



PROJETO DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CHAVAL-CE, 10 de Janeiro de 2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL - CEARÁ
Tel. (88) 3625-1330.
Rua Ten. Manoel Olimpio, s/n, Centro de Chaval - CE.
CEP: 62420-000.
CNPJ: 07.146.301/0001-77



MEMORIAL DESCRITIVO

1.0 OBJETO

O presente Laudo tem por Objeto avaliar o valor de mercado de um imóvel urbano para servir as demandas da Secretaria de Educação, mais especificamente para o funcionamento da Banda de Música Municipal do município de Chaval - CE.

2.0 LOCALIZAÇÃO

Rua Coronel José Porfírio, 553, Altos, Bairro: Centro, Município de Chaval-CE, CEP: 62.420-000, com área construída total de 204,60 (Duzentos e quatro metros e sessenta centímetros) m² medindo 9,30 (nove metros e trinta centímetros) de frente por 22,00 (vinte e dois metros) de fundos, Com 9 cômodos: sala, 1 despensa, varanda, área de serviço, 2 banheiro, cozinha e 3 quartos.

3.0 PROPRIETÁRIO

Sr. Raimundo Nonato Araujo Veras, CPF: 350.158.533-00, RG: 3171216-96, conforme Escritura Particular, declaratória de posse, nos apresentada pela Secretaria anexa a este laudo.

4.0 JUSTIFICATIVA

Imóvel locado mediante dispensa de licitação, tendo em vista suas características se adequarem ao objeto pretendido pela Secretaria de Educação do município de Chaval.

5.0 NORMAS

Foram observadas quando da realização deste, todas as normas, especificações e métodos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que tenham relação com os serviços objeto do contrato.

A avaliação também esta em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. 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 vigente.

6.0 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 - TOPOGRAFIA

A área onde se encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana.

6.2 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel a ser avaliado, está localizado em meio urbano, possuindo vizinhança e em área central no município de Chaval - CE.

6.3 - INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO

O imóvel do presente trabalho está servido de melhoramento público apresentado a seguir:

- Rede de abastecimento d'água
- Sistema de esgotamento individual
- Energia elétrica
- Iluminação Pública
- Rede de telefonia / internet
- Pavimentação asfáltica

7.0 METÓDO AVALIATIVO

Para determinação do valor unitário básico aplicável ao imóvel, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em oferta 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, padrão construtivo, fator de 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.



Baseado na tabela CUB / SINDUSCON / CEARÁ E NBR 12.721/2006 e

Levantamento Local

O valor de mercado determinado para o metro quadrado do imóvel, após pesquisas de mercado e consulta imobiliária é de: R\$ 5,38/m² (Cinco reais e trinta e oito centavos) por metro quadrado.

7.1 – FATOR DE OFERTA

Considerando que os valores provêm 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 é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

7.2 – FATOR TOPOGRÁFICO

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto este fator foi desconsiderado.

7.3 – 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 Engenheiro 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 que todos os dados analisados possuem melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

8.0 CONCLUSÃO

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel, conclui-se que o valor de mercado do imóvel urbano é:

Valor de mercado do imóvel, endereço, localizado na Rua Coronel José Porfírio, 553, Altos, Bairro: Centro, Município de Chaval-CE, CEP: 62.420-000, com uma área total construída de 204,60 (Duzentos e quatro metros e sessenta centímetros) m² é de R\$ 1.000,00 (Hum mil) reais.



9.0 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Chaval – CE, 10 de Janeiro de 2024

