



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA ANHANGA, Nº 267, BAIRRO PARQUE POTIRA, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO JOSÉ LIRA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Gilda Braga, sito à rua Anhangá, n.º 267, Parque Potira, 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 do bairro, com topografia plana, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e pequenos comércios.

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

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

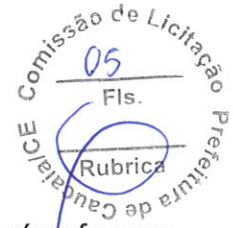
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 580,00 m², incrustada em terreno de formato retangular, plano, perfazendo a área total de 726,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CAEACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características: possui 01(uma) entrada em "L", 01(uma) sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) suite, 01 (uma) cozinha, 03(três) banheiros, 05(cinco) quartos, 01(uma) despensa, 01(uma) varanda, 01(um) dek e 01(uma) piscina.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura do prédio é de telha cerâmica, as elevações são em alvenaria e concreto armado os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e areia, pintura latéx, os pisos são em pergolado, cerâmico e pedra portuguesa, as portas e janelas tipo ficha e de vidro, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.



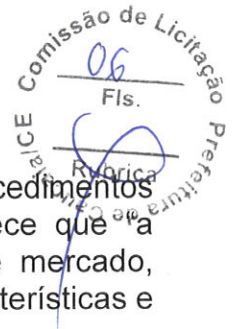
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



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 – “*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 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 \pm benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$V_t = 726,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.045,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 758.670,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 580,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.916,34 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,75$

$V_b = \text{R\$ } 625.205,93$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 758.670,00 + \text{R\$ } 625.205,93$

$VT = \text{R\$ } 1.383.875,93$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 1.383.875,93$

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

$I = 0,13$ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

VL = R\$ 1.383.875,93 x 0,13 / 12

VL = R\$ 14.991,99

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 15.000,00 / mês (quinze mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Gilda Braga, sito à rua Anhangá, n.º 267, Parque Potira, Município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em duas vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável a devida Comissão mencionado a seguir.

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

11. FOTOS:



[Handwritten signatures in blue ink]



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 13 / 02 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 13 de fevereiro de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota Bernardo	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Cível da Infraestrutura	00892	