

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Justifica-se o preço da presente Dispensa de Licitação, que tem por objeto a “Locação de Imóvel, situado na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, nº 985, Bairro das Nações, em Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Coordenadoria Administrativa da SME e suas gerências”, qual seja, o valor de **R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) mensais**, perfazendo o valor global de R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais), conforme o laudo de avaliação do imóvel exarado pela Secretaria Municipal da Infraestrutura.

Sobral, 01 de Abril de 2020.


FLÁVIO XIMENES LOPES
Coordenador Administrativo da SME

Aprovado:


FRANCISCO HERBERT LIMA VASCONCELOS
Secretário Municipal da Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Galpões para uso da Coordenação Administrativa da SME
Rua Avenida Maria da Conceição Ponte de Azevedo, nº 2500.
Bairro: Antônio Carlos Belchior
Sobral/CE

RESUMO

02 GALPÕES ABERTOS E 01 GALPÃO COM SALAS ADMINISTRATIVAS
ÁREA TOTAL DE TERRENO: 10.244,90 m²
ÁREA TOTAL EDIFICADA: 2.305,96 m²

VALOR COMERCIAL DA LOCAÇÃO MENSAL E GLOBAL:

MENSAL: R\$ 27.000,00
GLOBAL: R\$ 324.000,00

SOBRAL/CE
FEVEREIRO - 2020



SOLICITANTE: Secretaria Municipal da Educação do município de Sobral/CE
PROPRIETÁRIO: Construtora Mãe Rainha LTDA.
OBJETO: Imóvel localizado na Avenida Maria de Conceição Ponte de Azevedo, nº 2500, no bairro Antônio Carlos Belchior em Sobral/CE.
DATA DO LEVANTAMENTO: 31 de janeiro de 2020.

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem o objetivo de avaliar o valor de locação de um Galpão, localizado na Avenida Maria de Conceição Ponte de Azevedo, nº 2500, no bairro Antônio Carlos Belchior situado no município de Sobral/CE, que atualmente funcionava como depósito da Construtora Mãe Rainha, e mais adiante será alvo de mais detalhes.

2 METODOLOGIA

O método utilizado foi definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 1. Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT.

Para o imóvel avaliando foi utilizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao grau de fundamentação I e Grau de Precisão I, foi o mais indicado e apresentará melhores resultados.

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão trata-se de um conjunto de três galpões posicionado lateralmente com acesso para a Avenida Maria de Conceição Ponte de Azevedo, o imóvel subdivide-se em geral com 03 galpões, 02 guaritas, 01 área de lavagem de automóveis com rampa. No galpão 01 possui estrutura metálica, com alvenaria de vedação em bloco de concreto, piso em concreto, com instalação de sistema de prevenção e combate a incêndio. É constituído



no térreo por uma copa com revestimento cerâmico de piso e parede, esquadria de alumínio com vidro e forro em gesso. Umacozinha com três cômodos com instalação industrial, revestimento cerâmico de piso e parede, esquadria de alumínio com vidro e forro em gesso. Duas unidades de banheiros privativos com revestimento cerâmico em piso e parede, louça sanitária e cuba de banheiro na cor branca, pia em granito, e esquadria de alumínio com vidro e forro em gesso. Um banheiro compartilhado com três box de chuveiros e três box com louças sanitárias, pia em granito com quatro cubas de banheiro na cor branca, revestimento cerâmico de piso e parede, esquadria de alumínio com vidro e forro em gesso, foi encontrado em uma das paredes do banheiro uma fissura irradiando tanto da contraverga como da verga da esquadria. Um refeitório onde observou uma infiltração no forro de gesso. Duas salas com revestimento cerâmico em piso, instalação elétrica nas paredes e piso, parede revestida com pintura, esquadrias de alumínio com vidro, e forro em gesso. No pavimento superior do Galpão 01 possui duas salas, dois banheiros todos esses cômodos encontravam-se em fase de acabamento, no dia da vistoria foi verificado que estavam fazendo a instalação do revestimento cerâmico do piso de uma das salas. Ainda no Galpão 01 existe uma área que hoje é utilizada para almoxarifado, com uma sala em PVC no seu interior.

No galpão 02 possui estrutura metálica, sem a presença de alvenaria de vedação, piso em concreto, possui instalação de sistema de prevenção e combate a incêndio. No galpão 02 foi constatado vazamento na cobertura metálica em dois pontos, o piso com manchas de tinta e em seu entorno partes degradadas (imagens em anexos). Galpão 03 possui estrutura metálica, em fase de instalação a alvenaria de vedação em bloco de concreto, com piso em concreto em fase de lapidação e polimento.

De modo geral o imóvel avaliando esta murada em todo o seu perímetro com bloco de concreto, possui uma estrutura que pode ser considerada em estado de conservação bom, tendo em vista as áreas que estão sendo reformado, porém nos três galpões presente na área vistoriada tem vícios construtivos, áreas de piso degradado, e com a presença de manifestações patológicas em paredes e teto, acima descrito e com imagens em anexo. Área de terreno no entorno dos galpões não possui melhoramentos, apenas o acesso para o galpão 01 possui piso intertravado e na rampa de acesso com irregularidades com imagem em anexo. Área de acesso lateral ao imóvel passível de alagamento.

4 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme levantamento realizado e documentação o imóvel avaliado possui uma área de terreno de 10.244,90 m² e uma área edificada de 2.305,96 m².

5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 – LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel está localizado na Avenida Maria de Conceição Ponte de Azevedo, nº 2.500. No qual é a avenida principal de acesso ao loteamento Morada da Boa Vizinhança 01 e 02, que é uma região estritamente residencial, com comércio local formado de diferentes atividades comerciais, distando de aproximadamente 180 metros em linha reta de um posto de gasolina do loteamento.

O logradouro de situação é uma via de acesso em pista dupla com pavimentação em pedra, com a presença de canteiro central com posteamento e iluminação pública, com rede de esgoto, distribuição de água, energia elétrica, arborização no loteamento, tal via de acesso estando a aproximadamente 2 km da estação de metro.

5.2 – TIPOS DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O bairro Antônio Carlos Belchior tem uma área de aproximadamente 145,50 hectares, e o loteamento Morado da Boa Vizinhança I e II que estão contidos no bairro onde o imóvel avaliando esta localizado, esta em constante crescimento, sendo hoje na cidade considerado uma das regiões nobres e composto por pessoas de classe média. Loteamento este considerado novo no município com construções com menos de 10 anos.

6 DOCUMENTAÇÃO

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do laudo:

- Cópia do ofício da secretária solicitante.
- Cópia da matrícula



7 AVALIAÇÃO FINAL

Foi levado em consideração para determinação do valor de aluguel do imóvel uma ampla pesquisa de mercado imobiliária, porém onde o imóvel encontra-se localizado inexistem imóveis com as características avaliadas. Com isso, adotou-se o valor interpolado do m² construído da região e as benfeitorias dos mesmos (edificações), e assim feito o devido tratamento das demais características. Diante disso, o valor de locação imobiliária com base no valor de venda dentro de um intervalo admissível para locação de confiança variando 0,4% a 0,7% do valor avaliado ao imóvel. Abaixo o intervalo conveniente dos valores arredondados para a locação e valor adotado para o imóvel avaliando:

INTERVALO ADMISSÍVEL = R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) a R\$ 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais)

VALOR LOCAÇÃO IMÓVEL = R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)

8 ANEXOS

8.1 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Localização espacial do imóvel. Coordenada: 3°40'53.98" S/40°19'31.47" O
Fonte: Google Earth

[Handwritten signature]

