

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA SÃO PAULO, Nº 222 – CONJUNTO SÃO MIGUEL, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: MARIA VARLENE DE MOTA ALVES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do anexo da EEIEF. Luíza Moraes Correa Távora – Creche II, sito à rua São Paulo, nº. 222; Conjunto São Miguel, 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, energia 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, escola, posto de saúde e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas de dois pavimentos, padrão popular, com área construída de 180,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 270,00 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) entrada; 01(uma) sala de jantar; 01(uma) sala de estar; 03(três) quartos; 01(uma) suite; 01(uma) cozinha; 01(um) banheiro; 01(uma) despensa; 02(duas) lavanderias e 01(um) quintal.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial aparente e forrada em concreto; as elevações são em alvenaria; pintura



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

hidrator, piso cimentado e cerâmico; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portões e grades tipo tijolinho; portas tipo paraná e janelas de alumínio e vidro, com grades.



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 ± benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 570,00 \text{ m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 153.900,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,68 / \text{m}^2 \times 0,65 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 124.545,56$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 153.900,00 + \text{R\$ } 124.545,56$$

$$VT = \text{R\$ } 278.445,56$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 278.445,56$$

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

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

VL = R\$ 278.445,56 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.016,49



Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.015,00 / mês (três mil e quinze reais), por mês.

10. CONCLUSÕES:

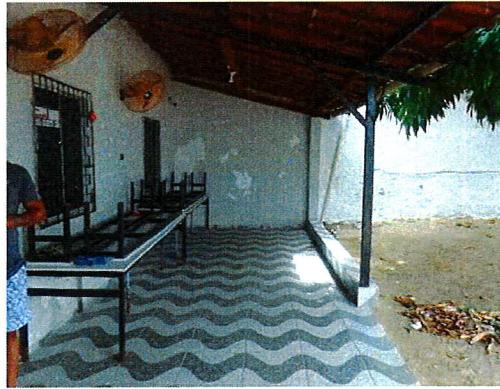
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do anexo da EEIEF. Luíza Moraes Correa Távora, sito à rua São Paulo, nº. 222; Conjunto São Miguel, Município de Caucaia – CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável, o Presidentel 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:



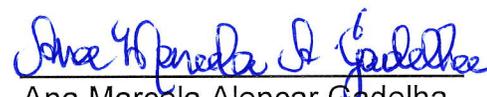


12. DATAS

12.1. Da Vistoria.03 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 03 de janeiro de 2023.


Estolano Polary Mafa 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.