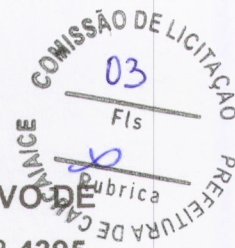




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À AV. DOM ALMEIDA LUSTOSA, Nº 4395, JUREMA, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: LAR FABIANO DE CRISTO

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF Economista Rubens Vaz da Costa, sito à Av. Dom Almeida Lustosa, n.º 4395, Jurema, 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 e comercial da grande Jurema, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por muitas residências, imóveis comerciais e de serviços como bancos; hospitais e etc.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico

.06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel fica na principal avenida 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, agência bancária, hospital, clínicas médico-odontológicas, escolas e etc.

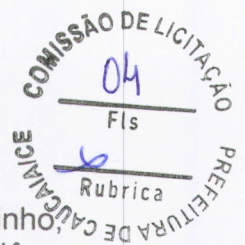
.07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão normal, com área construída principal de 600,00m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 2.000,00m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 08(oito) salas de aula, sendo 03(três) com banheiros; 01(uma) sala da coordenação, 01(uma) sala de professores, 01(um) salão de reunião, 01(uma) sala de pesagem, 01(um) banheiro infantil feminino, 01(um) banheiro infantil masculino, 02(dois) banheiro adulto, 01(uma) cozinha, 01(um) refeitório, 01(um) escovodromo, 01(uma)



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



biblioteca, 01(uma) brinquedoteca, 01(um) laboratório, 01(um) parquinho, 01(uma) casinha de borca, 01(um) camarim e 01(uma) casinha do jacaré ioiô.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A Coberta do prédio é de telha cerâmica sobre madeira de lei, e laje pré-moldada; as elevações são em alvenaria e concreto armado; as paredes são revestidas com cerâmica e argamassa de cimento e areia (rebocadas); os pisos são em cerâmica; a pintura é com tinta hidrator e latéx; esquadrias de madeira com portas tipo ficha, janelas venezianas de abrir; esquadrias metálicas com portões de ferro e grades de ferro; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

8. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As Normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas pela **Norma – 502/89 ou NBR – 5676**, 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 m² do terreno.

Benfeitorias - “**Método do Custo de Reprodução**”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valor unitário este, retirados de publicação técnica a saber: i) *Revista Construção do mercado*.

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:

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

$$Vt = 2.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 480,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 960.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.506,45 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$$

$$Vb = \text{R\$ } 225.967,50$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = 960.000,00 + \text{R\$ } 225.967,50$$

$$VT = \text{R\$ } 1.185.967,50$$

Valor Locativo Mensal

$$VL = (VT \times i) / N \quad \text{onde}$$

$$VT = R\$ 1.185.967,50$$

 $i = 13,00\%$ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo: $N = n^{\circ}$ de meses

$$VL = R\$ 1.185.967,50 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 12.847,98$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 12.850,00 /mês (doze mil. oitocentos e cinquenta reais) por mês.

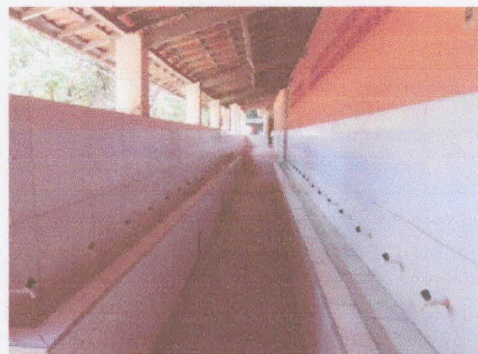
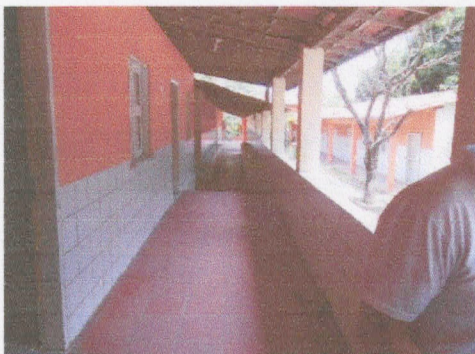
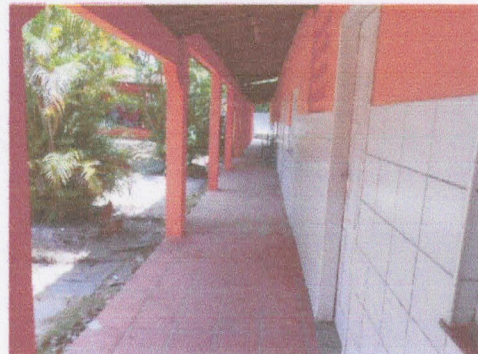
10. CONCLUSÕES:

O valor acima refere-se ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Anexo da EEIEF Economista Rubens Vaz da Costa, sito à Av. Dom Almeida Lustosa, n.º 4395, Jurema, município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em duas 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:

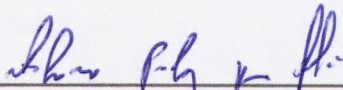


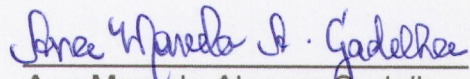


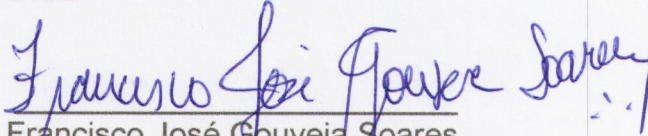
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 05 / 05 / 2022.

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