



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



PROJETO DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CAPISTRANO-CE, 26 de Abril de 2023



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 Saúde, mais especificamente para o funcionamento de um anexo para atendimento dos moradores da localidade de Abelha, zona rural, vinculado à secretaria de saúde do município de Capistrano - CE.

2.0 LOCALIZAÇÃO

Localidade de Abelha, Zona Rural do município de Capistrano - CE, SN, CEP: 62.748-000, com área total construída de 414,00 (Quatrocentos e catorze metros) m² aproximadamente.

3.0 PROPRIETÁRIO

Associação Comunitária de Abelha, CNPJ: 00.929.433/0001-26, representada pelo seu presidente o Sr. Raimundo Barroso de Oliveira, portador do CPF: 235.794.473-00, conforme informação repassada pela Secretaria de Saúde através de Contrato de doação, anexo 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 Saúde 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

Rede de abastecimento d'água
Energia elétrica
Iluminação Pública
Rede de telefonia
Pavimentação em pedra tosca



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\$ 1,35/m² (Hum real e trinta e cinco 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 na Localidade de Abelha, Zona Rural do município de Capistrano - CE, SN, CEP: 62.748-000, com uma área total construída de 414,00 m² (Quatrocentos e catorze) m² é de R\$ 500,00 (Quinhentos reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO

CAPISTRANO-CE, 26 de Abril de 2023




Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP: 061736577-6