

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA UBALDO SOLON, S/Nº – BAIRRO IPARANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: LAR BENEFICENTE CLARA DE ASSIS

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIEF Lar Clara de Assis, sito na rua Ubaldo Sólón, s/nº, bairro Iparana, 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, 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, rede telefônica e principal acesso com rua pavimentada.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é próximo à principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando sítios, residenciais e pequenos comércios.

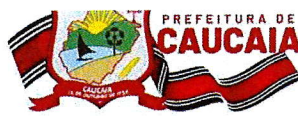
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão médio, com área construída 7.110,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 7.624,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

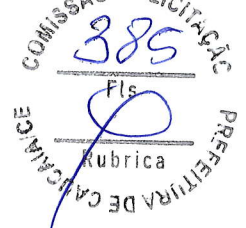
O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 31(trinta e uma) salas de aula, 01 (uma) coordenação, 01(uma) secretaria, 01(uma) sala de ambulatório, 01(um) consultório médico, 01(um) consultório odontológico, 01(uma) sala de informática com 14 computadores, 01(uma) sala para biblioteca, 08(oito) banheiro alunos (masc/fem.), 01(um) banheiro funcionários, copa/cozinha, pátio coberto, campo de futebol, campo de voley, depósito de merenda, área de circulação, 01(uma) piscina semi olimpica, pátio descoberto.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira, laje pré-moldada e pvc, esquadrias de madeira tipo venezianas, combogós, alvenaria revestidas com cerâmicas, pintura hidracor e texturizado, piso cerâmico, instalações elétricas e hidro-sanitárias e portões de ferro tipo chapa.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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 Tributárias 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:

Terrenos:

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

$V_t = 7.624,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 430,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 3.278.320,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 7.110000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$

$V_b = \text{R\$ } 3.030.033,15$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 3.278.320,00 + \text{R\$ } 3.030.033,15$

$VT = \text{R\$ } 6.308.353,15$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 6.308.353,15$

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

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

VL = R\$ 6.308.353,15 x 0,13 / 12

VL = R\$ 68.340,49

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 68.340,00 / mês (sessenta e oito mil, trezentos e quarenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento com vistas ao funcionamento da EEIEF Lar Clara de Assis, sito na rua Ubaldio Solon, s/nº, bairro Iparana, 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 seguir.

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

11. FOTOS:

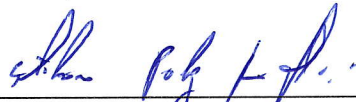




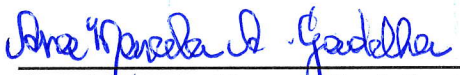
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 22 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 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.