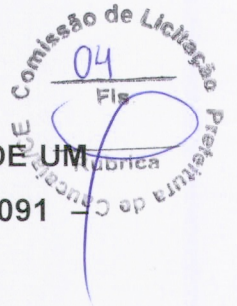


SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2091 – CENTRO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: LIMA MOREIRA EMPREENDIMENTOS LTDA.

03. OBJETIVO: Determinação do **valor locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas a alojar provisoriamente os permissionários do mercado público de Caucaia, em virtude da reforma geral e ampliação do referido equipamento público, sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº 2091; bairro centro, 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 comercial do centro, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização comercial, de serviços e de poucas residências.

Existe serviço público e privado como; iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, e o seu principal acesso com rua em pavimentação asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é próxima a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas, pontos comerciais, escolas, hospitais, bancos; shopping e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

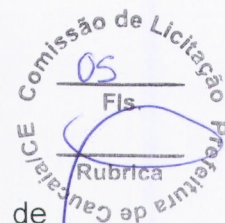
Trata-se de um imóvel com características comerciais, de dois pavimentos, padrão médio, com área construída de 820,00 m², implantado em terreno com a área total de 760,00m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA:

O imóvel objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 55(cinquenta e cinco) lojas, 16(dezesseis) banheiros, 01(um) salão e hall de circulação.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS:

Coberta do prédio é de estrutura metálica, com telha de alumínio; forro de pvc, volterrana e de madeira; elevações mistas em alvenaria e concreto armado; Revestimentos texturizado com cerâmica; piso cerâmico; esquadrias com portas tipo fichas, parana e portões de enrolar, janelas de ferro com vidro e todas gradeadas; Instalações elétricas e hidro-sanitárias convencionais em bom estado de conservação; padrão construtivo tipo comercial; estado de conservação bom; Idade aparente 20 a 25 anos.

A-

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela *Norma - 502/89 ou NBR - 14.653*, 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, retirado de publicação técnica, a saber: i) Revista Construção 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.

h

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$$V_t = 760,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.426,00 / \text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.843.760,00$$

Benfeitorias:

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

$$V_b = 820,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.983,36 / \text{m}^2 \times 0,80 \times 0,80$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.040.867,33$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 1.843.760,00 + \text{R\$ } 1.040.867,33$$

$$VT = \text{R\$ } 2.884.627,33$$

h

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 2.884.627,33$

$N = n^\circ$ de meses

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

$VL = R\$ 2.884.627,33 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 31.250,13$



Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 31.250,00 / mês (trinta e um mil, duzentos e cinquenta reais) por mês

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal, nesta data, com vistas a alojar provisoriamente os permissionários do mercado público de Caucaia, em virtude da reforma geral e ampliação do referido equipamento público, sito à rua Juaci Sampaio Pontes, nº 2091; bairro centro, 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:

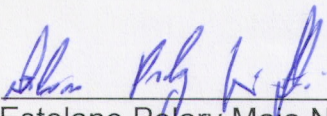


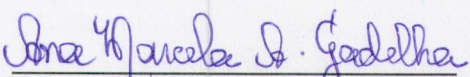


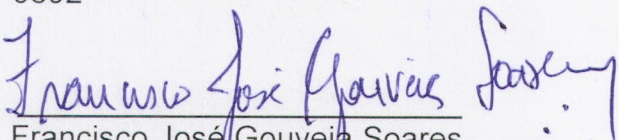
12.DATAS

12.1. Da Vistoria. 26 / 09 / 22

12.2. Local e Data do Laudo: 26 de setembro 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.