



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- 01 – SOLICITANTE.
- 02 – PROPRIETÁRIO.
- 03 – FINALIDADE.
- 04 – OBJETIVO.
- 05 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.
- 06 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.
- 07 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO.
- 08 – MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS.
- 09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.
- 10 – DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.
- 11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.
- 12 – ENCERRAMENTO.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



01 – SOLICITANTE:

Município de Caucaia.

02 – PROPRIETÁRIO:

Carlos Augusto Vasconcelos Monteiro

03 – FINALIDADE:

Determinação técnica do valor de mercado para aluguel do imóvel

04 – OBJETIVO:

Determinação do valor de mercado do imóvel, para uso do estacionamento da Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental – SEPLAM

05 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A documentação da área do Imóvel Avaliando foi disponibilizada, pela Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental - SEPLAM, Portanto, não há ressalvas ou fatores limitantes à esta avaliação.

06 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

UTP.2 - UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO SEDE / LITORAL
- Esta Unidade corresponde a área de expansão da sede de Caucaia em direção ao litoral, compreendida pela CE-085, ao sul; pela estrada de ligação Caucaia /Barra- Nova, à oeste e pela CE-090, à norte e à leste. Nesta área deverá ser estimulado uso predominantemente residencial, de média à alta densidade, reservando para corredores arteriais e para o antigo centro o uso comercial mais importante.

6.1 - REGIÃO

Vocação Predominante: Residencial Unifamiliar / Comercial

Classe Social Predominante: Baixa

Relevo: Plano



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

BEM AVALIADO:

Terreno murado, localizado na rua Jerônimo Amaral, s/nº; após o nº 99; centro Caucaia, Ce.

SOLICITANTE:

Município de Caucaia

PROPRIETÁRIO:

Carlos Augusto Vasconcelos Monteiro

OBJETIVO:

Determinação técnica do valor de mercado para futuro aluguel do imóvel

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL:

Terreno, localizado na rua Jerônimo Amaral, s/nº, após o nº 99, centro; Município de Caucaia.

ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL (M²):

S = 352,00M²

MÉTODO(S) UTILIZADO(S):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado de aluguel do bem: é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Caucaia, 06 de julho de 2021.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Solo: solo e subsolo de características arenosas

Polos de Atratividade da Região: Nenhum

Melhoramentos: iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

6.2 – TERRENO:

Uso: Estacionamento

Topografia: Plana

Solo: características arenosas

Superfície: Seca

Formato: Terreno de formato regular

Frente: 11,00 m para a via Jerônimo Amaral

Fundos: 11,00 m para um terreno, cuja sua matrícula é nº 023.201

Profundidade: 32,00 m

Área: 352,00 m²

Ao nível do logradouro: Sim

Infraestrutura: Boa

Coefficiente de Aproveitamento: Todo

6.3 – VISTORIA:

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 06 de julho de 2021

07 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Os imóveis semelhantes ao avaliando na região, são poucos e após a homogeneização, estão sendo alugados atualmente com muita dificuldade e o segmento (aluguel de terreno) apresenta, na região, pouco equilíbrio entre os



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes. Portanto, considera-se que o imóvel avaliando possui uma liquidez anormal para ser alugado.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre alta e possui um alto potencial de ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é pouca. Existindo na região cerca de 02 a 03 empresas imobiliárias atuando na região.

08 – MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS:

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de *regressão linear múltipla*, o cálculo do intervalo de confiança foi realizado com a planilha eletrônica “calculadora do ic em função do ip”.

09 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – *Especificações das avaliações*, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo o contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011,



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

10 – DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Cálculos Avaliatórios:

01 – Terreno.

$V_t = A \times Q \times Ft. \times Fs.$ Onde:

$A = 352,00 \text{ m}^2$

$Q = \text{R\$ } 1.500 / \text{m}^2$

$Ft. = 1,00$ (Fator de Topografia - Terreno sem declive)

$Fs. = 1,00$ (Fator de Superfície - Terreno seco)

$V_t = 352,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.500,00 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$

$V_t = \text{R\$ } 528.000,00$

Benfeitorias: Nihil

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$VT^* = (V_t) \times Fc$, onde;

$VT^* = \text{R\$ } 528.000,00$

$Fc = 0,70$ – (Fator de Comercialização (mede a liquidez de mercado para o imóvel))

$VT^* = \text{R\$ } 528.000,00 \times 0,70$

$VT^* = \text{R\$ } 369.600,00$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 369.600,00$

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

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

logo:



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



VL = R\$ 369.600,00 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.004,00

- *Arredondamento de aproximadamente de 0,05% - conforme a Norma*

Importa a presente avaliação a quantia arredondada de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês;

11. FOTOS:



f-3
ell
f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Handwritten blue ink marks, including a signature and a scribble.



Handwritten blue ink mark, possibly a signature or initials.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f

(Signature)



f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 06 / 07 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 06 de julho 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.