

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



01. INTERESSADO – MUNICÍPIO DE FORTIM
02. PROPRIETÁRIO – MARIA CÉLIA DA SILVA MONTEIRO DOS SANTOS, inscrito no CPF sob o nº 533.682.313-91.

OBJETIVO – Determinação do Valor Locativo do imóvel mencionado em epigrafe com vistas à LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARIA PERPÉTUA, 54, BARRA, PARA FUNCIONAMENTO DO SCFV, DO MUNICÍPIO DE FORTIM/CE.

PRESSUPOSTOS – Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliando, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponíveis equipamentos comunitários e outros.

03. VISTORIA –

3.1. Caracterização da região

Trata-se de zona urbana de Fortim/CE, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial.

Existem serviços públicos e privados iluminação pública, luz domiciliar e pavimentação da rua em pedra tosca.

04. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO –

A área do imóvel é uma das principais ruas do distrito, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando residências de pequeno e médio porte, mercado e pontos comerciais diversos.

05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel com características, padrão médio, com área construída total de 45,00 m², implantado em terreno com 200,00 m², de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas: 01 VARANDA, 01 BANHEIRO, 01 COZINHA E 01 ESPAÇO AO AR LIVRE DE CONVIVÊNCIA.

06. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas 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 a 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.



07. VALOR A SER PAGO:

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância de R\$ 700,00 (setecentos reais) mensal, totalizando o valor global de R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

CONCLUSÕES

O valor acima refere-se ao aluguel mensal nesta data, com vistas ao uso de 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MARIA PERPÉTUA, Nº 54, BAIRRO BARRA, PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS - SCFV, VINCULADO À SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, TRABALHO E CIDADANIA DO MUNICÍPIO DE FORTIM/CE.

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

08. DATA

Fortim/CE, 24/02/2025.


JOSÉ DO CARMO DE SALES
CREA Nº 060355688 – 4
ENGENHEIRO CIVIL