



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 casa rua Coronel Francisco Nunes Cavalcante, S/N, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano (CE), com dimensões de área construída de aproximadamente 70,31 m², de propriedade do Sr. Fagner Martins dos Santos.

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 esta 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.

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\$ 11,73/m² (onze reais e setenta e três 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 principio 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 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\$: 10,55/m² (dez reais e cinquenta e cinco 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 do bairro Centro, com uma área total construída aproximada de 70,31 m² (metros quadrados): R\$: 740,00 (setecentos e quarenta 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 21097/1994-0~~

Jonatas Ferreira de Lima

Engenheiro Civil

Crea/CE 210971994-0

15 de Janeiro de 2019

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1



Figura 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape.



Figura 3



Figura 4



Figura 5



DECLARAÇÃO

EU, Fagner Martins dos Santos, inscrito no CPF nº 643.500.453-68, **DECLARO**, para todos os fins de direito e **SOB AS PENAS DA LEI**, que sou legítimo proprietário do imóvel situado na Rua Coronel 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.

Fagner Martins dos Santos

Fagner Martins dos Santos

CPF Nº 643.500.453-68

DECLARANTE



VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL: 2007602043 - 0 DATA DE EMISSÃO: 14/07/2010

NOME: FAGNER MARTINS DOS SANTOS
FILIAÇÃO: RAIMUNDO FREIRE DOS SANTOS
MÁRIA SILVANETE MARTINS DOS SANTOS

NACIONALIDADE: BATORITE - CE DATA DE NASCIMENTO: 04/11/1980

DOC. ORDEM: 04 CAPISTRANO - CE
CPF: 643.500.453-68

RG: ANT: 3371367-99
P.: 177

ASSINATURA DO DIRETOR: *[Handwritten Signature]*

1 VIA LEI Nº 7.118 DE 2008/08

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL

TÍTULO ELEITORAL

IDENTIFICAÇÃO BIOMÉTRICA

NOME DO ELEITOR: FAGNER MARTINS DOS SANTOS

DATA DE NASCIMENTO: 04/11/1980

CPF: 643.500.453-68

DATA DE EMISSÃO: 22/03/2016

REGISTRO GERAL: 2007602043

REGIÃO: 105

SEÇÃO: 0014

MUNICÍPIO / UF: CAPISTRANO/CE

ASSINATURA DO ELEITOR: *[Handwritten Signature]*

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal

CPF - CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS

Nome: FAGNER MARTINS DOS SANTOS

Nº de Inscrição: 643500453-68

Data do Nascimento: 04/11/80



REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL

ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL
PERÍCIA FORTENSE DO ESTADO DO CEARÁ
COORDENADORIA DE IDENTIFICAÇÃO BIOMÉTRICA E PENCÍAS BIOMÉTRICAS

Nome: *Fagner Martins dos Santos*

Polegar Direito



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: *15/05/2019*

[Handwritten Signature]
GERLANDO RODRIGUES TORRES
Presidente