

**LAUDO DE AVALIA O PARA DETERMINA O DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA NOSSA SENHORA DOS PRAZERES, ESQUINA COM A RUA ÍNDIO AMANAR; BAIRRO PARQUE SOLEDADE; EM CAUCAIA (CE).**

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

**02. PROPRIETÁRIO:** RICARDO LUIZ GUIMARÃES DE MIRANDA

**03. OBJETIVO:** Determina o do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Ponto de Apoio para o Setor de Transporte Sanitário; sito a rua Nossa Senhora dos Prazeres, esquina com a rua  ndio Amanar; bairro: Parque Soledade no 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 avariado para verifica o de suas características físicas, locacionais, voca o de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

**05. VISTORIA:**

#### **5.1 Caracteriza es da Região**

Trata-se de uma zona residencial do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupa o física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utiliza o residencial; posto de saúde; colégios e pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como ilumina o pública, ilumina o domiciliar, rede telef nica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentada asfáltico.

**06. POTENCIAL DE UTILIZA O:** A  rea do imóvel   uma das principais rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma voca o de uso presente, ou seja, albergando residências; posto de saúde; colégios e pequenos comercios.

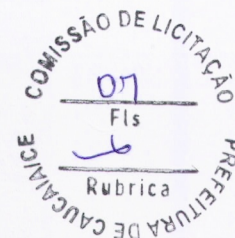
**07. CARACTERIZA O DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com característica comercial plena, padrão popular, com área construída principal de 224,00 m<sup>2</sup>, implantado em terreno plano, que tem uma área total de 224,00 m<sup>2</sup> de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

#### **CARACTERIZA O FÍSICA**

O imóvel objeto da determina o do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) recep o; 03(três) salas; 03(três) banheiros, 02(dois) salões.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



## 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 látex e textura e cerâmica nos banheiros, piso cimentado por fora e cerâmico por dentro, portas tipo ficha e almofala, grades de ferro com vidro, portões de alumínio na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando em bom 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:**

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

$$V_t = 224,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 798,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 178.752,00$$

#### **Benfeitorias:**

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste tab. Sindiscon} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação}).$

$$V_b = 224,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.750,87 \text{ m}^2 \times 0,40 \times 0,45$$

$$V_b = \text{R\$ } 70.595,07$$

#### **Valor Total do Imóvel:**

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

$$VT = \text{R\$ } 178.752,00 + \text{R\$ } 70.595,07$$

$$VT = \text{R\$ } 249.347,07$$

**Valor Locativo Mensal:**

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

$VT = R\$ 249.347,07$

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

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

$VL = 249.347,07 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 2.701,25$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 2.700,00 / mês (dois mil e setecentos reais) por mês.

**10. CONCLUSÕES:**

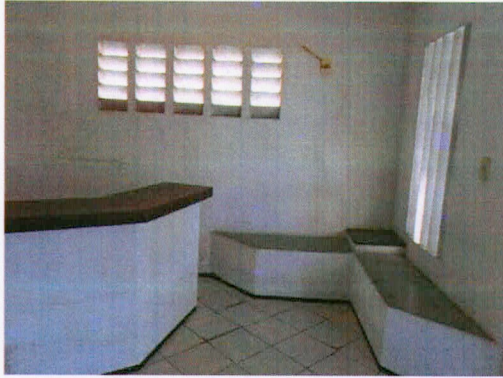
O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Ponto de Apoio para o Setor de Transporte Sanitário; sito a rua Nossa Senhora dos Prazeres, esquina com a rua Índio Amanar; bairro: Parque Soledade no município de Caucaia (CE).

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 à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

**11. FOTOS:**

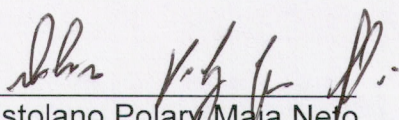


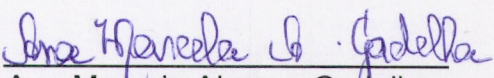


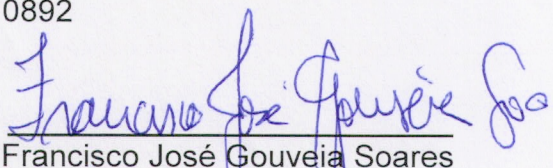
## 12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 11 / 08 / 2022.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 11 de agosto 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.