



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



## PROJETO DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CAPISTRANO-CE, 28 de Setembro de 2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1.0 OBJETO

O presente Laudo tem por Objeto avaliar o valor de mercado de um imóvel urbano para servir as demandas da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, mais especificamente para o funcionamento da nova sede da Secretaria de Obras do município de Capistrano - CE.

### 2.0 LOCALIZAÇÃO

Rua Pedro Rodrigues Vasconcelos, N° SN, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com área construída total de 361,00 (Trezentos e sessenta e um) m<sup>2</sup> aproximadamente.

### 3.0 PROPRIETÁRIO

Sr. Jeferson Andre Coelho Mendes, conforme informação repassada pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos e Escritura Pública anexa a este laudo.

### 4.0 JUSTIFICATIVA

Imóvel locado mediante dispensa de licitação, tendo em vista suas características se adequarem ao objeto pretendido pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos do município de Capistrano.

### 5.0 NORMAS

Foram observadas quando da realização deste, todas as normas, especificações e métodos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que tenham relação com os serviços objeto do contrato. A avaliação também está em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. 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 vigente.

### 6.0 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

#### 6.1 – TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

#### 6.2 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado, está localizado em meio urbano, possuindo vizinhança e em área central no município de Capistrano – CE.

#### 6.3 – INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel do presente trabalho está servido de melhoramento público apresentado a seguir:

Rede de abastecimento d'água  
Rede de coleta de esgoto



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



Energia elétrica  
Iluminação Pública  
Rede de telefonia  
Pavimentação asfáltica

## 7.0 METÓDO AVALIATIVO

Para determinação do valor unitário básico aplicável ao imóvel, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em oferta 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, padrão construtivo, fator de 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.

Baseado na tabela CUB / SINDUSCON / CEARÁ E NBR 12.721/2006 e

Levantamento Local

O valor de mercado determinado para o metro quadrado do imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 3,08/m<sup>2</sup> (Três reais e oito centavos) por metro quadrado.

### 7.1 – 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 é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

### 7.2 – FATOR TOPOGRÁFICO

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto este fator foi desconsiderado.

### 7.3 – 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 Engenheiro 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 que todos os dados analisados possuem melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

## 8.0 CONCLUSÃO

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel, conclui-se que o valor de mercado do imóvel urbano é:

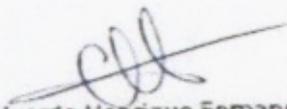
Valor de mercado do imóvel, endereço, localizado Rua Pedro Rodrigues Vasconcelos, SN, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com uma área total construída de 361,00 m<sup>2</sup> (Trezentos e sessenta e um) m<sup>2</sup> é de R\$ 1.000,00 (Hum mil) reais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



## 9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO

  
Eduardo Henrique Fernandes Vieira  
Engenheiro Civil  
RNP: 061736577-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 03  
RUBRICA





COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 10  
RUBRICA



COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 11  
RUBRICA



