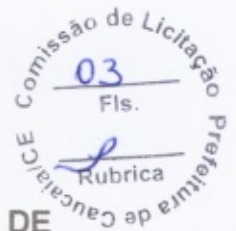




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA FRANCISCO SALES, Nº 117; BAIRRO: CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA

02. PROPRIETÁRIO: CAPELLO EMPREENDIMENTOS ITDA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, sito à rua Francisco Sales, nº 117, 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 Caracterizações da Região

Trata-se de uma zona comercial, serviços e residencial do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização, comercial residencial; serviços; colégios, repartições públicas e um grande comercios.

Existem serviços públicos e privado como iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentação asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é uma rua paralela a pricipal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; hospital; colégios e um cariado comércio.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais plenas, dois pavimentos, com área construída principal de 600,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 300,00 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: Térreo: 14(quatorze) salas, 14(quatorze) banheirosn 01(uma) recepção; 01(um) hall e 01(uma) copa. Pavimento superior: 01(uma) sala showroom, 01(um) salão, 01(um) gabinete do secretario, 01(uma) sala de reunião, salão, 01(uma) copa e 05(cinco) banheiros. 02(dois) depósitos.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A coberta é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado, rebocada e pintada de latéx; as elevações são em alvenaria e concreto; revestimento em pintura latéx, mármore e cerâmica nos banheiros, piso de lajotão esmaltado e cerâmico, esquadrias com portas e janelas de alumínio e de vidro, portas tipo ficha nos banheiros; instalações elétricas e hidro-sanitárias ótimo estado, idade aparente Novo. .

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:

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

$V_t = 300,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.600,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 480.000,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.900,73 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$

$V_b = \text{R\$ } 1.740.438,00$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 480.000,00 + \text{R\$ } 1.740.438,00$

$VT = \text{R\$ } 2.220.438,00$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 2.220.438,00$

$i = 20,00\%$ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

$VL = R\$ 2.220.438,00 \times 0,20 / 12$

$VL = R\$ 37.007,30$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 37.000,00 / mês (trinta e sete mil reais), por mes.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, sito à rua Francisco Sales, nº 117, 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, estando incluso móveis e utensíliosm conforme tabela anexa

11. FOTOS:





[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



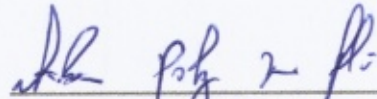
[Handwritten signature]



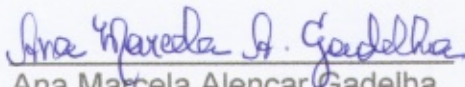
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 09 / 03 / 22

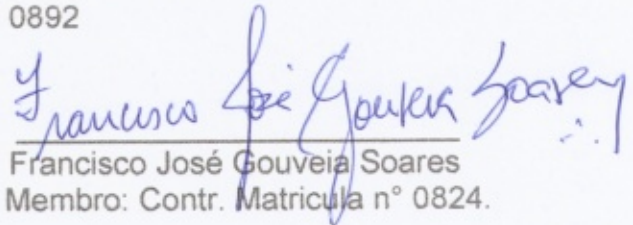
12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 10 de março de 2022.



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.

