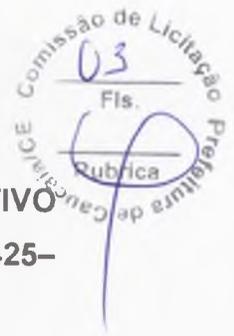




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA AVENIDA CENTRAL, Nº 1425-BAIXA GRANDE, TABUBA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO CEARENSE DE MAGISTRADOS.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Formação para Professores; Núcleo Gestor e Servidores da Secretaria Municipal da Educação, sito à Avenida Central, nº 1425; Baixa Grande, Tabuba, Município de Caucaia.

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 praiana, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial, apartamentos, casas de veraneio e imóveis comerciais.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, iluminação domiciliar, cagede, transporte coletivo, escolas, e o principal acesso é pela avenida central.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel encontra-se na parte central da Tabuba, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências, pontos comerciais, apartamentos, casas de veraneio e escolas.

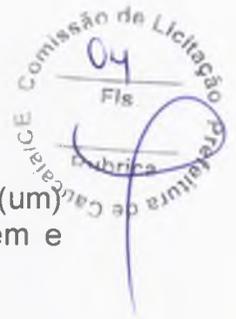
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais plenas, padrão popular, com área construída de 2.410,00 m², implantado em um terreno de formato irregular, que tem área total de 10.730,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 02(duas) portarias, sendo que, cada portaria contém: 01(um) banheiro e 01(uma) guarita; 01(uma) cozinha industrial, contendo: 02(dois) banheiros e 01(um) refeitório; 01(uma) despensa; 01(um) almoxarifado, contendo: 01(um) banheiro e 01(um) escritório; 01(uma) casa do caseiro, contendo: 01(uma) sala, 02(dois) quartos, 02(dois) banheiros e 01(uma) cozinha; 05(cinco) churrasqueiras cobertas; 02(duas) piscinas; 01(um) auditório, contendo: 02(dois) banheiros e 02(dois) escritórios; 01(um) salão de jogos; 20(vinte) chales, sendo 10(dez) contendo: 01(um) quarto,



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



01(um) banheiro e 01(uma) cozinha e os outros 10(dez), contendo: 01(um) quarto, 01(um) banheiro e 01(uma) sala/cozinha; 01(uma) ampla garagem e 01(um) campo socaite.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

O imóvel é coberto com telha cerâmica sobre estrutura de madeira aparente, em forro de pvc, laje de concreto e gesso, as elevações são de alvenarias e concreto armado e tijolo cerâmico, pintura hidrator, textura e latéx, revestimento cerâmico nos banheiros e na cozinha, no auditório revestimento em carpete até 1,20m; piso cerâmico, pedra portuguesa, carpete no auditório e cimentado; a quadra é toda cimentada; janela tipo veneziana e de alumínio com vidro, portas tipos: ficha e almofala, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatório são elaboradas e regidas pela **NBR – 14.653-2**, onde estabelece que “a metodologia avaliatório 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:

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

$$Vt = 10.730,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 90,50 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 971.065,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 2.410,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.602,39 / \text{m}^2 \times 0,20 \times 0,20$$

$$Vb = \text{R\$ } 154.470,40$$

Valor Total do Imóvel:

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

VT = R\$ 971.065,00 + R\$ 154.470,40

VT = R\$ 1.125.535,40

Valor Locativo Mensal

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

VT = R\$ 1.125.535,40

N = N° de meses

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

$VL = R\$ 1.125.535,40 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 12.193,30

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro de Formação para Professores, Núcleo Gestor e Servidores da Secretaria Municipal da Educação, sito à Avenida Central, nº 1425; Baixa Grande, Tabuba, Município de Caucaia.

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

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

11. FOTOS:

04/05/2021



f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

04/05/2021



8



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

04/05/2021

Comissão de Licitação
07
Fls
Rubrica
Prefeitura de Caucaia



f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

Comissão de Licitação Prefeitura de Caucaia
08
Fls.
Distribuída

04/05/2021



t

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