



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA Pe. ALFREDO NESI, Nº 950, POTIRA I, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO FÁBIO DE CASTRO ALVES

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIEF Educandário São Francisco, sito à rua Pe. Alfredo Nesi, nº. 950; Potira I, 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. Caracterização da Região.

Trata-se de zona residencial do bairro, com topografia plana, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e pequenos comércios.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, pavimentação das ruas em pedra tosca.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua em pavimentação poliédrica, tendo a permanecer com a mesma vocação de usos presente, ou seja, albergando residências e pequenos pontos comerciais.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 392,00 m², incrustada em terreno de formato retangular, perfazendo a área total de 900,00m² 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) recepção, 06 (seis) salas de aula, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) secretaria, 01 (uma) diretoria, 01 (uma) cozinha, varanda, dispensa e quintal.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica, forrada com laje valterrana, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e areia, os pisos é em cerâmica e cimentada



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



rústico, portas Paraná, janelas venezianas e combogós; as paredes do prédio são pintadas com tinta hidrator, 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:

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

$$Vt = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 225,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 202.500,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 392,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 167.056,68$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 202.500,00 + \text{R\$ } 167.056,68$$

$$VT = \text{R\$ } 369.556,68$$

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 369.556,68

I = 0,13 (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

N = nº de meses

VL = R\$ 369.556,68 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.003,53

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00 / mês (quatro mil reais) por mês.

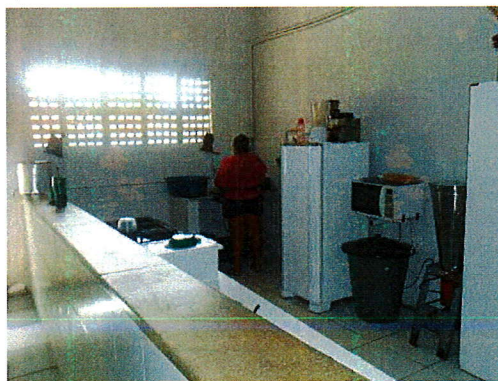
10. CONCLUSÕES:

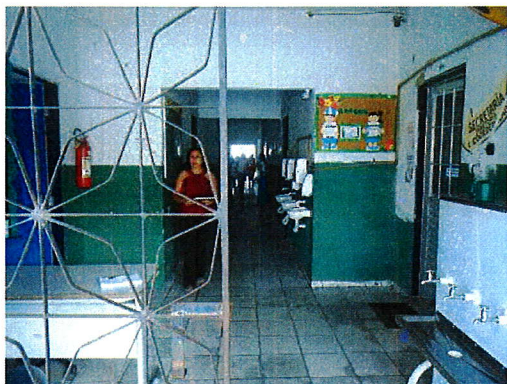
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEIEF Educandário São Francisco, sito à rua Pe. Alfredo Nesi, nº. 950; Potira I, Município de Caucaia/CE.

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:



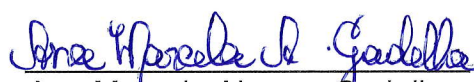


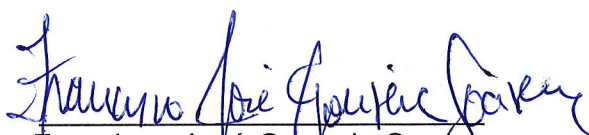
12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 15 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 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.