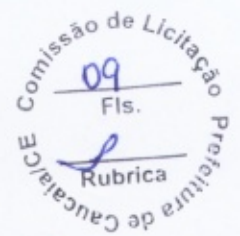


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



CONTROLE DE INVENTARIO DE SECRETARIA DE SEGURANÇA

N ORDEM COMPRA	CATEGORIA	ITEM/DESCRIÇÃO	RESPONSÁVEL	ÁREA	TAMANHO VOLUME	QUANTIDADE ITEM
1	MOVEIS E UTENSILIOS	AR CONDICIONADO 9000 BTUS	SECRETARIA SEGURANÇA	13 SALAS TERREO/RECEPÇÃO	UND	15
2	MOVEIS E UTENSILIOS	AR CONDICIONADO 12000 BTUS	SECRETARIA SEGURANÇA	SHOWROOM/GERENCIA/S ALA REUNIÃO	UND	3
3	MOVEIS E UTENSILIOS	AR CONDICIONADO 18000 BTUS	SECRETARIA SEGURANÇA	PRESIDENCIA	UND	1
4	MOVEIS E UTENSILIOS	AR CONDICIONADO PISO TETO 24000 BTUS	SECRETARIA SEGURANÇA	SALA ADMINISTRATIVA	UND	2
5	MOVEIS E UTENSILIOS	MESA SALA DA SECRETARIO 2200 X 700 X 750 MM	SECRETARIA SEGURANÇA	SECRETARIO	UND	1
6	MOVEIS E UTENSILIOS	CADEIRA PRESIDENTE C/ BRAÇO E RODINHAS SALA SECRETARIO	SECRETARIA SEGURANÇA	SECRETARIO	UND	1
7	MOVEIS E UTENSILIOS	SOFA DE 02 LUGARES - SALA SECRETARIO	SECRETARIA SEGURANÇA	SECRETARIO	UND	1
8	MOVEIS E UTENSILIOS	SOFA 1 LUGAR SALA SERTARIO	SECRETARIA SEGURANÇA	SECRETARIO	UND	2
9	MOVEIS E UTENSILIOS	MESA SALA DE REUNIÃO 2400X1100X750	SECRETARIA SEGURANÇA	SALA DE REUNIÃO	UND	1
10	MOVEIS E UTENSILIOS	MESA REDONDA 1000X750	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA TERREO	UND	1
11	MOVEIS E UTENSILIOS	ESTAÇÃO DE TRABALHO COM GAVETEIRO 1,60X0,60X0,75	SECRETARIA SEGURANÇA	GERENCIA - 1 ANDAR	UND	3
12	MOVEIS E UTENSILIOS	MESA SALA DE REUNIÃO 2000X1000X750	SECRETARIA SEGURANÇA	TERREO	UND	1
13	MOVEIS E UTENSILIOS	CADEIRAS EXECUTIVA SEM BRAÇO C/ RODINHAS	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	6
14	MOVEIS E UTENSILIOS	CADEIRA EXECUTIVA C/ BRAÇOS E RODINHAS	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	6
15	MOVEIS E UTENSILIOS	GELADEIRA	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA 1 ANDAR	UND	2
16	MOVEIS E UTENSILIOS	MICROONDAS	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA 1 ANDAR	UND	2
17	MOVEIS E UTENSILIOS	COOK TOP ELETRICO DUAS BOCAS	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA 1 ANDAR	UND	1
18	MOVEIS E UTENSILIOS	MESA REFEITORIO 2000X900X750 MM	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA 1 ANDAR	UND	1
19	MOVEIS E UTENSILIOS	CADEIRAS DIRETOR	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	3
20	MOVEIS E UTENSILIOS	BALCAO DA RECEPÇÃO	SECRETARIA SEGURANÇA	RECEPÇÃO	UND	1
21	MOVEIS E UTENSILIOS	CADEIRA APOIO FIXA 4 PÉ	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	36
22	MOVEIS E UTENSILIOS	ARMARIO BAIXO 0,80X0,42X0,75	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	15
23	MOVEIS E UTENSILIOS	LONGARINA C 3 LUGARES	SECRETARIA SEGURANÇA	RECEPÇÃO	UND	1
24	MOVEIS E UTENSILIOS	CADEIRAS PARA COPA EM POLIETILENO	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	8



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

25	MOVEIS E UTENSILIOS	ARMARIO COM 2 PORTAS ALTOS - 0,80X0,42X1,60	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	12
26	MOVEIS E UTENSILIOS	ESTAÇÃO DE TRABALHO COM GAVETEIRO 1,20X0,60X0,75	SECRETARIA SEGURANÇA	ADMINISTRAÇÃO	UND	22
27	MOVEIS E UTENSILIOS	TV 43 POLEGADAS	SECRETARIA SEGURANÇA	PRESIDENCIA	UND	1
28	MOVEIS E UTENSILIOS	TV 50 POLEGADAS	SECRETARIA SEGURANÇA	SALA REUNIÃO	UND	1
29	MOVEIS E UTENSILIOS	ARMARIO PROJETADO	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA TERREO	UND	1
30	MOVEIS E UTENSILIOS	ARMARIO PROJETADO	SECRETARIA SEGURANÇA	COPA 1 ANDAR	UND	1
31	MOVEIS E UTENSILIOS	ARMARIO PROJETADO	SECRETARIA SEGURANÇA	BANHEIRO 1 ANDAR	UND	1
32	MOVEIS E UTENSILIOS	ARMARIO PROJETADO	SECRETARIA SEGURANÇA	BANHEIRO SECRETARIO	UND	1

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]