



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA VERA CRUZ, Nº 1044 – BAIRRO POTIRA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO BENEFICIENTE TANCREDO NEVES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Tancredo Neves, sito à rua Vera Cruz, n.º 1044, Bairro 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 bairro, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como água potável, iluminação pública, luz domiciliar, rede telefônica e rede de esgoto e o principal acesso com rua em pavimentação asfáltica e em pedra poliédrica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel está localizada próxima a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas, pontos comerciais, escolas e residências.

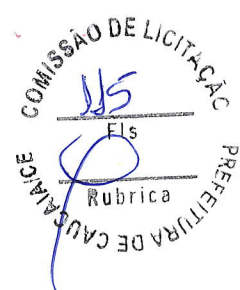
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, com área construída principal de 822,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 1.100,00m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 08(oito) salas de aula, 01(uma) secretaria, 01(uma) recepção, 01(um) salão, 01(uma) sala de multimídias, 01(uma) coordenação, 05(cinco) banheiros, 01(uma) despensa, 01(uma) biblioteca, 01(uma) sala de apoio, 02(dois) almoxarifados, 01(uma) cozinha, 01(um) refeitório, 01(uma) brinquedoteca e 01(um) pátio externo.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica, laje pré-moldada em alvenaria e concreto armado; revestimento em argamassa de cimento e areia (reboco) e cerâmico piso cerâmico e cimentado, portas fichas e janelas venezianas e fichas; grades de ferro, pinturas com tinta latéx e hidracor, 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 m² 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:

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

$$Vt = 1.100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 320,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 352.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 822,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$$

$$Vb = \text{R\$ } 224.196,88$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 352.000,00 + \text{R\$ } 224.196,88$$

$$VT = \text{R\$ } 576.196,88$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 576.196,88$$

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

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

VL = R\$ 576.196,88 x 0,13 / 12
VL = R\$ 6.242,13

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.240,00 / mês (seis mil, duzentos e quarenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Tancredo Neves, sito à rua Vera Cruz, n.º 1044, bairro 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:



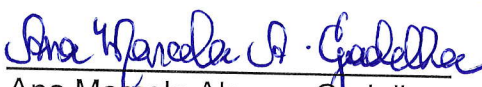


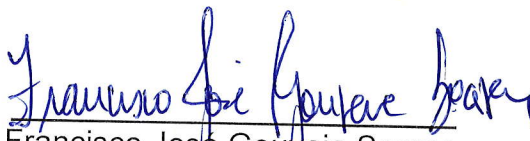
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 15 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 de dezembro de 2022.


Estolano Polary Mala 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.