



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 Prudencio dos Santos **RG: 8907002032196**
CPF: 357.498.143.00

03. **OBJETIVO** – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao ALUGUEL, para o funcionamento do PAA (Programa de Aquisição de Alimentos) 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, locais, 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 Rua Padre João Epifânio, nº 92, Bairro Centro no Município de PEDRA BRANCA/CE, que será locada para a concessão de aluguel.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com característica comerciais, padrão médio, um (01) prédio residencial encravado em um terreno de forma regular localizada na Rua Padre João Epifânio, nº 92, Bairro Centro, com as seguintes características e confrontações; um (01) prédio residencial, um (01) quarto, Um (01) banheiro social, uma (01) sala, uma (01) cozinha, uma (01) area de serviço, perfazendo uma área total de 157,50m². 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.

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 1.150,00 (mil cento 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 PAA (Programa de Aquisição de Alimentos) 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: 12 de abril de 2023.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 26 de abril de 2023.

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
CREA/CE: 55096
RNP: 061.392.478-9



[Handwritten signature]