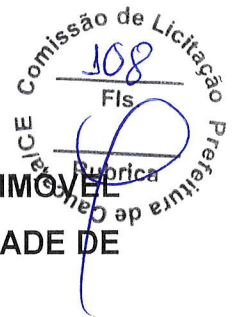




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A RUA FRANCISCO EDSON DA SILVA N.º 163, LOCALIDADE DE MESTRE ANTÔNIO, CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** FUNDAÇÃO SÃO JUDAS TADEU.

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Menino Jesus, sito a rua Francisco Edson de Silva, n.º 163; bairro: Mestre Antônio, 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 urbana, 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.

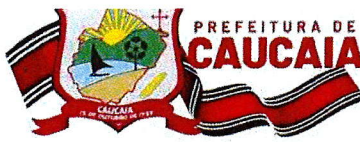
Existem serviços públicos como iluminação pública, luz domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, pavimentação asfáltica.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é próxima a principal rua da localidade, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, posto de saúde, pontos comerciais e escolas.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída 620,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem área total de 720,00 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: 01(uma) coordenação, 01(uma) secretaria, 01(uma) sala dos professores, 08(oito) salas de aula, 04(quatro) banheiros, 01(um) almoxarifado, 01(um) pátio descoberto, 01(uma) cozinha, 01(um) refeitório, 01(uma) despensa.

**Especificações construtivas das benfeitorias.** A cobertura do imóvel é com telha cerâmica sobre estrutura de madeira; alvenaria com reboco e cerâmica; pintura hidrator; piso cimentado liso nos ambientes internos e rústicos nos pátios externos; portas tipo paraná; janelas venezianas, combogós; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação e portões de ferro tipo tijolinho.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**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 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 uma *taxa de atratividade* anual, em função do mercado.

## 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

### Cálculos Avaliatórios:

#### Terrenos:

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

$$Vt = 720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 220,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 158.400,00$$

#### Benfeitorias:

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

$$Vb = 620,00 / \text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.702,05 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 211.054,20$$

#### Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 158.400,00 + \text{R\$ } 211.054,20$$

$$VT = \text{R\$ } 369.454,20$$

#### Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 369.454,20$$

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

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

$$VL = \text{R\$ } 369.454,20 \times 0,13 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 4.002,46$$



Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00/mês (quatro mil reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

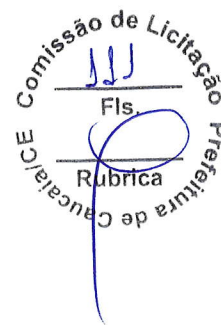
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Menino Jesus, sito a rua Francisco Edson de Silva, n.º 163, bairro Mestre Antônio, município de Caucaia /CE.

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, móveis, equipamentos e utensílios.

**11. FOTOS:**

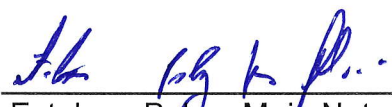


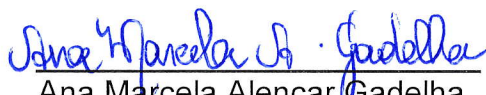


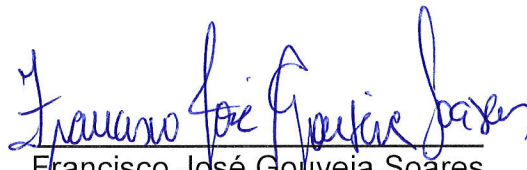
## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria.06 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 06 de janeiro de 2023.

  
Estolano Polary Maia Neto  
Presidente: OREA/CE 8652-D  
Matrícula nº 0892

  
Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

  
Francisco José Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula nº 0824