



PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

04  
A

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 03/2021**

POTENGI/CE, 05 DE FEVEREIRO DE 2021

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL**

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Ação Social.

**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Uma casa residencial urbana, localizada a Rua Antonio Guedes Neto nº 122, no Bairro Centro, na cidade de Potengi/CE, de propriedade do Sr. Acácio Geraldo de Oliveira, CPF: 056.331.333-15.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

03  
d

**1. INTERESSADO (A)**

Secretaria Municipal de Ação Social da cidade de Potengi/CE.

**2. PROPRIETÁRIO (A)**

Sr. Acácio Geraldo de Oliveira, CPF: 056.331.333-15.

**3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Uma casa residencial urbana, localizada a Rua Antonio Guedes Neto nº 122, no Bairro Centro, na cidade de Potengi/CE, de propriedade do Sr. Acácio Geraldo de Oliveira, CPF: 056.331.333-15.

Área edificada em um terreno que mede 31,18 metros de frente e fundos, por 49,18 metros de comprimento em ambos os lados, perfazendo uma área total do terreno de 1.533,43 m<sup>2</sup>, com área construída de 349,29 m<sup>2</sup>.

**4. OBJETIVO DO TRABALHO**

Determinação do valor de aluguel do imóvel, para disponibilizar como locação para o município de Potengi, onde a destinação do local será para uso do CRAS – Centro de Referencia de Assistencia Social.

**5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O laudo é fundamentado no que estabelece a Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653:2011, Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos, e no seguinte:

- Informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 02/02/2021.

- Para confecção do laudo de avaliação, não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações in loco foram feitas com instrumentos de medição (trena) e todas as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

**6. VISTORIA**

**6.1 - Caracterização da Região**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

A região onde se localiza o imóvel tem vocação residencial.

O próprio bairro e na região circunvizinha são servidos pelos melhoramentos públicos disponíveis na cidade de Potengi/CE, quais sejam: rede de energia elétrica, rede de água, telefonia, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos (Lixo).

O Bairro conta com serviços de saúde e educação com a existência de escola e Posto de saúde.

O adensamento populacional é médio e a classe de renda predominante é média-baixa. A rua onde está localizado o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, telefonia, iluminação pública e pavimentação asfáltica.

### 6.2 - Caracterização do Terreno

O terreno apresenta topografia regular, tem formato regular, superfície seca e solo aparentemente firme.

Frente do terreno: 31,18 m.

Frente da casa: 11,35 m.

Área Total do Terreno: 1.533,43 m<sup>2</sup>.

Área Total Construída: 349,29 m<sup>2</sup>.

### 6.3 - Caracterização da Edificação

Edificação residencial urbana com recuo nas duas laterais, com recuo na fachada frontal e traseira, possuindo calçada em terreno plano, composta de salas, cozinha, banheiro, quintal e uma área de convivência no final do terreno.

Trata-se de uma casa localizada no centro da cidade, apresentando boa iluminação interna, ventilação, possuindo localização de frente para uma rua com pavimentação asfáltica.

Possui padrão de acabamento médio-popular e estado de conservação regular.

## 7. METODOLOGIA UTILIZADA:

### 7.1 Para Avaliação do Imóvel:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Evolutivo com critério residual, conjugando a utilização dos Métodos de Quantificação do Custo para benfeitorias e do Comparativo Direto de Dados para o imóvel.

**7.2 Para Obter valor de mercado para aluguel:**

Para a obtenção do valor de mercado para aluguel do imóvel foi considerado a parcela referente ao valor de mercado do imóvel correspondente ao aluguel que varia entre 0,3% e 1,0%. Pelas características do imóvel avaliado, foi atribuído percentual de 0,45% sobre o valor avaliado do imóvel para obter a estimativa de aluguel.

**8. PESQUISA DE DADOS:**

Pesquisa de Mercado: Foi utilizada neste caso, com dados coletados na região com imóveis ofertados e imóveis avaliados para outras instituições financeiras, tendo como data base o ano de 2021.

