



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Exmo. Sra. Secretário de Educação de Capistrano – CE

**Jonatas Ferreira de Lima**, infra-assinado, engenheiro civil, contratado pela Prefeitura do Município de Capistrano – CE, para a elaboração de um 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**



## 1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado a pessoa do engenheiro responsável Jonatas Ferreira de Lima, 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: um Cel Francisco Nunes Cavalcante, S/N, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano (CE), com uma área construída de aproximadamente 130,00 m<sup>2</sup>, de propriedade do Sra. Fernanda Maria Cunha Albuquerque Sousa.

## 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 a vigente.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMOVEIS

### 4.1 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

### 4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado este localizado em meio urbano, possuindo vizinhança e em área de expansão do município de Capistrano/CE.

### 4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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

### 4.4 INFRA ESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

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

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de coleta de esgoto;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;





- Rede de iluminação pública;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas e
- Pavimentação asfáltica.

Esta servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir;

- Próximo ao centro da cidade e aos demais centros comerciais;
- Uso urbano
- Possui boa localização e possibilidades de utilização e valorização.

## 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 melhoramentos públicos, fator de padrão construtivo, fator 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\$ 7,90/m<sup>2</sup> (Sete reais e noventa centavos).

### 5.2 FATOR DE OFERTA

Considerando que os valores proveem 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 – esgoto 0,10 – luz publica 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\$: 7,11/m<sup>2</sup> (sete reais e onze centavos).



## 6. CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

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 130,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados): R\$: 950,00 (Novecentos e cinquenta reais).





## 7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 07 (sete) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Segue 01 (um) anexo:

- Relatório Fotográfico

Jonatas Ferreira de Lima  
Engenheiro Civil  
CREA-RN 187194-0

---

Jonatas Ferreira de Lima

Engenheiro Civil

Crea/CE 210971994-0

Capistrano/CE, 15 de Janeiro de 2019



**Relatório Fotográfico:**



Figura 1



Figura 2



Figura 3



Figura 4



Figura 5



Figura 6





Figura 7



Figura 8



Figura 9



Figura 10





Figura 11



Figura 12





Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16





## DECLARAÇÃO

EU, Fernanda Maria Cunha Albuquerque Sousa, inscrito no CPF nº 815.171.903-63, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Centro, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 15 de janeiro de 2019.

*Fernanda Maria Cunha Albuquerque de Sousa.*  
Fernanda Maria Cunha Albuquerque Sousa  
**CPF Nº 815.171.903-63**  
**DECLARANTE**

8382283

Companhia Energética de Ceará  
Rua Padre Valdeirino, 150  
CEP 00120-040 | Fortaleza CE  
CNPJ 07647251/0001-70 | CGF 06.106.948-3



Para equizar seu atendimento, utilize o nº acima sempre que entrar em contato conosco.

**CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA GRUPO B | SÉRIE B-4 | Nº** 552338627  
Rota 03 01230 33 101400 - 4 Data de Emissão 06/12/2018  
Nome FERNANDA MARIA CUNHA ALBUQUERQUE SOUSA  
End. Postal RU 0005 COHAB FORTALEZA 00141  
CONJUNTO PREF. JOSE WALTER - FORTALEZA - 60000000  
Medidor 12092915 Poste 0170 0000  
Classe B1 - 01-RESIDENCIAL 07-BX. RENDA MONOFASICO  
RG / CPF / CNPJ 815171903-63 CGF



**DATAS**

Mês de Referência Dez/2018  
Data de Apresentação 06/12/2018  
Previsão Próxima Leitura 04/01/2019

**INDIC. DE QUALIDADE DO FORNECIMENTO**

Veja a legenda em anexo desta conta.  
Conjunto Out-2018 EISO 24,89  
Mês DIC18 = 8,00 P

**ICMS**

Base de Cálculo (R\$) 226,58  
Alíquota 27,00%  
Valor do imposto 61,09

	Padrão Individual			Apuração Individual		
	Mensal	Trim.	Anual	Mensal	Trim.	Anual
DIC	3,17	6,35	12,70	0,00	0,00	0,00
FIC				0,00		
DMIC	2,77			0,00		

