

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ESPÉCIE: Laudo de avaliação de imóvel.

OBJETO DO LAUDO: Avaliação do imóvel localizado na RUA ABRAÃO BAQUIT – NUMERO 722, BAIRRO CARRASCAL – 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: Março 2023.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.000,00 (Três mil reais).

Imóvel avaliado para fins de locação para funcionamento das turmas da ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL ROSA BAQUIT – DISTRITO EDUCACIONAL SÃO JOÃO.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO: Imóvel Urbano, de Quixadá, localizado na Rua Abraão Baquit nº 722, bairro Carrascal, com OBJETIVO: A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado de aproximadamente 575 m², extremado conforme as seguintes confrontações: 25,00m de frente e 23m de lateral de Área principal, possuindo 7 salas de aula, 4 banheiros, 1 pátio amplo, 1 cozinha e 1 almoxarifado.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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 boas condições;
- III. A parte elétrica em ótimo estado de conservação;



PREFEITURA DE
QUIXADÁ

Secretaria Municipal da Educação

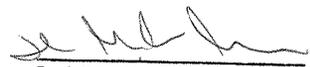
CONCLUSÃO

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 Rosa Baquit – Distrito Educacional São João, no valor de R\$ 3.000,00 (Três mil reais).



Quixadá/CE, 28 de março de 2023.


Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776


Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

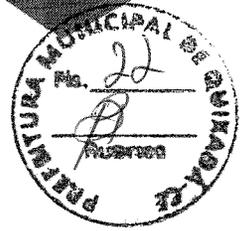
Rua José de Queiroz Pessoa, 1932
Centro – Quixadá-CE
Telefone: (88) 3412-4061

