

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2023**

Imóveis do Município de Madalena – CE

**SECRETARIA DE SAÚDE**

**FINALIDADE DO IMÓVEL: CENTRO DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA EM SAÚDE**

**Gustavo das Chagas Almeida, Engenheiro Civil**, fazendo parte do quadro de funcionários contratadas pela Prefeitura do Município de Madalena – 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:

**1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o valor de mercado para este imóvel em concomitância com suas respectivas áreas:

Área do lote: 245,16 m<sup>2</sup>

Área unidade: 245,16 m<sup>2</sup>

**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-NBR 14653-2:2010. 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 seja a vigente.

**2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:** PAULO ELPIDIO NASCIMENTO OLIVEIRA

**2.2 LOCALIZAÇÃO:** RUA JOSE HOMERO SARAIVA CAMARA, Nº 141- BAIRRO SANTA TEREZINHA

**2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Imóvel urbano, tipo residencial, pavimento térreo

**2.4 INFRAESTRUTURA URBANA/RURAL 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 esgoto em fossa e sumidouro;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Pavimentação asfáltica

## 2.5 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.

## 3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor do terreno. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma, atribuindo-se valores adequados aos fatores de localização-fator de oferta. Assim, analisamos os seguintes fatores:

### FATOR DE LOCALIZAÇÃO (F<sub>L</sub>)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando, onde a relação topográfica entre os imóveis também é avaliada. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município ou por meio de informações imobiliárias.

### FATOR DE OFERTA (F<sub>o</sub>)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados.

Dessa forma, admite-se que o valor total do imóvel será a soma dos fatores admitidos pelo mercado vigente no município, equivalendo da seguinte forma:

$V_i = F_L + F_o$  Onde: V<sub>i</sub> – Valor do Imóvel; F<sub>L</sub> – Fator de Localização; F<sub>o</sub> – Fator de Oferta.

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

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

Valor de aluguel do imóvel: R\$ 2.000,00 (Dois mil reais).

### ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel urbano digitado em 02 (duas) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Atenciosamente.

Madalena, 26 de dezembro de 2023

Gustavo  
das Chagas  
Almeida

Assinado eletronicamente por  
Gustavo das Chagas Almeida  
CPF: 028.000.000-00  
Inscrito em CREA/CE 061988316-2  
Engenheiro Civil  
www.crea.ce.org.br  
e-mail: gca@crea.ce.org.br  
Data: 2023-12-26 12:54:15 -03'00'

Gustavo das Chagas Almeida  
Engenheiro Civil-Crea / CE 061988316-2