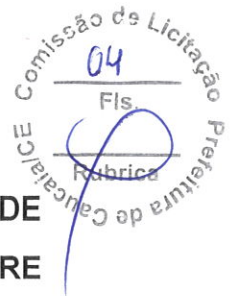


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA “D”; Nº 270 – BAIRRO PADRE ROMUALDO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: PEDRO JOSÉ STECH.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Departamento de Gestão de Licitações, órgão acplado a Procuradoria Geral do Município; sito à rua “D”; Nº 270, bairro Padre Romualdo, 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 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, comercial e de serviços.

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 poliédrico.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, de dois pavimentos, com área construída principal de 760,00 m², encravado em um terreno que tem aproximadamente uma área total de 700,00 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: Pavimento Térreo: 01(uma) entrada; 03 (três) banheiros; 07(sete) salas entre pequenas e grandes; 01(uma) circulação em “L” e 02(dois) banheiros contendo: 01(um) Chuveiro, 02(dois) aparelhos e 01(uma) cuba. Pavimento Superior: 02(duas) áreas abertas; 08(oito) salas entre pequenas e grandes; 01(uma) circulação e 02(dois) banheiros contendo: 01(um) Chuveiro, 02(dois) aparelhos e 01(uma) cuba.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira; forro em laje de concreto armado e pvc; elevações mistas em alvenaria e concreto armado; revestimentos textura; piso cerâmico; portas tipo paraná, esquadrias de alumínio com vidro, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portão de ferro na entrada; idade aparente do imóvel novo.

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:

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

$$Vt = 700,00 \text{ m}^2 \times R\$ 860,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = R\$ 602.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 760,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.282,61 / \text{m}^2 \times 0,85 \times 0,85$$

$$Vb = R\$ 1.253.381,15$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = R\$ 602.000,00 + R\$ 1.253.381,15$$

$$VT = R\$ 1.855.381,15$$

Valor Locativo Mensal:

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

VT = R\$ 1.855.381,15

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

N = n° de meses

VL = R\$ 1.855.381,15 x 0,13 / 12

VL = R\$ 20.099,96

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 20.100,00 / mês (vinte mil e cem reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Departamento de Gestão de Licitações, órgão acoplado a Procuradoria Geral do Município; sito à rua "D"; N° 270, bairro Padre Romualdo, 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:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



12. DATAS:

11.1. Da Vistoria. 03 / 02 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 06 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	