

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE
IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA FRANCISCO PORFÍRIO GOMES, Nº
184; JARDIM ICARAI, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: MARIA FLAVIENE RODRIGUES DE SOUSA.

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Unidade Atendimento Primário a Saúde – UAPS Célia Nascimento; sito à rua, Francisco Porfírio Gomes, nº 184 - jardim icarai, 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 (praiana), com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial, apartamentos, casas de veraneio e pequenos pontos comerciais.

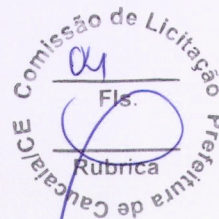
Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, iluminação domiciliar, transporte coletivo, escolas, e o seu principal acesso em rua sem pavimento.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel encontra-se em uma rua sem pavimentação, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências, pontos comerciais, casas de veraneio e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características comerciais plenas, padrão popular, com área construída de 260,00 m², implantado em terreno que tem área total de 1.000,00 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(um) same; 01(um) consultório de enfermagem; 01(um) consultório médico; 01(uma) sala de vacinação; 01(uma) sala de procedimento; 01(uma) sala odontológica; 01(um) consultório; 02(duas) sala de espera; 05(cinco) banheiros; 01(uma) cozinha; 01(um) almojarifado; 01(uma) lavanderia e uma ampla garagem.



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

O imóvel é coberto com telha cerâmica sobre estrutura de madeira, com forro de pvc e telha aparente, as elevações são de alvenarias e concreto armado e tijolo cerâmico, pintura latéx e hidrator, revestimento cerâmico nos consultórios, banheiros e na cozinha, piso cerâmico, janelas tipo aluminíio com vidro, portas tipos: ficha e almofala, portão de alumínio na entrada e suas 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 – “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 ± benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

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

$Vt = 1.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 236,50 / m^2$

$Vt = R\$ 236.500,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 260,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.692,17 / m^2 \times 0,55 \times 0,55$

$Vb = R\$ 133.089,17$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = R\$ 236.500,00 + R\$ 133.089,17$

VT = R\$ 369.589,17

Valor Locativo Mensal

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

VT = R\$ 369.589,17

N = N° de meses

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

$VL = R\$ 369.589,17 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 4.003,88

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês.

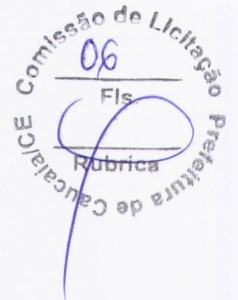
10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Unidade Atendimento Primário a Saúde – UAPS Célia Nascimento; sito à rua, Francisco Porfêio Gomes, nº 184 - jardim icarai, Município de Caucaia /CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação ia, 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:

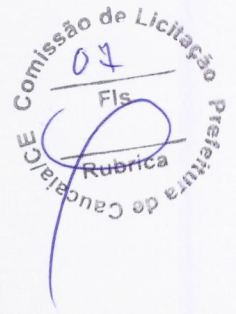


(Assinatura manuscrita)

(Assinatura manuscrita)

(Assinatura manuscrita)

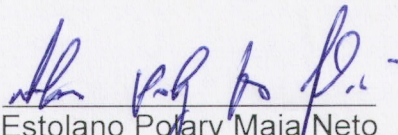
(Assinatura manuscrita)

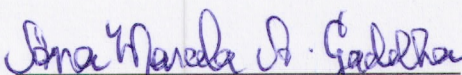


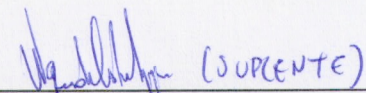
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 27 / 09 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 27 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.