**9. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR FINAL:****9.1 - Avaliação do Terreno:**

Função estimativa determinada para o cálculo do valor total do terreno:

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F. frente x F. profundidade x F. comercialização

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

**Atributos de entrada para calcular o valor final do terreno:**

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno - At	1.533,43	frente de referência (m)	10,00
frente efetiva (m)	31,18	fator frente	1,0485
fator comercialização-F.C.	1,00	fator profundidade	0,9940
Valor unitário homogeneizado = R\$		48,1117	/ m <sup>2</sup>



**DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO****CASA RESIDENCIAL URBANA**

Área em m <sup>2</sup>	349,29
Estrutura	Concreto
Vedação	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Pavimentação	Piso Ceramico
Esquadrias	misto Madeira e ferro
Pintura/Revestimento	Acrílica interna e a base de cal extena, frente toda revestida de pedra, banheiro com revestimento ceramico até um metro e meio do piso e cozinha com ceramica do piso até o teto
Cobertura/Telhado	Telha Ceramica, teto com laje, forro de gesso no banheiro
Estado de Conservação	Regular
Estimativa de Idade em Anos	15,00
Vida Útil em Anos	70,00
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,993
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	1.337,90
Fator de Depreciação:	0,3720
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100 %

**OBS1:** Para chegarmos no custo do m<sup>2</sup> novo, utilizou-se o Custo Unitário Básico - CUB/CE, data base: Fevereiro/2021, código do CUB: R-1, acrescido dos custos de: fundações, equipamentos e instalações, obras de drenagem, obras de urbanização e ajardinamento, projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de instalações, projetos especiais, e remuneração do construtor (BDI).

**OBS2:** O Valor do Imóvel encontra-se menor do que o calculado pelo Custo Unitário Básico - CUB/CE, devido as características do mercado imobiliario local.

<b>VALOR FINAL:</b>	Terreno .....	R\$	77.000,00
	Benfeitoria .....	R\$	172.620,00
	<b>Total</b> .....	<b>R\$</b>	<b>249.620,00</b>

Arredondando, de acordo a norma 14653-2, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT.

**Valor Final do Imóvel = R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil).**





PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

09  
J

**Valor Final do Terreno:**

Valor do Terreno = At x Valor unitário homogeneizado x F.F. x F.P. x F.C.

Valor do Terreno = 1.533,43 x 48,1117 x 1,0485 x 0,9940 x 1,00 = 76.889,93

<b>VALOR DO TERRENO:</b>	<b>R\$ 77.000,00</b>
--------------------------	----------------------

**Valor de Mercado do Terreno: R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil).**

**9.2 - Avaliação da Edificação/Benfeitoria:**

**Dados da Edificação:**

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	15 anos
Est. Conservação:	Reparos simples
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Médio popular
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,993
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.337,90
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	349,29 m <sup>2</sup>
Área informada no Projeto:	349,29 m <sup>2</sup>
Fator de Depreciação:	0,3720
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

Valor da Benfeitoria = CPC x CUB x Área construída x FD x FC x BDI x % EO

Valor da Benfeitoria = 0,993 x 1.337,90 x 349,29 x 0,3720 x 1,00 x 1,00 x 100% = 172.624,33

<b>VALOR DA BENFEITORIA:</b>	<b>R\$ 172.620,00</b>
------------------------------	-----------------------

**Valor da Benfeitoria: R\$ 172.620,00 (Cento e setenta e dois mil e seiscentos e vinte reais).**



PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

10  
A

**9.3 – Valor do Aluguel:**

Valor do aluguel = Valor do Imóvel x 0,45%

Valor do aluguel = R\$250.000,00 x 0,45% = R\$ 1.125,00

**Valor Final do Aluguel = R\$ 1.100,00 (Mil e cem reais).**

**10. DESEMPENHO DO MERCADO:**

O mercado imobiliário relativo ao seguimento residencial na cidade de Potengi encontra-se estável. Classificamos o bem como de baixa liquidez.



