



Prefeitura Municipal de Jaguaribara-CE
Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo
Centro Administrativo Porcino Maia
Avenida Bezerra de Menezes, 350 –Centro- Jaguaribara - Ceará – CEP: 63.490-000
CNPJ – 07.442.981/0001-76

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA
DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE
IMÓVEL URBANO SITUADO NA AVENIDA
VEREADOR SOBRINHO, N° 1.280, CENTRO -
JAGUARIBARA - CE.**

01. INTERESSADO(A): MUNICÍPIO DE JAGUARIBARA/CE.

02. PROPRIETÁRIO(A): SRA. FRANCISCA NELIA ALVES BRASIL

03. OBJETIVO: Determinação do valor locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Secretaria de Políticas para as Mulheres e Casa da Mulher, junto à Secretaria de Políticas para as Mulheres do Município de Jaguaribara.

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, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

05.01. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: Trata-se de imóvel urbano, com topografia regular, plana, encravada em um terreno que perfaz uma área de 360,00 metros quadrados conforme *in loco*, com uma área construída de imóvel R-1 com características padrão baixo, com 180,000 metros quadrados e área construída de Galpão Industrial (GI) com 180,000 metros quadrados conforme verificado *in loco*, onde a predominância do local é de imóveis residenciais e pequenos comércios.



Prefeitura Municipal de Jaguaribara-CE
Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo
Centro Administrativo Porcino Maia
Avenida Bezerra de Menezes, 350 –Centro- Jaguaribara - Ceará – CEP: 63.490-000
CNPJ – 07.442.981/0001-76

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, luz domiciliar, rede telefônica, sendo o acesso em pavimentação em paralelepípedo.

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 residenciais, comerciais e com escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel urbano que perfaz uma área de 360,00 metros quadrados conforme *Escritura Pública*, com uma área construída de imóvel R-1 com características padrão baixo, com 180,000 metros quadrados e área construída de Galpão Industrial (GI) com 180,000 metros quadrados conforme verificado *in loco*, com uma área construída total de 360,00 metros quadrados, de acordo com o levantamento executado “in loco” da área do imóvel a ser locado.

07.01. ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS: A residência R-1 possui cobertura do imóvel de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial; as elevações são em alvenaria; pintura em tinta látex; piso cimentício nas dependências; revestimento cerâmico em parte do banheiro e cozinha e pinturas; instalações elétricas e hidrossanitárias em bom estado de conservação; esquadrias de madeira com portas tipo ficha, janelas venezianas e esquadrias em madeira; portão de alumínio de correr com muro frontal. O Galpão Industrial Possui cobertura em telhas e estruturas metálicas, com elevações em alvenaria, pintura em tinta, piso cimentício e portão de entrada principal de ferro de correr.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaborados e regidos pela norma - 502/89 ou NBR - 14.653-2, onde



Prefeitura Municipal de Jaguaribara-CE
Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo
Centro Administrativo Porcino Maia
Avenida Bezerra de Menezes, 350 –Centro- Jaguaribara - Ceará – CEP: 63.490-000
CNPJ – 07.442.981/0001-76

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 influencia no valor.”

08.01. TERRENOS: Com base na “Consolidação da Legislação Tributaria do Município” em pesquisa feita à partir da relação dos valores do m² do terreno.

08.02. BENFEITORIAS: “Método do Custo de Reprodução”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valor unitário este, retirado de publicação, a saber: a) CUB-CE - Sinduscon/CE, Junho de 2025.

08.03. VALOR LOCATIVO: A determinação do Valor Locativo é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno $\pm$ benfeitorias, ao qual se aplica um estado de conservação conforme Método de Heidecke e um coeficiente de depreciação conforme o Método de Ross-Heidecke.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR: **CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:**

Terreno:

VT: Área x Preço Unitário Pesquisado por m²

VT: 360,00 x R\$ 85,00/m² = R\$ 30.600,00

Idade Real/Aparente da Benfeitoria: 22 anos - Percentual de vida = $2200/65 = 33,85\%$. Podemos afirmar que a Casa/Galpão em questão já atingiu 33,85% da sua vida útil.



Prefeitura Municipal de Jaguaribara-CE
Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo
Centro Administrativo Porcino Maia
Avenida Bezerra de Menezes, 350 –Centro- Jaguaribara - Ceará – CEP: 63.490-000
CNPJ – 07.442.981/0001-76

Benfeitoria avaliada está entre o estado “e” (Necessitando de reparos simples = 18,10%) e o estado “f” (Necessitando de reparos simples e importantes = 33,20%). Resolveu-se adotar o valor de 30,00% como valor mais adequado.

Estado de conservação = $1 - 0,30 = 0,70$

Fator de depreciação = $22/65 = 0,3385 = 0,34$, através da Tabela Ross-Heidecke na coluna e (estado de conservação médio **entre necessitando de reparos simples e necessitando de reparos simples e importantes = 0,709**).

Benfeitorias Residência R-1:

VB: Área x CUB Ceará x Estado de Conservação x Coeficiente de Depreciação

VB: $180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2050,41/\text{m}^2 \times 0,70 \times 0,709 = \text{R\$ } 183.171,33$

Benfeitorias Galpão Industrial (GI):

VB: Área x CUB Ceará x Estado de Conservação x Coeficiente de Depreciação

VB: $180,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1125,46/\text{m}^2 \times 0,70 \times 0,709 = \text{R\$ } 100.541,84$

VALOR LOCATIVO MENSAL

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

VT= R\$ 283.713,17

N = N°. de meses

i= 6,28% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando), logo:

VL= R\$ 283.713,17 x 0,0628 / 12 = R\$ 1.486,76 Reais

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 1.486,76/mês (mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos) por mês.



Prefeitura Municipal de Jaguaribara-CE
Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo
Centro Administrativo Porcino Maia
Avenida Bezerra de Menezes, 350 –Centro- Jaguaribara - Ceará – CEP: 63.490-000
CNPJ – 07.442.981/0001-76

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data ao funcionamento da Secretaria de Políticas para as Mulheres e Casa da Mulher, junto à Secretaria de Políticas para as Mulheres do Município de Jaguaribara, localizada no endereço acima mencionado.

Este laudo é fornecido em duas vias devidamente assinado pelo Engenheiro Civil Marcus Vinicius de Medeiros Dutra com CREA/CE Nº. 44707/D, autor do presente trabalho.

11. DATAS

11.1. DA VISTORIA:

11.2. LOCAL E DATA DO LAUDO: Jaguaribara/CE, 10 de Julho de 2025.