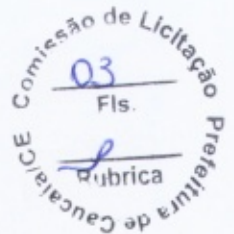




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA MARIA FIRMINO, N° 416, BAIRRO: PARQUE SOLEDADE, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01 INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIO:** MARCOS ANDRÉ RODRIGUES ROCHA

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Lucativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Infantil – CAPS INFANTIL sito na rua Maria Firmino, N° 416, no bairro: Parque Soledade, 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 urbana com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residenciais, colégios, hospital e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domicilia, cagece e o seu principal acesso em rua com pavimentação asfáltica.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é em uma rua paralela a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências, colégios, posto de saúde, hospital e pequenos pontos comerciais.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de um imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 280,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 528,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

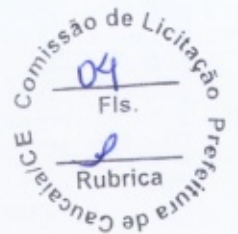
**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

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) de jantar, 02(duas) suites, 01(um) banheiro, 01(um) quarto, 01(uma) cozinha, 01(uma) lavanderia e fora do imóvel: 01(um) salão, 01(um) quarto, 01(um) banheiro e 01(uma) ampla garagem. \_





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei forro em laje volterrana; Elevações em alvenaria; Revestimentos em pintura textura e latéx; na cozinha e nos banheiros cerâmica até o teto, piso cerâmico; esquadrias venezianas, com portas tipo fichas, portões de alumínio na entrada; instalações elétricas e h idro-sanitárias em bom estado conservação.

### 08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *ou 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 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 um **fator de acabamento conforme idade do imóvel.**

### 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

#### Cálculos Avaliatórios:

##### Terreno:

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

$$Vt = 528,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 345,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 182.160,00$$

##### Benfeitorias:

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

$$Vb = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.467,34 / \text{m}^2 \times 0,65 \times 0,70$$

$$Vb = \text{R\$ } 186.939,12$$

##### Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 182.160,00 + \text{R\$ } 186.939,12$$

$$VT = \text{R\$ } 369.099,12$$

### Valor Locativo Mensal

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

$$VT = R\$ 369.099,12$$

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

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

$$VL = R\$ 369.099,12 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 3.998,57$$

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

### 10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Infantil – CAPS INFANTIL sito na rua Maria Firmino, N° 416, no bairro: Parque Soledade, 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:






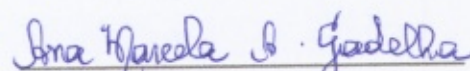


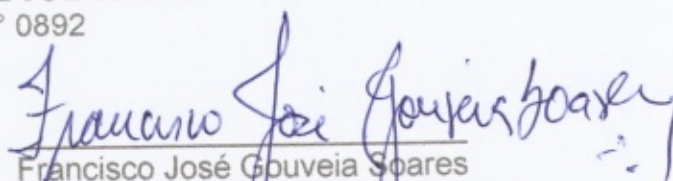
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 17 / 02 / 22

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 17 de fevereiro de 2022.

  
Estolano Polary Maia Neto  
Presidente: CREA/CE 8652-D  
Matrícula n° 0892

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

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