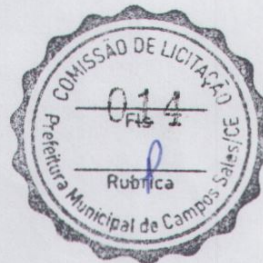




Prefeitura Municipal de
Campos Sales
Cidade que sonha, realiza e cresce!



PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

I. ASSUNTO:

Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis

II. IMÓVEL:

Imóvel tipo comercial com um único pavimento, frente, localizado na RUA JOSÉ VALMIR DE ANDRADE, Nº 96, Bairro Centro, localizada na sede do município de Campos Sales.

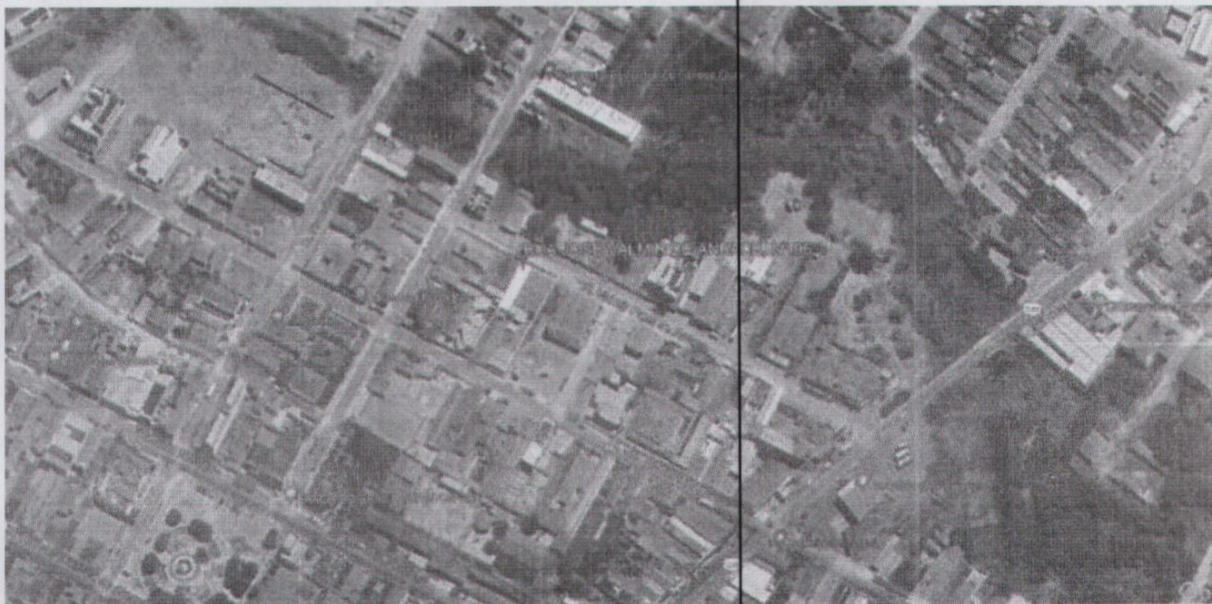
III. OBJETIVO:

O presente parecer tem como objetivo avaliar a viabilidade do imóvel para o funcionamento do PRÉDIO DO CADASTRO ÚNICO, o imóvel será locado junto Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel possui acesso frontal pela na RUA JOSÉ VALMIR DE ANDRADE, Nº 96, cuja localização se dá no bairro Centro na sede do município de Campos Sales- CE, na área residencial o que facilita o acesso.

É constituído de um imóvel de formato irregular com área total de 161,00m².



Características:

- O imóvel apresenta as seguintes características: Edificação com 5 cômodos, alvenaria de tijolo furado revestida com reboco, piso em revestimento cerâmico, esquadrias e ferro e madeira, cobertura em madeira e telha cerâmica, forro de gesso, pintura em tinta à base de água;



IV. INTRODUÇÃO:

Uma das dificuldades existentes na avaliação de imóveis é a determinação das variáveis que influenciam no seu valor. São muitos os fatores que devem ser levados em consideração, mas nem sempre podemos desenvolver um modelo único representativo da realidade do conjunto do mercado de imóveis.

V. CRITÉRIOS

A Norma Brasileira NBR-14653 da ABNT, de Avaliação de bens PARTE 1 Procedimentos Gerais e PARTE 2 Imóveis Urbanos, define Avaliação como a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Define também o valor como a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação. O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) homogeneidade dos bens levados ao mercado;
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) inexistência de influências externas;
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

VI. DO PARECER

3. Metodologia – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Identifica o valor do mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.1 Área de estudo

A área de estudo, onde foi realizada a pesquisa de mercado e o levantamento de dados, é sede do município de Campos Sales, Estado do Ceará.

3.2 Composição da amostra



A amostra analisada é composta por 03 imóveis tipo edificação, pertencente a proprietário particular em oferta no mercado imobiliário para locação da região em janeiro de 2024. As variáveis levantadas, que se apresentam em anexo, representam dados sobre a identificação do imóvel, sua localização, características e infraestrutura e dados sobre o valor de locação.