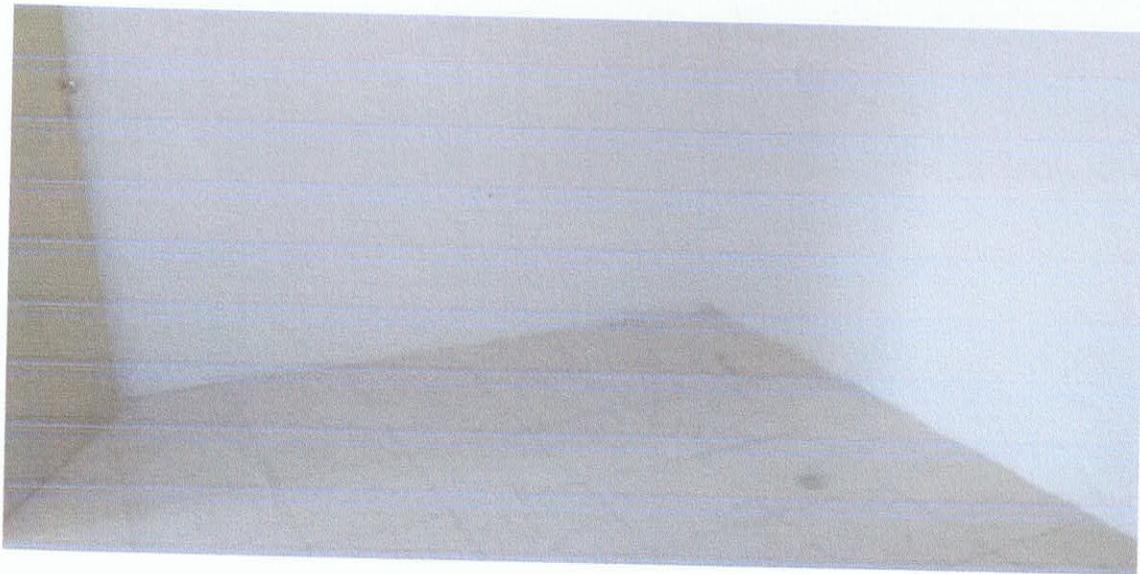
gov.br

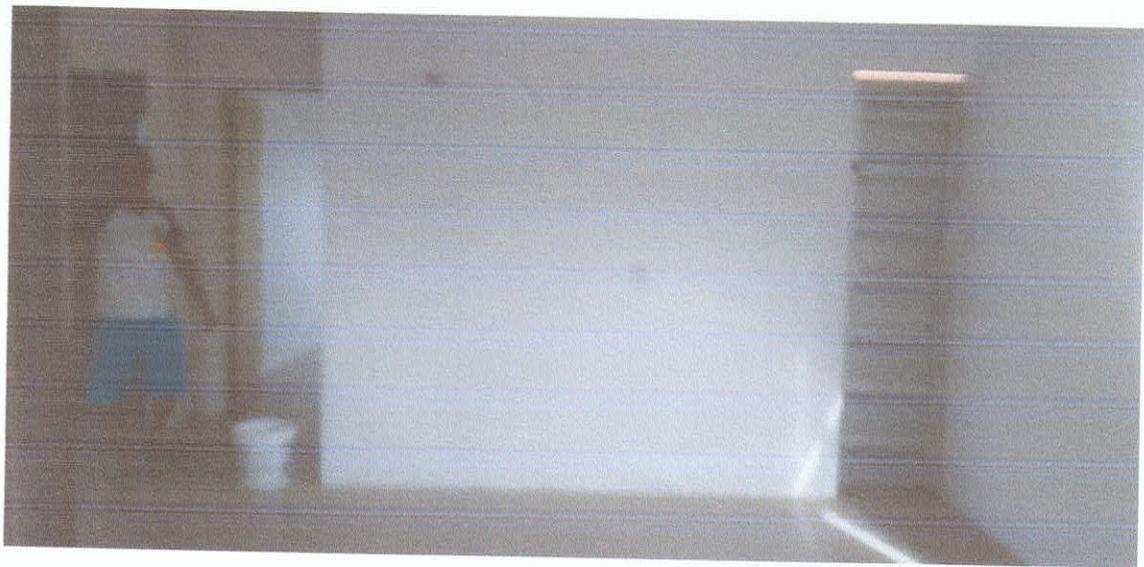
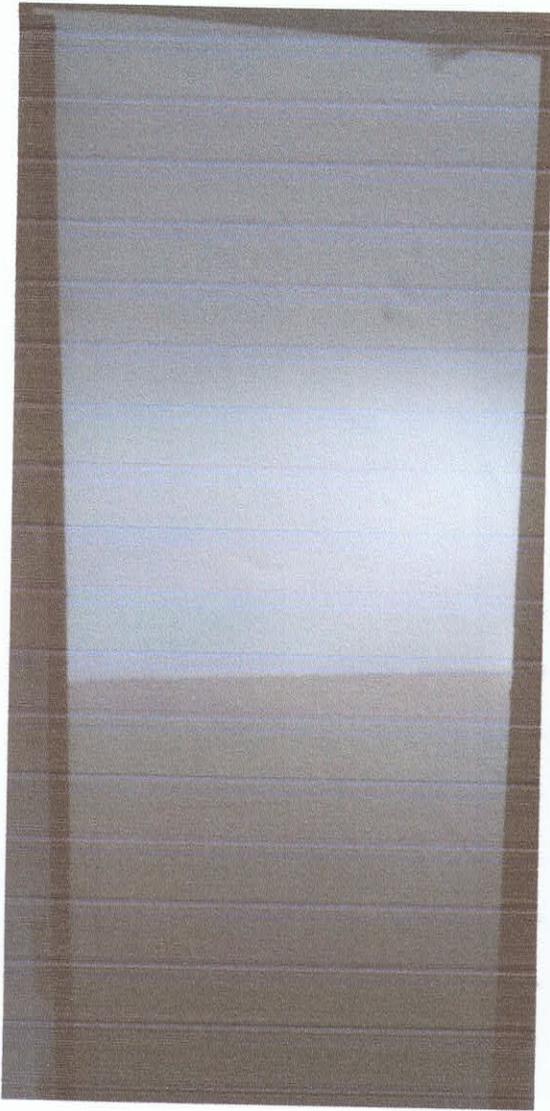
Documento assinado digitalmente
EDUARDO HENRIQUE FERNANDES VIEIRA
Data: 10/01/2024 23:33:30-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

