



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

PROJETO DE ENGENHARIA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CAPISTRANO-CE, 04 de Janeiro de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



MEMORIAL DESCRITIVO

1.0 OBJETO

O presente Laudo tem por Objeto avaliar o valor de mercado de um imóvel urbano para servir as demandas da Secretaria de Educação do município de Capistrano - CE.

2.0 LOCALIZAÇÃO

Rua Galdino Ferreira Lima, S/N, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com área construída de 88,00 m², com um ponto comercial de propriedade da Sr. Carlos Henrique Gomes da Silva.

3.0 PROPRIETÁRIO

Sr. Carlos Henrique Gomes da Silva, conforme informação repassada pela Secretaria de Educação.

4.0 JUSTIFICATIVA

Imóvel locado mediante dispensa de licitação, tendo em vista suas características se adequarem ao objeto pretendido pela Secretaria de Educação do município de Capistrano, mais especificamente para servir como depósito da merenda escolar do município.

5.0 NORMAS

Foram observadas quando da realização deste, todas as normas, especificações e métodos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que tenham relação com os serviços objeto do contrato. A avaliação também está em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. 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.

6.0 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 – TOPOGRAFIA

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

6.2 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado, está localizado em meio urbano, possuindo vizinhança e em área central no município de Capistrano – CE.

6.3 – INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel do presente trabalho está servido de melhoramento público apresentado a seguir:

Rede de abastecimento d'água
Rede de coleta de esgoto



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

Energia elétrica
Iluminação Pública
Rede de telefonia
Pavimentação asfáltica



7.0 METÓDO AVALIATIVO

Para determinação do valor unitário básico aplicável ao imóvel, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em oferta 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.

Baseado na tabela CUB / SINDUSCON / CEARÁ E NBR 12.721/2006 e

Levantamento Local

O valor de mercado determinado para o metro quadrado do imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 11,36 (Onze reais e trinta e seis centavos) por metro quadrado.

1. – 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.

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.

3. – 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 Engenheiro 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 que todos os dados analisados possuem melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

8.0 CONCLUSÃO

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel, conclui-se que o valor de mercado do imóvel urbano é:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

Valor de mercado do imóvel, endereço, localizado Rua Galdino Ferreira Lima, S/N, Centro – Capistrano – CE, com uma área construída de aproximadamente 88,00m² é de R\$ 900,00 (Novecentos reais).

9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP: 061736577-6


Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP 064736677-6





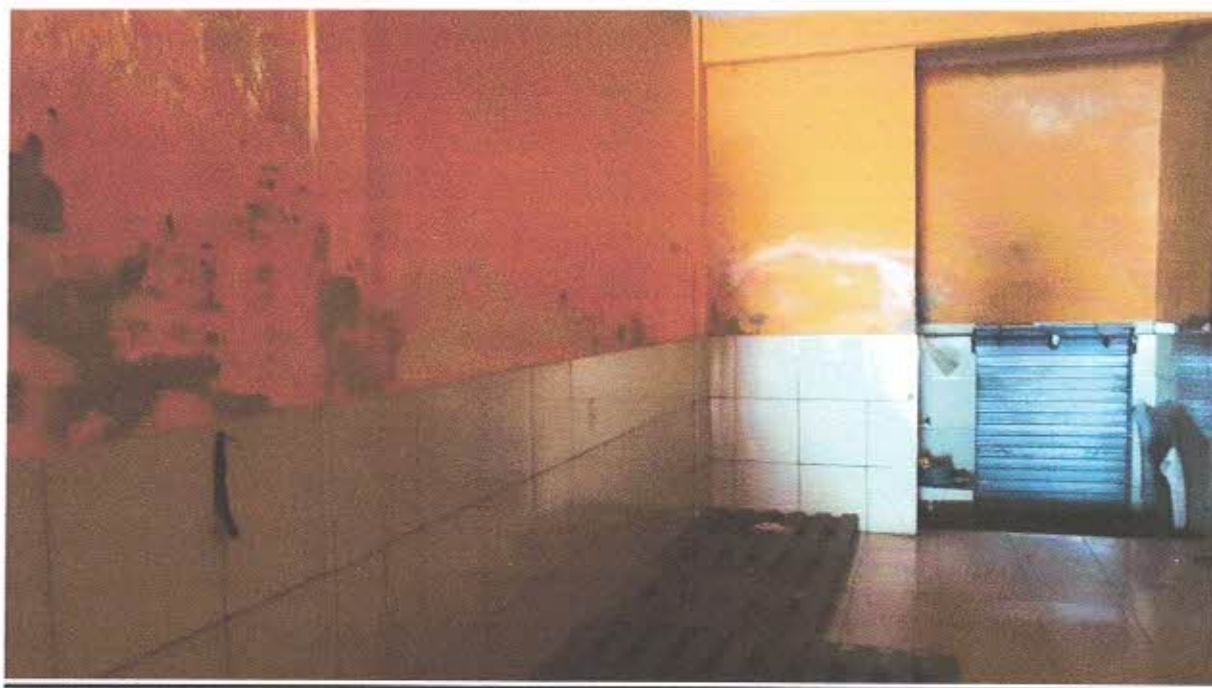
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