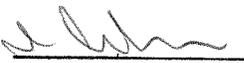


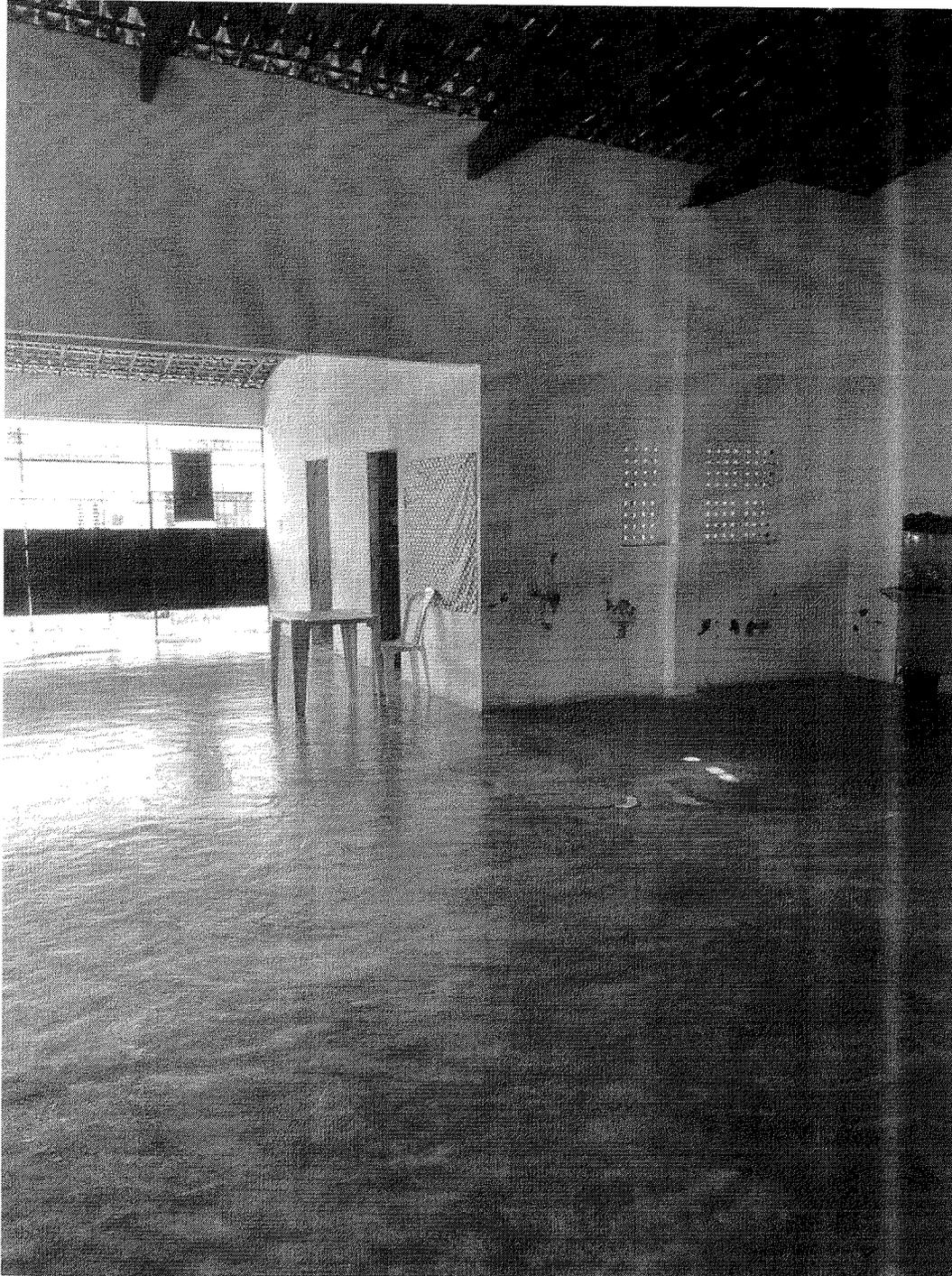
RELATÓRIO FOTOGRAFICO

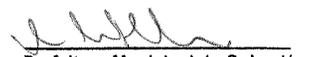



Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776



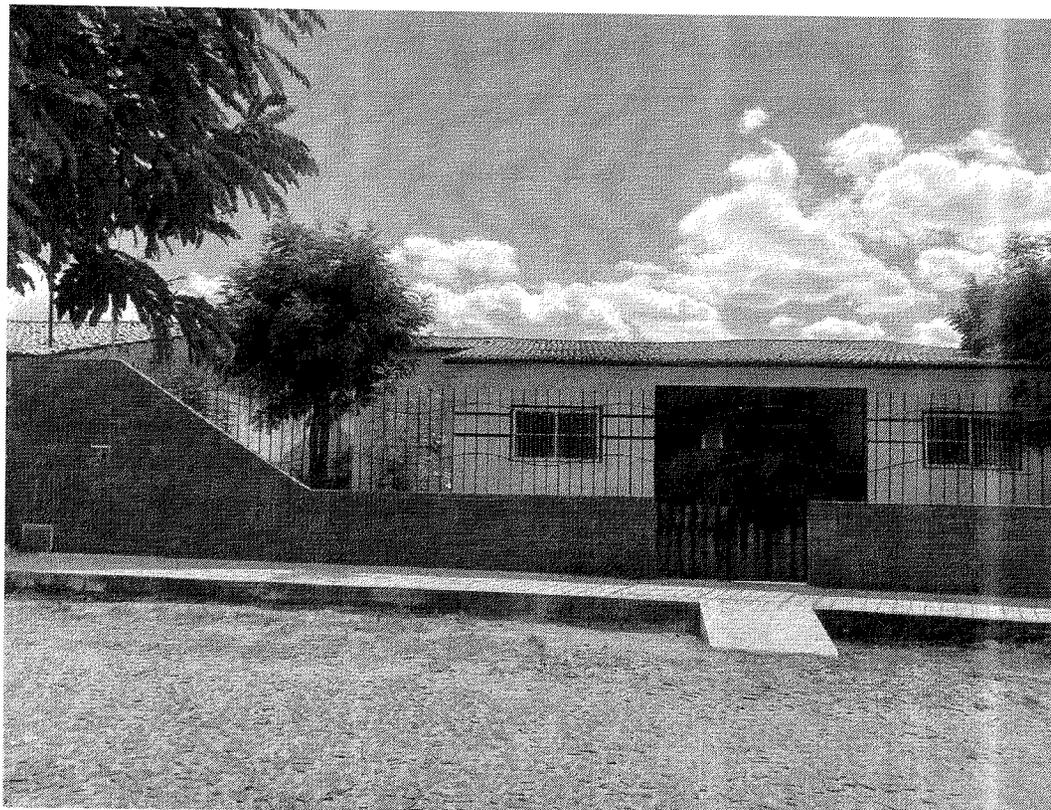

Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

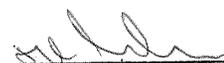



Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

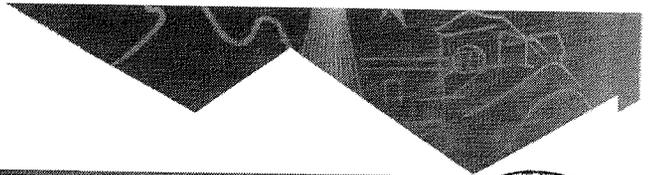


PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação

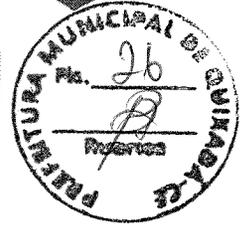


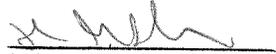

Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

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




Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

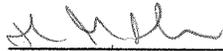



Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

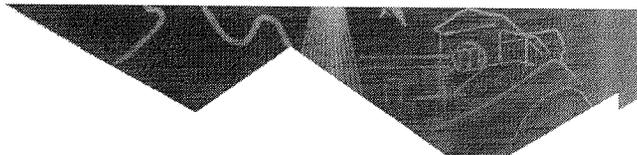


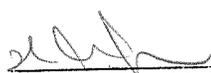
PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação

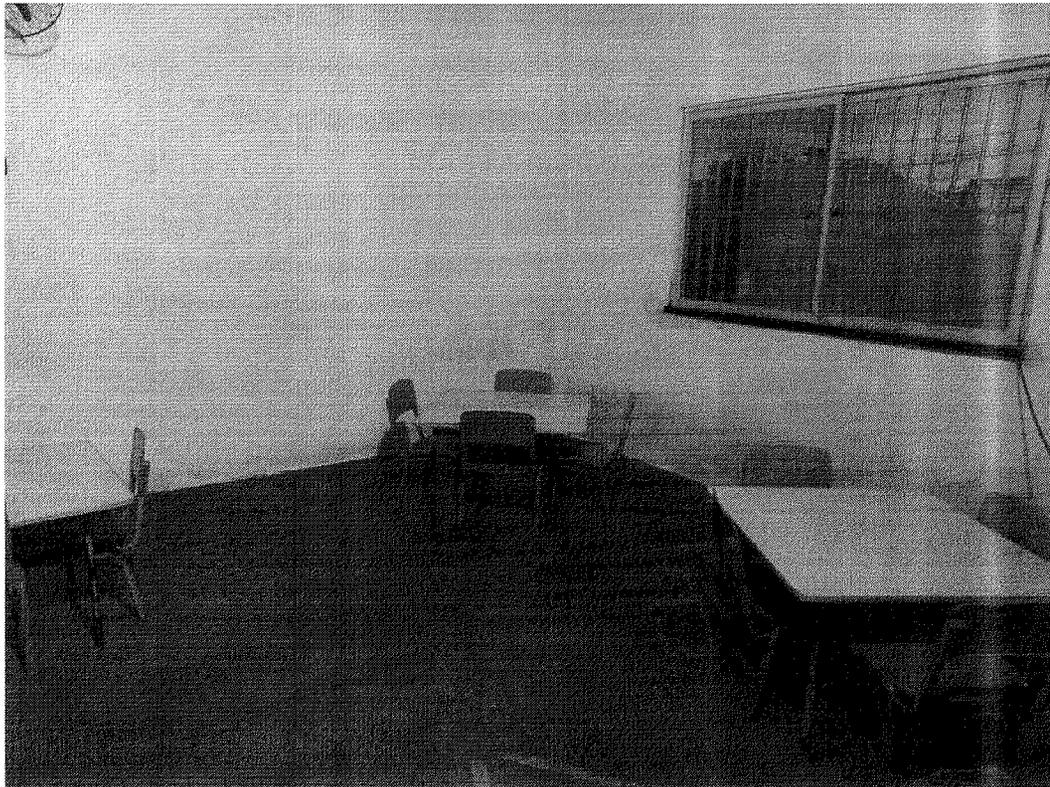
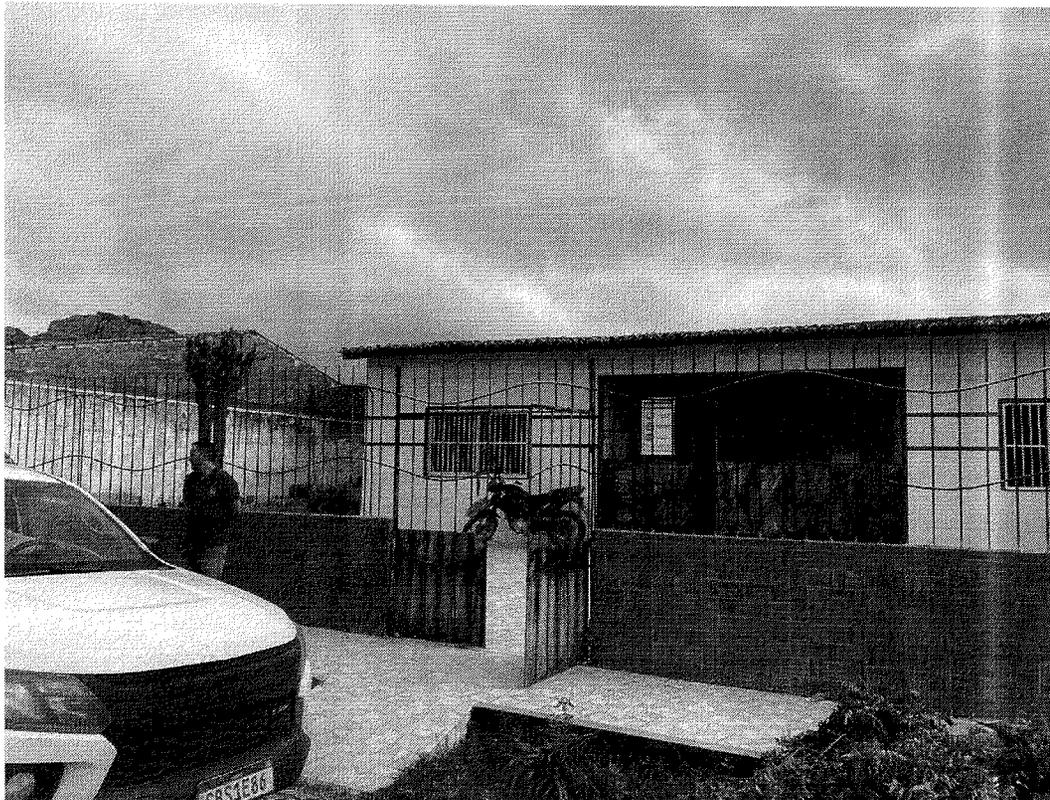



Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Maçson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

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



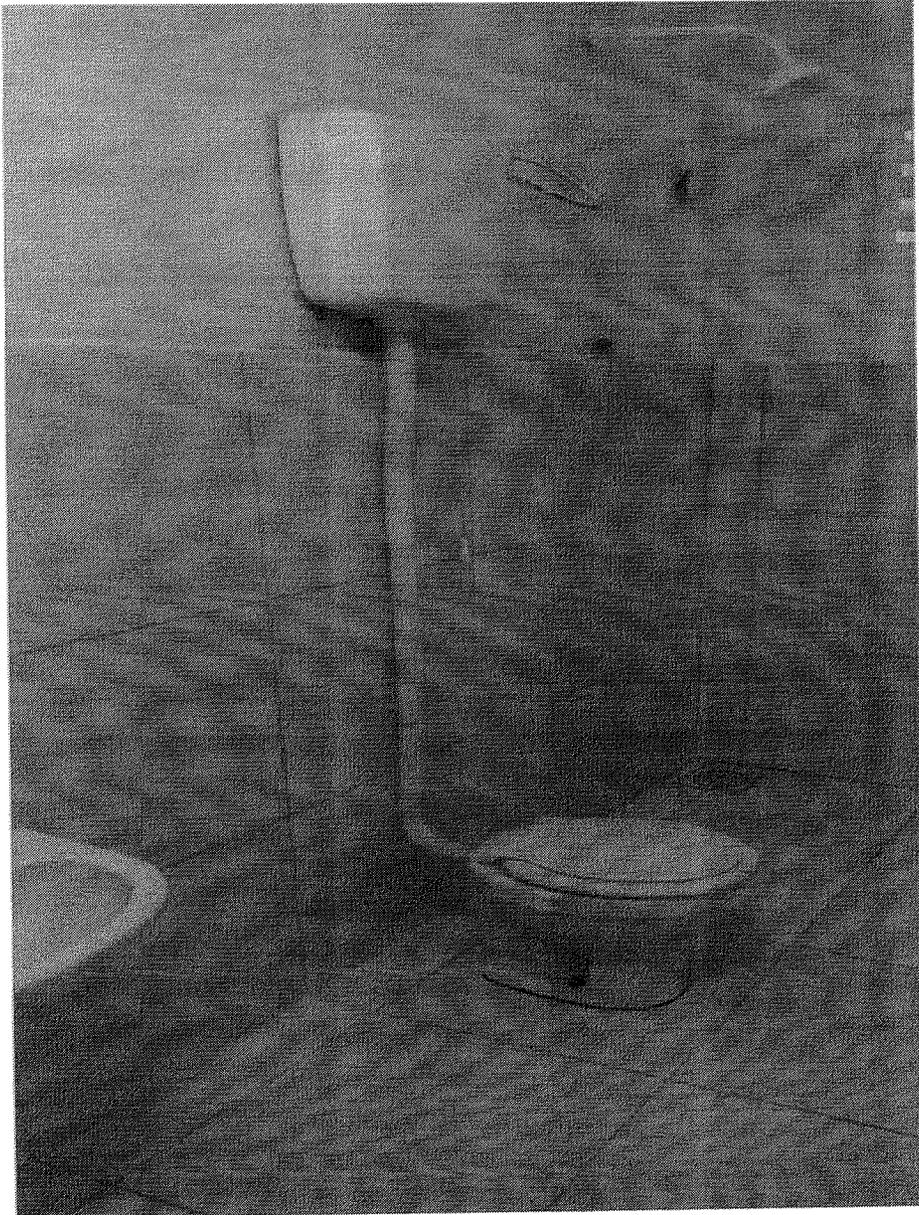

Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776





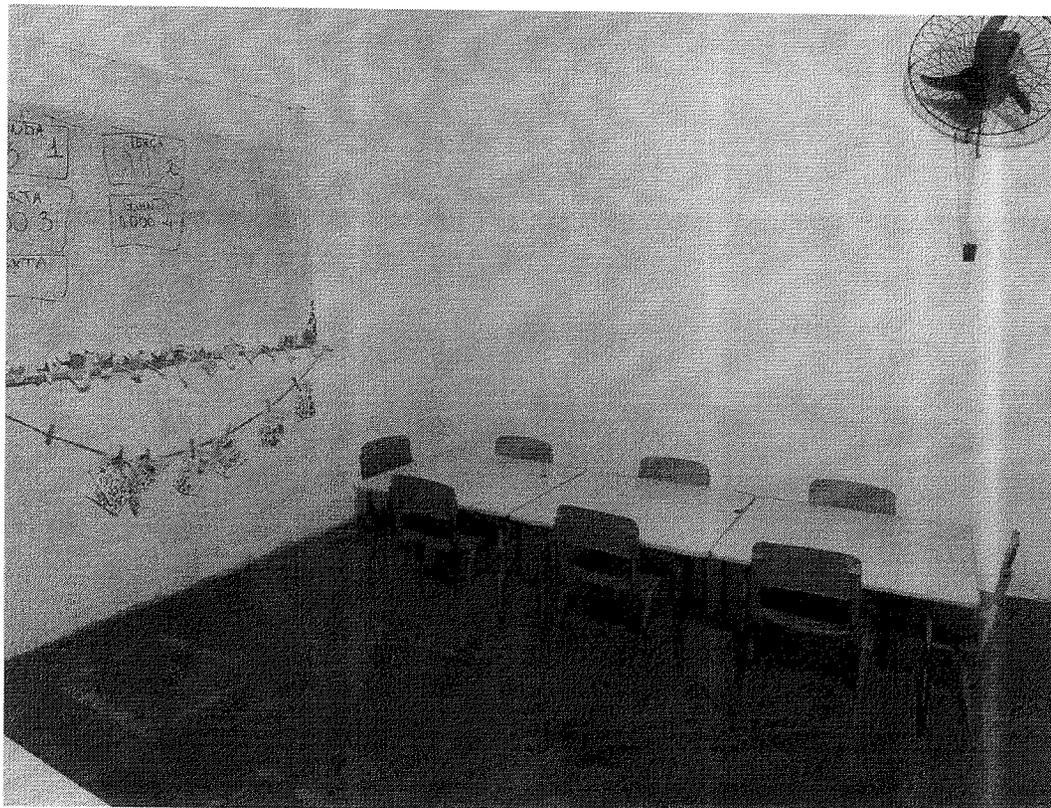
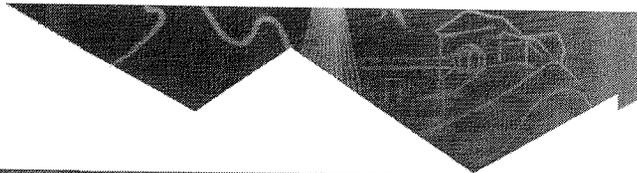


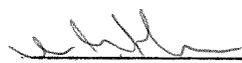
PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação




Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Maqson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

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

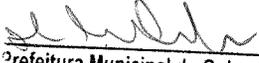



Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776



PREFEITURA DE
QUIXADÁ
Secretaria Municipal da Educação




Prefeitura Municipal de Quixadá
Depto. de Convênios e Projetos
Daniel Madson de Medeiros Amorim
Arquiteto - Mat. 919776

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