



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



ESPÉCIE: Laudo de avaliação de imóvel.

OBJETO DO LAUDO: Avaliação do imóvel localizado na RUA ANTÔNIO AUGUSTO LIMA - 151, DISTRITO TAPUIARÁ – QUIXADÁ/CE.

FINALIDADE: A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado de um imóvel, avaliando-o para fins de locação.

METODOLOGIA: Parâmetros de valor de imóveis determinado pela região.

DATA BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Maio 2023.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.800,00 (Mil e oitocentos reais).

Imóvel avaliado para fins de locação para funcionamento das turmas da ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL FERREIRA LIMA – DISTRITO EDUCACIONAL TAPUIARÁ

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO: Imóvel Rural, de Quixadá, localizado na Cicero Alexandrino de Oliveira nº 722, distrito de Tapuiará, com **OBJETIVO:** A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado de aproximadamente 221 m², extremado conforme as seguintes confrontações: 17,00m de frente e 13m de lateral de Área principal, possuindo 1 sala de multimeios, 1 sala de aula, 1 secretaria, 2 banheiros, 1 cozinha.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- I. **Liquidez:** Médio
- II. **Desempenho de Mercado:** Médio
- III. **Absorção pelo Mercado:** Médio

INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Grau Expedito: Define o trabalho avaliatório onde prepondera a subjetividade, podendo não revelar ou deixar de utilizar qualquer instrumento matemático de suporte à convicção de valor expressa pelo Engenheiro, cuja responsabilidade fica limitada a essas condições.

Este grau é aceito quando houver necessidade de procedimento rápido que possibilite a apreciação sobre o valor de um bem em prazo exíguo, quando definido na contratação dos serviços, ou quando os elementos comparativos forem insatisfatórios ou insuficientes para permitir conclusões tentadas nos outros níveis de rigor. Esse trabalho utilizou do método evolutivo com adaptações, identificando o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes considerando o fator de comercialização.

TRANSCRIÇÕES DAS NBR's

NBR 14653-1 Avaliações de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais:

DEFINIÇÕES:



LIQUIDAÇÃO FORÇADAS: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

COLETA DE DADOS: É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

ASPECTOS QUANTITATIVOS: É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

ASPECTOS QUALITATIVOS: Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

METODOLOGIA APLICADA

GENERALIDADES: A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado. NBR 14653-3 Avaliações de Bens Parte 3: Imóveis Rurais.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO EVOLUTIVO: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



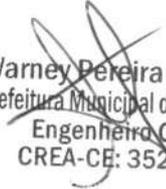
ITENS CONSIDERADOS

- I. A edificação está em bom estado;
- II. O reboco encontra-se em estado razoável;
- III. A parte elétrica em bom estado;
- IV. O banheiro será reformado;

CONCLUSÃO

VALORES DE MERCADO CONSIDERADOS: foi considerado como base para o valor considerado nessa avaliação o aluguel particular de imóveis próximo ao local avaliado. Considerando os valores de imóveis com referências locais. A avaliação do referido imóvel tem como fins definição do valor de locação do local de funcionamento do Anexo da Escola de Ensino Fundamental Ferreira Lima – Distrito Educacional Tapuiará, no valor de R\$ 1.800,00 (Mil e oitocentos reais).

