



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóveis do Município de Madalena - CE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

**FINALIDADE DO IMÓVEL: NAPE - NÚCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO**

**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. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado à pessoa da engenheira responsável Yafa Torres de Castro, 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 235,27m<sup>2</sup> 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 DO IMÓVEL

#### 4.1 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram o imóvel objeto 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 próximo ao Centro de Madalena-Ce.

#### 4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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 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;

### 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

Yafa Torres de Castro  
Engenheira Civil  
CREA 061978572-1 1



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 à **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/m<sup>2</sup> (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 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\$: 9,88/m<sup>2</sup> (nove reais e oitenta e oito centavos).

## 6. 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 N°75 (Pavimento térreo) do Bairro Santa Terezinha, com uma área total de 235,27m<sup>2</sup>: R\$: 750,00 (Setecentos e cinquenta reais).

## 7. 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- CE, 22 de Dezembro de 2021.

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



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**OBJETO: LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**FINALIDADE DO IMÓVEL: NAPE- NÚCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO**

**LOCALIDADE: RUA SIMONE APARECIDA ROCHA - Nº75, BAIRRO SANTA TERESINHA, MADALENA-CE**

**DATA: 22/12/2021**

**ASSUNTO:**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL**



FOTO 1



FOTO 2

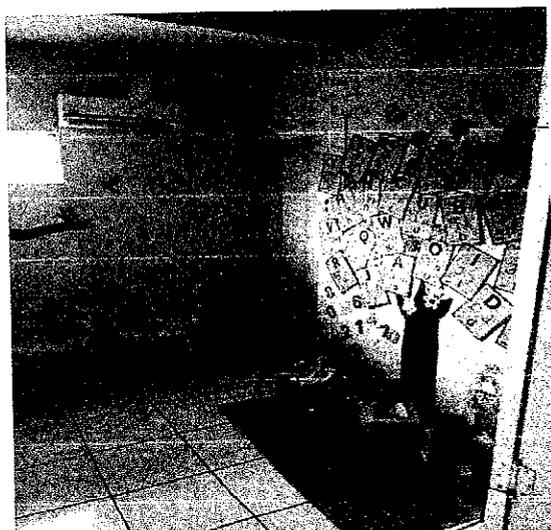


FOTO 3



FOTO 4

Yafa Torres de Castro  
Engenheira Civil  
CREA 061978572-1