



**Prefeitura Municipal de Capistrano-CE**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**Agosto/2019**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE**

Exmo. Sr. Secretário de Educação de Capistrano-CE

**Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues**, infra-assinado, engenheiro civil, contratado pela Prefeitura do Município de Capistrano-CE, para a elaboração de uma 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**

*(Handwritten initials)*



2

## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

### 1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado a pessoa do engenheiro responsável Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues 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: rua Tomaz Nunes Cavalcante, S/N, bairro Centro, situado na cidade de Capistrano-CE, com uma área construída de 49,00 m<sup>2</sup>, **dois pontos comerciais**, de propriedade do Sra. Zaira Souza Lima.

### 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 vigente.

### 4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 4.1 TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em um local seco e apresenta topografia plana.

#### 4.2 LOCALIZAÇÃO

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

#### 4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE**

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

### **4.4 INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO**

O imóvel 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;
- Pavimentação asfáltica.

Está servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir:

- Localizado ao centro da cidade e aos demais centros comerciais;
- Uso urbano;

## **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 de melhoramentos públicos, fato de 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.

### **5.1 VALOR DE MERCADO**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE**

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 18,14/m<sup>2</sup> (dezoito reais e quatorze centavos).

### **5.2 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.

### **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\$ 16,32/m<sup>2</sup> (dezesseis reais e trinta e dois centavos).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE**

**6. CONCLUSÃO**

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que os valores de mercado dos imóveis urbanos, são:

- Valor de Mercado dos Imóveis, sob endereço acima citado, localizado no bairro Centro, com uma área construída de aproximadamente 49,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados) é de: R\$ 800,00 (Oitocentos e vinte reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

## 7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 7 (sete) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

  
Gustavo Wilker F.C. Rodrigues  
Engenheiro Civil  
CREA-CE 340546

---

Gustavo Wilker Farias Calaça Rodrigues  
Engenheiro Civil  
CREA/CE 340546



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

ANEXO I

Relatório Fotográfico

Figura 1



Figura 2



*[Handwritten signature]*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 3



Figura 4



(A)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO-CE

Figura 5



Figura 6



Handwritten signature or initials in blue ink.