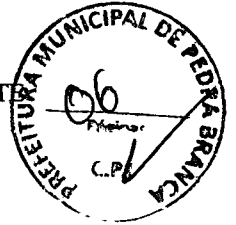


ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BRANCA  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE



**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 – Ângela Maria Félix de Souza      RG: 2018091123-0  
CPF: 086.972.768-02

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vista para fins de instalação do Núcleo Educacional Especializado – NEAP, 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

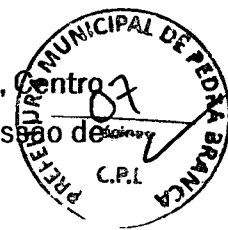
Localizado na localizada na Avenida Sabino Vieira Cavalcante, nº27, Santa Úrsula do município de PEDRA BRANCA/CE, com topografia regular, solo e subsolo de características Brunissem Avermelhado, Bruno não Cálcio, Solos Litólicos e Podzólico Vermelho-Amarelo, sendo que a ocupação física dos espaços se 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 Joaquim Alves Teixeira, nº 65, Centro 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 (01) prédio comercial encravado em um terreno de forma regular localizada na Br. 226, Bairro Santa Úrsula, nesta cidade, com as seguintes características e confrontações; Uma (01) área extensa de garagem, Um (01) terreno grande para plantações com Estábulos e Currais, Duas (02) salas comerciais, Uma (01) sala com banheiro, Três (03) banheiros social, Duas (02) cozinhas, Uma (01) sala de jantar, Uma (01) recepção, perfazendo uma área total de 261,08m<sup>2</sup>. Mediante as cláusulas, com paredes em reboco liso e pintada com tinta à base d'água, com forro de laje batida e telha aparente, com banheiros com ladrilhos e cerâmico e a área comercial toda com revestida em cerâmica.

## 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



#### 09. VALOR A SER PAGO

O CONTRATANTE pagará ao PROPRIETÁRIO a importância de 1.005,24 (mil e cinco reais e vinte e quatro 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 da instalação do Núcleo Educacional Especializado – NEAP, 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.

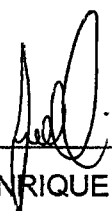
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

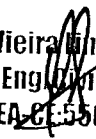
#### 11. DATAS

Da vistoria: 26 de dezembro de 2022.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 27 de dezembro de 2022.

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

  
\_\_\_\_\_  
JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA  
CPF: 061.565.633-18

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