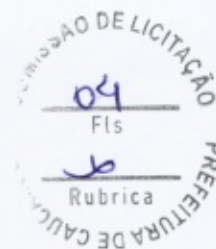




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA ARARÉ, Nº. 283 – PARQUE GUADALAJARA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: EDNEIA DO AMARAL ANDRADE.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Atividade Esportiva, para atender os alunos da rede pública do Município sito; rua Araré nº. 283; Parque Guadalajara no 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 como: iluminação pública, energia domiciliar, água potável, transporte coletivo, rede de esgoto, e o principal acesso é em uma rua perpendicular a principal avenida do bairro.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua perpendicular a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, residências e pequenos pontos comerciais.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com características de Projeto de Interesse Social, com área construída principal de 800,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.400,00 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: 02(dois) banheiros sociais, 01(um) salão, 01(um) depósito, 02(dois) banheiros, 02(duas) piscinas e 02(duas) quadras cobertase.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei e forro voltterrana; as elevações são em alvenaria, revestimentas de reboco e pintada com hidrator; o piso é cerâmico, em quase todas as dependências; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; padrão construtivo médio; estado de conservação bom; Idade aparente 19 anos.

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 publicações técnicas, a saber: i) *Planilha Orçamentária PINI - TCPO*, ii) *Revista Construção Norte-Nordeste*, bem como: iii) *apropriação de custos* e iv) *Crítério 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 \pm benfeitorias,

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$V_t = 1.400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 255,50 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 357.700,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 800,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$

$V_b = \text{R\$ } 196.281,60$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 357.700,00 + \text{R\$ } 196.281,60$

$VT = \text{R\$ } 553.981,60$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 553.981,60$

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

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

$VL = R\$ 553.981,60,67 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 6.001,46$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.000,00 / mês (seis mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro de Atividade Esportiva, para atender os alunos da rede pública do Município sito; rua; Araré n°. 283; Parque Guadalajara no 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 prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:

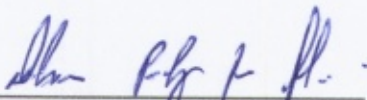


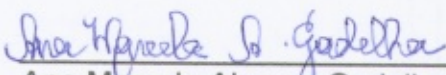


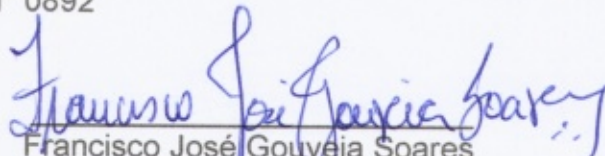
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 26 / 05 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de maio 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.