



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JOSÉ DA ROCHA SALES, Nº 194, BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: GRÊMIO DE RECREIO E ESTUDOS DE CAUCAIA – GREC.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do auditório da Secretaria Municipal da Educação, sito à rua José Rocha Sales, nº 194; bairro: Centro, município de Caucaia-CE.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avaliado para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracterização da Região

Trata-se de uma zona central do bairro, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis comerciais e de serviços como bancos, shopping e repartições públicas.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua perpendicular a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas; pontos comerciais; escolas; bancos e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com características comerciais, padrão comercial médio, com área construída de 90,00 m², implantado em terreno com a área total de 90,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes especificações de acabamento, e estado de conservação: 01(um) auditório.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

Coberta em telha de fibrocimento sobre madeira de lei; elevações mistas em alvenaria e concreto armado rebocado; forro em gesso; revestimentos em látex sobre massa corrida; piso cerâmico esmaltado; esquadrias de alumínio e vidro com grades de ferro, com porta tipo ficha trabalhado na entrada; Instalações

elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; padrão construtivo tipo comercial médio; estado de conservação bom.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *NBR -14.653-2*, onde estabelece que “a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados 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 detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - “*Método do Custo de Reprodução*”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, a saber: i) Planilha Orçamentária PINI – TCPO, ii) Revista Construção 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 \pm benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

$$Vt = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2 - \text{Señ})$$

$$Vt = 90,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.500,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 225.000,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento})$$

$$Vb = 90,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.996,01 / \text{m}^2 \times 0,85$$

$$Vb = \text{R\$ } 152.694,77$$

Valor Total do Imóvel:

$$VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias}) \text{ onde:}$$

$$VT = \text{R\$ } 225.000,00 + \text{R\$ } 152.694,77$$

$$VT = \text{R\$ } 377.694,77$$

Valor Locativo Mensal:

$$VL = (VT \times i) / N \text{ onde;}$$

$$VT = \text{R\$ } 377.694,77$$

N= n° de meses

i = 15,00% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

VL = R\$ 377.694,77 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.091,69

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.090,00 / mês (quatro mil e noventa reais) por mes.

10. CONCLUSÕES:

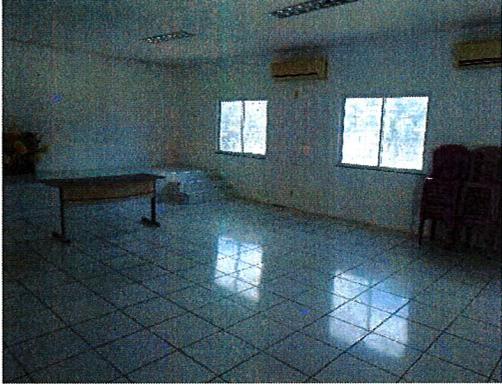
O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento do auditório da Secretaria Municipal da Educação, sito à rua José da Rocha Sales, n° 194, bairro: Centro, Município de Caucaia-CE,

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:





12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 15 / 12 / 2022

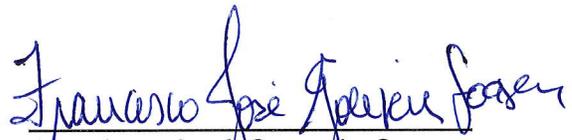
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 de dezembro de 2022.



Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula n° 0892



Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula n°56042



Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula n° 0824.