



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 RUA MAJOR
DIOGENES, 1.055, CENTRO - JAGUARIBARA -
CE.**

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

02. PROPRIETÁRIO(A): SRa. GRAZIELY QUEIRÓS SILVEIRA

03. OBJETIVO: Determinação do valor locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação.

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 540,00 metros quadrados, com uma área construída de 165,45 metros quadrados, onde a predominância do local é de imóveis residenciais e pequenos comércios. Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, luz domiciliar, rede telefônica e internet, sendo o acesso em pavimentação em paralelepípedo.



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

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 com características padrão baixo/R-1, com uma área de terreno de 540,00 metros quadrados, com uma área construída de 165,45 metros quadrados de acordo com o levantamento executado “in loco” da área do imóvel a ser locado.

07.01. ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS: A cobertura do imóvel é de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial, forro de gesso nos quartos e banheiro; as elevações são em alvenaria; pintura em tinta látex acrílica; piso cimentício nas dependências; revestimento cerâmico em parte do banheiro, cozinha e área de serviço e pinturas; instalações elétricas e hidrossanitárias necessitando de reparos simples; esquadrias de madeira com portas tipo ficha na entrada principal e cozinha e portas tipo paraná nos quartos e banheiro, janelas venezianas e esquadrias em madeira; portões em ferro de entrada de pessoas e veículos de abrir.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaborados e regidos 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 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.



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

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) Sinduscon/CE, Outubro de 2024.

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 fator de acabamento conforme idade do imóvel.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

Terreno:

VT: Área x Preço Unitário Pesquisado por m²

VT: 540,00 x R\$ 85,00/m² = R\$ 45.900,00

Benfeitorias:

VB: Área x CUB Ceará x Fator de Acabamento x Fator de Depreciação

VB: 165,45 m² x R\$ 1878,02/m² x 0,65 x 0,625 = R\$ 126.229,35

VALOR LOCATIVO MENSAL

VL= (VT x i) / N, onde:

VT= R\$ 172.129,35

N = N^o. de meses

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

logo:

VL= R\$ 172.129,35 x 0,0628 / 12 = R\$ 900,81 Reais



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

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 900,81/mês (novecentos reais e oitenta e um centavos) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação, 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.

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

11. DATAS

11.1. DA VISTORIA:

11.2. LOCAL E DATA DO LAUDO: Jaguaribara/CE, 03 de Janeiro de 2025.

Marcus Vinicius de
Medeiros Dutra
Engenheiro Civil
CREA: 44707/D