

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA MESTRE NOTUMA, S/Nº, LOCALIDADE DE ICARAI, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: BARBARA BAKTA RODRIGUES MARACAIPE.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Conselho Tutelar do Litoral, sito à rua Mestre Notuma, S/Nº, na localidade do Icarai, 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 urbana, 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 pequenos comércios.

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

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em rua secundária do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residencias, pontos comerciais, posto de saúde e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 190,00 m², implantado em terreno que tem área total de 280,00 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) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 04(quatro) suites; 01(uma) área tipo um dek; 01(uma) kitnet fora do imóvel e 01(uma) ampla garagem..

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS: A cobertura do imóvel é de telha cerâmica sobre estrutura de madeira de lei, forro de concreto; as elevações são de alvenarias; revestimento em reboco e cerâmica; pintura latéx; piso

ceramico; janelas e portas tipo ficha de vidro com grades, portões de alumínio, 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 “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:

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

$$Vt = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 595,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 166.600,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 190,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.179,85 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,70$$

$$Vb = \text{R\$ } 202.944,04$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 166.600,00 + \text{R\$ } 202.944,04$$

$$VT = \text{R\$ } 369.544,04$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 369.544,04$$

N = de meses

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

VL = R\$ 369.544,04 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.003,39

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Conselho Tutelar do Litoral, sito à rua Mestre Notuma, S/Nº, na localidade do Icaraí, 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, móveis, equipamentos e utensílios.

11. FOTOS:


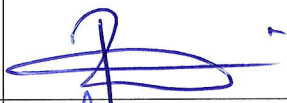




12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 15 / 12 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 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	