



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 Agricultura, Pecuária e Recursos Hídricos do Município de Pedra Branca/CE.

02. **PROPRIETÁRIO** – Eliana Macedo da Silva **RG:** 2008406597-9  
**CPF:** 612.854.763-01

03. **OBJETIVO** – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao ALUGUEL, para o funcionamento da Sede da ADAGRI (Agência de Defesa Agropecuária do Estado do Ceará) juntamente com a Secretaria da Agricultura, Pecuária e Recursos Hídricos 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 pelo período de 12 meses.

## 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 de 140,12m<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 em cerâmica e a área comercial toda com revestida em cerâmica.

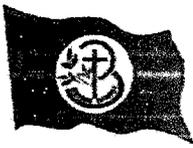
## 08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

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 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 1.000,00 (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 para o funcionamento da Sede da ADAGRI (Agencia de Defesa Agropecuária do Estado do Ceará) junto com a Secretaria da Agricultura, Pecuária e Recursos Hídricos 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 GEZAR  
Secretário Municipal da SEDUMA  
Portaria nº 2498/2021  
Pedra Branca - CE

JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA  
CPF: 061.565.63318

Heitor Vieira Lima Verde  
Eng. Civil  
CREA CE 55096

HEITOR VIEIRA LIMA VERDE  
CREA/CE: 55096  
RNP: 061.392.478-9



