



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

SEDE CPMRS-RLN



Consórcio Público de Manejo dos Resíduos Sólidos da Região do Litoral Norte
Rua José Maria Farias, nº 582, Centro, Marco - CE | CNPJ: 32.456.383/0001-01

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

OBJETIVO: Laudo de avaliação locativa de imóvel na cidade de Marco, Estado do Ceará, com o objetivo de determinar o justo valor de locação para fins de alocar a sede administrativa do Consórcio Público de Manejo dos Resíduos Sólidos da Região do Litoral Norte – CPMRS-RLN

SOLICITANTE: Consórcio Público de Manejo dos Resíduos Sólidos da Região do Litoral Norte – CPMRS-RLN

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua José Maria Farias, nº 582, centro, Marco – CE

LOCADOR: Carlos César Sousa

LOCATÁRIO: Consórcio Público de Manejo dos Resíduos Sólidos da Região do Litoral Norte – CPMRS-RLN

VALOR LOCATÍCIO: R\$ 1.100,00 (mil e cem reais)

ÁREA DO IMÓVEL: 88,91 m²

MATRÍCULA DO IMÓVEL:

TERRENO	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA	ÁREA
1	Carlos César Sousa	44814	88,91 m ²
TOTAL			88,91 m ²

ESTADO DO IMÓVEL: Trata-se de um ponto comercial, localizado a Rua José Maria Farias, nº 582, no centro de Marco, adjacente a Av. Prefeito Guido Osterno, vizinho ao Hotel Hana, Colégio CES e a Farmácia Povão, fica ainda a 250,00 m da Prefeitura Municipal e com fácil acesso as principais agências bancárias da cidade. Possui vaga de garagem para 01 (um) veículo, 03 (três) salas de trabalho, 01 (uma) sala de almoxarifado, copa e banheiro. O estado de conservação, o partido arquitetônico e os sistemas de instalações elétricas e hidrossanitárias do mesmo é considerado bom.

RELAÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL

O imóvel foi vistoriado em 18 de janeiro de 2021, e apresenta em termos gerais uma ótima localização para a utilização do objeto em questão, edificação existente em perfeito estado.

AVALIAÇÃO

MÉTODO ADOTADO: Método Comparativo de Dados de Mercado

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor do imóvel através da comparação deste com outros imóveis assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas NBR 14653-2. Para tanto é fundamental a existência de imóvel para comparação, ou seja, uma amostra de dados de mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referência. Ao utilizar este método deve-se fazer o tratamento estatístico dos dados pesquisados. A amostragem é formada pelos imóveis de referência que são imóveis semelhantes ao imóvel avaliado para os quais se conhece o valor e é na maioria das vezes tomadas na região circunvizinhas ao imóvel avaliado.

De todos os existentes, o método comparativo de dados de mercado é o mais utilizado para avaliação de imóvel no Brasil.



IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

- **IMÓVEL 01**

Endereço: Av. Prefeito Guido Osterno, 1012

Bairro: Centro

Proprietário: Carlos César Sousa

Valor locatício coletado: R\$ 1.500,00

Área: 60,00 m²

- **IMÓVEL 02**

Endereço: Rua José Maria Farias, 496

Bairro: Centro

Proprietário: Carlos César Sousa

Valor locatício coletado: R\$ 900,00

Área: 50,00 m²

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

Média dos Valores Cotados:

$$(\text{IMÓVEL 01} + \text{IMÓVEL 02} + \text{IMÓVEL EM QUESTÃO}) / 3 = \text{R\$}$$

Custo médio de locação adotado na região é de: R\$ 1.133,33 (mil, cento e trinta e três reais e trinta e três centavos), conforme tabela abaixo:

IMÓVEIS	VALORES	ÁREA
IMÓVEL 1	R\$ 1.500,00	60,00 m ²
IMÓVEL 2	R\$ 900,00	50,00 m ²
IMÓVEL OBJETO	R\$ 1.100,00	88,91 m ²
TOTAL	R\$ 3.400,00	198,91 m²
MÉDIA	R\$ 1.133,33	66,30 m²

CONCLUSÃO:

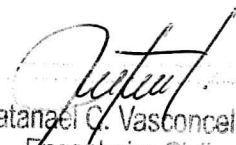
O custo médio refere-se ao imóvel em situação fiscal regular, boa infraestrutura, sanada todas as pendências, improbidades e condições básicas de funcionamento e/ou uso.

Aplicados os fatores dos dois demonstrativos acima, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para locação, optou-se pela adoção da média, e utilizamos uma depreciação ou valorização de até R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), tendo um custo justo para o mercado imobiliário na região.

VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO:

R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), para uma área construída de **88,91 m²**.

Marco/CE, 18 de janeiro de 2021.



Natanael C. Vasconcelos
Engenheiro Civil
RNP: 0613710380

ANEXO 01 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Fachada



FOTO 02: Sala 01



FOTO 03: Sala 02



FOTO 04: Sala 03



FOTO 05: Copa



FOTO 06: Banheiro

