



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL SITUADO
EM PEDRA BRANCA NO MUNICÍPIO PEDRA BRANCA/CE.**

01. INTERESSADO – Secretaria de Agricultura e Recursos Hídricos do Município de Pedra Branca/CE.

02. PROPRIETÁRIO – Valdenice Borges de Souza Paixão **RG:** 053185783-96 **CPF:** 546.819.523-20

03. OBJETIVO – Determinação do valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas ao ALUGUEL para a instalação da Secretaria de Agricultura e Recursos Hídricos 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 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 asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A área do imóvel está localizada na Av. Armando Lins, nº 121, Bairro Boa Esperança no Município de PEDRA BRANCA/CE.



07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com características comerciais, padrão grande, no pav. térreo, um (01) alpendre, uma (01) sala de estar, um (01) banheiro social, uma (01) cozinha, uma (01) dispensa, uma (01) área de serviço, duas (02) suítes, um (01) quarto; no pav. superior, uma (01) sala de estar, um (01) banheiro social, uma (01) cozinha, quatro (04) quartos, encravado em um terreno de forma regular localizada no Bairro Boa Esperança, nesta cidade perfazendo uma área total construída de 323,90m² (trezentos e vinte e três metros quadrados e noventa e centímetros quadrados).

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 3.000,00 (três mil reais) mensais, que será pago até o 10º dia do mês subsequente.

10. CONCLUSÕES

O valor acima refere-se ao ALUGUEL para a instalação da Secretaria de Agricultura e Recursos Hídricos 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 março de 2025.

Local e data do laudo: PEDRA BRANCA/CE, 27 de março de 2025.

EUDASIO FERNANDES CEZAR

CRA-CE: 12021

CPF: 172.462.613-20

Eudasio Fernandes Cezar
Secretário Municipal da SEDUMA
Portaria nº 010105/2025
Pedra Branca - CE

FCO. CAIQUE OLIVEIRA VITORIANO

CPF: 062.878.203-90

CRC: 026611/0-6

CICERO FELIPE DE LEMOS BERNARDO

CREA/CE: 353807

RNP: 0620028882





