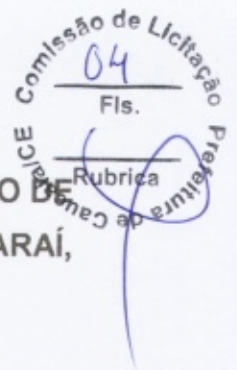




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NO SÍTIO CERCADÃO, Nº 83 – ICARAÍ, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO DOS REMANECENTES DE QUILOMBO CERCADÃO DOS DICETAS.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF. Cesar Nildo Gondim Pamplona, sito no Sítio Cercadão, Nº 83 – Icarai, 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, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencia, sítios e a existência de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água (cagece), energia domiciliar, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimento em pedra tosca(calçamento).

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma rua perpendicular a 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, residências e escola.

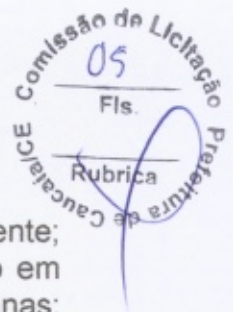
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída de 180,00m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 300,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) varanda em L; 01(uma) recepção; 01(uma) despensa; 02(dois) banheiros; 01(uma) cozinha; 02(dois) almoxarifado; 01(um) parquinho e 04(quatro) salas de aula; Todos os compartimentos são pequenos.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é em estrutura de madeira com telha cerâmica aparente; as elevações são em alvenaria; revestimento só a pintura hidrator, piso em cerâmica e cimentado; portas tipo ficha, paraná; as esquadrias venezianas; grade de ferro no portão da frente, instalações elétricas e a hidro-sanitária em regular estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatório são elaboradas e regidas pela *NBR - 14.653-2*, onde estabelece que "a metodologia avaliatório 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:

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

$V_t = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 250,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 75.000,00$

Benfeitorias:

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} \times \text{fator de acabamento} \times \text{fator de depreciação})$.

$V_b = 180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$

$V_b = \text{R\$ } 44.163,36$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 75.000,00 + \text{R\$ } 44.163,36$

$VT = \text{R\$ } 119.163,36$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$ } 119.163,36$

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

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

VL = R\$ 119.163,36 x 0,13 / 12

VL = R\$ 1.290,93

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 1.290,00 / mês (um mil,duzentos e noventa reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF. Cesar Nildo Gondim Pamplona, sito no Sítio Cercadão, N° 83 – Icaraí, 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

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

11. FOTOS:

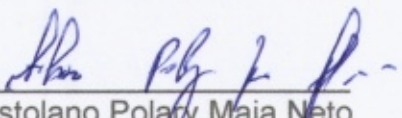


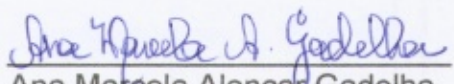


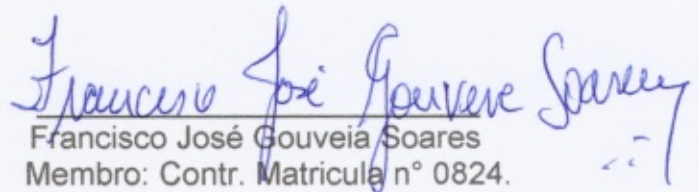
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 30 / 05 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 30 de maio 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.