

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO A RUA PRINCIPAL, S/N.º, LOCALIDADE DE SANTA ROSA, CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIA:** MARIA DO SOCORRO NEIVA SANTOS.

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIEF. Estevam Matias, sito a rua Principal, s/n.º; na localidade de Santa Rosa, 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 Caracterizações da Região**

Trata-se de zona urbana, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e pequenos comércios.

Existem serviços públicos como iluminação pública, luz domiciliar, transporte coletivo, pavimentação em pedra poliédrica e piçarra.

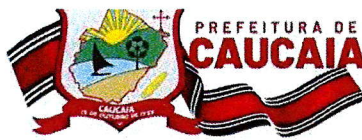
**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é na rua principal da localidade, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, residências, posto de saúde, pontos comerciais e escola.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída 200,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem área total de 600,00 m<sup>2</sup> 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) varanda em L, 01(uma) sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 02(duas) suites, 01(um) quarto, 01(um) banheiro, 01(uma) cozinha e 01(um) amplo terreno nas laterais do imóvel.

**Especificações construtivas das benfeitorias.** A cobertura do imóvel é com telha cerâmica sobre estrutura de madeira; forro em pvc, alvenaria com reboco e cerâmica; pintura latéx e hidrator; piso cerâmico; portas tipo paraná; janelas venezianas, combogós; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação e portões de ferro na entrada.

**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,



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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 m<sup>2</sup> 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 uma **taxa de atratividade anual**, em função do mercado.

## 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

### Cálculos Avaliatórios:

#### **Terrenos:**

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

$V_t = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 440,50 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 264.300,00$

#### **Benfeitorias:**

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

$V_b = 200,00 / \text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.643,52 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,80$

$V_b = \text{R\$ } 197.222,40$

#### **Valor Total do Imóvel:**

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

$VT = \text{R\$ } 264.300,00 + \text{R\$ } 197.222,40$

$VT = \text{R\$ } 461.522,40$

#### **Valor Locativo Mensal:**

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

$VT = \text{R\$ } 461.522,40$

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

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

$VL = \text{R\$ } 461.522,40 \times 0,13 / 12$

$VL = \text{R\$ } 4.999,83$

**Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.000,00/ mês (cinco mil reais) por mês.**



## 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEIEF. Estevam Matias, sito a rua Principal, s/n.º; na localidade de Santa Rosa, município de Caucaia /CE.

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

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física, móveis, equipamentos e utensílios.

## 11. FOTOS:



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

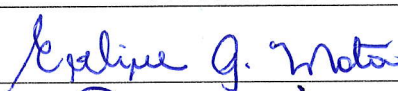
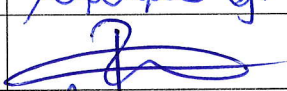
*[Handwritten signature]*



## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria. 24 / 02 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 24 de fevereiro de 2023.

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