



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA ANTERO GADELHA, S/N; NA LOCALIDADE, DE GENIPABU, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO FRATERNIDADE DOS MORADORES DE GENIPABU.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Nedi Antero da Costa Gadelha, sito à Rua, Antero Gadelha, s/n; na localidade de Genipabu, município de Caucaia.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avariado 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, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o principal acesso com a rua sem pavimentação.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é próxima à BR 222, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências e pequenos comercios.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, com área construída principal de 400,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 450,00 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: 07 (sete) salas de aula, 01 despensa, 02 banheiros (masc.fem), 01(um) banh. Funcionário, 01(um) pátio descoberto, 01(um) pátio coberto, 01(um) refeitório, 01(uma) cozinha/ cantina, 01(uma) diretoria/ secretaria.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, as elevações são em alvenaria rebocadas e revestidas com cerâmica, pintura hidrator, piso



cimentado e cerâmico, portas tipo ficha, paraná e almofada, combogós, portões de ferro tipo enrolar e tijolinho, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando.

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 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:

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

$Vt = 450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 250,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 112.500,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 \text{ m}^2 \times 0,33 \times 0,40$

$Vb = \text{R\$ } 95.460,96$

Valor Total do Imóvel

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

$VT = \text{R\$ } 112.500,00 + \text{R\$ } 95.460,96$

$VT = \text{R\$ } 207.960,96$

Valor Locativo Mensal

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

$VT = \text{R\$ } 207.960,96$

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

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

VL = 207.960,96 x 0,13 / 12

VL = 2.252,91

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.250,00 / mês (dois mil, duzentos e cinquenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Nedi Antero da Costa Gadelha, na localidade de Genipabu, município de Caucaia.

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:



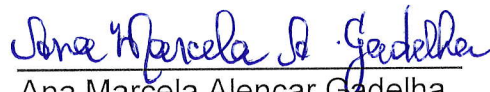


12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 16 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 de dezembro de 2022.


Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matricula nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matricula nº 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matricula nº 0824.