



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

01. INTERESSADO – Secretaria da Segurança Pública

02. PROPRIETÁRIO – Maria Souzanir Matos Pinheiro **RG:** 2008993297-2
CPF: 479.558.803-15

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas a Instalação do Demutran, juntamente com a Secretária de Segurança Pública 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.

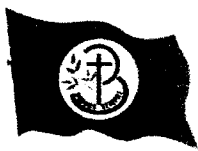
05. VISTORIA

5.1. Caracterização da região

Localizado na Rua Álvaro Cesário Dantas, nº100, bairro Santa Úrsula, 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



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

01. INTERESSADO – Secretaria da Segurança Pública

02. PROPRIETÁRIO – Maria Souzanir Matos Pinheiro **RG:** 2008993297-2
CPF: 479.558.803-15

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas a Instalação do Demutran, juntamente com a Secretária de Segurança Pública 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 Álvaro Cesário Dantas, nº100, bairro Santa Úrsula, 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 Álvaro Cesário Dantas, nº100, bairro Santa Úrsula, no município de PEDRA BRANCA-CE.



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com características residencial, padrão médio, um prédio residencial com um só pavimento, em estrutura de concreto armado e alvenaria com blocos cerâmicos, de natureza una, medindo 700,00m² m² (setecentos metros quadrados) de área do terreno, com 217,35m² (duzentos e dezessete metros quadrados, com trinta e cinco centímetros quadrados), localizado na Rua Álvaro Cesário Dantas, 100, bairro Santa Úrsula Pedra Branca – Ceará, com medidas e confrontações caracterizadas da seguinte forma: AO NORTE (lado esquerdo), com a BR 226: AO LESTE (lado fundos), com imóvel de propriedade de Francelina Bezerra de Souza: AO SUL (lado direito), com a propriedade de Vicente Raimundinho: AO OESTE (lado frente), com a rua Álvaro Cesário Dantas.

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 1.470,00 (mil e quatrocentos e setenta reais) mensais, que será pago até o 10º dia do mês subsequente.



O CONTRATANTE pagará ao PROPRIETÁRIO a importância de 1.470,00 (mil e quatrocentos e setenta 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 Instalação do Demutran, junto com a Secretaria de Segurança Pública 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: 29 de maio de 2024.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 03 de junho de 2024.

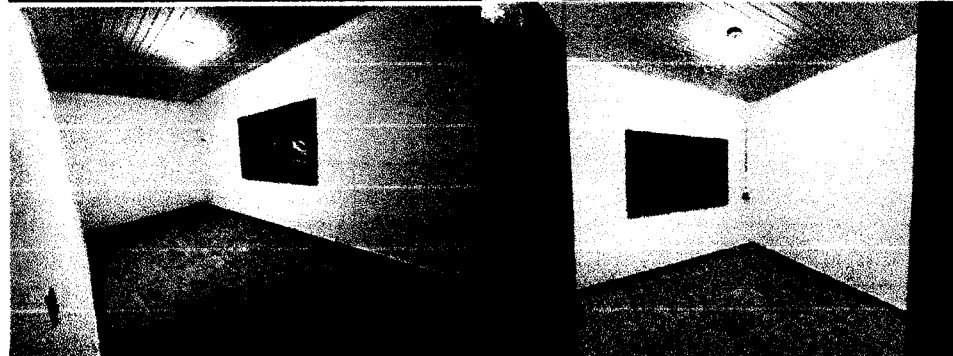
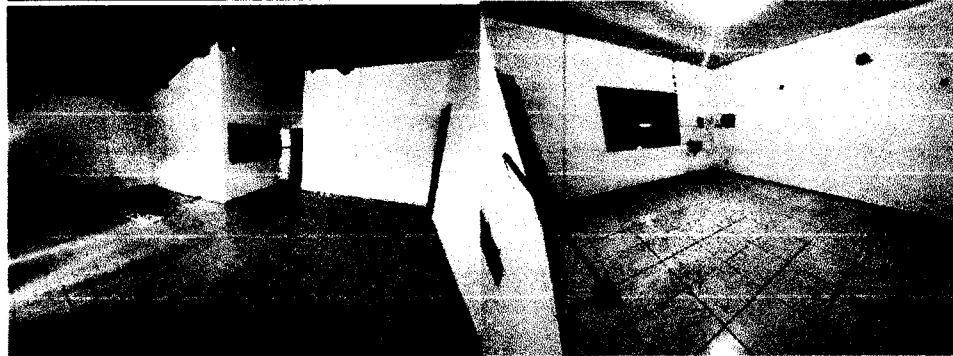
Eudasio Fernandes Cezar
Secretário Municipal da SEDUMA
Portaria nº 2498/2021
Pedra Branca - CE

