



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA BARÃO DE IBIAPABA, Nº 729 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICIPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO FURTADO DE OLIVEIRA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Central de Regulação, pertencente à Secretaria da Saúde; sito à rua Barão de Ibiapaba, nº 729, 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 comercial, de serviços e com poucas residências.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é perpendicular 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, hospitais, repartições públicas, bancos e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 144,00 m², encravado em um terreno que tem aproximadamente uma área total de 144,00 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: 01(uma) recepção; 01(uma) copa; 02 (dois) banheiros; 01(uma) sala de situação; 01(uma) sala do sistema de manutenção e 01(uma) sala da coordenação.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS.

A cobertura do prédio é de estrutura metálica com telha de alumínio; forro em pvc; elevações mistas em alvenaria e concreto armado; revestimentos cerâmico de até 1,50m de altura e em outra todo e latéx, todas as salas em divisórias, piso cerâmico; portas tipo paraná, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portão de ferro de enrolar 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, 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:

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

$Vt = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 288.000,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.004,23 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$

$Vb = \text{R\$ } 184.709,83$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 288.000,00 + \text{R\$ } 184.709,83$

$VT = \text{R\$ } 472.709,83$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 472.709,83$

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

$N = n^\circ$ de meses

$VL = R\$ 472.709,83 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 5.121,02$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.120,00 / mês (cinco mil, cento e vinte reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

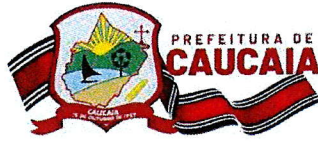
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Central de Regulação, pertencente à Secretaria da Saúde; sito à rua Barão de Ibiapaba, nº 729, bairro Centro, Município de Caucaia-CE.

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:





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

11.1. Da Vistoria. 23 / 02 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 23 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 Cívil da Infraestrutura	00892	