

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 do Trabalho e Assistência Social.

02. **PROPRIETÁRIO** – Maria Nelcy Bezerra Lira      RG: 990980249448  
CPF: 167.105.253-68

03. **OBJETIVO** – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas ao funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Santa Cruz do Banabuiú, junto a Secretaria do Trabalho e Assistência Social do o município 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 no Distrito Santa Cruz do Banabuiú, 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 Geralda Bezerra, S/N, Distrito Santa Cruz do Banabuiú 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 características comerciais, padrão médio, com área total construída de 78,89 m<sup>2</sup>, de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado. Mediante as cláusulas, com paredes em reboco liso e pintada com tinta à base d'água e revestida em cerâmica, uma (01) área livre, uma (01) sala e um (01) banheiro.

**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 350,00 (trezentos e cinquenta 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 do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV no Distrito de Santa Cruz do Banabuiú, junto a Secretaria do Trabalho e Assistência Social 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: 27 de dezembro de 2022.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 28 de dezembro 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 21.45096

HEITOR VIEIRA LIMA VERDE

CREA/CE: 55096

RNP: 061.392.478-9

