

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA PEDRO GOMES DA ROCHA, Nº 63 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICIPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: ADRIA LUCIANA MOURA ABREU.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Referência Especializado para a População em Situação de Rua – Centro POP, sito à rua Pedro Gomes da Rocha, nº 63, 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 avaliadopara 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 central e comercial, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis residenciais; pontos comerciais; colégios; clínicas e hospitais; shopping; bancos e repartições públicas.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua paralela a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando: residenciais; pontos comerciais; colégios; clínicas e hospitais; shopping; bancos e repartições públicas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída de 504,00m², implantado em terreno com a área total de 528,00 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 especificações de acabamento, e estado de conservação: 01(uma) ampla garagem, 02(duas) salas sendo uma de estar e a outra de jantar; 04(quatro) suítes, 02(dois) quartos, 02(dois) banheiros, 01(uma) cozinha, 01(uma) despensa, 01(uma) varanda, 01(uma) lavanderia, 01(um) quintal, na parte superior as suítes e 01(uma) sala, 01(um) close e 02(duas) varandas.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura em telha cerâmica sobre madeira de lei; as elevações mistas em alvenarias e concreto; forro em laje volterrana; revestimento em tinta textura em algumas partes e latéx, piso cerâmico esmaltado e granito; portas e janelas em madeira trabalhada; portão de alumínio; 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:

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

$$Vt = 528,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 500,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 264.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 504,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.710,69 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 215.546,94$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 264.000,00 + \text{R\$ } 215.546,94$$

$$VT = \text{R\$ } 479.546,94$$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 479.546,94$

$N = n^\circ$ de meses

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

$VL = R\$ 479.546,94 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 5.195,09$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.200,00 / mês (cinco mil e duzentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento do Centro de Referência Especializado para a População em Situação de Rua – Centro POP, sito à rua Pedro Gomes da Rocha, n° 63, bairro Centro, Município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, 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.

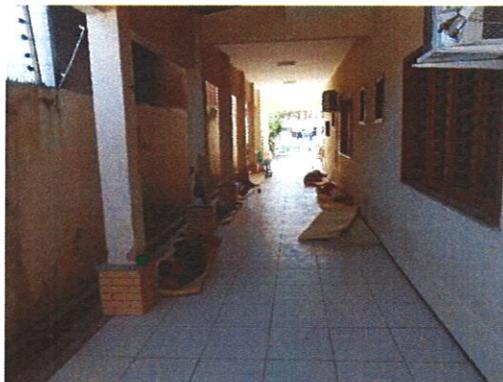
11. FOTOS:



✓

7

8



11. DATAS:

11.1. Da Vistoria 24 / 07 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 24 de julho de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Cível da Infraestrutura	00892	