



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 S.N – CONJ. 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 focal 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 a rua Pedro Neves; Ao Oeste, medindo 20,35 m (Vinte metros e trinta e cinco centímetros) de comprimento com um prédio da APAF; Ao Sul, medindo 27,40m (vinte e sete metros e quarenta centímetros) de largura com a Rua Vereador Antônio Diotildes; Ao Norte, medindo 27,40m (vinte e sete metros e quarenta centímetro) de largura com os fundos da casas da Rua Moises Pinto, perfazendo uma área total do terreno de 554,10 m<sup>2</sup>, localizado à Rua Vereador Antônio Diotildes Nº S.N - 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 (um) pátio coberto em piso industrial e forro PVC LAMBRI; 01 (uma) cantina em piso industrial, paredes revestidas em cerâmica e forro de PVC LAMBRI, com 01(uma) despensa; 01 (um) refeitório em piso industrial e forro de PVC LAMBRI; 01(uma) lavanderia em piso industrial, paredes revestidas em cerâmica e forro PVC LAMBRI; 02 (dois) banheiros para a recepção com piso cerâmico e parede meia altura revestida de cerâmica e forro PVC LAMBRI, sendo um deles adaptado para cadeirante; 01 (um) lavabo para o pátio com piso cerâmico e parede meia altura revestida de cerâmica e forro PVC LAMBRI; 05 (cinco) salas com piso industrial e forro em PVC LAMBRI; 01 (um) Pátio externo descoberto em piso morto;



**ESTADO DO CEARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTEIRAS**

01(um) jardim com arbustos; 01(uma) circulação de entrada com piso granilite e forro PVC LAMBRI e área construída de 249,80 m<sup>2</sup>.

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 S.N – 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  
1.200,00 (UM MIL E DUZENTOS 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