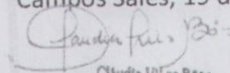
As variáveis consideradas ativas nas análises realizadas foram aquelas que não continham elementos de consideração subjetiva, tentando assim a obtenção de modelos totalmente isentos de subjetividade. As variáveis desconsideradas como ativas, porém consideradas ilustrativas nas análises foram: categorização da acessibilidade (PAVIMENTAÇÃO DE ACESSO), PADRÃO DE ACABAMENTO, ESTADO DE CONSERVAÇÃO, LOCALIZAÇÃO NO CENTRO DO MUNICÍPIO.

3.3 Descrição Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores, conforme memória de cálculo em anexo.

4. Conclusão:

Pelo procedimento comparativo de avaliação de imóveis adotado verificamos que o município possui oferta limitada de imóveis que se enquadrem nas características de utilização específica, necessária para o funcionamento do PRÉDIO DO CADASTRO ÚNICO, o imóvel será locado junto Secretaria Municipal de Assistência Social e Trabalho, disto posto com o número de amostras que dispomos, e ainda baseado em considerações subjetivas, principalmente diante da ausência de dados imobiliários, pois o município não dispõe de um cadastro de mercado de imóveis ou mesmo imobiliárias, que facilite consultas. No entanto, objetivando influenciar tecnicamente esta decisão administrativa, somos de parecer favorável a efetivação do contrato de locação do imóvel **referido imóvel**, por reunir as condições de espaço e infraestrutura necessárias.

Campos Sales, 19 de abril de 2024.


Claudia Villas Boas
Eng. Civil
CREA-CE 14365-D

Claudia Villas Boas
Eng. Civil PMCS
CREA 14365D

Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: R\$1.500,00

Imóvel avaliando

PRÉDIO DO CADASTRO ÚNICO

Área: 161,00m²



Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: PAVIMENTAÇÃO ACESSO
- F2: PADRÃO DE ACABAMENTO
- F3: ESTADO DE CONSERVAÇÃO
- F4: FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Depósito da Assistência Social

Área:

161m²

Valor:

R\$1.500,00

Valor por metro quadrado:

R\$9,32

Fator de homogeneização PAVIMENTAÇÃO ACESSO:

1,00

Fator de homogeneização PADRÃO DE ACABAMENTO:

1,00

Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

1,00

Fator de homogeneização FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA:

1,00

Imóvel 2:

Anexo II EEIF João XXIII

Área:

242m²

Valor:

R\$1.990,00

Valor por metro quadrado:

R\$8,23

Fator de homogeneização PAVIMENTAÇÃO ACESSO:

1,00

Fator de homogeneização PADRÃO DE ACABAMENTO:

1,00

Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

1,00

Fator de homogeneização FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA:

1,00

Imóvel 3:

Central de Assistência Farmaceutica - CAF

Área:

140m²

Valor:

R\$1.500,00

Valor por metro quadrado:

R\$10,75

Fator de homogeneização PAVIMENTAÇÃO ACESSO:

1,00

Fator de homogeneização PADRÃO DE ACABAMENTO:

1,00

Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

1,00

Fator de homogeneização FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA:

1,00

Tabela de homogeneização:

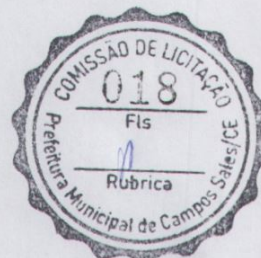
Cláudia Vilas Boas
Cláudia Vilas Boas
Eng^a Civil
CREA-CE 14345-0

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/m² homog.
1	9,32	1,00	1,00	1,00	1,00	9,32
2	8,23	1,00	1,00	1,00	1,00	8,23
3	10,75	1,00	1,00	1,00	1,00	10,75

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 9,43$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 1,26$



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |9,32 - 9,43| / 1,26 = 0,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |8,23 - 9,43| / 1,26 = 0,95 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |10,75 - 9,43| / 1,26 = 1,04 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 9,43 - 1,89 * 1,26/\sqrt{(3-1)} = 7,75$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 9,43 + 1,89 * 1,26/\sqrt{(3-1)} = 11,12$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$8,49 a R\$10,38

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado adotado: R\$9,32

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$9,32 * 161,00 = R\$1.500,00

Valor do aluguel do imóvel avaliado:

R\$1.500,00

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$9,32 * 161,00 = R\$1.500,00

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado:

