

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



1. INTRODUÇÃO:

O setor de Engenharia da Secretaria de Educação, Ciências, Tecnologia e Inovação do Município de Quixeramobim vem, por meio deste, apresentar resultado de avaliação de imóvel para fins de LOCAÇÃO com a finalidade de funcionar a Sede da Secretaria Municipal de Educação (SME), localizado no município de Quixeramobim, realizada conforme a seguir.

2. LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Interessado.....Secretaria de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação de Quixeramobim.

Representante legal.....Janielly Vitor Pimenta CPF: 019.891.633-78.

Endereço do imóvel.....Rua Rafael Pordeus, Nº 460 – Duque de Caxias, Quixeramobim – Ce.

Data da vistoria.....10 de junho de 2024.

Identificação do imóvel.....Prédio Residencial.

Classificação do imóvel.....Residencial.

Área aproximada do imóvel.....910 m².

3. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

- Estrutura bem conservada, em terreno de topografia plana, situada em área Comercial;
- Conta com área privativa de aproximadamente 400,00 (Quatrocentos) metros quadrados;
- Área total (incluindo garagem, escadarias, área privativa, entre outras áreas comuns) de aproximadamente 910,00 (Novecentos e Dez) metros quadrados;
- Sua fachada é simples, bem como possui considerável espaço interior;
- O local é de fácil estacionamento;
- Trata-se de imóvel residencial, sendo o mesmo composto de 01 (Um) único pavimento (Térreo);
- Servirá para funcionamento da Sede Secretaria de Educação, Ciências, Tecnologia e Inovação;
- Encontra-se em bairro de divisa ao centro do município;

4. O IMÓVEL APRESENTA:

- O teto encontra-se em bom estado de conservação;

- A pintura encontra-se em estado regular de conservação;
- Os trincos e fechaduras encontram-se em boas condições;
- A parte hidráulica aparentemente inexistente vazamentos ou entupimentos, encontrando-se em bom estado;
- O reboco encontra-se em boas condições;
- Os pisos e azulejos encontram-se em bom estado de conservação;
- A parte elétrica encontra-se em bom estado conservação;
- O telhado encontra-se em boas condições;
- O imóvel apresenta boa iluminação e ventilação;
- O imóvel encontra-se apto para receber a Sede da Secretaria de Educação.



5. FONTES ADOTADAS:

Esta avaliação esta respaldada pelos procedimentos normatizados presentes nas NBR 12.721:2006 (*Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*), NBR 14653-1:2019 (*Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais*) e NBR 14.653-2:2019 (*Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*). Fez-se um levantamento com base nos registros de avaliações usando Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na cidade de Quixeramobim no ano de 2024 (Dois Mil e Vinte e Quatro) em imóveis com características análogas e próximos a região alvo.

Seguindo os procedimentos constantes na NBR 12.721:2006, utilizou-se das Tabelas de Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) disponibilizadas pela Sinduscon-CE referentes data de Abril/2024 para o projeto-padrão PP - N de R\$ 2.113,44/m² (Dois Mil Cento e Treze Reais e Quarenta e Quatro Centavos).

6. AVALIAÇÃO:

Em imóveis residenciais, a idade é fator irrelevante. O importante é o ponto, e este é bem localizado para a prestação de serviços a Secretaria de Educação e a população de Quixeramobim.

Considerando o valor do metro quadrado indicado por Tabela de Custo Unitário Básico de Construção (CUB) disponibilizada pela Sinduscon-CE referente a data de Abril/2024 para o projeto-padrão PP - N de R\$ 2.113,44/m² (Dois Mil Cento e Treze Reais e Quarenta e Quatro Centavos), multiplicado pela área privativa do imóvel de 400,00 (Quatrocentos) m², totalizando o valor venal de aproximadamente R\$ 845.376,00 (Oitocentos e Quarenta e Cinco Mil Trezentos e Setenta e Seis Reais).

O valor para locação se dar por meio de um percentual que gira em torno de 0,5% a 1,0% do valor venal do imóvel, levando em consideração a localização do imóvel, o estado geral de conservação, sua área privativa e adequações necessárias.

0,5%.....R\$ 4.226,88 (Quatro Mil Duzentos e Vinte e Seis Reais e Oitenta e Oito Centavos)

1,0%.....R\$ 8.453,76 (Oito Mil Quatrocentos e Cinquenta e Três Reais e Setenta e Seis Centavos)

VALOR PARA LOCAÇÃO: R\$ 4.657,60

Foi adotada a cotação de aproximadamente 0,55% referente ao valor venal do imóvel, visto a mínima necessidade de adaptações.

7. ENCERRAMENTO:

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos uma grande demanda de locação imóvel e pontos comerciais, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

Deste modo, avaliamos como exigido no edital de chamamento público Nº14030350001 que o referido imóvel **ATENDE** as finalidades precípua da administração, conforme exigido no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.


Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

Engenheiro Civil responsável:



Quixeramobim (CE), 10 de junho de 2024


Flavio Soares Nunes, CREA-CE 324765

Flavio Soares Nunes
1988103677
Engenheiro Civil


Flavio Soares Nunes
CREA-RJ 1988103677
Engenheiro Civil