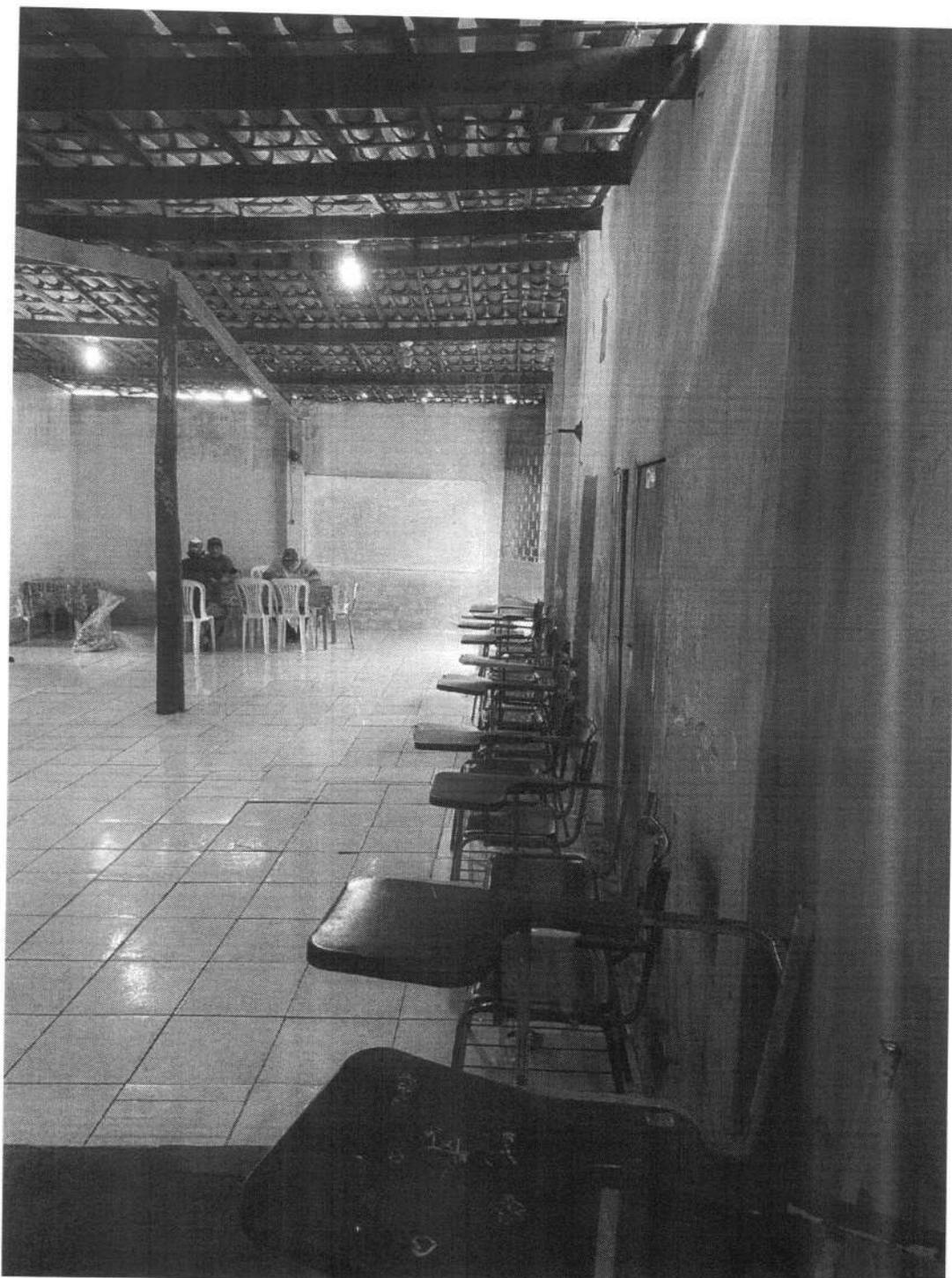
Quixadá/CE, 22 de maio de 2023.


Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

Warney Pereira Rabelo
Eng. Civil
CREA-CE 352857



RELATÓRIO FOTOGRAFICO





PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação




Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061



Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857



PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação

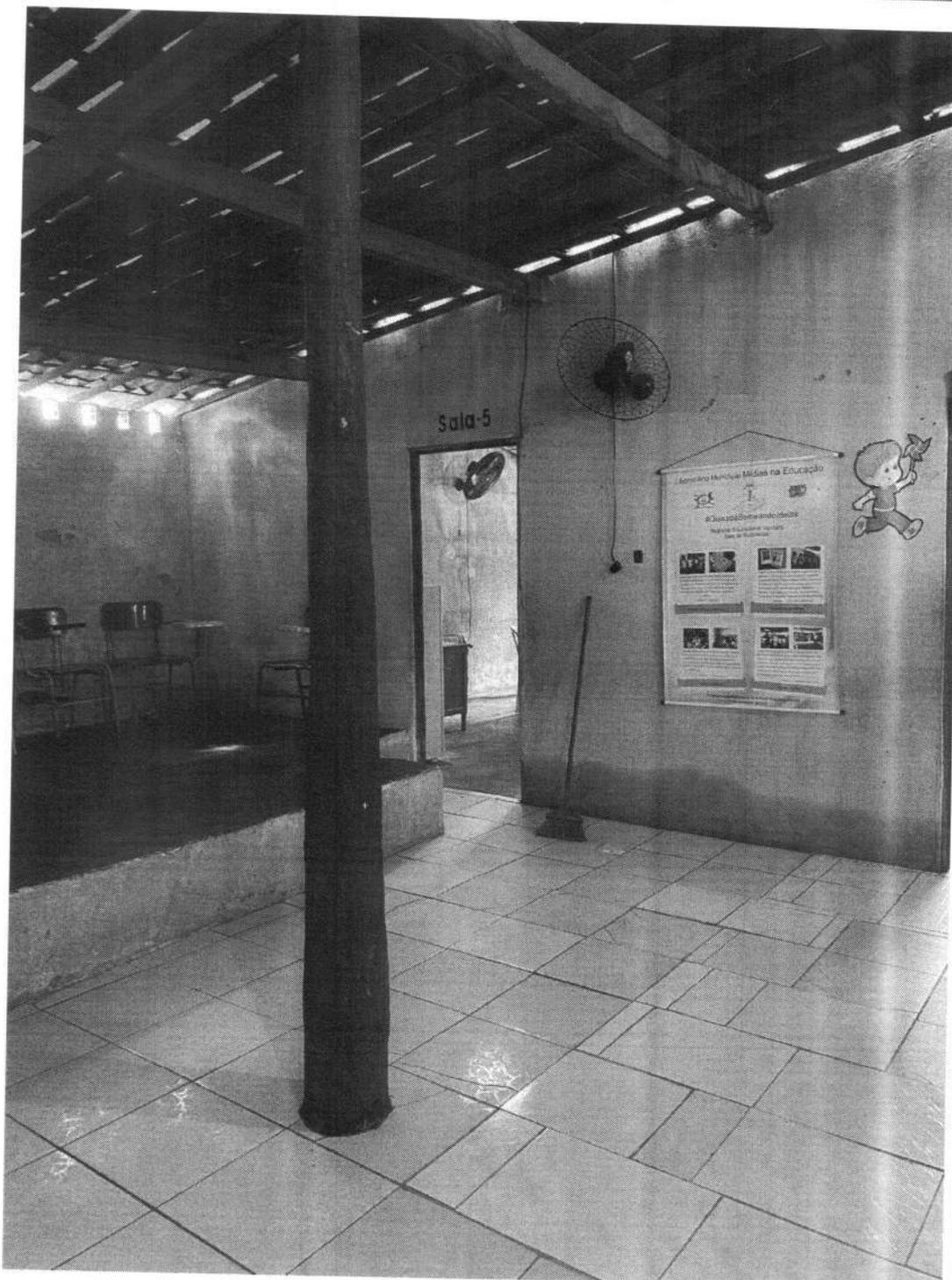


Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 362857

Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061

