



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA E-23, Nº 155 – PARQUE ARATURI, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: MARIA ASSUNÇÃO MENDES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Colégio Unifan, sito à rua E-23, nº. 155; Parque Araturi, 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 residencial, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, luz domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento em pedra tosca.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, com área construída de 618,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 800,00 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 características construtivas e de acabamento: 11 (onze) salas de aula, 01 (um) banheiro infantil, 02 (dois) banheiro para alunos, 01 (uma) recepção, 01 (uma) diretoria, 01 (uma) secretária, 01(um) almoxarifado, 01 (uma) sala de leitura, 01 (uma) cantina / cozinha, 01 (uma) sala de informática, 02 (duas) despensas, 01(um) auditório, e 01 (um) pátio coberto e descoberto com play-ground.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial e forro pré-moldado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; pintura textura, hidrator e látex, forro com pintura hidrator, piso cimentado e cerâmico nas dependências; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portões tipo tijolinho e chapa e grades de ferro tipo tijolinho em todos os ambientes; portas tipo ficha e janelas venezianas.

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 - com base na "*Na Consolidação da Legislação Tributária do Município*" em pesquisa feita a partir da relação dos valores do m² do terreno.

Benfeitorias - "*Método do Custo de Reprodução*", utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes, retirados de publicações técnicas, 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 ± benfeitorias, ao qual se aplica um *fator de acabamento conforme idade do imóvel*.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 800,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 320,00 \text{ m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 256.000,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{Sinduscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 618,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$$

$$Vb = \text{R\$ } 168.556,78$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 256.000,00 + \text{R\$ } 168.556,78$$

$$VT = \text{R\$ } 424.556,78$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 424.556,78$$

N = nº de meses

i = 13,00% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo

$$VL = R\$ 424.556,78 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 4.599,37$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.600,00 / mês (quatro mil e seiscentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Colégio Unifan, sito na rua E-23, nº. 155; Parque Araturi, município de Caucaia - CE. 20

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

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios. 2

11. FOTOS:





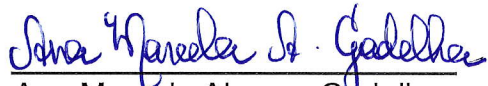
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 15 / 12 / 2022

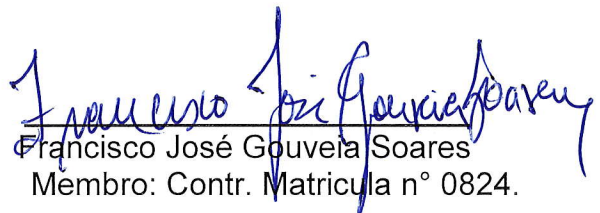
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 de dezembro de 2022.



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.