



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Exmo. Sra. Secretário de Saúde 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 V.Sa. As conclusões a que chego, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape with a pointed end.



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 apartamento situado em um prédio privado, situado na Travessa Miguel Ferreira Lima, S/N, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano - CE, com uma área construída de aproximadamente 46,56 m², de propriedade do Sr. Antônio Jorge da Cunha.

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
- Pavimentação em pedra.

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.

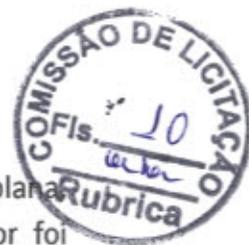
5.1 VALOR DE MERCADO

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 15,00/m² (Quinze reais).

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 em 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 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\$: 13,50/m² (Treze reais e Cinquenta 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 47,00 m² (metros quadrados): R\$: 650,00 (Seiscentos 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/CE 210971994-0

Jonatas Ferreira de Lima

Engenheiro Civil

Crea/CE 210971994-0

Capistrano/CE, 15 de Janeiro de 2019

Relatório Fotográfico:



Figura 1



Figura 2

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized, angular shape.



Figura 3



Figura 4



Figura 5



Figura 6

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized, angular shape.



Figura 7



DECLARAÇÃO

EU, Antônio Jorge da Cunha Neto, inscrito no CPF nº 115.407.963-53, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Travessa Miguel Ferreira Lima, S/Nº, Centro, Capistrano, Ceará, tendo em vista locação do referido imóvel ao Município de Capistrano, Ceará,

Capistrano, Ceará, 15 de janeiro de 2019.

Antônio Jorge da Cunha Neto

CPF Nº 115.407.963-53

DECLARANTE



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

Polegar Direito



Antonio Jorge da Cunha Neto
ASSINATURA DO TITULAR

PROIBIDO PLASTIFICAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 2016236383 - 9 DATA DE EXPEDIÇÃO 29/08/2016

NOME **ANTONIO JORGE DA CUNHA NETO**

FILIAÇÃO **JOSÉ LEOPOLDO DA CUNHA**
JURACI LIMA DA CUNHA

NATURALIDADE **BATURITÉ - CE** DATA DE NASCIMENTO **26/10/1956**

DOC. ORIGEM **CERT. CASAMENTO - CARTÓRIO: 1 OFÍCIO TERMO: 876 FOLHA: 8 LIVRO: B**
5 CAPISTRANO - CE

CPF **115.407.963-53** RG: **ANT: 764205**

1 VIA *Ass. Dir. Ver. J.P.* ASSINATURA DO DIRETOR P.: 1

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

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: 15/03/2019

Gerlando Rodrigues Torres
GERLANDO RODRIGUES TORRES
Presidente

1051903

Para agilitar seu atendimento, utilize o e-mail: atendimento@eneel.com.br sempre que estiver em contato conosco.

A Tarifa Social de Energia Elétrica foi criada pela Lei nº 10.438 de 26 de abril de 2002

Companhia Energética do Ceará
R. Padre Valdevino, 150
Cidade de Fortaleza - CE
CNPJ 07047251/0001-70 | CGF 06.105.849-3



CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA GRUPO B | SÉRIE B-4 | Nº 554311336
Rota 12 27030 13 199500 - 6 Data de Emissão 18/12/2018
Nome ANTO JORGE CUNHA NETO
End. Postal RU JOSE SARAIVA SOBRINHO 00155
CENTRO - CAPISTRANO - 62748000
Medidor 2010112 Poste 0000 0000
Classe B1 - 01-RESIDENCIAL 01-NORMAL TRIFASICO
RG / CPF / CNPJ 000000764205 CGF

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: 15/01/2019

Gerlando Rodrigues Torres
GERLANDO RODRIGUES TORRES
Presidente



DATAS

Mês de Referência	Data de Apresentação	Preliminar Próxima Leitura
Dez/2018	18/12/2018	17/01/2019

INDIC. DE QUALIDADE DO FORNECIMENTO
Veja a legenda no verso desta conta.

Conjuntos	Mês	Padrão Individual	Apuração Individual
BATURITE	12/2018	0,00	EUSD 29,92

ICMS

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota	Valor do Imposto
93,94	27,00%	25,36

ÁREA RESERVADA AO CONTROLE FISCAL

1297,4564	1.0000	4100,2089	1077,9907	6,80
-----------	--------	-----------	-----------	------

INFORMAÇÕES SOBRE O FATURAMENTO DO CONSUMO

Leit. Atual	Leit. Anterior	Const.	Consumo (kWh)	Const. Incl.	Const. Fat.	Tarifa (R\$/kWh)	Valor (R\$)
FF 26620	26404	1,00	156	0,00	156	0,60176	93,94

VALOR CONSUMO DO MES

ILUMINACAO PUBLICA MUNICIPAL	93,94
SEGURO SUPER 3 + 1 - PRATIL 0800-600-0560	2,81
DOACAO STA CASA DE BATURITE - 85-3347 1124	3,86
	3,00

VENCIMENTO 26/12/2018 TOTAL A PAGAR (R\$) 103,61

COMPOSIÇÃO DO VALOR DE CONSUMO

Previsão	0,00
Variação	0,00
Distribuição	0,00
Encargos Setoriais	0,00
Tributos (TOM, PIS, COFINS)	0,00
TOTAL	93,94

HISTÓRICO DE CONSUMO (últimos 12 meses)

135	136	178	125	126	135	144	142	125	130	115	131	136
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

CONSUMO CONSCIENTE - EMISSÃO DE CO₂ (kg/kWh)
Compense suas emissões pelo consumo de energia elétrica.

Emissão kg (CO ₂)	Compensado kg (CO ₂)	Consciência Ecológica (%CO ₂)
53,09	0,00	0,00

PARA AGILITAR SUA CONTABILIDADE AUTOMÁTICA UTILIZE SEU NÚMERO DE CLIENTE SEM O DÍGITO RESENFONEADO.
Chame os vizinhos e amigos e entre no clube de moradores vizinhos De bairro, zila e chiqueiros. Ministério de saúde. Gov. Federal
A ENEL HORTEDE E PARABENIZA PEL- PONTUALIDADE NOS SEUS PAGAMENTOS.

Consta desta fatura R\$ 1,20 referente a PIS e COFINS. Alíquotas: PIS:0,44% e COFINS:0,72%

Bandeira Verde em dez-18, sem acréscimo no valor de análise a ser repassado para o consumidor. Informações: www.eneel.com.br