



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL, URBANO, SITUADO NA RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2803 "A", BAIRRO: CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: FERNANDA MARIA DE OLIVEIRA PINHEIRO..

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social de uma família: Kitnet 02 - família de "Dayane Ferreira Sobral", situado na rua Juaci Sampaio Pontes, Nº 2803 "A", Bairro: Cigana, 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 avaliando, 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 um bairro bastante populoso, 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 de pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em sua maioria em asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é uma das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas e pontos comerciais, escritórios, clínicas médico-odontológicas, mercado e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com característica residencial (kitnet), padrão popular, com área construída principal de 25,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 25,00m², 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) sala; 01(um) banheiro,01(um) quarto.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira, forro de concreto revestido de pvc,, revestimento em cerâmica e piso cerâmico, portas de madeira e metalon, esquadrias de alumínio com vidro, 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 – “Método Comparativo dos Dados de Mercado” com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - “Método do Custo de Reprodução”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, 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 uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$V_t = 25,00 \text{ m}^2 \times R\$ 740,00 / m^2$

$V_t = R\$ 18.500,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 25,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.499,52 / m^2 \times 0,70 \times 0,70$

$V_b = R\$ 18.369,12$

Valor Total do Imóvel:

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

VT = R\$ 18.500,00 + R\$ 18.369,12
VT = R\$ 36.869,12

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 36.869,12

N = nº de meses

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

VL = R\$ 36.869,12 x 0,13 / 12

VL = R\$ 399,42

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 400,00 / mês (quatrocentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social de uma família: Kitnet 02 - família de "Dayane Ferreira Sobral", situado na rua Juaci Sampaio Pontes, Nº 2803 "A", Bairro: Cigana, 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 mencionada a seguir.

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

11. FOTOS:





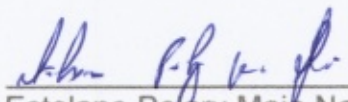
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

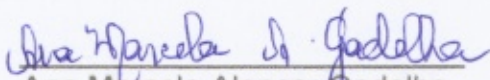


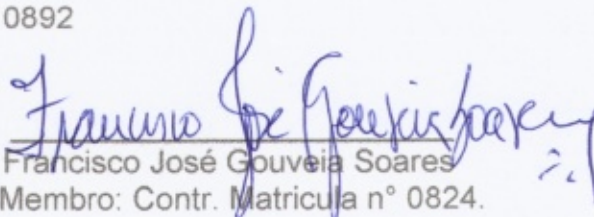
12, DATAS:

12.1. Da Vistoria. 18 / 03 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 21 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.