

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA FRANCISCO SALES, Nº 123 E Nº 127 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO JORGE RANGEL DE MIRANDA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Ouvidoria Geral do Município, destinado a Controladoria Geral do Município – CGM; sito à rua Francisco Sales, nº 123 e nº 127, bairro Centro, 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 centro, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização comercial e de serviços e com poucas residências.

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 asfáltica.

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

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 138,00 m², encravado em um terreno que tem aproximadamente uma área total de 138,00 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) recepção ; 02 (dois) banheiros; 05(cinco) salas; 01(uma) cozinha e 01(uma) despensa.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS

A coberta do prédio é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira; forro em laje de concreto armado rebocado e pintada com hidrator; elevações mistas em alvenaria e concreto armado; com divisorias com paredes de gesso; revestimentos textura com liquibrilho, interno e hidrator externo; piso cerâmico; portas tipo paraná, combogós, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portão de ferro de enrolar na entrada.

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:

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

$$Vt = 138,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 915,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 126.270,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 138,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,80$$

$$Vb = \text{R\$ } 141.145,84$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 126.270,00 + \text{R\$ } 141.145,84$$

$$VT = \text{R\$ } 267.415,84$$



Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 267.415,84$

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

$N = n^\circ$ de meses

$VL = R\$ 267.415,84 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 2.897,00$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.900,00 / mês (dois mil e novecentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Ouvidoria Geral do Município, destinado a Controladoria Geral do Município – CGM; sito à rua Francisco Sales, nº 123 e nº 127, bairro Centro, 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.

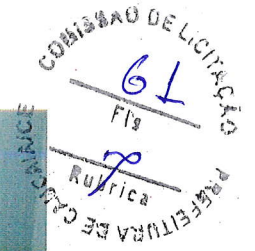
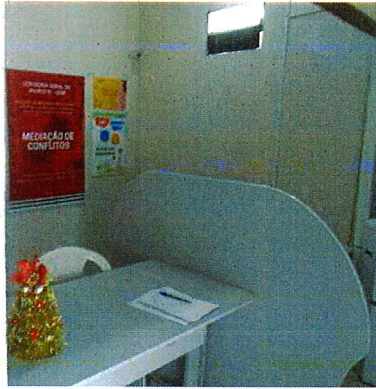
11. FOTOS:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

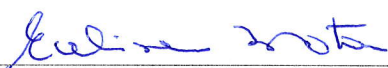

[Handwritten signature]



12. DATAS:

11.1. Da Vistoria. 13 / 12 / 2023

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 13 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 Cívil da Infraestrutura	00892	