

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA CEL. JOÃO LICINIO, N.º 517 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA

02. PROPRIETÁRIO: IMOBILIÁRIA MEGA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Controladoria Geral do Município de Caucaia, sito à rua Cel. João Licínio, nº. 517; 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 residencial e comercial.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel fica próximo a uma das principais avenidas do centro de Caucaia, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas e pontos comerciais, escritórios, agências bancárias, hospitais, clínicas médico-odontológicas, mercados, escolas e shopping.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, padrão popular, com área construída principal de 242,50 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 710,00 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-se das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) varanda; 01(uma) sala de controle interno e diretoria de ações estratégica; 01(uma) sala de auditoria; 02(dois) banheiros; 01(uma) copa; 01(uma) lavanderia; 01(uma) sala de reuniões; 01(uma) sala do setor financeiro; 01(um) gabinete do controlador



adjunto; 01(um) gabinete do controlador geral; 01(uma) ampla garagem descoberta e 01(um) quintal

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei e forrada com laje de concreto armado, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos, porcelanato, látex, forro pintado com gesso, os pisos são em cerâmica e porcelanato, esquadrias de alumínio com vidro, portas de correr de madeira de lei, portões de alumínio na entrada e as 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:

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

$$Vt = 710,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 562,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 399.020,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUBSInduscon} - \text{Cei} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 242,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.017,87 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,80$$

$$Vb = \text{R\$ } 293.600,08$$

Valor Total do Imóvel.

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

$$VT = \text{R\$ } 399.020,00 + \text{R\$ } 293.600,08$$

$$VT = \text{R\$ } 692.620,08$$



Valor Locativo Mensal:

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

N = nº de meses

VT = R\$ 692.620,08

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

$VL = R\$ 692.620,08 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 7.503,38

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 7.500,00 / mês (sete mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Controladoria Geral do Município de Caucaia, sito à rua Cel. João Licínio, nº. 517; bairro centro, 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 mencionada a seguir.

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

11. FOTOS:



EVELINE GURGEL
MOTA
BERNARDO-020708093
31

ROISSON VIEIRA DE
MOURA-03345897385

Rodovia CE-090 KM 01, nº 1076, Itambé
Caucaia/CE - CEP: 61600-970





12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 04 / 05 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 04 de maio de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunta de Infraestrutura	74209	EVELINE GURGEL MOTA BERNARDO:02070809331 <small>Assinado de forma digital por EVELINE GURGEL MOTA BERNARDO:02070809331 DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC CERTIFICA MINAS v3, ou=37842417000550, ou=PersonasID, ou=Certificado PF A3, ou=EVELINE GURGEL MOTA BERNARDO:02070809331</small>
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385 <small>Assinado de forma digital por ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385 DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=18799897000120, ou=Certificado PF A3, ou=ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385 Dados: 2023.05.05 09:23:26 -03'00'</small>
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Civil da Infraestrutura	00892	<i>Estolano Polary Maia Neto</i>

