



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA CÉLIO RODRIGUES VIANA, Nº 150; BAIRRO: PARQUE SOLEDADE EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCA CRISTIANA DE ALENCAR RODRIGUES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária a Saúde - UAPS Ana Clara; sito: na rua Célio Rodrigues Viana, nº 150; bairro: Parque Soledade em 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 avariado 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 do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial; hospital; colégios e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentação asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; hospitais; colégios e pequenos comércios

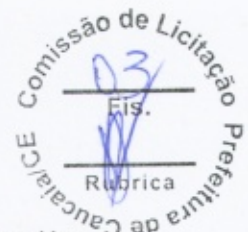
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 380,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 864,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01 (uma) varanda em "L", 01 (uma)



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) cozinha, 01(um) banheiro, 03(três) suítes, 02(dois) quartos, 01(uma) despensa, 01(uma) área de serviço, fora do imóvel: 01(uma) sala aberta e; 01(uma) sala pequena e (01) uma garagem coberta e 01(uma) ampla garagem descoberta.

- **ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

- A cobertura do imóvel é de telha cerâmica sobre estrutura de madeira ;forro em laje pré-moldada; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em argamassa de cimento e areia(reboco) e cerâmico; piso cerâmico e em pedra portuguesa; as esquadrias são em portas trabalhadas com vidro, portas fichas e paraná, esquadrias são do tipo venezianas de alumínio com vidro, com grades de ferro; pinturas com tinta látex; muro com revestimento cerâmico em seu todo 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 – 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:

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

$Vt = 864,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 250,00/\text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 216.000,00$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Benfeitorias:

$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste tab. Sindiscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação}).$

$$Vb = 380,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.340,75 / \text{m}^2 \times 0,65 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 215.257,41$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 216.000,00 + \text{R\$ } 215.257,41$$

$$VT = \text{R\$ } 431.257,41$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 431.257,41$$

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

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

$$VL = \text{R\$ } 431.257,41 \times 0,13 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 4.671,96$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.670,00 / mês (quatro mil, seiscentos e setenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Unidade de Atenção Primária a Saúde - UAPS Ana Clara; sito; entre às ruas Célio Rodrigues Viana e Santa Helena; bairro: Parque Soledade em 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, não incluso móveis e utensílios.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f.



ee

f

j



di



@

f

j



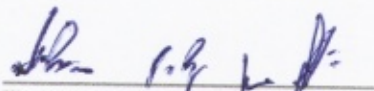
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

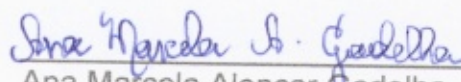


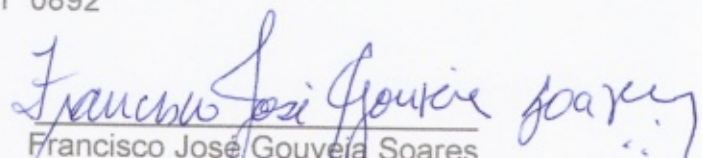
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 20 / 08 / 2021.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 20 de agosto de 2021.


Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.