



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Exmo. Sra. Secretário de Saúde 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 V.Sa. As conclusões a que chego, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the author, Jonatas Ferreira de Lima.



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: Prédio privado, situado na Vila São Francisco, 258, - Centro – Capistrano/CE, com dimensões de 6,30m x 11,40m perfazendo uma área total de 71,82 metros quadrados de área construída, de propriedade do Sr. Vinicius Duarte de Moraes.

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

5



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 71,82 m² (metros quadrados): R\$: 550,00 (Quinhentos 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-PA 210971994-0

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





DECLARAÇÃO

EU, Vinicius Duarte de Moraes, inscrito no CPF nº 605.521.943-36, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Vila São Francisco, N° 258, Centro, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 15 de janeiro de 2019.

Vinicius Duarte de Moraes

Vinicius Duarte de Moraes

CPF Nº 605.521.943-36

DECLARANTE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
CFis. 18
Rubrica

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL	2007602004 - 0	DATA DE EXPEDIÇÃO	14/07/2010
----------------	----------------	-------------------	------------

NOME
VINICIUS DUARTE DE MORAIS

FILIAÇÃO
CLÉBIO PEREIRA DE MORAIS
MARIA DE SOUZA DUARTE

NACIONALIDADE
BATURITÉ - CE

DATA DE NASCIMENTO
27/01/1999

DOC. ORIGEM
CERT. NASCIMENTO - CARTÓRIO:1 OFÍCIO TERMO:14115 FOLHA:87
LIVRO:A-15 CAPISTRANO - CE
CPF 605.521.943-36

1 VTA

[Assinatura]
ASSINATURA DO DIRETOR

P.: 177

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL
PERÍCIA FORENSE DO ESTADO DO CEARÁ
COORDENADORIA DE IDENTIFICAÇÃO HUMANA E PERÍCIAS BIOMÉTRICAS

Polegar Direto



Vinicius Duarte de Moraes
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

[Assinatura]
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: 15/05/2019

000647



Cagece

GOVERNO DO
ESTADO DO CEARÁ
Secretaria do Câmbio

Nº de inscrição:

31981429



DADOS DO CLIENTE

Nome: MARIA DE SOUZA DUARTE
 End. Leitura: VL STO FRANCISCO, 267, ALTOS, CENTRO
 Cidade: CAPISTRANO CEP: 62.748-000
 End. Entrega: CEP:
 Cidade: CEP:
 Local: 039 Setor: 002 Quadra: 134 Lote: 0365 Comp: 0000
 Subsetor: Subquadra:

UN-BBA - CAPISTRANO

ECONOMIAS

Residencial: 001 | Comercial: 000 | Industrial: 000 | Pública: 000

INFORMAÇÕES SOBRE MEDIÇÃO

Serviço	Medidor	Leitura Anterior	Leitura Atual	Volume (m³)	Média Semestral(m³)
AGUA	A12F228015	347	351	4	4

DATAS

Leitura Atual: 07/11/2018 Emissão: 07/11/2018 Lacre Água: A12F228015
 Leitura Anterior: 05/10/2018 Próxima Leitura: 7/12/2018 Lacre Esgoto:

QUALIDADE DE AGUA DISTRIBUIDA REFERENTE A: 11/2018

Nº de Amostras	Cloro	Turbidez	Cor	Coliformes Totais	Escherichia Coli
Exigidas	10	10	10	10	10
Analisadas	12	12	12	12	12
Em conformidade	12	12	11	12	12

MENSAGENS / INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

AGRADECEMOS SUA PONTUALIDADE, AGUA TRATADA E SAUDE.
 DIGITE ARCE NA PLAY STORE E BAIXE O APLICATIVO DA ARCE.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	Valor (R\$)	HISTÓRICO DE VOLUME		
		Mês/Ano	Água (m³)	Esgoto (m³)
AGUA	24,40	11/2017	8	0
		12/2017	6	0
		01/2018	6	0
		02/2018	8	0
		03/2018	6	0
		04/2018	5	0
		05/2018	4	0
		06/2018	4	0
		07/2018	4	0
		08/2018	5	0
		09/2018	4	0
		10/2018	4	0

TRIBUTOS SOBRE O FATURAMENTO

Descrição	Valor (R\$)
PIS	0,23
COFINS	1,16

SUBSÍDIO

Descrição	Valor (R\$)
Valor do Serviço	38,70
Subsídio(-)	14,30
Total de Serviço	24,40

MÊS/ANO
11/2018VENCIMENTO
04/12/2018TOTAL A PAGAR (R\$)
24,40

BREVE REGRAS PARA PAGAR

Regras, Resoluções, Normas, Decretos, Editais, Cotas,
 Resoluções, Resoluções, Resoluções, Resoluções, Resoluções,
 A Cagece não se responsabiliza pelo serviço de débito em nome de sua
 Governadora e/ou servidores. Consulte nos sites.

É obrigação do usuário manter seu cadastro atualizado junto à Cagece,
 conforme resoluções das Agências Reguladoras.

Para mais informações pelo telefone: 0800 275 0195,
 nas horas de atendimento, de 8h às 17h, no site
www.cagece.com.br ou na Ouvidoria Cagece:
 3101.1918, de 8h às 12h e 13h às 17h. Ouvidoria
 estadual: 156. Site da ARCE: www.arce.ce.gov.br

Entidades Reguladoras Fortaleza: ACFOR - Agência de
 Regulação, Fiscalização e Controle dos Serviços Públicos
 de Saneamento Ambiental: 0800 285 1919 - Demais
 Localidades: ARCE - Agência Reguladora de Serviços
 Públicos Delegados no Estado do Ceará: 0800 275 3838.



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: 15/01/2018

GERLANDO RODRIGUES TORRES
 Presidente