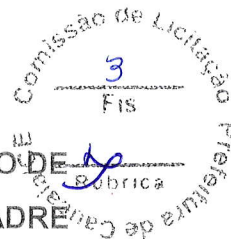


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA "D", Nº 270 – BAIRRO PADRE ROMUALDO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICIPIO 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 Gestão e Governo – SGG; sito à rua "D", Nº 270, bairro Pe. 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. Caracterização da Região

Trata-se de uma zona residencial e comercial do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial, comercial e de serviços.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento poliédrico.

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

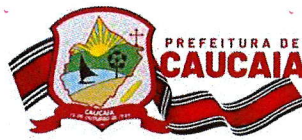
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, de dois pavimentos, com área construída principal de 1.180,00 m², encravado em um terreno que tem aproximadamente uma área total de 900,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: São 35(trinta e cinco) salas assim distribuídas: 01(uma) sala do secretário; 01(uma) sala do secretário adjunto de gestão e tecnologia; 01(uma) sala do secretário adjunto de governo; 01(uma) sala do secretário executivo de gestão e governo; 01(uma) sala da assessoria jurídica; 01(uma) sala de assessoria de gestão e tecnologia; 01(uma) sala para folha de pagamento; 01(uma) sala do setor administrativo e financeiro; 01(uma)

EVELINE GURGEL
MOTA:02070809
331

ROBSON VIEIRA DE
MOURA:033458973
85



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



sala para a tesouraria; 01(uma) sala para a contabilidade; 01(uma) sala para o protocolo; 01(uma) sala para o RH – Aposentadoria; 01(uma) sala para RH Apoio; 01(uma) sala para para gerencia de RH; 01(uma) sala pa reuniões; 01(uma) sala para o serviço social; 01(uma) sala para o diário oficial do Município; 02(duas) salas para a tecnologia da informação; 01(uma) almoxarifado; 01(uma) sala do almoxarifado T.I; 02(duas) salas de arquivos; 02(duas) copas; 03(três) banheiros masc; 03(três) banheiros femin;; 01(um) banheiro para defic; 01(uma) sala para coordenadoria especial da diversidade; 01(uma) sala para o procurador geral do Município; e 01(uma) sala para sec. Adjunta de gestão financeira e orçamentária.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS

A coberta do prédio é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira; forro em laje de concreto armado e pvc; elevações mistas em alvenaria e concreto armado; revestimentos textura; piso cerâmico; portas tipo paraná, esquadrias de alumínio com vidro, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portão de ferro na entrada; idade aparente do imóvel 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 – “*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:

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

$$Vt = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 925,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 832.500,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 1.180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.432,35 / \text{m}^2 \times 0,90$$

$$Vb = \text{R\$ } 2.583.155,70$$

EVELINE GURGEL
MOTA:02070809
331

ROBSON VIEIRA DE
MOURA:033458973
85

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = R\$ 832.500,00 + R\$ 2.583.155,70$$

$$VT = R\$ 3.415.655,70$$

Valor Locativo Mensal:

VL = (VT x i) / N onde;

$$VT = R\$ 3.415.655,70$$

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

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

$$VL = R\$ 3.415.655,70 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 37.002,29$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 37.000,00 / mês (trinta e sete mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Gestão e Governo – SGG; sito à rua “D”, N° 270, bairro Pe. Romualdo, município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação do Município de Caucaia, 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.

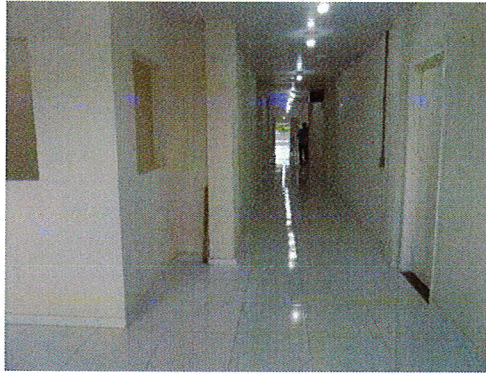
11. FOTOS:

EVELINE GURGEL
MOTA:020708093
31

Assinado de forma digital por EVELINE GURGEL em 02/08/2019 às 10:00:00 AM. Informações adicionais: CPF: 020708093-31. Assinado de forma digital por EVELINE GURGEL em 02/08/2019 às 10:00:00 AM.

ROBSON VIEIRA DE
MOURA:033458973
85

Assinado de forma digital por ROBSON VIEIRA DE MOURA em 02/08/2019 às 10:00:00 AM. Informações adicionais: CPF: 033458973-85. Assinado de forma digital por ROBSON VIEIRA DE MOURA em 02/08/2019 às 10:00:00 AM.



12. DATAS:

11.1. Da Vistoria. 23 / 11 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 18 de dezembro de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunta de Infraestrutura	74209	EVELINE GURGEL MOTA:02070809331 <small>Assinado de forma digital por EVELINE GURGEL MOTA:02070809331 DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC CERTIFICA MINAS v5, ou=27842477000158, ou=Videoconferencia, 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, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=09061670001995, ou=Videoconferencia, ou=Certificado PF A3, cn=ROBSON VIEIRA DE MOURA:03345897385</small>
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Civil da Infraestrutura	00892	