



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE OBRAS



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO
DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO
SITUADO NA RUA FRANCISCO GALDINO DE SOUZA,
Nº 2036, CENTRO, PAVIMENTO TÉRREO,
DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CE).**

01. INTERESSADO (A) – MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CE).

02. PROPRIETÁRIO (A) – MARIA STELA DE OLIVEIRA ESTILE.

03. OBJETIVO: Determinação do Valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas a atender o funcionamento do Núcleo de Atendimento Pedagógico Especial - NAPE.

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, infra-estrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracterização da Região.

Trata-se de imóvel Urbano, contendo uma Edificação Residencial, localizado no endereço acima mencionado com topografia regular, plana, com uma área de 1.744,70 m², (um mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados e setenta centímetros quadrados), fazendo frente (nascente) com a Rua Francisco Galdino de Souza.

Existente serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, luz domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, sendo a via de acesso em calçamento.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:

O imóvel é localizado em área privilegiada dado ao fácil acesso bem como a valorização imobiliária do setor, contando ainda como já dito ser predominante os setores residências, comerciais e com escolas.

D



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE OBRAS**



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de imóvel com características de padrão médio, com uma área total de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), e igual a área construída de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

7.1. ESPECIFICAÇÕES E CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.

Trata de uma Edificação Residencial com laje em concreto; paredes em alvenaria de elevação, com pintura interna em látex; piso cerâmico. Instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação; esquadrias em madeira.

08. METODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaborados e regidas pela norma – 502/89 ou 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 Tributária do Município" em pesquisa feita à 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.

09. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

$Vt = \text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2;$

$Vt = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 890,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 133,500,00$

$Vt = \text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação};$

$Vt = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 890,00 / \text{m}^2 \times 0,95 \times 0,95 = \text{R\$ } 120.483,75$

A



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE OBRAS**



Valor Total do Imóvel

VT = (Valor do terreno + Valor das benfeitorias), onde:

$$VT = R\$ 133.500,00 + R\$ 120.483,75 = R\$ 253.983,75$$

Valor Locativo Mensal

VL = (VT x I) / N onde:

$$VT = R\$ 253.983,75$$

N = nº de meses

I = 0,095% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) Logo:

$$VL = 253.983,75 \times 0,095 / 12 = \pm R\$ 2.000,00.$$

Desta forma, o presente imóvel poderá ter seu valor locativo na quantia de R\$ 2.000,00 / mês (dois mil reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima refere-se ao aluguel mensal nesta data com vistas ao acompanhamento da Secretaria de Edificação do município de Cascavel -CE.

Este laudo é fornecido em duas vias devidamente assinado pelo Engenheiro Civil Denis Sales Maia com 9583-D CREA-CE autor do presente trabalho no qual assina da fé pública.

Salientamos que o valor locativo se refere a parte física do prédio, no incluso móveis e utensílios.

DATAS

Local e Data do Laudo: Cascavel, 01 de outubro de 2019.

**Dénis Sales Maia
Engenheiro Civil
9583-D CREA-CE**