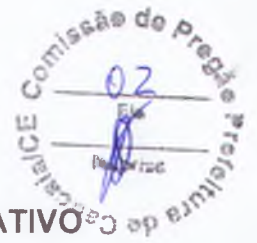




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JERÔNIMO AMARAL, N.º 99 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** MATHIAS NOGUEIRA DE BRITO

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental – SEPLAM e o Instituto do Meio Ambiente do Município de Caucaia IMAC; sito à rua Jerônimo Amaral, nº.99; 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 de Caucaia, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por poucas residências, imóveis comerciais e de serviços como bancos; upa; repartições públicas e etc.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel fica próximo a uma das principais ruas do centro de Caucaia, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas e pontos comerciais, escritórios, agências bancárias, hospitais, clínicas médico-odontológicas, mercados, escolas e etc.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO:** Trata-se de imóvel com característica comerciais, de três pavimentos ou seja um térreo e dois pavimentos superiores, com área construída principal de 624,75 m<sup>2</sup>, sendo que: A SEPLAM ficará com 312,38m<sup>2</sup> e o IMAC ficará com 312,38m<sup>2</sup>; implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 363,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 19(dezenove) salas com banheiros; 01(uma) portaria com banheiro ; 01(um) banheiro fora do imóvel e 01(um) estacionamento.

## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei; laje de concreto armado, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos textura e latéx, forro pintada com supercal, os pisos são em cerâmica, as portas paraná e janelas de alumínio com vidro, portão de metalon, instalações elétricas, hidro-sanitárias e telefônicas 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 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:**

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

$$Vt = 363,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.630,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 591.690,00 \text{ (CONSTANTE A SEPLAM E AO IMAC)}$$

#### **Benfeitorias:**

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**1 - Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental – SEPLAM:**

$$Vb1 = 312,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.685,64 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,65$$

$$Vb1 = \text{R\$ } 239.584,90$$

**Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 591.690,00 + \text{R\$ } 239.584,90$$

$$VT = \text{R\$ } 831.274,90$$

**Valor Locativo Mensal:**

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

$$VT = \text{R\$ } 831.274,90$$

$N = n^\circ$  de meses

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

$$VL = \text{R\$ } 831.274,90 \times 0,13 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 9.005,48$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de **R\$ 9.000,00 / mês (nove mil reais) por mês;**

**2 - Instituto do Meio Ambiente do Município de Caucaia IMAC:**

$$Vb2 = 312,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.685,64 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,65$$

$$Vb2 = \text{R\$ } 239.584,90$$

**Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 591.690,00 + \text{R\$ } 239.584,90$$

$$VT = \text{R\$ } 831.274,90$$

**Valor Locativo Mensal:**

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

$$VT = \text{R\$ } 831.274,90$$

$N = n^\circ$  de meses

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

$$VL = \text{R\$ } 831.274,90 \times 0,13 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 9.005,48$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de **R\$ 9.000,00 / mês (nove mil reais) por mês;**

SEPLAM	R\$ 9.000,00
IMAC	R\$ 9.000,00

## 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental - SEPLAM, cujo o valor a ser pago por mês será de R\$ 9.000,00( nove mil reais) e o Instituto do Meio Ambiente do Município de Caucaia - IMAC, o valor a ser pago por mês será de R\$ 9.000,00( nove mil reais); sito à rua Jerônimo Amaral, nº.99; bairro centro, 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:



