



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Exmo. Sra. Secretário de Educação de Capistrano – CE

Jonatas Ferreira de Lima, infra-assinado, engenheiro civil, contratado pela Prefeitura do Município de Capistrano – 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 VSa. As conclusões a que chego, por meio do seguinte



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado a pessoa do engenheiro responsável Jonatas Ferreira de Lima, e cujo trabalho cumpre agora à contratante analisar.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Prefeitura do Município de Capistrano – CE tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel: um Cel Francisco Nunes Cavalcante, S/N, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano (CE), com uma área construída de aproximadamente 130,00 m², de propriedade do Sra. Fernanda Maria Cunha Albuquerque Sousa.

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 IMOVEIS

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 este localizado em meio urbano, possuindo vizinhança e em área de expansão do município de Capistrano/CE.

4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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

4.4 INFRA ESTRUTURA 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 coleta de esgoto;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;





- Rede de iluminação pública;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas e
- Pavimentação asfáltica.

Esta servido 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 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, 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\$ 7,90/m² (Sete reais e noventa 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 é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.



5.3 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.

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 publica 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 dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de: R\$: 7,11/m² (sete reais e onze 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 dos imóveis urbanos, são:

- Valor de Mercado do imóvel, sob endereço acima citado localizado no bairro centro, com uma área construída de aproximadamente 130,00 m² (metros quadrados): R\$: 950,00 (Novecentos e cinquenta reais).





7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 07 (sete) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Segue 01 (um) anexo:

- Relatório Fotográfico

Jonatas Ferreira de Lima
Engenheiro Civil
CREA-RN 187494-0

Jonatas Ferreira de Lima

Engenheiro Civil

Crea/CE 210971994-0

Capistrano/CE, 15 de Janeiro de 2019



Relatório Fotográfico:



Figura 1



Figura 2



Figura 3



Figura 4





Figura 5



Figura 6





Figura 7



Figura 8



Figura 9



Figura 10





Figura 11



Figura 12





Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16





DECLARAÇÃO

EU, Fernanda Maria Cunha Albuquerque Sousa, inscrito no CPF nº 815.171.903-63, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Centro, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 15 de janeiro de 2019.

Fernanda Maria Cunha Albuquerque de Sousa.
Fernanda Maria Cunha Albuquerque Sousa
CPF Nº 815.171.903-63
DECLARANTE

8382283

Companhia Energética de Ceará
Rua Padre Valdeirino, 150
CEP 60120-040 | Fortaleza CE
CNPJ 07647251/0001-70 | CGF 06.106.948-3



CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA GRUPO B | SÉRIE B-4 | Nº 552338627
Rota 03 01230 33 101400 - 4 Data de Emissão 06/12/2018
Nome FERNANDA MARIA CUNHA ALBUQUERQUE SOUSA
End. Postal RU 0005 COHAB FORTALEZA 00141
CONJUNTO PREF. JOSE WALTER - FORTALEZA - 60000000
Medidor 12092915 Poste 0170 0000
Classe B1 - 01-RESIDENCIAL 07-BX. RENDA MONOFASICO
RG / CPF / CNPJ 815171903-63 CGF

Nome do Responsável
DATAS
Mês de Referência Dez/2018
Data de Apresentação 06/12/2018
Previsão Próxima Leitura 04/01/2019

INDIC. DE QUALIDADE DO FORNECIMENTO
Veja a legenda em anexo desta conta.
Conjunto Out-2018 EISO 24,89
Mês Dic/18 - 8,00 P

ICMS

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota	Valor do imposto	Padrão Individual Mensal	Trin.	Anual	Apuração Individual Mensal	Trin.	Anual	
226,50	27,00%	61,09	4,95	5,91	17,64	0,00	0,00	0,00	
ÁREA RESERVADA AO CONTROLE FISCAL 0098.0275.6120.9000.3440.EBPA.6549.01F3			DIC	3,17	6,35	12,70	0,00	0,00	0,00
			FIC			0,00			
			DMIC	2,77					

