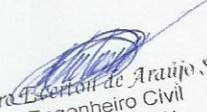




Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO
DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE NA SEDE DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA ALEGRE-CE**


Cicero Escobar de Araújo Senna
Engenheiro Civil
RNP 0613234774
CREA-CE 53435



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



DATA DE AVALIAÇÃO: MARÇO DE 2017


Cicero Everton de Araújo SENA
Engenheiro Civil
RNP 0613234774
CREA-CE 53435

Elaborador: CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA

Engenheiro Civil – CREA nº 53435



01. IMÓVEL

IMÓVEL URBANO, localizado na Rua Dona Santinha Bitu, nº220, Bairro Zezinho Costa, no Município Várzea Alegre-CE.

02. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

03. LOCADOR (A)

Nome: Associação Filantrópica de Assistência Médica de Várzea Alegre, através da Sra. Maria Celma de Araújo, inscrito no CPF nº 140.438.403-06

Endereço: Rua Padre Pontes, nº35, Bairro Praça Santos Antônio, Várzea Alegre-CE

CNPJ da instituição: 41.340.407/0001-45

04. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, através da Secretaria Municipal de Saúde.

Endereço: Rua Deputado Luiz Otacílio Correia nº 153, Centro, Várzea Alegre – CE.

CNPJ: 07.539.273/0001-58

CGF: 06.920.240-0

Representante: Ivo de Oliveira Leal – Secretário Municipal de Saúde.

Endereço: Rua Fábio de Carvalho, 49 – Bairro Centro, Várzea Alegre-CE

CPF: 001.082.013-25

Cícero Estrela de M. Silva
Engenheiro Civil
RNP 0819234774
CREA-CE 69495



05. OBJETIVO

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste Laudo.

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22 de Março de 2017;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc...).

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Várzea Alegre é um município com população de 48.612 habitantes, ocupa o 9º lugar no Estado no ranking da renda per capita, com o valor anual de R\$ 525,85 por habitante.

O potencial de seus recursos naturais compreende o solo, a água e a vegetação bastante favorável ao desenvolvimento no setor agropecuário.

Limita-se ao norte com o município de Cedro; ao sul com Carriacú e Granjeiro; a leste com Cedro e Lavras da Mangabeira, e a oeste com Farias Brito e Cariús.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica regular, tendo uma **área de 1.250,00 m²**.

Obs.: A área do imóvel foi conferida de acordo com a planta do terreno.

Limita-se ao Leste (Nascente) com O Senhor Ageu Cunha; Oeste (poente) com o terreno da Associação Filantrópica de Assistência Médica de várzea alegre; ao Norte com a Rua de sua situação; e ao Sul com o terreno da Associação Filantrópica de Assistência Médica de várzea Alegre.



Prefeitura Municipal de Várzea Alegre
GOVERNO MUNICIPAL
CNPJ nº 07.539.273/0001-58



Quanto à edificação trata-se de um Antigo Hospital com várias salas. Construído de tijolos e piso com cerâmica, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

O solo do terreno do imóvel avaliando é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento da edificação.

O imóvel em análise encontra-se em situação muito bem localizada às casas da comunidade do Bairro Zezinho Costa, onde as pessoas são beneficiadas com a instalação da Secretaria Municipal de Saúde. Onde o prédio avaliando também funciona o SAMU, uma Unidade Básica de Saúde, a Vigilância Sanitária, a Secretaria da Juventude, a Fisioterapia-Unidade-Centro e o CAP- Centro de Assistência Farmacêutica.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, locação de prédio comercial no bairro Zezinho Costa da cidade de Várzea Alegre, apresenta certo desequilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

A diminuição do número de ofertas de imóveis deste porte na região de Várzea Alegre, verificada nos últimos anos, tem acarretado notável valorização nos preços dos imóveis, tornando-os um bom investimento de longo prazo como bem gerador de renda, principalmente no segmento para locação.

Dessa forma, consideramos que o imóvel avaliando possui uma liquidez alta, tanto para venda quanto para locação, pois o imóvel avaliando é o um dos únicos com suporte para suprir as necessidades da implantação da Secretaria Municipal de Saúde da região.

Cicero Evandro de Araújo Sampaio
Engenheiro Civil
RNP 0813234774
CREA-CE 53435



10. CONCLUSÃO

Abaixo apresentamos a análise de sensibilidade conforme alteração da taxa de rentabilidade aplicada ao valor de mercado para locação do imóvel:

Valor de Mercado para Venda do imóvel (R\$)	Unitário de Venda por área total (R\$/m ²)
750.000,00	600,00
Rentabilidade Média (% ao mês)	Rentabilidade Média (% ao ano)
1,00%	12,00%
Valor de Mercado para Locação do imóvel (R\$)	Unitário de Locação por área total (R\$/m ²)
7.500,00	6,00
	Valor Mensal (R\$ ao mês)
Valor de Mercado de Locação Arredondado (R\$)	8.000,00
Limite superior Arredondado (R\$)	8.625,00
Limite inferior Arredondado (R\$)	6.375,00

O valor supracitado é justificado também devido à localização do imóvel que, inserido na área de influência relevante para o mercado, eleva o seu valor final.

Cícero [Assinatura]
Engenheiro Civil
RNP 0613234774
CREA-CE 53435



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATÍCIO

VALOR = R\$ 8.000,00

(Oito mil reais)

E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

VÁRZEA ALEGRE - CE, 29 de MARÇO de 2017.

CICERO EVERTON DE ARAÚJO SENA

Engenheiro Civil

CREA 53435/CE

Cicero Everton de Araújo SENA
Engenheiro Civil
RNP 0613234774
CREA-CE 53435