



	CARTÓRIO GILVAN PACÍFICO - NOTAS E REGISTROS - CNS/CNJ 017814 CNPJ 14775395000109 CARTORIOGILVANPACIFICO@GMAIL.COM	REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS TABELIONATO DE NOTAS TABELIONATO DE PROTESTOS	ID FOLHA FICHA SINAL PÁGINA 1/1
+55 [88] 994740013 - RUA SANTA TEREZINHA, 574, CENTRO - CEP 63640-000 - INDEPENDÊNCIA-CE -			
- TITULAR - JOSÉ GILVAN PACÍFICO VIEIRA TABELIÃO-REGISTRADOR	- ESCRIVENTES SUBSTITUTAS - DAIANY MARTINS ARAÚJO NEILA DE OLIVEIRA LACERDA PACÍFICO	- ESCRIVENTE AUTORIZADO - PEDRO VICTOR GOMES DE SOUSA ROMEU	
REGISTRO DE IMÓVEIS		CERTIDÃO	
INTEIRO TEOR			
CERTIFICO , ATENDENDO A REQUERIMENTO DA PESSOA INTERESSADA, NA FORMA DO ART. 19, §1º, DA LEI 6.015/1973, QUE A FICHA ANEXA E AQUI INDICADA, REPRODUZIDA POR FOTOCÓPIA, CONTÉM, EM INTEIRO TEOR, OS LANÇAMENTOS EFETUADOS NESTE SERVIÇO EXTRAJUDICIAL ATÉ ESTA DATA.			
TRANSCRIÇÃO		DATA DE EXPEDIÇÃO	
013534		16.08.2021	
NÚMERO DE PÁGINAS		PRAZO DE VALIDADE	
001		- TRINTA DIAS -	
CONDIÇÕES DE VALIDADE			
ESTA CERTIDÃO SÓ É VÁLIDA SEM RASURAS, SEM EMENDAS E COM O SELO DE AUTENTICIDADE. PARA FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 90 DIAS, CONFORME PROVIMENTO 01/2003, CGJ-CE.			
OBSERVAÇÕES			
LIVRO 3, TRANSMISSÕES. --- ---			
CONSULTA VALIDADE DO SELO DIGITAL			
SELODIGITAL.TJCE.JUS.BR/PORTAL			
Atendimento nº 20210816000003 com as seguintes custas: Emolumentos: R\$ 29,61 - FERMOJU: R\$ 1,46 - Selos: R\$ 8,14 - FAADEP: R\$ 1,49 - FRMMP: R\$ 1,49 - ISS: R\$ 0,00. Selos Aplicados: AAI236997-L2F9 - Tipo 4.			
	RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO Pedro Victor Gomes de Sousa Romeu ESCRIVENTE AUTORIZADO		

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2021

1. ELABORADOR DA AVALIAÇÃO: JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA - ENGº CIVIL - CREA 3291-D

2. INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio comercial de 2 (dois) pavimentos, composto por 35 (trinta e cinco ambientes), alvenaria de tijolo comum e tijolo cerâmico, pisos cimentado e cerâmico, cobertura com madeira serrada e telha cerâmica, instalações hidráulicas e elétricas, equadrias de madeira e ferro.

3.1 Proprietário do Imóvel: Campanha Nacional de Escolas da Comunidade (CNEC) - CNPJ/MF: 33.621.384/0001-19

3.2 Localização: Rua do Cruzeiro, S/N, Bairro Centro, Independência/CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel comercial: Área do imóvel : 2.534,49m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (X) Energia (X) Água (X) Esgoto (X) Telefone () Gás

Acesso: (X) Asfalto () Pedra paralela () Pedra Tosca () Terra

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor do Imóvel para definição de valor do aluguel

5. METODOLOGIA UTILIZADA:

Método do Custo de Reprodução: Este método consiste na obtenção do custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões construtivos, projetos, e qldc. de mão-de-obra utilizados no imóvel avaliando.

Em anexo encontram-se planilhas de custos de materiais e mão-de-obra utilizadas em nossa avaliação.

