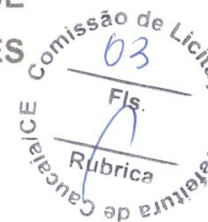


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA GISELDA MAGALHÃES BEZERRA, Nº 925; 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 da família de Rosângela Ferreira, situado na Rua Giselda Magalhães Bezerra, nº 925; 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.

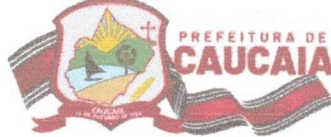
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóveis com característica residencial, padrão popular, com área construída principal de 60,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 80,00m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

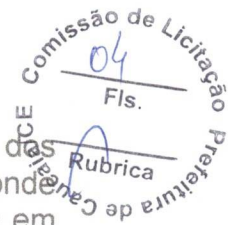
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) sala; 01(uma) cozinha; 01(um) quarto; 02(dois) banheiros e 01(uma) área aberta(lavanderia).

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica, forrada, revestimento em argamassa de cimento e areia (reboco) e piso cerâmico, portas e janelas de madeira, combogó no banheiro, pintura hidrator, instalações elétricas e hidro-sanitárias em péssimo estado de conservação.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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 – “Método Comparativo dos Dados de Mercado” com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada 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:

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

$$V_t = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 240,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 19.200,00$$

Benfeitorias:

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

$$V_b = 60,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.214,83 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,45$$

$$V_b = \text{R\$ } 13.120,16$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$V_T = \text{R\$ } 19.200,00 + \text{R\$ } 13.120,16$$

$$V_T = \text{R\$ } 32.320,16$$

Valor Locativo Mensal:

$$V_L = (V_T \times i) / N \quad \text{onde}$$

$$V_T = \text{R\$ } 32.320,16$$

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

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

VL = R\$ (32.320,16 x 0,13) / 12

VL = R\$ 350,14

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 350,00 / mês (trezentos e cinquenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social da família de Rosângela Ferreira, situado na Rua Giselda Magalhães Bezerra, nº 925; 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:





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Comissão de Licitação
06
Fls.
Rubrica
Prefeitura de Caucaia/CE

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]


[Handwritten signature]



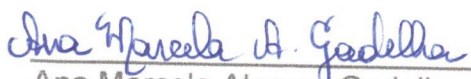
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 26 / 10 / 2021

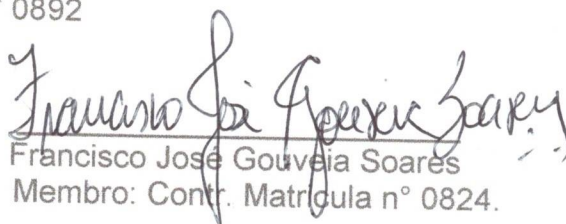
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de outubro de 2021.



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.