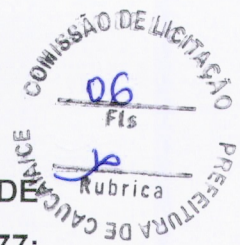


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA PAULO GOMES DA SILVA, Nº 177; BAIRRO: PARQUE SOLEDADE EM CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCA ZULENE DE OLIVEIRA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Unidade de Atendimento Primário a Saúde - UAPS Terezinha Lima Moreira; sito; na rua Paulo gomes da Silva, nº 177; 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 ruas 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 220,00 m², implantado em terreno plano, que tem uma área total de 270,00 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, 05(cinco) salas, 01(uma) cozinha, 05(cinco) banheiros, 01(uma) despensa, 01(uma) área de serviço, 01(uma) recepção e (01) uma garagem coberta.

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



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:

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

$V_t = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.195,00/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 322.650,00$

Benfeitorias:

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

$V_b = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.870,98 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,75$

$V_b = \text{R\$ } 231.533,77$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$ } 322.650,00 + \text{R\$ } 231.533,77$

$VT = \text{R\$ } 554.183,77$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 554.183,77$

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

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

$VL = R\$ 554.183,77 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 6.003,65$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.000,00 / mês (seis mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Unidade de Atendimento Primário a Saúde - UAPS Terezinha Lima Moreira; sito; na rua Paulo gomes da Silva, n° 177; 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:

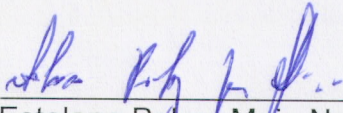


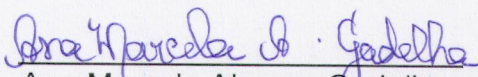


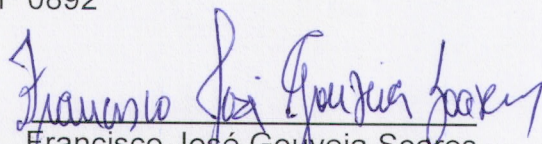
12.DATAS:

12.1. Da Vistoria. 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 nº 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula nº 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.