



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



Exmo. Sra. Secretária de Trabalho e Desenvolvimento Social 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 Rural, 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 Rural



## 1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural 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: situado na localidade de Carqueija, Zona Rural, Capistrano - CE, com dimensões de área construída de 9,00m x 13,10m área total de 117,90 metros quadrados, de propriedade do Sr. José Kelton Ferreira Santos.

## 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 rural, possuindo vizinhança e em área de possível 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 abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede telefônica;





- Pavimentação em estrada vicinal.

Esta servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- Serviços de correios;
- Limpeza pública.

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir;

- Próximo a vias principais de acesso.

## 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\$ 7,00/m<sup>2</sup> (Sete reais).

### 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 principio 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\$: 6,30/m<sup>2</sup> (seis reais e trinta centavos).





## 6. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural, conclui-se que os valores de mercado dos imóveis rurais, são:

- Valor de Mercado do imóvel, sob endereço acima citado localizado na Carqueija, com uma área total de 117,90 metros quadrados de área construída: R\$: 750,00 (setecentos e cinquenta reais).





## 7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural 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/CE 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



Figura 8



Figura 9



Figura 10





Figura 11



Figura 12





Figura 13



Figura 14



## DECLARAÇÃO

EU, José Kelton Ferreira Santos, inscrito no CPF nº 844.716.463-20, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Localidade de Carqueija, S/Nº, Zona Rural, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 15 de janeiro de 2019.

x

  
\_\_\_\_\_  
José Kelton Ferreira Santos  
CPF Nº 844.716.463-20  
**DECLARANTE**

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
CFis. 21  
Lubrica

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

*G. R. T.*  
GERLANDO RODRIGUES TORRES  
Presidente

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTERIO DAS CIDADES  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME  
JOSE KELTON FERREIRA SANTOS

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF  
98010330756 SSP CE

CPF DATA NASCIMENTO  
844.716.463-20 01/12/1977

FILIAÇÃO  
JOSE RODRIGUES SANTOS  
MARIA OZANIRA FERREIRA SANTOS

PERMISSÃO ACC CATEGORIA  
AB

Nº REGISTRO VALIDADE 1ª HABILITACAO  
01273938908 11/03/2021 25/05/2000

OBSERVAÇÕES  
SEM OBSERVAÇÃO:

*Jose Kelton Ferreira Santos*  
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL DATA EMISSAO  
FORTALEZA, CE 15/03/2016

*igor vacunelus monte*  
ASSINATURA DO EMISSOR

59365054912  
CE152530240

DETRAN - CE (GERM)

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 1276903330

PROIBIDO PLASTIFICAR 1276903330