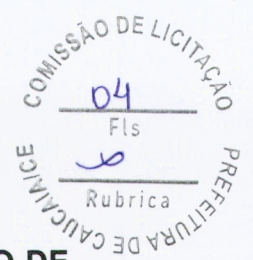




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



AUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO Á RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 3330, BAIRRO; NOVA CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO PEDRO JOSÉ STETH:

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Sede do Serviço de Atenção Domiciliar – SAD, sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 3330; bairro: Nova 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 uma zona muito próxima do centro, 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 asfalto

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na principal rua 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 comerciais, de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída total de 320,00 m², implantado em terreno com área de 640,00m², de acordo com levantamento executado “in loco” da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

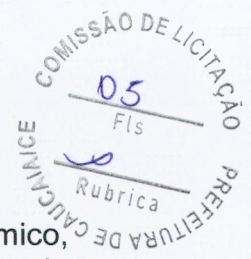
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes especificações de acabamento, e estado de conservação: ,26(vinte e seis) ambientes; 03(três) banheiros e 01(um) amplo estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei, com laje de concreto armado; pvc; as elevações são em alvenaria e concreto armado;



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



rebocadas, revestimento de pintura latéx, textura e cerâmica, piso cerâmico, portas tipo ficha, esquadrias de alumínio e vidro; grades de ferro, portões de alumínio na entrada, instalações hido-sanitárias e elétricas em bom estado de conservação; Imóvel novo.

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:

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

$$Vt = 640,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 600,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 384.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 320,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,85 \times 0,85$$

$$Vb = \text{R\$ } 354.533,64$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 384.000,00 + \text{R\$ } 354.533,64$$

$$VT = \text{R\$ } 738.533,64$$

Valor Locativo Mensal

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

$$VT = \text{R\$ } 738.533,64$$

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

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

VL = R\$ 738.533,64 x 0,13/12

VL = R\$ 8.000,78

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 8.000,00/ mês (oito mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

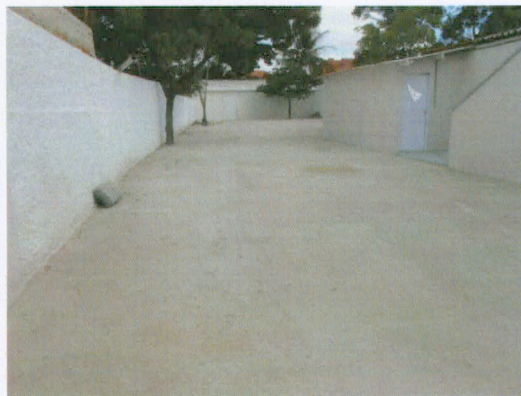
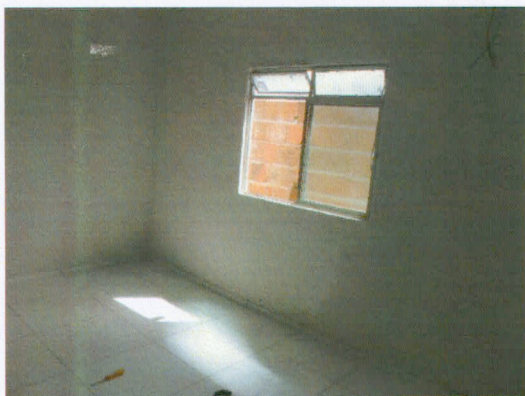
O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento da Sede do Serviço de Atenção Domiciliar – SAD; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 3330; bairro: Nova Cigana, município de Caucaia/Ce.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da prefeitura de Caucaia.

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

11. FOTOS:

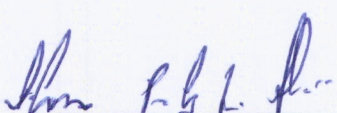


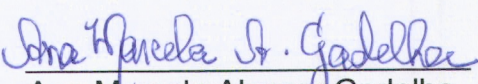


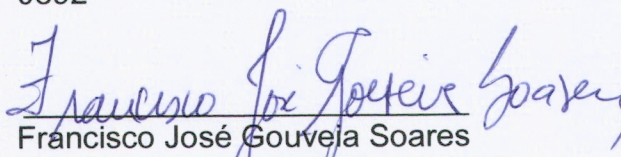
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria: 21 / 06 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 21 de junho de 2022..


Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula n° 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula n° 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula n° 0824.