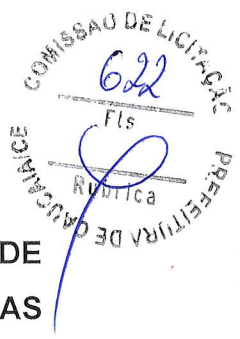




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA MÉXICO, Nº 1753 – PARQUE DAS NAÇÕES, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: MARIA DAS NEVES BATISTA DA SILVA

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Brasileirinho, sito à rua; México, nº. 1753; Parque das Nações, 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 Caracterizações da Região

Trata-se de uma zona 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, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento em asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua paralela a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pontos comerciais, residências e escola.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, de dois pavimentos; padrão popular, com área construída de 860,00m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma 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 acabamento: No terreo; 06(seis) salas de aula, 01(uma) coordenação, 01(uma) biblioteca, 01(um) almoxarifado, 01(uma) cozinha, 01(uma) sala dos professores, 05(cinco) banheiros, 01(um) almoxarifado, 02(duas) circulações, 01(uma) quadra coberta, 01(uma) garagem. Na parte superior: 01(uma) varanda em L, 03(três) salas, 01(uma) sala em L, 02(dois) banheiros, 01(uma) cozinha e 01(uma) área de serviço.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura do imóvel é em laje de concreto armado com a sua estrutura sendo de madeira com telha cerâmica aparente; as elevações são em alvenaria e concreto, revestimento em pintura hidrator; piso em cerâmico, piso industrial na quadra e cimentado; portas fichas e almofalas, as esquadrias venezianas; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; portões de ferro.

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:

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

$$Vt = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 430,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 387.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 860,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 526.954,68$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 387.000,00 + \text{R\$ } 526.954,68$$

$$VT = \text{R\$ } 913.954,68$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 913.954,68$$

N = N^o de meses

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

VL = R\$ 913.954,68 x 0,13 / 12

VL = R\$ 9.901,18

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 9.900,00 / mês (nove mil e novecentos reais), por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Brasileirinho, sito à rua; México, n^o. 1753; Parque das Nações, 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 mencionada a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:





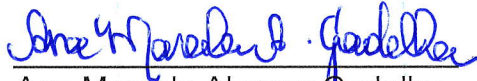
12. DATAS

12.1. Da Vistoria.05 / 01 / 2023

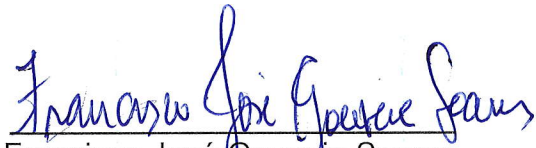
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de janeiro de 2023.



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