



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA D, Nº 700 – LOCALIDADE MATÕES, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: CALIXTO ALVES DE SOUZA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Vivendo e Aprendendo, sito à rua D, Nº 700, localidade de Matões, 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 uma 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 comercios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em rua secundária 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 200,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 300,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

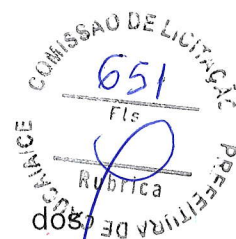
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 04(quatro) salas de aula; 03(três) banheiros, 01(uma) cozinha, 01(uma) coordenação; 01(um) almoxarifado; 01(um) depósito.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira; alvenaria rebocada; esquadrias de madeira com portas tipo paraná, janelas madeira tipo ficha, pintura hidracor, piso cimentado, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de funcionamrno.



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:

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

$$Vt = 300,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 250,00 / \text{m}^2 \\ Vt = \text{R\$ } 75.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,68 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 0,50 \\ Vb = \text{R\$ } 81.884,00$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 75.000,00 + \text{R\$ } 81.884,00 \\ VT = \text{R\$ } 156.884,00$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 156.884,00$$

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

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

VL = R\$ 156.884,00 x 0,13 / 12

VL = R\$ 1.699,58

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.700,00 / mês (um mil e setecentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

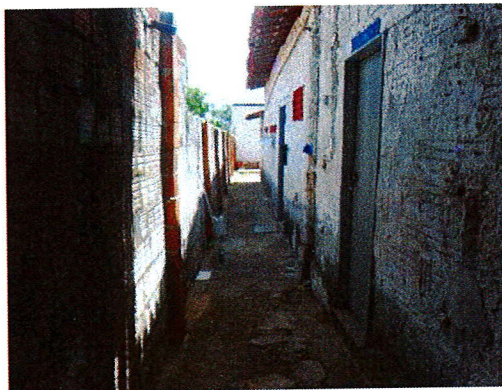
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Vivendo e Aprendendo, sito à rua D, localidade de Matões, município de Caucaia/CE.

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:



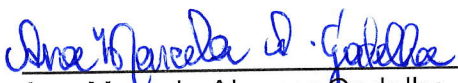


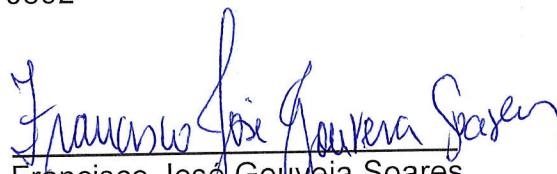
12. DATAS

12.1. Da Vistoria.09 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 09 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