



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA WELLINGTON AUGUSTO MONTEIRO, Nº 276; BAIRRO: PARQUE SOLEDADE EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: MARCÍLIO DE ALBUQUERQUE

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Almoxarifado da Secretária da Saúde; sito; a rua Wellington Augusto Monteiro, nº 276; bairro: Parque Soledade em 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 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 asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; hospitais; colégios e pequenos comercios

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 396,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 396,00 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(um) galpão, 01(um) escritório, 01(uma) copa e 02(dois) banheiros,.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



- A cobertura do imóvel é de estrutura metálica com telhas de fibrocimento; forro em laje voltterrana no escritório, na copa e nos banheiros; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em porcelanato na frente do imóvel e argamassa de cimento e areia (reboco) e cerâmico; piso industrial; as portas tipo fichas e corrediças de pvc nos banheiros; e as esquadrias são do tipo alumínio com vidro; pinturas com tinta látex e hidrator; 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:

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

$V_t = 396,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.578,00/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 624.888,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 396,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.685,64/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$

$V_b = \text{R\$ } 667.513,44$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 624.888,00 + \text{R\$ } 667.513,44$

$VT = \text{R\$ } 1.292.401,44$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 1.292.401,44$

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

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

$VL = R\$ 1.292.401,44 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 14.001,02$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 14.000,00 / mês (quatorze mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Almojarifado da Secretária da Saúde; sito; a rua Wellington Augusto Monteiro, n° 276; bairro:Parque Soledade em Caucaia (Ce).

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro responsável da Prefeitura.

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

11. FOTOS:

20/05/2021





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



[Handwritten signature]



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 20 / 05 / 2021.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 20 de maio de 2021.



Estolano Pojary Maia Neto
Crea/Ce 8652-D
Matricula nº 00.892