

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA GUARÁ, Nº 33; BAIRRO POTIRA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** MÁRCIO CABRAL COUTINHO.

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Aluguel Social destinado a família do Sr.: Francisco Soares de Souza e Sra.: Maria Elci Oliveira, situado na rua Guará, nº 33; bairro: Potira, 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. Caracterização da Região.**

Trata-se de zona residencial do bairro, com topografia plana, 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 água potável, iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica e rede de esgoto e o principal acesso com rua em pavimentação asfáltica.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel está localizada próxima a 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, posto de saúde e residências.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóveis com características residenciais plenas, padrão popular, casas conjugadas, com área construída principal de 56,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem uma área total de 60,00m<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) quarto, 01(um) banheiro, 01(uma) cozinha e 01(uma) pequena área de serviço.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.**

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica aparente, revestimento em argamassa de cimento e areia (reboco) e piso cimentado,

portas duas banda, janela na entrada, combogó no banheiro, pintura hidraco, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular 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, homogeneizada 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  $\pm$  benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

## 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

### Cálculos Avaliatórios:

#### Terreno:

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

$$Vt = 60,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 380,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 22.800,00$$

#### Benfeitorias:

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

$$Vb = 56,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.658,60 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 18.808,52$$

#### Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 22.800,00 + \text{R\$ } 18.808,52$$

$$VT = \text{R\$ } 41.608,52$$

#### Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 41.608,52$$

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

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



VL = R\$ 41.608,52 x 0,13 / 12

VL = R\$ 450,75

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 450,00 / mês (quatrocentos e cinquenta reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Aluguel Social destinado a família do Sr.: Francisco Soares de Souza e Sra.: Maria Elci Oliveira, situado na rua Guará, nº 33; bairro: Potira, 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:

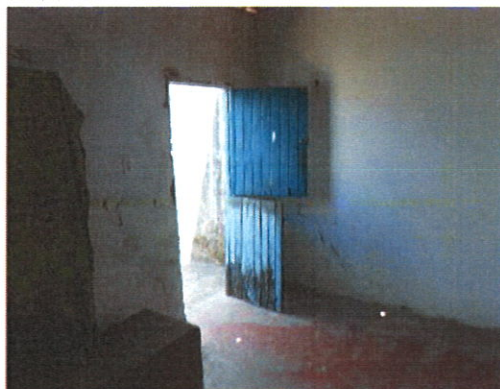


*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

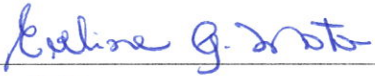

*[Handwritten signature]*



**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 08 / 12 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 08 de dezembro 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 Civil da Infraestrutura	00892	