



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA VILA NOVO, Nº. 1150; VILA NOVA- MUNICÍPIO DE CAUCAIA-CE.**

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

**02. PROPRIETÁRIA:** MARIA ÍRIS DE PAULA AMARAL

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIF. Lorena Amaral, sito à rua Vila Nova, nº. 1150; Vila Nova- 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, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo que a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede de esgoto, água potável, rede telefônica, transporte coletivo e o seu principal acesso com rua pavimentada.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é em uma rua secundária a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, a de utilização para fins de educação escolar.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída principal de 350,00 m<sup>2</sup>, incrustada em terreno plano que tem uma área total de 350,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área e imóvel a ser locado.

**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA:**

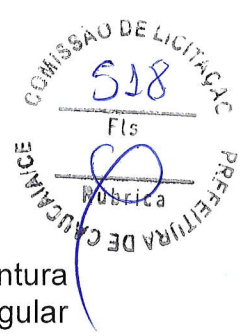
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 05(cinco) salas de aula, 01(uma) sala de coordenação / biblioteca, 01(uma) cozinha, 04(quatro) banheiros, 01(um) pátio coberto, 01(um) almoxarifado e 01(um) refeitório.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS:**

A cobertura do imóvel de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial; as elevações são em alvenaria; revestimentos das paredes é em argamassa de cimento e areia, azulejo e cerâmica; pisos cimentados lisos e cerâmicos tipo B;



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



portas tipo paraná e combogs; portões e portas de ferro tipo tijolinho; pintura com tinta hidracor e látex; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação.

**08. MÉTODOS E CRÊTERIOS UTILIZADOS:** As normalizações dos procedimentos Avaliatrios 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) *Crterio de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação*.

**Valor Locativo** - A determinação do *Valor Locativo*  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:

##### **Cculos Avaliatrios:**

##### **Terreno:**

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

$$Vt = 350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 450,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 157.500,00$$

##### **Benfeitorias:**

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

$$Vb = 350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times \text{R\$ } 0,60 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 214.458,30$$

##### **Valor Total do Imóvel:**

VT = (*Valor do terreno + Valor das benfeitorias*) onde:

$$VT = \text{R\$ } 157.500,00 + \text{R\$ } 214.458,30$$

$$VT = \text{R\$ } 371.958,30$$

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

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

$$VT = \text{R\$ } 371.958,30$$

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

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

VL = R\$ 371.958,30 x 0,13 /12  
VL = R\$ 4.029,54

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.030,00 (quatro mil e trinta reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao na Rua funcionamento da EEIF. Lorena Amaral, sito à rua Vila Nova, nº. 1150; Vila Nova - 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.

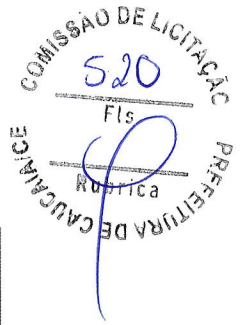
Salientamos que o valor locativo refere-se à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

#### 11. FOTOS:





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## 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 n° 0892

Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula n°56042

Francisco José Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula n° 0824.