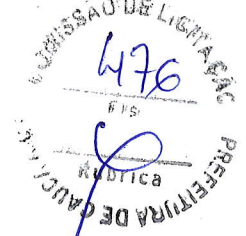




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA DAS FLORES, Nº 149 – ARIANÓPOLIS, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO JÚNIOR PONTES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche Tia Ana, sito na Rua das Flores, n.º 149, Arianópolis, 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 residencial do bairro, 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, energia domiciliar, abastecimento d'água, fossa/ sumidouro, rede telefônica, transporte coletivo e o seu principal acesso em rua com pavimento em pedra tosca (calçamento).

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

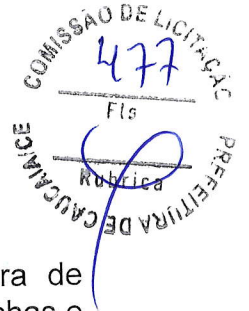
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída 121,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 250,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) diretoria; 01(uma) coordenação; 03(três) salas de aula; 02(dois) banheiros; 01(uma) cozinha; 01(uma) despensa; 01(um) pátio e um quintal.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A coberta é de telha cerâmica colonial aparente sobre estrutura de madeira; esquadrias de madeira tipo veneziana com grades; portas tipo fichas e paraná, sendo que a dá entrada é trabalhada; pintura hidrator; piso cerâmico, e cimentado, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portões de ferro tipo chapa na entrada do imóvel.

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 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) 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:

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

$$Vt = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 350,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 87.500,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 121,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.683,37 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 79.438,23$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 87.500,00 + \text{R\$ } 79438,23$$

$$VT = \text{R\$ } 166.938,23$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 166.938,23$$

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

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

VL = R\$ 166.938,323 x 0,13 / 12

VL = R\$ 1.808,50

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.810,00 / mês (um mil, oitocentos e dez reais) por mês.

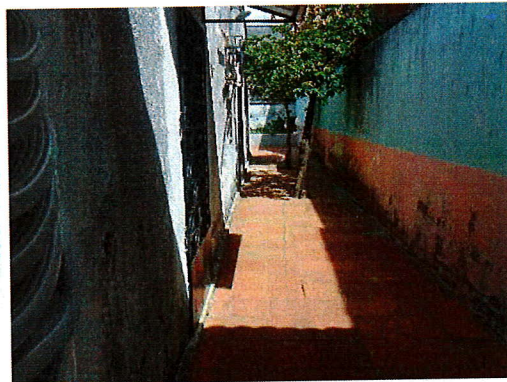
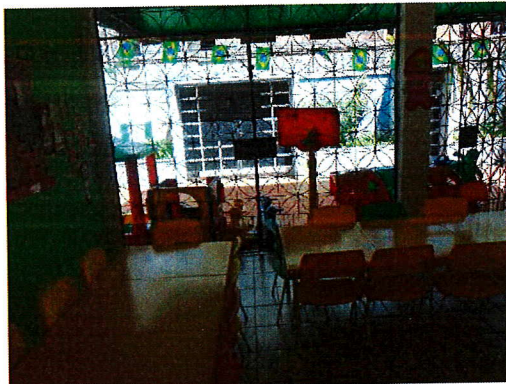
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche Tia Ana, sito na Rua das Flores, N.º 149, Arianopoles, 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 do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:



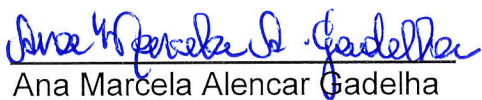


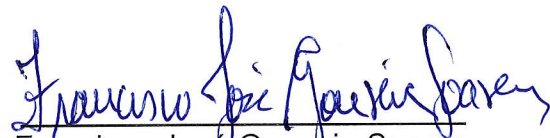
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 29 / 12 / 2022

11.2. 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 Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.