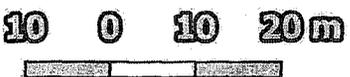
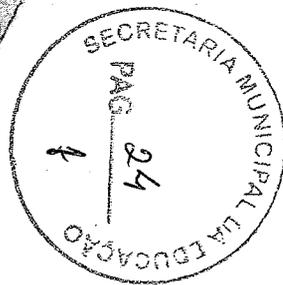
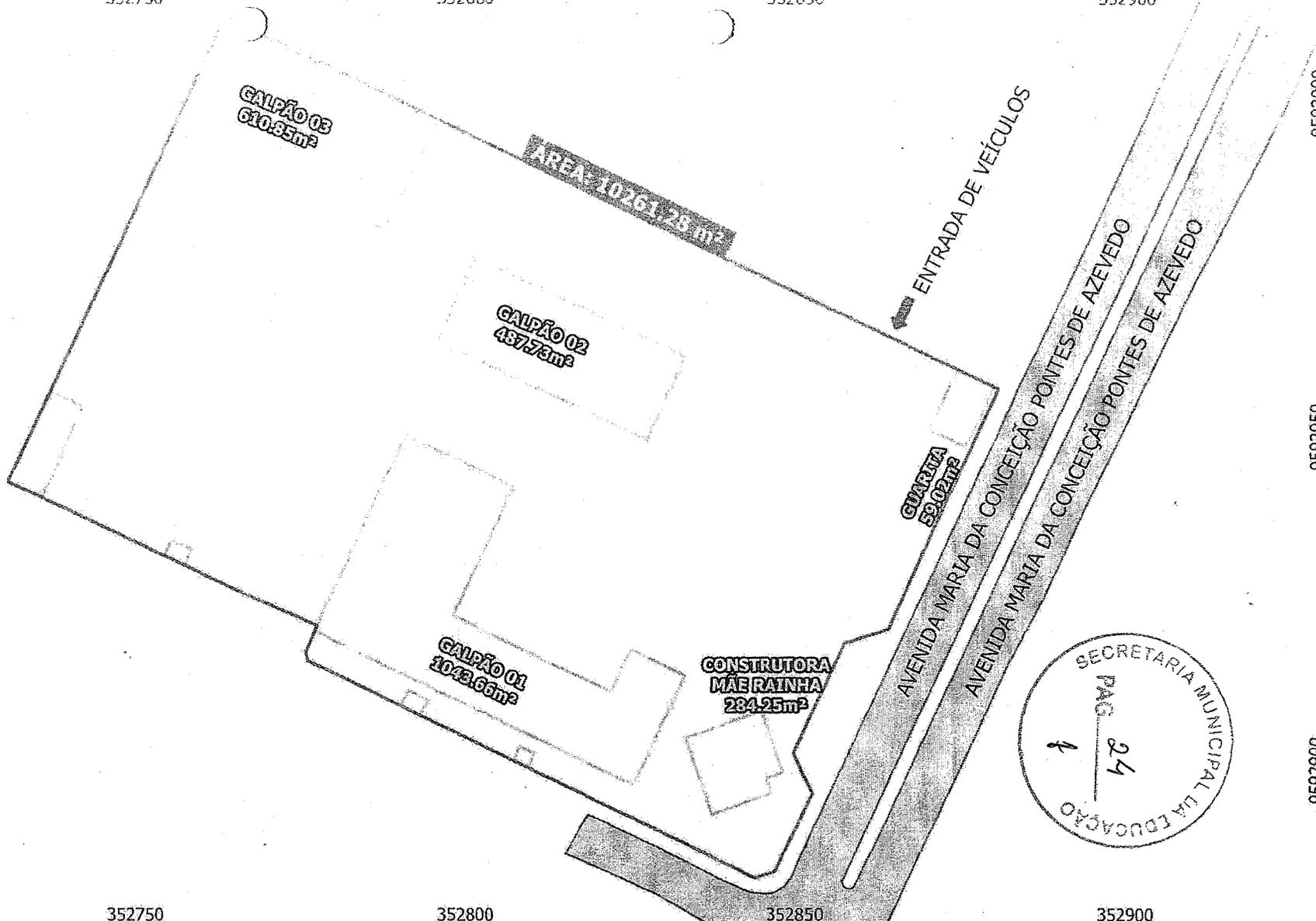
352700

352750

352800

352850

352900



352700

352750

352800

352850

352900

-  ÁREA CONSTRUÍDA
-  POLIGONAL DO IMÓVEL
-  LOGRADOURO



PLANTA DE SITUAÇÃO REFERENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

Datum
Sirgas 2000 UTM 24 Sul

Projeção Cartográfica:
Universal Transversa de Mercator

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÕES DE BENS

Escala
1:900

Fonte

Resp. Técnico

Jessica
JESSICA MARQUES PEREIRA SOUZA
SECRETÁRIA DA COMISSÃO

Observações:

8.2 COPIA DO REGISTRO PUBLICO DO IMÓVEL



Registro de Imóveis – 6º Ofício COMARCA DE SOBRAL – CLARA Fone: (088) 3611-4269 Rua Cel. Frederico Gomes, nº 517, Centro CEP: 62011-150 Maria Teresa Lima Martins de Souza OFICIALA REGISTRADORA	Matrícula	
	REGISTRO GERAL	5500
	Data: 29/10/2013	Ficha: 01
	Rubrica:	<i>UFG</i>

IMÓVEL: UMA PARTE de terra no lugar denominado "MARRECCAS II", medindo uma área total de 3,0000ha; localizada na estrada Sobral - Marrecas, que liga Sobral ao distrito de Patruca, à margem do Rio Acaraú, astremando-se: ao Norte (lado esquerdo), com terras de Construtora Mãe Rainha LTDA. (Mat.3507/3ª Zona); ao Sul (lado esquerdo), com terras de Construtora Mãe Rainha LTDA.; a Leste (frente), com estrada que liga Sobral à Marrecas, e Loteamento Moradas da Boa Vizinhança I, de propriedade da Construtora Mãe Rainha LTDA., (Mat.307/92ª Zona); e, a Oeste (fundos), com terras de Construtora Mãe Rainha LTDA. (Mat.3507/3ª Zona), com a seguinte descrição de perímetro: no vértice P001, de coordenadas N 9.593.135,948m e E 362.466,032m; deste, segue confrontando com imóvel da CONSTRUTORA MÃE RAINHA LTDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 115°11'54" e 460,139 m até o vértice P002, de coordenadas N 9.592.940,043m e E 362.881,384m; deste, segue confrontando com ESTRADA SOBRAL À MARRECCAS, com os seguintes azimutes e distâncias: 207°20'54" e 65,046 m até o vértice P003, de coordenadas N 9.592.882,267m e E 362.851,502m; deste, segue confrontando com imóvel da CONSTRUTORA MÃE RAINHA LTDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 295°11'55" e 125,924 m até o vértice P004, de coordenadas N 9.592.935,880m e E 362.737,561m; 295°00'40" e 331,551 m até o vértice P005, de coordenadas N 9.593.076,069m e E 362.437,106m; deste, segue confrontando com imóvel da CONSTRUTORA MÃE RAINHA LTDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 25°00'11" e 66,071 m até o vértice P001, ponto inicial da descrição deste perímetro, cadastrada no INCRA - CCIR sob nº 148.130.270.555-2, módulo fiscal: 50,0000, nº módulos fiscais: 0,3588, fração mínima de parcelamento 3,00hectares e NIREF: 7.252.235-6.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA MÃE RAINHA LTDA., com sede nesta cidade de Sobral/Ceará, na Rua Cel. Mont'Alvares, nº 737, Centro, CNPJ sob nº 04.487.622/0001-47. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula:3507, de 18 de maio de 2010, do RGI deste Ofício. Eu, *Maria Teresa Lima Martins de Souza* (Maria Teresa Lima Martins de Souza) Oficiala, digitei, subscrevi e dou fé.

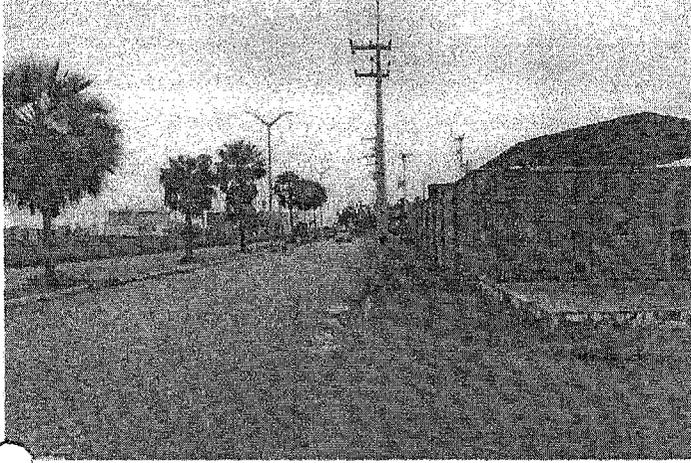
SELO Nº: ato sem selo CODIGO:087024, PROTOCOLO: 14289, TALAFO: 9038

AV-1-5500- Sobral, 29 de outubro de 2013. Precada-se a presente averbação como autoriza o Art. 557, C. do Provimento nº 06/2010-CG/JCE, para constar que atendendo requerimento da proprietária, o imóvel objeto desta matrícula foi desmembrado do imóvel objeto da matrícula 3507, divido em 02 (duas) glebas, com as coordenadas descritas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, conforme planta memorial descritiva com ART nº 060329161900065, datado de 30/08/2013. Eu, *Maria Teresa Lima Martins de Souza* (Maria Teresa Lima Martins de Souza) Oficiala, digitei, subscrevi e dou fé.



[Handwritten signature]

