



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

Secretaria Municipal de Saúde



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



PROJETO DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CAPISTRANO-CE, 05 de Abril 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 Saúde, mais especificamente para servir como depósito para a secretaria, localizado na sede do município de Capistrano - CE.

2.0 LOCALIZAÇÃO

Rua Coronel Francisco Nunes Cavalcante, SN, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com área construída total de 135,89 (Cento e trinta e cinco metros e oitenta e nove centímetros) m² aproximadamente.

3.0 PROPRIETÁRIO

Sra. Maria Amélia Lins, conforme escritura pública entregue pela Secretaria de Saúde e anexa a este Laudo.

4.0 JUSTIFICATIVA

Imóvel locado mediante dispensa de licitação, tendo em vista suas características se adequarem ao objeto pretendido pela Secretaria de Saúde do município de Capistrano.

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, do povoado Lagoinha, possuindo vizinhança e em área central deste povoado.

6.3 – INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



Rede de abastecimento d'água
Rede de coleta de esgoto
Energia elétrica
Iluminação Pública
Pavimentação em pedra tosca

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\$ 9,81/m² (Nove reais e oitenta e um centavos) por metro quadrado.

7.1 – 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.

7.2 – 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.

7.3 – 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



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

Valor de mercado do imóvel, endereço, localizado no Povoado Lagoinha, Nº 0, Distrito Sede, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com uma área total construída de 135,89 (Cento e trinta e cinco metros e oitenta e nove centímetros) m² é de R\$ 1.200,00 (Hum mil e duzentos reais).

9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO


Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP 064736677-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Handwritten signature



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

