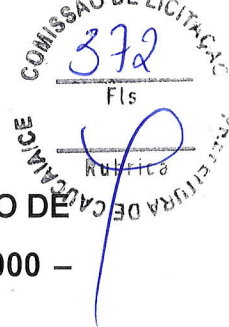


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2000 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICIPIO 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 Secretaria Municipal da Educação, sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº 2000; bairro Centro, 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, a ser avaliado 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 uma zona residencial e comercial, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização comercial e de serviços.

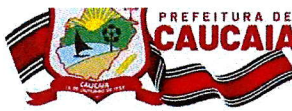
Existe serviço público e privado como iluminação pública; abastecimento d'água; cacece; energia domiciliar; rede telefônica; transporte coletivo e principal acesso com rua em pavimento asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é uma das principais Ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas; pontos comerciais; escolas; hospitais; bancos, shopping e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residências, padrão médio, com área construída principal de 1.140,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 5.720,00 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: 01(uma) recepção; recursos humanos - 06(seis) salas e 01(um) banheiro; financeiro, 1 e 2 – 03(três) salas; planejamento – 01(uma) sala; secretario – 03(três) salas e 01(um) banheiro com close; 02(duas) circulações; sub secretario pedagogico – 02(duas) salas e 01(um) banheiro; sub secretario administrativo – 02(duas) salas e 01(um) banheiro; informática – 02(duas) salaas e 01(uma) sala de xeróx; 01(um) auditório; 01(uma) sala do superintendência; 07(sete) salas pequenas; 02(dois)



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
373
Fls
Rubrica
PREFEITURA DE CAUCAIA

almoxarifados de materiais; 01(uma) cozinha; 04(quatro) salas que fazem parte do almoxarifado da educação e um amplo terreno que serve como garagem.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira, forro em laje de concreto armado, esquadrias de madeira com portas tipo veneziana e Paraná, janelas veneziana móvel com grades, revestimentos látex e textura, pisos cerâmico; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portões de alumínio e chapa de ferro.

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:

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

$$Vt = 5.720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 305,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 1.744.600,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 1.140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,35 \times 0,35$$

$$Vb = \text{R\$ } 237.691,28$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 1.744.600,00 + \text{R\$ } 237.691,28$$

$$VT = \text{R\$ } 1.982.291,28$$

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 1.982.291,28

N = n° de meses

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

VL = R\$ 1.982.291,28 x 0,13 / 12

VL = R\$ 21.474,82

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 21.480,00 / mês (vinte e um mil, quatrocentos e oitenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal da Educação, sito à rua Juaci Sampaio Pontes, n°. 2000; bairro Centro, 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 do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:





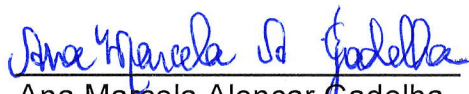
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 28 / 12 / 2022

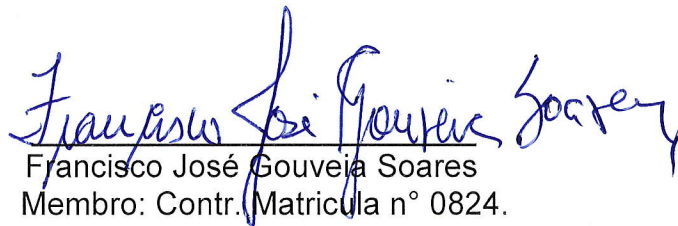
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 28 de dezembro de 2022.



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.