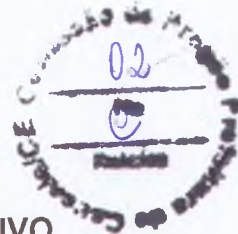




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RODOVIA CE - 090, KM 01 ; BAIRRO ITAMBÉ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: LAURO CESAR BARBOSA BRAGA - ME

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Almojarifado da Secretária da Educação, Ciência e Tecnologia, sito à rodovia CE-090, Km 01 ; 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.

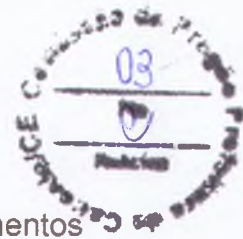
Existe serviço público e privado como iluminação pública, iluminação domiciliar; abastecimento d'água, rede telefônica, transporte coletivo, e seu principal acesso é pela a CE – 090 em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na principal rua 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 dois galpões conjugados; com características comerciais, padrão popular, com área construída de: 1.029,00m² e o outro de 1.078,00m², perfazendo um total de 2.107,00m² implantado em um terreno com a área total de 2.107,00m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA – Os imóveis objeto da determinação do valor locativo dispõe - se das seguintes características construtivas e de acabamento: No primeiro consta de: 01(um) escritório com banheiro; 02(dois) banheiros e 01(um) galpão; no segundo consta de: 04(quatro) escritórios; 02(dois) banheiros e 01(um) galpão.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS - A coberta é em estrutura metálica nos galpões e em forro de laje voltterrana nos escritórios



banheiros; elevações mistas em alvenarias e concreto armado; revestimentos em tinta a base hidrator; cerâmica nos escritórios e banheiros, piso em concreto; esquadrias com portas tipo ficha, portões de ferro nas suas entradas, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação; padrão construtivo tipo comercial popular, estado de conservação bom

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:

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

$$Vt = 2.107,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 308,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 648.956,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 2.107,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 783,33 / \text{m}^2 \times 0,6.0 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 643.685,75$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 648.956,00 + \text{R\$ } 643.685,75$$

$$VT = \text{R\$ } 1.292.641,75$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 1.292.641,75$$

$$N = n^\circ \text{ de meses}$$

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

VL = R\$ 1.292.641,75 x 0,13 / 12

VL = R\$ 14.003,61

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais), por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento do Almojarifado da Secretária da Educação, Ciência e Tecnologia, sito à rodovia CE-090, Km 01 ; 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:

15/03/2021







SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Handwritten signature or mark.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

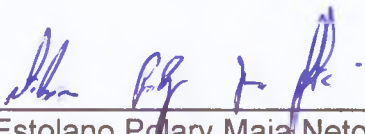




12. DATAS

12.1. Da Vistoria: 15 / 03 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 de março de 2021



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