



LAUDO N°: 001/2025/SME

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE
VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA
MARIANO DO CARMO GOMES, 325, DISTRITO DE
MAJOR SIMPLÍCIO, NOVA RUSSAS, CE.**

1. **INTERESSADO (A):** SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS/CE
2. **PROPRIETÁRIO (A):** ITAMAR SOUSA MARTINS | CPF: 076.047.277-78
3. **OBJETIVO**



Determinação do Valor Locativo do Imóvel mencionado em epígrafe com vistas à locação para funcionamento de salas de aula para atender parte dos alunos da EMEF SEBASTIANA CID FARIAS, pois a edificação desta escola entrará em reforma e ampliação conforme processo licitatório CONCORRÊNCIA PÚBLICA N° SE-CP001/2022, ficando inviável o funcionamento das aulas simultaneamente com as obras. A locação do imóvel será de responsabilidade da Secretaria de Educação do Município de Nova Russas/Ce.

4. **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.

5. **VISTORIA**

5.1 – **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.

6. **POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO**

A área do imóvel é localizada no centro do distrito, que fica de fácil acesso a área central do distrito, tendendo a permanecer no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando pequenos pontos comerciais e residenciais.

7. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

Trata-se de imóvel com característica residencial de pavimento térreo, sendo constituído dos seguintes ambientes: 01 varanda, 01 sala de estar e jantar, 01 cozinha, área de serviço, banheiro e 01 quarto, onde esses ambientes serão usados como salas de aula. A edificação possui área construída de 95,70m² e um terreno com área de 279,27m². A característica dos materiais da edificação é a seguinte: piso cimentado tipo queimado, revestimento em

Recebido em:

21/02/25

Ass:



argamassa de cimento, esquadrias em madeira, pintura em látex. O imóvel é em boa localização, situado na zona central do distrito, com a rua toda pavimentada em pavimentação asfáltica.

A edificação é adequada e funcional para instalação provisória de parte da escola EMEF SEBASTIANA CID FARIAS, até as obras de ampliação e reforma serem finalizadas e a escola retornar ao prédio de origem. A locação será junto a secretaria de Educação do município de Nova Russas/CE.



8. 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.

9. DETERMINAÇÃO DE VALOR

Cálculos Avaliatórios

Terreno:

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

$V_t = 279,27\text{m}^2 \times \text{R\$}70,34/\text{m}^2 = \text{R\$} 19.643,85$

Benfeitorias:

$V_b = \text{Área construída} \times \text{TABELA CUB/CEARÁ com desoneração de janeiro de 2025 (padrão baixo R1)} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação}$

$V_b = 95,70\text{m}^2 \times \text{R\$} 1.941,68 / \text{m}^2 \times 0,30 \times 0,31 = \text{R\$} 17.281,15$

Valor Total do Imóvel:

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

$VT = \text{R\$} 19.643,85 + \text{R\$} 17.281,15 = \text{R\$} 36.925,00$

Valor Locativo Mensal:

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

$VT = \text{R\$} 36.925,00$

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

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

logo:

$VL = \text{R\$} 36.925,00 \times 0,13/12 = \text{R\$}400,02 > \text{R\$}400,00$

Recebido em:

21/02/25

Ass: _____



Nova Russas
PREFEITURA



+Empenho
+Resultados



Importa o presente valor locativo na quantia de **R\$ 400,00/mês** (quatrocentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data, com vista a locar provisoriamente para disponibilidade da EMEF SEBASTIANA CID FARIAS junto a Secretaria de Educação do Município de Nova Russas/CE, localizado na RUA MARIANO DO CARMO GOMES, 325, DISTRITO DE MAJOR SIMPLÍCIO, 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.

11. DATA

11.1 – Da vistoria: 13/02/2025

11.2 – Data do Laudo: Nova Russas, CE, 19 de fevereiro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br KLEVER HENRIQUE TIMBO NUNES
Data: 19/02/2025 12:36:30-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

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

Recebido em:
21/02/25
Ass: