



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA CURITIBA, S/Nº, CAMPO GRANDE II, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: LUCILEIDE VIEIRA RODRIGUES OLIVEIRA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de Nedi Campo Grande, uma unidade de Educação Infantil, sito à rua; Curitiba, S/Nº; Campo Grande II, 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 Caracterizações da Região

Trata-se de uma zona residencial de baixa renda, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial.

Quase não existe serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo passando na Br: 020, e o seu principal acesso é com rua sem pavimentação alguma.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua paralela a principal rua do bairro, que é a Br: 020, tendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pequenas residências e pequenos comércios.

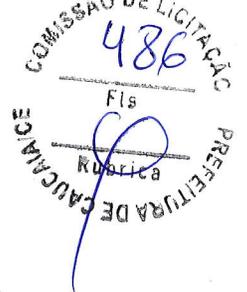
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residencias, padrão popular, com área construída de 110,00m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 300,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA,

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) secretaria/diretoria; 02(duas) salas de aula; 02(dois) banheiros; 01(uma) cozinha; 01(uma) despensa; 01(um) almoxarifado; 01(um) refeitório e 01(um) pátio descoberto.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A coberta do imóvel é em madeira com telha cerâmica aparente; as elevações são em alvenaria, revestimento em pintura hidrator; piso cerâmico e cimentado; portas venezianas e almofalas, as esquadrias venezianas; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação; portão de alumínio na entrada.

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) *Crítério 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 uma taxa de atratividade anual, em função do mercado

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 240,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 72.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 73.017,95$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 72.000,00 + \text{R\$ } 73.017,95$$

$$VT = \text{R\$ } 145.017,95$$

Valor Locativo Mensal

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

VT = R\$ 145.017,95

N = N° de meses

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

VL = R\$ 145.017,95 x 0,13 / 12

VL = R\$ 1.571,03

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.570,00 / mês (um mil, quinhentos e setenta reais), por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com ao funcionamento de uma unidade de Educação Infantil, sito à rua; Curitiba, S/N; Campo Grande II, 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:



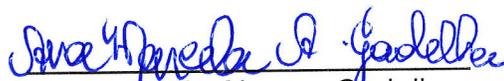


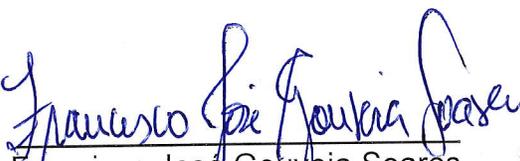
12. DATAS:

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 Jose Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.