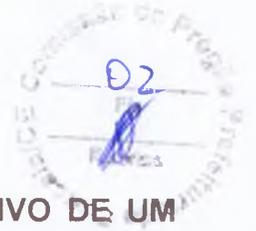




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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 m², implantado em terreno que tem uma área total de 3.610,00 m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

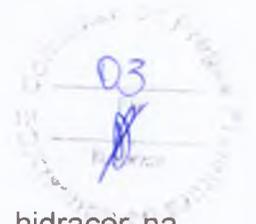
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) varanda, 03(três) suites, 01(uma) sala de estar, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) cozinha, 01(um) alpendre, 01(uma) despensa, 01(um) quarto, 01(um) banheiro, 01(uma) lavanderia;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

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

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

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

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 data com 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



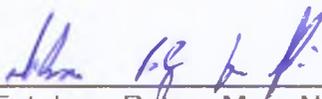
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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 n° 00.892