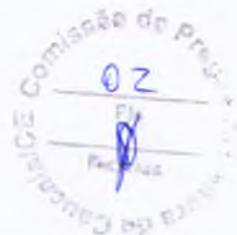




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA ENGENHEIRO JOÃO ALFREDO, Nº 1516 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIO:** OSVALDO AZEVEDO FORTE

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Conselho Municipal da Educação do Município, sito à Rua Engenheiro João Alfredo, nº. 1516; 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 argila-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por poucas residências, muitos imóveis comerciais e de serviços como bancos; upa; repartições públicas, shopping e etc.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e seu 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-odontológicas, mercados, escolas, shopping e etc.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 274,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.025,50 m<sup>2</sup> 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: 05(cinco) quartos, 01(uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 03(três) varandas, 02 (dois) banheiros, 01(uma)



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



cozinha, 01(uma) copa, 01(uma) despensa, 01(uma) circulação, 02(dois) quartos e 01 (um) banheiro fora de casa e 01(uma) garagem.

### ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A Coberta do imóvel é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira, forro em laje de concreto armado e nos quartos pvc, esquadrias de madeira com portas tipo veneziana e Paraná, janelas veneziana móvel com grades, revestimentos látex, pisos cerâmico, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação e portões de alumínio e chapa de ferro na entrada do imóvel.

**08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:** As normalizações dos procedimentos avaliatório são elaboradas e regidas pela **NBR – 14.653-2**, onde estabelece que “a metodologia avaliatório 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 m<sup>2</sup> 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:**

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

$Vt = 1.025,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 328,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 336.364,00$

##### **Benfeitorias:**

$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce.} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação});$

$Vb = 274,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.638,06 / \text{m}^2 \times 0,65 \times 0,65$

$Vb = \text{R\$ } 189.630,02$

##### **Valor Total do Imóvel:**

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

$VT = \text{R\$ } 336.364,00 + \text{R\$ } 189.630,02$

$VT = \text{R\$ } 525.994,02$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**Valor Locativo Mensal:**

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

$VT = R\$ 525.994,02$

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

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

$VL = R\$ 525.994,02 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 5.698,27$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.700,00 / mês (cinco mil e setecentos reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Conselho Municipal da Educação do Município, sito à Rua Engenheiro João Alfredo, nº. 1516; bairro Centro, município de Caucaia-ce.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pelo o engenheiro responsável da Prefeitura.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

**11. FOTOS:**





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



6



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*Handwritten mark*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



0



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**12. DATAS:**

**12.1.** Da Vistoria. 26 / 04 / 2021

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

  
Estolano Polary Maia Neto  
Crea/Ce 8652-D  
Matricula nº 00.892



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## VISTORIA

### IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:

Imóvel residencial, situado na rua Engenheiro João Alfredo, nº 1516, no bairro Centro, em 26/0402021.

#### 1) PINTURA INCLUSIVE A FACHADA:

RUIM  REGULAR: \_\_\_\_\_ BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 2) ACABAMENTOS:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 3) ELÉTRICA:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 4) TRINCOS e FECHADURAS:

RUIM  REGULAR: \_\_\_\_\_ BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 5) PISOS E AZULEJOS:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 6) VIDRAÇAS e JANELAS:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 7) TELHADO:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 8) HIDRÁULICA:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 10) DEMAIS ACESSÓRIOS:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_

#### 11) LIMPEZA:

RUIM \_\_\_\_\_ REGULAR:  BOA: \_\_\_\_\_ EXCELENTE: \_\_\_\_\_