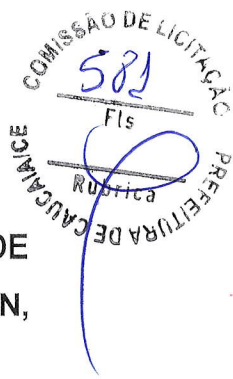




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RODOVIA BR 222, KM 23, S/N, PORTEIRAS, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO CLÁUDIO ALVES SANTOS

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Lucrativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche Vovó Jovina, sito na rodovia BR 222, km 23, s/n, porteiras, 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 avaliada 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 urbana 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 sítios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar e o seu principal acesso com a estrada em pavimentação asfáltica.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, padrão popular, com área construída principal de 380,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 500,00 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: 05 (cinco) salas de aula, 05 (cinco) banheiros, 01(uma) sala dos professores, 02(dois) depósitos, 01(uma) cozinha, 01(um) refeitório, 01(uma) coordenação, 01(um) almoxarifado e 01(um) pátio.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei; elevações em alvenaria; revestimentos em pintura a cal e latéx; pisos cimentado

e cerâmico; esquadrias de madeira, com portas, grades, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *ou 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:

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

$$Vt = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 150.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,68 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 126.019,48$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 150.000,00 + \text{R\$ } 126.019,48$$

$$VT = \text{R\$ } 276.019,48$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 276.019,48$$

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

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

VL = R\$ 276.019,48 x 0,13 / 12

VL = R\$ 2.990,21

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.990,00 / mês (dois mil, novecentos e noventa reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche Vov  Jovina, sito na rodovia BR 222, km 23, s/n, porteiras, município de Caucaia (CE).

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avalia o, tendo como responsável, o Presidente 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:




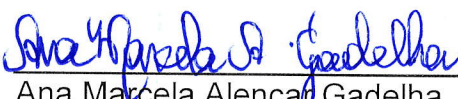


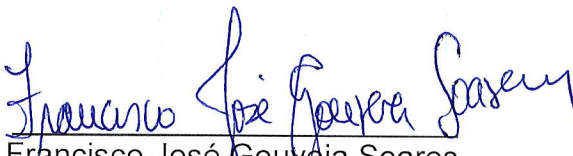
12. DATAS

12.1. Da Vistoria. 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