INFORMAÇÕES SOBRE O FATURAMENTO DO CONSUMO

Leit. Atual	Leit. Anterior	Consumo (kWh)	Consum. Incl.	Consum. Fato	Tarifa (R\$/kWh)	Valor (R\$)
77	750	341	0,00	341	0,2614	89,24
					0,0000	72,36
					0,0700	21,09
06/12/18	06/11/18	38 DIAS		341		189,62

DESCRIÇÃO

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
PAGAR CONSUMO DO MES	189,62
ICMS COMPLEMENTAR BAIXA RENDA-CONV CONFAZ 079	10,77
MULTA MORATORIA REF 11/2018	3,51
JUROS DO MES	1,17
ILUMINACAO PUBLICA MUNICIPAL	25,22
PIS-COFINS COMPLEMENTAR-TARIFA BAIXA RENDA	0,47
CARTAO DE TODOS - 0800.283.8916	19,50

VENCIMENTO 13/12/2018 **TOTAL A PAGAR (RS)** 249,26

COMPOSIÇÃO DO VALOR DE CONSUMO (R\$)

Transmissão	27,96
Distribuição	42,22
Encargos Setoriais	11,32
Tributos (ICMS PIS-COFINS)	64,20
TOTAL	145,56

HISTÓRICO DE CONSUMO (últimos 12 meses)

Mês	Consumo (kWh)
13	132
14	341
15	286
16	104
17	0
18	0
19	0
20	22
21	69
22	63
23	81
24	112
25	113

CONSUMO CONSCIENTE - EMISSÃO DE CO₂ (kg/kWh)
Compense suas emissões pelo consumo de energia elétrica.
Emitido 430,13 | Compensado 430,13 (100%) | Consciência Ecológica (100%)

"PARA CADASTRAR SUA CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO UTILIZE SEU NÚMERO DO CLIENTE SEM O DÍGITO VERIFICADOR."
Chame os vizinhos e entre em contato do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor, Ministério da Saúde, Gov. Federal

Consta desta fatura R\$ 3,64 referente a PIS e COFINS. Alíquotas: PIS:0,44% e COFINS:0,75%
Bandeira verde em dez/18, sem acréscimo no valor da anuidade a ser rateada para o consumidor. Informações: www.eneel.gov.br

Gerlando Rodrigues Torres
GERLANDO RODRIGUES TORRES
Presidente

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO
CNPJ:07.063.589/0001-16

A Comissão de Licitação e pregões da Prefeitura Municipal de Capistrano confere com o original conforme Art. 32§1º da Lei nº 8.666/93.

Data: 25/01/2019

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 2007775253 - 2 DATA DE EMISSÃO 27/12/2018

PERNANDA MARIA CUNHA ALBUQUERQUE DE SOUZA
 FERNANDO ALBUQUERQUE DE SOUZA
 MARIA JOSÉ DA CUNHA SOUZA
 FORTALEZA - CE

REG. ORIGINAL
 CERT. MASC
 CAPISTRANO - CE
 CPF 815.171.903-63

2980235-95 P.: 1

ASSINATURA DO DIRETOR
 LEI Nº 7.116 DE 20/06/03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO CEARÁ
 SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA
 PERICIA FORENSE DO ESTADO DO CEARÁ
 LABORATÓRIO DE IDENTIFICAÇÃO HUMANA E PERICIAS

Polegar Direito

ASSINATURA DO INTERESSADO
 Pernanda Mª Cunha Albuquerque de Souza

CARTÃO DE IDENTIDADE



Gerlando Rodrigues Torres
 GERLANDO RODRIGUES TORRES
 Presidente

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO
 CNPJ: 07.063.589/0001-16

A Comissão de Licitação e pregões da Prefeitura Municipal de Capistrano confere com o original conforme Art. 32§1º da Lei nº 8.666/93.

Data: 15/01/2019