

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 da Educação.

02. PROPRIETÁRIO – Sebastião Alves Dantas RG: 417502-82
CPF: 820.441.043-34

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vista para fins de instalação da Escola de Ensino Fundamental Raio de Sol, juntamente com a Secretaria de Educação do Município de Pedra Branca/CE.

04. PRESSUPOSTOS

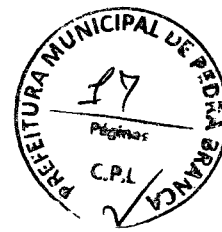
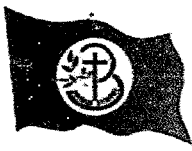
Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliado, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários e outros.

05. VISTORIA

5.1. Caracterização da região

Localizado na localizada na Rua Álvaro Dantas, s/n, Bairro Santa Ursula 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.



06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel está localizada na Rua Alvaro Dantas, s/n, Bairro Santa Ursula do Município de PEDRA BRANCA/CE, que será locada para a concessão de aluguel social pelo período de 12 meses.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão grande, um prédio comercial com um só pavimento, em estrutura de concreto armado e alvenaria com blocos cerâmicos, de natureza una, medindo 489,04m² (quatrocentos e oitenta e nove metros quadrados, com quatro centímetros), área do terreno, com 225,66m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados, com sessenta e seis centímetros quadrados), localizado na Rua Alvaro Dantas, s/n, Bairro Santa Ursula do município de Pedra Branca – Ceará, com medidas e confrontações caracterizadas da seguinte forma: AO NORTE (lado direito), com propriedade desconhecida: AO LESTE (lado frente), com Rua Alvaro Dantas: AO SUL (lado esquerdo), com propriedade desconhecida: AO OESTE (lado fundos), com propriedade desconhecida.

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 1.895,58 (mil e oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos) mensais, que será pago até o 10º dia do mês subsequente.

10. CONCLUSÕES

O valor acima refere-se ao aluguel mensal nesta data, para fins vista para fins de instalação da Escola de Ensino Fundamental Raio de Sol, juntamente com a 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: 27 de dezembro de 2022.


Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 28 de dezembro de 2022.



EUDASIO FERNANDES CEZAR
CRA-CE: 12021
CPF: 172.462.613-20



JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA
CPF: 061.566.633-18

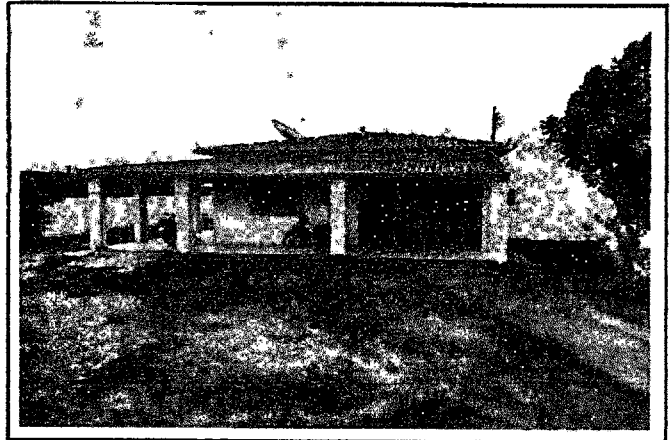


Heitor Vieira Lima Verde
Engenheiro
CREA-CE: 55096
HEITOR VIEIRA LIMA VERDE
CREA/CE: 55096
RNP: 061.392.478-9

3. FOTOS:



Logradouro



Fachada

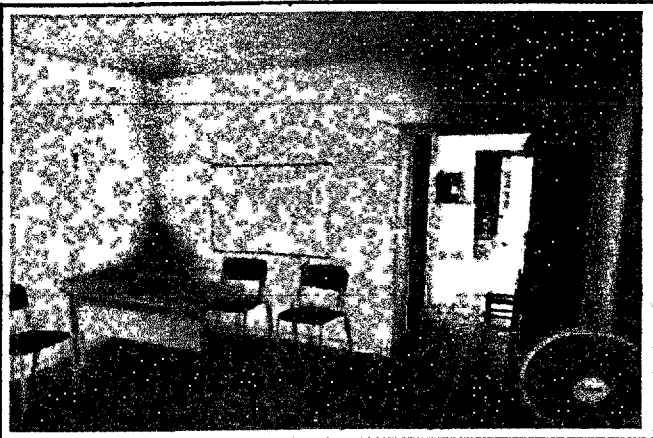


Foto Interna

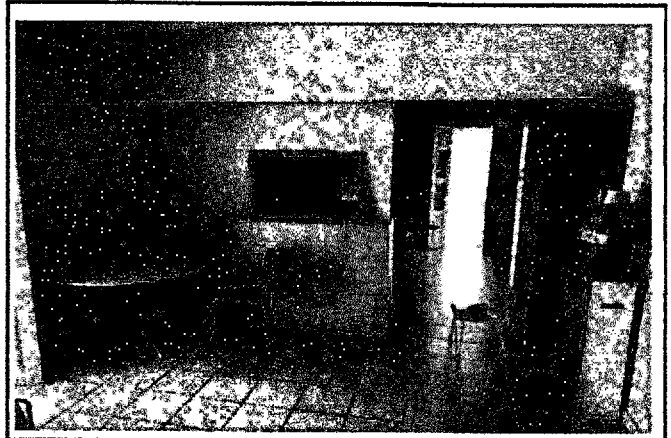


Foto Interna