



LAUDO Nº: 001/2025/SECULT

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE
VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL SITUADO NA AV. ALÍPIO
GOMES, Nº725, CENTRO, NOVA RUSSAS, CE.**

1. INTERESSADO (A): SECRETARIA DE CULTURA DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS - CE

2. PROPRIETÁRIO (A): ANTONIO GERONCIO SABINO DE ABREU

3. CPF: 386.153.203-49

4. OBJETIVO

Determinação do Valor Locativo do Imóvel mencionado em epígrafe com vistas à locação para funcionamento da Biblioteca Pública Municipal. A locação do imóvel será de responsabilidade da Secretaria de Cultura do Município de Nova Russas/Ce.

5. PRESSUPOSTOS

Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliado, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários e outros.

6. VISTORIA

6.1 – Características da Região

Trata-se de zona residencial da cidade, com topografia com declive, solo e Subsolo de características areno-argiloso, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residenciais e comerciais.

Existe serviços públicos e privados como rede de água potável, Iluminação pública, luz domiciliar, coleta de lixo, pavimentação asfáltica na rua principal e das ruas de acesso.

7. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel é localizada na zona periférica do bairro Centro, de fácil acesso aos outros bairros da cidade, tendendo a permanecer no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pequenos pontos comerciais e prédios residenciais.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de imóvel com característica comercial de 02 pavimentos, mas o a parte que será locada é o térreo, sendo constituído dos seguintes ambientes: área comercial e banheiro. A edificação possui área construída de 232,75m² e um terreno com área de 232,75m². A característica dos materiais da edificação é a seguinte: piso cimentado, revestimento em argamassa de cimento, esquadrias metálicas, pintura em látex. O imóvel é em boa localização, com a rua toda pavimentada em pavimentação asfáltica.

A edificação é adequada e funcional para instalação da Biblioteca Pública Municipal. A locação será junto a Secretaria de Cultura do município de Nova Russas/CE.





9. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela norma NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Partes 1 - Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos, onde estabelece, que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve ter como embasamento e alicerce a pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados 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 parte da relação dos valores do m² do Terreno.

Benfeitorias – "Métodos do Custo de Reprodução", utilizando-se valores Unitários adequados às benfeitorias específicas, valor unitário este, retirado de publicação técnica da Revista Construção Mercado.

Valor Locativo – A determinação do valor Locativo é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno + ou – benfeitorias, ao qual se aplica um Fator de acabamento conforme idade imóvel.

10. DETERMINAÇÃO DE VALOR

Cálculos Avaliatórios

Terreno:

$V_t = \text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2$
 $V_t = 232,75\text{m}^2 \times \text{R\$}239,90/\text{m}^2 = \text{R\$} 55.836,73$

Benfeitorias:

$V_b = \text{Área construída} \times \text{TABELA CUB/CEARÁ com desoneração de janeiro de 2025 (padrão normal – CSL-8)} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação}$
 $V_b = 232,75\text{m}^2 \times \text{R\$} 1.825,46 / \text{m}^2 \times 0,60 \times 0,65 = \text{R\$}165.701,57$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$} 55.836,73 + \text{R\$} 165.701,57$
 $= \text{R\$} 221.538,29$

Valor Locativo Mensal:

$VL = (VT.i) / N$ onde:

$VT = \text{R\$} 221.538,29$

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

$i) = 13,00\%$ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

$VL = \text{R\$} 221.538,29 \times 0,13/12 = \text{R\$}2.400,00$

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 2.400,00/mês (dois mil e quatrocentos reais) por mês.



11. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data, com vista a locar, para disponibilidade da Biblioteca Pública Municipal junto a Secretaria de Cultura do Município de Nova Russas/CE, localizado na Av. Alípio Gomes, nº 728, Centro, Nova Russas, CE.

Este Laudo é fornecido em duas vias devidamente assinadas. Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

12. DATA

12.1 – Da vistoria: 19/01/2025

12.2 – Data do Laudo: Nova Russas – CE, 13 de fevereiro de 2025.



Documento assinado digitalmente
KLEVER HENRIQUE TIMBÓ NUNES
Data: 13/02/2025 08:49:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Klever Henrique Timbó Nunes
Engº Civil – CREA-CE 46.931
RNP: 0609289110