



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA DAS MALVINAS, S/Nº, NA LOCALIDADE DO MINGUAÚ I, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO ROBÉRIO MARTINS DE SOUZA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do ponto de apoio da Unidade Básica em Saúde – Anexo UBS José Maria Marques, sito na rua das Malvinas, s/nº, Minguaú I, 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 urbana, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencia e pequenos comércio.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento em pedra tosca.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residencias, pontos comerciais, escolas e sítios.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, padrão popular, com área construída de 100,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 110,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

12
D

Comissão de Preços Prefeitura de Caucaia
02
Ribeira

X



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



13
03

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) entrada; 01(uma) sala de espera; 03(três) salas de enfermagem; 01(um) banheiro. 01(uma) sala do médico; 01(uma) sala de atendimento; 01(uma) lavanderia e 01(um) quintal.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial aparente na entrada e forrada nos outros pavimentos; as elevações são em alvenaria; pintura hidrator; piso cerâmico; esquadrias de madeira venezianas, portas venezianas e fichas; portão de ferro tipo tijolinho na entrada e grades nas esquadrias; 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:

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

$V_t = 110,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 280,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 30.800,00$

Benfeitorias:

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

$$V_b = 100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.218,44 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,65$$

$$V_b = \text{R\$ } 47.519,16$$

Valor Total do Imóvel:

VT = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) onde:

$$VT = \text{R\$ } 30.800,00 + \text{R\$ } 47.519,16$$

$$]VT = \text{R\$ } 78.319,16$$

Valor Locativo Mensal:

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

$$VT = \text{R\$ } 78.319,16$$

N = nº de meses

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

$$VL = \text{R\$ } 78.319,16 \times 0,13 / 12$$

$$VL = \text{R\$ } 848,46$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 850,00 / mês (oitocentos e cinquenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do ponto de apoio da Unidade Básica em Saúde – Anexo UBS José Maria Marques, sito na rua das Malvinas, s/nº, Minguau I, município de Caucaia - CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pelo o engenheiro 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

31/03/2021



d



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

16
✓



Comissão de Preço Prefeitura de Caucaia
Fia
Morise



✓



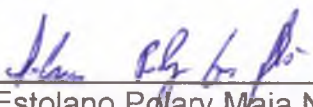
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 31 / 03 / 21

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de abril de 2021.


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