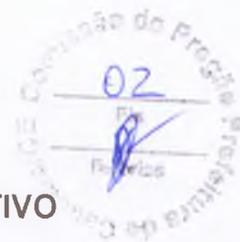




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2803, BAIRRO;AÇUDE, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: FERNANDA MARIA DE OLIVEIRA PINHEIRO

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS PLANALTO da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 2803; bairro: Açude, 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 uma zona muito próxima 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 residencial e de pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em asfalto

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na principal rua do bairro, 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.

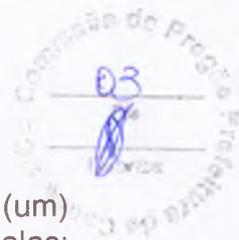
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais e residenciais, de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída total de 204,00 m², implantado em terreno com área de 250,00m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes especificações de acabamento, e estado de conservação: No térreo conta de: 03(três) salas, 01(uma) recepção, 01(uma) circulação, 04(quatro) banheiros, 01(uma) copa / cozinha e 01(um) consultório; na parte superior consta de:



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Dois apartamentos pequenos(kitinete): o primeiro: 02(duas) salas; 01(um) banheiro; 01(uma) cozinha e 01(um) quarto e o segundo: 02(duas) salas; 01(um) banheiro e 02(dois) quartos e uma circulação na entrada dos dois.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; rebocadas, revestimento de pintura latéx, textura e cerâmica e pvc, piso cerâmico, portas tipo ficha, grades de ferro, portões de ferro na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando 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:

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

$$Vt = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 992,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 248.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 204,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.539,95 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,85$$

$$Vb = \text{R\$ } 213.621,86$$

Valor Total do Imóvel

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

VT = R\$ 248.000,00 + R\$ 213.621,86

VT= R\$ 461.621,86

Valor Locativo Mensal

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

VT = R\$ 461.621,86

N= n° de meses

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

VL = R\$ 461.621,86 x 0,13/12

VL = R\$ 5.000,90

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.000,00/ mês (cinco mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS PLANALTO da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 2803; bairro: Açude, 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:





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

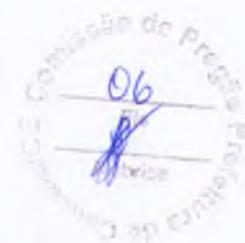


Handwritten mark

Handwritten signature



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



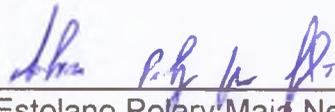
f



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria: 07 / 05 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 07 de maio de 2021..



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