



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 JOSÉ CARDOSO Nº 14 - CENTRO - 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.

Locação de 07 (sete) salas, destinadas ao funcionamento de uma academia devidamente equipada, cantina com refeitório e demais salas para desenvolvimento de atividades relacionadas aos centros de referência da assistência social e ao serviço de convivência e fortalecimento de vínculos, localizada no prédio empresarial, situado à Rua José Cardoso, Nº 14, Centro, Porteiras/Ce.

##### Descrição do Imóvel.

**Sala Recepção 02:** Área: 27,25m<sup>2</sup>, piso em cerâmica e laje em concreto, dispõe de 01 mesa em mdf, 01 cadeira estofada estrutura tubular e 20 cadeiras em estrutura tubular de acento e encosto em madeira.

Valor estimado para locação: **R\$ 280,00 /mês.**

**Sala depósito:** Área: 14,0m<sup>2</sup>, piso em cerâmica e laje em concreto.

Valor estimado para locação: **R\$ 100,00 /mês.**



**ESTADO DO CEARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTEIRAS**

**Cantina/refeitório:** Cantina de 12,6m<sup>2</sup>, piso em cerâmica e laje em concreto, pia em aço inox, balcão de alvenaria revestido de cerâmica, armário mdf, 01 Geladeira 394L e 01 fogão industrial 04 bocas, refeitório de 13,05 m<sup>2</sup> com mesa de 06 cadeiras.

Valor estimado para locação: **R\$ 350,00 /mês.**

**A Sala 01:** Área: 25,5m<sup>2</sup>, piso em cerâmica e laje em concreto, mesa tipo secretária em mdf e estrutura tubular, 02 cadeiras estofadas estrutura tubular e 02 aparelhos de ar condicionado em perfeito estado de funcionamento.

Valor estimado para locação: **R\$ 250,00 /mês.**

**Sala 02:** Área: 12,6m<sup>2</sup>, piso em cerâmica e laje em concreto, janela de vidro.

Valor estimado para locação: **R\$ 120,00 /mês.**

**Sala 03:** Área: 12,6m<sup>2</sup>, piso em cerâmica e laje em concreto, janela de vidro, mesa tipo secretária em mdf e estrutura tubular, 02 cadeiras estofadas estrutura tubular e 01 aparelho de ar-condicionado em perfeito estado de funcionamento.

Valor estimado para locação: **R\$ 200,00 /mês.**

**Sala de oficinas esportivas (Academia):** Área: 94,85m<sup>2</sup>, (1ª andar) piso em cerâmica, forro em PVC tipo lambari e janelas de vidro. Contém os seguintes Materiais: 04 Halteres 10 kg, 04 Halteres 5Kg, 06 Halteres 4 Kg, 06 Halteres 3Kg, 08 Halteres 1Kg, 06 Steps EVA up halter, 15 Colchonetes, 03 Esteiras eletrônicas, 03 Bicicletas ergométricas, 02 Aparelhos abdominal, 02 Simuladores de caminhada, 01 Estação de musculação, 06 Minicamas elásticas e 02 Kit 2 barras 40 cm.

Valor estimado para locação: **R\$ 2.000,00 /mês.**

• **VALOR TOTAL ESTIMADO PARA LOCAÇÃO: R\$ 3.300,00/MÊS**

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

**3.4. Localização**

Rua José Cardoso nº 14 - Centro - 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.



**ESTADO DO CEARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PORTEIRAS**

**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  
3.300,00 (TRÊS MIL E TREZENTOS REAIS)**

**COMISSÃO MUNICIPAL DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Porteiras-CE, 22 de fevereiro de 2024.

FERNANDA VIDAL DOS SANTOS

DAMIÃO ALVES SAMPAIO

KARLA EVANGELISTA SANTOS