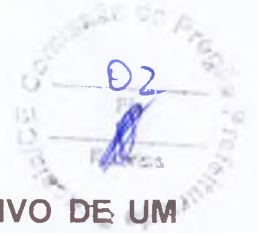




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA PROFESSORA LETÍCIA MARQUES CAVALCANTE - BR, Nº 848 – CAPUAN, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** PEDRO JULIÃO ARAÚJO COELHO.

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Pátio de Veículos Apreendidos e suas Vistorias, sito à rua Professora Letícia Marques Cavalcante - Br, nº 848; Capuan, 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. Caracterização da Região**

Trata-se de zona urbana, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como água potável, iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo e o seu o principa acesso com pavimentação asfáltica.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel está localizada na principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pequenos pontos comerciais e residências.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características residenciais plenas, padrão popular, com área construída principal de 270,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem uma área total de 3.610,00 m<sup>2</sup>, de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

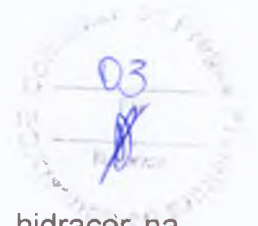
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) varanda, 03(três) suites, 01(uma) sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) cozinha, 01(um) alpendre, 01(uma) despensa, 01(um) quarto, 01(um) banheiro, 01(uma) lavanderia; cerca elétrica e um sistema de câmara.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

A coberta do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei aparente e forro em laje de concreto; esquadrias de madeira com portas tipo fichas e de vidro



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



temperado, janelas de alumínio com vidro; piso cerâmico; pintura látex e hidrator na parte externa; revestimento cerâmico até o teto nos banheiros e cozinha; poço artesanal; fossa/sumidouro; instalações elétricas e hidro-sanitárias 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:

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

$Vt = 3.610,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 100,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 361.000,00$

#### Benfeitorias:

$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste} - \text{Sinduscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$

$Vb = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.546,74 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,60$

$Vb = \text{R\$ } 125.285,94$

#### Valor Total do Imóvel

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

$VT = \text{R\$ } 361.000,00 + \text{R\$ } 125.285,94$

$VT = \text{R\$ } 486.285,94$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



### **Valor Locativo Mensal**

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

$VT = R\$ 486.285,94$

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

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

$VL = R\$ 486.285,94 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 5.268,10$

**Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.270,00 /mês (cinco mil,duzentos e setenta reais) por mês.**

### **10. CONCLUSÕES:**

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta datacom vistas ao funcionamento do Pátio de Veículos Apreendidos e suas Vistorias, sito à rua Professora Leticia Marques Cavalcante - Br, nº 848; Capuan, município de Caucaia-CE

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da prefeitura de Caucaia.

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

### **11. FOTOS:**





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria 07 / 05 / 2021.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 07 de maio de 2021.

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