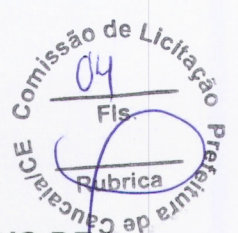




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA ANTÔNIO BAHIA, Nº 303 – BAIRRO; Pe. JÚLIO MARIA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: ANA MARIA GOMES SOARES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS CAIC, sito na à rua Antônio Bahia, nº 303 – Bairro Pe. Júlio Maria, 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 avaliando, 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 zona urbana, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e pequenos comércios.

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

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é próximo à 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 e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída 280,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 325,00m² 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: 01(uma) recepção; 01(circulação de espera; 01(uma) sala do consultório odontológico; 01(uma) sala de enfermagem; 02(duas) salas do consultório do médico; 01(uma) sala de providência; 01(uma) sala do auto-clave; 04(quatro) banheiros; 01(uma) sala de vacina; 01(uma) sala de expurgo e 01(uma) sala de farmácia.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

A coberta é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira aparente, laje de concreto, pvc, esquadrias de madeira, alumínio com vidro e com grades, pintura latéx, piso cerâmico e pedaço de pedra de granito nas demais dependências, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom. estado se 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 - "**Método Comparativo dos Dados de Mercado**" com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - "**Método do Custo de Reprodução**", utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, 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 \pm benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$Vt = 325,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 800,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 260.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.946,47 / \text{m}^2 \times 0,65 \times 0,70$$

$$Vb = \text{R\$ } 247.980,27$$

Valor Total do Imóvel

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

$$VT = \text{R\$ } 260.000,00 + \text{R\$ } 247.980,27$$

$$VT = \text{R\$ } 507.980,27$$

Valor Locativo Mensal

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

f

o

f

A

VT= R\$ 507.980,27

N = n° de meses

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

VL = R\$ 507.980,27 x 0,13 / 10 2

VL = R\$ 5.503,11

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 5.500,00 / mês (cinco mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento com vistas ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS CAIC, sito na à rua Antônio Bahia, nº 303 – Bairro Pe. Júlio Maria, Município de Caucaia (CE).

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da devida Comissão mencionado a seguir.

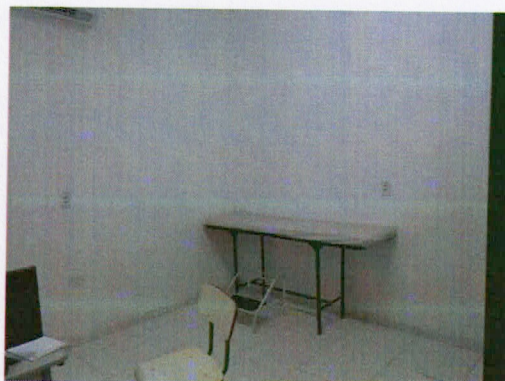
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

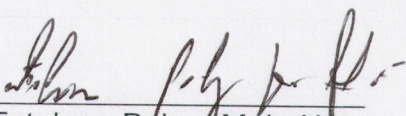
[Handwritten letter 'A' in blue ink]

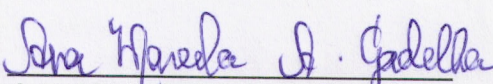


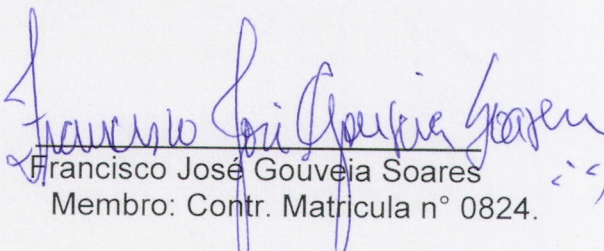
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 18 / 08 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 18 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.