

PROPOSTA DE LOCAÇÃO



Ao Sr. Manoel Nogueira de Lima
Presidente da CMRB

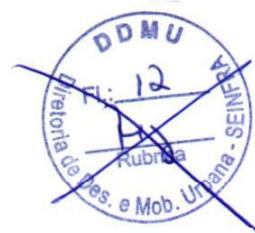
Senhor Presidente,

Venho por meio desta, encaminhar para vossa senhoria a proposta de locação de Imóvel de propriedade da LOGUS COMÉRCIO LTDA, CNPJ 01.444.284/0001-78, localizada nesta cidade à Rua Marechal Deodoro, 856, Sala 04, bairro Capoeira, CEP 69.900-333 no Valor de R\$ 1.600,00 (Um mil e seiscentos reais) mensal.

Rio Branco-Acre, 05 de janeiro de 2021.

Elizete Freitas da Silva

LOGUS COMÉRCIO LTDA
CNPJ 01.444.284/0001-78
Proprietário



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Marechal Deodoro nº 856

BAIRRO: Capoeira

PROPRIETÁRIO:
LOGUS COMÉRCIO LTDA

RIO BRANCO/AC
FEVEREIRO/2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

ÍNDICE

OBJETO/FINALIDADE

INTERESSADA

VISTORIA/ÉPOCA

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E CONSIDERAÇÕES

CONCEITUAÇÃO

OBJETO

PROPRIETÁRIO/DOCUMENTAÇÃO

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

AVALIAÇÃO DO TERRENO

AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

CONCLUSÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO/ FINALIDADE

O presente trabalho visa a avaliação de um a sala comercial para uso institucional, com a finalidade de **ATUALIZAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL**, para **FINS DE LOCAÇÃO**.

INTERESSADA

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
CÂMARA DE VEREADORES DE RIO BRANCO

VISTORIA/ÉPOCA

A visita de inspeção ao bem objeto do presente laudo, deu-se no mês de fevereiro/2021 e os valores aqui adotados visam refletir o mercado nesta mesma época.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E CONSIDERAÇÕES

No processo avaliatório para a determinação do valor de mercado, foram obedecidos os ditames do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** e da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, sem deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

Especificamente procurei seguir as **ABNT NBR 14653-2**, que regulamenta o procedimento sobre Avaliações de Imóveis Urbanos, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas, de trabalhos que caracterizam valores de imóveis urbanos. Obtendo um resultado satisfatório no **Nível Expedito**, obedecendo aos requisitos essenciais do item 7 da Norma susomencionada, como trabalho avaliatório desenvolvido através de metodologia adequada.

Lembrando que, de conformidade com as Normas e por força de Lei, as Avaliações de imóveis urbanos, rurais e industriais é da responsabilidade e da competência exclusiva de profissionais ou empresas legalmente habilitadas pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – **CREA**, em acordo com Lei Federal nº 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218, do **CONFEA**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

Na presente avaliação assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais os títulos de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada estão corretas ou possuem aproximações admissíveis.

Não foram efetuadas investigações no que concerne a defeitos de títulos, invasões, hipotecas, desapropriações e outros, por não se integrarem ao objetivo do presente trabalho.

CONCEITUAÇÃO

Avaliar é uma operação bastante técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como a avaliação nada mais é que a medição de uma magnitude econômica, deve ser embasada por uma metodologia tal, que mesmo de forma subjetiva, mantenha um comportamento racional e possa aproximar-se o mais possível do "real" valor de mercado e que os inevitáveis erros estejam dentro da tolerância própria da falibilidade humana. Sendo assim, admite-se que em caso de bens similares serem transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecerem à uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor da avaliação pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar compelido a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, como:

'O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas mas não obrigadas a transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem'.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO

Sala Comercial localizado a Rua Marechal Deodoro n.º 856, Bairro: Capoeira, Rio Branco/Acre.

