

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

Imóveis do Município de Madalena – CE

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- SEMAS

FINALIDADE DO IMÓVEL: CONSELHO TUTELAR DA SEDE DE MADALENA

Yafa Torres de Castro, Engenheira Civil, fazendo parte do quadro de funcionários contratados pela Prefeitura do Município de Madalena – CE, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de imóvel Urbano, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V.Sa. As conclusões a que chego, por meio do seguinte:

1. OBJETIVO DA AVALIZAÇÃO

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o valor de mercado para este imóvel em concomitância com suas respectivas áreas:

Área da unidade: 85,94 m²

Área do lote: 162,22 m²

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT-NBR 14653-2:2010. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada seja a vigente.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: JOAB MOUSINHO DE OLIVEIRA

2.2 LOCALIZAÇÃO: RUA SIMONE APARECIDA ROCHA, Nº 82 - PINHOS

2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: IMÓVEL URBANO, TIPO RESIDENCIAL, PAVIMENTO TÉRREO

2.4 INFRAESTRUTURA URBANA/RURAL E USO DO SOLO

- O imóvel objeto do presente trabalho está servido de melhoramento público apresentado a seguir:
- Rede de abastecimento de água;
 - Rede de esgoto em fossa e sumidouro;
 - Rede de abastecimento de energia elétrica;
 - Rede de iluminação pública.

2.5 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram

Rua Maria Eurivete Pinho da Silva, 140, Nova Madalena, Madalena – Ceará – CEP: 63.860-000
fone: (88) 993539394

Email: secobrasmadalenace@gmail.com



elaborados com base na metodologia de Tratamento por Fatores para a determinação do valor do terreno. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma, atribuindo-se valores adequados aos fatores de localização-fator de oferta. Assim, analisamos os seguintes fatores:

FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando, onde a relação topográfica entre os imóveis também é avaliada. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município ou por meio de informações imobiliárias.

FATOR DE OFERTA (F_o)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados.

Dessa forma, admite-se que o valor total do imóvel será a soma dos fatores admitidos pelo mercado vigente no município, equivalendo da seguinte forma:

$$V_i = F_L + F_o \quad \text{Onde: } V_i - \text{Valor do Imóvel; } F_L - \text{Fator de Localização; } F_o - \text{Fator de Oferta.}$$

4. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que os valores de mercado são:

Valor de aluguel do imóvel: R\$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais).

5. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 02 (duas) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Atenciosamente.

Madalena, 09 de janeiro de 2025.

Yafa Torres de Castro
Engenheira Civil
CREA 061978572-1
Yafa Torres de Castro
Engenheira Civil-Crea / CE 061978572-1