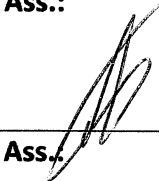
**11. ANEXOS:**

- Croqui de Localização do Imóvel.
- Relatório Fotográfico do imóvel avaliando.
- Tabelas de Especificação do Laudo de acordo com a NBR 14653:2011.

**12. DATA DA VISTORIA:** 02 de fevereiro de 2021.

**13. LOCAL E DATA:** Potengi - CE, 05 de fevereiro de 2021.

**14. RESPONSÁVEIS:**

<b>Maria Soares Vieira</b> Engenheira Civil – CREA -CE 50851 CPF: 836.204.003-34	Ass.: 
<b>Luiz Daniel de Alencar Alves</b> Presidente da Comissão de Avaliação Servidor municipal CPF: 831.555.623-15	Ass.: 
<b>Antonio Oliveira da Silva</b> Membro da Comissão de Avaliação Servidor municipal CPF: 984.240.841-87	Ass.: 
<b>Gadriel Nicolau Mendes da Silva</b> Membro da Comissão de Avaliação Servidor municipal CPF: 070.487.683-39	Ass.: 



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

11  
A

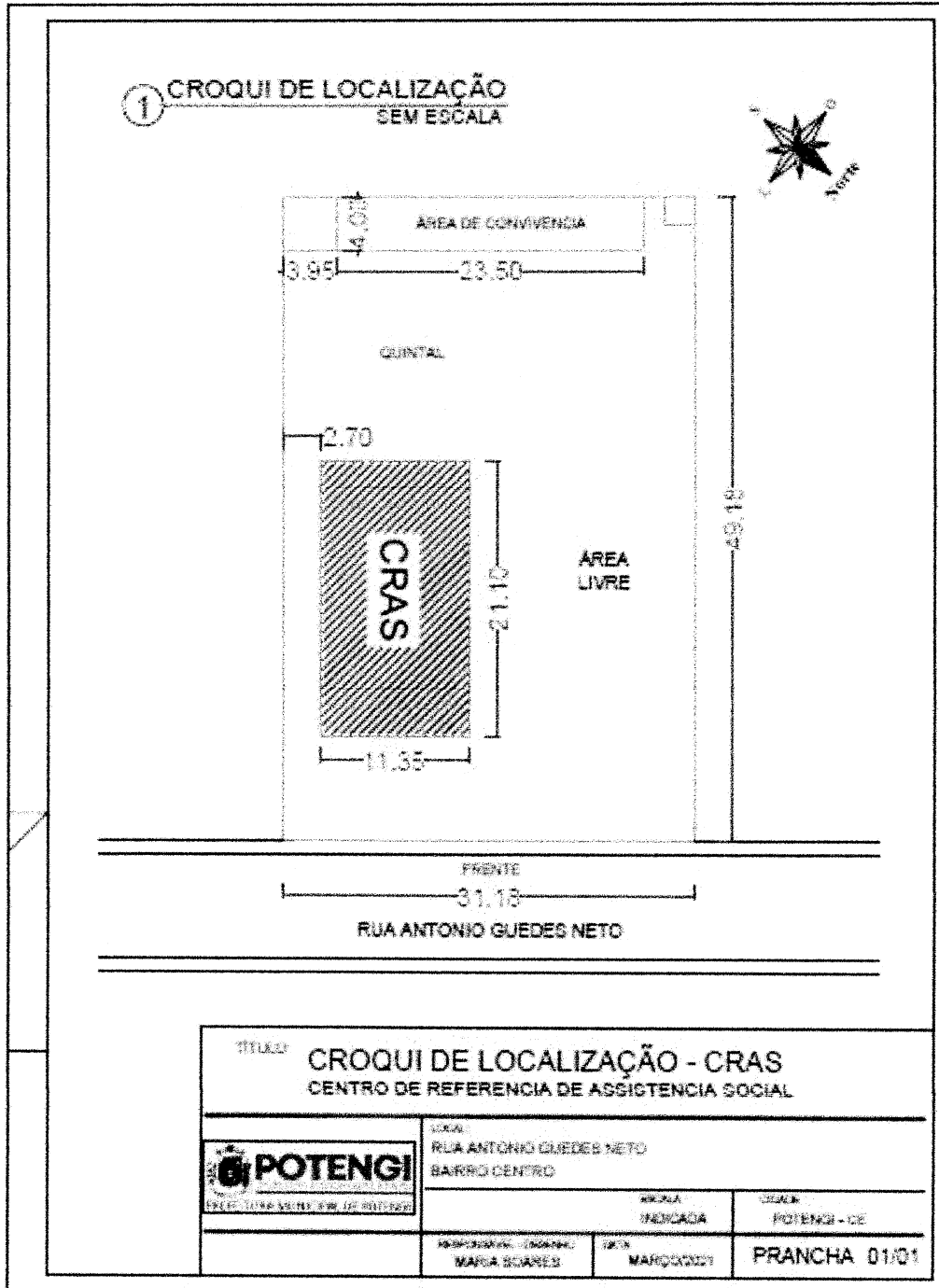
# Anexos

WESLEY



12  
A

Anexo 1 – Croqui de Localização do Imóvel



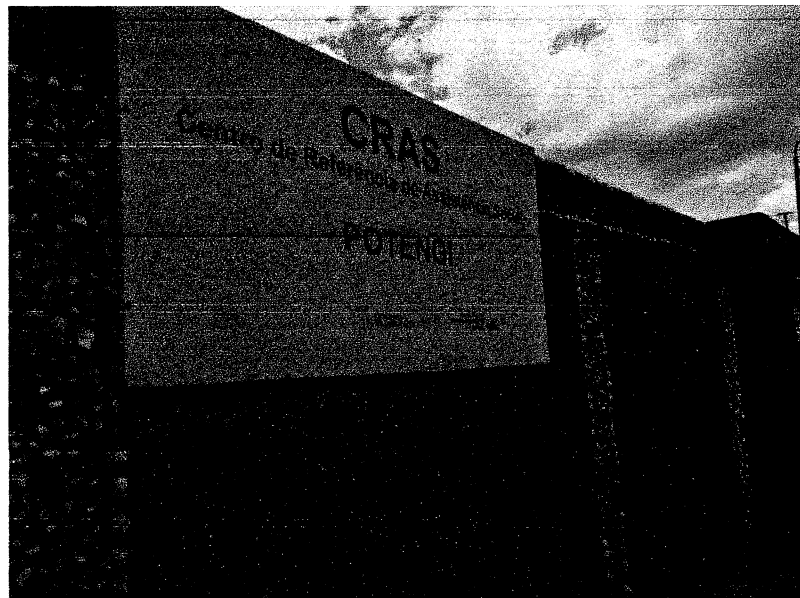
*MS*

13  
d

## Anexo 2 – Relatório Fotográfico do Imóvel



**FOTO 01 – Fachada Frontal Externa**



**FOTO 02 – Fachada Frontal Externa**

*[Handwritten signature]*

15  
2



**FOTO 03 – Fachada Frontal Interna com acesso a entrada**



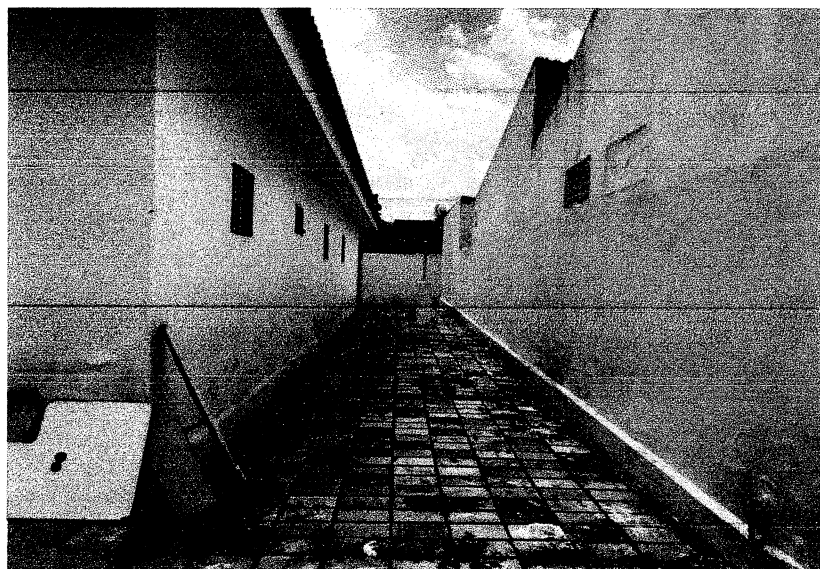
**FOTO 04 – Fachada Lateral Interna onde Funciona o CRAS**

DES

15  
A



**FOTO 05** – Lateral externa da edificação, terreno livre



**FOTO 06** – Lateral externa da edificação

*MSX*

16  
A



FOTO 07 – Parte interna da edificação



