



**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** – Gabinete do Prefeito do Município de Pedra Branca/CE.

**02. PROPRIETÁRIO** – Cirnane Cristovão de Souza      **RG:** 340263099  
**CPF:** 305.691.778-63

**03. OBJETIVO** – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao ALUGUEL, para o funcionamento dos Correios, juntamente com Gabinete do Prefeito 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 zona Rural 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.

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO**

A área do imóvel está localizada na Rua João Paulo II, nº 117, Capitão Mor

zona rural do Município de PEDRA BRANCA/CE, que será locada para a concessão de aluguel pelo período de 7 meses.

#### 07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com característica comerciais, padrão médio, Um (01) prédio comercial encravado em um terreno de forma regular localizada na Rua João Paulo II, nº 117, na Zona Rural de Capitão Mor, nesta cidade com as seguintes características e confrontações; Um (01) galpão, perfazendo uma área total de 67,50m<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 banheiro com ladrilhos e cerâmico e a área comercial toda com revestida em cerâmica e forro PVC.

#### 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.

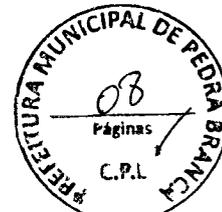
**Terrenos** – com base na **Consolidação da Legislação Tributária do Município** em pesquisa feita à partir da relação dos valores do m<sup>2</sup> do terreno.

**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

O CONTRATANTE pagará ao PROPRIETÁRIO a importância de 400,00 (quatrocentos 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 para o funcionamento dos Correios junto ao Gabinete do Prefeito 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: 23 de maio de 2022.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 24 de maio de 2022.

EUDASIO FERNANDES CEZAR

Secretário Municipal da SEDUMA

Portaria nº 2498/2021

Pedra Branca - CE

JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA

CPF: 061.565.633-18

Heitor Vieira Lima Verde  
Eng. Civil  
CREA-CE 55096

HEITOR VIEIRA LIMA VERDE

CREA/CE: 55096

RNP: 061.392.478-9

