



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA FRANCISCO SALES, Nº 121 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).



01. INTERESSADO: MUNICIPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO JORGE RANGEL DE MIRANDA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Arquivo e o setor de Cadastro da Secretaria de Finanças, planejamento e Orçamento - SEFIN da Prefeitura Municipal de Caucaia, sito à rua Francisco Sales, nº 121, bairro Centro, 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, a ser avaliado 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 uma zona residencial e comercial do centro, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização comercial e de serviços e com poucas residências.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento asfáltica.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 138,00 m², encravado em um terreno que tem aproximadamente uma área total de 138,00 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: 01(uma) recepção ; 02 (dois) banheiros; 01(uma) sala do arquivo; 01(um) salão do iptu e 01(um) salão do setor de cadastro imobiliário. .

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira, forro em laje de concreto armado rebocado e pintada com hidrator; elevações mistas em alvenaria e concreto armado; com divisorias com paredes de gesso; revestimentos textura com liquibrilho, interno e hidrator externo; piso cerâmico; portas tipo paraná, combogs, Instalaes elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservao e portão de ferro de enrolar na entrada.

08. MÉTODOS E CRÊTERIOS UTILIZADOS: As normalizaes 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 Reproduo*”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicao técnica, a saber: i) Planilha Orçamentária PINI – TCPO, ii) Revista Construo Norte-Nordeste, bem como: iii) apropriao de custos e iv) Critério de Ross-Heideck para correes em funo de vida útil, idade aparente e estado de conservao.

Valor Locativo - A determinao do **Valor Locativo**  feita a partir do valor de reposio do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em funo do mercado.

09. DETERMINAO DE VALOR:

Cculos Avaliatrios:

Terreno:

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

$$V_t = 138,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 860,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 118.680,00$$

Benfeitorias:

$$V_b = (\text{área} \times \text{CUB Sinduscon} - C_e \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciao})$$

$$V_b = 138,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$$

$$V_b = \text{R\$ } 84.687,50$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 118.680,00 + \text{R\$ } 84.687,50$$

$$VT = \text{R\$ } 203.367,50$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 203.367,50$$

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

$N = n^\circ$ de meses

$VL = R\$ 203.367,50 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 2.203,14$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.200,00 / mês (dois mil e duzentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Arquivo e o setor de Cadastro da Secretaria de Finanças, planejamento e Orçamento - SEFIN da Prefeitura Municipal de Caucaia, sito à Rua Francisco Sales, nº 121, bairro Centro, município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação do Município de Caucaia, 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:

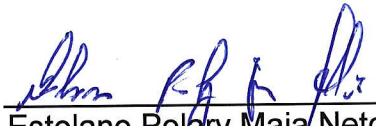





12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 21 / 12 / 2022

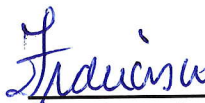
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 21 de dezembro de 2022.



Estolano Polary Maia Neto
Presidente: OREA/CE 8652-D
Matricula n° 0892



Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matricula n°56042



Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matricula n° 0824.