



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JOSÉ CUSTÓDIO SAMPAIO, Nº 274, PABUSSU, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO DAS FILHAS DO CORAÇÃO IMACULADO DE MARIA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Nedi Casa da Criança, sito à Rua José Custódio Sampaio, nº. 274; Bairro Pabussu, 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. Caracterização da Região

Trata-se de zona residencial do município, 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 de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, pavimentação das ruas em pavimento asfáltico e em pedra poliédrica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em rua com pavimentação asfáltica, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, ou seja, a de utilização para fins educacionais.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída principal de 550,00m², incrustada em terreno de formato retangular que tem aproximadamente 1.100,00m² de área total, 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 c/ banheiros; 01(uma) recepção/secretária; 01(um) refeitório; 01(uma) cozinha; 01(uma) sala de professor; 01(um) depósito; (01) banheiros funcionários; 01(uma) circulação; 01(um) pátio coberto, jardim, almoxarifado, depensa, hall de saída.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta do prédio é de telha cerâmica e estrutura de madeira de lei; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em argamassa de cimento e areia (reboco) e cerâmico; piso cerâmico e cimentado rústicos; as esquadrias são com portas fichas e janelas tipo venezianas; pinturas com tinta látex; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas pela *NBR – 14653-2*, 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 publicação técnica, 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:

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

$$Vt = 1.100,00 \text{ m}^2 \times R\$ 300,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = R\$ 330.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 550,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$

$$Vb = R\$ 234.390,75$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = R\$ 330.000,00 + R\$ 234.390,75$$

$$VT = R\$ 564.390,75$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = R\$ 564.390,75$$

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

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

VL = R\$ 564.390,75 x 0,13 / 12

VL = R\$ 6.114,23

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.115,00 / mês (seis mil, cento e quinze reais) por mês.

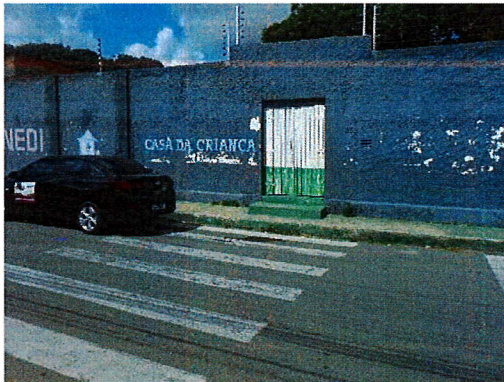
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Nedi Casa da Criança, sito à Rua José Custódio Sampaio, nº 274, Bairro Pabussu, 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:

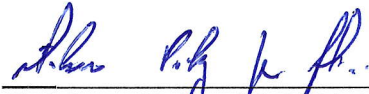




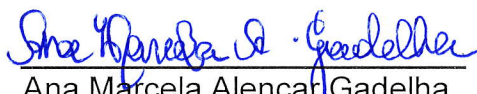
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 22 / 12 / 2022

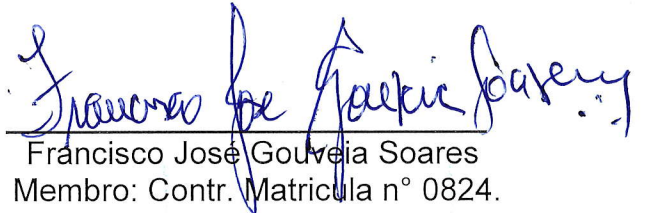
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de dezembro de 2022.



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.