



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA CORONEL PINHO, Nº 276 – BAIRRO CAPUAN, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: FRANCISCA AERISMIR ROCHA DE OLIVEIRA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIEF Coronel Pinho, sito à Rua Coronel Pinho n.º 276, bairro Capuan, 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 avaliando, 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 zona urbana, com topografia plana, 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 água potável, iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo e o principal acesso são em pavimentação em asfalto e em pedra poliédrica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel está localizada próxima a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pequenos pontos comerciais, escolas e residências.

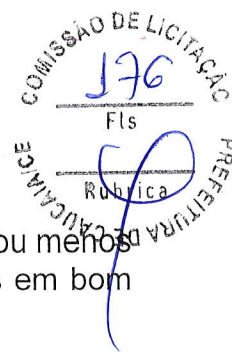
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, padrão popular, com área construída principal de 200,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 2.700,00 m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) varanda em L; 01(uma) diretoria; 01(uma) coordenação; 04(quatro) salas de aula; 01(uma) sala do AEE; 01(uma) cozinha; 01(uma) biblioteca; 04(quatro) banheiros; 01(uma) despensa; 01(um) almoxarifado; 01(uma) quadra descoberta e um amplo terreno na entrada do imóvel.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei aparente e forra em concreto estrutural rebocada e pintada; Esquadrias de madeira com portas tipo fichas e almofadas, janelas venezianas; grades de ferro; alvenaria rebocada; piso



mosaico e cimentado; pintura látex e hidrator; revestimento cerâmico de mais ou menos 1,80m de altura no banheiro e cozinha instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

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 Tributárias 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) *Crítério 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:

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

$$Vt = 2.700,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 405.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.683,60 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$$

$$Vb = \text{R\$ } 215.500,80$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 405.000,00 + \text{R\$ } 215.500,80$$

$$VT = \text{R\$ } 620.500,80$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 620.500,80$$

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

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

VL = R\$ 620.500,80 x 0,13 / 12

VL = R\$ 6.722,09

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.720,00 / mês (seis mil, setecentos e vinte reais) por mês.

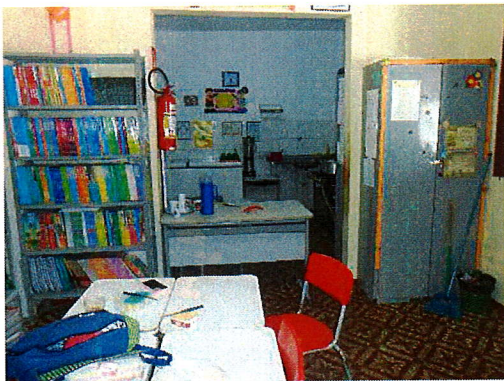
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEEF Coronel Pinho, sito à Rua Coronel Pinho n.º 276, Bairro Capuan, 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:



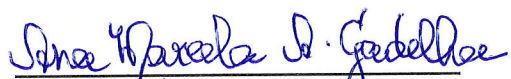


12. DATAS:

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 n° 0892


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


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