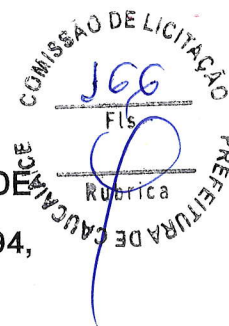




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA JUAREZ ANDRADE, Nº 94, JANDAIGUABA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIO:** FRANCINÉ DA SILVA SOUSA

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Lucrativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIF ABA TAPEBA, sito na Rua Juarez Andrade, Nº 94, na localidade de Jandaiguaba, 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 urbana 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 pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, luz domiciliar e o seu principal acesso com rua com calçamento (pedra tosca).

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é em rua com pavimento em pedra tosca (calçamento), próximo a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando sítios, residências e pequenos pontos comerciais.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, com área construída principal de 1.800,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 820,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

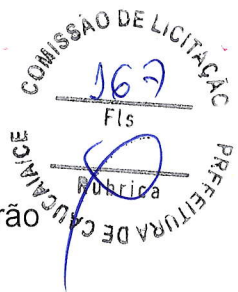
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 17 (dezesete) salas de aula pequenas; 06 (seis) banheiros, 02(dois) depósito, 01(uma) cozinha, 01(uma) secretaria / diretoria; 02(dois) almoxarifados e 01(uma) biblioteca.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.**

A coberta do imóvel é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em pintura hidrator; pisos cimentados e cerâmicos nos banheiros; portões de ferro; instalações



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, Padrão construtivo tipo popular; estado de conservação razoável.

**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 m<sup>2</sup> 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:

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

$$Vt = 1.800,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 90,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 162.000,00$$

#### Benfeitorias:

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

$$Vb = 820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 283.058,79$$

#### Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 162.000,00 + \text{R\$ } 283.058,79$$

$$VT = \text{R\$ } 445.058,79$$

#### Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 445.058,79$$

$$N = \text{n}^\circ \text{ de meses}$$

$$i = 13,00\% \text{ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:}$$



VL = R\$ 445.058,79 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.821,47

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.820,00 / mês (quatro mil, oitocentos e vinte reais) por mês.

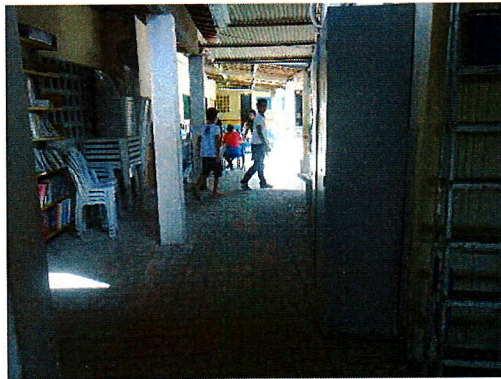
#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEIF ABA TAPEBA, sito na Rua Juarez Andrade, N° 94, na localidade de Jandaiguaba, município de Caucaia-CE.

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

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

#### 11. FOTOS:





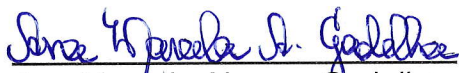
**12. DATAS:**

**12.1.** Da Vistoria. 16 / 12 / 2022.

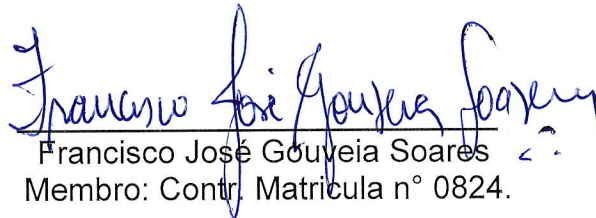
**12.2.** Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 de dezembro de 2022.



Estolano Polary Maia Neto  
Presidente: CREA/CE 8652-D  
Matrícula nº 0892



Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula nº 56042



Francisco José Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.