

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL PARA IMÓVEL URBANO – 2022

Imóveis do Município de Madalena - CE

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- ALUGUEL SOCIAL

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 aluguel para um 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 aluguel para 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 imóvel que será alugado com finalidade de aluguel social.

Endereço: Rua Alfredo Machado, Nº 166 – São José, Madalena-CE

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 DO IMÓVEL

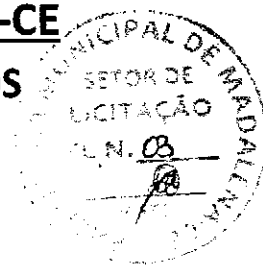
- 4.1. **PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:** JOSÉ SOARES ROCHA
- 4.2. **CPF:** 008.589.488-50
- 4.3. **LOCALIZAÇÃO:** RUA ALFREDO MACHADO, Nº166
- 4.4. **BAIRRO:** SÃO JOSÉ, MADALENA/CE.
- 4.5. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** IMÓVEL URBANO
- 4.6. **PAVIMENTAÇÃO:** ASFALTICA
- 4.7. **ÁREA DO LOTE:** 123,32m²
- 4.8. **ÁREA CONSTRUÍDA:** 84,00m²
- 4.9. **TIPO DE PAVIMENTO:** Pavimento térreo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido de melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgoto em fossa e sumidouro;
- Rede de abastecimento de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede telefônica;
- Guias e sarjetas e
- Pavimentação asfáltica

Está servida pelos serviços públicos apresentados a seguir:

Roberta Oliveira Roque Pires
Engenheira Civil
CREA: 061728314-1



- Serviços de correios;
- Serviços de transporte urbano e
- Limpeza pública.

Ainda possui a seguinte característica apresentada a seguir:

- Próximo ao centro da cidade e aos demais centros comerciais;
- Uso residencial
- Possui boa localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização.

4.10. TOPOGRAFIA:

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

5. 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 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 a 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:

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

6. 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\$ 300,00 (Trezentos reais).

7. 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, 06 de Abril de 2022.

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

Roberta Oliveira Roque Pires
Engenheira Civil
CREA: 061728314-1