

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – 2023

Imóveis do Município de Madalena - CE

SECRETARIA DE AGRICULTURA

FINALIDADE DO ALUGUEL: ESCRITÓRIO DA EMATERCE POSTO DE CACIMBA NOVA

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 chego, 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:

ENDEREÇO: RUA BENEDITO OLÍMPIO DE BRITO S/N, CACIMBA NOVA NO MUNICÍPIO DE MADALENA- CE

ÁREA CONSTRUÍDA: 35,94M²

PAVIMENTO TÉRREO

PROPRIETÁRIO: 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.

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

Roberta Oliveira Roque Pires
Engenheira Civil
CREA: 061728314-1

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 princípios da Engenharia de Avaliação.

5.3 FATOR TOPOGRÁFICO

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia com pouca declividade, situação paradigmática, 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 paradigmática, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os preços abaixo transcritos: - água 0,15 - esgoto 0,10 - luz pública 0,10 - luz 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, 31 de Março de 2023.

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