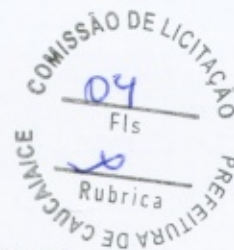




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA CORONEL CORREA, Nº2214; BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIO:** LFG EMPREENDIMENTOS LTDA.

**03. OBJETIVO:** Determinação do **Valor Locativo** do um imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento das seguintes secretárias: Secretaria Municipal de Patrimônio, Serviços Públicos e Transporte - SPTRANS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SDS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural - SDR; sito à rua Coronel Correa, nº2214; bairro Centro, 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 plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e comercial.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, iluminação domiciliar; abastecimento d'água, rede de esgoto, rede telefônica, transporte coletivo, e seu principal acesso é em pavimento asfáltico.

**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, pontos comerciais, residências, escolas e repartições públicas.

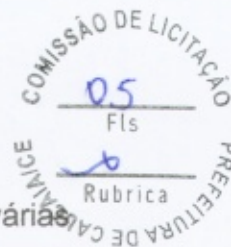
**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de um imóvel, com características comerciais, padrão médio, com área construída é de 1.121,08 m<sup>2</sup>, implantado em terreno com a área total de 10.249,87 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado e suas plantas.

**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA :**

Imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe - se das seguintes características construtivas e de acabamento: Contém várias garagem, várias



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



áreas de almoxarifado, vários banheiros, várias recepções, escritórios e várias áreas.

### ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS :

A cobertura em: Umás em estruturas metálicas, outras em madeira de lei, com lage de concreto armado; elevações mistas em alvenarias e concreto armado; revestimentos em tinta a base de látex, textura e supercal; piso industrial, cerâmico, concreto e calçamento esquadrias com porta de madeira tipo almofada, janelas venezianas móveis e janelas de alumínio e vidro, portões de ferro, Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; padrão construtivo tipo comercial médio, estado de conservação bom; Idade aparente aproximadamente uns 38 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** - com base na "**Na Consolidação da Legislação Tributária 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:

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

$V_t = 10.249,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 670,50 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 6.872.537,84$

##### Benfeitorias:

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

$V_b = 1.121,08 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$

$V_b = \text{R\$ } 429.780,03$

##### Valor Total do Imóvel:

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



VT = R\$ 6.872.537,84 + R\$ 429.780,03  
VT= R\$ 7.302.317,87

**Valor Locativo Mensal:**

VL = (VT x i) / N onde:

VT = R\$ 7.302.317,87

N = nº de meses

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

VL = R\$ 7.302.317,87 x 0,13 / 12

VL = R\$ 79.108,44

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 79.100,00 / mês ( setenta e nove mil e cem reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

Área total do terreno para todas as Secretarias – 10.249,87m <sup>2</sup> - 100%
Área coberta do terreno (Benfeitorias) – 1.121,08m <sup>2</sup> - 10,937%
Área livre do terreno – 9.128,79m <sup>2</sup> - 89,063%

SECRETÁRIAS	BENFEITÓRIAS	%DO TERRENO	VALOR EM R\$
SPTRANS	382,45m <sup>2</sup>	3,731%	25.585,82
SDS	312,51M <sup>2</sup>	3,048%	20.906,85
SDR	426,12 M <sup>3</sup>	4 158%	32.607,33
TOTAL	1.121,08M <sup>2</sup>	10,937%	79.100,00

Sendo que: O valor a ser pago por cada Secretárias será de:

Secretaria Municipal de Patrimônio, Serviços Públicos e Transporte – SPTRANS – R\$ 25.585,82 (vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e dois centavos);

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SDS – R\$ 20.906,85 (vinte mil, novecentos e seis reais e oitenta e cinco centavos);

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural – SDR – R\$ 32.607,33 (trinta e dois mil, seiscentos e sete reais e trinta e três centavos);

Os valores acima refere-se aos alugueis mensais nesta data com vistas ao funcionamento das seguintes secretárias: Secretaria Municipal de Patrimônio, Serviços Públicos e Transporte - SPTRANS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SDS; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural - SDR; sito à rua Coronel Correa,nº2214; bairro Centro, 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 a parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:



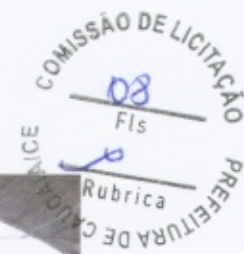
f

ell

f



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## 12. DATAS

12.1. Da Vistoria: 16 / 05 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 16 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.