



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 95/2020

Imóveis do Município de Madalena – CE

SAAE- MADALENA

### FINALIDADE DO IMÓVEL: SERVIÇO AUTÔNOMO DE AGUA E ESGOTO ( SAAE)

Roberta Oliveira Roque Pires, Engenheira 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: 75,20m<sup>2</sup>

Área unidade: 37,60m<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:** LUIZ CARNEIRO DE OLIVEIRA

**2.2 LOCALIZAÇÃO:** AV. ANTÔNIO COSTA VIEIRA, Nº 878, BAIRRO CENTRO - MADALENA (CE)

**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

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil  
CREA: 0611/28314-1

04  
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 mercados são:

Valor de aluguel do imóvel: R\$ 1088,00 (Mil e oitenta e oito reais).

#### **5. 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.

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil  
CREA: 061728314-1

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil-Crea / CE 061728314-1  
22 de Dezembro de 2020