

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA VILA BETÂNIA, Nº 201 – BAIRRO; NOVA CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICIPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ALVES E STECH LTDA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de uma Unidade do Comando de Prevenção e Apoio as Comunidades da Polícia Militar do Estado do Ceará, destinado a Secretaria Municipal de Segurança Pública - SSP sito à Rua Vila Betânia, Nº 201, bairro; Nova 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, a ser avaliadopara 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 residencial, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis residenciais; pontos comerciais; colégios; posto de saúde e etc.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua perpendicular a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando: residenciais; pontos comerciais; colégios; posto de saúde e etc.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída de 370,00m², implantado em terreno com a área total de 1.026,00 m² 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: 01(um) galpão; 01(uma) cozinha; 09(nove) escritórios; 04(quatro) banheiros; 01(um) refeitório; 01(um) salão e 01(um) amplo estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta é em estrutura metálica co telha de alumínio,; as elevações mistas em alvenarias e concreto; forro em laje pvc; revestimento em tinta textura e latéx,

e cerâmica nos banheiros, cozinha; piso cerâmico esmaltado; portas e janelas em alumínio com vidro; porta de vidro na entrada; portão de ferro na entrada do estacionamento; Instalações elétricas e hidro-sanitárias 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:

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

$V_t = 1.026,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 437,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 448.362,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 370,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.887,26 / \text{m}^2 \times 0,85 \times 0,85$

$V_b = \text{R\$ } 504.511,78$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 448.362,00 + \text{R\$ } 504.511,78$

$VT = \text{R\$ } 952.873,78$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 952.873,78$

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

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

VL = R\$ 952.873,78 x 0,13 / 12

VL = R\$ 10.322,80

** NBR – 14.653 – 2:2004 – 11.4.3

Remuneração do Capital

Método Evolutivo

$Vct = (Vci + Vcb) * Fc$

Vct – Valor Total

Vci – Valor Parcial Capital – Terreno

Vcb – Valor Parcial Capital – Benfeitorias

Fc – Fator de Comercialização

$Vct = (10.322,80 + 177.270,20) * 0,08$

Vct = 15.007,44

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 15.000,00 / mês (quinze mil reais) por mês.

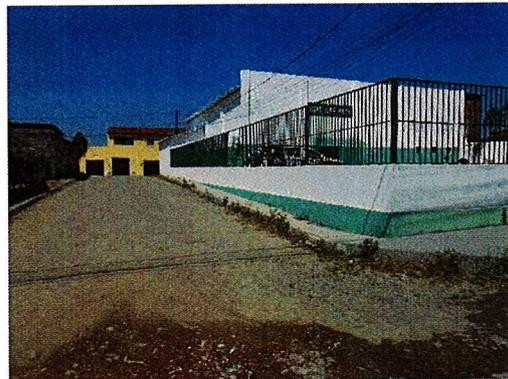
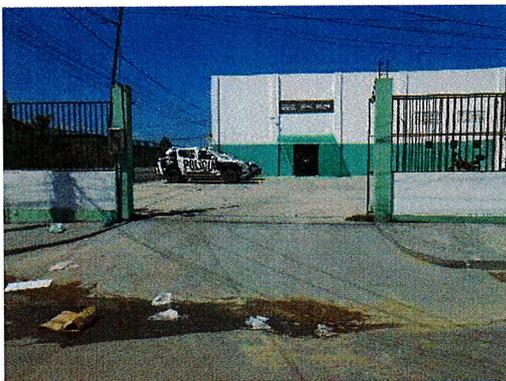
10. CONCLUSÕES:

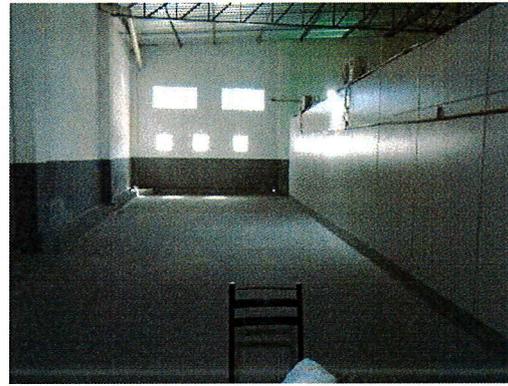
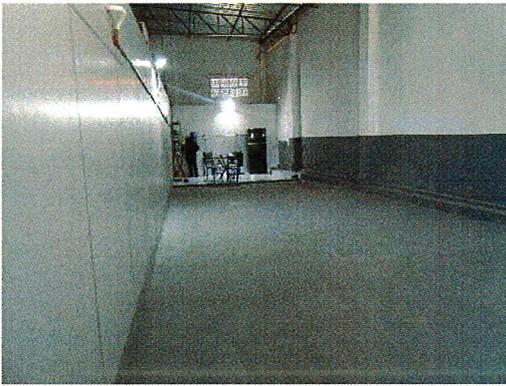
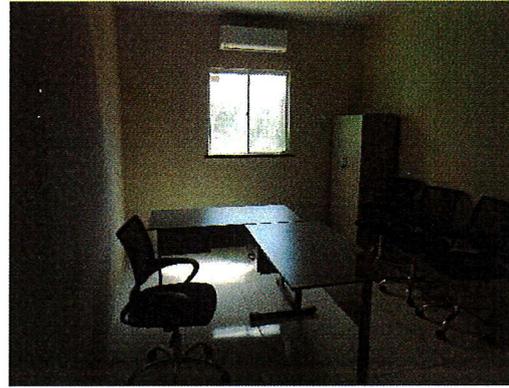
O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento de uma Unidade do Comando de Prevenção e Apoio as Comunidades da Polícia Militar do Estado do Ceará, destinado a Secretaria Municipal de Segurança Pública - SSP sito à Rua Vila Betânia, N° 201, bairro; Nova Cigana, Município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da devida Comissão mencionado a seguir.

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

11. FOTOS:





11. DATAS:

11.1. Da Vistoria 02 / 08 / 2024

11.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 05 de agosto de 2024.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Cível da Infraestrutura	00892	