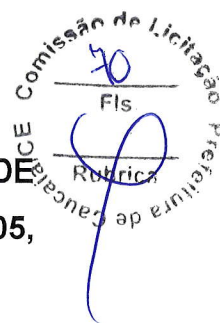




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA MARIA FIRMINO MENDES, Nº 105, PARQUE SOLEDADE, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ESCOLA DE ENSINO INFANTIL E FUNDAMENTAL PROFISSIONAL BATISTA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola de Ensino Infantil e Fundamental Profissional Batista, sito à Rua Maria Firmino Mendes, n.º 105, Parque Soledade, 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 Caracterizações 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.

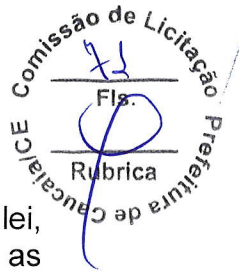
Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, pavimentação das ruas em pedra tosca e asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua secundária a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências, hospital escolas e pontos comerciais.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com dois pavimentos e características educacionais plenas, padrão popular, com área construída principal de 740,00 m², incrustada em terreno de formato regular, plano, que tem aproximadamente uma área total de 1.200,00 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: possuem 8(oito) salas de aula, 01 (uma) diretoria/secretaria, 01(uma) sala de professores, 01 (uma) sala de coordenação, 01(uma) biblioteca, 01 (uma) biblioteca, 01 (uma) sala de computação, 01 (uma) despensa, 01 (uma) cozinha, 08 (oito) banheiros alunos, sendo, 01(um) banheiro funcionário, 01 (um) pátio descoberto, 01(um) almoxarifado, 01(um) campo de esporte.



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica e fibrocimento sobre madeira de lei, e laje pré-moldada; as elevações são em alvenaria e concreto armado; as paredes são revestidas com cerâmica e argamassa de cimento e areia (rebocadas); os pisos são em cimentado rústico cerâmico e lajotas; apintura é com tinta hidrator e textura; esquadrias de madeira com portas tipo ficha, janelas venezianas de abrir e basculante com vidro; esquadrias metálicas com portões de alumínio e ferros grades de ferro; 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 – 5676**, 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, homogênea 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 ± benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

.09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$V_t = 1.200,00 \text{ m}^2 \times R\$ 300,00 / m^2$

$V_t = R\$ 360.000,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 740,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.704,66 / m^2 \times 0,50 \times 0,50$

$V_b = R\$ 315.362,10$

Valor Total do Imóvel

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

$VT = R\$ 360.000,00 + R\$ 315.362,10$

$VT = R\$ 675.362,10$

Valor Locativo Mensal

$VL = (VT \times i) / N$ onde

$VT = R\$ 675.362,10$

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

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

$VL = R\$ 675.362,10 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 7.316,42$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 7.320,00 / mês (sete mil, trezentos e vinte reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola de Ensino Infantil e Fundamental Profissional Batista, sito à Rua Maria Firmino Mendes, n.º 105, Parque Soledade, 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:



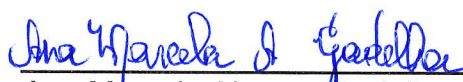



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 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 n° 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula n°56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula n° 0824.