



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO BR: 020, KM - 08 – FAZENDA RANCHO DO VAQUEIRO; CAMPO GRANDE, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** CLEALDO NASCIMENTO LIMA..

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de Apreensão de Animais e outros serviços relacionados com a Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Pesca; sito Br: 020, Km - 08 – Fazenda Rancho do Vaqueiro; Campo Grande 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 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, sítios, pequenos comercios e de serviços.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar, transporte coletivo, e o seu principal acesso é na Br: 020.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é na própria Br:020, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, sítios, pontos comerciais, colégio e residências.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características de um sítio, padrão popular, com área construída principal de 200,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 3.500,00m<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(um) estábulo com 13 baias, 01(um) grande curral, 01(uma) casa do morador, 01(um) galpão e um embarcadouro.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS

As cobertas dos imóveis são de telha cerâmica colonial aparente sobre estrutura de madeira, esquadrias de madeira com portas paraná, janelas veneziana móvel com grades, pintura com tinta hidrator, piso cerâmico, cimentado e terra batida; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação; sendo o estabulo coberto.

**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 m<sup>2</sup> 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:**

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

$$V_t = 3.500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 70,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 245.000,00$$

#### **Benfeitorias:**

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

$$V_b = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.218,44 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,55$$

$$V_b = \text{R\$ } 67.014,20$$

#### **Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 245.000,00 + \text{R\$ } 67.014,20$$

$$VT = \text{R\$ } 312.014,20$$

#### **Valor Locativo Mensal:**

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



VT = R\$ 312.014,20

N = n° de meses

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

VL = R\$ 312.014,20 x 0,13 / 9

VL = R\$ 3.380,15

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.380,00 / mês (três mil, trezentos e oitenta reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal com vista ao funcionamento de Apreensão de Animais e outros serviços relacionados com a Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Pesca; sito Br: 020, Km - 08 – Fazenda Rancho do Vaqueiro; Campo Grande Município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da prefeitura de Caucaia.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

#### 11.FOTOS:

05/04/2021



*Handwritten signature or mark.*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*Handwritten signature or mark in blue ink.*



*Handwritten signature or mark.*



**12.DATAS:**

12.1. Da Vistoria: 05/04 /2021.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 06 de abril de 2021.



Estolano Polary Maia Neto  
Eng° : CREA/CE 8652-D  
Matricula nº 00.892