

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA NOSSA SENHORA DOS PRAZERES, Nº 434; BAIRRO AÇUDE; EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: OZELE GUIMARÃES GOMES

03. OBJETIVO:

Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento Exclusivo do Centro de Vacinação contra a Covid – 19, órgão pertencente a Secretaria da Saúde ; sito a rua Nossa Senhora dos Prazeres, nº 434; bairro: Açude no 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 avariado 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 uma zona residencial do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial; posto de saúde; colégios e pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentação asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:

A área do imóvel é uma das principais rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; posto de saúde; colégios e pequenos comercios.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, de dois pavimentos, padrão popular, com área construída principal de 280,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 380,00 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) varanda; 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 01(um) quarto; 01(uma) cozinha; 01(uma) lavanderia;

01(um) banheiro; 01(uma) despensa; 01(uma) área de serviço e 01(um) quarto de empregada; no pavimento superior existem: 01(uma) sala; 03(três) suites; 02(duas) varandas; 01(uma) sala.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; rebocadas, revestimento de pintura latéx e textura e cerâmica nos banheiros e cozinha, piso cimentado por fora e cerâmico por dentro, portas tipo ficha e almofala, grades de ferro com vidro, portões de alumínio na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando em regular 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 Tributárias 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:

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

$$V_t = 380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 510,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 193.800,00$$

Benfeitorias:

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste tab. Sindiscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$.

$$V_b = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.516,57 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Vb = R\$ 106.159,90

Valor Total do Imóvel:

VT = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias); onde:

VT = R\$ 193.800,00+ R\$ 106.159,90

VT = R\$ 299.959,90

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 299.959,90

N = nº de meses

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

VL = $299.959,90 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 3.249,57

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.250,00 / mês (três mil, duzentos e cinqüentareais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento Exclusivo do Centro de Vacinação contra a Covid – 19, órgão pertencente a Secretaria da Saúde; sito a rua Nossa Senhora dos Prazeres, nº 434; bairro: Açude no 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 do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:



Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten mark

Handwritten mark



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



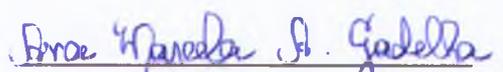
12.DATAS:

12.1. Da Vistoria.01 / 06 / 2021.

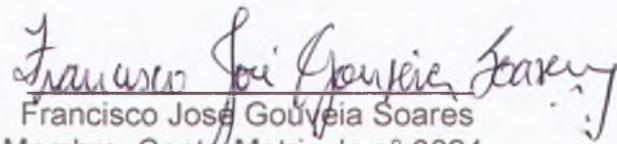
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de junho de 2021.



Estolano Polary Mala Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula nº 0892



Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042



Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.