



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 04/2021

Imóveis do Município de Madalena - CE

### SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

**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. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi designado à pessoa da engenheira responsável Roberta Oliveira Roque Pires, e cujo trabalho cumpre agora à contratante analisar.

#### 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A Prefeitura do Município de Madalena – CE tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel: um imóvel na Rua Simone Aparecida Rocha Nº260, Bairro Santa Teresinha no Município de Madalena– Ce com área do lote de 91,69m<sup>2</sup> e área construída de 91,69m<sup>2</sup> pavimento térreo, de propriedade da Sra. Antonia Edineiva Batista de Mesquita.

#### 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 a vigente.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

##### 4.1 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.

##### 4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado está localizado no próximo ao Centro de Madalena-Ce.

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil  
CREA: 061728314-1



## 4.3 RELATÓRIO FOTOGRAFICO

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 objeto do presente trabalho esta 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;

## 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, que na cidade existe poucos imóveis compatíveis ao uso e destinado ao funcionamento do **CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, vinculado a **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**. Com fator de melhoramento público, fator de padrão construtivo, fator 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

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 5,23/m<sup>2</sup> (cinco reais e vinte e três centavos)

### 5.2 FATOR DE OFERTA

Considerando que os valores proveem 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 está em conformidade com as normas que regem os principio da Engenharia de Avaliação.

### 5.3 FATOR TOPOGRÁFICO

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia com pouca declividade, situação paradigma, o fator topográfico é de 0,85. Portanto, este fator foi desconsiderado.

### 5.4 FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Roberto Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil  
CREA-061728314-1