

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Conforme Portaria GAB/PMI Nº 762/2022, que nomeou Comissão de Avaliação de imóveis, tendo como componentes: **JOSÉ JOSIANO SOUSA DOS SANTOS**, Diretor do Departamento de Material, Almoxarifado e Patrimônio, **MARCOS THIAGO FERREIRA DA SILVA**, Secretário de Infraestrutura, e **STÊNIO ROBSON GOMES DE AZEVEDO**, Agente Administrativo Efetivo com Formação em Tecnologia da Construção Civil, com a finalidade de apresentar proposta e avaliação de um imóvel (casa) de interesse do Município de Irauçuba/CE, localizado na Fazenda Campinas, nº 226, zona rural, Irauçuba/CE, para fins de locação temporária de salas para a Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental Manoel Coelho da Cruz, no Distrito de Campinas.

Tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que nos foi confiado, apresentaremos o laudo técnico de avaliação.

LAUDO DE VIABILIDADE DO IMÓVEL PRELIMINARMENTE:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor transacional e realizável.

OBJETIVO: Avaliação das condições físicas e de infraestrutura de edificação para fins de locação temporária de salas para a Escola Municipal de Ensino Infantil e Fundamental Manoel Coelho da Cruz, situado na Fazenda Campinas, nº 226, zona rural, Irauçuba/CE.

O presente laudo tem a finalidade de avaliar o imóvel (casa) abaixo descrito, suas condições físicas e valor.

Vistoria executada no imóvel sito à: Fazenda Campinas, nº 226, zona rural, Irauçuba/CE.

Edificação: aluguel

Imóvel: residencial

Área total do imóvel (casa): 1.553,76 m²

Proprietário: Francisco das Chagas Sousa Oliveira Júnior.

Estado do Imóvel: () novo () bom (X) regular () mau () excelente

Idade aproximada do imóvel: (X) anos () meses () dias () semanas

Localização do Imóvel: Fazenda Campinas, nº 226, zona rural, Irauçuba/CE.

Limitando-se Ao:

- **Norte (lado direito):** Medindo 31,20m, limitando-se com o imóvel (terreno) da Senhora Maria Cruz Araújo de Oliveira;
- **Leste (fundos):** Medindo 46,80m, limitando-se com o imóvel (terreno) da Senhora Maria Cruz Araújo de Oliveira;
- **Oeste (frente):** Medindo 46,80m, limitando-se com a estrada que dá acesso à Localidade de Cachoeira;

- **Sul (lado esquerdo):** Medindo 35,20m, limitando-se com o imóvel (terreno) da Senhora Liduina Maria Cruz Araújo.

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 – Setores existem danos:

SIM

NÃO

Descrição Geral:

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

- a) Pisos bons.
Obs.: Apenas cimentado
- b) Coberta boa.
Obs.: Apenas regular. Há presença de cupins em alguns ambientes.
- c) Paredes em regular estado.
Obs.: Algumas paredes apresentam rachaduras.
- d) Revestimentos.
- e) Esquadrias, em regular estado.

SIM

NÃO

SIM

NÃO

SIM

NÃO

SIM

NÃO

SIM

NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- a) – Pontos de luz, tomadas, interruptores e fiação.
(Em regular estado de funcionamento).
Obs.: Algumas salas não apresentam energia Elétrica.

SIM

NÃO

Descrição Geral:

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

- a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, tubulações, pias e vasos sanitários.
(Em bom estado de funcionamento).

SIM

NÃO

RELAÇÃO DO ESTADO GERAL DA EDIFICAÇÃO:

- Ambientes:** Em regular estado de conservação.
Pintura: em regular estado.
Piso: em regular estado.
Coberta: em regular estado.
Portão: em bom estado. Portas: em regular estado.
Instalação Elétrica: em regular estado.
Instalação Hidrossanitária: em bom estado

CONCLUSÃO:

Foi vistoriada a edificação, presente neste laudo, no início de maio/2022. A referida casa apresenta, em termos gerais, um regular estado de conservação em suas estruturas físicas e instalação hidrossanitária. Na

mencionada residência, é notória, porém, a presença de instalação elétrica deficitária, rachaduras em algumas paredes, cupins na cobertura, pintura precária, necessitando, portanto, de correções pontuais. Cabe destacar que, embora apresente alguns problemas conforme citado acima, a edificação tem um amplo espaço adequado ao funcionamento temporário de uma escola. Não tendo mais a acrescentar, encerramos nosso trabalho de avaliação.

AVALIAÇÃO:

MÉTODO:

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor do imóvel através da comparação deste com outros imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas NBR 5676 (1989). Para tanto é fundamental a existência de imóvel para comparação, ou seja, uma amostra de dados de mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referência. Ao utilizar este método deve-se fazer o tratamento estatístico dos dados pesquisados. A amostragem é formada pelos imóveis de referência que são imóveis semelhantes ao imóvel avaliado para os quais se conhece o valor e é na maioria das vezes tomadas na região circunvizinhas ao imóvel avaliado.

De todos os métodos existentes o método comparativo de dados de mercado é o mais utilizado para avaliação de imóvel no Brasil.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES COTADOS

Custo Médio do Imóvel Adotado: R\$ 1.000,00

Irauçuba, CE, 02 de maio de 2022.

José Josiano Sousa dos Santos

José Josiano Sousa dos Santos

Diretor do Departamento de Material, Almoxarifado e Patrimônio

Marcos Thiago Ferreira da Silva

Marcos Thiago Ferreira da Silva

Secretário de Infraestrutura

Stênio Robson Gomes de Azevedo

Stênio Robson Gomes de Azevedo

Agente administrativo com formação em tecnologia da Construção civil

Proposta de Preços Padronizada

- LOCAÇÃO DE IMÓVEL -



Venho através desta, apresentar valor referente ao aluguel do imóvel abaixo descrito. Declaro ainda ser o menor valor que posso ofertar no momento.

Dados do Imóvel: Fazenda Campinas,nº.226 - Campinas - Irauçuba/CE

Nome do Locador (a): Francisco das Chagas Sousa Oliveira Junior

CPF: 846.282.863-53

Endereço: Rua Juvenal Barreto Matos, nº80 – Altos dos Bernardos – Itapajé/CE

Valor Mensal do Aluguel: R\$ 1.000,00 (um mil reais)

Validade da Proposta: 60 dias

Iraucuba-Ce, 02 de maio de 2022.

Francisco das Chagas S. O. Junior
Francisco das Chagas Sousa Oliveira Junior
CPF: 846.282.863-53