8.3 FOTOGRAFIAS



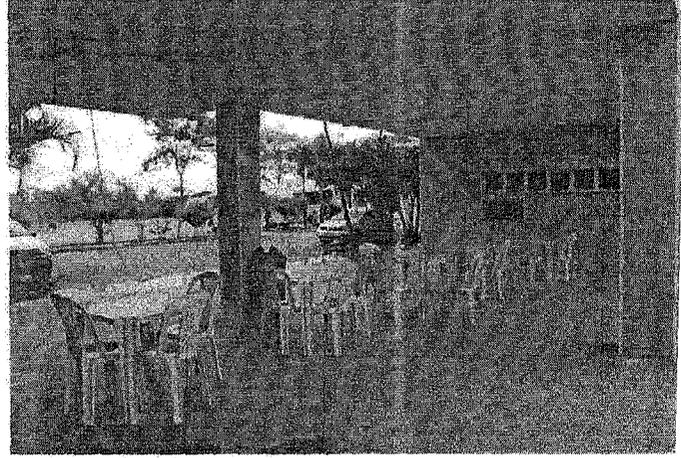
Via de acesso



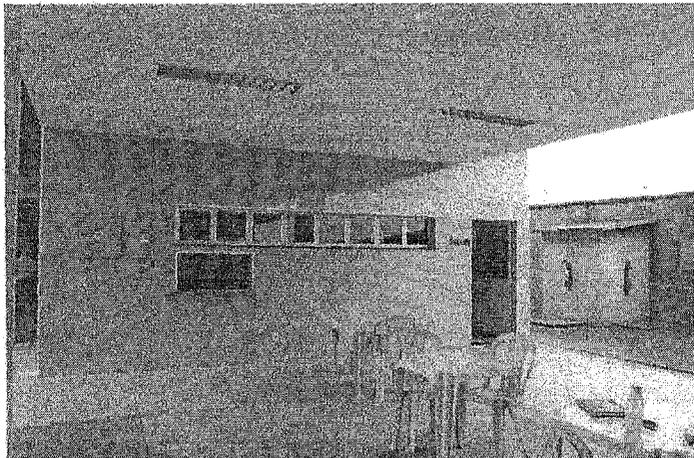
Fachada do imóvel



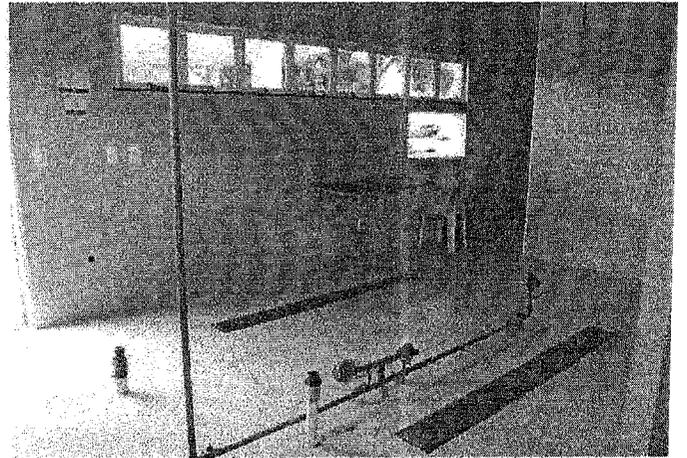
Entrada do imóvel



Refeitório

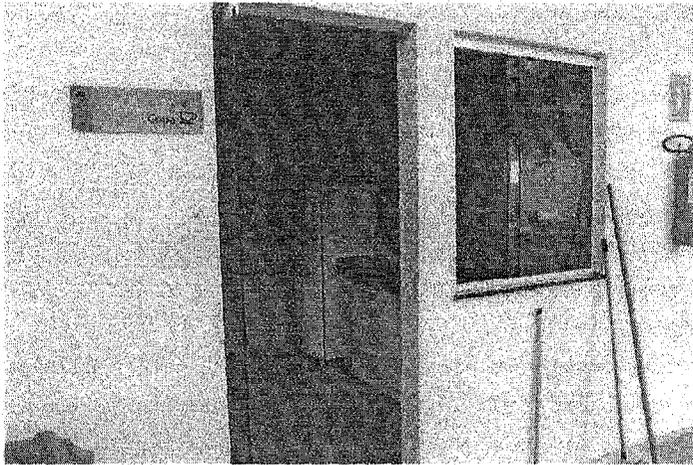


Fachada da cozinha

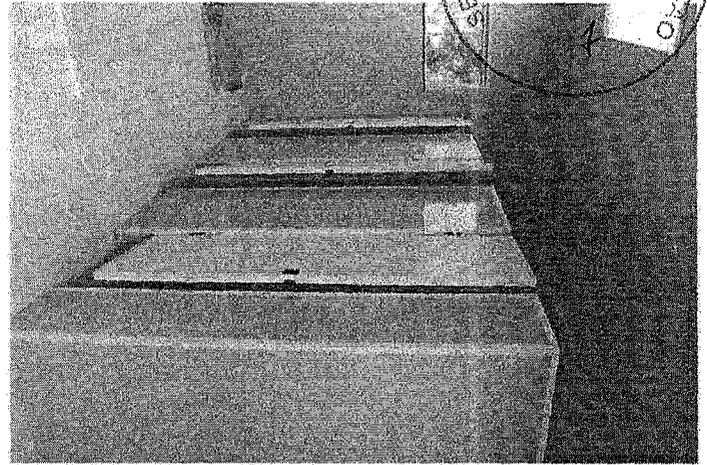


Cozinha

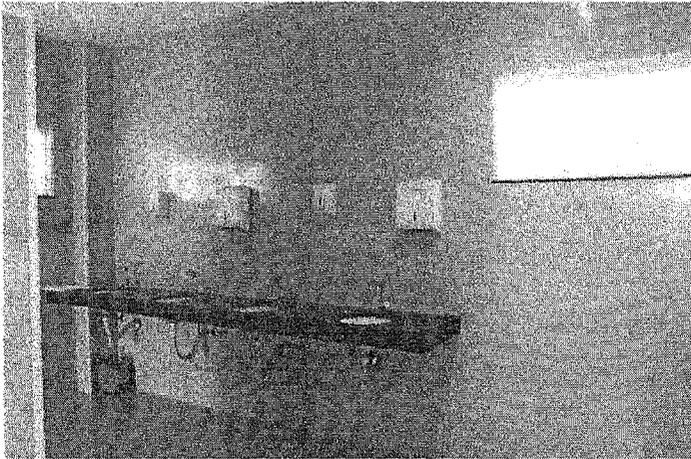
A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



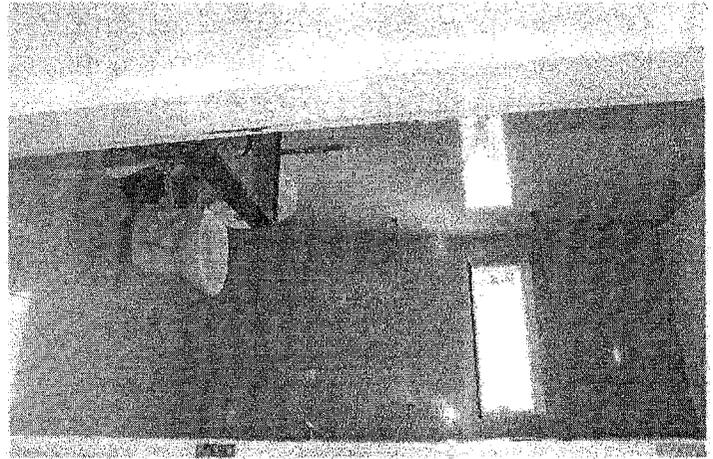
Copa



Banheiro compartilhado



Banheiro compartilhado



Banheiro privativo

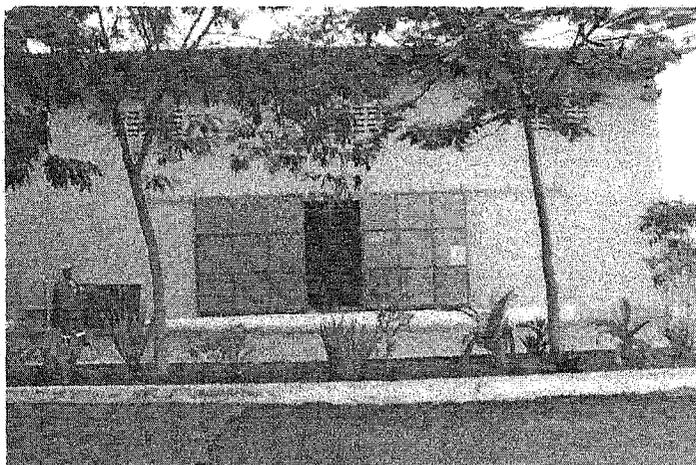


Sala Administrativa 01

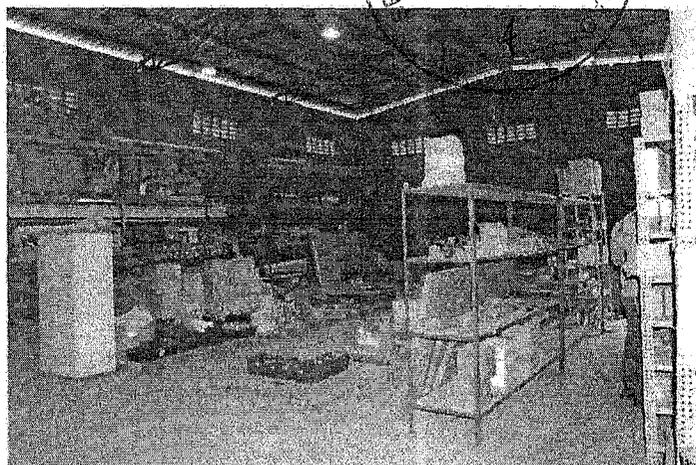


Sala Administrativa 02

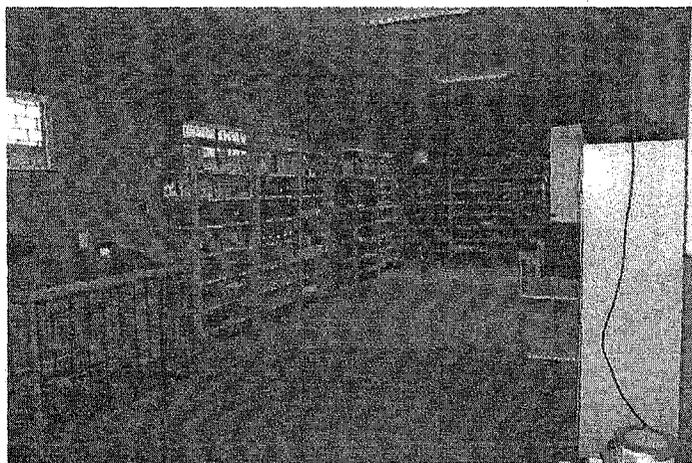
A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping lines and loops.



