

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** – Mafalda da Silva Brito Vieira      RG: 2019199874-0  
CPF: 736.434.083-15

03. **OBJETIVO** – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas ao funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social – CREAS, 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 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 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 Av. Francisco Vieira Cavalcante, nº 315, Bairro Centro, 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 residencial, padrão médio, um prédio residencial com um só pavimento, em estrutura de concreto armado e alvenaria com blocos cerâmicos, de natureza una, medindo 232,50m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e dois metros quadrados, com cinquenta centímetros quadrados) área do terreno, localizado na avenida Francisco Vieira Cavalcante, 315, Bairro Centro, em Pedra Branca – Ceará, com medidas e confrontações caracterizadas da seguinte forma: AO NORTE (lado com os fundos), com imóvel de propriedade de Moises RTavares de Oliveira: AO LESTE (lado esquerdo), com o imóvel de propriedade de Joaquim Miguel do Nascimento: AO SUL (lado da frente) com a Av. Francisco Vieira Cavalcante: AO OESTE (lado direito), com imóvel de propriedade de Francisco Gonzaga Vieira.

#### 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 1.022,00 (mil e vinte e dois 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 Centro de Referência Especializado da Assistência Social – CREAS, 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.

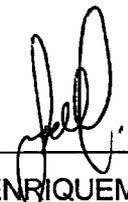
Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

**11. DATAS**

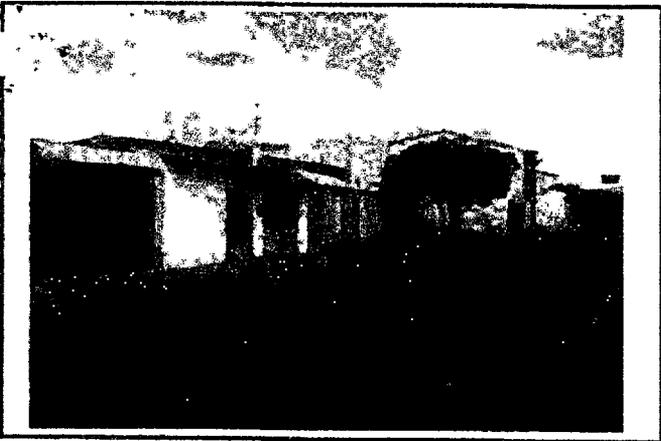
Da vistoria: 26 de dezembro de 2022.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 27 de dezembro de 2022.

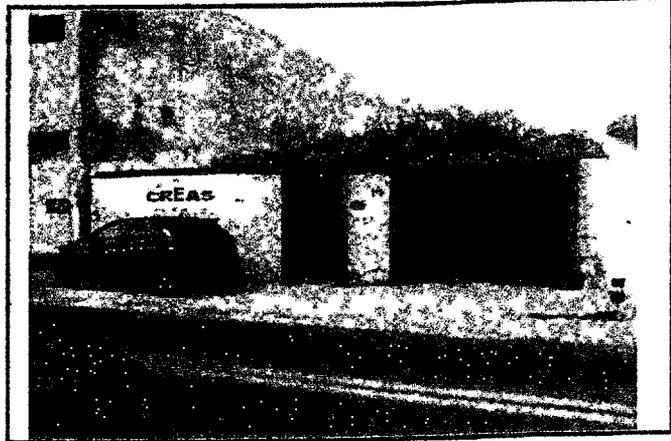
  
\_\_\_\_\_  
EUDASIO FERNANDES CEZAR  
Secretário Municipal da SEDUMA  
Portaria nº 2498/2021  
Pedra Branca - CE

  
\_\_\_\_\_  
JORGE HENRIQUE MOREIRA SILVA  
CPF: 061.565.633-18

  
\_\_\_\_\_  
Heitor Vieira Lima Verde:  
Eng. Civil  
CREA-CE 55096  
HEITOR VIEIRA LIMA VERDE  
CREA/CE: 55096  
RNP: 061.392.478-9



Logradouro



Fachada

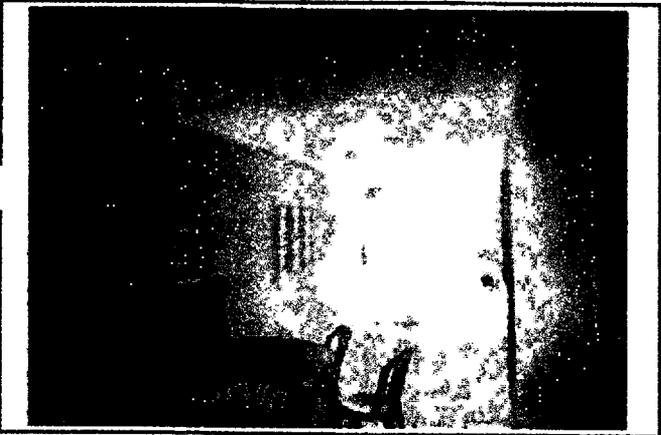


Foto Interna

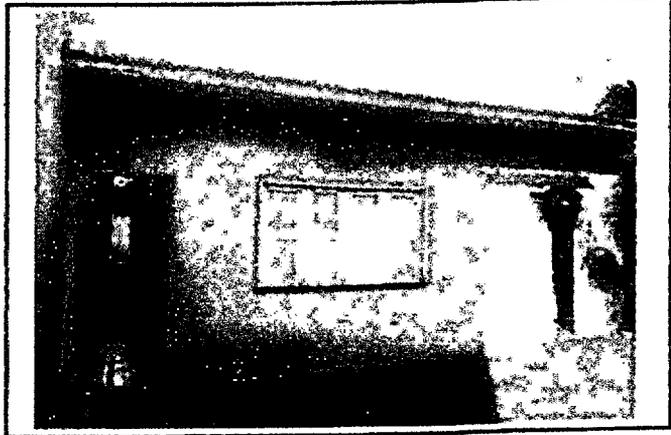


Foto Interna

17  
Página:  
C.P.L. ✓  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA BRANCA

2