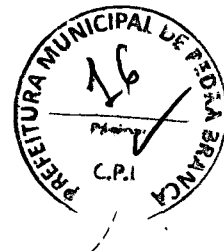




ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BRANCA  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



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

01. INTERESSADO – Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE

02. PROPRIETÁRIO – Francisco Jocelir de Melo RG: 28732381  
CPF: 913.861.527-49

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas para fins da instalação do Escritório do SAAE no Distrito de Mineirolândia, junto a Secretaria Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE do município 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

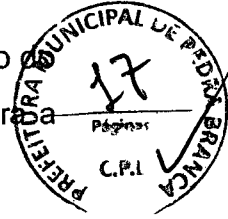
5.1. Caracterização da região

Localizado na rua do comercio, s/n, bairro centro no distrito 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 a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização mista residencial e comercial. Existem serviços públicos e privados como rede iluminação pública, luz domiciliar e pavimentação das ruas.



#### 06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel está localizada na Rua do comercio, s/n, bairro centro distrito do município de PEDRA BRANCA-CE, que será locada para a concessão de aluguel pelo período de 12 meses.



#### 07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com características comercial, padrão pequeno, um pavimento residencial com um só pavimento, em estrutura de concreto armado e alvenaria com blocos cerâmicos, de natureza una, medindo 125,13m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados, com treze centímetros quadrados), área do terreno, com 92,95m<sup>2</sup> (noventa e dois metros quadrados, com noventa e cinco centímetros quadrados), localizado na Rua do Comercio, s/n, distrito de Mineirolândia no município de Pedra Branca – Ceará, com medidas e confrontações caracterizadas da seguinte forma: **AO NORTE** (lado esquerdo), propriedade de Ivan Moreira Albuquerque: **AO LESTE** (lado frente), com Rua do Comercio: **AO SUL** (lado direito), com propriedade do José Ribamar dos Santos: **AO OESTE** (lado frente), com propriedade de Armando Martins Ferreira.

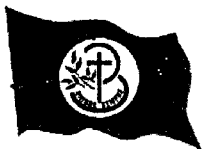
#### 08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

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 m<sup>2</sup> do terreno.

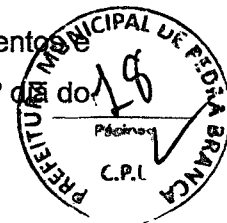
**Benfeitorias** – Método do Custo de Reprodução, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valor unitário este, retirado de publicação técnica a saber: i) Revista Construção Mercado.

**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 872,73 (oitocentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos) 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 ao ALUGUEL para fins da instalação do Escritório do SAAE no Distrito de Mineirolândia, junto a Secretaria Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE 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

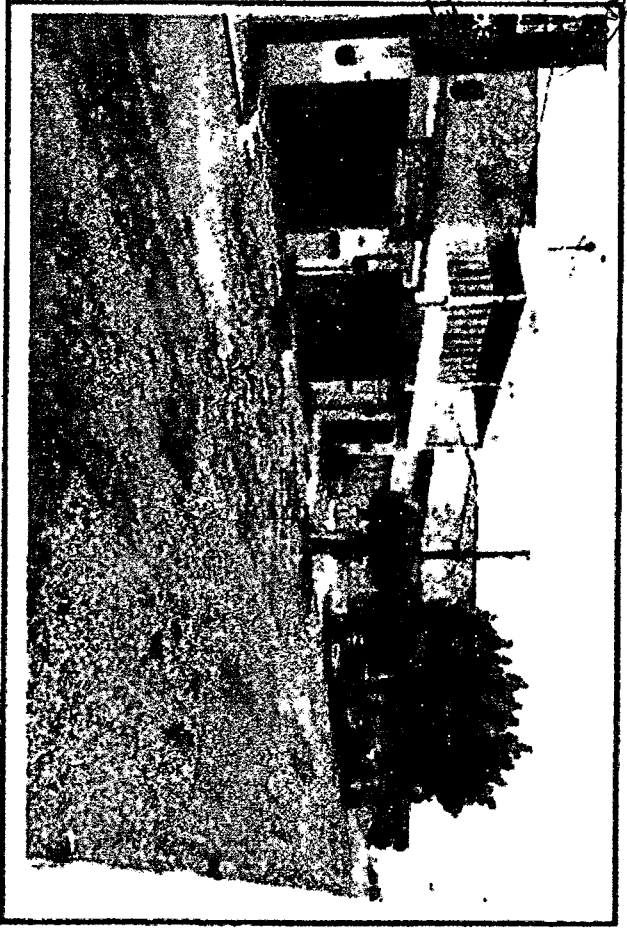
Da vistoria: 28 de dezembro de 2022.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 29 de dezembro de 2022.

