



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO NA RODOVIA (ESTRUTURANTE) CE-085, KM-03, Nº 2541 – BAIRRO PARQUE ITAPUÃ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** VITOR MOREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas a abrigar os bens patrimoniais inservíveis do município; sito à rodovia (estruturante) CE-085, KM-03, nº 2541, bairro Parque Itapuã 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 plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial, condomínios, escolas e pequenos comercios.

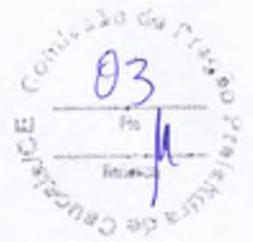
Existe serviço público e privado como iluminação pública, cagede, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso em pavimento asfáltico.

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

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída principal de 560,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 590,00 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(um) galpão; 01(um) escritório e 02(dois) banheiros.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

### ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de estrutura metálica com a cobertura de telha de alumínio, forro em laje de volterrana no escritório, combogos nas laterais, revestimentos látex e hidracor, pisos cerâmico e industrial, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, e portões de ferro de enrolar na entrada.

**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 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:**

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

$$Vt = 590,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 375,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 221.250,00$$

##### **Benfeitorias:**

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

$$Vb = 560,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 802,47 / \text{m}^2 \times 0,55 \times 0,60$$

$$Vb = \text{R\$ } 148.296,46$$

##### **Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 221.250,00 + \text{R\$ } 148.296,46$$

$$VT = \text{R\$ } 369.546,46$$

##### **Valor Locativo Mensal:**



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

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

$VT = R\$ 369.546,46$

$N = n^\circ$  de meses

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

$VL = R\$ 369.546,46 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 4.003,42$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00 / mês (quatro mil reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

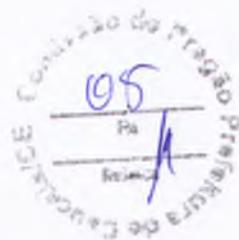
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas a abrigar os bens patrimoniais inservíveis do município; sito à rodovia (estruturante) CE-085, KM-03, nº 2541, bairro Parque Itapuã município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da devida Comissão mencionado a seguir.

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

**11. FOTOS:**





SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



f

40



f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

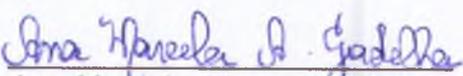


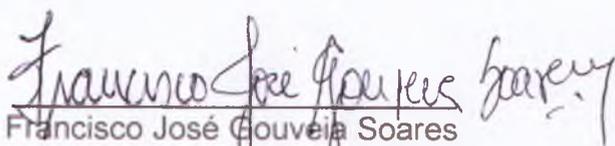
**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 11 / 06 / 2021

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 11 de junho de 2021.

  
Estolano Pojary Maia Neto  
Presidente: CREA/CE 8652-D  
Matrícula nº 0892

  
Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

  
Francisco José Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.