



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** – Antonio Florencio dos Santos RG: 20008801042-7
CPF: 006.125.703-63

03. **OBJETIVO** – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao ALUGUEL, 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

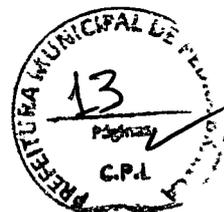
Localizado na zona urbana do município de PEDRA BRANCA/CE, com topografia regular, solo e subsolo de características Brunissem Avermelhado, Bruno não Cálcio, Solos Litólicos e Podzólico Vermelho-Amarelo, sendo que a ocupação física dos espaços se faz principalmente por imóveis de utilização mista residencial e comercial.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, luz domiciliar, rede telefônica e pavimentação das ruas em paralelepípedo.

2

11





06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel está localizada na Br. 226, Bairro Santa Úrsula 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 Br. 226, Bairro Santa Úrsula, nesta cidade, com as seguintes características e confrontações; Uma (01) área extensa de garagem, Um (01) terreno grande para plantações com Estábulo e Currais, Duas (02) salas comerciais, Uma (01) sala com banheiro, Três (03) banheiros social, Duas (02) cozinhas, Uma (01) sala de jantar, Uma (01) recepção, perfazendo uma área total de 38.690,00m². 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 com ladrilhos e cerâmico e a área comercial toda com revestida em cerâmica.

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 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 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, que será pago até o 12º dia do mês subsequente.

4





10. CONCLUSÕES

O valor acima refere-se ao aluguel mensal nesta data, com vistas ao funcionamento do Escritório da 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: 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: 061.565.63318

Heitor Vieira Lima Verde
Eng. Civil
CREA/CE: 55096

HEITOR VIEIRA LIMA VERDE

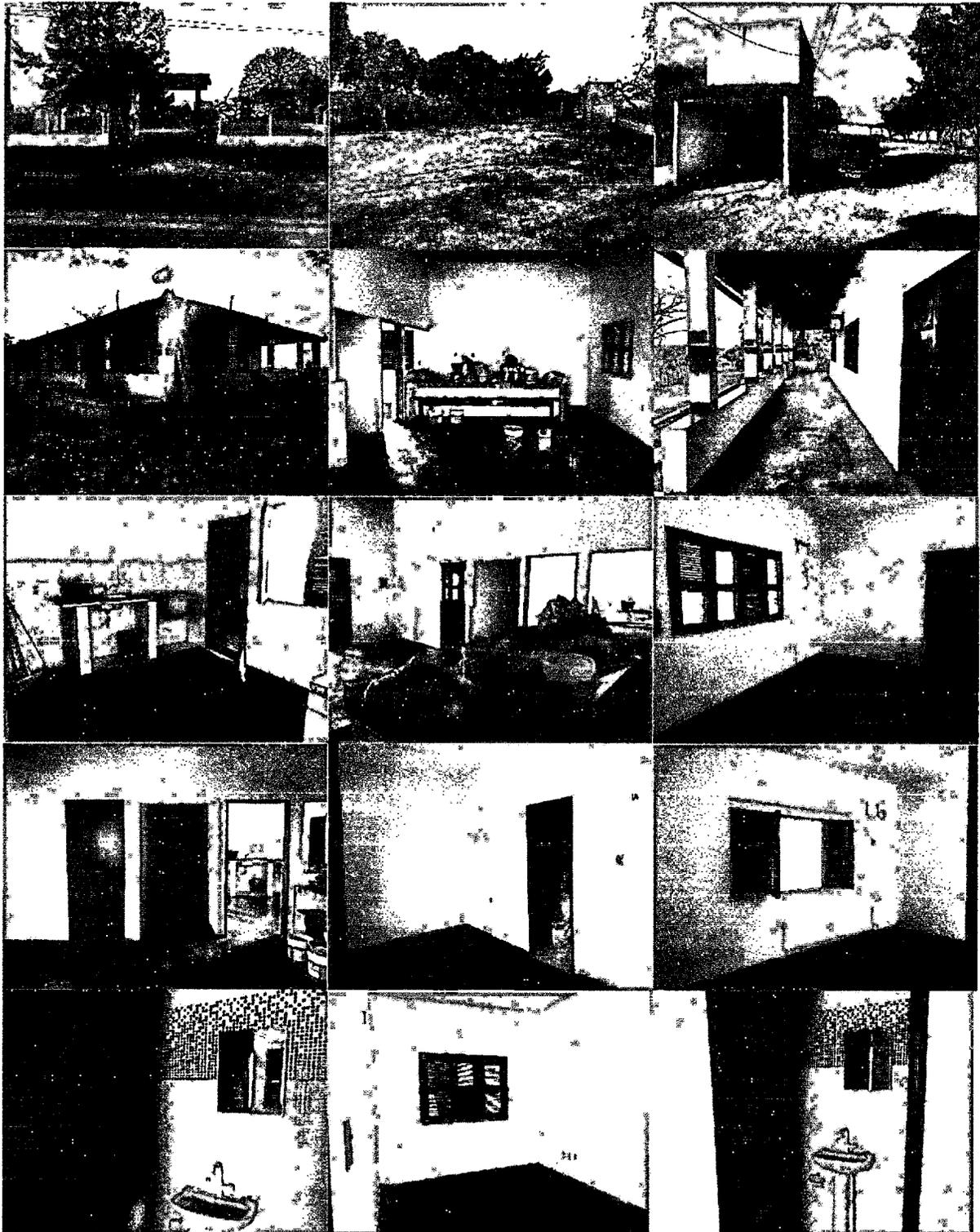
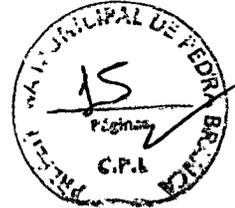
CREA/CE: 55096

RNP: 061.392.478-9

11

107





20

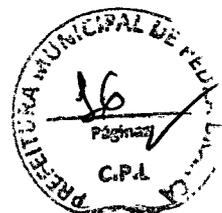
10
11
12





PEDRA BRANCA

Juventude e Experiência por Dias Maiores



2

