



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**ESPÉCIE:** Laudo de avaliação de imóvel.

**OBJETO DO LAUDO:** Avaliação do imóvel localizado na RUA LAERTE PINHEIRO, Nº 394 – CENTRO – QUIXADÁ/CE.

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

**METODOLOGIA:** Parâmetros de valor de imóveis determinado pela região.

**DATA BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** Março 2022.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:** R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais)

imóvel avaliado para fins de locação para funcionamento do Setor de Almojarifado de responsabilidade da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DE QUIXADÁ.

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:** Imóvel Urbano, de Quixadá, localizado na Rua Laerte Pinheiro, 394 no bairro CENTRO, com OBJETIVO: A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do aproximadamente 275 m<sup>2</sup>, extremado conforme as seguintes confrontações: 11,00m de frente e 25m de lateral de Área principal. O imóvel possui térreo, com 04 (quatro) salas e 02 (dois) banheiros.

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

**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 desuporte 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 perfeito estado estrutural;
- II. O reboco encontra-se em boas condições;
- III. A parte elétrica em bom estado de conservação;

  
**Mateus Oliveira Lima**  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 061984513-9  
Prefeitura de Quixadá  
Secretaria de 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 Setor Almojarifado da Secretaria Municipal de Educação, no valor de R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais).

Quixadá/CE, 22 de março de 2022.

*Mateus Oliveira Lima*

Mateus Oliveira Lima  
Eng. Civil  
CREA-CE 0619841513-9  
Secretaria Municipal da Educação

*MOL*  
Mateus Oliveira Lima  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 061984513-9  
Prefeitura de Quixadá  
Secretaria de Educação