



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE UM VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA PORCINA LEITE, Nº 111, BAIRRO: PARQUE SOLEDADE, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA

02. PROPRIETÁRIO: SOCIEDADE UNINORDESTE DE EDUCAÇÃO UNIVERSITÁRIA DE CAUCAIA S/S LTDA.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Polo Avançado de Educação em Tempo Integral para os estudantes do 9º ano do ensino fundamental; sito à rua Porcina Leite, nº. 111; bairro: Parque Soledade, 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 Caracterizações da Região. Trata-se de zona do centro de Caucaia, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial, órgãos públicos, colégios, postos de saúde, hospital e uma variedade de pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em asfalto em sua maioria e algumas em pavimentação poliédrica.

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 lojas e pontos comerciais, escritórios, órgãos públicos, postos de saúde, hospital, clínicas médico-odontológicas, e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com características comerciais, padrão médio, de dois pavimentos, com área construída de 3.100,00m², incrustada em um terreno de formato regular, que tem aproximadamente 3.250,00m² de área total, 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: 18(dezoito) salas de aula; 01(um) depósito, 03(três) corredores; 02(dois) pátios;



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



02(duas) entradas; 02(dois) refeitórios; 06(seis) blocos de banheiros; 01(uma) piscina; 01(uma) quadra coberta com arquibancadas; 01(um) auditório; 01(uma) sala dos professores/diretoria/secretaria ; 06(seis) circulações; 03(três) laboratórios e 01(uma) cozinha .

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS. A coberta é de telha cerâmica colonial sobre madeira de lei aparente e, com laje de concreto armado; as elevações são em alvenaria e concreto armado; rebocadas, revestimento de pintura latéx e cerâmica nos banheiros e cozinha, piso cerâmico e porcelanato, portas tipo ficha trabalhada com vidro, grades de ferro com vidro, portões de alumínio na entrada, e instalações hido-sanitárias e elétricas funcionando em bom estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas pela **NBR – 14653-2**, 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:

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

$$Vt = 3.250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.120,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 6.890.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 3.100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.282,61 \times 0,85 \times 0,85$$

$$Vb = \text{R\$ } 5.112.475,75$$

Valor Total do Imóvel:

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

VT = R\$ 6.890.000,00 + R\$ 5.112.475,75
VT = R\$ 12.002.475,75

Valor Locativo Mensal:

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

VT = R\$ 12.002.475,75

N = nº de meses

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

$VL = R\$ 12.002.475,75 \times 0,13 / 12$

VL = R\$ 130.026,82

Importa o presente valor locativo a quantia arredondada de R\$ 130.000,00 / mes, (cento e trinta mil reais) por mes.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Polo Avançado de Educação em Tempo Integral para os estudantes do 9º ano do ensino fundamental; sito à rua Porcina Leite, nº. 111; bairro: Parque Soledade, município de Caucaia/Ce

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

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

11. FOTOS:





X



X

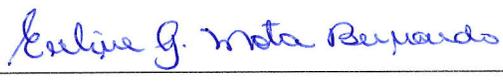
X



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 19 / 01 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de janeiro de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota Bernardo	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Cível da Infraestrutura	00892	