*db*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*[Handwritten mark]*



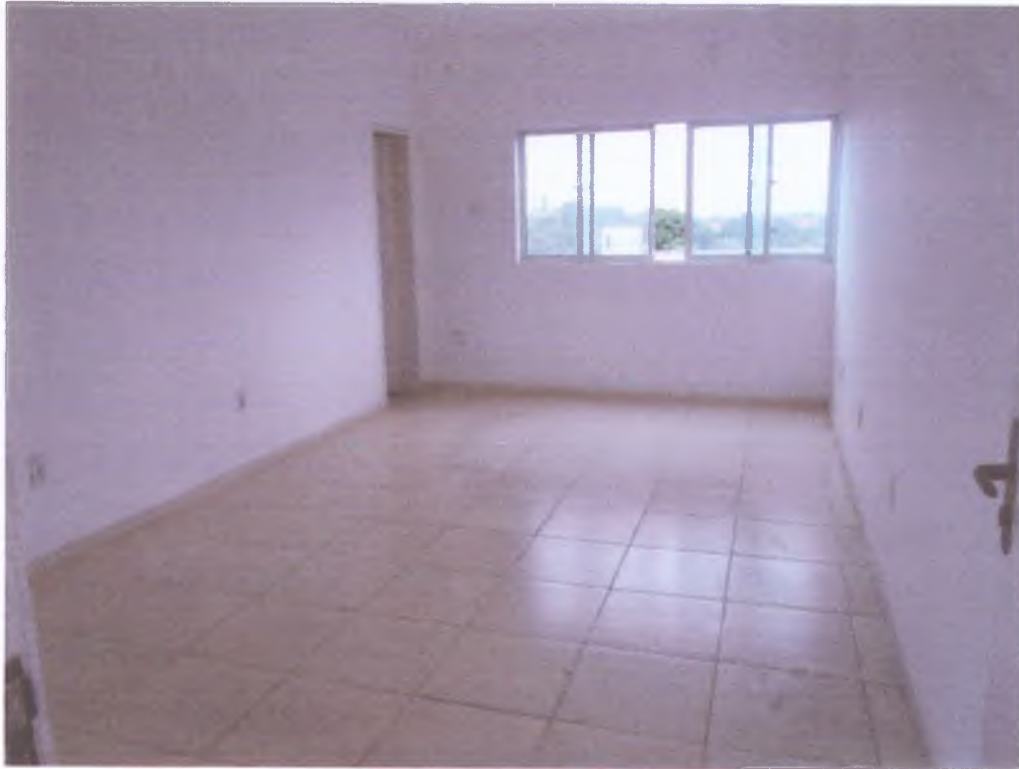
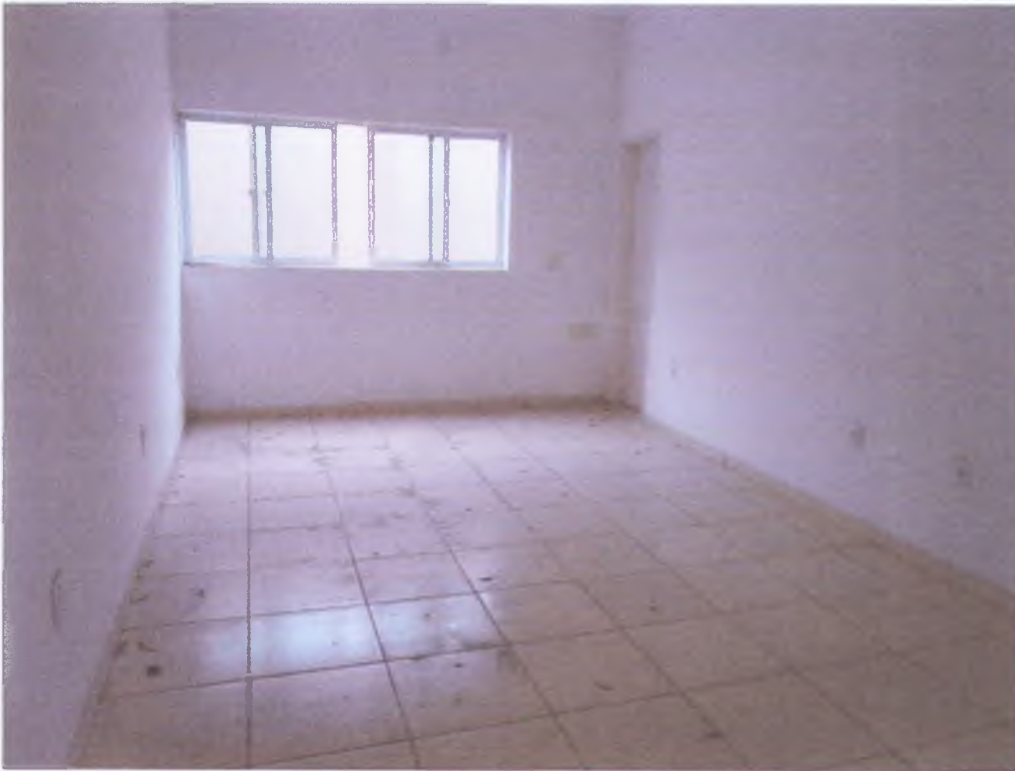
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*Handwritten signature*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA





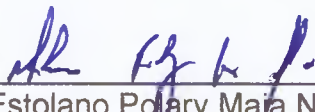
**12. ENCERRAMENTO:**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 08 (oito) páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas

**13. DATAS**

13.1. Da Vistoria: 14 / 05 / 2021

13.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 14 de maio de 2021.



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