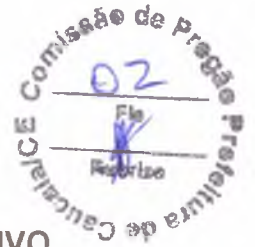




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA PORCINA LEITE, Nº 161; BAIRRO: PARQUE SOLEDADE EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: MARIA JUSTA MARTINS

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Posto de Saúde Ana Clara; sito; a rua Porcina Leite, nº 161; bairro:Parque Soledade em 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; hospital; 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 em uma das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; hospitais; colégios e pequenos comercios

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 307,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 792,00 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:



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



01(uma) varanda, 01(uma) sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) cozinha, 03(três) banheiros, 02(duas) suítes, 02(duas) salas, 01(uma) despensa, 01(uma) área de serviço, fora do imóvel: 01(uma) sala; 02(duas) salas no pavimento superior e 03(três) salas pequenas e uma garagem.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de telha cerâmica sobre estrutura de madeira; forro em laje pré-moldada; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em argamassa de cimento e areia (reboco) e cerâmico; piso cerâmico e cimentado rústicos; as esquadrias são em portas fichas e venezianas, esquadrias são do tipo venezianas com grades de ferro; pinturas com tinta látex e hidrator; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular 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:

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

$V_t = 792,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 158.400,00$

Benfeitorias:

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



$$Vb = 307,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.340,75 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,55$$
$$Vb = \text{R\$ } 113.192,81$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 158.400,00 + \text{R\$ } 113.192,81$$
$$VT = \text{R\$ } 271.592,81$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 271.592,81$$
$$N = \text{n}^\circ \text{ de meses}$$

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

$$VL = \text{R\$ } 271.592,81 \times 0,13 / 12$$
$$VL = \text{R\$ } 2.942,025$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.940,00 / mês (dois mil, novecentos e quarenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Posto de Saúde Ana Clara; sito; a rua Porcina Leite, n° 161; bairro:Parque Soledade em Caucaia (Ce).

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro responsável.

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

11. FOTOS:

22/02/2021



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Handwritten signature or mark.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Handwritten signature or initials.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Handwritten signature or initials.




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 22 / 02 / 2021.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 23 de fevereiro de 2021.


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