

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BRANCA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE
IMÓVEL SITUADO EM PEDRA BRANCA NO MUNICÍPIO PEDRA BRANCA/CE.**

01. INTERESSADO – Secretaria de Educação do Município de Pedra Branca/CE.

02. PROPRIETÁRIO – Diocese de Iguatu **CNPJ:** 07.513.336/0020-60

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe para fins de instalação da Escola Francisco Ferreira de Pinho juntamente com a Secretaria da Educação do Município de PEDRA BRANCA/CE.

04. PRESSUPOSTOS

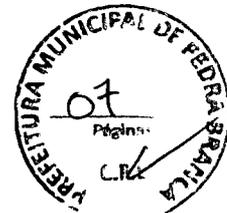
Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliado, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários e outros.

05. VISTORIA

5.1. Caracterização da região

Localizado na zona urbana do município de PEDRA BRANCA/CE, com topografia regular, solo e subsolo de características Brunissem Avermelhado, Bruno não Cálcio, Solos Litólicos e Podzólico Vermelho-Amarelo, sendo que a ocupação física dos espaços se faz principalmente por imóveis de utilização mista residencial e comercial.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, luz domiciliar, rede telefônica e pavimentação das ruas em asfalto.



06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel está localizada na rua Joaquim Cavalcante, S/N, Centro do Município de PEDRA BRANCA/CE, que será locada para a concessão de aluguel comercial pelo período de 12 meses.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão grande, Um (01) terreno regular com capacidade de suportar uma grande quantidade de pessoas, medindo 540,00m², estendendo-se: AO NORTE (fundos) – com o Sr. David Carneiro Filho, AO SUIL (frente) – com a rua Joaquim Cavalcante, AO LESTE (lado esquerdo) – com propriedade do Instituto Rural Dom Bosco, AO OESTE (lado direito) – com o Sr. Jose Jairo de Carvalho.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

A normalização dos procedimentos avaliatórios são elaborados e regidos pela norma NBR 502/89 e NBR – 5676, onde se estabelece que “ a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

Terrenos – com base na **Consolidação da Legislação Tributária do Município** em pesquisa feita à partir da relação dos valores do m² do terreno.

Benfeitorias – Método do Custo de Reprodução, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valor unitário este, retirado de publicação técnica a saber: i) Revista Construção Mercado.

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

09. VALOR A SER PAGO

O CONTRATANTE pagará ao PROPRIETÁRIO a importância de 6.000,00 (Seis mil reais) mensais, que será pago até o 10º dia do mês subsequente.



10. CONCLUSÕES

O valor acima refere-se ao aluguel mensal nesta data, com vistas para fins de instalação da Escola Francisco Ferreira de Pinho da Secretaria de Educação do Município de PEDRA BRANCA/CE.

Este laudo é fornecido em duas vias devidamente assinadas pela Comissão Permanente de Avaliação, tendo como responsável a devida Comissão mencionado a seguir.

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

11. DATAS

Da vistoria: 12 de dezembro de 2022.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 13 de dezembro de 2022.



EUDASIO FERNANDES CEZAR
Secretário Municipal da SEDUMA
Portaria nº 2498/2021
Pedra Branca - CE



JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA
CPF: 061.565.633-18



HEITOR VIEIRA LIMA VERDE
CREA/CE: 55096
RNP: 061.392.478-9

