



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

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 da Secretaria Municipal de Governo; 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, locais, 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.

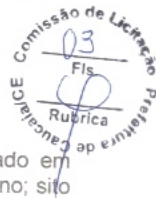
Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

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-dentológicas, 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 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.000,00 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 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,



f

b

8

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 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:

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

$Vt = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 390,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 390.000,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 780,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.643,14 / \text{m}^2 \times 0,35 \times 0,40$

$Vb = \text{R\$ } 179.430,89$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 390.000,00 + \text{R\$ } 179.430,89$

$VT = \text{R\$ } 569.430,89$

Valor Locativo Mensal:

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

$VL = \text{R\$ } 569.430,89$

N = n° de meses

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

VL = R\$ 569.430,89 x 0,13 / 12

VL = R\$ 6.168,83

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.170,00 / mês (seis mil, cento e setenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Governo; sito à rua Tobias Correa, n°. 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:





[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

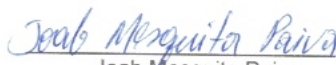


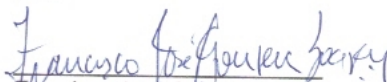
12. DATAS

12.1. Da Vistoria: 09 / 11 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 09 de novembro de 2021.


Estolano Polary Maia Neto
Presidente. CREA/CE 8652-D
Matricula nº 0892


Joab Mesquita Paiva
Membro: Contr. Matricula nº 34996


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