



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA 108, Nº 551 – PLANALTO CAUCAIA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIA:** DALÍLA MARIA MARTINS RODRIGUES.

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF. Antônio Braga da Rocha, sito à rua; 108 nº. 551; Planalto Caucaia, 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, 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 a existência de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, rede de esgoto, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento asfáltico; existindo também várias ruas asfaltadas no bairro.

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

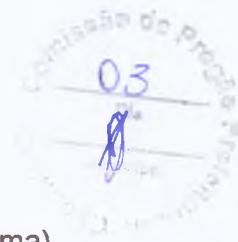
**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, de dois pavimentos, com área construída de 270,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 165,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da 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 com garagem ;01(uma) sala de estar; 01(uma) cozinha; 02(dois) banheiros; 01(uma) despensa; 01(uma) lavanderia; 01(uma) sala de jantar; 01(um) quarto e 01(uma)



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



área de serviço. Na parte superior: 01(uma) varanda; 01(uma) suite; 01(uma) suite com close e 01(um) banheiro.

### ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é em estrutura de madeira com telha cerâmica e laje volterrana; as elevações são em concreto e alvenaria; pintura hidrator, textura e latéx; piso em cerâmica e cimentada; portas tipo ficha, paraná e trabalhada com vidro; grades de alumínio na parte superior e na parte inferior grades e portões de ferro; as esquadrias venezianas; instalações elétricas e a hidro-sanitária 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 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:**

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

$$V_t = 165,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 950,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 156.750,00$$

##### **Benfeitorias:**

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ci} \times \text{fator de acabamento} \times \text{fator de depreciação}).$

$$V_b = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.539,95 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$$

$$V_b = \text{R\$ } 149.683,14$$

##### **Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 156.750,00 + \text{R\$ } 149.683,14$$

$$VT = \text{R\$ } 306.433,14$$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**Valor Locativo Mensal:**

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

$VT = R\$ 306.433,14$

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

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

$VL = R\$ 306.433,14 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 3.319,69$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.320,00 / mês (três mil, trezentos e vinte reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data comvistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF. Antônio Braga da Rocha, sito à rua; 108 nº. 551; Planalto Caucaia, município de Caucaia - Ce.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas 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:**

05/05/2021





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



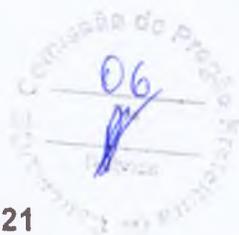
05/05/2021



*Handwritten signature in blue ink.*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



05/05/2021





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



05/05/2021



**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 05 / 05 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de maio de 2021.

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