



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA Y COM A AV CONTORNO OESTE, Nº 223– BAIRRO NOVA METRÓPOLE, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:**MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIA:**ALDÊNIA ROMUALDO DE ANDRADE BEZERRA

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do EEIEF Augusto Bezerra, sito à rua Y com a Av. Contorno Oeste, n.º 223; bairro 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. Caracterização da Região.**

Trata-se de uma zona residencial do bairro, com topografia plana, 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 água potável, iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto e pavimentação das ruas em pedras toscas (calçamentos).

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:**A área do imóvel está localizada próxima a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas, pontos comerciais, mercados, escolas e residências.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, dois pavimentos, com área construída principal de 507,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem uma área total de 600,00m<sup>2</sup>, 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) secretaria, 07(sete) salas de aula, 04(quatro) banheiros paraalunos (02masc./02fem.), 01(um) banheiro para funcionários, 01(uma) para educação especial(AEE), 01(uma) diretoria / coordenação,01(uma)cozinha, 01(um)depósito de merenda escolar, 02(dois) almoxarifado pequenos 01(uma) biblioteca; 01(uma) sala dos professores; 01(um) refeitório e 02(dois) pátio cobertos.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta em telha cerâmica colonial e estrutura de madeira, forro pré-moldado rebocado e pintado; Esquadrias de madeira e ferro, com portas tipo Paraná e fichas, portões de ferro e janelas de ferro; as elevações em alvenaria; combogós; piso cerâmico e cimentado em todas as dependências; pintura em hidrator; 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 *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 m<sup>2</sup> 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:

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

$Vt = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 320,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 192.000,00$

##### Benfeitorias:

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

$Vb = 507,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.996,01 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$

$Vb = \text{R\$ } 161.916,33$

##### Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 192.000,00 + \text{R\$ } 161.916,33$

$VT = \text{R\$ } 353.916,33$

**Valor Locativo Mensal:**

VL = (VT x i) / N onde;

VT = R\$ 353.916,33

N = nº de meses

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

VL = R\$ 353.916,33 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.834,09

**Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.835,00 / mês (três mil, oitocentos e trinta e cinco reais) por mês.**

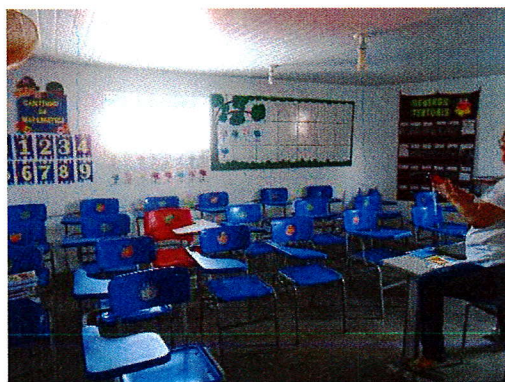
**10. CONCLUSÕES:**

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta datado EEIEF Augusto Bezerra, sito à rua Y, n.º 223, bairro Nova Metrópole.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela comissão de Avaliação, tendo como responsável, o Presidenteda devida Comissão mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

**11. FOTOS:**





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## 12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 29 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 30 de dezembro de 2022.

Estolano Polaty 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.