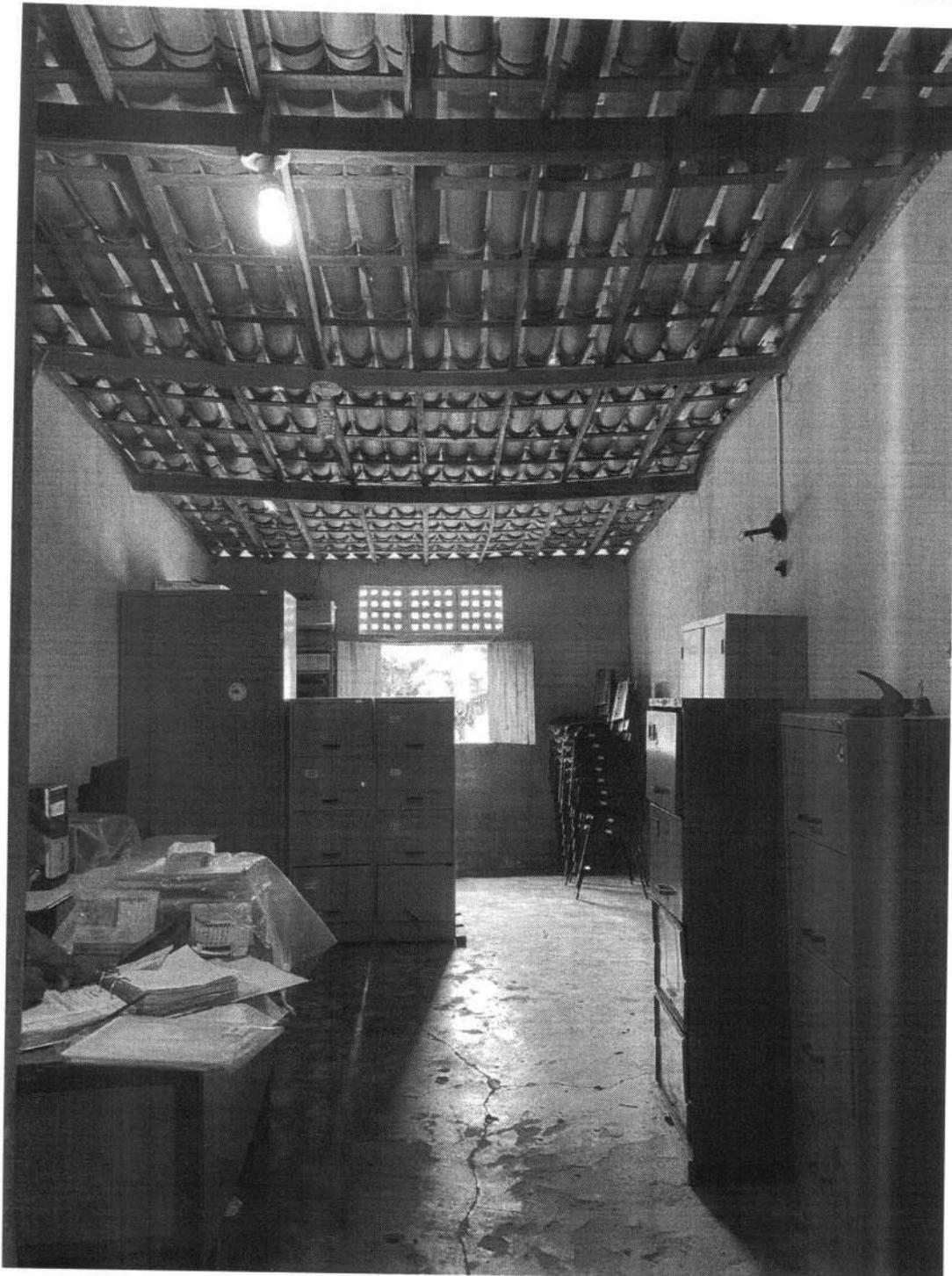


PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação



Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

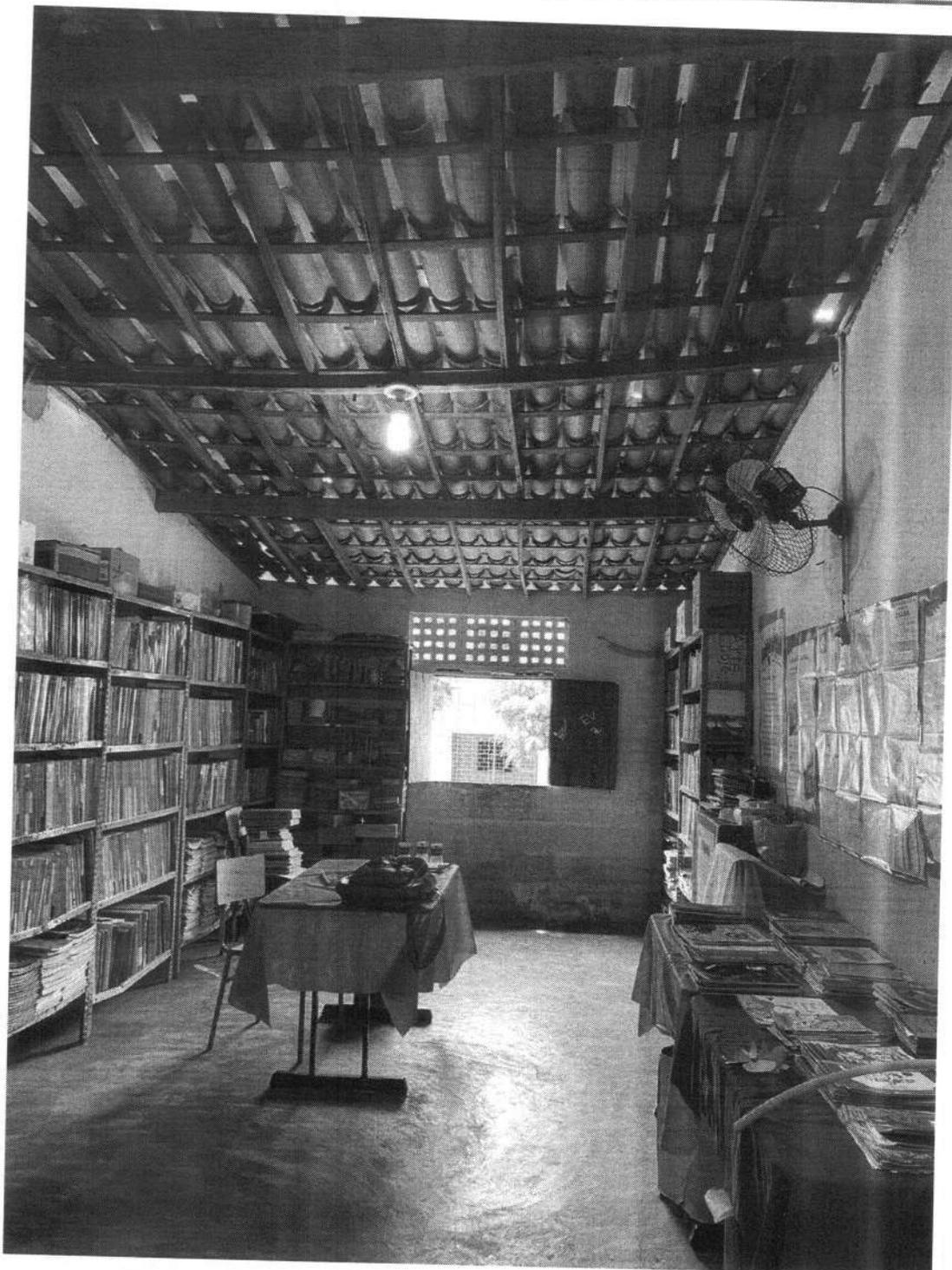
Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061



Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857



PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação

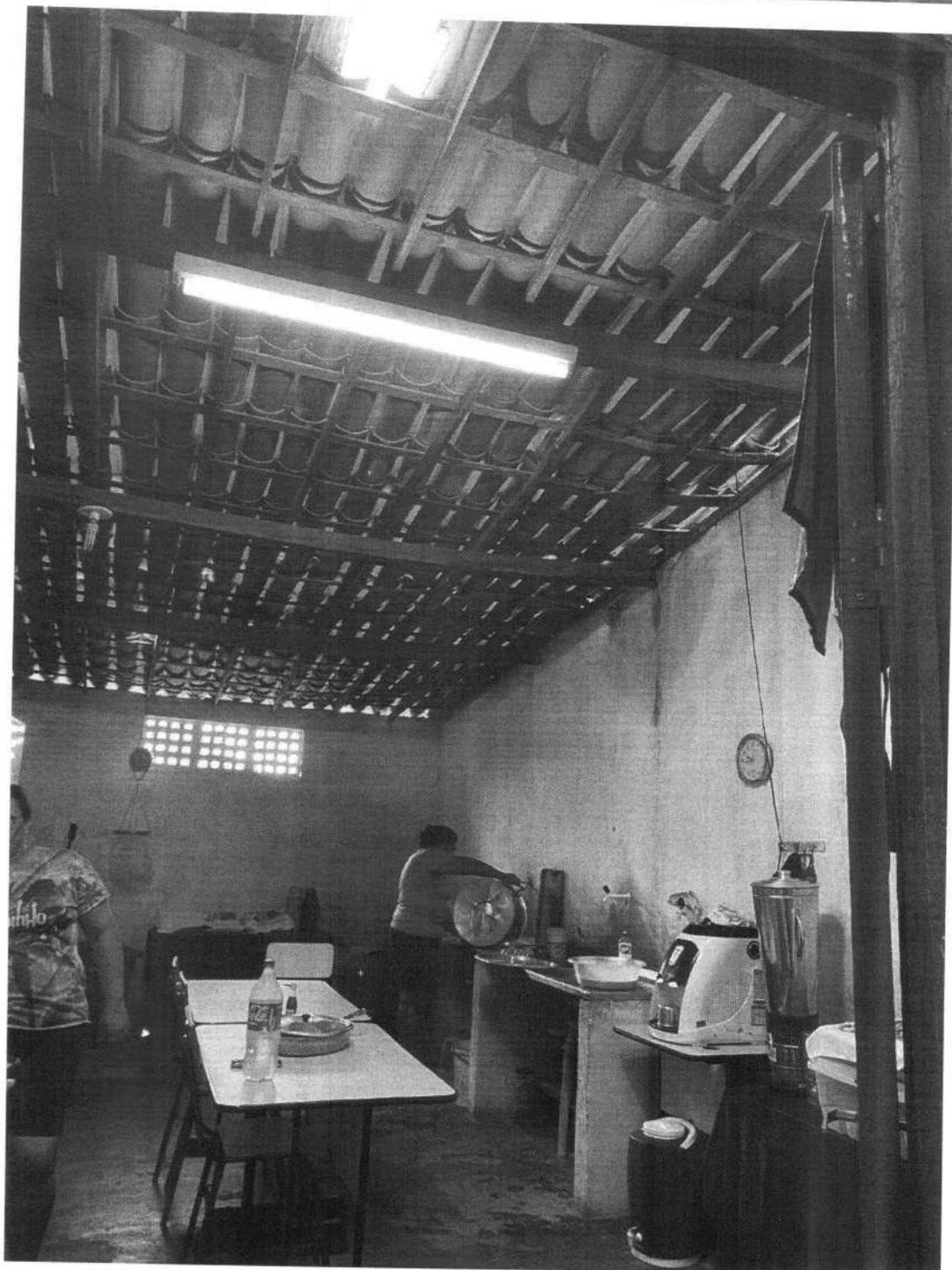


Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro - Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061



PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação

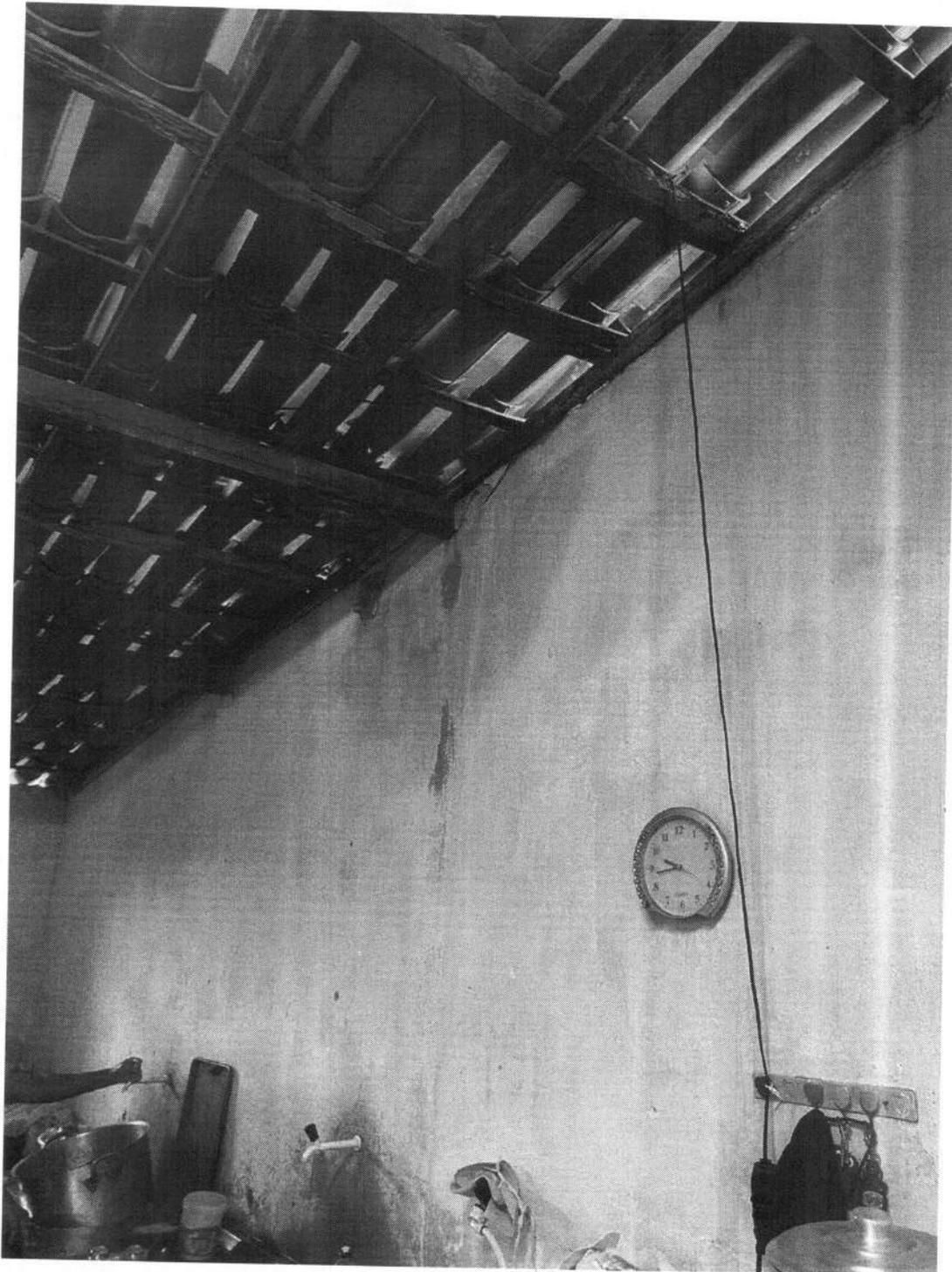


Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061



PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação



Warney Pereira Rabelo
Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061



PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação



Warney Pereira Rabelo
Prefeitura Municipal de Quixadá
Engenheiro Civil
CREA-CE: 352857

Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061