FOTO 08 – Parte interna da edificação, banheiro



17  
A



FOTO 09 – Parte interna da edificação, cozinha



FOTO 10 – Quintal e área de Convivencia no final do terreno



**Anexo 3 – Tabelas de Especificação do Laudo - NBR 14653:2011**
**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:**
**Grau de Fundamentação:**

O presente laudo de avaliação classifica-se no Grau de Fundamentação I de acordo com classificação abaixo:

**Tabela 1 e 2 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear e enquadramento domesmo - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
Pontos Mínimos		16	10	6	
Itens Obrigatórios		2,4,5 e 6 no Grau III e demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 míni. Grau II e demais mín. Grau I	Todos mínimo no Grau I	
Total de pontos obtidos					6



PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

18  
A

Apresentação de laudo completo e descritivo?	SIM
Grau de fundamentação atingido	I

**Grau de Precisão:**

O presente laudo de avaliação atingiu **Grau de Precisão III**, de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT no anexo II. Amplitude: 4,61%.

**Tabela 5 – Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores - NBR 14653-2**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS:**

**Grau de Fundamentação:**

O presente laudo de avaliação classifica-se no Grau de Fundamentação I de acordo com classificação abaixo:

**Tabela 6 e 7 – Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias e enquadramento do mesmo - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	II
Pontos Mínimos		7	5	3	
