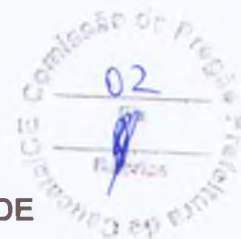




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA MENINO JESUS, Nº 1662, CONJUNTO METROPOLITANO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: IONE PEREIRA DA SILVA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF. Osmar Diógenes, sito à rua Menino Jesus, Nº. 1662; Conjunto Metropolitano, 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 avaliando, 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 zona residencial do conjunto, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilizações residenciais e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, pavimento em asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel está localizada próxima a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas, pontos comerciais, escolas e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel de dois pavimentos com características residenciais, padrão popular, com área construída de 240,00m², incrustada em terreno de formato irregular, que tem aproximadamente 300,00m² de área total, 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 físicas: 01(uma) varanda, 01(uma) secretaria, 08(uma) salas pequenas, 01(uma) copa, 01(uma) cozinha, 01(um) banheiro para funcionario, 01(uma) despensa, 02(dois) banheiros p/ alunos, 01(uma) área de serviço, 01(um) pátio coberto.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A coberta do prédio é de telha cerâmica aparente e estrutura de madeira; laje pré-moldada; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em argamassa de cimento e areia (reboco) e cerâmico; piso cerâmico e cimentado liso e rústicos; as esquadrias são em portas fichas e venezianas, janelas tipo venezianas com grades de ferro; portões em chapa de ferro; pinturas com latéx e hidrator; instalações elétricas e hidro-sanitárias 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 – “*Método Comparativo dos Dados de Mercado*” com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - “*Método do Custo de Reprodução*”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, 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 uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 370,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 111.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.348,74 / \text{m}^2 \times 0,55 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 106.820,21$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 111.000,00 + \text{R\$ } 106.820,21$$

$$VT = \text{R\$ } 217.820,21$$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = R\$ 217.820,21$$

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

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

$$VL = R\$ 217.820,21 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 2.359,72$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.360,00 / mês (dois mil, trezentos e sessenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF. Osmar Diógenes, sito à rua Menino Jesus, N.º. 1662; Conjunto Metropolitano, Município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da prefeitura de Caucaia.

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

11. FOTOS:

05/05/2021





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



05/05/2021



+



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

05/05/2021



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
Engº : CREA/CE 8652-D
Matricula nº 00.892