R\$1.500,00

Claudia Vilas Boas
 Cláudia Vilas Boas
 Engª Civil
 CREA-CE 24365-0



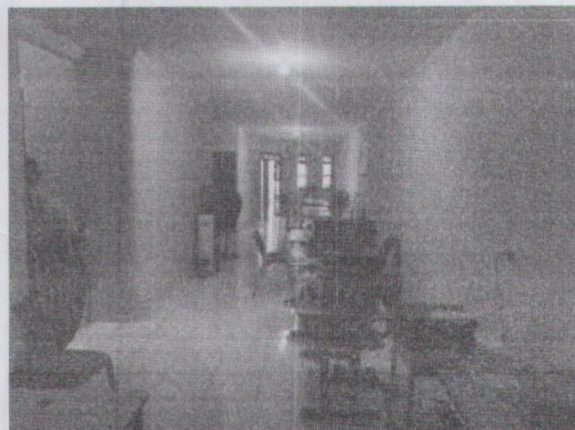
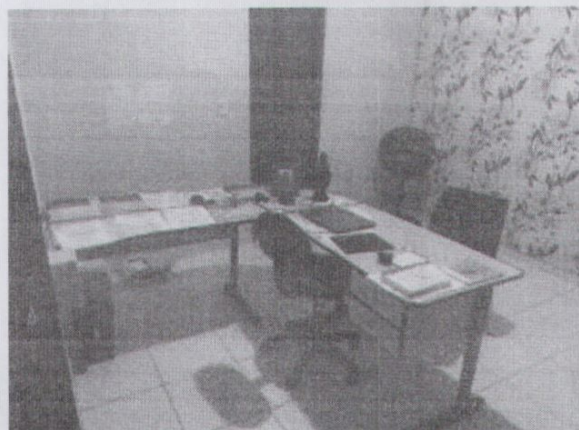
Prefeitura Municipal de
Campos Sales
Cidade que sonha, realiza e cresce!

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



OBJETIVO IMÓVEL: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PRÉDIO PARA FUNCIONAMENTO DO CADASTRO ÚNICO.
ENDEREÇO IMÓVEL: RUA JOSÉ VALMIR DE ANDRADE, Nº 96 – MUNICÍPIO DE CAMPOS SALES.

DATA: 23.04.2024



Paula Reis Bós
Cláudia Vilas Boas
Engª Civil
CREA-CE 14365-0



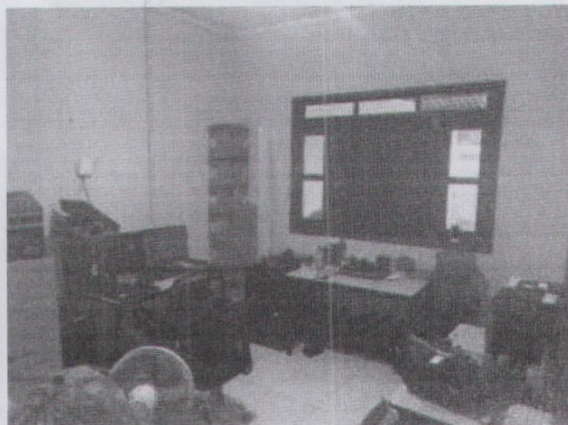
Prefeitura Municipal de
Campos Sales
Cidade que sonha, realiza e cresce!

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



OBJETIVO IMÓVEL: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PRÉDIO PARA FUNCIONAMENTO DO CADASTRO
ENDEREÇO IMÓVEL: RUA JOSÉ VALMIR DE ANDRADE, Nº 96 – MUNICÍPIO DE CAMPOS SALES.

DATA: 23.04.2024



Cláudia Vilas Bôas
Cláudia Vilas Bôas
Engª Civil
CREA-CE 14345-0



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20241404069

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico

CLAUDIA VILLAS BÔAS

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL, MBA EM PERÍCIA, AUDITORIA E GESTÃO AMBIENTAL**

RNP: 0603436900

Registro: 35634CE

Empresa contratada: **QUOPA SERVIÇOS DE ASSESSORIA E ACOMPANHAMENTO DE SERVIÇOS NA CONSTRUÇÃO EIRELI**

Registro : 0000425494-CE

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE CAMPOS SALES**

CPF/CNPJ: 07.416.704/0001-99

SEM DEFINIÇÃO TV. SUL

Nº: 440

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Campos Sales**

UF: **CE**

CEP: 63150000

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 4.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOSÉ VALMIR DE ANDRADE

Nº: 96

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Campos Sales**

UF: **CE**

CEP: 63150000

Data de Início: **19/04/2024**

Previsão de término: **30/12/2024**

Coordenadas Geográficas: **-7.080797, -40.357890**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **MUNICÍPIO DE CAMPOS SALES**

CPF/CNPJ: 07.416.704/0001-99

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO
PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLANTAÇÃO DO PRÉDIO DO CADASTRO ÚNICO NO MUNICÍPIO DE CAMPOS SALES-CE.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CAMPOS SALES - C, 23 de ABRIL de 2024

Local

data

CLAUDIA VILLAS BÔAS - CPF: 048.266.037-62

MUNICÍPIO DE CAMPOS SALES - CNPJ: 07.416.704/0001-99

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 99,64**

Registrada em: **23/04/2024**

Valor pago: **R\$ 99,64**

Nosso Número: **8216984773**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: A9ZCA
Impresso em: 24/04/2024 às 12:27:01 por: , ip: 187.18.142.246