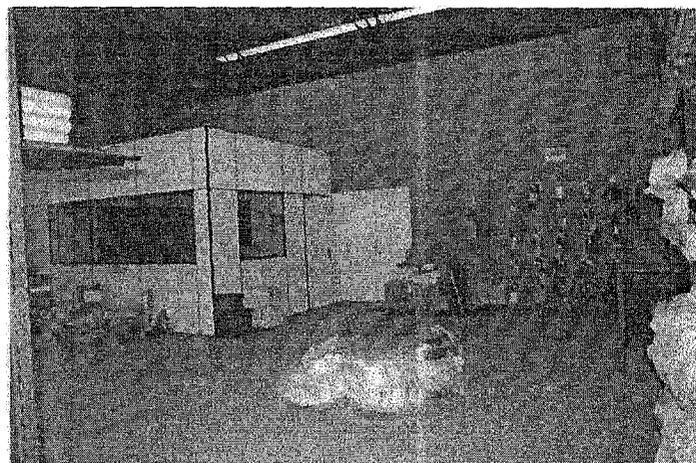
Fachada do galpão 01



Área interna do galpão 01



Sala 01



Sala 02

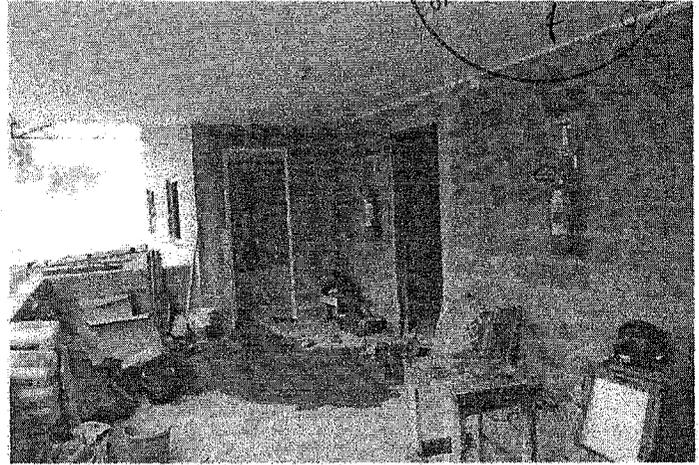


Cobertura do galpão 01

[Handwritten signature]



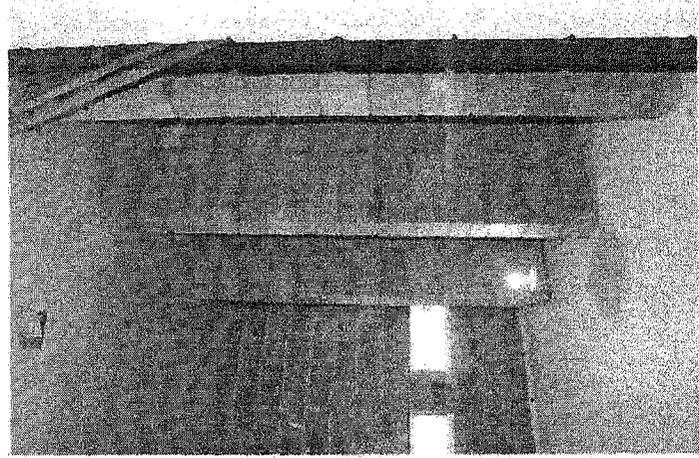
Sala 01 – Pav. Superior



Sala 01 – Pav. Superior



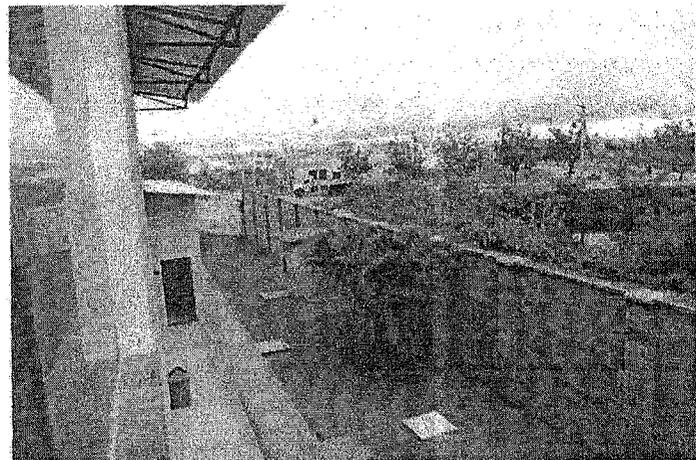
Sala 01 – Pav. Superior



Banheiro compartilhado – Pav. Superior

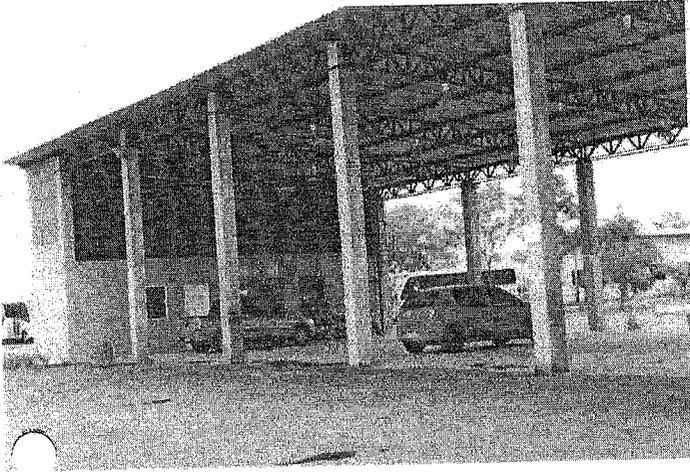


Paisagem interna – Pav. Superior

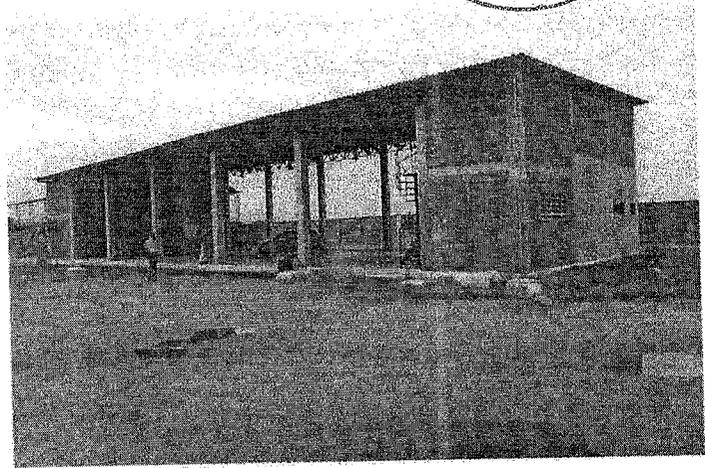


Paisagem da Sala 01 – Pav. Superior

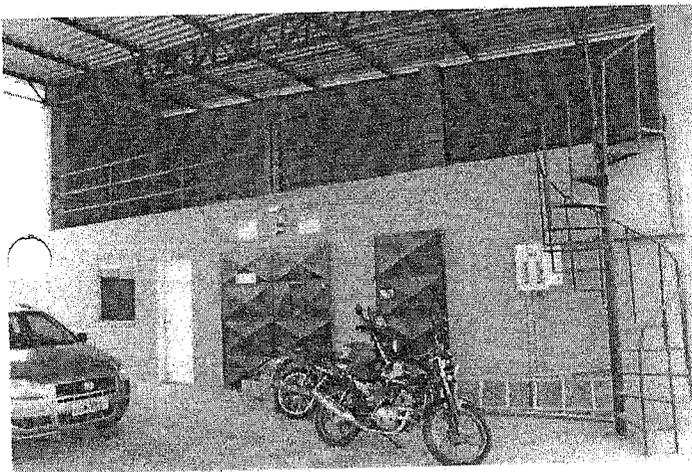
A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



