

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA BARÃO DE IBIAPABA, Nº 1.000 – BAIRRO: CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO - MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA – SHEILA FERREIRA MARTINS E SILVA

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Clínica do Homem e da Farmácia Central da Secretaria Municipal da Saúde; sito à rua Barão de Ibiapaba, nº. 1000; bairro: Cigana, 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 zona do centro de Caucaia, 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 comercial.

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 uma das principais ruas 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 residenciais, padrão médio, com área construída total de 320,00 m², implantado em terreno com área de 1.110,00m², 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:: 02(dois) banheiros fora da residência; 01(uma) circulação; 01(uma) cozinha; 01(uma) lavanderia; 01(uma) despensa; 02(duas) suites, 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 02(duas) suites com close; 01(um) dek e uma ampla garagem.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado e telha aparente; as elevações são em alvenaria e concreto armado; rebocadas, revestimento de pintura latéx e textura e cerâmica nos banheiros e cozinha, piso cerâmico, portas tipo ficha, grades de ferro, portões de alumínio 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 Tributárias 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:

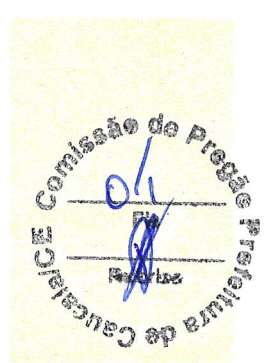
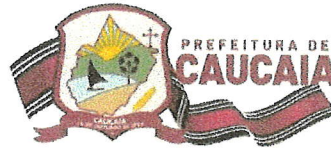
Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$V_t = 1.110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 215,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 238.650,00$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Benfeitorias:

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

$V_b = 320,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.363,00 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,50$

$V_b = \text{R\$ } 130.848,00$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 238.650,00 + \text{R\$ } 130.848,00$

$VT = \text{R\$ } 369.498,00$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 369.498,00$

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

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

$VL = \text{R\$ } 369.498,00 \times 0,13 / 12$

$VL = \text{R\$ } 4.002,89$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00 / mês (quatro mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

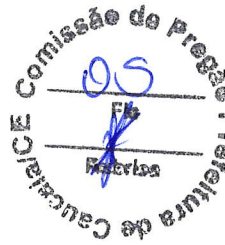
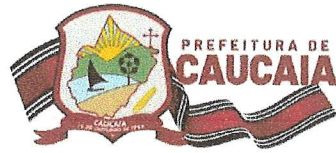
O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento da Clínica do Homem e da Farmácia Central da Secretaria Municipal da Saúde; sito à rua Barão de Ibiapaba, nº. 1000; bairro: Cigana, município de Caucaia/Ce.

Este Laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da Prefeitura.

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

11. FOTOS:

11/03/2021



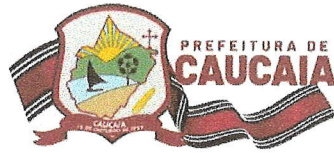
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



[Handwritten blue checkmark]



[Handwritten blue checkmark]



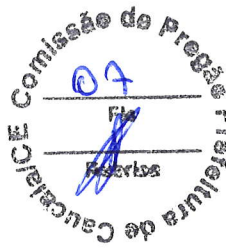
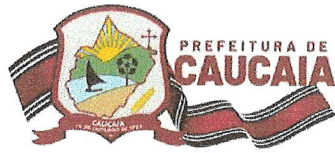
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



2



g



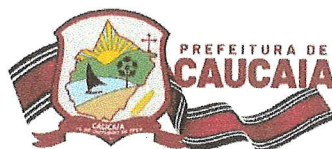
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



✓



q




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1 Da Vistoria: 11 / 03 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 12 de março de 2021.


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