



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO





Exmo. Sra. Secretário de Obras de Capistrano –

**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: uma Casa na Rua Cel Francisco Nunes Cavalcante, nº 15, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano (CE), com dimensões do terreno 4,50m x 94m área total de 423 metros quadrados com uma área construída de aproximadamente 115,00 m<sup>2</sup>, de propriedade do Sr. Marcos da Silva Saraiva.

## 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;

3

- 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/m<sup>2</sup> (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 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/m<sup>2</sup> (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 423,00 metros quadrados de terreno e com uma área construída de aproximadamente 115,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados): R\$: 800,00 (Oitocentos 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 210971994-0

---

Jonatas Ferreira de Lima

Engenheiro Civil

Crea/CE 210971994-0

Capistrano/CE, 15 de Janeiro de 2019

ANEXO:  
RELATÓRIO FOTOGRAFICO



Figura 1



Figura 2





Figura 3



Figura 4



Figura 5



Figura 6

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DAS CIDADES  
GOV. PARLAMENTO NACIONAL SAÚDE TRANSITO  
CARTERA NACIONAL DE HABILITACAO

**CE**

**NOME**  
MARCOS DA SILVA SARAIVA

**DOC. IDENTIDADE / OUT. EMISSOR UF**  
91003024559 SSP CE

**CPF**  
509.913.613-34

**DIA DO NASCIMENTO**  
17/04/1973

**FRACAO**  
JOAO SOARES SARAIVA  
TEREZINHA DA SILVA SARAIVA

**NR. EMISSAO**  
0249081547

**VALIDADE**  
25/12/2022

**1ª HABILITACAO**  
14/03/1992

**CEARAS**  
ACC C

**INSCRIÇÃO**  
C

**INSCRIÇÃO**  
0249081547

**SEM OBSERVAÇÃO:**

*Marcos da Silva Saraiva*  
ASSINATURA DO POSTULANTE

**IDCAL**  
Baturite, CE

**DIA EMISSAO**  
09/01/2018

*[Assinatura]*  
ASSINATURA DO DETENTOR

18510350288  
CE162871279

**CEARA**

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
1551673916

PROIBIDO PLASTIFICAR  
1551673916

**Nº DO CLIENTE**  
7316415

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

Warta Social de Energia Elétrica  
Instituída pela Lei nº 10.429  
de 20 de abril de 2002

**Companhia Energética da Ceara**  
Rua Padre Valdevino, 150  
COP 60138-940 | Fortaleza CE  
CNPJ 01041201/0001-70 | CGF 06.105.940-3

**enel**

**CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA GRUPO B | SÉRIE B-4 | N°** 545851374

**Rota** 11 27030 10 044500 - 8 **Data de Emissão** 17/10/2018

**Nome** MARCOS DA SILVA SARAIVA

**End. Postal** RUA TOMAS N CAVALCANTE 00000  
- CAPISTRANO - 62748000

**Medidor** 4385524 **Posto** 0000 0000

**Classe** B1 - 01-RESIDENCIAL 01-NORMAL TRIFASICO

**RG/CPF/CNPJ** 509913613-34 **CGF**

**Nome do Responsável**

**DATAS**

Mês de Referência	Data de Apresentação	Previsão Próxima Leitura	Veja a legenda no verso desta conta.
Out/2018	17/10/2018	16/11/2018	Conjunta

**INDIC. DE QUALIDADE DO FORNECIMENTO**

Mês: Ago/2018 **EUSD** 23,54

**ICMS**

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota	Valor do Imposto	Mensal	Trim.	Anual	Mensal	Trim.	Anual
83,30	27,00%	22,49	DIC	5,30	10,42	21,5	0,00	0,00

**ÁREA RESERVADA AO CONTROLE FISCAL**

Mensal	Trim.	Anual	Mensal	Trim.	Anual
3,38	6,64	13,20	0,00	0,00	0,00

**INFORMAÇÕES SOBRE O FATURAMENTO DO CONSUMO**

Leit. Atual	Leit. Anterior	Const.	Consumo (kWh)	Const. Incl.	Const. Fis.	Tarifa (R\$/kWh)	Valor (R\$)
155	150	1,00	5	0,00	100	8,7200	43,60

**DESCRICO**

DESCRICO	VALOR (R\$)
VALOR CONSUMO DO MES	83,30
MULTA MORATORIA REF 09/2018	1,54
CORRECAO MONETARIA DO MES	0,48
JUROS DO MES	0,65
ILUMINACAO PUBLICA MUNICIPAL	1,66
ADICIONAL BANDEIRA VERMELHA MES ( R\$ 7,67 )	

**VENCIMENTO** 24/10/2018 **TOTAL A PAGAR (R\$)** 87,55

**COMPOSICAO DO VALOR DE CONSUMO**

Energia	29,57
Distribuição	16,26
Encargos Setoriais	4,50
Tributos (JORN PIS/COFINS)	25,04
TOTAL	83,30

**HISTORICO DE CONSUMO (últimos 12 meses)**

Mês	Consumo (kWh)
07	62
08	65
09	75
10	33
11	71
12	60
01	72
02	68
03	91
04	66
05	49
06	37

**CONSUMO CONSCIENTE - EMISSAO DE CO<sub>2</sub> (kg/kWh)**

Compreenda suas emissões pelo consumo de energia elétrica.

