

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA BR 222, KM 17, N° 1171; NA LOCALIDADE DE GUARARU EM GENIPABU, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: JOTA DOIS LTDA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIF Osmira Eduardo de Castro, sito na Br. 222, Km 17, n° 1171, na localidade de Guararu em Genipabu, município de Caucaia.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avariado 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 uma zona residencial, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, e o principal acesso com a Br: 222.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na Br: 222, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências e pequenos comércios.

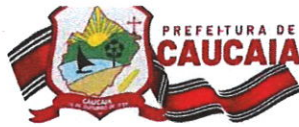
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 590,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 900,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 06(seis) salas de aula, 01(um) almoxarifado, 04(quatro) banheiros, 01(um) pátio descoberto, 01(um) pátio coberto, 01(um) refeitório, 01(uma) cozinha, 01(uma) secretaria, 01(uma) coordenação e 01(um) amplo estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei com laje de concreto armado e aparente, as elevações são em alvenaria e concreto rebocadas, pintura latéx e hidracor, piso cerâmico, portas tipo ficha e paraná,



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



combogós, portões de ferro e instalações hido-sanitárias e elétricas em bom estado de conservação.

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 Tributárias 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:

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

$V_t = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.205,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 1.084.500,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 590,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.293,30 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,75$

$V_b = \text{R\$ } 761.088,94$

Valor Total do Imóvel

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

$VT = \text{R\$ } 1.084.500,00 + \text{R\$ } 761.088,94$

$VT = \text{R\$ } 1.845.588,94$

Valor Locativo Mensal

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

$VT = \text{R\$ } 1.845.588,94$

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

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

VL = 1.845.588,94 x 0,13 / 12

VL = 19.993,88

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 20.000,00 / mês (vinte mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEIF Osmira Eduardo de Castro, sito na Br. 222, Km 17, nº 1171, na localidade de Guararu em Genipabu, município de Caucaia.

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

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

11. FOTOS:



g

R

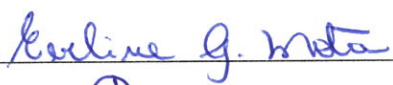

X



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	