



TERMO DE AVALIAÇÃO PREVIA DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

APRESENTAÇÃO

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO: Francisco José Araújo, nomeado por **Portaria G Nº 598/2025**

INTERESSADO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO BÁSICA

LOCADOR: ROSIANE IRINEU DOS SANTOS ROCHA, CPF: 356.125.173-00.

LOCATÁRIO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO – CNPJ: 30.023.590/0001-39

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Pv. Cedro nº 21400, Distrito de Cruxati, no Município de Itapipoca-CE.

1 - OBJETIVO

Elaboração de Termo de Avaliação Prévia com o objetivo de verificar a conformidade e determinar o valor locatício de um imóvel, visando à possível destinação para o funcionamento do anexo da EEB Rita Pires dos Santos, por meio da Secretaria de Educação Básica do Município de Itapipoca – CE.

2 - PRESSUPOSTOS

Com o objetivo de verificar a conformidade e determinar o valor locatício do imóvel em análise, foram adotados procedimentos de vistoria destinados à avaliação de suas características físicas, locais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários e demais aspectos pertinentes.

3 - VISTORIA

Trata-se de um imóvel situado Pv. Cedro nº 21400, Distrito de Cruxati, no Município de Itapipoca-CE, com topografia regular, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilizado comercial.

Existem Serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia, rede de internet, entre outros.

4 - POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

O imóvel está localizado em área favorável, nas proximidades da unidade escolar, o que facilita o acesso e o deslocamento de estudantes, servidores e da comunidade. A área em que se situa apresenta condições adequadas, garantindo eficiência logística e agilidade nas operações de transporte escolar e demais atividades de apoio.

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel com características comerciais, com área construída de 125,19m², dispondo de espaço para acomodar turmas de ensino fundamental, conforme o laudo e o levantamento realizado "in loco" na área do imóvel.



5.1 ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

Conforme o Laudo de Vistoria: nenhuma benfeitoria relevante foi apontada, conforme consta no anexo (Laudo de Vistoria do Imóvel) a este documento.

6 - MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas, pela NBR - 14653, onde estabelece que "a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercial e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor"

Terrenos – "Método Comparativo dos Dados de Mercado" com base em pesquisa mercadológica, homogeneizado e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - "Método do Custo de Reprodução", utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicações técnica, a saber: i) Planilha Orçamentaria PINI - TCPO, ii) Revista Construções Norte-Nordeste, bem como: iii) apropriação de custos e iv) Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação.

Valor Locativo - A determinação do "Valor Locativo" é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno + benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

7 - DETERMINAÇÃO DE VALOR

7.1 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

$VT = (\text{ÁREA} \times \text{PREÇO POR METRO QUADRADO})$

$VT = 125,19 \times 300,40 = 50.000,00$

BENEFÍCIOS:

$VB = (\text{ÁREA} \times \text{CUBSINDUSCON} - \text{CE} \times \text{FATOR DE ACABAMENTO} \times \text{FATOR DE DEPRECIAÇÃO})$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$VL = (VT \times i) / N$ ONDE:

VT = VALOR DO IMÓVEL

Nº = DE MESES

I = TAXA DE RENDA MÉDIA ANUAL PARA IMÓVEIS NO PADRÃO DO AVALIADO) – (fonte SAAB ENTRE 12 E 20 %)

$VL = (50.000,00 \times 0,12) / 12$

VT = 500,00



Importa o presente valor locativo da quantia de R\$: 500,00 mensais.

8 – CONCLUSÕES

Considerando todos os itens expostos, incluindo o Laudo de Vistoria (em anexo), conclui-se que estão presentes os elementos básicos necessários para o funcionamento do anexo da EEB Rita Pires dos Santos.

O valor acima se refere valor locatício mensal do imóvel na Pv. Cedro nº 21400, Distrito de Cruxati, no Município de Itapipoca-CE.

OBS: Laudo de Vistoria documento complementar a este Termo de Avaliação).

Itapipoca-CE, 23 de outubro de 2025

Francisco José Araújo
Avaliador de bens Imóveis do Município
CRECI-CE 15763

Anuência do Locador:

Locador
Rosiane Irineu Dos Santos Rocha
CPF: 356.125.173-00