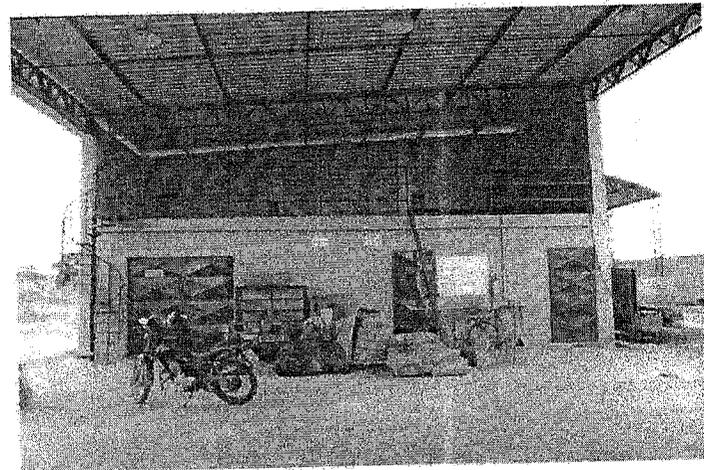
Galpão 02



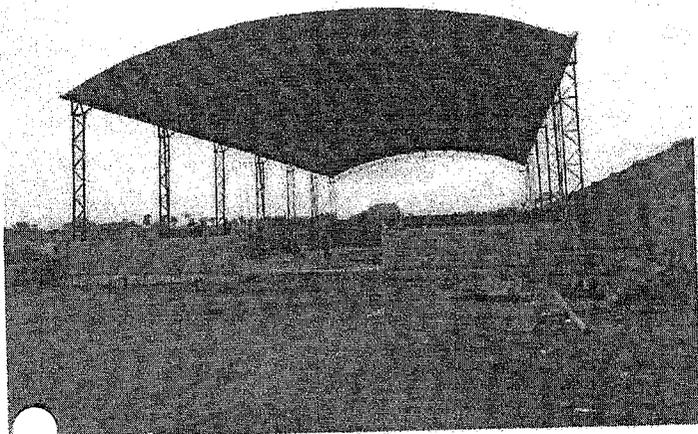
Galpão 02



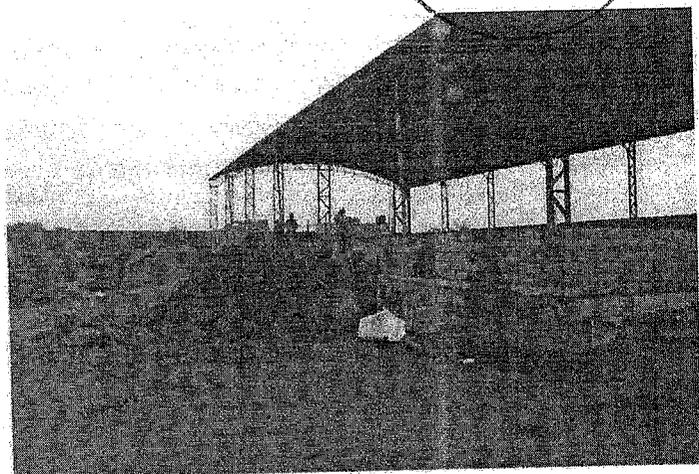
Galpão 02



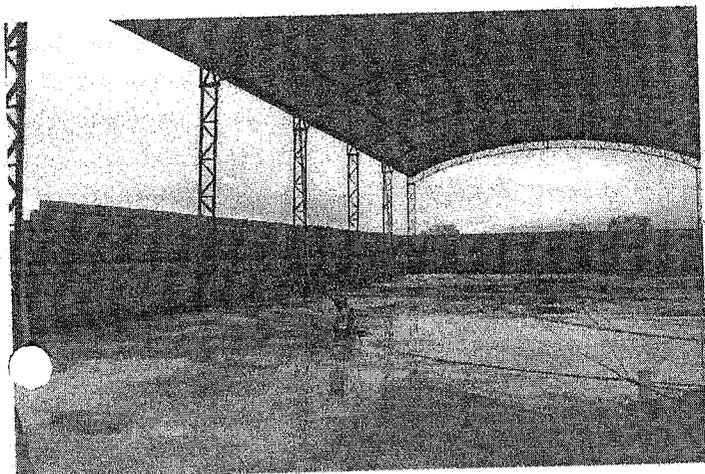
Galpão 02



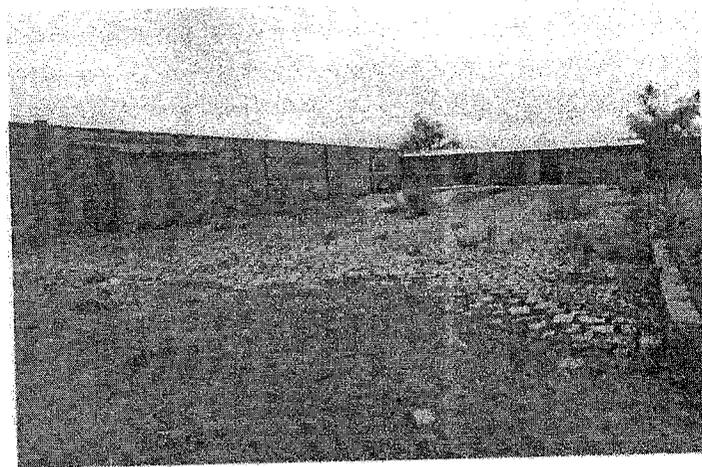
Galpão 03



Galpão 03

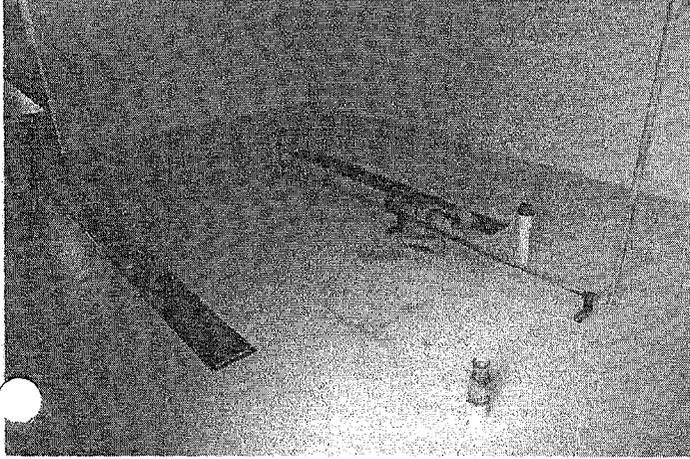


Galpão 03

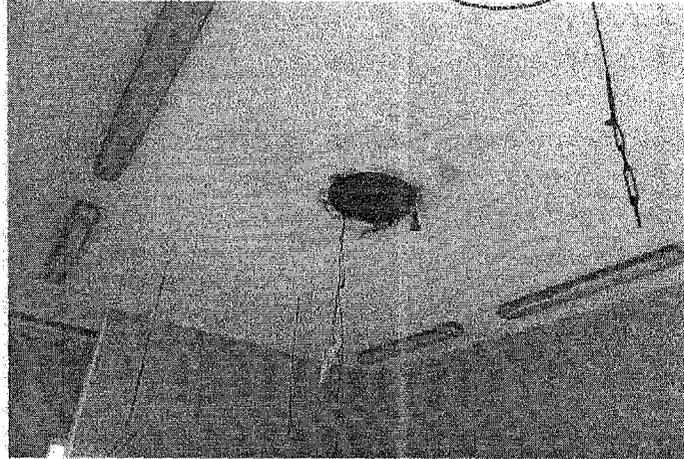


Rampa

8.4 MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS



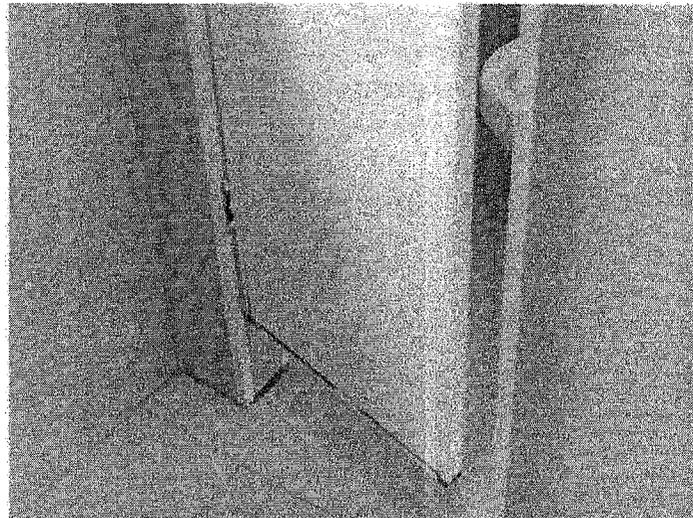
Piso da cozinha



Forro da cozinha



Forro do refeitório

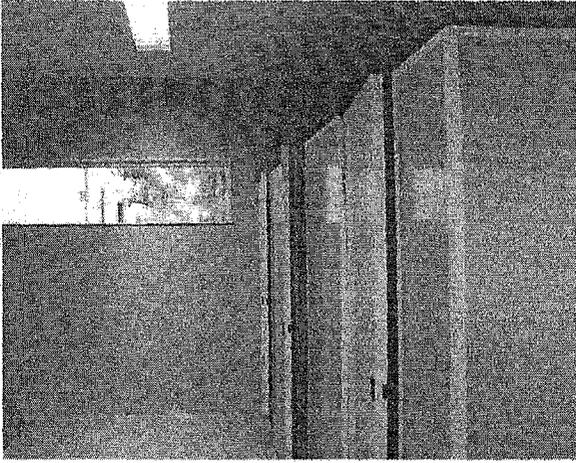


Porta do banheiro

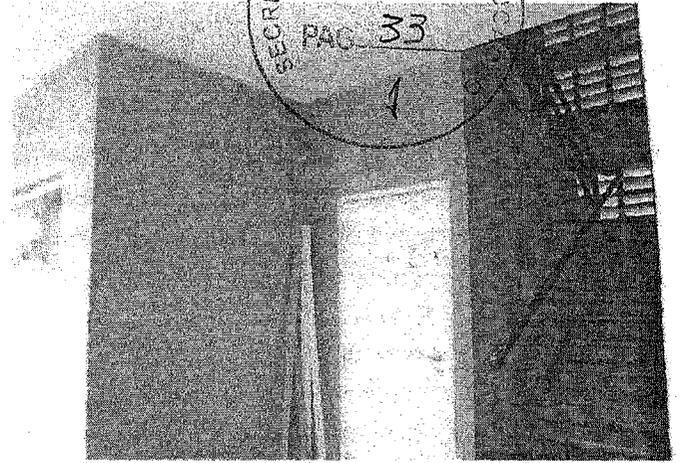


Piso sala 01 do Galpão 01

[Handwritten signature]



Parede do banheiro



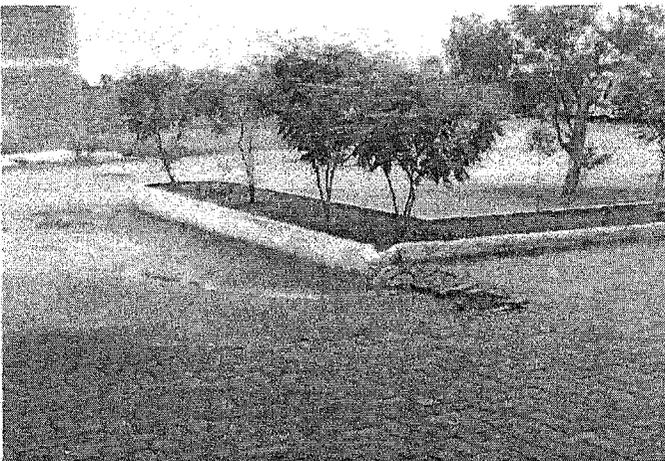
Forro de acesso a Pav. Sup.



