



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA PRINCIPAL, N°; NO DISTRITO DE COITÉ - PEDREIRAS, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: SÉRGIO LUIZ RODRIGUES DA MOTA

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche Tia Chiquinha, anexo da EEIEF. Maria Inocência de Araújo; sito na rua Principal, s/n°; Distrito de Coité-Pedreiras, 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 do distrito de Coité - Pedreiras, com topografia regular, solo e subsolo de características rochosas, sendo a ocupação física dos espaços fazem-se principalmente por imóveis de utilização residencial, sítios e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

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

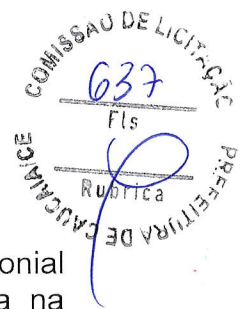
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 240,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 420,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado. Não existindo na região, outro imóvel para ser locado, devido a sua escassês.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) entrada; 03(três) salas de aula; 04(quatro) banheiros; 01(um) almoxarifado; 01(uma) cozinha; 01(um) passeio, 01(um) auditório e 01(uma) área descoberta.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial aparente e pvc na cizinha; revestimento cerâmico de 1,80m de altura na cozinha, banheiros e almojarifado, as elevações são em alvenaria e concreto; pintura latéx e hidrator, piso cerâmico; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portão de ferro na entrada; portas trabalhadas na entrada, ficha e paraná toda gradeada; água da cagece e fossa/sumidouro.

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 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 uma **taxa de atratividade** anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 420,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 280,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 117.600,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,68 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,55$$

$$Vb = \text{R\$ } 108.086,88$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 117.600,00 + \text{R\$ } 108.086,88$$

$$VT = \text{R\$ } 225.686,88$$

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 225.686,88

N = nº de meses

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

VL = R\$ 225.686,88 x 0,13 / 12

VL = R\$ 2.444,94

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.445,00 (dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche Tia Chiquinha, anexo da E.E.I.E.F. Maria Inocência de Araújo; sito na Rua Principal, s/nº; Distrito de Coité- Pedreiras, 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:

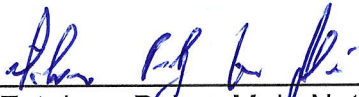




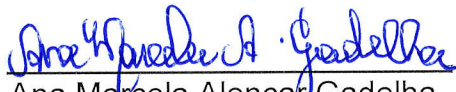
12. DATAS

12.1. Da Vistoria.05 / 01 / 2023

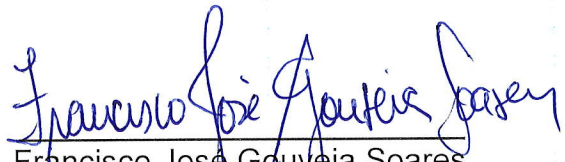
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de janeiro de 2023.



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