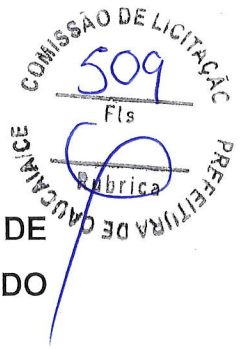




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA BR-020, KM 397, NA LOCALIDADE DO MINGUAÚ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: JOSÉ ALBERTO DA SILVA ROCHA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Nedi Tia Germana, sito na BR-020, KM 397, Minguaú, 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. Caracterização da Região

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

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento em pedra tosca.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é próximo à BR - 020, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências, pontos comerciais, escolas e sítios.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, e área construída de 160,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 200,00 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: 03 (três) salas de aula, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) secretária / coordenação, 01 (uma) sala de aula, 01 (uma) cozinha, e 01 (um) pátio coberto /descoberto.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial; as elevações são em alvenaria; pintura hidrator; piso cimentado em todas as dependências; esquadrias de madeira, com portas tipo paraná, janelas



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

tipo ficha pintadas com esmalte sintético; portões e grades de ferro tipo tijolinho pintados com esmalte sintético; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação.

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:

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

$$Vt = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 180,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 36.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 160,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,68 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 94.330,37$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 36.000,00 + \text{R\$ } 94.330,37$$

$$VT = \text{R\$ } 130.330,37$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 130.330,37$$

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

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

VL = R\$ 130.330,37 x 0,13 / 12

VL = R\$ 1.411,91

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.410,00 / mês (um mil, quatrocentos e dez reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do nedi Tia Germana, sito na BR-020, KM 397, Minguaú, 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:





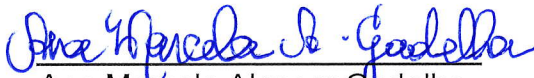
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 29 / 12 / 2022

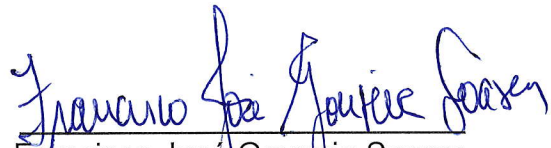
11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 30 de dezembro de 2022.



Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula n° 0892



Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula n° 56042



Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula n° 0824.