



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 AV.
VEREADOR TERTULIANO DE MELO, Lote 08,
Quadra 56, CENTRO - JAGUARIBARA - CE.**

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

02. PROPRIETÁRIO(A): SR. BRUNO CINTRA DIÓGENES

03. OBJETIVO: Determinação do valor locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da ADAGRI.

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 232,75 metros quadrados conforme verificado *in loco*, 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, 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 residencial de padrão baixo R-1, com uma área de terreno de 540,00 metros quadrados, com uma área construída de 232,75 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 com forro de pvc na sala de estar e jantar e nos quartos; as elevações são em alvenaria; pintura em tinta latéx; piso em cimento queimado nas dependências; revestimento cerâmico em parte do banheiro e cozinha e pinturas; instalações elétricas e hidrossanitárias está precisando de reparos simples e importantes; esquadrias de madeira com portas tipo ficha na cozinha, porta na entrada de madeira de abrir e nas demais dependências portas tipo paraná, também precisando de reparos simples e importantes, janelas venezianas de abrir e esquadrias em madeira; portão de alumínio de correr para entrada de veículos e portão pequeno de entrada pessoas de alumínio de abrir.

08. MÉTODOS 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 influencia no valor.”

08.01. TERRENOS: Com base na “Consolidação da Legislação Tributária 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, Janeiro 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: 232,75 m² x R\$ 1796,42/m² x 0,55 x 0,55 = R\$ 126.480,32

VALOR LOCATIVO MENSAL

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

VT= R\$ 172.380,32

N = N°. de meses

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

VL= R\$ 172.380,32 x 0,0628 / 12 = R\$ 902,12 Reais

Importa o presente valor locativo na quantia de R\$ 902,12/mês (novecentos e dois reais e doze 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 com vistas ao funcionamento da ADAGRI, 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 imóveis e utensílios.

11. DATAS

11.1. DA VISTORIA:

11.2. LOCAL E DATA DO LAUDO: Jaguaribara/CE, 20 de Fevereiro de 2024.

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