Itens Obrigatórios		1 no Grau III e demais no mínimo Grau II	1 e 2 mini. Grau II e demais mín. Grau I	Todos mínimo no Grau I	

Total de pontos obtidos	3
Grau de fundamentação atingido	I

MEX



**OBSERVAÇÕES:**

1 - Na estimativa de custo de reedição das benfeitorias foi considerado o Custo Unitário Básico – CUB/CE, data base fevereiro de 2021.

2 - BDI justificado no Parecer, é emitido pelo Tribunal de Constas da União -TCU, documento TC 036.076/2011-2, acórdão nº 2.622/2013 que versa sobre as faixas de valores dos itens componentes do cálculo do BDI, bem como os valores referenciais de BDI por faixa de valores de obras de edificações. Recomenda para obra de edificações o BDI mínimo de 20,34% e o máximo de 25,00% (BDI adotado de 20%).

**METODO EVOLUTIVO**

**Grau de Fundamentação:**

O presente laudo de avaliação classifica-se no Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT e descrita conforme quadro abaixo:

**Tabela 10 e 11 – Grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo e enquadramento do mesmo -NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	II
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	II
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	I
Total de pontos obtidos					5
Apresentação de laudo completo e descritivo?					SIM
Grau de fundamentação atingido					I

**OBSERVAÇÕES:**

1 – Fator de comercialização arbitrado igual a 1,00, uma vez que não conseguimos obter no mercado projetos semelhantes que possibilitassem o cálculo do FC.

*Handwritten signature*