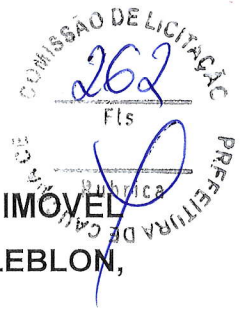




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO TRAVESSO LUA NOVA, Nº 171, BAIRRO PARQUE LEBLON, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: ANTONIA ESMERINDA DA SILVA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Nedi Casa Azul, sito Travessa Lua Nova, n.º 171, bairro Parque Leblon, 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 do Parque Leblon, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, pavimentação das ruas em pedra tosca.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua paralela a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, a de utilização para fins residencial.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 280,00 m², incrustada em terreno de formato retangular, plano, perfazendo a área total de 900,00 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 acabamentos: possui 01(uma) coordenação, 01(uma) circulação, 04(quatro) salas de aulas, 01(uma) cozinha, 01(uma) sala dos professores, 02(dois) banheiros, 01(um) refeitório, 01(um) depósito/almojarifado e 01(um) pátio.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica e forro de lajes pré-fabricadas, as elevações são em alvenaria e concreto armado, nas salas os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e areia, os pisos são em cerâmica, as portas e janelas tipo venezianas, as paredes do prédio são pintadas com tinta hidrator e latéx, as paredes são emmassadas, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e 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) 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 uma *taxa de atratividade* anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 170,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 153.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.683,10 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 169.656,48$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 153.000,00 + \text{R\$ } 169.656,48$$

$$VT = \text{R\$ } 322.656,48$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 322.656,48$$

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

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

$$VL = \text{R\$ } 322.656,48 \times 0,13 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 3.495,45$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.500,00 / mês (três mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do nedi Casa Azul, sito Travessa Lua Nova, n.º171, bairro Parque Leblon, município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinada 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. 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.