



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



PROJETO DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CAPISTRANO-CE, 22 de Outubro de 2021



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 servir ao funcionamento temporário da sede do CAPS (Centro de Atenção Psico Social) do município de Capistrano – CE, enquanto o mesmo passa por reforma.

2.0 LOCALIZAÇÃO

Rua Coronel Francisco Nunes Cavalcante, SN, Centro, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com área construída total de 1.008 (Hum mil e oito) m².

3.0 PROPRIETÁRIO

Sra. Maria Elenir Freitas Silva, conforme escritura pública entregue pela Secretaria de Saúde e 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 está 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, em área central da cidade, possuindo vizinhança e acesso facilitado com pavimentação asfáltica, ligação de água, luz e internet.

6.3 – INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

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

Rede de abastecimento d'água



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



Rede de coleta de esgoto
Energia elétrica
Iluminação Pública
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\$ 0,83/m² (Oitenta e três 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



Valor de mercado do imóvel, endereço, localizado no Povoado Lagoinha, Nº 0, Distrito Sede, município de Capistrano-CE, CEP: 62.748-000, com uma área total construída de 1.008 (Hum mil e oito metros quadrados) m² é de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais).

9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO


Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP: 061736577-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

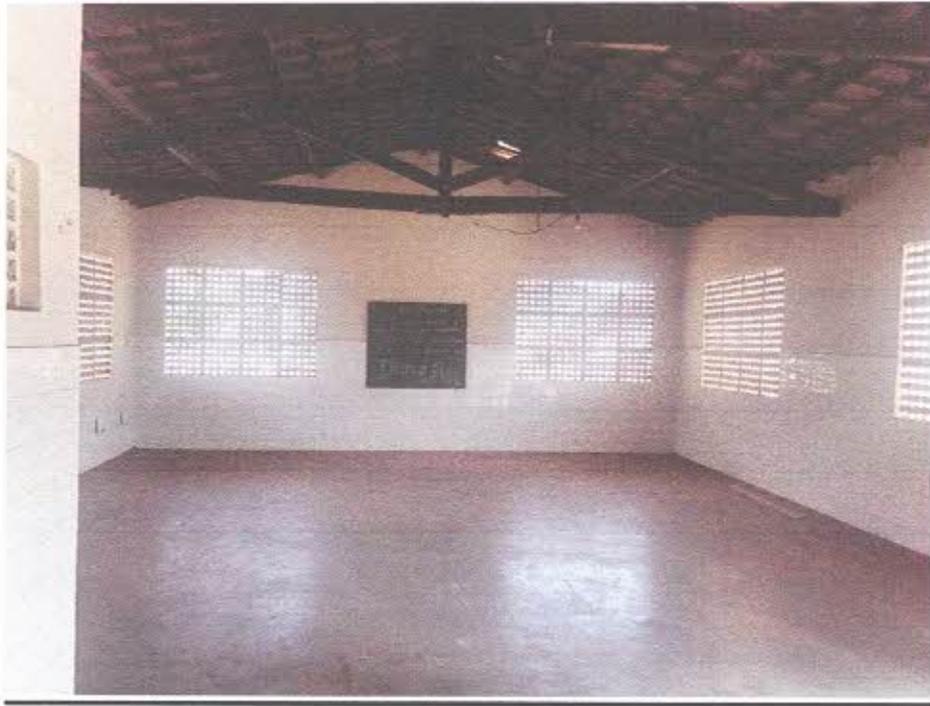


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO



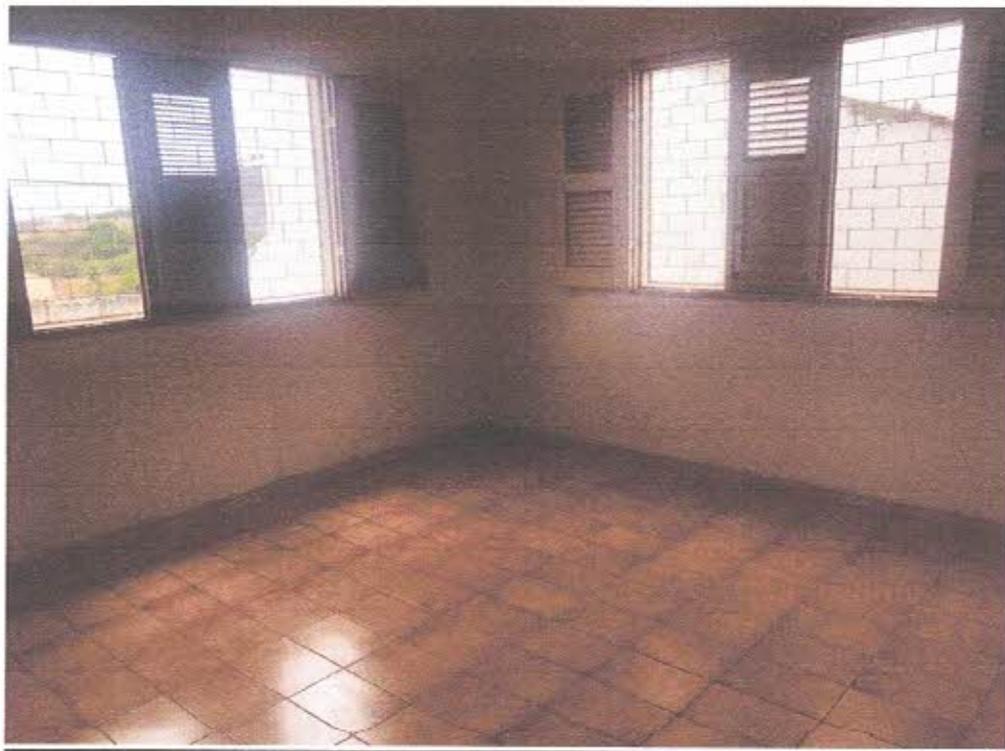
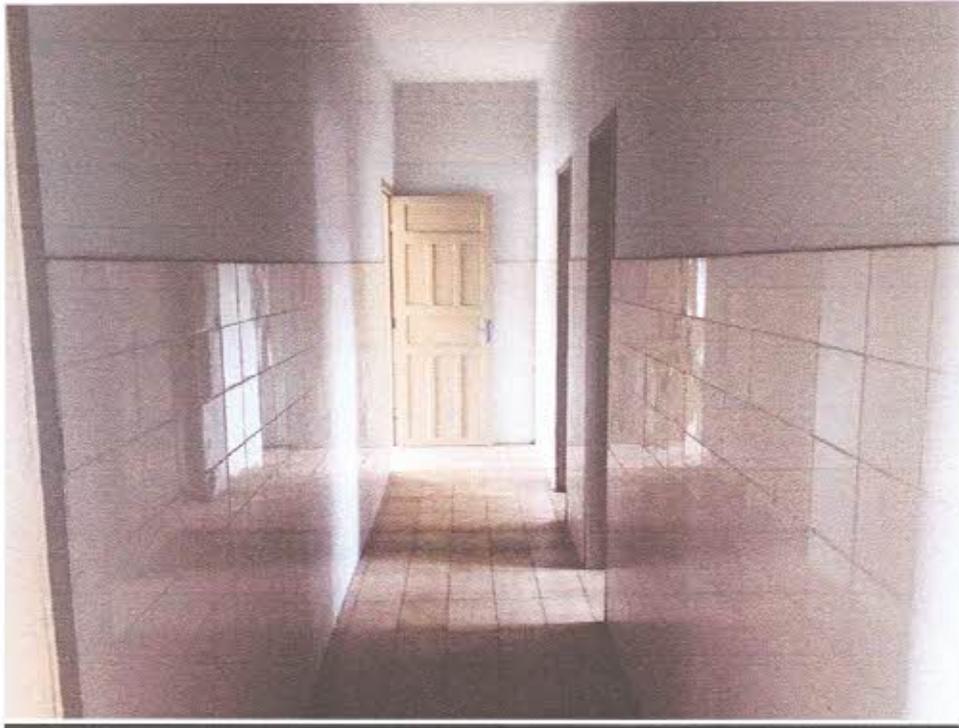


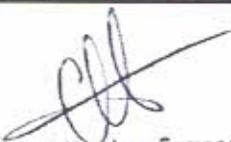
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO




Eduardo Henrique Fernandes Vieira
Engenheiro Civil
RNP: 061736577-6