



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA CORONEL CORREA, Nº2214; BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** LFG EMPREENDIMENTOS LTDA.

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento das seguintes secretárias: Secretaria Municipal de Patrimônio, Serviços Públicos e Transporte - SPTRANS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SDS; Controladoria geral do Município; Ouvidoria Geral do Município; Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária e Pesca – DAS e Secretaria Municipal de Esporte e Juventude – SEJUV; sito à rua Coronel Correa, nº2214; 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 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.

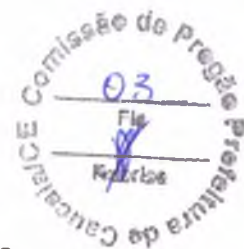
Existe serviço público e privado como iluminação pública, iluminação domiciliar; abastecimento d'água, rede de esgoto, rede telefônica, transporte coletivo, e seu principal acesso é em pavimento asfáltico.

**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 um imóvel, com características comerciais, padrão médio, com área construída é de 1.121,08 m<sup>2</sup>, implantado em terreno com a área total de 10.249,87 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado e suas plantas.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



### **CARACTERIZAÇÃO FÍSICA :**

Imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe - se das seguintes características construtivas e de acabamento: Contém várias garagem, várias áreas de almoxarifado, vários banheiros, várias recepções, escritórios e várias áreas.

### **ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS :**

A cobertura em: Umas em estruturas metálicas, outras em madeira de lei, com laje de concreto armado; elevações mistas em alvenarias e concreto armado; revestimentos em tinta a base de látex, textura e supercal; piso industrial, ceramico, concreto e calçamento 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 aproximadamente uns 38 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:**

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

$$Vt = 10.249,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 642,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 6.580.416,54$$

##### **Benfeitorias:**

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

$$Vb = 1.121,08 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.358,75 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 342.735,18$$

**Valor Total do Imóvel:**

VT= (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) onde:

$$VT = R\$ 6.580.416,54 + R\$ 342.735,18$$

$$VT = R\$ 6.923.151,72$$

**Valor Locativo Mensal:**

VL = (VT x i) / N onde:

$$VT = R\$ 6.923.151,72$$

N = nº de meses

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

$$VL = R\$ 6.923.151,72 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 75.000,81$$

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

Área total do terreno para todas as Secretarias – 10.249,87m <sup>2</sup> - 100%
Área coberta do terreno (Benfeitorias) – 1.121,08m <sup>2</sup> - 10,937%
Área livre do terreno – 9.128,79m <sup>2</sup> - 89,063%

SECRETÁRIAS	BENFEITÓRIAS	% DO TERRENO	VALOR EM R\$
SPTRANS	382,45m <sup>2</sup>	3,731%	25.585,82
SDS	312,51M <sup>2</sup>	3,048%	20.906,85
CONT./ OUVID.	142,04M <sup>2</sup>	1,385%	9.502,44
DAS	142,04M <sup>2</sup>	1,385%	9.502,44
SEJUV	142,04M <sup>2</sup>	1,385%	9.502,44
TOTAL	1.121,08M <sup>2</sup>	10,937%	75.000,00

Sendo que: O valor a ser pago por cada Secretárias será de:

Secretaria Municipal de Patrimônio, Serviços Públicos e Transporte – SPTRANS – R\$ 25.585,82 (vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e dois centavos);

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SDS – R\$ 20.906,85 (vinte mil, novecentos e seis reais e oitenta e cinco centavos);

Controladoria geral do Município e Ouvidoria Geral do Município – R\$ 9.502,44 (nove mil, quinhentos e dois reais e quarenta e quatro centavos);



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



e Secretaria Municipal de Esporte e Juventude – SEJUV - R\$ 9.502,44 (nove mil, quinhentos e dois reais e quarenta e quatro centavos);

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data,

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pelo o engenheiro responsável da Prefeitura.

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

11. FOTOS:

01/03/2021





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA






SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria: 01 / 03 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de março de 2021

  
Estolano Polary Maia Neto  
Crea/Ce 8652-D  
Matricula n° 00.892