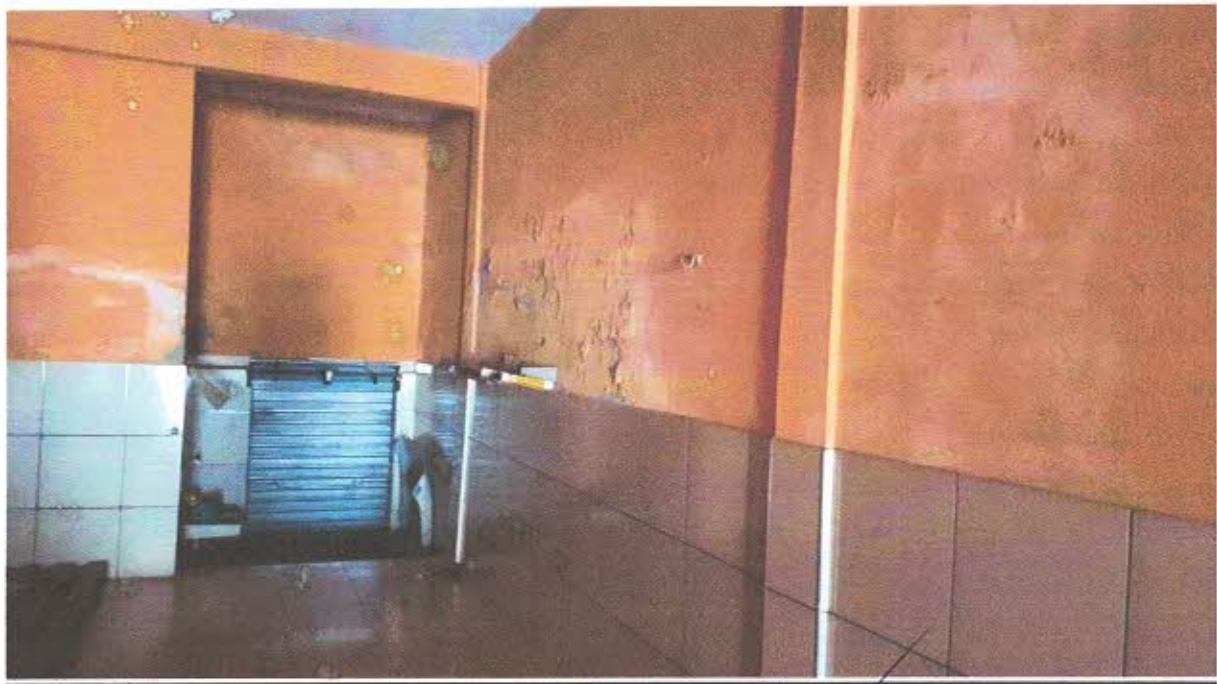


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



CAPISTRANO-CE, 04 de Janeiro de 2021


Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP 064736677-6