



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA JOSÉ HOLANDA NOGUEIRA, N° 500, JANDAIGUABA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIA:** TATIANA PINTO BASTOS

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Lucativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da Escola Angaturama Lindalva Teixeira, sito na rua José Holanda Nogueira, N° 500, na localidade de Jandaiguaba, 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 residencial e pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar e o seu principal acesso em rua com pavimentação asfáltica.

**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 sítios, residências e pequenos pontos comerciais.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída de 577,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.098,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

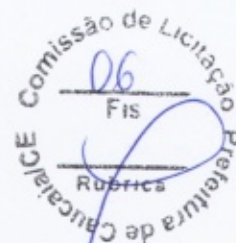
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 13(treze); sendo que: 11(onze) salas são pequenas e 02(duas) são maiores, 01(uma) cozinha, 08(oito) banheiros, 02(duas) varandas e 01(uma) sala no andar superior.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS**

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei aparente e em alguns compartimento forro em laje volterrana; Elevações em alvenaria; Revestimentos em pintura textura e hidrator; piso cerâmico, granito e



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



cimentado; esquadrias de alumínio com vidro, com portas tipo fichas e de alumínio cpm bogos, portão de alumínio na entrada; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado conservação.

#### 08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *ou 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:

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

$$V_t = 1.098,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 150,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 164.700,00$$

##### Benfeitorias:

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

$$V_b = 577,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.292,68 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$V_b = \text{R\$ } 151.039,96$$

##### Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 164.700,00 + \text{R\$ } 151.039,96$$

$$VT = \text{R\$ } 315.739,96$$

##### Valor Locativo Mensal

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

$$VL = \text{R\$ } 315.739,96$$

N = nº de meses

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

VL = R\$ 315.739,96 x 0,13 / 12

VL = R\$ 3.420,51

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 3.420,00 / mês (três mil, quatrocentos e vinte reais) por mês.


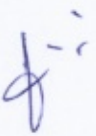
#### 10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Anexo da Escola Angaturama Lindalva Teixeira, sito na rua José Holanda Nogueira, Nº 500, na localidade de Jandaiguaba, 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:



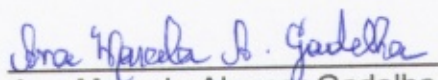


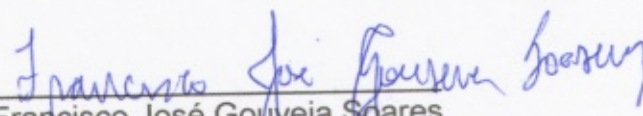
## 12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 21/ 01 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 21 de Janeiro de 2022.

  
Estolano Polary 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.