

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL SITUADO À RUA JOSÉ DE PONTES, Nº 417, BAIRRO: AÇUDE, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: TANCREDO ROCHA PONTES.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Apoio Psicossocial – CAPS INFANTIL, sito à rua José de Pontes, nº. 417, bairro: Açude, 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 zona do centro de Caucaia, 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 comercial.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, pavimentação das ruas em asfalto e 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 pequenos pontos comerciais, escolas e muitas residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão médio de dois pavimentos, com área construída total de 1.200,00m², implantado em terreno com área de 915,00m², 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 acabamentos: 07(sete) salas, 03(três) banheiros, 01(uma) copa, 01(um) salão na entrada e na parte superior; 01(uma) varanda, 01(uma) suite, 02(duas) salas e 01(um) banheiro.

ROBSON VIEIRA DE
MOURA:03345897385

EVELINE GURGEL
MOTA:02070809331

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de estrutura metálica, com telha de alumínio; forrada com laje voltterrana; as elevações são em de concreto armado e alvenaria, revestimento em tijolinho e cerâmico; pintura em latéx, hidrator e textura; piso cerâmico e industrial; as portas e janelas tipo fichas pintadas; portões de ferro de correr e de enrolar, instalações elétricas, hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *Norma – 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:

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

$$Vt = 915,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 260,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 237.900,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 1.200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.778,89 / \text{m}^2 \times 0,30 \times 0,35$$

$$Vb = \text{R\$ } 224.140,14$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 237.900,00 + \text{R\$ } 224.140,14$$

$$VT = \text{R\$ } 462.040,14$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 462.040,14$$

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

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

VL = R\$ 462.040,14 x 0,13 / 12

VL = R\$ 5.005,43

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.000,00 / mês (cinco mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data, com vistas ao funcionamento do Centro de Apoio Psicossocial – CAPS INFANTIL, sito à rua José de Pontes, nº.417; bairro; Açude, 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.

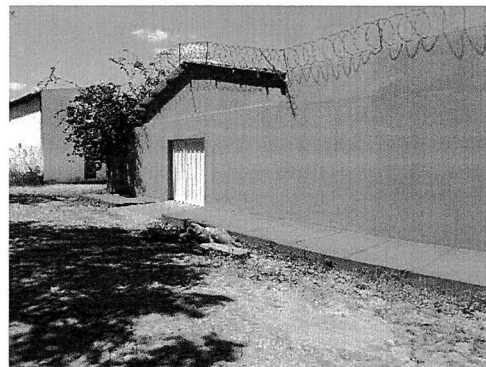
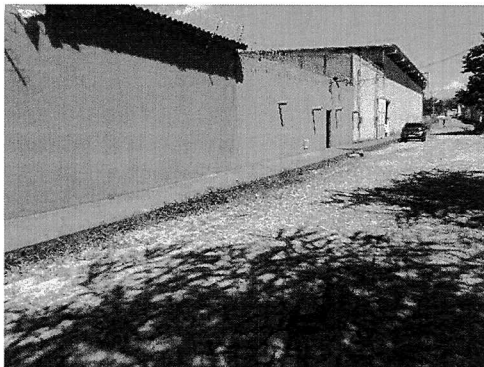
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. DATAS:

11.1. Da Vistoria. 01 / 08 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de agosto de 2023.

2. FOTOS:



ROBSON VIEIRA DE
MOURA:033458973
85

EVELINE GURGEL
MOTA:02070809331



NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	EVELINE GURGEL MOTA:02070809331 <small>Assinado de forma digital por EVELINE GURGEL MOTA:02070809331 DN: c=BR, ou=ICP-Brasil, ou=AC, S=SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, ou=CAUCAIA, ou=CE, ou=11735236000192, ou=Videconferencia, ou=Certificado PF A3, cn=EVELINE GURGEL MOTA:02070809331</small>
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385 <small>Assinado de forma digital por ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385 DN: c=BR, ou=ICP-Brasil, ou=AC, S=SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, ou=CAUCAIA, ou=CE, ou=11735236000192, ou=Videconferencia, ou=Certificado PF A3, cn=ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385</small>
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Civil da Infraestrutura	00892	