



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA CE - 090, Nº 1076; TÉRREO; BAIRRO ITAMBÉ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** MARIA EDILEUZA DA SILVA -ME

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Gabinete do Prefeito, do Vice Prefeito e parte da Procuradoria; sito à CE-090, nº 1076, "A" térreo; bairro Itambé, 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 plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e comercial.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, iluminação domiciliar; abastecimento d'água, rede de esgoto, rede telefônica, transporte coletivo, e seu principal acesso é pela a CE – 090 em pavimento asfáltico.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é na 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, residências, escolas e repartições públicas.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel de dois pavimentos, com características comerciais, padrão médio, com área construída no térreo é de 820,00m<sup>2</sup>, implantado em terreno com a área total de 1.570,00m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

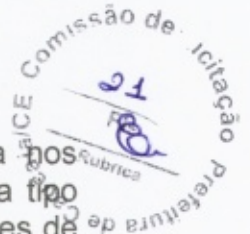
**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA** - Imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe - se das seguintes características construtivas e de acabamento: Trata-se de um enorme salão dividido por divisórias em: 02(duas) recepções; 02(duas) circulações; 18(dezoito) salas; 02(duas) cozinhas; 08(oito) banheiros; 03(três) almoxarifados; 1(uma) despensa; uma guarita com banheiro e uma área externa que é usada com garagem.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS** - A coberta em estrutura metálica com forro de pvc; elevações mistas em alvenarias e concreto





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



armado; revestimentos em tinta a base de látex e textura; cerâmica nos banheiros piso em granito e cerâmico; esquadrias com porta de madeira tipo almofada, janelas venezianas móveis e janelas de alumínio e vidro, portões de ferro, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; padrão construtivo tipo comercial médio, estado de conservação bom; Idade aparente 28 anos.

**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:

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

$V_t = 1.570,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 471.000,00$

#### Benfeitorias:

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

$V_b = 820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.324,81 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$

$V_b = \text{R\$ } 391.083,91$

#### Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 471.000,00 + \text{R\$ } 391.083,91$

$VT = \text{R\$ } 862.083,91$

#### Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 862.083,91$

$N = n^\circ$  de meses

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



VL = R\$ 862.083,91 x 0,13 / 12

VL = R\$ 9.339,24

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 9.340,00 (nove mil, trezentos e quarenta reais), por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento do Gabinete do Prefeito, do Vice Prefeito e parte da Procuradoria; sito à CE-090, nº 1076, "A" térreo; bairro Itambé, 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:

27/01/2021







SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*[Handwritten signature]*





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*[Handwritten signature]*





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



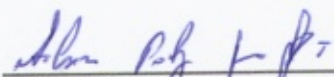
*[Handwritten signature]*



## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria: 28 / 01 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 28 de janeiro de 2021



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