



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Julho/2019



2

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Exmo. Sra. Secretária de Saúde de Capistrano-CE

Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues, infra-assinado, engenheiro civil, contratado pela Prefeitura do Município de Capistrano-CE, para a elaboração de uma 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 Rural



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural foi designado a pessoa do engenheiro responsável Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues 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: rua principal, localidade de Lagoinha, situado no município de Capistrano-CE, com uma área construída de 36,25 m², de propriedade do Sra. Maria Eduarda. Coordenadas de referências: Latitude 4°27'9.42"S e Longitude 38°54'51.79"O.

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 vigente.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em um local seco e apresenta topografia levemente plana.

4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado, este localizado em meio rural, na localidade de Lagoinha no município de Capistrano-CE.

4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

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

4.4 INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel 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;

Está servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- Serviços de correios;
- Serviços de transporte urbano;

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir:

- Uso rural;

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, padrão construtivo, fator de 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\$ 6,90/m² (seis reais e oitenta e oito centavos).

5.2 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.

5.3 VALOR UNITÁRIO BÁSICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

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\$ 6,21/m² (cinco reais e nove centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

6. CONCLUSÃO

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

- Valor de Mercado dos Imóveis, sob endereço acima citado, localizado na localidade de Lagoinha, com uma área construída de aproximadamente 32,26 m² (metros quadrados) é de: R\$ 200,33 (cento e sessenta e quarto reais e vinte centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural digitado em 7 (sete) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.


Gustavo Wilker F.C. Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA-CE 340546

Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA/CE 340546



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

ANEXO I

Relatório Fotográfico

Figura 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

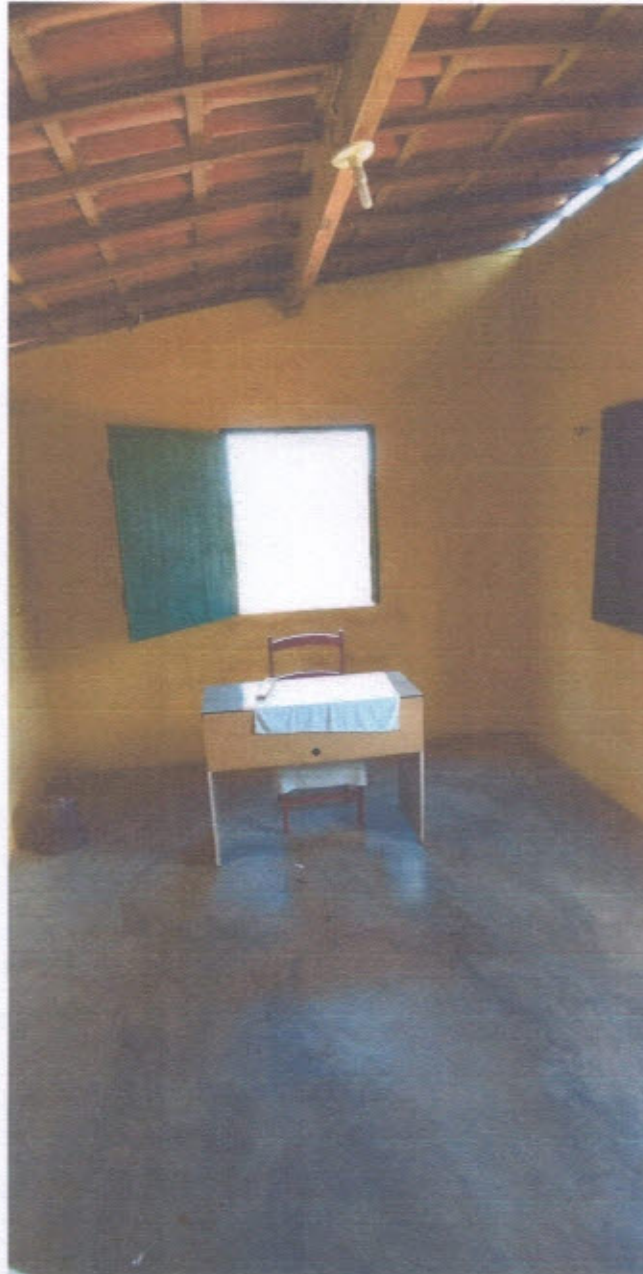
Figura 2





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 3



Handwritten initials in blue ink, possibly 'FJ'.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 4



HS



12

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 5





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 6



(A)