

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – 2022**

Imóveis do Município de Madalena - CE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – UNIDADE DE SAÚDE SEDE II- MARIA  
AURORA PASSOS MEIRELES**

**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: Av. Antônio Severo de Pinho, Nº 617 – Centro, Madalena-CE

Área do lote: 214,68m<sup>2</sup>

Área construída: 131,14m<sup>2</sup>

Pavimento térreo

Área livre: 83,54m<sup>2</sup>,

Propriedade da Sr. José Valdir Magalhães, CPF: 028.474.933-87

**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.

Rua Maria Eurivete Pinho da Silva, nº 140, - Nova Madalena, Madalena-Ce Cep: 63860-000

Email: [secobrasmadalenace@gmail.com](mailto:secobrasmadalenace@gmail.com)

CNPJ: 10.508.935/0001-37 Tel: (88) 99353-9394

**Roberta Oliveira Roque Pires**  
Engenheira Civil  
CREA: 061729314-1

#### 4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado está localizado em uma das principais Av. da sede do município de Madalena/CE.

#### 4.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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 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:

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

#### 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 da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles PSF sede II vinculado a Secretaria Municipal de Saúde e fator melhoramentos públicos, 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\$ 8,48/m<sup>2</sup> (Oito Reais e quarenta e oito centavos).

Rua Maria Eurivete Pinho da Silva, nº 140, - Nova Madalena, Madalena-Ce Cep: 63860-000

Email: [secobrasmadalenace@gmail.com](mailto:secobrasmadalenace@gmail.com)

CNPJ: 10.508.935/0001-37 Tel: (88) 99353-9394

Roberta Oliveira Boque Pires  
Engenheira Civil  
CREA: 061728314-1

### 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 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 – 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\$: 7,63/m<sup>2</sup> (Seie reais e sessenta e trêscentavos).

### 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 dos imóveis urbanos, são:

Valor de Mercado do imóvel, sob N.º. 617(Pavimento térreo)do bairro Centro, com uma área total de 131,14 m<sup>2</sup> (Cento e trinta e um vírgula quatorze metros quadrados): R\$: 1.200,00( Mil e duzentos 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, 23 de Dezembro de 2022

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



FOTO 01

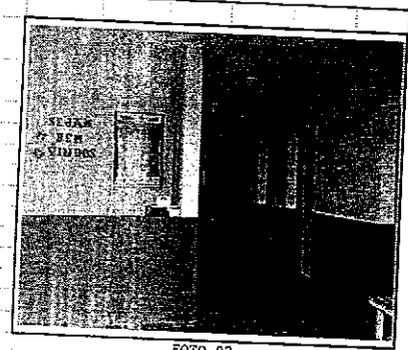


FOTO 02

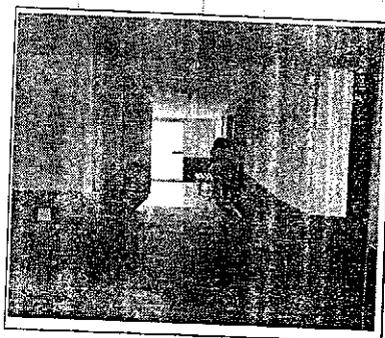


FOTO 03



FOTO 04

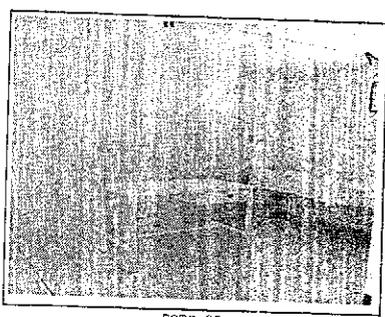


FOTO 05

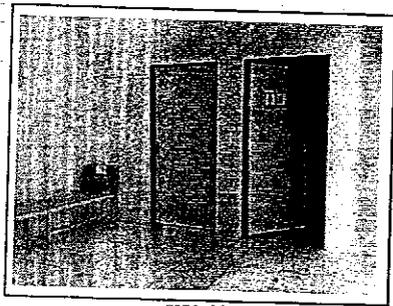


FOTO 06

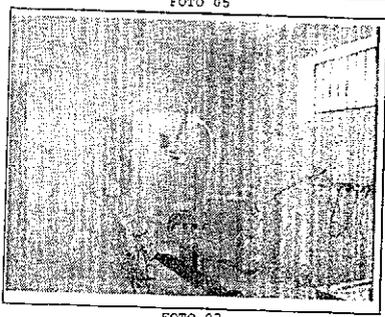


FOTO 07

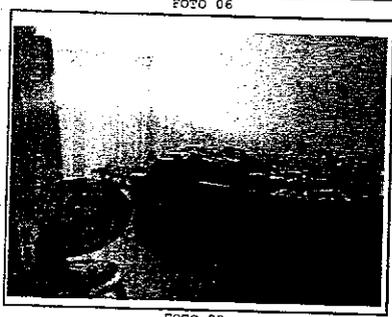


FOTO 08

Rua Maria Eurivete Pinho da Silva, nº 140, - Nova Madalena, Madalena-Ce Cep: 63860-000

Email: [secobrasmadalenace@gmail.com](mailto:secobrasmadalenace@gmail.com)

CNPJ: 10.508.935/0001-37 Tel: (88) 99353-9394

Roberta Oliveira Roque Pires  
Engenheira Civil  
CREA: 061728314-1