



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA DAS TULIPAS, Nº 1601 – ARIANÓPOLIS, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: MARCIO CABRAL COUTINHO

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Corália Gonzaga Sales, sito na Rua das Tulipas, n.º 1601, Arianópolis, 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 regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, abastecimento d'água, rede telefônica, transporte coletivo e o seu principal acesso em rua com pavimento em pedra tosca (calçamento).

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é perpendicular à principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências, pontos comerciais e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular de dois pavimentos, com área construída 420,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 250,00 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: Na parte superior: 02(duas) varandas; 02(duas) sala de estar/jantar; 02(duas) suites, 01(um) banheiro; 02(duas) cozinhas; 01(um) quarto e 01(uma) circulação No térreo: 04(quatro) quartos; 02(duas) salas; 02(duas) cozinhas; 02(dois) banheiros e 02(dois) quintais.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura é de telha cerâmica colonial aparente sobre estrutura de madeira; esquadrias de alumínio com grades; portas tipo fichas e paraná, sendo





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

que a dá entrada é trabalhada; pintura hidrator; piso cerâmico, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação e portões 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 – 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:

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

$$Vt = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 825,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 206.250,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 420,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.690,28 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,70$$

$$Vb = \text{R\$ } 347.859,62$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 206.250,00 + \text{R\$ } 347.859,62$$

$$VT = \text{R\$ } 554.109,62$$

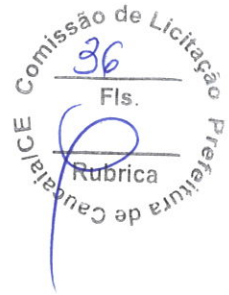
Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 554.109,62$$

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

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



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

VL = R\$ 554.109,62 x 0,13 / 12

VL = R\$ 6.002,85

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.000,00 / mês (seis mil reais) por mês.

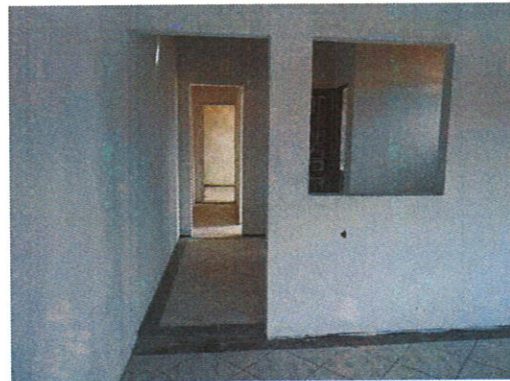
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro de Educação Infantil (CEI) Corália Gonzaga Sales, sito na Rua das Tulipas, n.º 1601, Arianópolis, 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 mencionada a seguir.

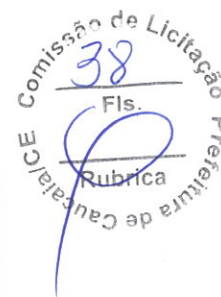
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 09 / 02 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 09 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	