



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA SACI, Nº 849 B – PARQUE POTIRA , MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: PROJETO GUADALAJARA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Guadalajara, sito à Rua Saci, nº. 849, B, 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, a ser avaliado 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 uma zona residencial do bairro, 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 de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento asfáltica.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais plena, padrão popular, com área construída de 02 (dois) pavimentos de 897,00 m² ,implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 803,00 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: 05 (cinco) salas de aula, 04 (quatro) banheiros de alunos, 03 (três) banheiros de funcionários, 01 (uma) diretoria, 01 (uma) secretária, 01 (um) almoxarifado, 01 (uma) sala de leitura, 01 (uma) cozinha, 01 (um) refeitório, 01 (um) pátio coberto, 01 (um) escovário, 01 (um) laboratório de informática, (01) consultório odontológico, 01(um) consultório médico, 01(uma) sala de nutrição, 01(um) depósito e uma área de lazer descoberto.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial e laje pre-moldada; as elevações são em alvenaria e concreto armado; pintura textura e látex; piso cerâmico e cimentado; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portões e grades de ferro tipo tijolinho em todos os ambientes; portas tipo paraná e fichas, janelas venezianas e fichas e de alumínio com vidro e combogós;

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:

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

$$Vt = 803,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 260,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 208.780,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 897,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 275.234,40$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 208.780,00 + \text{R\$ } 275.234,40$$

$$VT = \text{R\$ } 484.014,40$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 484.014,40$$

$I = 13,00\%$ (Taxa de *renda líquida média anual* para imóveis no padrão do avaliando) logo:
 $N = n^{\circ}$ de meses

$$VL = R\$ 484.014,40 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 5.243,48$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.240,00 / mês (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 Guadalajara, sito à Rua Saci, n.º. 849 B, 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 mencionado a seguir.

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

11. FOTOS:

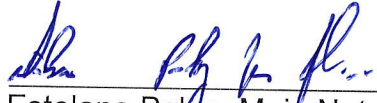


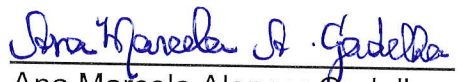


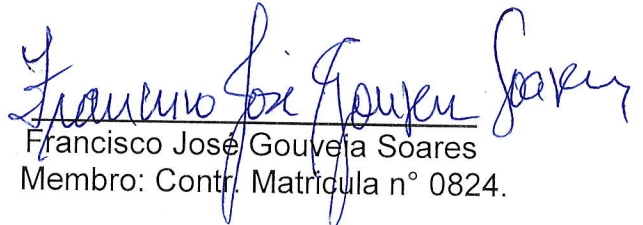
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 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
Matrícula nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042


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