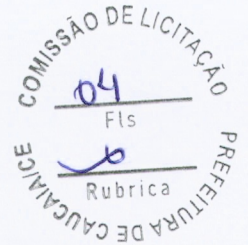




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA ESTRADA DO CAMARÁ, SÍTIO PIRITUBA; NO DISTRITO DE CAMARÁ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: BARCELONA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola EEIEF João Paulo II; sito na Estrada do Camará, Sítio Pirituba; no Distrito De Camará, 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 residencial do distrito de Camará, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços fazem-se principalmente por imóveis de utilização residencial, sítios e pequenos comércios.

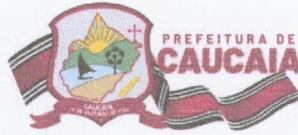
Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua sem pavimento, ou seja, na areia.

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

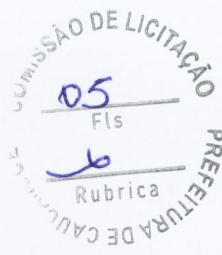
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída de 560,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.250,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(um) alpendre ou varanda, 01(uma) sala de jantar, 01(uma) sala de estar, 06(seis) suitess, 02(dois) banheiros, 01(uma) cozinha, 01(uma) despensa, 01(um) quarto fora do imóvel, 01(um) almoxarifado e 01(uma) piscina.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial aparente e forro pvc, revestimento cerâmico de 1,70m de altura na cozinha, banheiros, as elevações são em alvenaria e concreto; pintura hidrator e latéx, piso cerâmico e cimentado; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação, portão de ferro na entrada; porta trabalhada na entrada, ficha e paraná; água de poço e fossa/sumidouro.

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) *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 \pm benfeitorias, ao qual se aplica uma *taxa de atratividade* anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 1.250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 75,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 93.750,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste- Sinduscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 560,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.805,74 / \text{m}^2 \times 0,30 \times 0,30$$

$$Vb = \text{R\$ } 91.009,29$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 93.750,00 + \text{R\$ } 91.009,29$$

$$VT = \text{R\$ } 184.759,29$$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 184.759,29$

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

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

$VL = R\$ 184.759,29 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 2.001,55$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola EEIEF João Paulo II; sito na Estrada do Camará, Sítio Pirituba; no Distrito De Camará, 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, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:

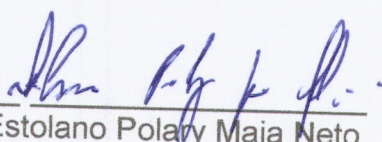


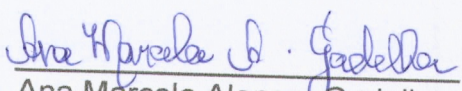


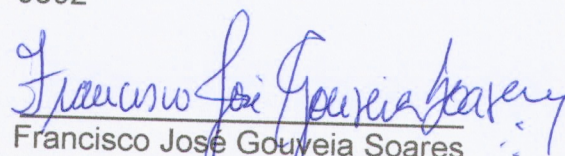
12. DATA

12.1. Da Vistoria. Da Vistoria: 01 / 06 / 2022.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 01 de junho 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.