



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO
DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO
SITUADO NA RUA JOSÉ FRANCISCO DA SILVA,
Nº 531, CENTRO, CAPONGA, DO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CE).**

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

02. PROPRIETÁRIO (A) – CARLOS EDUARDO SALES SOUZA.

03. OBJETIVO: Determinação do Valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas a atender o funcionamento do CRAS DA CAPONGA.

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, contendo uma casa Residencial plana encravada no terreno, localizado no endereço acima mencionado, com uma topografia regular, plana, medindo 11,50 m (onze metros e cinquenta centímetros) de frente (largura) por 32,50 m (trinta e dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento, perfazendo assim uma área de 373,75 m², (trezentos e setenta e três metros quadrados e setenta e cinco centímetros quadrados), limitando-se da seguinte forma: NORTE (frente) com a Rua José Francisco da Silva; ao SUL (fundos) com o Espólio de Geraldo Leite da Silva; e ao POENTE (lado esquerdo) com imóvel de Francisco Fernando.

Existentes 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.



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



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de imóvel com características de padrão médio, tipo plana com uma área total de 183,96 m² (cento e oitenta e três metros quadrados e noventa e seis centímetros quadrados), e igual à 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 casa Residencial com laje em concreto; paredes em alvenaria de elevação, com pintura interna em látex; piso cerâmico; esquadrias em madeira; cobertura em madeira e telha; instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

08. METODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas 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:

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

$V_t = 373,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 132,50 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 49.521,87$



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

Vt = Área x CUB Região Nordeste x Fator de Acabamento x Fator de Depreciação;

Vt = 183,96 m² x R\$ 890,00 / m² x 0,90 x 0,95 = R\$ 139.984,36 Valor Total do Imóvel

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

VT = R\$ 49.521,87 + R\$ 139.984,36 = R\$ 189.506,23

Valor Locativo Mensal

VL = (VT x I) / N onde:

VT = R\$ 189.506,23

N = nº de meses

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

VL = 189.506,23 x 0,095 / 12 = ± R\$ 1.500,00.

Desta forma, o presente imóvel poderá ter seu valor locativo na quantia de R\$ 1.500,00 / mês (mil e quinhentos 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.

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

DATAS

Local e Data do Laudo: Cascavel, 16 de janeiro de 2020.

Lucas de Freitas Santiago
Engenheiro Civil
CREA-CE Nº 326816