



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2496 – BAIRRO: CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO - MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA - ANA MARIA HOLANDA GÓES

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Conselho Tutelar - Sede, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 2496; bairro: Cigana, 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 avaliando, 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 zona do centro de Caucaia, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e comercial.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é uma das principais ruas do bairro, 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.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída total de 240,00 m², implantado em terreno com área de 370,00m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento:: No térreo: 01(um) salão, 01(um) banheiro, 01(uma) sala, 01(uma) circulação, 01(uma) cozinha, 01(um) quarto e na parte superior: 01(uma) varanda; 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 03(três) suites; 01(um) quarto; 01(um) banheiro; 01(uma) cozinha; 01(uma) área de serviço com lavanderia e 01(uma) ampla garagem.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta 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 textura e cerâmica nos banheiros e cozinha, piso cerâmico, portas tipo ficha e a da entrada trabalhada com vidro, grades de ferro com vidro, portões de alumínio na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando 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 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:

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

$Vt = 370,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 513,50 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 189.995,00$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Benfeitorias:

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

$V_b = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.539,95 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$

$V_b = \text{R\$ } 133.051,68$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 189.995,00 + \text{R\$ } 133.051,68$

$VT = \text{R\$ } 323.046,68$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 323.046,68$

$N = n^\circ$ de meses

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

$VL = \text{R\$ } 323.046,68 \times 0,13 / 12$

$VL = \text{R\$ } 3.499,67$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.500,00 / mês (três mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento do Conselho Tutelar - Sede, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 2496; bairro: Cigana, município de Caucaia/Ce.

Este Laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da Prefeitura.

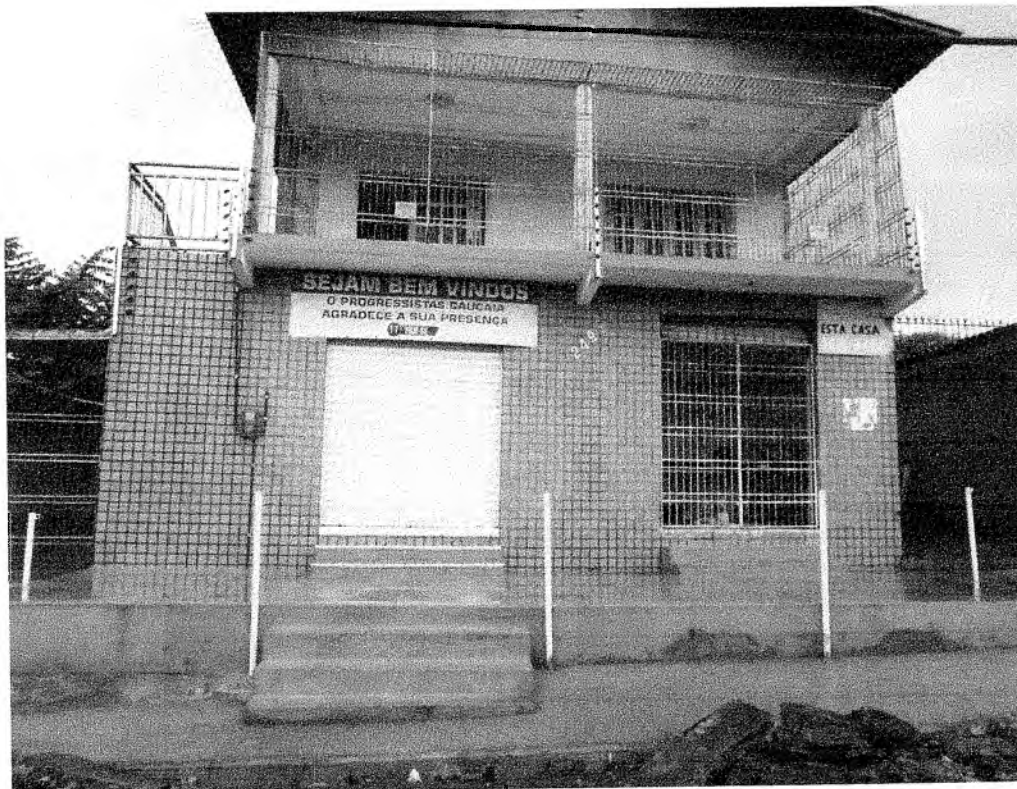
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:

11/03/2021



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



4

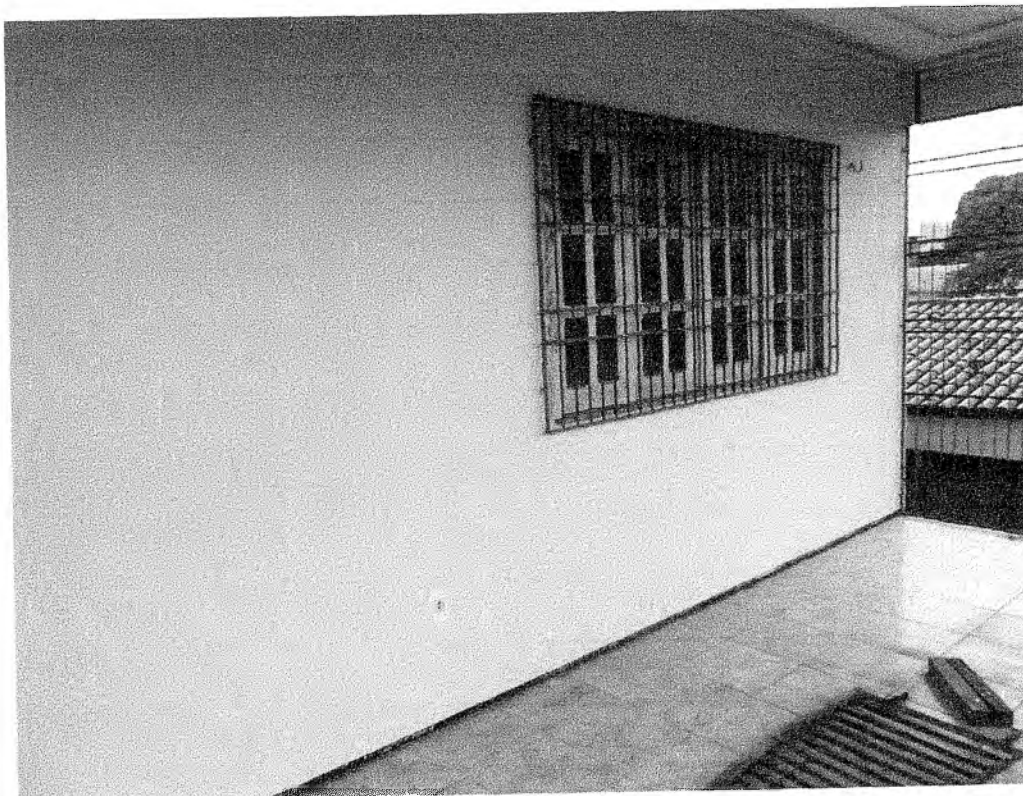


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



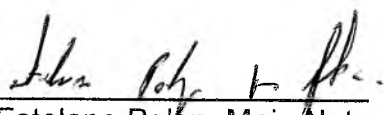
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1 Da Vistoria: 11 / 03 / 2021

12.2 Local e Data do Laudo: Caucaia, 12 de março de 2021.


Estolano Polary Maia Neto
Engº : CREA/CE 8652-D
Matricula nº 00.892