O percentual de depreciação utilizado no cálculo da avaliação foi obtido através do Método de Ross -Heidecke, este método estabelece um fator de depreciação baseado numa tabela (anexo) em que são considerados, ao mesmo tempo, a idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

6. CÁLCULO DO VALOR :

6.1 Valor unitário por m² de construção (1.410,68*0,40) aplicado 0,40 de depreciação devido o prédio ser antigo e muito depreciado.
Vu = R\$ 564,27

6.2 Área da Edificação
A = 1.445,16 m²

6.3 Valor da Edificação
Ve = Vu x A = R\$ 815.463,32

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Cerâmica esmalt. no piso	m2			0,00
Rev Cerâmico	m2			0,00
Grade de ferro	m2			0,00
Portão de ferro	m2			0,00
Forro	m2			0,00
TOTAL				0,00

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 815.463,32
Vte = 815.463,32

6.6 Cálculo do Valor total depreciado : Vtd = Vte x d.
Conforme mencionado no item 5, utilizamos no cálculo da depreciação o Método de Ross - Heidecke.

d = % percentual de depreciação . $d = (100 - k) / 100 = 0,58$
Estado de conservação do imóvel : Reparos simples e importantes .
Idade em % da vida = idade aparente / vida útil = 42,00 % K = valor obtido da tabela anexo .

Vtd = Vte x d = 815.463,32 X 0,58 = 472.968,73

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $Vf = (Vtd + V. Lig.) x fc$
fc : fator de comercialização : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .
fc = 1,15 : adotado para moradias em área especial .
fc = 1,25 : adotado para pontos comerciais em área especial .
V. Lig. = Valor das Ligações de água e energia elétrica.
 $Vf = (Vtd + V. Lig.) x fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

Área= 2.534,49 m²

Valor unitário = R\$ 100,00/m²

Valor total = 2.534,49 X 150,00 = R\$ 380.173,50

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 853.142,23

Utilizando aproximação permitida por norma .

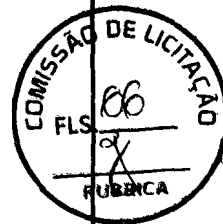
9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

10. CONCLUSÃO:

O percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 17/08/2021

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m² (valores em R\$/m²) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



A large, stylized handwritten signature in black ink, located below the main text area.

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	639,04	720,94	705,00	482,43
Mão de Obra	666,20	560,00	526,45	453,84
Despesas Administrativas	68,44	18,20	16,38	16,97
Equipamentos	2,78	2,68	2,82	1,40
Total	1.376,46	1.301,82	1.250,65	954,64

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	677,94	696,73	629,42	619,55
Mão de Obra	923,66	816,84	734,16	706,17
Despesas Administrativas	64,26	77,06	35,55	29,42
Equipamentos	0,20	0,04	3,77	3,59
Total	1.666,06	1.590,67	1.402,90	1.358,73

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	948,08	858,91	884,41
Mão de Obra	1.002,27	775,69	871,51
Despesas Administrativas	60,75	41,92	36,36
Equipamentos	0,24	3,56	5,40
Total	2.011,34	1.680,08	1.797,68

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	737,36	630,47	864,40
Mão de Obra	819,25	738,56	983,31
Despesas Administrativas	47,63	37,61	42,18
Equipamentos	6,37	4,04	6,26
Total	1.610,61	1.410,68	1.896,15

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	822,12	720,28	983,84
Mão de Obra	827,06	758,90	1.010,85
Despesas Administrativas	47,64	37,61	42,18
Equipamentos	6,37	4,07	6,22
Total	1.703,19	1.520,86	2.043,09

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	556,82
Mão de Obra	883,82
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,54
Total	1.444,18

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	394,82
Mão de Obra	410,80
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,49
Total	807,11

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 003/2021

RUA	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua do Cruzeiro	S/N	Centro	Independência-Ce

