



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**ESPÉCIE:** Laudo de avaliação imobiliário.

**OBJETO DO LAUDO:** Avaliação do imóvel localizado Avenida José Caetano de Almeida, nº 801 no bairro centro.

**FINALIDADE:** A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação.

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

Data base da presente Avaliação: junho 2021

Valores resultantes da avaliação: **R\$ 2.000,00.**

**OBJETIVO:** A finalidade do presente laudo é determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de locação para funcionamento do Conselho Tutelar da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL do município de Quixadá.

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:** Imóvel Urbano, de Quixadá, localizado na Avenida José Caetano de Almeida, nº 801 no bairro centro, com aproximadamente 205,44 m<sup>2</sup>, extremando conforme as seguintes confrontações: 10,70 de frente e 19,20 de lateral. O imóvel possui térreo, salas, garagem, área de serviço, com banheiros, possui vestiário, área de circulação ampla, cozinha, refeitório.

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**Liquidez:** Baixo

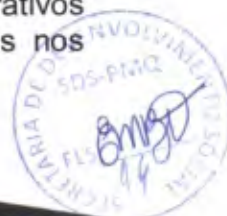
**Desempenho de Mercado:** Baixo

**Absorção pelo Mercado:** Baixa

  
Francisco Waldemar Paiva Magalhães  
Prefeitura Municipal de Quixadá  
Engenheiro Civil  
CREA-CE-061741988-4

**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.

### **ESCLARECIMENTOS SOBRE A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO:**

A ABNT 14653-1, é clara: é facultado ao Engenheiro, a escolha de outro procedimento que não os da ABNT quando devidamente justificado – ABNT 14653-1 subitem 8.1.1, transcrito abaixo.

A escolha natural para a avaliação do referido imóvel seria através das Normas da ABNT, pelo Método Evolutivo, onde o valor seria calculado pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado atendendo: (i) NBR 14653-1 subitem 8.2.1 transcrito e (ii) NBR 14653-3 subitem 8.2.1 transcritos abaixo, onde são necessárias no mínimo 5 amostras de imóveis similares e contemporâneos ao avaliado para a utilização deste método.

Não encontramos ofertado no mercado 5 imóveis similares ao avaliado, o mínimo necessário, de forma a fazer realizar o Laudo de Avaliação atendendo a ABNT 14653-1 subitem 8.1.1 transcritos abaixo.

### **TRANSCRIÇÕES DAS NBRs**

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

Francisco Wallyson Silva Magalhães  
Prefeitura Municipal de Quixadá  
Engenheiro Civil  
CREA/CE 061741988-4

#### **3 Definições**

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

#### **7.4 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.

##### **7.4.1 Aspectos Quantitativos**

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

##### **7.4.2 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;







PREFEITURA DE  
**QUIXADÁ**

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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.

**ESCLARECIMENTOS SOBRE A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO:**

A ABNT 14653-1, é clara: é facultado ao Engenheiro, a escolha de outro procedimento que não os da ABNT quando devidamente justificado – ABNT 14653-1 subitem 8.1.1, transcrito abaixo.

A escolha natural para a avaliação do referido imóvel seria através das Normas da ABNT, pelo Método Evolutivo, onde o valor seria calculado pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado atendendo: (i) NBR 14653-1 subitem 8.2.1 transcrito e (ii) NBR 14653-3 subitem 8.2.1 transcritos abaixo, onde são necessárias no mínimo 5 amostras de imóveis similares e contemporâneos ao avaliado para a utilização deste método.

Não encontramos ofertado no mercado 5 imóveis similares ao avaliado, o mínimo necessário, de forma a fazer realizar o Laudo de Avaliação atendendo a ABNT 14653-1 subitem 8.1.1 transcritos abaixo.

**TRANSCRIÇÕES DAS NBRs**

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

Francisco Wilson Paiva Magalhães  
Prefeitura Municipal de Quixadá  
Engenheiro Civil  
CREA-CE: 061741988-4

3 Definições

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

7.4 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.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

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

7.4.2 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;







PREFEITURA DE  
**QUIXADÁ**

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

8.1.1 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.

8.1.2 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

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 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.

8.2.3 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:**

- O telhado encontra-se em bom estado de conservação;
- Pintura em um bom estado de conservação;
- O reboco encontra-se em boas condições;
- A parte elétrica em bom estado de conservação;

Francisco Waldemar Paiva Magalhães  
Prefeitura Municipal de Quixadá  
Engenheiro Civil  
CREA/CE: 061741988-4





PREFEITURA DE  
**QUIXADÁ**

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

**VALORES DE MERCADO CONSIDERADOS:** foi considerado como base para o valor considerado nessa avaliação o aluguel particular de imóvel próximo ao local avaliado. Considerando os valores de imóveis com referências locais, fica estabelecido o valor de R\$ 2.000,00 para fins de funcionamento do Conselho Tutelar da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL do município de Quixadá. Valor este, compatível com a localização e as características do imóvel avaliado.

Quixadá-CE, 14 de junho de 2021.

Francisco Wallysson Paiva Magalhães

Eng. Civil CREA-CE 061741988-4

Francisco Wallysson Paiva Magalhães  
Prefeitura Municipal de Quixadá  
Engenheiro Civil  
CREA-CE: 061741988-4

