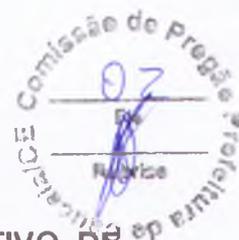




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA JOSÉ DA ROCHA SALES, Nº 295; BAIRRO CENTRO; EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: DELFINA ROCHA FRANCO PEARCA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da Autarquia Municipal de Trânsito, onde funcionará os seguintes órgãos: Processamento, Protocolo, Atendimento ao público e Escola de trânsito; sito a rua José da Rocha Sales, nº 295; bairro: Centro, no 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 avariado para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1 Caracterizações da Região

Trata-se de uma zona residencial do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial; posto de saúde; colégios e pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentação asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é uma das principais rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; posto de saúde; colégios e pequenos comercios.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, de dois pavimentos, padrão popular, com área construída principal de 128,50 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 150,00 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) varanda; 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 02(dois) quartos; 01(uma) cozinha; 01(uma) lavanderia; 01(uma) suite com close; 01(uma) despensa; 02(dois) banheiros, 01(uma) varanda; 01(um) dek e 01(uma) garagem.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; rebocadas, revestimento de pintura latéx e cerâmica nos banheiros e cozinha, piso cimentado por fora e cerâmico por dentro, portas tipo ficha e vidro com alumínio, grades de alumínio com vidro, portões de alumínio na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas 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 Tributárias 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:

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

$$V_t = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 180.000,00$$

Benfeitorias:

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste tab. Sindiscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$

$$V_b = 128,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.539,95 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,70$$

$$V_b = \text{R\$ } 96.962,95$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 180.000,00 + \text{R\$ } 96.962,95$$

$$VT = \text{R\$ } 276.962,95$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 276.962,95$$

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

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

VL = $276.962,95 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 3.000,43

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.000,00 / mês (três mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Anexo da Autarquia Municipal de Trânsito, onde funcionará os seguintes órgãos: Processamento, Protocolo, Atendimento ao público e Escola de trânsito; sito a rua José da Rocha Sales, nº 295; bairro: Centro, no 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



01/06/2021

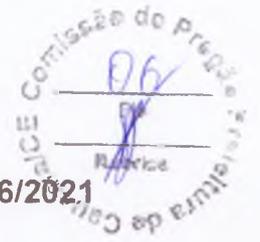


Handwritten signature



Handwritten signature

01/06/2021



J...



t
@



f

12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 01 / 06 / 2021.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de junho de 2021.

Estolano Polary Maia Neto

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

Ana Marcela Alencar Gadelha

Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

Francisco José Gouveia Soares

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