



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



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO
DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO
SITUADO NA AV. PREFEITO VITORIANO ANTUNES,
Nº 2035, CENTRO, PAVIMENTO
TÉRREO, DO MUNICÍPIO DE
CASCAVEL (CE).**

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

02. PROPRIETÁRIO (A) – MARIA DE LOURDES BERNARDO COSTA.

03. OBJETIVO: Determinação do Valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas a atender o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Cascavel – 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, locais, vocação de uso, infra-estrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracterização da Região.

Trata-se de imóvel Urbano, sendo um prédio comercial localizado no endereço acima mencionado com topografia regular, plana, com uma área de 192,65 m², (cento e noventa e dois metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), fazendo frente (poente) com a Av. Prefeito Vitoriano Antunes.

Existente serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, luz domiciliar, rede telefônica, transporte coletivo, sendo o acesso em pavimentação asfáltica.

A



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



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.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de imóvel com características de padrão médio, com uma área total de 192,65 m² (cento e noventa e dois metros e sessenta e cinco centímetros 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 salas comerciais 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 com porta de ferro tipo de enrolar.

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.



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



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:

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

$Vt = 192,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 690,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 132.928,50$

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

$Vt = 192,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 690,00 / \text{m}^2 \times 0,95 \times 0,95 = \text{R\$ } 119.967,97$

Valor Total do Imóvel

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

$VT = \text{R\$ } 132.928,50 + \text{R\$ } 119.967,97 = \text{R\$ } 252.896,47$

Valor Locativo Mensal

$VL = (VT \times I) / N \text{ onde:}$

$VT = \text{R\$ } 252.896,47$

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



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



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

$VL = 252.896,47 \times 0,095 / 12 = \pm R\$ 2.000,00.$

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 Assistência Social 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, 02 de setembro de 2019.

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