



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2022

Imóveis do Município de Madalena - CE

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA 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 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:

Endereço: Rua Pedro Costa e Silva, Nº 596 – Centro, Madalena-CE
Área do lote: 72,60m²
Área construída: 36,30m²
Pavimento superior
Área livre: 36,30m²,
Propriedade do Sr. Joaquim Tavares da Silva Neto, CPF: 857.996.453-91

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. **PROPIETÁRIO DO IMÓVEL: JOAQUIM TAVARES DA SILVA NETO**
- 4.2. **LOCALIZAÇÃO: O IMÓVEL A SER AVALIADO ESTÁ LOCALIZADO NA RUA PEDRO COSTA E SILVA, Nº596 BAIRRO CENTRO, NO MUNICÍPIO DE MADALENA/CE.**
- 4.3. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: IMÓVEL URBANO**



4.4. INFRAESTRUTURA URBANA/RURAL E USO DO SOLO:

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 em pedra tosca.

Está servida pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- 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 urbano e
- Possui boa localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização.

4.5. TOPOGRAFIA:

A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local seco 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 (FL)

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:

$V_i = F_L + F_o$ Onde: V_i = Valor do Imóvel; F_L = Fator de Localização; F_o = 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\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta 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, 23 de março de 2022

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