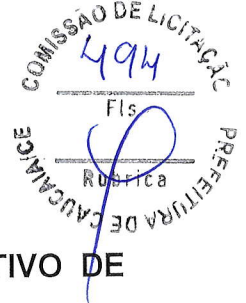




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A AV. CONTORNO LESTE, Nº 12-A, BAIRRO CONJ. NOVA METRÓPOLE, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: Antônia Lindalva Celestino

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro Pedagógico Gregório Celestino, sito a Av. Contorno Leste, N.º12 A, bairro Conjunto Nova Metrópole, 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 Caracterizações da Região.

Trata-se de zona residencial do Conjunto Nova Metrópole, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em pedra tosca (calçamento) e asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma avenida das principais do conjunto, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, a de utilização para fins de educação escolar.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 356,00 m², incrustada em terreno de formato trapezoidal, plano, que tem 32,40 metros de testada para a Av. Contorno Leste, 11,00 metros de largura de fundos, perfazendo a área total de 356,00m² 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: possui 10 (dez) salas de aula, 01 (uma) sala de coordenação, 01(uma) sala de diretoria, 01 (uma) sala de secretaria, 01 (uma) cozinha, 01(uma) despensa, 01 (uma) biblioteca, 06 (seis) banheiros simples, 01 (um) pátio coberto.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura do prédio   de telha cerâmica em algumas salas e forradas com lajes pré-moldadas em outras, as eleva es são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e areia, os pisos são em cimentado e cerâmicas, as portas e janelas tipo venezianas, as salas de aula possuem quadros negros, as paredes do prédio são pintadas com tinta hidrator, as paredes não são emassadas, instala es elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conserva o.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normaliza es dos procedimentos Avaliat rios 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 Reprodu o*", utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes, retirados de publica es técnicas, a saber: i) *Planilha Orçamentária PINI - TCPO*, ii) *Revista Constru o Norte-Nordeste*, bem como: iii) *apropria o de custos* e iv) *Cr terio de Ross-Heideck para corre es em fun o de vida útil, idade aparente e estado de conserva o*.

Valor Locativo - A determina o do *Valor Locativo*   feita a partir do valor de reposi o do imóvel terreno   benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em fun o do mercado.

09. DETERMINA O DE VALOR:

C culos Avaliat rios:

Terreno:

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

$$Vt = 356,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 615,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 218.940,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{fator de deprecia o})$$

$$Vb = 356,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 151.482,45$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 218.940,00 + \text{R\$ } 151.482,45$$

$$VT = \text{R\$ } 370.422,45$$

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$370.422,45

N = nº de meses

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

VL = R\$370.422,45 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.012,91

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.015,00 / mês (quatro mil e quinze reais) por mês.

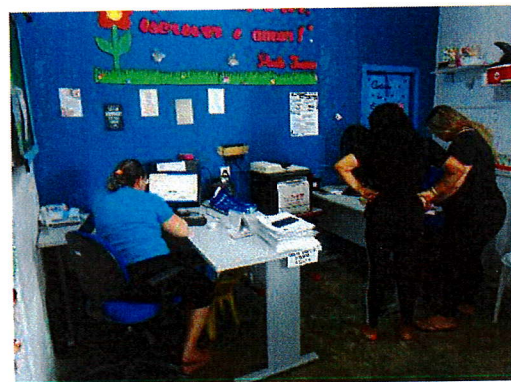
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro Pedagógico Gregório Celestino, sito a Av. Contorno Leste, N.º 12-A, bairro Conjunto Nova Metrópole, 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 mencionada a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física, móveis, equipamentos e utensílios.

11. FOTOS:




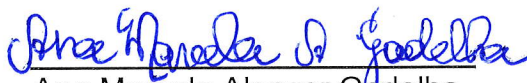


12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 29 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 30 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 Gouvêa Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.