



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JUACI SAMPAIO PONTES, N.º 1732 – BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: WILMA MARIA PINHEIRO MOURA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Conselho Tutelar Sede, órgão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 1732; bairro centro, 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 central de Caucaia, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por poucas residências, vários imóveis comerciais e de serviços como bancos; upa; repartições públicas e etc.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel fica em uma das principais ruas do centro de Caucaia, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas e pontos comerciais, escritórios, agências bancárias, hospitais, clínicas médico-odontológicas, mercados, escolas e etc.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com característica residencial, padrão popular, com área construída principal de 180,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 900,00 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) entrada; 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 01(uma) suite; 03(três) quartos; 02(dois) banheiros; 01(uma) cozinha; 01(uma) despensa; 01(um) amplo quintal e na entrada uma ampla garagem.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei e forrada com laje de concreto armado e telha aparente na cozinha, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos latéx e azuleijo na cozinha e banheiros, forro pintada com supercal, os pisos são em cerâmica, as portas parana e fichas, as esquadrias do tipo venezianas, existe um poço e cagece, portão de alumínio na entrada, 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 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:

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

$$V_t = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,50 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 270.450,00$$

Benfeitorias:

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

$$V_b = 180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.405,52 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,65$$

$$V_b = \text{R\$ } 98.667,50$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 370.450,00 + \text{R\$ } 98.667,50$$

$$VT = \text{R\$ } 369.117,50$$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 369.117,50$

$N = n^\circ$ de meses

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

$VL = R\$ 369.117,50 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 3.998,77$

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

10. CONCLUSÕES:

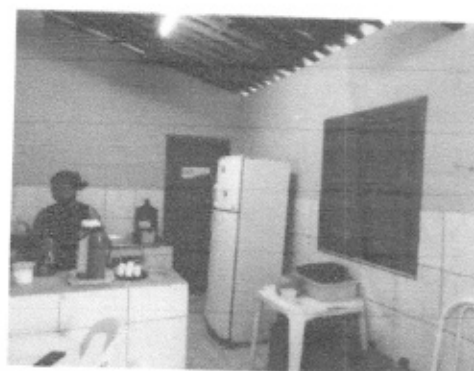
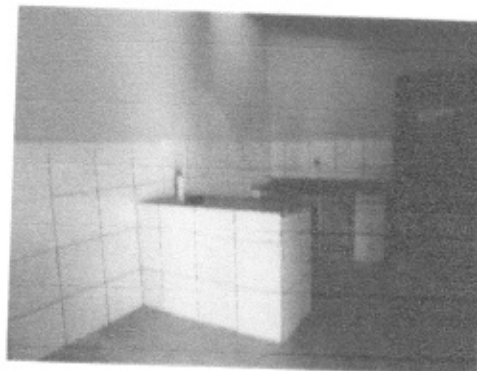
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Conselho Tutelar Sede, órgão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 1732; bairro centro, Município de Caucaia-Ce

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

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

11. FOTOS:

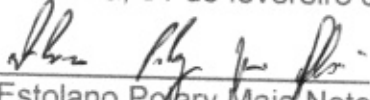


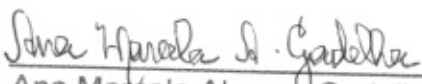



12.DATAS

12.1. Da Vistoria: 01 / 02 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de fevereiro 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.