



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2496 – BAIRRO: CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO - MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA - ANA MARIA HOLANDA GÓES

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de Equipamentos Públicos da Rede Sócio Assistencial vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 2496; 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 zona do centro de Caucaia, 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 comercial.

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 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, agências bancárias, hospitais, clínicas médico-odontológicas, mercados, escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída total de 240,00 m², implantado em terreno com área de 370,00m², 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:: No térreo: 01(um) salão, 01(um) banheiro, 01(uma) sala, 01(uma) circulação, 01(uma) cozinha, 01(um) quarto e na parte superior: 01(uma) varanda; 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar; 03(três) suites; 01(um) quarto; 01(um) banheiro; 01(uma) cozinha; 01(uma) área de serviço com lavanderia e 01(uma) ampla garagem.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; rebocadas, revestimento de pintura latéx e textura e cerâmica nos banheiros e cozinha, piso cerâmico, portas tipo ficha e a da entrada trabalhada com vidro, grades de ferro com vidro, portões de alumínio na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando em regular 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 Tributárias 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:

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

$$Vt = 370,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 650,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 240.500,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.449,78 / \text{m}^2 \times 0,65 \times 0,65$$

$$Vb = \text{R\$ } 147.007,69$$

Valor Total do Imóvel:

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

VT = R\$ 240.500,00 + R\$ 147.007,69

VT = R\$ 387.507,69

Valor Locativo Mensal:

VL = (VT x i) / N onde:

VT = R\$ 387.507,69

N = nº de meses

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

VL = R\$ 387.507,69 x 0,13 / 12

VL = R\$ 4.198,00

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.200,00 / mês (quatro mil e duzentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento de Equipamentos Públicos da Rede Sócio Assistencial vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Trabalho; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 2496; bairro: Cigana, 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:

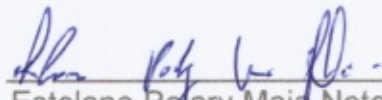


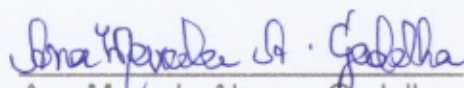


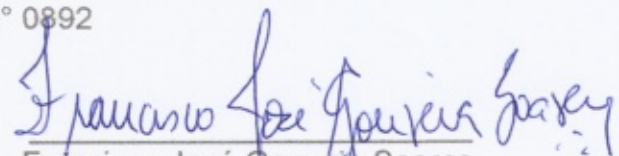
12. DATAS:

12.1 Da Vistoria: 30 / 03 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 30 de março de 2022.


Estolano Pojary 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.