



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JOSÉ DE PONTES, Nº 590 – BAIRRO: AÇUDE, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO - MUNICÍPIO DE CAUCAIA.**

**02. PROPRIETÁRIO – FURTADO OLIVEIRA COMERCIAL DE AVES LTDA**

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Coordenadoria de Endemias e Zoonose; sito à rua José de Pontes, nº. 590; bairro: açude, 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 comerciais, com a existência de 02(dois) pavimentos, padrão popular, com área construída total de 1.140,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno com área de 1.240,00m<sup>2</sup>, de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

### CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 02(dois) banheiros; 01(uma) guarita; 10(dez) salas; 01(uma) cozinha / refeitório; 01(um) poço profundo; 02(duas) garagens; 02(dois) galpões em L; 01(um) galpão central e 01(uma) casinha do gs's.

### 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 m<sup>2</sup> 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:**

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

$V_t = 1.240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 373,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 462.520,00$



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**Benfeitorias:**

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

$V_b = 1.140,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,30 \times 0,35$

$V_b = \text{R\$ } 183.553,97$

**Valor Total do Imóvel:**

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

$VT = \text{R\$ } 462.520,00 + \text{R\$ } 183.553,97$

$VT = \text{R\$ } 646.073,97$

**Valor Locativo Mensal:**

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

$VT = \text{R\$ } 646.073,97$

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

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

$VL = \text{R\$ } 646.073,97 \times 0,13 / 12$

$VL = \text{R\$ } 6.999,14$

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 Coordenadoria de Endemias e Zoonose; sito à rua José de Pontes, nº. 590; bairro: açude, município de Caucaia/Ce.

Este Laudo é fornecido em três vias devidamente assinado pelo o engenheiro da Prefeitura.

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

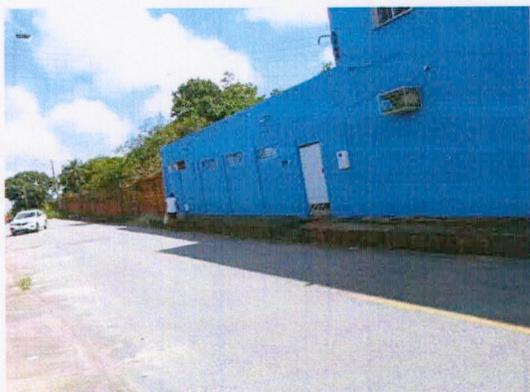


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

11. FOTOS:



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

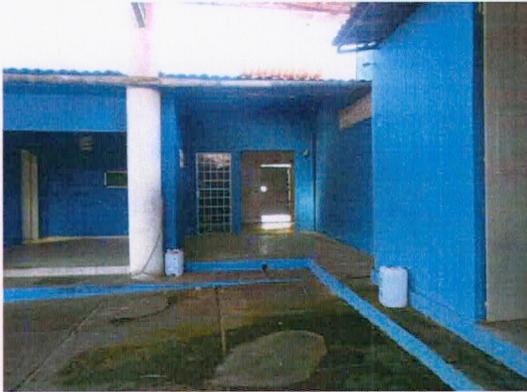


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



12. DATAS:

12.1 Da Vistoria: 19 / 05 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 20 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.