

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóveis do Município de Madalena – CE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

FINALIDADE DO IMÓVEL: NAPE – NÚCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO

Yafa Torres de Castro, Engenheira Civil, fazendo parte do quadro de funcionários contratados 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:

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: 287,83 m²

Área construída: 141,11 m²

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.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: Antônio Pinheiro de Melo

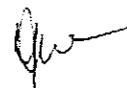
LOCALIZAÇÃO: Av. Antônio Costa Vieira, Nº74, Bairro Pinhos no Município de Madalena– CE

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Imóvel urbano, tipo galpão, pavimento térreo

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 em asfalto.



TOPOGRAFIA

A área onde se encontram o imóvel objeto deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para frente do imóvel.

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_L)

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_o)

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:

$$V_i = F_L + F_o \quad \text{Onde: } V_i - \text{Valor do Imóvel; } F_L - \text{Fator de Localização; } F_o - \text{Fator de Oferta.}$$

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\$: 1.090,91 (Mil e noventa reais e noventa e um centavos).**

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, 10 de janeiro de 2025.

Yafa Torres de Castro
Engenheira Civil
CREA 061978572-1

Yafa Torres de Castro
Engenheira Civil-Crea / CE 061978572-1

PROCESSO DE LICITAÇÃO
PL. N.º 05
VISTA



Madalena
PREFEITURA

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: LAUDO DE AVALIAÇÃO

FINALIDADE DO IMÓVEL: NAPE

LOCALIDADE: AV. ANTONIO COSTA VIEIRA, Nº74, BAIRRO PINHOS, MADALENA-CE

DATA: 10/01/2025

ASSUNTO: LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



FOTO 1

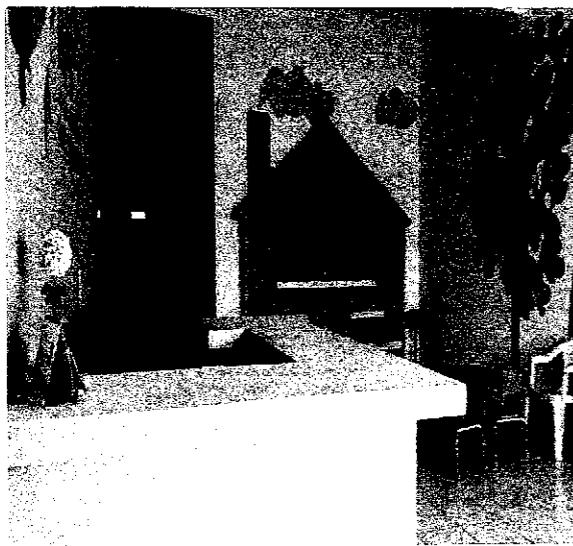


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

Yafa Torres de Castro
Engenheira Civil
CREA 061078572-1