PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA
07
Paginas
C.P.L

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** – Eliana Macedo da Silva **RG:** 2008406597-9
CPF: 612.293.763-91

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 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 paralelepípedo.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel está localizada na Av. Sabino Vieira, nº 56, Bairro Santa Ursula, no Município de PEDRA BRANCA/CE, que será locada para a concessão de aluguel.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BRANCA
08
Páginas
C.P.L

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com característica comerciais, padrão grande, um (01) prédio comercial encravado em um terreno de forma regular localizada na Av. Sabino Vieira Cavalcante, no Bairro Santa Ursula, nº 56, nesta cidade com as seguintes características e confrontações; uma (01) residência, uma (01) garagem, uma (01) sala de estar, uma (01) suíte com um (01) banheiro, dois (02) quartos, dois (02) banheiros sociais, uma (01) dispensa, uma (01) cozinha com sala de jantar, uma (01) área de serviço e (01) um quintal, perfazendo uma área total construída de 140,12m². 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 em cerâmica e a área comercial toda com revestida em cerâmica.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

A normalização dos procedimentos avalia tórios são elaborados e regidos pela norma NBR 502/89 e NBR – 5676, onde se estabelece que "a metodologia avalia tórios 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 1.400,00 (mil reais) mensais, que será pago até o 10º dia do mês subsequente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA
09
Paginas
C.P.L

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: 9 de abril de 2025.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 11 de abril de 2025.

Eudasio Fernandes Cezar
Secretário Municipal da SEDUMA
Portaria nº 010105/2025
Pedra Branca - CE

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

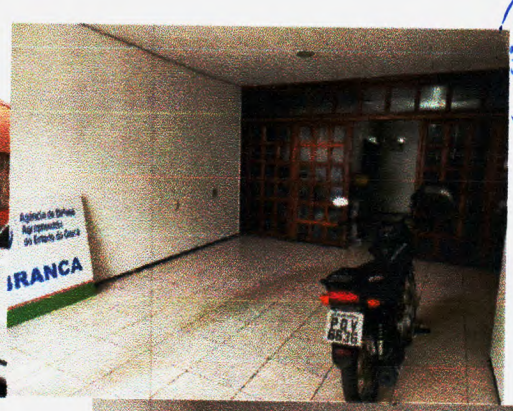
Francisco Caique Oliveira Vitoriano

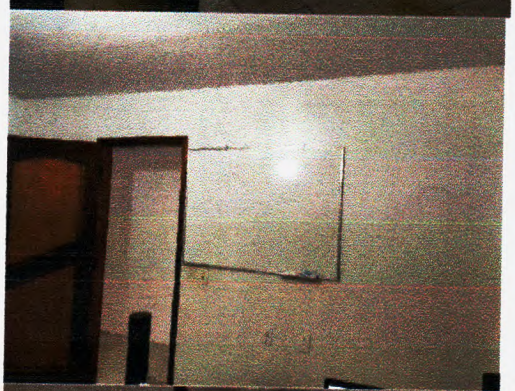
FCO. CAIQUE OLIVEIRA VITORIANO
CPF: 062.878.203-90
CRC: 026611/0-6

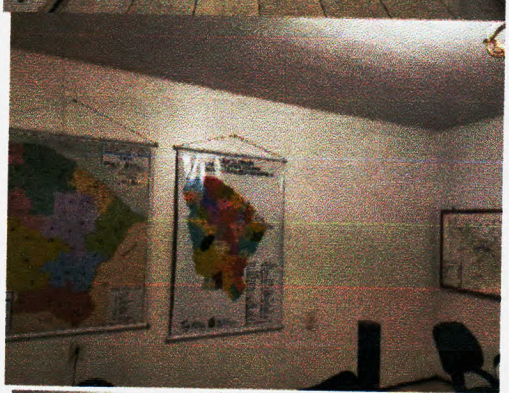
C. Felipe Lemos

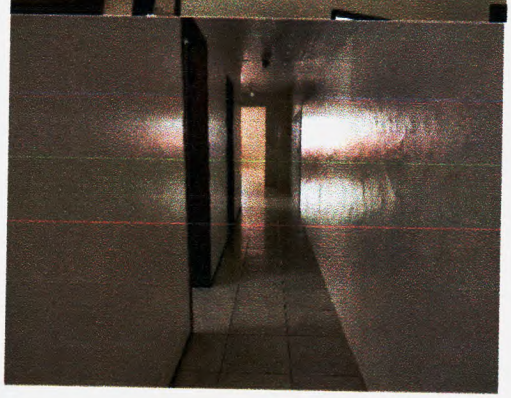
CICERO FELIPE DE LEMOS BERNARDO
CREA/CE: 353807
RNP: 0620028882

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA
10
Páginas
C.P.L









CF

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BRANCA
11
Paginas
C.P.L