

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2025

Imóveis do Município de Madalena – CE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE SEDE II – MARIA AURORA PASSOS MEIRELES

Gustavo das Chagas Almeida, Engenheiro Civil, fazendo parte do quadro de funcionários da Prefeitura do Município de Madalena – CE para a elaboração de 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. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado à pessoa do engenheiro civil responsável Gustavo das Chagas Almeida, o qual cumpre todos os requisitos técnicos pertinentes.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

Endereço: Avenida Antônio Severo de Pinho, Nº 617– Centro, Madalena-CE

Área do lote: 214,68m²

Área construída: 214,68m²

Pavimento térreo

Área livre: 0,00m².

Propriedade de José Valdir Magalhães - CPF: 028.474.933-87

3. 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. 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 para consulta seja a vigente.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 TOPOGRAFIA

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

4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado está localizado em uma das principais avenidas da sede do município de Madalena/CE.

4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O Anexo I – Relatório Fotográfico contém as imagens para comprovar seu atual estado de conservação e situação.

4.4 INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho está servido de melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgoto em fossa e sumidouro;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica.

Está servida pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- Serviços de correios;
- Serviços de transporte urbano e
- Limpeza pública.

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir,

- Próximo ao centro da cidade e aos demais centros comerciais;
- Uso urbano
- Possui boa localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Para determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao imóvel, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de imóveis no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade, determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado do imóvel. Atribuindo-se valores adequados aos fatores de localização-fator de oferta, que na cidade existe poucos imóveis compatíveis ao uso e destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde sede II de vinculado à Secretaria Municipal de Saúde fator melhoramentos públicos, fator de padrão construtivo, fator depreciação, fator área – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

5.1 VALOR DE MERCADO

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$5,58/m² (Cinco reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado).

5.2 FATOR DE OFERTA

Considerando que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado está em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliação.

5.3 FATOR TOPOGRÁFICO

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia com pouca declividade, situação paradigma, o fator topográfico é de 0,85. Portanto, este fator foi desconsiderado.

5.4 FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os preços abaixo transcritos: - água 0,15 – esgoto 0,10 – luz pública 0,10 – luz domiciliar 0,15 – guias e sarjetas 0,10 – pavimentação 0,30 – telefone 0,10. Considerando-se que todos os dados analisados possuem melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

5.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores homogeneização e do tratamento do resultado, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de: R\$: 10,38/m² (Dez reais e Trinta e Oito centavos por metro quadrado).

6.0 CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

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

Valor de Mercado do imóvel, sob Nº. 617 (Pavimento térreo) no bairro Centro, com uma área total de 214,68m² (Duzentos e quatorze metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados): R\$: 1.200,00 (Um mil e duzentos reais).

7.0 - ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 03 (três) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Atenciosamente.

Madalena, 09 de janeiro de 2025

Gustavo Almeida
Engenheiro Civil
CREA/CE nº 061988316-2

Gustavo das Chagas Almeida

Engenheiro Civil – CREA/CE: 061988316-2