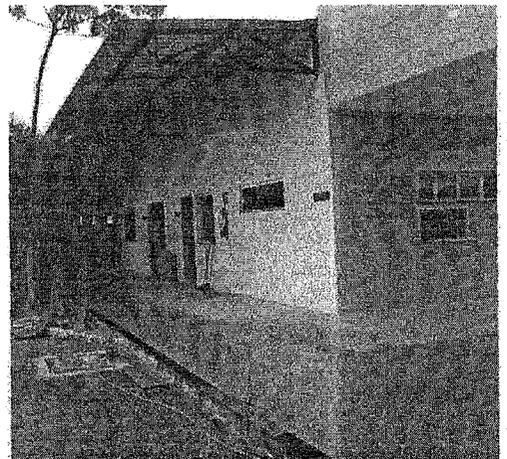
Piso do Galpão 02



Piso do Galpão 02



Área de acesso ao Galpão 01



Piso refeitório

[Handwritten signature]

9 ENCERRAMENTO DA AVALIAÇÃO

Encerramos o presente laudo com nº16 folhas incluindo os anexos em papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas com fonte Times New Roman.

Sobral, 03 fevereiro de 2020.



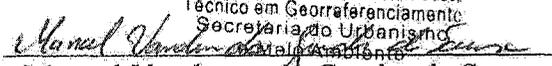
Thiago Colares de Oliveira
Comissão Permanente de Avaliação de Bens
Expropriáveis - CPAB/CREA-CE:40.991-0
Secretaria da Infraestrutura-SEINF
Prefeitura Municipal de Sobral

Thiago Colares de Oliveira
Secretária da Infraestrutura – SEINF
Presidente da Comissão Permanente de Avaliações de Bens
Eng.º Civil – RNP: 060272099-0

Jessica Nathyele F. Souza
Engenheira Civil
CREA - RN - 211557223-8

Jessica Nathyele Freitas Souza
Secretária de Finanças – SEFIN
Secretária da Comissão Permanente de Avaliações de Bens
Eng.º. Civil – RNP/RN: 211557223-8

Manoel Vanderneudo Guedes de Sousa
Técnico em Georreferenciamento
Secretaria do Urbanismo



Manoel Vanderneudo Guedes de Sousa
Secretária de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA
Membro da Comissão Permanente de Avaliações de Bens
Geógrafo

Fwd: Parecer Técnico - Coordenadoria Administrativa da SME

João Victor Silva Carneiro <victorcarneiro@sobral.ce.gov.br>
Para: "rafael.melo@edu.sobral.ce.gov.br" <rafael.melo@edu.sobral.ce.gov.br>

----- Mensagem encaminhada -----
De: **Thiago Colares de Oliveira** <thiagocolares@sobral.ce.gov.br>
Data: qua, 1 de abr de 2020 às 19:30
Assunto: Fwd: Parecer Técnico - Coordenadoria Administrativa da SME
Para: João Victor Silva Carneiro <victorcarneiro@sobral.ce.gov.br>

Prezado Dr. João Victor

Conforme solicitado, segue para este email também

----- Forwarded message -----
De: **Thiago Colares de Oliveira** <thiagocolares@sobral.ce.gov.br>
Date: qua., 1 de abr. de 2020 às 19:01
Subject: Parecer Técnico - Coordenadoria Administrativa da SME
To: David Bastos <davidbastos@sobral.ce.gov.br>, João Victor Silva Carneiro <joaovictorcarneiro@sobral.ce.gov.br>

Prezados

Boa noite. Segue anexo Parecer Técnico assinado e digitalizado referente à locação de imóvel para atender a solicitação do ofício nº 41/2020 - SME de imóvel destinado à Coordenad

Cordialmente



Thiago Colares de Oliveira
Engenheiro Civil
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB
(85) 98791-6848
thiagocolares@sobral.ce.gov.br

Cordialmente



Thiago Colares de Oliveira
Engenheiro Civil
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB
(85) 98791-6848
thiagocolares@sobral.ce.gov.br

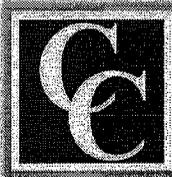


João Victor Silva Carneiro
Coordenador Jurídico
Secretaria de Infraestrutura - SEINF
OAB.CE - 32.457
(88) 89961 5098 - 3677 1222
joaovictorcarneiro@sobral.ce.gov.br

Área de anexos

 **Laudo de Avaliação Locação Rua Maria da Conceição Ponte Azevedo nº 2.500.pdf**
12748K

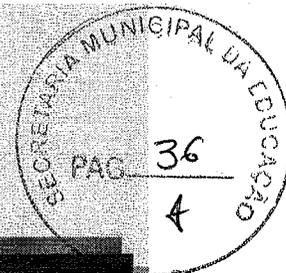




CRISTOVÃO CAVALCANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI - CE. 13.757-F



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA LOCAÇÃO

1 SOLICITANTE

CONSTRUTORA MÃE RAINHA URBANISMO, pessoas jurídica, cadastrada no CNPJ Nº 04.487.622/0001-47.

2 PROPRIETARIO

CONSTRUTORA MÃE RAINHA URBANISMO, pessoas jurídica, cadastrada no CNPJ Nº 04.487.622/0001-47.

3 IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Avenida Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Antonio Carlos Belchior, Sobral-CE.

4 OBJETIVO

Apresentar conforme solicitação a conclusão e determinação técnica, quanto ao valor de locação do imóvel discriminado, utilizando os melhores métodos de avaliação, pelo que fora conferido ao mesmo um valor real, justo e atualizado no mercado de imóveis.

5 CARACTERÍSTICAS

PREDIO COMERCIAL

Situação: Em uso

Dimensões do terreno: 8.450,00m²

Área construída: 1.555,75m²

Endereço Completo: Avenida Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Antonio Carlos Belchior.

Cidade: Sobral-CE.

Escritório com dois andares.

Dois galpões de almoxarifado.

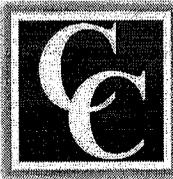
Um galpão de oficina para maquinas e caminhões.

Um refeitório.

Um Auditório com capacidade para 60 pessoas.

Dois vestiários com banheiros.

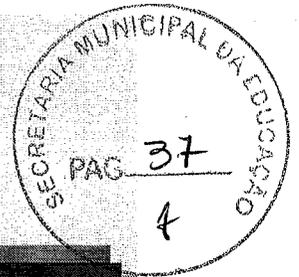
OBS: Trata-se de um prédio comercial em condições de novo dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.



CRISTOVÃO CAVALCANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI - CE: 13.757 F

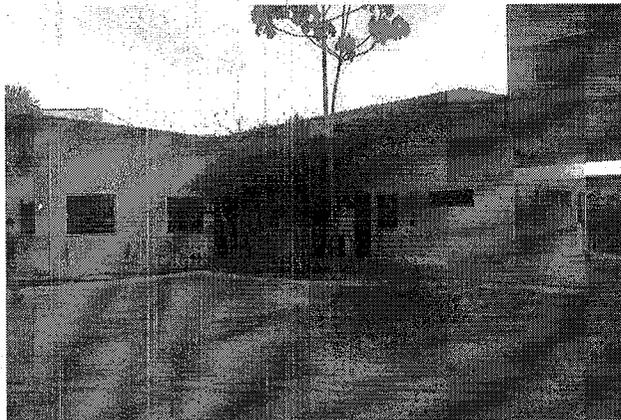


6 MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Método usado para o laudo de avaliação foi o comparativo, visto ser o meso o mais apropriado ao fim a que se destina.

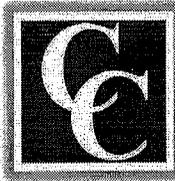
Tomando-se por base as considerações descritas e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, fins de utilização e a atual situação do mercado imobiliário.

