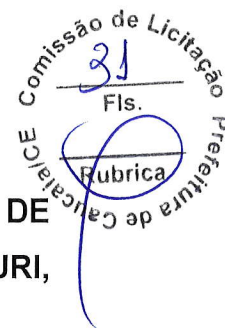




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA Nw 2, Nº 112; BAIRRO ARATURI, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: CONSELHO COMUNITÁRIO DO ARATURI.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche Nedi Comunitária do Araturi, sito à Rua Nw 2, nº. 112; bairro Araturi, 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. Caracterização da Região.

Trata-se de zona residencial, 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 de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, rede de esgoto, e as pavimentações das ruas em asfalto e em pedra tosca.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua com pavimentação em asfalto, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, ou seja, a de utilização para fins de educação escolar.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída principal de aproximadamente 170,00 m², incrustada em terreno de formato retangular, plano, que tem aproximadamente 960,00m² de área total, de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

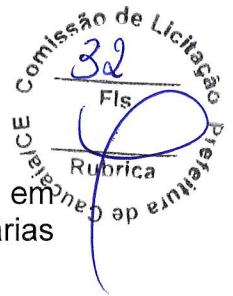
CARACTERIZAÇÃO FÍSICA: O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características: 04 (quatro) salas, 01(uma) cozinha/copa, 03 (três) banheiros, 01(uma) despensa, 01(uma) secretaria, 01(um) pátio externo e 01(uma) entrada que serve de pátio coberto.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura do prédio é de telha cerâmica em madeira de lei aparente, as elevações são em alvenaria, com revestimentos em argamassa de cimento e areia (rebôco), piso industrial, as portas Paraná e tipo ficha, esquadrias



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



venezianas com grades, combogós nas salas de aula, potões de ferro em tijolinho, pintura com tinta hidrator e latéx, 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 - “*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:

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

$$Vt = 960,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 100,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 96.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 170,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 72.448,05$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 96.000,00 + \text{R\$ } 72.448,05$$

$$VT = \text{R\$ } 168.448,05$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = 168.448,05$$

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

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

VL = 168.448,05 X 0,13 / 12
VL = 1.824,85

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.825,00 (um mil, oitocentos e vinte e cinco reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche Nedi Comunitária do Araturi, sito à Rua Nw 2, nº. 112; bairro Araturi, 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 mencionada a seguir.

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

11. FOTOS:



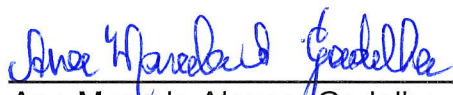



12. DATAS:

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.