Emissão kg (CO <sub>2</sub> )	Compensado kg (CO <sub>2</sub> )	Consciência Ecológica (%CO <sub>2</sub> )
39,04	0,00	

**CONTAS EM ATRASO**

**DEBITOS ANTERIORES**

Mês/Ano	Valor (R\$)
05/2018	80,05
<b>Total</b>	<b>80,05</b>

**NOTIFICACAO DE SUSPENSAO DO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA:**  
Prezado Cliente, constatamos em nossos controles contábeis em atraso. Sem o detalhamento do Débito. O não pagamento da dívida implica na possibilidade de suspensão do fornecimento de energia em 15 dias após a entrega desta, conforme previsto na Res. ANEEL 414/10, Arts. 172 e/ou 170, bem como o envio das informações aos ÓRGÃOS DE PROTECAO AO CREDITO E CARTÓRIO DE PROTESTO. Caso já tenha efetuado o pagamento, favor desconsiderar o aviso.

**FATURADO JAMA NUNCA.**  
Consta desta fatura R\$ 6,55 referente a PIS e COFINS. Alíquotas: PIS: 1,29% e COFINS: 5,9% (Art. 9, Inc. I, Lei 106-26/02 - ANEEL e Lei nº 12.977-02 e 10.033-03)

Bandeira vermelha retardar 2 em out-18 com custo de 5,00 reais a cada 100kWh (quilowatt-hora). Informações: www.enel.com.br

**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

*GERLANDO RODRIGUES TORRES*  
Presidente

**COMISSÃO DE LICITAÇÃO**  
COFis. 16  
Rubrica





ESTADO DO CEARÁ  
COMARCA DE CAPISTRANO – CARTÓRIO DO SEGUNDO  
OFÍCIO

Rua Ver. Fco. Luís do Nascimento, s/nº - Centro Capistrano – Ce Fone: 85 3326-1203

Email: cartorioednamenezescapistrano@hotmail.com

GERLANDO RODRIGUES TORRES  
Presidente

EDNA MARIA DE MENEZES – Titular

EUDENES SARAIVA SOUZA – Substituta

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO</b> 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: <u>15/02/2019</u>

  
GERLANDO RODRIGUES TORRES  
Presidente




C E R T I D ã O


CERTIFICO a requerimento verbal de parte interessada, que revendo nesta Serventia a meu cargo, os Livros de Registros de Imóveis, neles verifiquei que às fls. 143, sob nº 233, do Livro nº 2-B, consta a matrícula e registro seguintes:-


MATRÍCULA Nº 233. DATA – 13.05.83. IMÓVEL – Denominado Uma casa de residência de tijolos e telhas com (02) duas portas de frente, sita à Rua Francisco Nunes Cavalcante, nº 15, nesta cidade de Capistrano, com as seguintes extremas e medidas, de frente mede 4m50 (quatro metros e cinquenta centímetros), por 94m00 (noventa e quatro metros) de fundos com uma área total de 432m00 (quatrocentos e trinta e dois metros) sendo uma área coberta de 101,00m2 (cento e um metros quadrados) e área descoberta 331,00m2 (trezentos e trinta e um metros quadrados), com as seguintes confrontações: ao NASCENTE (frente), com a Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, onde mede 4m50 (quatro metros e cinquenta centímetros); ao NORTE, estrema com uma casa residência de Francisco de Assis Viana Filho, onde mede 94m00 (noventa e quatro metros); ao SUL, estrema com uma casa de residência de Maria das Dores Franco Martins, onde mede 94m00 (noventa e quatro metros); ao POENTE, com uma Rua Tomaz Nunes Cavalcante, onde mede 4m50c (quatro metros e cinquenta centímetros). Registro Anterior – Nº 1, Livro 2-A, fls. 103. PROPRIETÁRIOS – Antônio Soares Saraiva, brasileiro, casado, Prefeito Municipal e sua esposa Francisca Jacira Pereira Saraiva, casada, doméstica e professora Estadual, portadores do CPF 013.655.093/20, residentes e domiciliados nesta cidade de Capistrano. O referido é verdade. Dou fé.




Capistrano 13.05.83. Eu (a) Margarida Ferreira Cavalcante, A Oficial de Imóveis, escrevi subscrevi. 



