



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 08/2021

Imóveis do Município de Madalena – CE

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Roberta Oliveira Roque Pires, Engenheira Civil. Fazendo parte do quadro de funcionários contratadas 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 a consideração de V. Sa. As conclusões a que chegou por meio do seguinte:

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado à pessoa da engenheira responsável Roberta Oliveira Roque Pires e cujo trabalho cumpre agora à contratante analisar

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte imóvel: um imóvel na Rua Simone Aparecida Rocha Nº75, Bairro Santa Teresinha no Município de Madalena – CE com área construída de 235,27m² pavimento térreo, de propriedade da Sr. Bernaldo da Silva Carneiro.

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 deste trabalho 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 no próximo ao Centro de Madalena-Ce.

Roberta Oliveira Roque Pires 1
Engenheira Civil
CREA: 061728314-1



4.3 RELATÓRIO FOTOGRAFICO

O Anexo I - Relatório Fotográfico contém as imagens para comprovar seu atual estado e uso.

4.4 INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel objeto do presente trabalho esta 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;

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 do **NAPE – NÚCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO**, vinculado a **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**. Com fator de melhoramento público, 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\$ 9,88/m² (nove reais e oitenta e oito centavos)

5.2 FATOR DE OFERTA

Considerando que os valores proveem 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 principio 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\$: 9,88/m² (nove reais e oitenta e oito centavos).

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 são:

Imóvel, sob Nº75 (Pavimento térreo) do Bairro Santa Terezinha com uma área total de 235,27m²: R\$: 750,00 (Setecentos e cinquenta 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- CE, 28 de Abril de 2021.

Roberta Oliveira Roque Pires
Engenheira Civil-Crea/CE 061728314-1