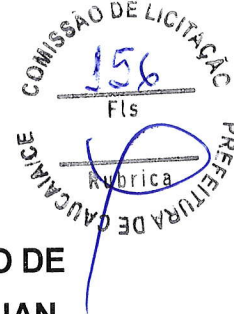


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA DO TRILHO, Nº 1068, CAPUAN, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ANTONIO CLÁUDIO DA COSTA FERREIRA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do nedi Arco-Íris, sito à rua Do Trilho, nº. 1068, Capuan, 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 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 pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo e ruas com pavimentações em pedra tosca e asfaltada.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, padrão popular, com área construída 150,00m², implantado em terreno que tem uma área total de 410,00m² 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: 04(quatro) salas de aula pequenas, 03(três) banheiros, 01(uma) copa / cozinha, 01(um) pátio externo, 01(uma) recepção e 01(uma) coordenação.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta é de telha cerâmica colonial aparente sobre estrutura de madeira, portas tipo ficha, combogós, pintura hidrator, piso cimentado e cerâmico, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, grades de ferro nas aberturas das esquadrias e portão de ferro chato.



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 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:

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

$V_t = 410,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 260,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 106.600,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.638,23 / \text{m}^2 \times 0,55 \times 0,60$

$V_b = \text{R\$ } 81.092,38$

Valor Total do Imóvel

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

$VT = \text{R\$ } 106.600,00 + \text{R\$ } 81.092,38$

$VT = \text{R\$ } 187.692,38$

Valor Locativo Mensal

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

$VT = \text{R\$ } 187.692,38$

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

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

VL = R\$ 187.692,38 x 0,13 / 12

VL = R\$ 2.033,34

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.030,00 / mês. (dois mil e trinta reais) por mês.

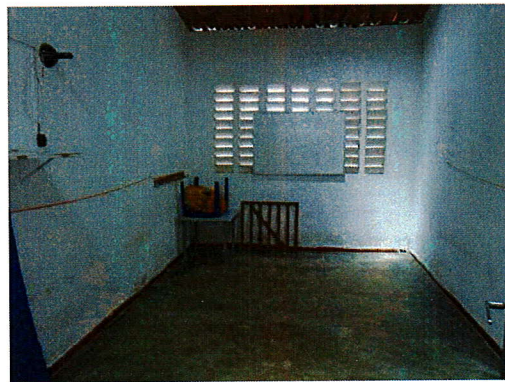
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta com vistas ao funcionamento do nedi Arco-Íris, sito à rua do Trilho, nº. 1068, Capuan, 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 mencionado a seguir.

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

11. FOTOS:



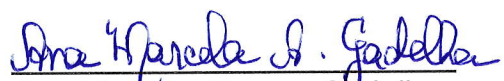


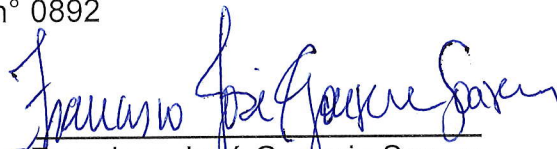
12. DATAS:

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
Matrícula nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042


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