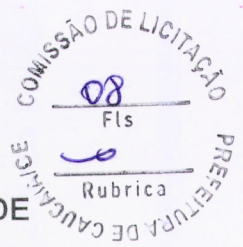




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA VEREADOR GILBERTO GADELHA, Nº 117; BAIRRO: PARQUE SOLEDADE EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO JOSÉ BRAUDI AGUIAR

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CREAS - SEDE; sito na rua Vereador Gilberto Gadelha, nº 117; bairro: Parque Soledade em 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 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 residencial do bairro, com topografia regular, solo e subsolo de características arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial; hospital; colégios e pequenos comercios.

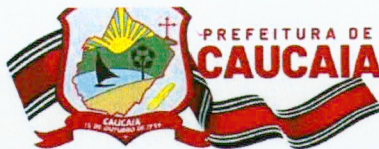
Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua pavimentação asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é em uma das principais rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências; hospital; colégios e pequenos comercios

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, padrão popular, com área construída principal de 250,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 396,00 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, 0(uma) sala de estar; 01(uma) sala de jantar, 01(uma) cozinha, 02(dois) banheiros, 01(uma) despensa, 01(uma) área de serviço, 01(uma) suite; 05(cinco) quartos; (01) uma garagem coberta; 01(uma) piscina; 01(um) dek e 01(uma) lavanderia.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do imóvel é de telha cerâmica sobre estrutura de madeira ;forro em laje pré-moldada; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em argamassa de cimento e areia(reboco) e cerâmico; piso cerâmico e em pedra portuguesa; as esquadrias são em portas trabalhadas com vidro, portas fichas e paraná, esquadrias são do tipo venezianas de alumínio com vidro, com grades de ferro; pinturas com tinta látex; muro com revestimento cerâmico em seu todo instalações elétricas e hidro-sanitárias 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 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:

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

$V_t = 396,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.005,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 397.980,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.647,68 / \text{m}^2 \times 0,70 \times 0,70$

$V_b = \text{R\$ } 201.840,80$

Valor Total do Imóvel:

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

VT = R\$ 397.980,00 + R\$ 201.840,80
VT = R\$ 599.820,80

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 599.820,80

N = nº de meses

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

VL = R\$ 599.820,80 x 0,13 / 12

VL = R\$ 6.498,05

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.500,00 / mês (seis mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CREAS - SEDE; sito na rua Vereador Gilberto Gadelha, nº 117; bairro: Parque Soledade em 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:

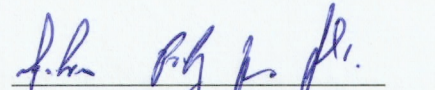


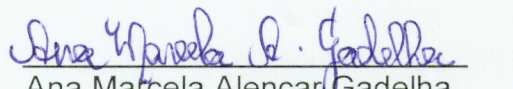


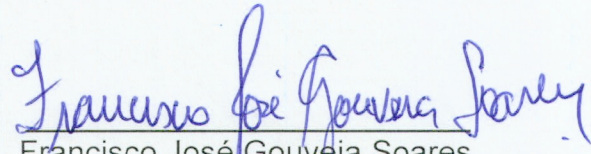
12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 06 / 09 / 2022.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 06 de setembro 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.