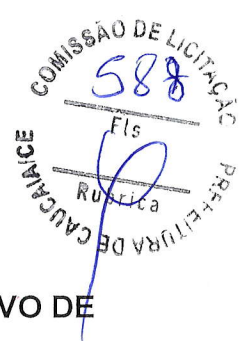




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA RAIMUNDO TAVARES COM A RUA JOÃO PINHEIRO, S/Nº; NO DISTRITO DE CAMARÁ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: JOSÉ AÍRTON COELHO LIMA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche Tio Simplício; sito na Rua Raimundo Tavares com a Rua João Pinheiro, S/Nº; no Distrito De Camará, 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 Camará, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, 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 sem pavimento, ou seja, na areia.

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.

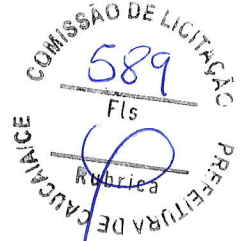
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 300,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 2.000,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 03(três) circulação, 01(uma) coordenação, 05(cinco) salas de aula, 04(quatro) banheiros, 01(uma) cozinha, 01(uma) despensa.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial aparente; revestimento cerâmico de 1,80m de altura na cozinha, banheiros, as elevações são em alvenaria e concreto; pintura hidrator, piso cerâmico e cimentado; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portão de alumínio na entrada; porta veneziana 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 \pm benfeitorias, ao qual se aplica uma *taxa de atratividade* anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 2.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 95.000 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 190.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,65 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 99.487,24$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 190.000,00 + \text{R\$ } 99.487,24$$

$$VT = \text{R\$ } 289.487,24$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 289.487,24$$

N = nº de meses

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

VL = R\$ 289.487,24 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.136,11

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.140,00 (três mil, cento e quarenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche Tio Simplício; sito na Rua Raimundo Tavares com a Rua João Pinheiro, S/Nº; no Distrito De Camará, 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:





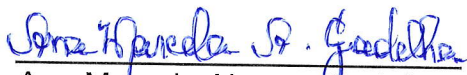
12. DATAS

12.1. Da Vistoria.05 / 01 / 2023

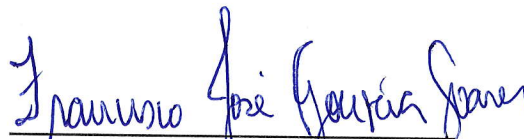
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de janeiro de 2023.



Estolano Polary Mala 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