

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA SÃO TIAGO Nº 140 – BAIRRO CONJUNTO PATRÍCIA GOMES, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** JOSÉ EDILSON DE MESQUITA

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Nedi Dr Tiago Peixoto, sito na Rua São Tiago, nº. 140; bairro Conjunto Patrícia Gomes, 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 residencial do bairro, 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, luz domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com uma rua em pavimento em pedra tosca.

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

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 265,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 400,00 m<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: 01 (uma) sala da coordenação, 01 (uma) sala dos professores, 01 varanda, 03 (três) banheiros, 05 (cinco) salas de aula, 01 (uma) despensa, 01 (uma) copa / cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) pátio coberto, 01 (uma) garagem.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial e forro em laje pré-moldada; as elevações são em alvenaria e concreto armado; revestimento cerâmico e reboco; muro com revestimento cerâmico e portão de

alumínio natural; portões e grades de proteção tipo tijolinho em todos os ambientes; portas tipo paraná com bandeirola e tipo almofada com veneziana; janelas venezianas móveis, alumínio e combogós; pintura hidracor e látex; piso cerâmico nas dependências internas e piso cimentado rústico nas demais; 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 m<sup>2</sup> 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:**

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

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

$$Vt = \text{R\$ } 160.000,00$$

###### **Benfeitorias:**

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

$$Vb = 265,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.637,65 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,55$$

$$Vb = \text{R\$ } 119.343,74$$

###### **Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 160.000,00 + \text{R\$ } 119.343,74$$

$$VT = \text{R\$ } 279.343,74$$

###### **Valor Locativo Mensal:**

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

$$VT = \text{R\$ } 279.343,74$$

N = nº de meses

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

VL = R\$ 279.343,74 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.026,22

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.025,00 / mês (três mil e vinte e cinco reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Nedi Tio Tiago Peixoto, sito na Rua São Tiago, nº. 140; bairro Conjunto Patrícia Gomes, 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:



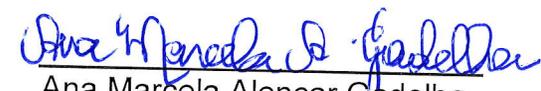


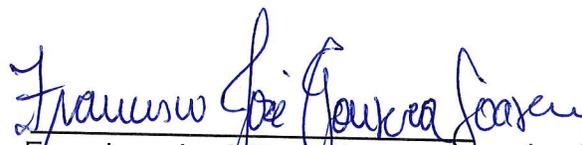
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 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 nº 0892

  
Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

  
Francisco José Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.