

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A RUA FILGUEIRAS SAMPAIO, Nº 18 - PARQUE LEBLON, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).



01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: ALINE WARISS MAIA ROJAIS

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Creche Comunitária São José, sito à rua Filgueiras Sampaio, nº 18; Parque Leblon, 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 Caracterizações 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 pequenos comércios.

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

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 200,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 660,00 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(uma) cozinha; 01(um) refeitório; 01(uma) coordenação; 01(uma) sala dos professores; 06(seis) salas de aula pequenas; 05(cinco) banheiros; 01(uma) despensa; 01(uma) lavanderia;



01(uma) varanda; 01(um) almoxarifado; 03(três) áreas para banho descobertas; 01(uma) copa e 01(um) poço profundo.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica aparente e forrada; as elevações são em alvenaria, pintura latéx, piso cerâmico e porcelanato, revestimento cerâmico nos banheiros e cozinha; portas ficha e almofalas; esquadrias de ferro e basculante; fossa - sumidouro; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; portões e grades de ferro tipo tijolinho e portão de alumínio na entrada.

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:

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

$$Vt = 660,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 480,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 316.800,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.713,18 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$$

$$Vb = \text{R\$ } 219.287,04$$



Valor Total do Imóvel:

VT = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) onde:

$$VT = R\$ 316.800,00 + R\$ 219.287,04$$

$$VT = R\$ 536.087,04$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = R\$ 536.087,04$$

N = N° de meses

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

$$VL = R\$ 536.087,04 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 5.807,61$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.810,00 / mês (cinco mil, oitocentos e dez reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

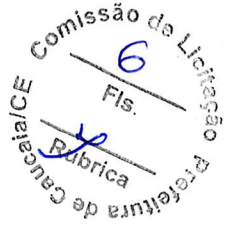
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Creche Comunitária São José, sito à rua Filgueiras Sampaio, nº 18; Parque Leblon, município de Caucaia - CE.

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:





12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 07 / 06 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 12 de junho de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	<i>Eveline Gurgel Mota</i>
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	<i>[assinatura]</i>
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Cívil da Infraestrutura	00892	<i>Estolano Polary Maia Neto</i>

