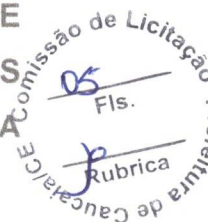


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA GISELDA MAGALHÃES BEZERRA, Nº 925; CASA "D"; BAIRRO TABAPUA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**



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

**02. PROPRIETÁRIO:** MÁRCIO CABRAL COUTINHO.

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social do idoso Agizelau Araújo Sales, situado na Rua Giselda Magalhães Bezerra, nº 925; casa "D"; Bairro: Tabapua, 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. Caracterização da Região.**

Trata-se de zona residencial do bairro, 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 de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como água potável, iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica e rede de esgoto e o principal acesso com rua em pavimentação asfáltica.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel está localizada na principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, pontos comerciais, escolas, posto de saúde e várias residências.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóveis com característica comercial, padrão popular, com área construída principal de 30,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem uma área total de 30,00m<sup>2</sup>, de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

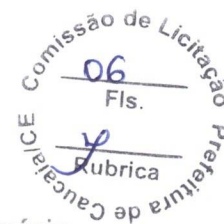
#### **CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.**

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(um) quarto; 01(um) banheiro.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.



Coberta do imóvel é de estrutura metálica com telha alumínio, forrada, revestimento em argamassa de cimento e areia (reboco) e piso cerâmico, portas e janelas de madeira, combinado no banheiro, pintura hidrator, instalações elétricas e hidro-sanitárias em péssimo 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 avaliativa 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 – “Método Comparativo dos Dados de Mercado”** com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogênea e tratada estatisticamente.

**Benfeitorias - “Método do Custo de Reprodução”**, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, 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 uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

## 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

### Cálculos Avaliatórios:

#### **Terreno:**

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

$$Vt = 30,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 240,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 7.200,00$$

#### **Benfeitorias:**

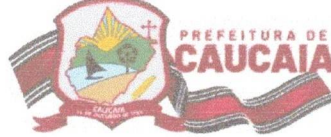
$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste- Pini} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 30,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.214,83 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,75$$

$$Vb = \text{R\$ } 20.500,26$$

#### **Valor Total do Imóvel:**

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

VT = R\$ 7.200,00 + R\$ 20.500,26

VT = R\$ 27.700,26

**Valor Locativo Mensal:**

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

VT = R\$ 27.700,26

N = nº de meses

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

$VL = R\$ (27.700,26 \times 0,13) / 12$

VL = R\$ 300,09

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 300,00 / mês (trezentos reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

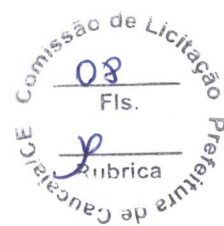
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social do idoso Agizelau Araújo Sales, situado na Rua Giselda Magalhães Bezerra, nº 925; casa "D"; Bairro: Tabapua, Município de Caucaia (CE).

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

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

**11. FOTOS:**





*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

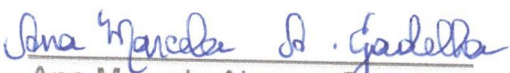


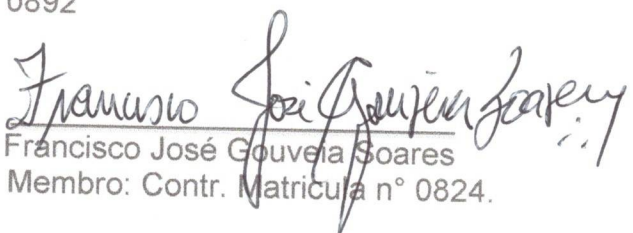
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 26 / 10 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de outubro de 2021.

  
Estolano Polary Maia Neto  
Presidente: CREA/CE 8652-D  
Matrícula nº 0892

  
Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

  
Francisco José Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.