



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A RUA ANHANGÁ, Nº 525, BAIRRO PARQUE POTIRA, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: Maria Gersila do Carmo dos Santos

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Paraíso do Saber, sito a rua Anhangá, n.º 524, bairro Parque Potira, 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 Parque Potira, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, luz domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em pedra tosca e asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua secundária do bairro, tendendo a permanecer 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 comerciais, padrão popular, com área construída principal de 375,00 m², em terreno de formato retangular, plano, que tem aproximadamente 525,00 m² de área total 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: 07(sete) salas de aula, 01 secretaria, 01 cantina/cozinha, 02 banheiros simples, uma (uma) sala de professores, 01(uma) despensa, 01(uma) sala de merenda, 01(um) pátio com uma parte coberta.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica, as elevações são em alvenaria, os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e areia, os pisos são em cimentado rústico e industrial, as portas e janelas tipo ficha e combogós, as paredes do



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



prédio são pintadas com tinta hidrator, instalações elétricas e instalações 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 avaliativa 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 publicação técnica, 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 \pm benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 525,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 275,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 144.375,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 375,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 143.830,69$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 144.375,00 + \text{R\$ } 143.830,69$$

$$VT = \text{R\$ } 288.205,69$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 288.205,69$$

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

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

VL = R\$ 288.205,69 x 0,13 / 12
VL= R\$ 3.122,23

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.120,00 / mês (três mil, cento e vinte reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Paraíso do Saber, sito a Rua Anhangá, n.º 525, bairro Parque Potira, 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.

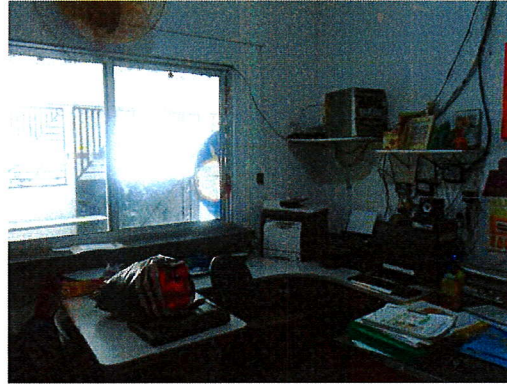
11. FOTOS:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

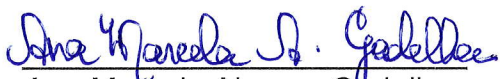


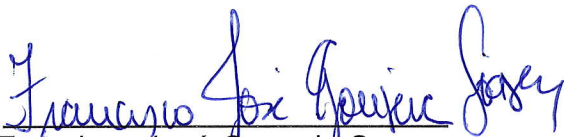
12. DATAS:

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
Matricula nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matricula nº 56042


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