

LAUDO DE AVALIA O PARA DETERMINA O DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA PRINCIPAL, NA LOCALIDADE DE JARANDRAGOEIRA, DISTRITO DE TUCUNDUBA MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: JOÃO GALDINO DA SILVA.

03. OBJETIVO: Determina o do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Mariana de Miranda Firmeza, sito na rua Principal, na localidade de Jarandragoeira, distrito de Tucunduba, 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 verifica o de suas características físicas, locacionais, voca o de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracteriza o da Região

Trata-se de uma zona urbana, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupa o física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utiliza o residencial, sítios e poucos comércios.

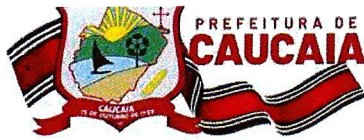
Existem serviços públicos e privados como ilumina o pública, energia domiciliar, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento em piçarra.

06. POTENCIAL DE UTILIZA O: A  rea do imóvel   paralela a principal rua, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma voca o de uso presente, ou seja, albergando residencias, poucos pontos comerciais, escola e sítios.

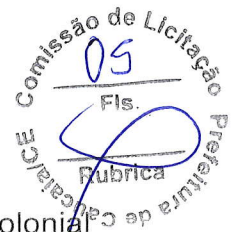
07. CARACTERIZA O DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, de dois pavimentos, e sua área construída   de 192,50 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 250,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZA O FÍSICA

O imóvel objeto da determina o do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: Térreo - 01(uma) sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) cozinha, 01(um) quarto, 01(um) banheiro, 02(duas) varandas e 01(um) quintal. Na parte superior - 01(uma) varanda, 02(dois) quartos, 01(um) banheiro e 01(uma) sala de estar.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial aparente; as elevações são em alvenaria; pintura textura; piso cerâmico em todas as dependências; esquadrias de madeira, com portas tipo paraná, janelas tipo ficha pintadas com esmalte sintético; portões e grades de metalon pintados com esmalte sintético; instalações elétricas e hidro-sanitárias 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 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:

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

$Vt = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 534,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 133.500,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 192,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.916,34 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$

$Vb = \text{R\$ } 236.093,09$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 133.500,00 + \text{R\$ } 236.093,09$

$VT = \text{R\$ } 369.593,09$

Valor Locativo Mensal:

VL = (VT x i) / N onde:

VT = R\$ 369.593,09

N = n^o de meses

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

VL = R\$ 369.593,09 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.003,93

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00 / mês (quatro mil reais) por mês.

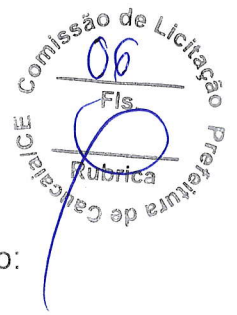
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Mariana de Miranda Firmeza, sito na rua Principal, na localidade de Jarandragoeira, distrito de Tucunduba, 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 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:

12.1. Da Vistoria. 16 / 03 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 de março de 2023.

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