

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA FERNANDO RODRIGUES MONTEIRO, Nº 181; BAIRRO: PADRE ROMUALDO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA

02. PROPRIETÁRIO: ALVES E STECH LTDA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública - SSP, sito à rua Fernando Rodrigues Monteiro, nº 181, bairro Padre Romualdo, 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 e comercial, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização, residencial; serviços; colégios, repartições públicas e comercios.

Existem serviços públicos e privado como iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentação em pedra poliédrica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é 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 residências; colégios e um variado comércio.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais plenas, com área construída principal de 475,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 500,00 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: 21(vinte e uma) salas, 06(seis) banheiros, assim distribuído: 01(uma) recepção; 02(duas) salas maiores, 01(uma) sala unidade financeira, 01(um) sala de núcleo de documentos.

01(uma) sala do setor de transporte, 01(uma) sala da ouvidoria, 01(uma) sala da assessoria institucional, 01(uma) sala da assessoria jurídica, 01(uma) sala da secretaria executiva, 01(uma) sala da coordenação técnica, 01(uma) sala do secretário adjunto, 01(uma) sala do setor administrativo, 02(duas) salas sem nome, 01(uma) sala da corregedoria, 01(uma) copa, 01(uma) cozinha, 02(duas) salas para reuniões, 01(um) almoxarifado e 01(um) amplos corredor.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado em alguns locais, rebocada e pintada de latéx; as elevações são em alvenaria e concreto; revestimento em pintura latéx, cerâmica nos banheiros, piso cerâmico, esquadrias com portas e janelas de alumínio e de vidro, portas tipo ficha nos banheiros; instalações elétricas e hidro-sanitárias bom estado, idade aparente Novo.

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:

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

$$Vt = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 900,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 450.000,00$$

Benfeitorias:

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

$V_b = 475,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.400,92 \times 0,85 \times 0,85$

$V_b = \text{R\$ } 823.965,73$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 450.000,00 + \text{R\$ } 823.965,73$

$VT = \text{R\$ } 1.273.965,73$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 1.273.965,73$

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

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

$VL = \text{R\$ } 1.273.965,73 \times 0,13 / 12$

$VL = \text{R\$ } 13.801,30$

$VL = \text{R\$ } 13.800,00$

** NBR – 14.653-2:2004 – 11.4.3

Remuneração do Capital:

Método Evolutivo

$V_{ct} = (V_{ci} + V_{cb}) \times F_c$

V_{ct} – Valor Total

V_{ci} – Valor Parcial Capital – Terreno

V_{cb} – Valor Parcial Capital – Benfeitorias

F_c – Fator de Comercialização

$V_{ct} = (13.800,00 + 346.205,30) \times 0,08$

$V_{ct} = 28.800,42$

Importa o presente valor locativo a quantia arredondada de R\$ 28.800,00 / mes, (vinte e oito mil e oitocentos reais) por mes.

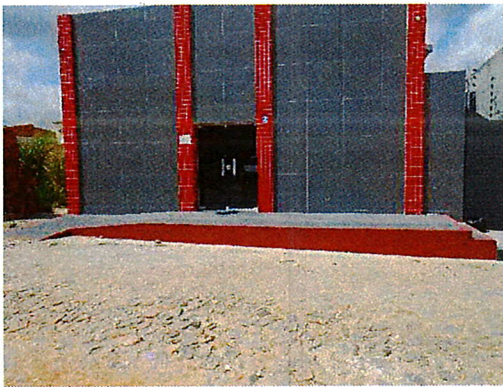
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública - SSP, sito à rua Fernando Rodrigues Monteiro, nº 181, bairro Padre Romualdo, município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

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

11. FOTOS:



f



f

K

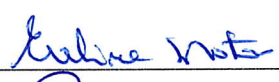

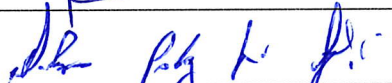




12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 25 / 08 / 23

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 25 de agosto 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	



ITEM	PRODUTO	QUANTIDADE
01	Ar condicionado 9BTU (branco)	14
02	Ar condicionado 12BTU (branco)	3
03	Mesa 1,20 x 0,60 2 gavetas	20
04	Armário balcão 2 portas 0,74 x 0,80 x 0,37	10
05	Armário fechado 2 portas 1,60 x 0,80 x 0,37	14
06	Cadeiras fixa garfo (preto)	28
07	Refrigerador esmaltec 220v (branco)	01
08	Fogão ágata (branco)	01
09	Bebedouro esmaltec (branco)	01
10	Micro-ondas Electrolux (branco)	01
11	Smart TV AOC 32 (preto)	02
12	Ventilador parede VENTISOL 60cm (preto)	03
13	Cadeiras com rodinhas (preto)	35
14	Mesa de reunião com painel	01
15	Sistema de câmera com 1 DVR	08
16	Mesa para cozinha com 6 cadeiras fixas	01
17	Mesa com gaveta 1,50 x 0,80cm (secretário)	01
18	Extintores ABC 6kg	03
19	Poltronas	04
20	Mesa de centro	01
21	Fechadura digital (intelbras)	01

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

