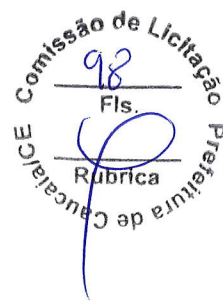




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO
DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 1950
– BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: MURILO ALVES DO AMARAL

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Almojarifado reservado ao armazenamento de material de consumo e permanente da Secretaria da Educação, sito à Rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 1950; bairro Centro, 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 comercial, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização comercial e de serviços.

Existem serviços público e privado como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em umas das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas, pontos comerciais, escolas, hospitais, bancos e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais; de dois pavimentos, padrão popular, área construída de 260,00m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 260,00m² 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: 01(um) galpão; 02 (duas) salas e 02 (dois) banheiros.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta do prédio é de telha de alumínio e zinco sobre estrutura de madeira, forro em laje de concreto armado, portas tipo paraná, janelas veneziana móvel e de alumínio com vidro, revestimentos látex, pisos cerâmico, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação e portões de chapa de ferro tipo de enrolar.

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:

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

$$Vt = 260,00 \times \text{R\$ } 305,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 79.300,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 260,00 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$$

$$Vb = \text{R\$ } 283.221,12$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 79.300,00 + \text{R\$ } 283.221,12$$

$$VT = \text{R\$ } 362.521,12$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 362.521,12$$

$N = n^\circ$ de meses

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

$VL = R\$ 362.521,12 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 3.927,31$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.930,00 /mês (três mil, novecentos e trinta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do almoxarifado reservado ao armazenamento de material de consumo permanente da Secretaria da Educação, sito à Rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 1950; bairro Centro, Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

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

11. FOTOS:



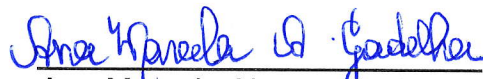


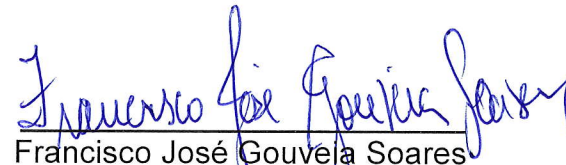
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 28 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 28 de dezembro de 2022.


Estolano Polary Maja 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.