7 FOTOS DO IMÓVEL



8

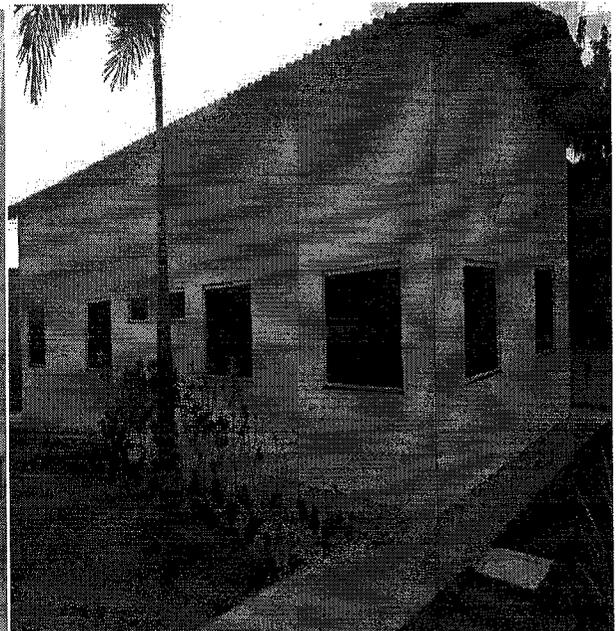
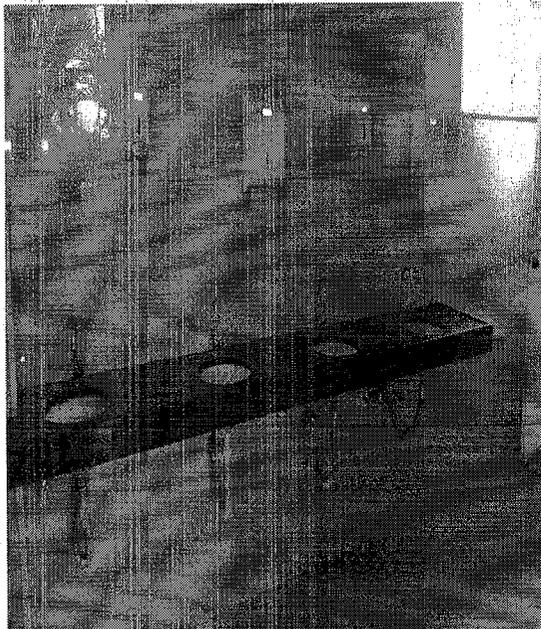
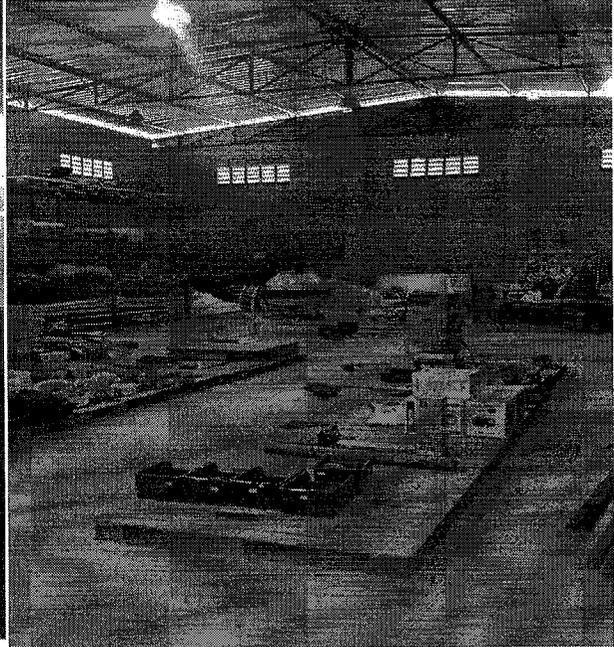
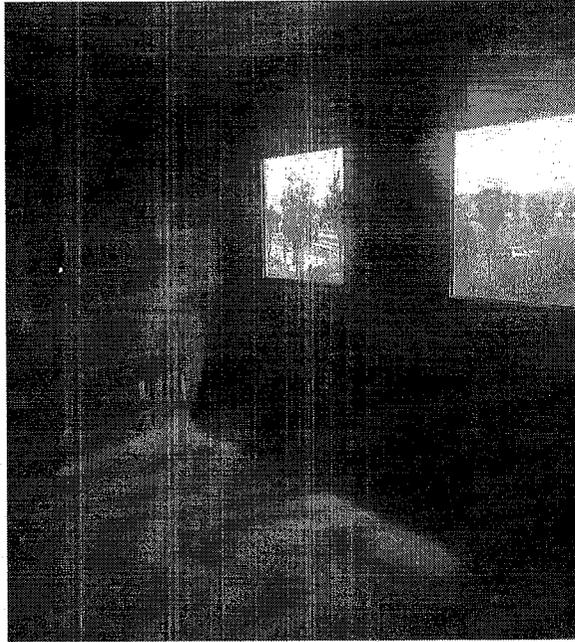
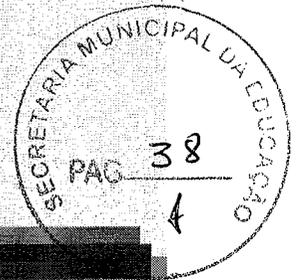




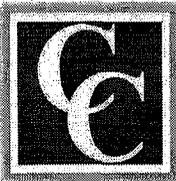
CRISTOVÃO CAVALCANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI - CE: 13.757.F



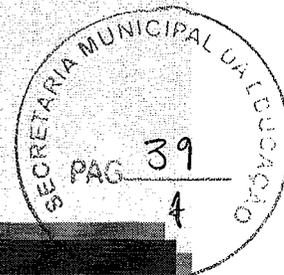
Rua Floriano Peixoto, nº 543, loja 02, Centro, Sobral/CE
E-mail: advcrisovaaocavalcante@gmail.com



CRISTOVÃO CAVALCANTE

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI - CE: 13.757.F



8 CONCLUSÃO

Considerando a pesquisa realizada considerado a metragem do imóvel e a estrutura fixa, avalio o referido imóvel quanto ao preço de mercado de acordo com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 15ª Região.

Valor Geral do imóvel e preço sugerido de locação **RS 28.000,00 (Vinte e oito mil reais).**

Sobral-CE, 08 de janeiro de 2020.

Atenciosamente,

Cristovão Mendes Cavalcante Filho
Corretor de Imóveis CRECI-CE: 13.757 F

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO



1 – INTRODUÇÃO

Este imóvel é de propriedade de CONSTRUTORA MÃE RAINHA LTDA.

2 – OBJETIVO

O objetivo deste Parecer é avaliar o imóvel para determinação do valor de locação no mercado.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL COM ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Imóvel com destinação Comercial situado na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral/CE.

PONTOS FAVORÁVEIS

Localização no bairro que mais cresceu na cidade nos últimos 2 anos, na principal avenida que dá acesso ao restante da cidade.

Excelente divisão do seu espaço total de 8.450m², com 1.555,75m² de área edificada, transmitindo conforto, segurança e a possibilidade real de crescimento da área construída caso seja do interesse do inquilino.

Expectativa de locação para diversos setores da economia, devido ao público circunvizinho estar carente de equipamentos de lazer, educativos, saudáveis e de geração de empregos.

PONTOS DESFAVORÁVEIS:

Devido à demanda por imóveis na região, o valor de locação, assim como de uma possível venda, estará bem superior ao de outras regiões semelhantes.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Considerando-se as particularidades dos imóveis optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação dos valores em função da sua área e tipos de área construída, definindo os valores através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características dos imóveis avaliados.

A pesquisa de mercado realizada nos dias seguintes aos das vistorias nos locais, baseou-se em informações das diversas imobiliárias que comercializaram onde situam-se os imóveis avaliados e em outros lugares semelhantes.

5 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a pesquisa calculamos que o imóvel avaliado possui valor de mercado de locação comercial em R\$ 28.600,00 (VINTE OITO MIL SEISCENTOS REAIS)

Sobral/CE, 31 de DEZEMBRO de 2019.

Carlos Marcelo Aguiar Dias

Carlos Marcelo Aguiar Dias
CRECI 5459F / CNAI 5082

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA



SOLICITANTE: Mãe Rainha Urbanismo

OBJETO: Imóvel Comercial localizado na Av. Maria da Conceição Pontes de Azevedo, 985, bairro Antônio Carlos Belchior, Sobral, Ceará.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Dezembro de 2019.

1 – INTRODUÇÃO: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial, sito na Av. Maria da Conceição Pontes de Azevedo, 985, bairro Antônio Carlos Belchior, nesta cidade, que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA: Para o objeto em pauta, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.2. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.3. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

3.4 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.5 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

3.6 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel comercial encravado em um terreno com área total de 8.321,00m², com área construída de 1.426,75m² contendo 03 (três) galpões com coberta metálica, prédio comercial de 02(dois) pavimentos com auditório, banheiros masculino e feminino, copa/cozinha, salas de reunião e almoxarifado.



7 - DOCUMENTAÇÃO:

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

- Cópia da Matrícula 5500 do Cartório de Registro de Imóveis do 6º Ofício;
- Cópia do Alvara de Construção 02207.

8 - AVALIAÇÃO FINAL:

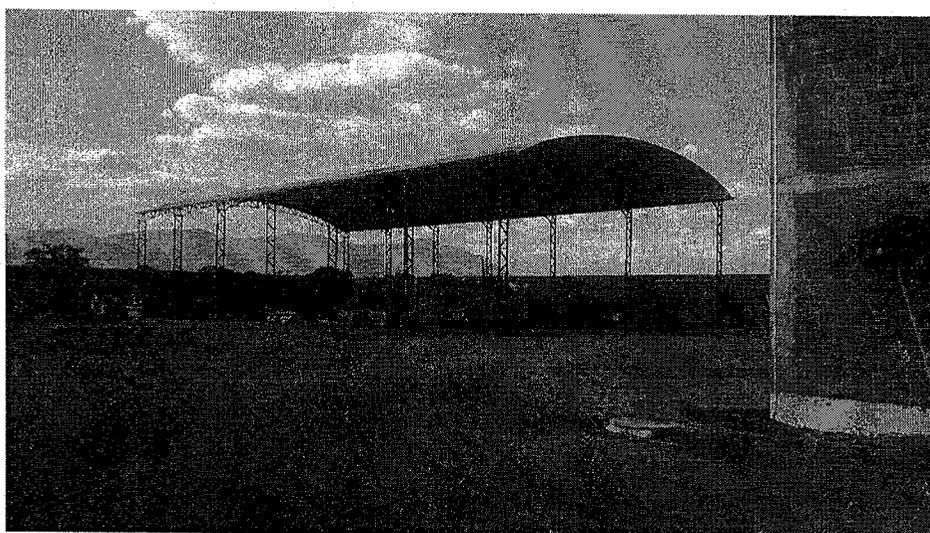
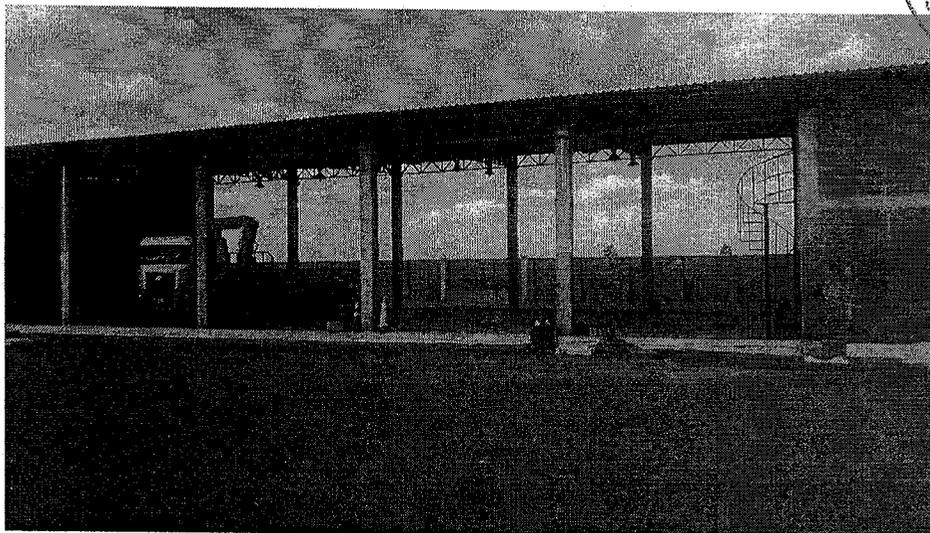
Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de: R\$ 28.000,00 (Vinte e oito mil reais).

