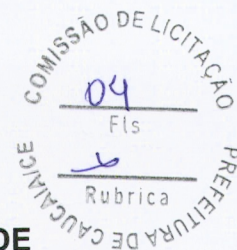




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 3324, BAIRRO; NOVA CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

1. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: PEDRO JOSÉ STERH

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Sede do Centro de Atenção Psicossocial Geral – CAPS GERAL; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 3324; bairro: Nova Cigana, município de Caucaia/Ce. d

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. d

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída total de 280,00 m², implantado em terreno com área de 560,00m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

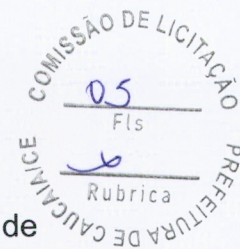
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes especificações de acabamento, e estado de conservação: 37(trinta e sete) ambientes; 05(cinco) banheiros e 01(uma) ampla garagem.

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; rebocadas, revestimento de pintura latéx, textura e cerâmica, piso cerâmico,



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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 Tributária 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:

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

$$V_t = 560,00 \text{ m}^2 \times 600,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 336.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$V_b = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,85 \times 0,85$$

$$V_b = \text{R\$ } 310.216,93$$

Valor Total do Imóvel

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

$$V_T = \text{R\$ } 336.000,00 + \text{R\$ } 310.216,93$$

$$V_T = \text{R\$ } 646.216,93$$

Valor Locativo Mensal

$$V_L = (V_T \times i) / N \text{ onde:}$$

$$V_T = \text{R\$ } 646.216,93$$

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

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

VL = R\$ 646.216,93 x 0,13/12

VL = R\$ 7.000,68

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 7.000,00/ mês (sete mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

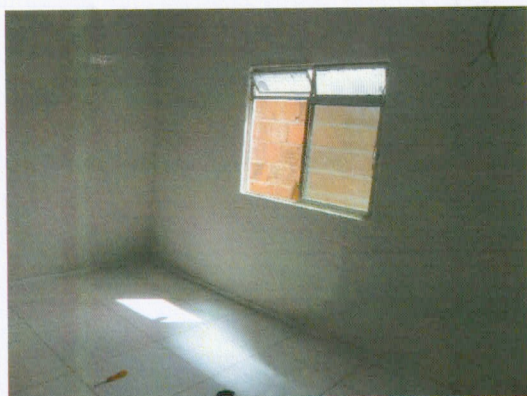
O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas ao funcionamento da Sede do Centro de Atenção Psicossocial Geral – CAPS GERAL; sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº. 3324; bairro: Nova Cigana, município de Caucaia/Ce.

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:

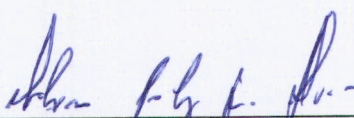


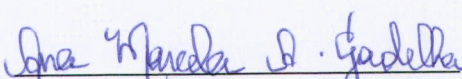


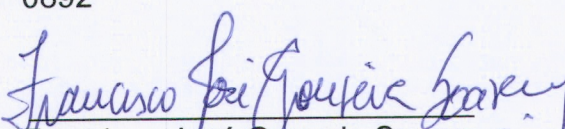
12. DATAS:

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 nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.