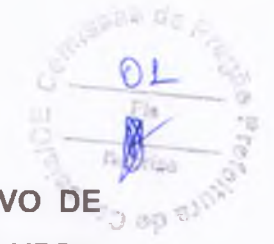




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA JOSÉ DA ROCHA SALES, Nº 297; BAIRRO CENTRO; EM CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIA:** HÉLIO GADELHA DA ROCHA FRANCO.

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Programa Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON e ao Ponto de Atendimento Básico da Procuradoria Fiscal; sito a rua José da Rocha Sales, nº 297; 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 144,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno plano, que tem uma área total de 140,00 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: 01(uma) varanda; 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 02(dois) quartos; 01(uma) cozinha; 01(uma) lavanderia; 02(duas) suites; 01(um) banheiro..

*Plano*



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 e gesso; 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 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:**

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

$V_t = 140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 168.000,006$

#### **Benfeitorias:**

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

$V_b = 144,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.539,95 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,70$

$V_b = \text{R\$ } 108.658,87$

#### **Valor Total do Imóvel:**

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

$VT = \text{R\$ } 168.000,00 + \text{R\$ } 108.658,87$

$VT = \text{R\$ } 276.658,87$

**Valor Locativo Mensal:**

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

V.T = R\$ 276.658,87

N. = nº de meses

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

$VL = 276.658,87 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 2.997,14

**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 Programa Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON e ao Ponto de Atendimento Básico da Procuradoria Fiscal; sito a rua José da Rocha Sales, nº 297; bairro: Centro, no 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.

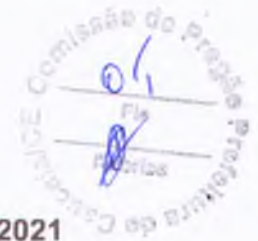
**11. FOTOS:**

04/05/2021





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



04/05/2021



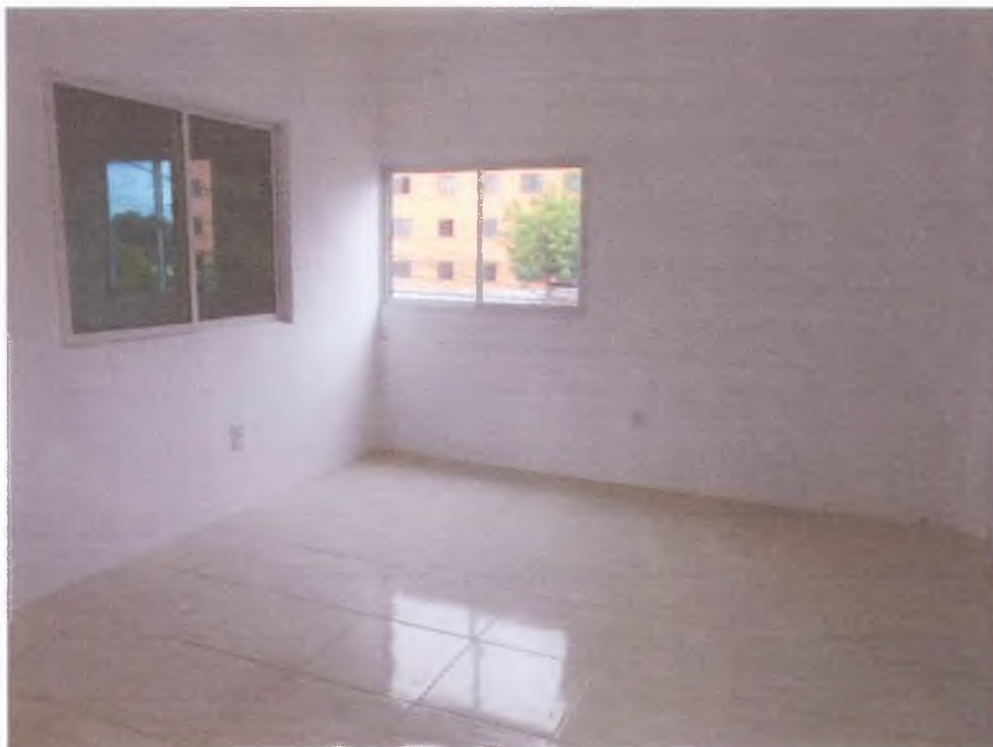
4



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



04/05/2021



*Handwritten mark or signature.*


04/05/2021



**12.DATAS:**

**12.1. Da Vistoria. 04 / 05 / 2021.**

**12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 04 de maio de 2021.**



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