9 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



10 - MEMORIAL FOTOGRÁFICO

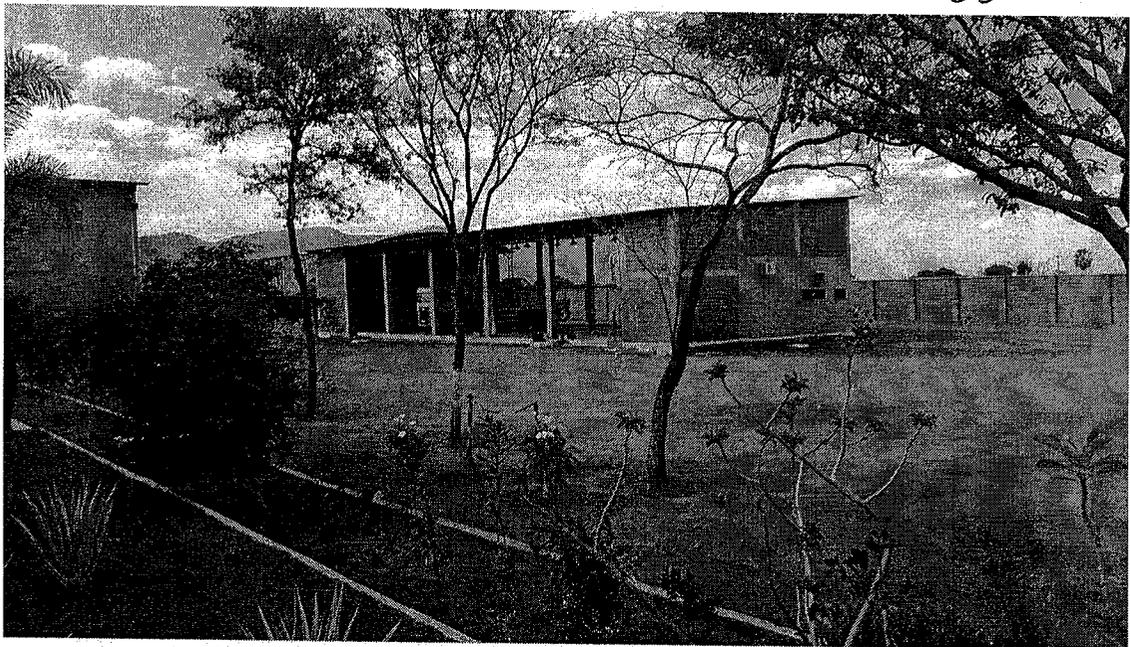
SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
PAG. 43
f

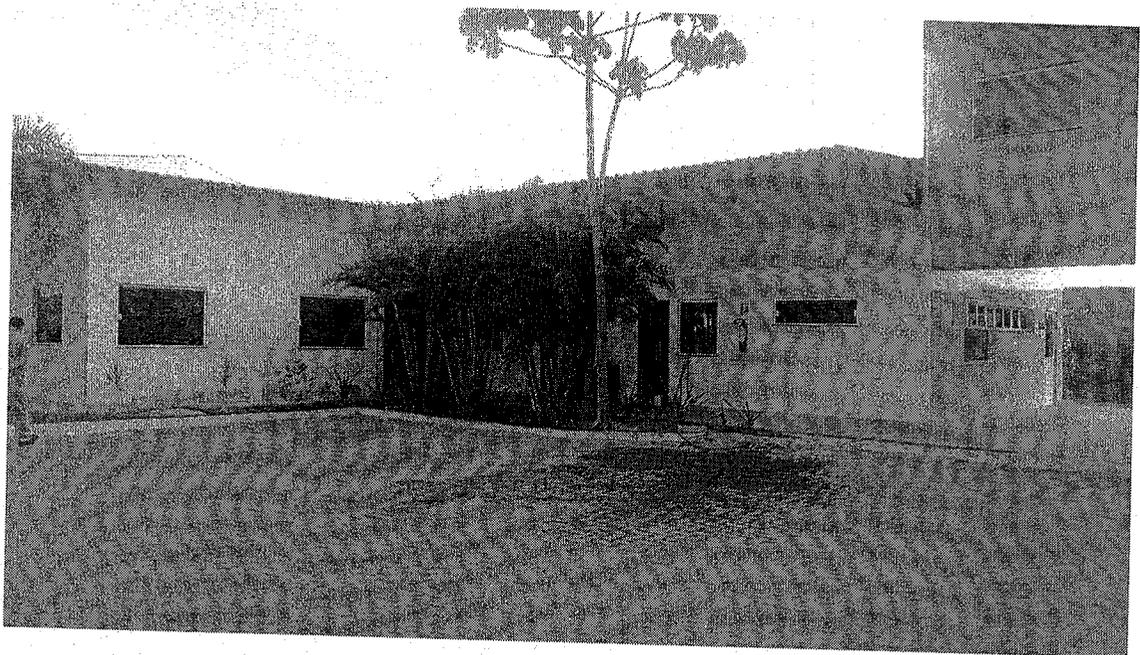
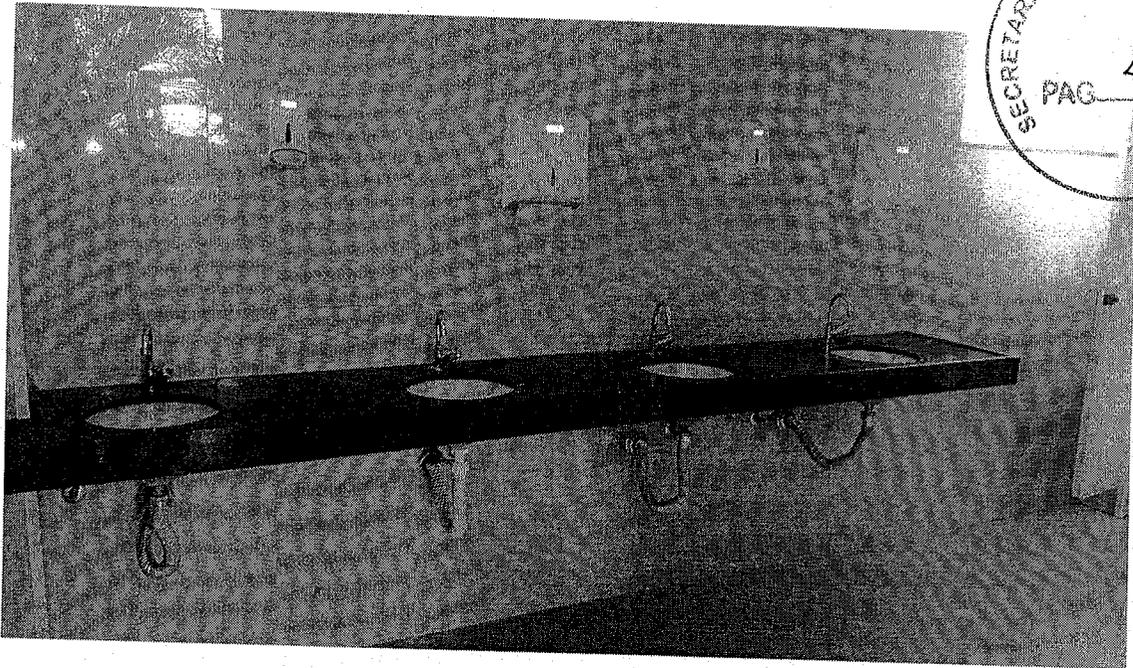


SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
PAG. 44
4

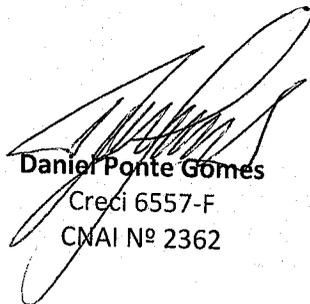


[Handwritten signature]





Sobral-Ce, 27 de dezembro de 2019


Daniel Ponte Gomes
Creci 6557-F
CNAI Nº 2362