

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA GUARÁ, Nº 17; BAIRRO POTIRA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: MÁRCIO CABRAL COUTINHO.

03. OBJETIVO: Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do Aluguel Social destinado a família da Sra.: Sandra Nunes de Moraes, situado na rua Guará, nº 17; bairro: Potira, 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 residencial do bairro, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como água potável, iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica e rede de esgoto e o principal acesso com rua em pavimentação asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel está localizada próxima a principal avenida do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, pontos comerciais, escolas, posto de saúde e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóveis com características residenciais plenas, padrão popular, casas conjugadas, com área construída principal de 56,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 60,00m² 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: 01(uma) sala, 01(um) quarto, 01(um) banheiro, 01(uma) cozinha e 01(uma) pequena área de serviço.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica aparente, revestimento em argamassa de cimento e areia (reboco) e piso cimentado,

portas duas banda, janela na entrada, combogó no banheiro, pintura hidrator, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular 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:

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

$$Vt = 60,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 380,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 22.800,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 56,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.658,60 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 18.808,52$$

Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = \text{R\$ } 22.800,00 + \text{R\$ } 18.808,52$$

$$VT = \text{R\$ } 41.608,52$$

Valor Locativo Mensal:

$$VL = (VT \times i) / N \quad \text{onde}$$

$$VT = \text{R\$ } 41.808,52$$

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

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

VL = R\$ 41.608,52 x 0,13 / 12

VL = R\$ 450,75

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 450,00 / mês (quatrocentos e cinquenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do Aluguel Social destinado a família da Sra.: Sandra Nunes de Moraes, situado na rua Guará, nº 17; bairro: Potira, 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 mencionada a seguir.

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

11. FOTOS:



d



h

h



12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 10 / 11 / 2023

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 13 de novembro de 2023.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Eveline Gurgel Mota	Secretária Adjunto de Infraestrutura	74209	<i>Eveline G. Mota</i>
Robson Vieira de Moura	Secretário Executivo de Infraestrutura	78625	<i>[Signature]</i>
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Cível da Infraestrutura	00892	<i>Estolano Polary Maia Neto</i>