



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A RUA JOÃO MARCOLÍNO DE OLIVEIRA, Nº 76, SÍTIOS NOVOS, CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIA:** ANTONIA EVANGELANIA RODRIGUES DE OLIVEIRA

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Nedi Maria Simone extensão, sito a rua João Marcolino de oliveira, n.º 76, Sítios Novos, 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 do distrito de Sítios Novos, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, cagece, iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, pavimentação das ruas em pedra tosca (calçamento).

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é em uma rua paralela a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, ou seja, a de utilização para fins residencial e pequenos comércios.

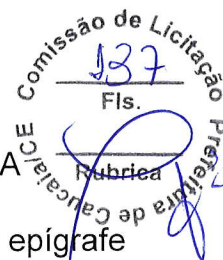
**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 250,00 m<sup>2</sup>, incrustada em terreno de formato retangular, plano, perfazendo a área total de 250,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "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) sala dos professores, 01(uma) coordenação/diretoria/almojarifado, 02(dois) corredores, 04(quatro) salas de aula pequenas, 02(dois) banheiros infantis e 01(um) banheiro adulto, 01(uma) cozinha, 01(uma) área de serviço coberta e 01(um) refeitório.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

A cobertura do imóvel é de telha cerâmica aparente, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e

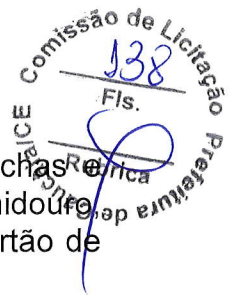


+

@



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



areia, os pisos são em cerâmica e cimentado, as portas e janelas tipo fichas venezianas, as paredes são pintadas com tinta hidrator e latéx, fossa/sumidouro, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portão de ferro tipo tijolinho na entrada do imóvel.

**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:

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

$Vt = 250,00 \text{ m}^2 \times R\$ 700,00 / m^2$

$Vt = R\$ 175.000,00$

##### Benfeitorias:

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

$Vb = 250,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.637,68 / m^2 \times 0,60 \times 0,60$

$VB = R\$ 147.391,20$

##### Valor Total do Imóvel

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

$VT = R\$ 175.000,00 + R\$ 147.391,20$

$VT = R\$ 322.391,20$

##### Valor Locativo Mensal

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

$VT = R\$ 322.391,20$

$N = n^\circ$  de meses

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



VL = R\$ 322.391,20 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.492,57

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.490,00 / mês (três mil, quatrocentos e noventa reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta com vistas ao funcionamento do Anexo Nedi Maria Simone, sito a rua João Marcolino de oliveira, n.º 76, Sítios Novos, 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:






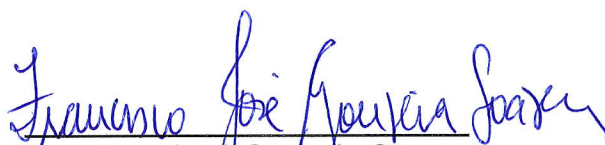
## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria.09 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 09 de janeiro de 2023.

  
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