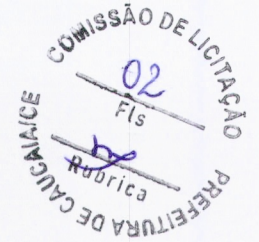




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA JOSÉ HOLANDA NOGUEIRA, N° 500, JANDAIGUABA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01 INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: TATIANA PINTO RODRIGUES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Lucativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Anexo da Escola Angaturama Lindalva Teixeira, sito na rua José Holanda Nogueira, N° 500, na localidade de Jandaiguaba, 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 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 e o seu principal acesso em rua com pavimentação asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando sítios, residências e pequenos pontos comerciais.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão popular, com área construída de 1.023,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 1.098,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

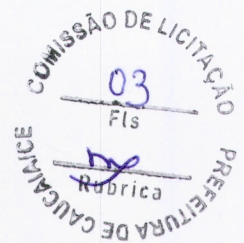
O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 24(vinte e quatro) salas de aulas pequenas, 01(uma) cozinha, 08(oito) banheiros, 02(duas) varandas e 01(uma) sala no andar superior.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei aparente e em alguns compartimento forro em laje volterrana; Elevações em alvenaria; Revestimentos em pintura textura e hidracor; piso cerâmico, granito e



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



cimentado; esquadrias de alumínio com vidro, com portas tipo fichas e de alumínio cpmbogos, portão de alumínio na entrada; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *ou 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 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:

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

$V_t = 1.098,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 219.600,00$

Benfeitorias:

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste-Sindusconi} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$

$V_b = 1.023,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.533,45 / \text{m}^2 \times 0,50 \times 0,50$

$V_b = \text{R\$ } 392.179,83$

Valor Total do Imóvel

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

$VT = \text{R\$ } 219.600,00 + \text{R\$ } 392.179,83$

$VT = \text{R\$ } 611.779,83$

Valor Locativo Mensal

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

VT=R\$ 611.779,83

N = n° de meses

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

$VL = R\$ 611.779,83 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 6.627,61

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.630,00 / mês (seis mil, seiscentos e trinta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Anexo da Escola Angaturama Lindalva Teixeira, sito na rua José Holanda Nogueira, N° 500, na localidade de Jandaiguaba, 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 inclu so móveis e utensílios.

11. FOTOS:

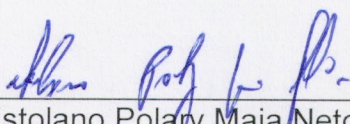


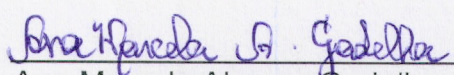


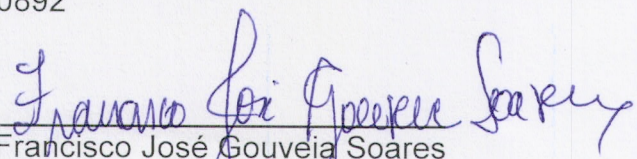
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 12 / 09 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 12 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.