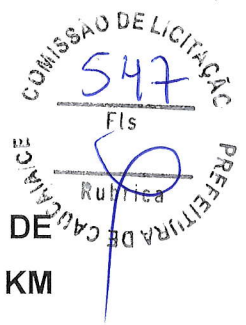




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA SÃO FRANCISCO, Nº 13 – BR 222, KM 19 - BOQUEIRÃOZINHO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIO:** ASSOCIAÇÃO DA COMUNIDADE REMANESCENTE DE QUILOMBO BOQUEIRAÕZINHO.

**03. OBJETIVO:** Determinação do *valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do nedi Vó Sinhá, sito à Rua São Francisco, nº 13; Boqueirãozinho - BR 222, KM -19; 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, locais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

**05. VISTORIA:**

**5.1. Caracterização da Região**

Trata-se de zona urbana residencial, 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 rua sem pavimentação.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é próxima a principal rua da localidade, 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 140,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem uma área total de 220,00m<sup>2</sup> 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, 04(quatro) banheiros, 01(uma) cozinha, 01(uma) coordenação, 01(uma) despensa, 01(uma) sala de diversão e 01(um) refeitório.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

A Coberta é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira aparente e pvc na cozinha, portas tipo ficha, janelas tipo ficha, combogós, pintura hidrator,



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



piso cimentado, 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** - “*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:

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

$$Vt = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 88.000,00$$

#### Benfeitorias:

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

$$Vb = 140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,55 \times 0,55$$

$$Vb = \text{R\$ } 72.081,82$$

#### Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 88.000,00 + \text{R\$ } 72.081,82$$

$$VT = \text{R\$ } 160.081,82$$

#### Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 160.081,82$$

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

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

VL = R\$ 160.081,82 x 0,13 / 12

VL = R\$ 1.734,22

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.735,00 / mês (um mil, setecentos e trinta e cinco reais) por mês.

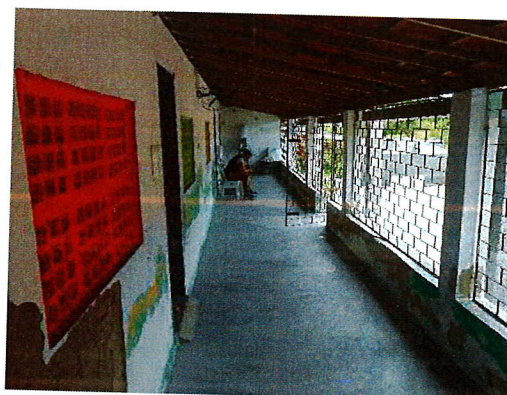
#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta com vistas ao funcionamento da nedi Vó Sinhá, sito à rua São Francisco, nº 13; Boqueirãozinho - BR 222, KM -19; 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:




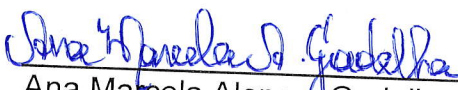


## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria.05 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de janeiro de 2023.

  
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