



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

01. INTERESSADO – Secretaria da Educação do Município de Pedra Branca/CE.

02. PROPRIETÁRIO – Maria Lucilene Pereira de Matos **RG:** 95002166425
CPF: 443.110.523-91

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vista para fins da instalação do Anexo da Escola de Ensino Fundamental Maria Alves de Oliveira, juntamente com a Secretaria da 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 Rua Álvaro Cesário Dantas, nº 177, 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 Álvaro Cesário Dantas, nº 177, Bairro Santa Ursula do Município de PEDRA BRANCA/CE, que será locada para a concessão de aluguel social.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de imóvel com características residencial, padrão grande, um prédio comercial com um só pavimento, em estrutura de concreto armado e alvenaria com blocos cerâmicos, de natureza una, medindo 867,00m² (oitocentos e sessenta e sete metros quadrados), área do terreno, com 203,83m² (duzentos e três metros quadrados, com oitenta e três centímetros quadrados), localizado na Rua Alvaro Cesario Dantas, nº 177, Bairro Santa Ursula do município de Pedra Branca – Ceará, com medidas e confrontações caracterizadas da seguinte forma: AO NORTE (lado direito), com propriedade de Antonio Cardoso da Silva: AO LESTE (lado fundos), com propriedade Antonio Firmino e Antonia Balbino: AO SUL (lado esquerdo), com propriedade de Edson Vieira Oliveira: AO OESTE (lado frente), com 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 de custo de reprodução, utilizando-se valores unitários baseado no CUB do Ceará, conforme tabela Sinduscon-CE do mês de referência da locação do imóvel. A partir disso, se aplica diversos fatores de ponderação, como localização, criminalidade, arruamento dentre outros apresentados em memória de cálculo anexado a este documento.

Valor locativo – O mais básico e comum, para se avaliar o valor de locação é o de aplicar um valor de 0,5% a 1%, ao mês sobre o valor de mercado do imóvel.



09. VALOR A SER PAGO

O CONTRATANTE pagará ao PROPRIETÁRIO a importância de 2.000,00 (dois mil 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 ao ALUGUEL junto com a Secretaria de Saúde 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: 30 de abril de 2025.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 05 de maio de 2025.

EUDASIO FERNANDES CEZAR

CRA-CE: 12021

CPF: 172.462.613-20

FCO. CAIQUE OLIVEIRA VITORIANO

CPF: 062.878.203-90

CRC: 026611/0-6

CICERO FELIPE DE LEMOS BERNARDO

CREA/CE: 353807

RNP: 0620028882