**ÁREA RESERVADA AO CONTROLE FISCAL**

0098.0276.6120.9000.3440.EBPA.6549.01F0

**INFORMAÇÕES SOBRE O FATURAMENTO DO CONSUMO**

Leit. Atual	Leit. Anterior	Const.	Consumo (kWh)	Const. Ind.	Const. Fat.	Tarifa (R\$/kWh)	Valor (R\$)
77	750	372	1.000	341	0,00	0,2000	20,00
						0,0000	0,00
						0,5700	57,00
06/12/18	06/11/18		38 DIAS	341			100,62

**DESCRIÇÃO**

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
PAGAR CONSUMO DO MES	100,62
ICMS COMPLEMENTAR BAIXA RENDA-CONV CONFAZ 079	10,77
MULTA MORATORIA REF 11/2018	3,51
JUROS DO MES	1,17
ILUMINACAO PUBLICA MUNICIPAL	25,22
PIS-COFINS COMPLEMENTAR-TARIFA BAIXA RENDA	0,47
CARTAO DE TODOS - 0800.283.8916	19,50

**VENCIMENTO** 13/12/2018 **TOTAL A PAGAR (RS)** 249,26

**COMPOSIÇÃO DO VALOR DE CONSUMO (R\$)**

Transmissão	20,00
Distribuição	42,62
Encargos Setoriais	11,32
Tributos (TOM, PIS-COFINS)	64,23
<b>TOTAL</b>	<b>138,17</b>

**HISTÓRICO DE CONSUMO (últimos 12 meses)**

Mês	Consumo (kWh)
13	341
12	286
11	104
10	0
09	0
08	0
07	22
06	69
05	63
04	81
03	112
02	113

**CONSUMO CONSCIENTE - EMISSÃO DE CO<sub>2</sub> (kg/kWh)**  
Compense suas emissões pelo consumo de energia elétrica.  
Emitido 413,13 | Compensado 413,13 (100%) | Consciência Ecológica (100%)

"PARA CADASTRAR SUA CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO UTILIZE SEU NÚMERO DO CLIENTE SEM O DÍGITO VERIFICADOR."  
Chame os vizinhos e entre em contato do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor, Ministério da Saúde, Gov. Federal

Consta desta fatura R\$ 3,64 referente a PIS e COFINS. Alíquotas: PIS:0,44% e COFINS:0,75%  
Bandeira verde em dez/18, sem acréscimo no valor da anuidade a ser rateada para o consumidor. Informações: www.eneel.gov.br

*Gerlando Rodrigues Torres*  
**GERLANDO RODRIGUES TORRES**  
Presidente

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO**  
CNPJ:07.063.589/0001-16

**A Comissão de Licitação e pregões da Prefeitura Municipal de Capistrano confere com o original conforme Art. 32§1º da Lei nº 8.666/93.**

Data: 25/01/2019

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 2007775253 - 2 DATA DE EMISSÃO 27/12/2018

PERNANDA MARIA CUNHA ALBUQUERQUE DE SOUZA  
 FERNANDO ALBUQUERQUE DE SOUZA  
 MARIA JOSÉ DA CUNHA SOUZA  
 FORTALEZA - CE

REG. ORIGINAL  
 CERT. MASC  
 CAPISTRANO - CE  
 CPF 815.171.903-63

2980235-95 P.: 1

ASSINATURA DO DIRETOR  
 LEI Nº 7.116 DE 20/06/03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO CEARÁ  
 SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA  
 PERICIA FORENSE DO ESTADO DO CEARÁ  
 LABORATÓRIO DE IDENTIFICAÇÃO HUMANA E PERICIAS

Polegar Direito

ASSINATURA DO TITULAR  
 Gerlando Rodrigues Torres

CARTÃO DE IDENTIDADE



*Gerlando Rodrigues Torres*  
 GERLANDO RODRIGUES TORRES  
 Presidente

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO  
 CNPJ: 07.063.589/0001-16

A Comissão de Licitação e pregões da Prefeitura Municipal de Capistrano confere com o original conforme Art. 32§1º da Lei nº 8.666/93.

Data: 45/01/2019