EDUARDO HENRIQUE FERNANDES VIEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 061736577-6

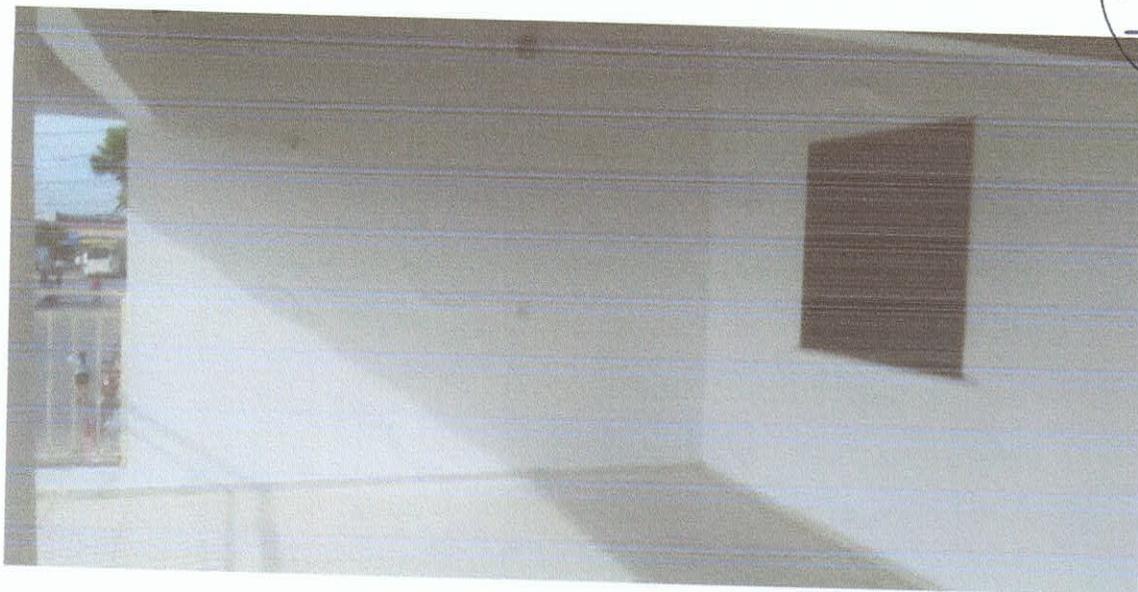
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL - CEARÁ
Tel. (88) 3625-1330.
Rua Ten. Manoel Olímpio, s/n, Centro de Chaval - CE.
CEP: 62420-000.
CNPJ: 07.146.301/0001-77

REGISTRO DO IMÓVEL





COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 27
Rubrica





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20221010880

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

EDUARDO HENRIQUE FERNANDES VIEIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ESPECIALIZAÇÃO EM ENGENHARIA ELÉTRICA**

RNP: 0617365776

Registro: 334259CE

Empresa contratada: **CONSTRUTORA HG COMÉRCIO E SERVIÇOS EIRELI - ME**

Registro : 0010364498-CE

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL**

RUA TENENTE MANOEL OLIMPIO

Complemento:

Cidade: **CHAVAL**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.146.301/0001-77**

Nº: **S/N**

CEP: **62420000**

Contrato: **001**

Celebrado em: **22/05/2018**

Valor: **R\$ 1.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA RUA DO ESCONDIDO

Complemento:

Cidade: **CHAVAL**

Data de Início: **01/01/2022**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL**

Bairro: **ESCONDIDO**

UF: **CE**

Nº: **SN**

CEP: **62420000**

Previsão de término: **31/12/2022**

Coordenadas Geográficas: **-2.929101, -40.120124**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **07.146.301/0001-77**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > REQUALIFICAÇÃO DE ÁREAS > DE REQUALIFICAÇÃO > #10.7.1.1 - DE ÁREA URBANA	1,00	un
67 - Levantamento > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.2 - ALTIMÉTRICO	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS EM GERAL, PARA ALUGUEL SOCIAL E PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

Documento assinado digitalmente



EDUARDO HENRIQUE FERNANDES VIEIRA

Data: 02/10/2023 08:40:10-0300

Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

7. Entidade de Classe

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

EDUARDO HENRIQUE FERNANDES VIEIRA - CPF: 005.780.093-66

PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAVAL - CNPJ: 07.146.301/0001-77

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **29/06/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8215473152**



A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Wa8zw
 Impresso em: 25/09/2023 às 17:16:54 por: , ip: 192.168.100.1