R. I/233. Prot. nº 520. Em 13.05.83. TRANSMITENTES – Antônio Soares Saraiva, brasileiro, casado, Prefeito Municipal e sua esposa Francisca Jacira Pereira Saraiva, casada, doméstica e professora Estadual, portadores do CPF 013.655.093/20, residentes e domiciliados nesta cidade de Capistrano. ADQUIRENTE – João Soares Saraiva, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº 013.655.923/91, residente e domiciliado nesta cidade de Capistrano - Ceará. TÍTULO – Compra e venda. FORMA DO TÍTULO – Escritura Pública de Compra e venda lavrada em notas deste Cartório, em data 11.5.83, Livro 02, fls. 90/92, pela Titular Margarida Ferreira Cavalcante. VALOR – Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). CONDIÇÃO - Não há Capistrano 13.05.83. Eu (a) Margarida Ferreira Cavalcante, a Oficial de imóveis escrevi subscrevi. 

Av. 2/233. Prot. nº 2.560. Em 01 de dezembro de 2.015. Certifico para fins e efeitos legais que o proprietário do imóvel de que trata a matrícula supra (233), contraiu matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Terezinha Saraiva da Silva, a qual passou a usar o nome TEREZINHA DA SILVA SARAIVA, em 12 de junho de 1.970, conforme certidão de casamento expedida pelo Cartório do Primeiro Ofício desta cidade, sob nº 1.810, que foi lavrada às fls. 165, do Livro nº B-07. CERTIFICO, finalmente que o casal proprietário do imóvel possui a qualificação seguinte: JOÃO SOARES SARAIVA, brasileiro, comerciante, portador do R. G. nº 2000010215124 – 2ª via da SSP/CE e do CPF/MF nº 013.655.923-91 e sua mulher TEREZINHA DA SILVA SARAIVA, brasileira, do lar, portadora do R. G. nº 1.184.131 – 2ª via da SPSP/CE e do CPF/MF nº 442.112.103-78, residentes e domiciliados nesta cidade. O referido é verdade. Dou fé. Eu, (a) Edna Maria de Menezes, Oficial do Registro, a escrevi e subscrevi. 

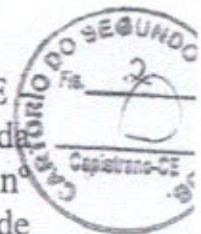
  
GERLANDO RODRIGUES TORRES  
Presidente

Av. 3/233. Prot. nº 2.560. Em 01 de dezembro de 2015. Certifico para fins e efeitos legais que nos termos das Certidões de Óbitos (matriculas) nºs 017 55 80 155 2005 4000 06 126 000 3120 29 e 0175580155 2014 4 00008 049 0003825 66, ambas da lavra do Cartório do 1º Ofício desta sede, procede-se a esta averbação para constar os ÓBITOS do casal TEREZINHA DA SILVA SARAIVA e JOÃO SOARES SARAIVA, falecidos, respectivamente, em 11 de novembro de 2005 e em 21 de fevereiro de 2014, na conformidade das certidões anteriormente descritas. O referido é verdade. Dou fé. Eu, (a) Edna Maria de Menezes, Oficial do Registro, a escrevi e subscrevi. 





R. 4/233. Prot. nº 2.560. Em 01 de dezembro de 2015. TRANSMITENTE Os Espólios de **TEREZINHA DA SILVA SARAIVA**, portadora da Carteira de Identidade nº 1.184.131 da SSP/CE e do CPF/MF nº 442.112.103-78 e **JOÃO SOARES SARAIVA**, portador da Carteira de Identidade nº 2000010215124, 2ª Via da SSPDC/CE e do CPF/MF nº 013.655.923-91. ADQUIRENTE – **MARCOS DA SILVA SARAIVA**, brasileiro, filho do de cujus, autônomo, portador da Carteira de Identidade nº 91003024559 da SSP/CE e inscrito no CPF/MF nº 509.913.613-34 casado no regime da comunhão parcial de bens em 25 de abril de 2011 com **NAYANA NAYARA PEREIRA ARAÚJO**, brasileira, autônoma, portadora da Carteira de Identidade nº 2002097045028 da SSPDC/CE e inscrita no CPF/MF nº 963.447.763-15, ambos residentes e domiciliados na Rua Tomas Nunes Cavalcante, nº 24, centro, nesta cidade. TÍTULO - Herança. FORMA DO TÍTULO - **ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA AMIGÁVEL**, lavrada em notas deste Cartório, às fls. 177/186, do Livro nº 03, em data de vinte e três (23) de fevereiro do corrente ano, dos bens deixados por falecimento de **TEREZINHA DA SILVA SARAIVA** e **JOÃO SOARES SARAIVA**. AVALIAÇÃO – R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais). VALOR - R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), equivalente ao imóvel objeto da matrícula supra (233), em sua totalidade, cujo imóvel passará a pertencer unicamente ao ora adquirente. O referido é verdade. Dou fé. Eu, (a) Edna Maria de Menezes, Oficial do Registro, o digitei e subscrevi.



Está fiel ao original. Dou fé.



Capistrano (CE), 01 de dezembro de 2015.  
Edna Maria de Menezes - Titular  
Euzense Sarelve Souza - Substituto

**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