



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
230  
Fls  
Rubrica  
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

[LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA DA ASSOCIAÇÃO, S/ Nº – TABUBA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. **INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. **PROPRIETÁRIO:** ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA TABUBA

03. **OBJETIVO:** Determinação do,do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIEF Santa Rita de Cássia, sito na rua da Associação, s/ nº. Tabuba, 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 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, casas de veraneios e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento em pedra tosca.

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 pontos comerciais, escolas, residências e casas de veraneios.

07. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características educacionais plenas, padrão popular, com área construída de 650,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 2.110,00 m<sup>2</sup> 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, 01 (um) banheiro funcionários, 02 (dois) banheiro para alunos, 01 (uma) diretoria, 01 (uma) secretária, 01 (um) almoxarifado, 01 (uma) biblioteca, 01 (um) refeitório / cozinha, 01 (uma) sala de professores, 01 (uma) quadra sem coberta, 01 (um) palco, e 01 (um) pátio coberto.

#### ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS:

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial e forro pré-moldado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; pintura hidrator e látex, piso cimentado e cerâmico nas dependências; instalações



elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portões tipo tijolinho e chapa e grades de ferro tipo tijolinho em todos os ambientes; portas tipo ficha e combogós de concreto .



**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 à partir da relação dos valores do m<sup>2</sup> 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:**

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

$$Vt = 2.110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 100,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 211.000,00$$

##### **Benfeitorias:**

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

$$Vb = 650,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,30 \times 0,35$$

$$Vb = \text{R\$ } 116.343,05$$

##### **Valor Total do Imóvel:**

VT = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) onde:

$$VT = \text{R\$ } 211.000,00 + \text{R\$ } 116.343,05$$

$$VT = \text{R\$ } 327.343,05$$

##### **Valor Locativo Mensal:**

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

$$VT = \text{R\$ } 327.343,05$$

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

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

VL = R\$ 327.343,05 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.546,22



Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.545,00 / mês (três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEIEF Santa Rita de Cássia, sito na rua da Associação, s/ nº. Tabuba, município de Caucaia - CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável, o Presidenteda devida Comissão mencionada a seguir.

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

#### 11. FOTOS:





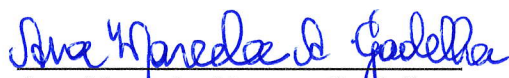
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria 22 / 12 / 2022

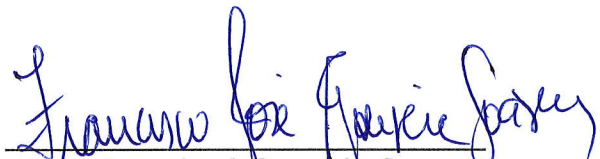
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de dezembro de 2022.



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.