

Secretaria Municipal  
de Infraestrutura



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL, URBANO, SITUADO NA RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2803 "A", KITNET "01"; BAIRRO: CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIA:** FERNANDA MARIA DE OLIVEIRA PINHEIRO..

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado *em epígrafe* com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social da família da Sra. Ana Paula Gomes de Melo Damião; situado na rua Juaci Sampaio Pontes, Nº 2803 "A", Kitnet "01", bairro: Cigana, 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 Caracterizações da Região**

Trata-se de um bairro bastante populoso, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosos, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comercios. ✓

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em sua maioria em asfalto.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é uma das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas e pontos comerciais, escritórios, clínicas médico-odontológicas, mercado e escolas.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de um imóvel com característica residencial (kitnet), padrão popular, com área construída principal de 25,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem uma área total de 25,00m<sup>2</sup>, 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) sala; 01(um) banheiro, 01(um) quarto.

✍

✍

## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira, forro de concreto revestido de pvc,, revestimento em cerâmica e piso cerâmico, portas ficha e metalon, esquadrias de alumínio com vidro, 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 – “Método Comparativo dos Dados de Mercado”** com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogênea 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:**

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

$V_t = 25,00 \text{ m}^2 \times R\$ 800,00 / m^2$

$V_t = R\$ 20.000,00$

#### **Benfeitorias:**

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

$V_b = 25,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.732,46 / m^2 \times 0,60 \times 0,65$

$V_b = R\$ 16.891,49$

#### **Valor Total do Imóvel:**

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

$VT = R\$ 20.000,00 + R\$ 16.891,49$

$VT = R\$ 36.891,49$



**Valor Locativo Mensal:**

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

$$VT = R\$ 36.891,49$$

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

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

$$VL = R\$ 36.891,49 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 399,66$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 400,00 / mês (quatrocentos reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social da família da Sra. Ana Paula Gomes de Melo Damião; situado na rua Juaci Sampaio Pontes, N° 2803 "A", Kitnet "01", bairro: Cigana, 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 mencionada a seguir.

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

**11. FOTOS:**







## 12, DATAS:

12.1. Da Vistoria. 02 / 10 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 02 de outubro 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 Cívil da Infraestrutura	00892	