



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA CORONEL PINHO, Nº 214; BAIRRO - CAPUAN, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**



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

**02. PROPRIETÁRIO:** GUIDI CONSTRUÇÕES COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE MÁQUINAS LTDA.

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vista ao funcionamento do EEIF Instituto Batista Maria Carmélia, sito à Rua Coronel Pinho, Nº 214; Capuan, município de Caucaia/CE.

f

**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 metropolitana do município, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, pavimentação das ruas em pavimento asfáltico e calçamento.

f

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é em rua com pavimento asfáltico, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente a de utilização para fins de educação escolar.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de aproximadamente 270,00m<sup>2</sup>, incrustada em terreno de formato retangular, plano que tem aproximadamente 450,00m<sup>2</sup> de área total, 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: Possuem 07(sete) salas de aula, 01(uma) cozinha, 07(sete) banheiros, 01(uma) diretoria com duas salas, 01(uma) secretaria, 01(uma) biblioteca, 01(uma) sala de professores, 01(uma) area de serviço, 01(uma) despensa e 01(um) almoxarifado.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

A cobertura do prédio é de telha cerâmica e madeira de lei, alvenaria com revestimentos em argamassa de cimento e areia (rebôco), o piso cerâmico, as

portas e janelas tipo ficha, as paredes do prédio são pintadas com tinta hidrator, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom 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** – “*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 publicação técnica, 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  $\pm$  benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

## 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

### Cálculos Avaliatórios:

#### **Terreno:**

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

$$Vt = 450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 470,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 211.500,00$$

#### **Benfeitorias:**

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

$$Vb = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.683,60 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 206.830,26$$

#### **Valor Total do Imóvel**

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

$$VT = \text{R\$ } 211.500,00 + \text{R\$ } 206.830,26$$

$$VT = \text{R\$ } 418.330,26$$

#### **Valor Locativo Mensal**

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

$$VT = \text{R\$ } 418.330,26$$

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

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

$$VL = R\$ 418.330,26 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 4.531,90$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.530,00 / mês (quatro mil, quinhentos e trinta reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

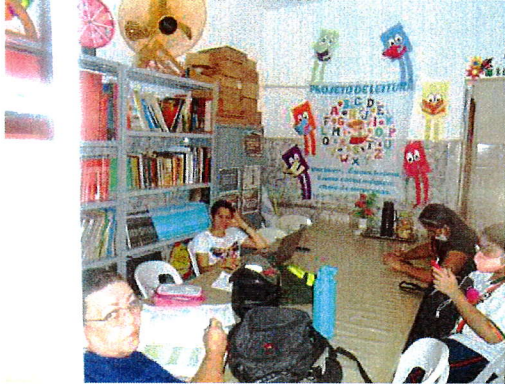
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vista ao funcionamento do EEIF Instituto Batista Maria Carmélia, sito à Rua Coronel Pinho, N° 214; Capuan, município de Caucaia/CE.

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:



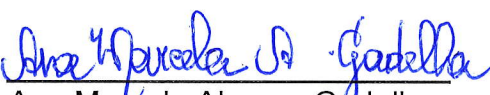


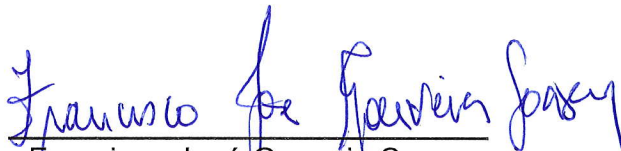
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria 16 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 de dezembro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Estolano Polary Maia 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.