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

Bartolomeu N Pinho
BARTOLOMEU NOGUEIRA PINHO
CREA: 353043CE

Francisco Caique Oliveira Vitoriano
FRANCISCO CAIQUE O. VITORIANO
CPF: 062.878.203-90





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**NOME DO PROPRIETÁRIO:**

Maria Souzanir Matos Pinheiro

ENDEREÇO DA RESIDÊNCIA

Rua Álvaro Cesário Dantas, N° 100

IMÓVEL

Residência

MEMÓRIA DE CÁLCULO**VALOR DO CUB**

Referência: Sinduscon, março de 2024

R\$ 1.884,79

TIPIFICAÇÃO DA RESIDÊNCIA

R1-B = Padrão Residencial

R1-B

ÁREA CONSTRUÍDA200,00 m²**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de uma residência construída em alvenaria rebocada, piso cerâmico e cobertura sem laje, forrada. Construção bem localizada e em perfeitas condições para o uso.

ÁREA DO TERRENO700,00 m²**VALOR:**

R\$ 376.958,00

IDADE APARENTE

15 Anos

VIDA UTIL ESTIMADA

60 Anos

VALOR RESIDUAL (Depreciação pelo Método de Kuentzle)

R\$ 353.398,13

ESPECIFICAÇÃO DO ACABAMENTO DO PISO

Piso Cerâmico

| | |
|----------------|------|
| Piso Morto | 70% |
| Piso cimentado | 90% |
| Piso Cerâmico | 100% |
| Porcelanato | 120% |



Outros 80%

VALOR RESIDUAL

R\$ 353.398,13

ESPECIFICAÇÃO DO ACABAMENTO DAS PAREDES

Rebocado com pintura

| | |
|----------------------------|------|
| Alvenaria | 50% |
| Rebocado sem pintura | 80% |
| Rebocado com pintura | 100% |
| Emassada e pintada | 110% |
| Outros | 80% |
| Parte rebocada e outra não | 80% |

VALOR RESIDUAL

R\$ 353.398,13

ESPECIFICAÇÃO DO TELHADO

Telha cerâmica tipo colonial

| | |
|------------------------------|------|
| Telha de fibrocimento | 80% |
| Telha cerâmica tipo colonial | 100% |
| Telha cerâmica romana | 125% |
| Laje | 150% |
| Outros | 0% |

VALOR RESIDUAL

R\$ 353.398,13

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Regular

| | |
|------------|------|
| Muito Ruim | 60% |
| Ruim | 80% |
| Regular | 90% |
| Bom | 100% |

VALOR RESIDUAL

R\$ 318.058,31

ESTILO DA ARQUITETURA

Antiga

| | |
|-------------|------|
| Arcalca | 80% |
| Antiga | 90% |
| Comum | 100% |
| Moderna | 110% |
| Futurística | 120% |

VALOR RESIDUAL

R\$ 286.252,48

ÁREA DA COBERTURA METÁLICA

0,00 m²

| | | | |
|--|-----|--------|-----|
| Valor do Piso Industrial (SEINFRA) | R\$ | 93,37 | /m² |
| Valor da Cobertura Metálica com Forro de PVC (SEINFRA) | R\$ | 448,87 | /m² |

VALOR RESIDUAL

R\$ 286.252,48



PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

0,00 m²

Valor da Pavimentação (SEINFRA) ----- R\$ 55,65 /m²

VALOR RESIDUAL

R\$ 286.252,48

INSTALAÇÕES DE BOMBAS E TANQUES

NÃO

Instalação dos tanques ----- R\$
Instalação das bombas ----- R\$

VALOR RESIDUAL

R\$ 286.252,48

VALOR RESIDUAL CONSIDERADO

R\$ 286.000,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 80.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 366.252,48

VALOR CONSIDERADO DO IMÓVEL

R\$ 366.000,00

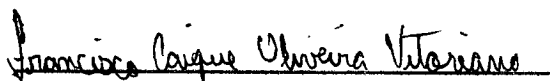
VALOR MÁXIMO DO ALUGUEL (1,0% do valor do Imóvel)

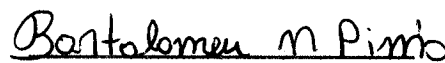
R\$ 3.660,00

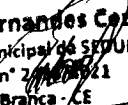
VALOR NEGOCIADO DO ALUGUEL

R\$ 1.470,00

quarta-feira, 5 de junho de 2024


FRANCISCO CAIQUE OLIVEIRA VITORIANO


BARTOLOMEU NOGUEIRA PINHO


Eudasio Fernandes César
Secretário Municipal de SPOUMA
Portaria n° 246/2021
Pedra Branca - CE

EUDÁSIO FERNANDES CÉSAR