



Prefeitura Municipal de Capistrano-CE



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

DEZEMBRO/2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Exma. 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 Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano 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 Coronel Francisco Nunes Cavalcante, nº 10, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano-CE, com uma área construída de 211,00 m² (aproximadamente), de propriedade da Sra. Maria Araújo Cândido.

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 plana.

4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado, este localizado em meio urbano, possuindo vizinhança e em área central do 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;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica.

Está servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- Serviços de correios;
- Serviços de transporte urbano;
- Limpeza pública.

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir:

- Localizado ao centro da cidade e aos demais centros comerciais;
- Uso urbano;

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 de melhoramentos públicos, fator de 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 5,48/m² (cinco reais e quarenta e oito centavos).

5.2 FATOR DE OFERTA

Considerando que os valores provêm 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 – 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\$ 4,93/m² (quatro reais e noventa e três centavos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

6. CONCLUSÃO

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 aproximadamente 211,00 m² (metros quadrados) é de: R\$ 1041,00 (mil e quarenta e um reais).




PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 6 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Capistrano/CE, 20 de dezembro de 2019



Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA/CE 340546



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE



ANEXO I

Relatório Fotográfico

Figura 1



Figura 2



[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 3



Figura 4



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

Proteção Direita

Proteção Inversa

Maria Araújo Cândido
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 2016165806 - 1 DATA DE EXPEDIÇÃO 09/06/2016

NOME **MARIA ARAÚJO CÂNDIDO**

FILIAÇÃO **FRANCISCO ARAÚJO TEREZINHA ARAÚJO**

NACIONALIDADE **CAPISTRANO - CE** DATA DE NASCIMENTO **08/06/1959**

DOC. ORIGEM **CERT. CASAMENTO - CARTÓRIO: 1 OFÍCIO TERMO: 608 FOLHA: 47 LIVRO: B 04 CAPISTRANO - CE**

CPF **220.767.603-00** RG: ANT: 139944-80

1 VIA *Ass. Gde. J. J. J.* ASSINATURA DO DIRETOR P.: 159

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

MINISTÉRIO DA FAZENDA

Receita Federal
Cadastro de Pessoas Físicas



COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO

Número
220.767.603-00

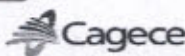
Nome
MARIA ARAUJO CANDIDO

Nascimento
08/06/1959

VÁLIDO SOMENTE COM COMPROVANTE DE IDENTIFICAÇÃO



000251

GOVERNO DO
ESTADO DO CEARÁ
Secretaria das CidadesNº de inscrição:
31960219

DADOS DO CLIENTE

Nome: MARIA ARAUJO CANDIDO
 End. Leitura: RUA JOAO PAULO DA COSTA, 78, CENTRO
 Cidade: CAPISTRANO CEP: 62.748-000
 End. Entrega:
 Cidade: CEP:
 Local: 039 Setor: 002 Quadra: 117 Lote: 0670 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 (m ³)	Média Semestral(m ³)
AGUA	A12F279330	676	687	11	12

DATAS

Leitura Atual: 07/01/2020 Emissão: 07/01/2020 Lacre Água: A12F279330
 Leitura Anterior: 06/12/2019 Próxima Leitura: 6/2/2020 Lacre Esgoto:

QUALIDADE DE ÁGUA DISTRIBUIDA REFERENTE A: 01/2020

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	9	12	12

MENSAGENS / INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

CARO CLIENTE, ENCONTRAM-SE QUITADAS AS FATURAS DE SUA TITULARIDADE, PARA ESTA UNIDADE CONSUMIDORA, VENCIDAS EM 2019, CONFORME A LEI N. 12.007/2009. ESTA DECLARACAO SUBSTITUI OUTRAS QUITACOES DO PERIODO E DE ANOS ANTERIORES. AGRADECEMOS SUA PONTUALIDADE. AGUA TRATADA E SAUDE.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	Valor (R\$)	HISTÓRICO DE VOLUME		
		Mês/Ano	Água (m ³)	Esgoto (m ³)
AGUA	33,12	01/2019	16	0
JUROS DE 0,033% AO DIA	0,27	02/2019	11	0
MULTA DE 2%	0,95	03/2019	7	0
		04/2019	7	0
		05/2019	4	0
		06/2019	4	0
		07/2019	9	0
		08/2019	12	0
		09/2019	14	0
		10/2019	13	0
		11/2019	14	0
		12/2019	11	0

TRIBUTOS SOBRE O FATURAMENTO

Descrição	Valor (R\$)
PIS	0,33
COFINS	1,64

SUBSÍDIO

Descrição	Valor (R\$)
Valor do Serviço	46,43
Subsídio(-)	12,09
Total de Serviço	34,34

MÊS/ANO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR (R\$)
01/2020	03/02/2020	34,34

ONDE PAGAR SUA FATURA

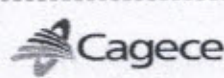
Bancos: Bradesco, BNBS, Itaú, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Santander, Triângulo. Outros: PagFacil. A Cagece disponibiliza o serviço de débito em conta de sua fatura. Ative já este serviço. Consulte sua agência.



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

Maiores informações pelo telefone: 0800 275 0195, nas lojas 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: 155. Site da ARCE: www.arce.ce.gov.br

Entidades Reguladoras Fortaleza: ACFOR - Autarquia de Regulação, Fiscalização e Controle dos Serviços Públicos de Saneamento Ambiental: 0800 285 1919 - Demais Localidades: ARCE - Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Estado do Ceará: 0800 275 3838.

GOVERNO DO
ESTADO DO CEARÁ
Secretaria das CidadesFatura Mensal
Via do agente arrecadador

DADOS DO CLIENTE

Inscrição: 31960219 Mês/Ano: 01/2020

Cidade: CAPISTRANO Vencimento: 03/02/2020 Total (R\$) 34,34

82690000000-9 34340009100-9 03196021901-7 00069922015-8





DECLARAÇÃO

EU, Maria Araújo Cândido, inscrito no CPF nº 220.767.603-00, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Rua Coronel Francisco Nunes Cavalcante, nº 10, Centro, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 27 de janeiro de 2020.

Maria Araújo Cândido

Maria Araújo Cândido
CPF Nº 220.767.603-00
DECLARANTE