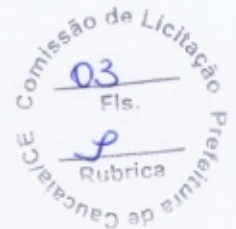




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA E-27; Nº 138 – BAIRRO ARATURÍ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: FRANCISCA SILVA DE CASTRO

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe, para ser destinado à instalação e funcionamento do Contraturno da Escola de EEIEF. Monsenhor André Viana Camurça, sito à Rua E-27; n.º 138, bairro Araturi, município de Caucaia/CE. d

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. d

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é próximo à principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas, pontos comerciais, posto de saúde, delegacia e escolas.

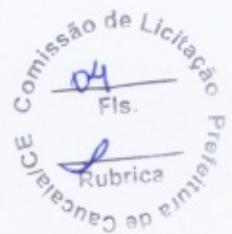
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com características educacionais plena, padrão popular, de 02(dois) pavimentos, com área construída 680,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 760,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O Imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) diretoria; 15(quinze) salas de aula pequenas; 01(uma) sala de leitura, 01(uma) secretaria, 08(oito) banheiros, 01(uma) biblioteca, 01(uma) despensa, 01(uma) cantina, 01(um) pátio descoberto, 01(um) almoxarifado; 01(um) depósito de merneda escolar; 02(duas) circulações e um circuito de cameras de monitoramento.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS:

A coberta é de telha cerâmica colonial, sobre estrutura de madeira e laje volterrana, esquadrias de alumínio com vidro, com portas tipo ficha, combogós nas salas de aula, alvenaria rebocada e com pintura látex e textura, piso cimentado no pátio e salas de aula e circulação e piso cerâmico nas demais dependências, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portões de ferro tipo tijolinho.

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 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:

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

$Vt = 760,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 310,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 235.600,00$

Benfeitorias:

$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$

$Vb = 680,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.483,27 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$

$Vb = \text{R\$ } 161.379,78$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 235.600,00 + \text{R\$ } 161.379,78$

$VT = \text{R\$ } 396.979,78$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 396.979,78$

$N = n^{\circ}$ de meses

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

$VL = R\$ 396.979,78 \times 0,13 / 12$

$Vt = R\$ 4.300,61$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.300,00 / mês (quatro mil e trezentos reais) por mês.

10.0 CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data para ser destinado à instalação e funcionamento do Contraturno da Escola de EEIEF. Monsenhor André Viana Camurça, sito à Rua E-27; n.º 138, bairro Araturi, município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em duas vias devidamente assinadas pela comissão de avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado à seguir.

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

11. FOTOS:

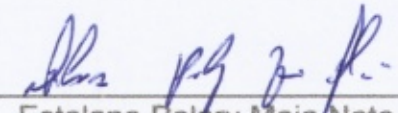


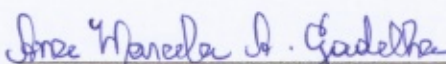


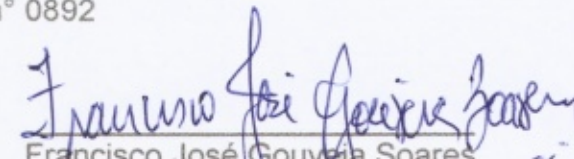
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 20 / 01 / 2022.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 20 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.