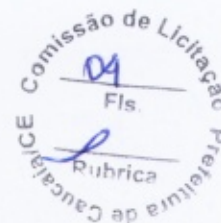




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA CONSUNEL; Nº 579 – BAIRRO PARQUE POTIRA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO BRAÚLIO DO CARMO

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe, com vista ao funcionamento do Centro de Rederência de Assistência Social – CRAS Guadajara, sito à rua Consunel; n.º 579, bairro Parque Potira, 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, telefone e o seu principal acesso em rua com pavimentação em pedra tosca (galçamento),.

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, pontos comerciais, posto de saúde e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com características residenciais plena, padrão popular, de 02(dois) pavimentos, com área construída de 200,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 363,00 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: **Terréo:** 01(uma) entrada, 01(uma) sala de estarm 01(uma) sala de jantar. 01(um) quarto, 01(um) banheiro. 01(uma) despensa, 01(uma) cozinha, 01(uma) área de serviço, 01(uma) área de goumen, 01(um) banheiro fora, 01(um) depósito e 01(uma) garagem coberta para uns dois carros. **Piso Superior:** 01(um) hall, 02(duas) salas, 01(um) banheiro, 01(uma) suite, 03(três) quartos e 01(uma) varanda.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS:

A coberta é de telha cerâmica colonial, sobre estrutura de madeira, com telhado aparente e laje volterrana e gesso, esquadrias de alumínio com vidro e venezianas, com portas tipo ficha e trabalada na entrada, revestimento ceramico na cozinha e banheiros, piso cerâmico, pintura latéx e textura, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portão de alumínio na entrasa.

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:

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

$V_t = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.125,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 225.000,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 383,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.715,47 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,60$

$V_b = \text{R\$ } 236.529,00$

Valor Total do Imóvel:

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

VT = R\$ 225.000,00 + R\$ 239.529,00

VT = R\$ 461.529,00

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 461.529,00

N = nº de meses

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

VL = R\$ 461.529,00 x 0,13 / 12

Vt = R\$ 4.999,90

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.000,00 / mês (cinco mil reais) por mês.

10.0 CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data, com vista ao funcionamento do Centro de Rederência de Assistência Social – CRAS Guadajara, sito à rua Consunel; n.º 579, bairro Parque Potira, 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. 15 / 03 / 2022.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 17 de março de 2022.

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

PP: *Ana Marcela Alencar Gadelha*
Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

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