

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA TOBIAS CORREA, N.º 714 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** MARTON DE MOURA GONDIM

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico – NAPE da Secretaria Municipal de Educação; sito à Rua Tobias Correa, nº. 714; 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 residencial, comercial e central de Caucaia, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por poucas residências, imóveis comerciais e de serviços como bancos; upa; repartições públicas e etc.

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

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel fica próximo a uma das principais ruas do centro de Caucaia, 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 e etc.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com característica residencial, padrão popular, com área construída principal de 780,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.000,00 m<sup>2</sup> 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 características construtivas e de acabamento: 01(uma) entrada; 15(quinze) salas entre salas pequenas e salas maiores; 01(um) almoxarifado; 01(uma) cozinha; 01(um) arquivo; 01(uma) copa aberta; 05(cinco) banheiros e 02(duas) garagem descobertas, sendo uma na frente e a outra atrás,

## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei e forrada com laje de concreto armado e pvc, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos textura e latéx, forro pintada com supercal, os pisos são em cerâmica e cimentado, as portas e janelas tipo venezianas pintadas, portão de ferro, instalações elétricas, 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 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:

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

$$Vt = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 441,50 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 441.500,00$$

#### Benfeitorias:

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

$$Vb = 780,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.142,78 / \text{m}^2 \times 0,35 \times 0,35$$

$$Vb = \text{R\$ } 204.742,63$$

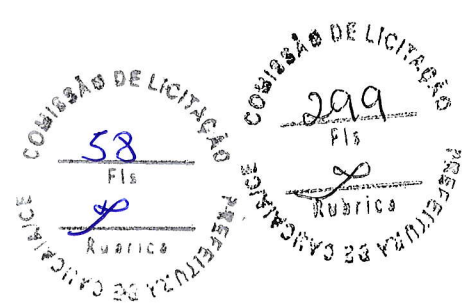
#### Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 441.500,00 + \text{R\$ } 204.742,63$$

$$VT = \text{R\$ } 646.242,63$$





**Valor Locativo Mensal:**

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

$VT = R\$ 646.242,63$

$N = n^\circ$  de meses

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

$VL = R\$ 646.242,63 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 7.000,96$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 7.000,00 / mês (sete mil reais) por mês.

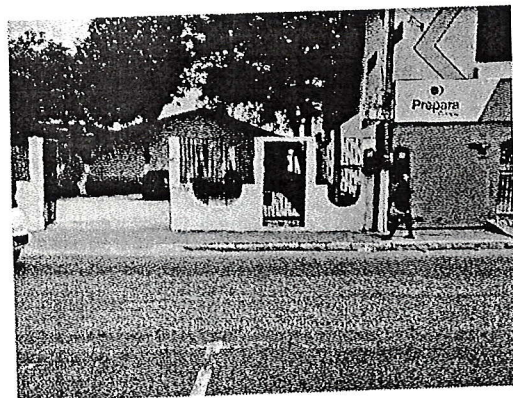
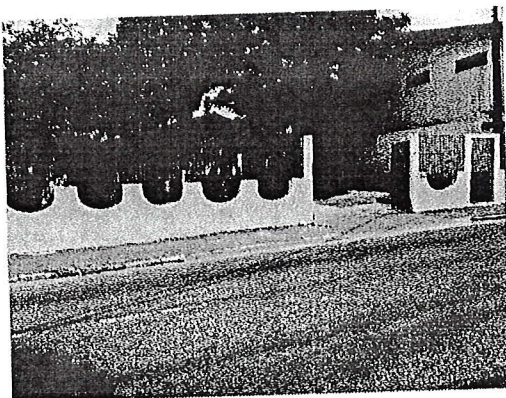
**10. CONCLUSÕES:**

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico – NAPE da Secretaria Municipal de Educação; sito à Rua Tobias Correa, nº. 714; Bairro: Centro, Município de Caucaia-ce.

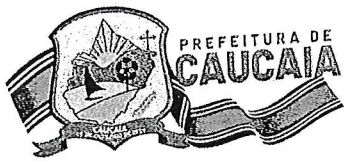
Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

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

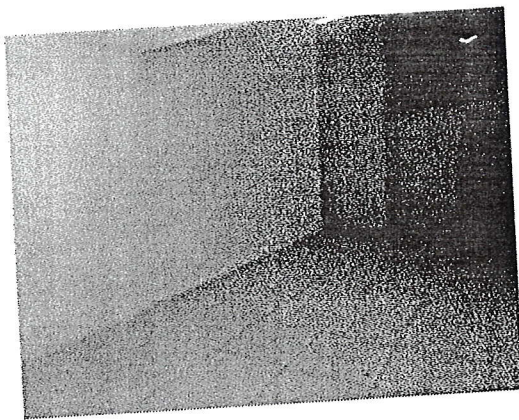
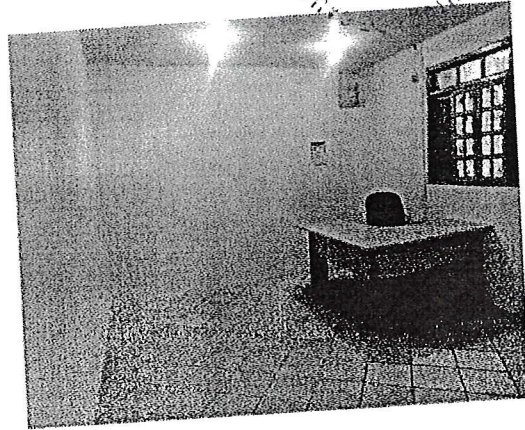
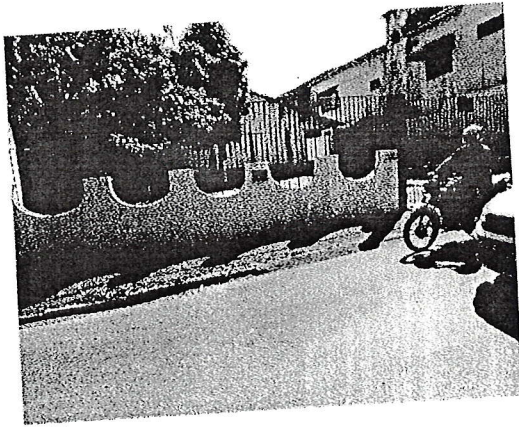
**11. FOTOS:**







Secretaria Municipal  
de Infraestrutura



## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria: 10 / 07 / 2024

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 10 de julho 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 Civil da Infraestrutura	00892	