DATA:	ASSUNTO
17/08/2021	Laudo de Avaliação 003/2021

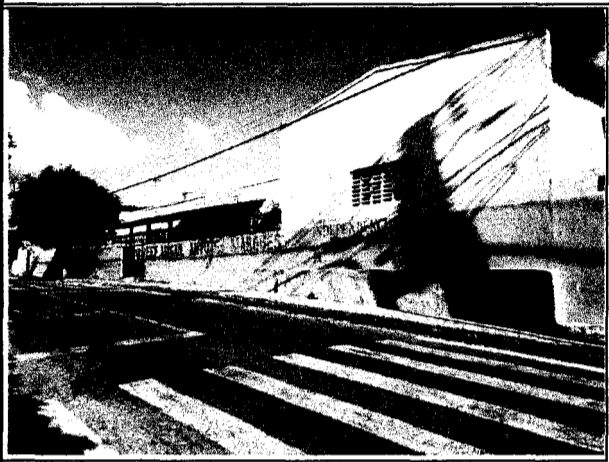


FOTO 01

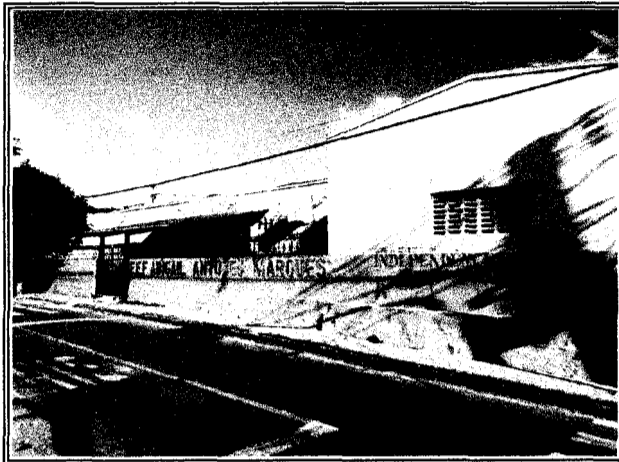


FOTO 02

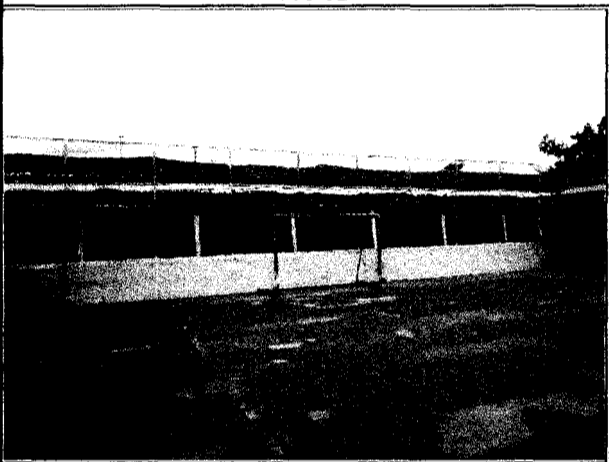


FOTO 03

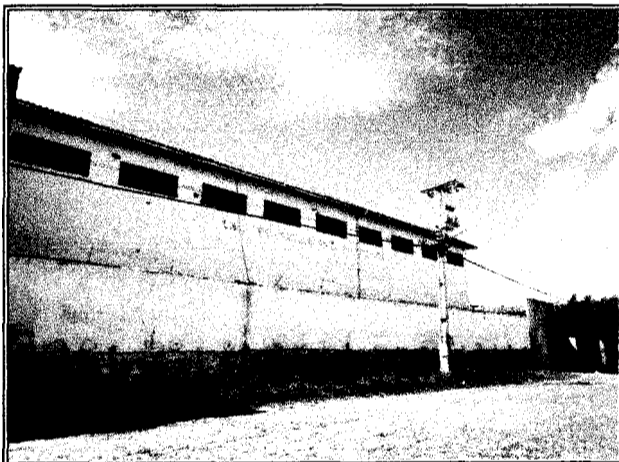


FOTO 04

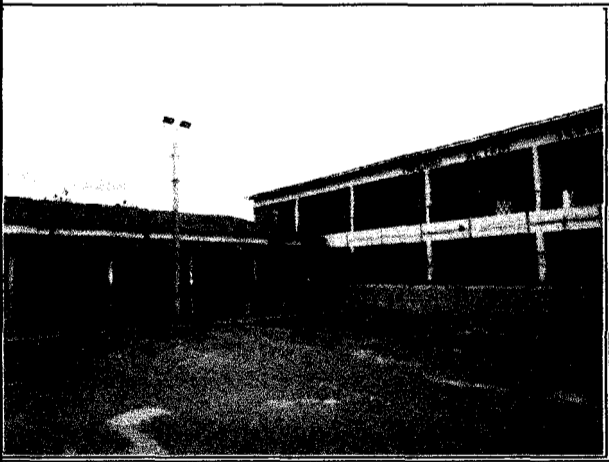


FOTO 05

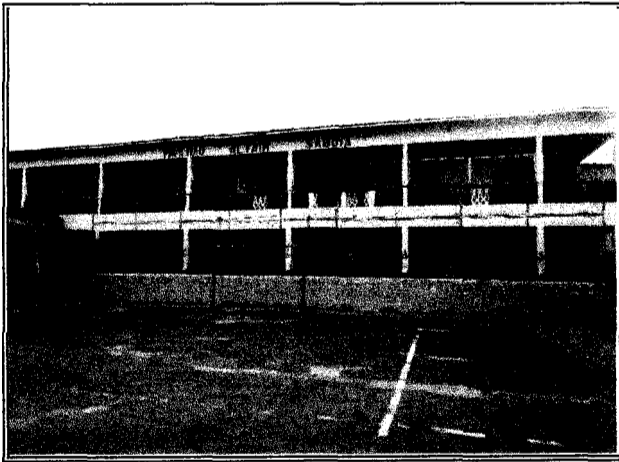


FOTO 06

