

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA PADRE ALFREDO NESI, Nº 917, BAIRRO: PARQUE GUADALAJARA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01 INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ALVES & STECH LTDA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Lucativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Unidade Atendimento Primário a Saúde – UAPS Francisca de Fátima Lucas da Costa, sito na rua Padre Alfredo Nesi, nº 917 no bairro: Parque Guadalajara, 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 urbana 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 de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, coleta de lixo e o seu principal acesso em rua com pavimentação asfáltica.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais plena, de dois pavimentos, padrão popular, com área construída de 480,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 540,00 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: Pavimento térreo: 01(uma) farmácia, 01(um) atendimento, 11(onze) consultório sem banheiros, 05(cinco) consultório com banheiros, 01(um) auditório, 01(um) banheiro para deficientes, 02(dois) banheiros normais, 01(uma) área de serviço e no pavimento superior 01(uma) sala de descanso e 01(uma) copa.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei aparente e forro em laje volterrana; elevações em alvenaria; revestimentos em pintura latéx; nos banheiros cerâmica até até a laje, piso cerâmico; esquadrias de alumínio com vidro, portas tipo fichas, portões de ferro de enrolar na entrada; instalações elétricas e hidro-san itárias em bom estado conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *ou 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:

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

$$Vt = 540,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 670,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 361.800,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 480,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.080,70 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,75$$

$$Vb = \text{R\$ } 561.789,00$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 361.800,00 + \text{R\$ } 561.789,00$$

$$VT = \text{R\$ } 923.589,00$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 923.589,00$$

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

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

VL = R\$ 923.589,00 x 0,13 / 12

VL = R\$ 10.005,54

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 10.000,00 / mês (dez mil reais) por mês.

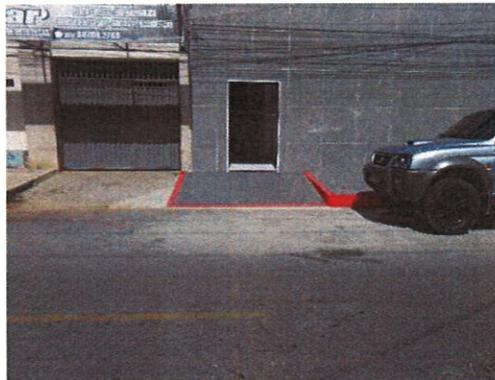
10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Unidade Atendimento Primário a Saúde – UAPS Francisca de Fátima Lucas da Costa, sito na rua Padre Alfredo Nesi, nº 917 no bairro: Parque Guadalajara, 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:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 14 / 06 / 23

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 de junho 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	