

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – 07/2021

Imóveis do Município de Madalena - CE

SECRETARIA DE AGRICULTURA

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 Rural, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V. Sa. As conclusões a que chegou por meio do seguinte.

1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural 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 Benedito Olímpio de Brito S/N, Cacimba Nova no Município de Madalena– CE com área construída de 35,94m² pavimento térreo, de propriedade do Sr. Antônio Geraldo de Brito.

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

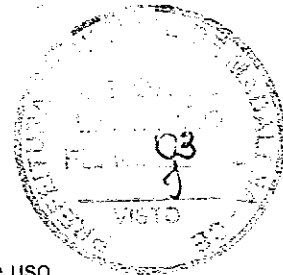
4.1 TOPOGRAFIA

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 em Cacimba Nova, 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 **POSTO DA EMATERCE**, vinculado a **SECRETARIA DE AGRICULTURA**. 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\$ 13.91m² (treze reais e noventa e um 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

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 Eng. Ruy Carneiro, com os preços abaixo transcritos: - água 0,15 – esgoto 0,10 – luz publica 0,10 – domiciliar 0,15 – guias e sarjetas 0,10 –



pavimentação 0,30 – telefone 0,10. Considerando-se que todos os dados analisados possuem melhoramentos públicos este fator foi desconsiderado.

5.5 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores homogeneização e do tratamento do resultado, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de: R\$: 13,91² (treze reais e noventa e um centavos)

6.0 CONCLUSÃO – VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS URBANOS

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

Imóvel, sob S/N (Pavimento térreo) em Cacimba Nova, com uma área total de 35,94m²: R\$: 500,00 (quinhentos reais).

7.0 - ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 03 (três) Laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Atenciosamente,

Madalena- CE 07 de Maio de 2021

Roberta Oliveira Roque Pires
Engenheira Civil-Crea/CE 061728314-1

Roberta Oliveira Roque Pires
Engenheira Civil
CREA: 061728314-1