



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóveis Município de Capistrano - CE



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

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 dimensões do terreno 13m x 95m área total de 1.235,00 metros quadrados com uma área construída de aproximadamente 130,00 m², de propriedade do Sra. Maria José Távora Lima.

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 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\$: 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 total de 1.235,00 metros quadrados de terreno e com uma área construída de aproximadamente 130,00 m² (metros quadrados): R\$: 900,00 (Novecentos 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/CE 21097/1994-0

Jonatas Ferreira de Lima

Engenheiro Civil

Crea/CE 210971994-0

Capistrano/CE, 15 de Janeiro de 2019

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1



Figura 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive-like mark.



Figura 3



Figura 4

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of several intersecting lines forming a stylized shape.



Figura 5



Figura 6





Figura 7



Figura 8

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of several intersecting lines forming a stylized shape.



Figura 9



Figura 10

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of several intersecting lines.

COMISSÃO DE LICITACÃO
COFls. 19
Rúbrica



Figura 11



Figura 12

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
COFis. 20



Ministério da Fazenda
Receita Federal

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO CPF

Número
765.838.643-04

Nome
MARIA JOSE TAVORA LIMA

Nascimento
19/01/1949

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


GERLANDO RODRIGUES TORRES
Presidente

4246998

A Tarifa Social de Energia Elétrica foi criada pela Lei Nº 10.438 de 26 de abril de 2002

Companhia Energética do Ceará
Rua Padre Veloso, 150
CEP 60138-040 | Fortaleza - CE
CNPJ 07047251/0001-70 | CGF 06.100.948-3

Para agilizar seu atendimento, utilize o nº acima sempre que entrar em contato conosco.

553813274

CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA GRUPO B | SÉRIE B-4 | Nº

Rota 10 27030 11 012600 - 0

Data de Emissão 15/12/2018

Nome MARIA JOSE TAVORA LIMA

End. Postal RU CEL FRANCISCO NUNES CAVALCANTE 00000
CENTRO - CAPISTRANO - 62748000

Medidor 25082024

0000 A110

Classe 81 - 01-RESIDENCIAL 01-NORMAL MONOFASICO

RG / CPF / CNPJ 765838643-04

CGF

Nome do Responsável

DATAS

Mês de Referência Dez/2018
Data da Apresentação 15/12/2018
Previsão Próxima Leitura 15/01/2019

INDIC. DE QUALIDADE DO FORNECIMENTO

Veja a legenda desta conta.
Conjunto Out/2018 Euro 19,35
Mês DICRI = 0,00 F

ICMS

Base de Cálculo (R\$) Aliquota Valor do Imposto

Base de Cálculo (R\$)	Aliquota	Valor do Imposto	Padrão Individual			Apuração Individual			
			Messal	Trim.	Anual	Messal	Trim.	Anual	
15,10	7,5%	1,13	5,31	10,62	21,25	0,00	0,00	0,00	
			DIC	3,30	6,60	13,20	0,00	0,00	0,00
			FIC						
			DMIC	3,03			3,00		

ÁREA RESERVADA AO CONTROLE FISCAL

SAZB.0008.EF50.010F.7040.600E.FF24.0298

INFORMAÇÕES SOBRE O FATURAMENTO DO CONSUMO

Leit. Atual	Leit. Anterior	Const.	Consumo (kWh)	Cons. Incl.	Cons. Pat.	Tarifa (R\$/kWh)	Valor (R\$)
6596	6573	1,00	13	0,00	20	0,5325	15,10
15/12/18	14/11/18		31 DIAS		30		

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
VALOR CONSUMO DO MÊS	15,10
MULTA MORATORIA REF 09/2018	1,11
JUROS DO MÊS	0,20
ILUMINACAO PUBLICA MUNICIPAL	0,15
TAXA DE SEGUNDA VIA	2,85

GERLANDO RODRIGUES TORRES
Presidente

VENCIMENTO 10/02/2019

TOTAL A PAGAR (R\$) 19,41

COMPOSIÇÃO DO VALOR DE CONSUMO

Previsão	0,00
Variações	0,00
Distribuição	0,16
Oncorados Detrás	0,00
Tributos (ICMS PIS/COFINS)	0,00
TOTAL	15,10

HISTÓRICO DE CONSUMO (últimos 12 meses)

66	73	62	81	72	43	68	94	74	66	51	52	105
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

CONSUMO CONSCIENTE - EMISSÃO DE CO₂ (kg/kWh)

Compense suas emissões pelo consumo de energia elétrica.
Emissão kg (CO₂) 11,71
Compensado kg (CO₂) 0,00
Consciência Ecológica (NCO) 0%

CONTAS EM ATRASO

AVISO DE DÉBITO VENCIDO:
Informamos existir débitos vencidos sem acréscimo, tendo em vista esta data, no valor de R\$ 70,07. Seu fornecimento de energia poderá ser suspenso em até 30 dias contados a partir da fatura vencida e não paga.

DÉBITOS ANTERIORES

Mês/Venc. 10/2018
Valor R\$ 70,07

FILIPPO DE MOURA
Conta desta fatura: R\$ 19,41 referente a PIS e COFINS. Valor total: R\$ 20,44 e 1051603,724

Cardeira verde em azul. Sem acréscimo no valor de energia e de 4000000 para o consumidor. Informações: www.eneel.br/bv

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

Nº do Cliente: 4246998 Referência: Dez/2018
Data de Emissão: 15/12/2018 Total a Pagar (R\$): 19,41
Nº da Nota Fiscal: 553813274 Nº de Controle: 0004246998 00094 39102 57

83880000000-3 19410031000-6 00042469980-0 00943910207-7





DECLARAÇÃO

EU, Maria José Távora Lima, inscrito no CPF nº 765.838.643-04, **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/Nº, Centro, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 15 de janeiro de 2019.

Maria José Távora Lima
Maria José Távora Lima
CPF Nº 765.838.643-04
DECLARANTE