



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA RITA BARBOSA DE LIMA, Nº 34, LOCALIDADE DE ICARAÍ, 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 Escola Murilo Alves do Amaral, sito à Rua Rita Barbosa de Lima, Nº. 34, na localidade do Icarai, 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 Caracterizações da Região: Trata-se de zona de praia, 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, luz domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o principal acesso com a rua em pavimentação asfáltica.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída de 360,00 m², implantado em terreno que tem área total de 900,00 m² 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: 04(quatro) salas de aula, 01 sala de diretoria/ secretaria, 01(um) almoxarifado, 01(uma) copa, 01 (uma) despensa, 02(dois) banheiros (masc.fem), 01(um) banheiro funcionários, 01(um) pátio coberto, 01(um) pátio descoberto, 01(um) salão, 01(uma) cozinha, 03(três) salas pequenas, sendo uma com suite e 02(dois) banheiros.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de telha cerâmica sobre estrutura de madeira de lei, as elevações são de alvenarias; revestimento em reboco e cerâmica; pintura hidrator; piso



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



cimentado liso e rústico; janelas e portas tipo ficha e Paraná, janelas venezianas, combogós, portões e grades de ferro pintados em esmalte, 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 “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:

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

$Vt = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 350,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 315.000,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,55$

$Vb = \text{R\$ } 168.761,34$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 315.000,00 + \text{R\$ } 168.761,34$

$VT = \text{R\$ } 483.761,34$

Valor Locativo Mensal:

$VL = (VT \times i) / N$ onde

$VT = \text{R\$ } 483.761,34$

$N = \text{de meses}$

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

VL = R\$ 483.761,34 x 0,13 / 12
VL = R\$ 5.240,74

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.240,00 (cinco mil, duzentos e quarenta reais) por mês.

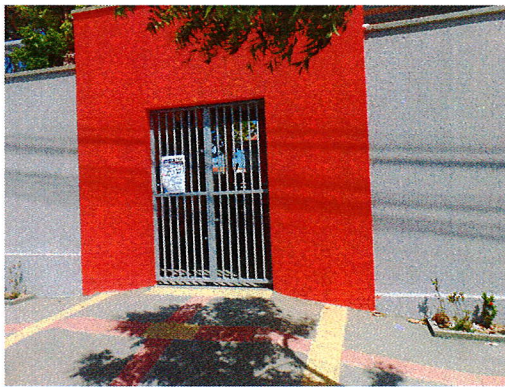
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Murilo Alves do Amaral, sito à Rua Rita Barbosa de Lima, Nº. 34, na localidade do Icaraí, 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 mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física, móveis, equipamentos e utensílios.

11. FOTOS:

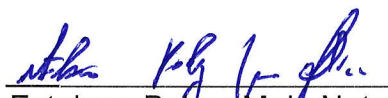




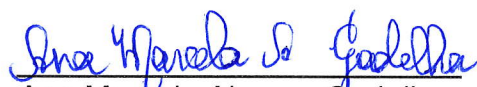
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 22 / 12 / 2022

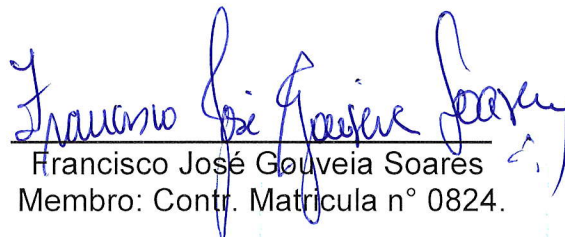
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de dezembro de 2022.



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.