



ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTEIRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO



INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTEIRAS C.N.P.J. nº 07.654.114/0001-02
Rua Mestre Zuca S/N, 63.270-000 - CENTRO - PORTEIRAS - CEARÁ

PROPRIETÁRIO

ASSOCIAÇÃO PORTEIRENSE DE ASSISTENCIA A FAMÍLIA – APAF - CNPJ Nº 06.740.294/0001-74

LOCAL DA AVALIAÇÃO

RUA VEREADOR ANTÔNIO DIOTILDES Nº 70 - CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ ARISTARCO CARDOSO - PORTEIRAS - CEARÁ

1. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é determinar o valor real e atual da locação de um imóvel, bem como atestar as condições físicas do mesmo, para a utilização da infraestrutura de atendimento e prestação de serviços da prefeitura municipal de Porteiras-ce.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado, conforme o art.24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1. Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas a área em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas.

3.2. Caracterização da região

A região onde encontra-se localizado o imóvel é urbano, respeitando as distâncias exigidas pelas normas.

3.3. Descrição do imóvel

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e uso, os materiais empregados são de boa qualidade. O imóvel situa-se em logradouro pavimentado em pedra, o local possui iluminação pública adequada, saneamento e abastecimento d'água.

O terreno possui os seguintes Limites e Dimensões: Ao Leste, medindo 20,35m (Vinte metros e trinta e cinco centímetros) de comprimento com outro prédio a APAF; Ao Oeste, medindo 20,35m (Vinte metros e trinta e cinco centímetros) de comprimento com a rua Pref Exedito Denguinho de Santana; Ao Sul, medindo 60,00m (sessenta metros) de largura com a Rua Vereador Antônio Diotildes; Ao Norte, medindo 60,00m (sessenta metros) de largura com os fundos da casas da Rua Moises Pinto, perfazendo uma área total do terreno de 1.221,00 m² (Mil e duzentos e vinte e um metros quadrados), localizado à Rua Vereador Antônio Diotildes Nº 70 - Conjunto Habitacional José Aristarco Cardoso - Porteiras - Ceará

O imóvel possui as seguintes características: Muro frontal em meia altura de alvenaria e grade metálica, contendo, 01 (uma) recepção com piso de cerâmica, balcão em cerâmica e forro de PVC LAMBRI; 01 (uma) Cozinha em piso cerâmico e forro de PVC LAMBRI, com despensa; 02(dois) banheiros para a recepção com piso cerâmico e parede meia altura revestida de cerâmica e forro PVC LAMBRI; 01 (um) lavabo para a recepção com piso cerâmico e parede meia altura revestida de cerâmica e forro PVC LAMBRI; 14 (quatorze) salas com piso cerâmico e piso industrial e forro em PVC LAMBRI; 02 (dois) vestiários em piso cerâmico e paredes revestidas em cerâmica e forro em PVC LAMBRI; 01 (um) Pátio descoberto em piso



**ESTADO DO CEARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTEIRAS**

morto; 01(um) Palco com piso granilite; 01 (um) galpão aberto com piso granilite; 01(um) HALL de entrada com piso granilite; (01) área de molhada em piso granilite; 02 (dois) banheiros de acessibilidade com piso cerâmico e parede revestida em cerâmica e forro PVC LAMBRI; 01 (um) teatro aberto em piso morto; 01 (um) depósito em piso cerâmico e forro PVC LAMBRI e área construída de 771,35 m².

Na visita, in loco, presenciou-se o preenchimento dos requisitos necessários para a finalidade, a qual servirá imóvel.

3.4. Localização

Rua Vereador Antônio Diotildes Nº 70 – Conj. Habitacional José Aristarco Cardoso - Cep 63.270-000 - Porteiras – Ceará.

3.5. Melhoramentos públicos

A região onde o imóvel situa-se, tem logradouro pavimentado em pedra, o local possui iluminação pública adequada e abastecimento d'água, serviço de limpeza e coleta de lixo.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 - 3: 2004, em seu item 9 - especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante de grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653 - 3: 2004, item 9.2.1 - tabela 1 e tabela 2, item 9.2.3 — tabela 5, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação I.

5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto, conclui-se, por base nas considerações descritas acima, quanto ao imóvel, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação, serviços públicos e fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel objeto em:

**VALOR DO ALUGUEL POR MÊS
2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**

COMISSÃO MUNICIPAL DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Porteiras-CE, 23 de janeiro de 2024.


FERNANDA VIDAL DOS SANTOS


DAMIÃO ALVES SAMPAIO


KARLA EVANGELISTA SANTOS