



## 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 para fins de locação temporária de residência para o funcionamento de salas do Centro de Educação Infantil Professora Irisilvia Rodrigues dos Santos Pinheiro.

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 da edificação para fins de locação temporária de casa para o funcionamento de salas do Centro de Educação Infantil Professora Irisilvia Rodrigues dos Santos Pinheiro.

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

**Vistoria executada no imóvel sito à:** Rua João Salustiano da Mota, Bairro: Cruzeiro, zona urbana do município de Irauçuba/CE.

**Edificação:** aluguel

**Imóvel:** residencial

**Área total do imóvel (casa):** 91,20 m<sup>2</sup>

**Proprietária:** Marcelo Lopes Braga

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

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

**Localização do Imóvel:** Rua João Salustiano da Mota, Bairro: Cruzeiro, zona urbana do município de Irauçuba/CE.

**Limitando-se Ao:**

- **Norte (lado esquerdo):** Medindo 24,00 m, limitando-se com a propriedade do Senhor Paulo Sérgio da Mota Sousa;
- **Leste (frente):** Medindo 3,80 m, limitando-se com a Rua João Salustiano da Mota, Bairro: Cruzeiro;
- **Oeste (lado direito):** Medindo 24,00 m, limitando-se com a propriedade da Senhora Maria Cícera Quinto de Sousa;



- **Sul (fundos):** Medindo 3,80 m, limitando-se com a propriedade do Senhor Antônio Pereira.

**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 ótimos.
- b) Coberta ótima.
- c) Paredes em ótimo estado.
- d) Revestimentos.
- e) Esquadrias, em bom estado.

SIM

NÃO

SIM

NÃO

SIM

NÃO

SIM

NÃO

SIM

NÃO

Descrição geral:

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:**

- a) – Pontos de luz, tomadas, interruptores e fiação.  
(Em ótimo estado de funcionamento).

SIM

NÃO

Descrição Geral:

**INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:**

- a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, tubulações e vasos sanitários.  
(Em ótimo estado de funcionamento).  
Obs: Não possui pia em um banheiro

SIM

NÃO

**RELAÇÃO DO ESTADO GERAL DA EDIFICAÇÃO:**

**Ambientes:** Em ótimo estado de conservação.

**Pintura:** em bom estado.

**Piso:** em ótimo estado.

**Coberta:** em ótimo estado.

**Portão e Portas:** em bom estado.

**Instalação Elétrica:** em ótimo estado.

**Instalação Hidrossanitária:** em ótimo 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 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\$ 300,00**

*Irauçuba, CE, 11 de maio de 2022.*

*José Josiano Sousa dos Santos*

**JOSÉ JOSIANO SOUSA DOS SANTOS**

**Diretor do Departamento de Material, Almoxarifado e Patrimônio.**

*Marcos Thiago F. 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:** Rua João Salustiano da Mota, s/n – Cruzeiro

**Nome do Locador (a):** Marcelo Lopes Braga

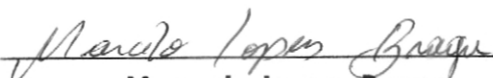
**CPF:** 071.824.083-92

**Endereço:** Rua Teixeira Pinto, nº.176 – Centro – Itapajé/CE

**Valor Mensal do Aluguel: R\$ 300,00** (trezentos reais)

**Validade da Proposta: 60 dias**

Iraucuba-Ce, 11 de maio de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**Marcelo Lopes Braga**  
**CPF: 071.824.083-92**