



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



## PROJETO DE ENGENHARIA

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CAPISTRANO-CE, 01 de Novembro de 2022





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 o funcionamento do Centro de Especialidades Médicas da secretaria de saúde do município de Capistrano - CE.

### 2.0 LOCALIZAÇÃO

Rua Coronel Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com área construída total de 134,00 (Cento e trinta e quatro) m<sup>2</sup> em um terreno de 13,00 metros de frente por 61,00 metros de comprimento, totalizando uma área de 793,00 (metros quadrados) m<sup>2</sup>.

### 3.0 PROPRIETÁRIO

Sra. Lidia Pereira dos Santos, conforme informação repassada pela Secretaria de Saúde e Escritura Pública 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 esta 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:





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



Rede de abastecimento d'água  
Rede de coleta de esgoto  
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\$ 12,46/m<sup>2</sup> (Doze reais e quarenta e seis 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

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 Rua Coronel Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com uma área total construída de 134,00 m<sup>2</sup> (Cento e trinta



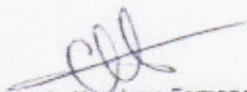


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



e quatro metros quadrados) e um terreno com área total de 793,00 m<sup>2</sup> (Setecentos e noventa e três metros quadrados) é de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais).

#### 9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO

  
Eduardo Henrique Fernandes Vieira  
Engenheiro Civil  
RNP: 061736577-6





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
08  
Fls. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