PROPRIETÁRIO/DOCUMENTAÇÃO

O imóvel avaliando é de propriedade da Empresa LOGUS COMÉRCIO LTDA, conforme e está cadastrado junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário do Município de Rio Branco sob nº **1.003.0164.0217.001**

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Terreno

Dimensões/Confrontantes

Frente	20,24m, com a Rua Marechal Deodoro;
L. Direito	25,50m, com a edificação de BCI nº 1.003.0164.0229.001;
L. Esquerdo	27,06m, com a edificação de BCI nº 1.003.0164.0198.001 e
Fundos	19,53m, com a edificação de BCI nº 1.003.0164.0308.001.

ÁREA

519,44m².

FORMATO

Irregular.

ASPECTO TOPOGRÁFICO

Terreno acima do nível do logradouro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

ACESSIBILIDADE

Direta.

SITUAÇÃO

Meio de Quadra.

ORIENTAÇÃO

Frente voltada para a nascente.

SOLO

Predominantemente argiloso.

PROTEÇÃO

Fechamento, Gradil metálico e muro em alvenaria, com pintura em pva látex, altura de 3,50m.

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE DA REGIÃO

Comercial

MELHORAMENTOS PÚBLICOS / SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Rede elétrica, telefônica e água;
Iluminação pública;
Pavimentação asfáltica
Coleta de lixo; e
Transporte coletivo urbano próximo.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Edificação comercial de uso institucional, recuada do alinhamento da via pública e edificada nas laterais, composta de: garagem, sala comercial, banheiro acessível com as seguintes características construtivas; **fundações/estrutura**, em concreto armado; **estrutura**, em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados e revestidos com azulejos até o teto nos banheiros e área de serviço; **pisos**, em cerâmico; **esquadrias**, em alumínio com vidro e madeira; **forro**, em gesso; **cobertura**, em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em duas (02) águas; **pintura**, a base de pva sobre massa corrida; **fechamento**,



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA - SEINFRA
DEPARTAMENTO DE PLANJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

gradil metálico em muro de alvenaria de tijolos cerâmicos de oito furos, rebocados com pintura a base d'água e altura de 3,50m; **instalações hidráulicas e sanitárias**, em funcionamento; e possuindo ainda, as seguintes características;

Área Construída **731,77m²**
Sala Comercial..... **84,00m²**
Estado de Conservação **Novo**
Idade aparente..... **15 anos**

VALOR DO ALUGUEL/CONCLUSÃO

Na avaliação do imóvel (sala) adotei o método Comparativo Direto de Dados de Mercado no qual o valor do aluguel é obtido por comparação direta com imóveis ofertados ou locados em condições análogas ao imóvel avaliando em função da idade aparente e o seu estado de conservação e após a pesquisa de valores nas regiões circunvizinhas ao imóvel avaliando, sem, contudo, deixar de considerar a finalidade a que o trabalho se destina e as peculiaridades da região obtive o valor médio de locação/m² de sala comercial de **R\$ 18,00/m²** e sabendo que $V_A = v \times A$ onde; V_A = valor do aluguel, v = valor médio de locação/m² na região e A = área do imóvel, temos:

$$V_A = v \times A$$

$$V_A = R\$18,00 /m^2 \times 84,00m^2$$

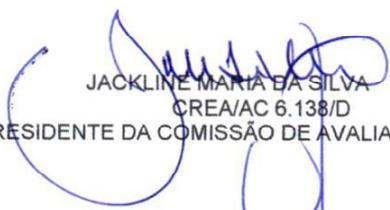
$$V_A = \underline{R\$ 1.512,00}$$

(Hum mil e quinhentos e doze reais)

Resumindo o presente trabalho ao seu principal item temos

VALOR DO ALUGUEL = R\$ 1.512,00 (Hum mil e quinhentos e doze reais)

Rio Branco/Ac, fevereiro de 2021.


JACKLINE MARIA DA SILVA
CREA/AC 6.138/D
PRESIDENTE DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO SEINFRA


Ulderico Queiroz Júnior
Diretor da Diretoria de Desenv. e Mob.
Urbana - SEINFRA
Decreto nº 242/2021