

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA 15 DE NOVEMBRO, N.º 1478; BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCICO AÍRTON DE VASCONCELOS.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Sistema Nacional de Emprego (SINE) e o Centro de Apoio ao Trabalho, Empreendedorismo e Qualificação ; sito à rua 15 de Novembro, n.º 1478; 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; repartições públicas, hospitais 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 em uma rua perpendicular à principal rua 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, shopping, mercados, escolas e etc.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão médio, com área construída principal de 423,0

0 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 815,00 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: 06(seis) salas; 03(três) salões; 05(cinco) banheiros; 01(uma) varanda; 01(uma) cozinha e 01(uma) despensa.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é aparente, forrada com laje de concreto armado e pvc, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos textura, latéx e cerâmico; os pisos são em cerâmica esmaltada e granito, as portas de vidro temperado, fichas e paraná; instalações elétricas, hidro-sanitárias e telefônicas 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:

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

$$V_t = 815,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 705,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 574.575,00$$

Benfeitorias:

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB sindiscon.} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$

$$V_b = 423,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.629,07 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$$

$$V_b = \text{R\$ } 441.021,83$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 574.575,00 + \text{R\$ } 441.021,83$$

$$VT = \text{R\$ } 1.015.596,83$$

Valor Locativo Mensal: $VL = (VT \times i) / N$ onde;

VT = R\$ 1.015.596,83

N = n° de meses

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

 $VL = R\$ 1.015.596,83 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 11.002,30

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 11.000,00 / mês (onze mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Sistema Nacional de Emprego (SINE) e o Centro de Apoio ao Trabalho, Empreendedorismo e Qualificação ; sito à rua 15 de Novembro, n.º 1478; 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:



f

o



z



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f

(Signature)

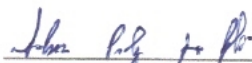


f

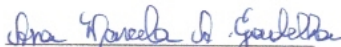
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 16 / 09 / 2021.

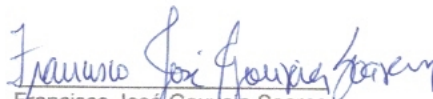
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 de setembro de 2021.



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



Ana Marcêla Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042



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