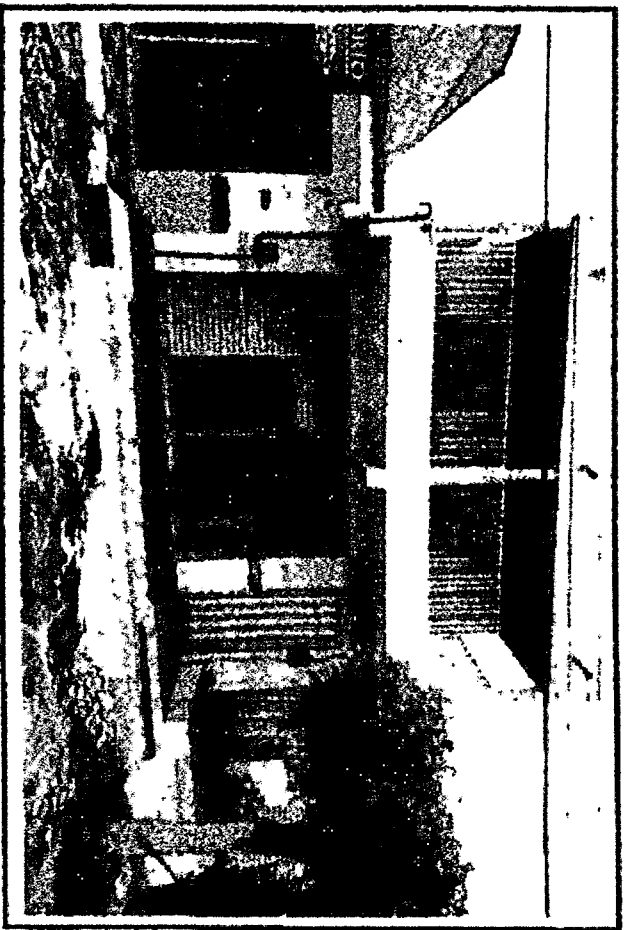
EUDASIO FERNANDES CEZAR  
Secretário Municipal da SEDUMA  
Portaria nº 2498/2021  
Pedra Branca - CE

  
\_\_\_\_\_  
JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA  
CPF: 061.565.633-18  
\_\_\_\_\_  
Heitor Vieira Lima Verde  
Eng. Civil  
CREA-CE: 55096  
HEITOR VIEIRA LIMA VERDE  
CREA/CE: 55096  
RNP: 061.392.478-9

3. FOTOS:



Logradouro



Fachada

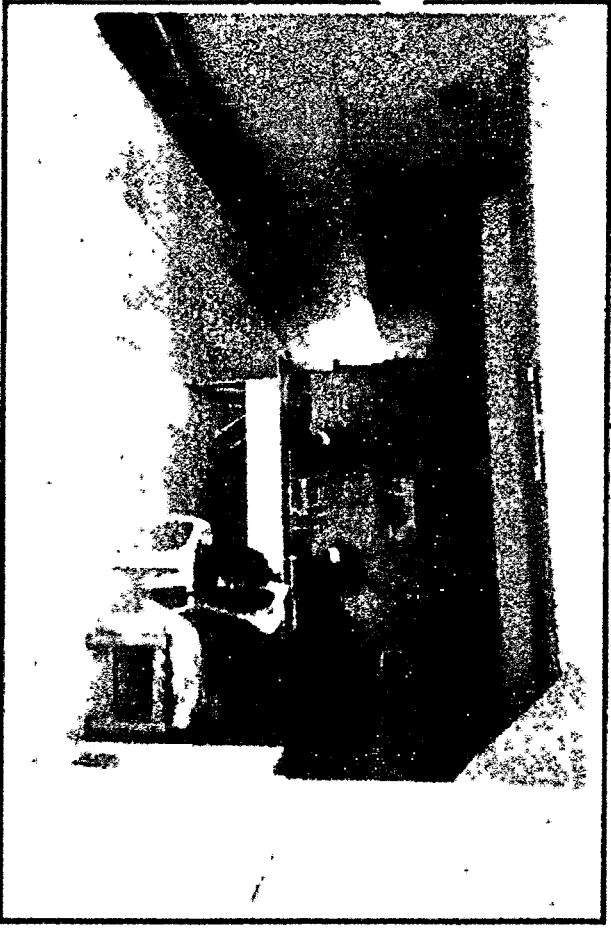


Foto Interna

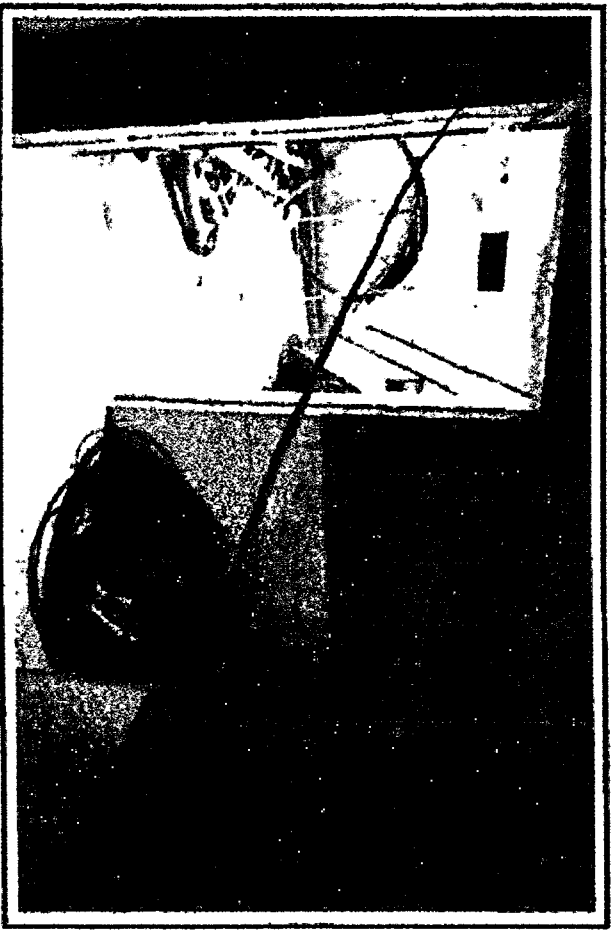


Foto Interna