



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Objeto: IMÓVEL DESTINADO AO APOIO DO CAP's - SECRETARIA DE SAÚDE.
Av. Antônio Eusébio, s/n, Centro, Paraipaba-CE. N° Processo:

Fortaleza, 16 de fevereiro de 2017

Conforme Norma 14.653-2/2011 da ABNT

LAUDO DE AVALIAÇÃO E VISTORIA DE IMÓVEIS

A IDENTIFICAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAIPABA

Nº DO LAUDO (2): 24/2017 DATA DA AVALIAÇÃO (3): 16.02.2017

NOME DO PROPONENTE (4): SECRETARIA DE SAÚDE

ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): AV. ANTÔNIO EUSEBIO, S/N, CENTRO PARAIPABA-CE

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): VALOR DE LOCAÇÃO

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)		Transporte (8)			Dist Centro Urbano (9)	
☒ Urbana	☐ Suburbana	☐ Rural	☒ Rodoviário	☐ Ferroviário	☐ Hidroviário	0,5 KM
Equipamento Comunitário (10)						
Distâncias	Comércio Local	Escola Ensino Fundamental	Escola Ensino Médio	Escola Superior	Hospital ou Posto de Saúde	Recreação
	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Alt. Elev. m	☒	☒	☒	☒	☒	☒
De 500 a 1.000m	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Mais de 1.000m	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Infra-estrutura Urbana (11)						
Abastecimento de Água	Redes de Esgoto e Águas Pluviais	Energia Elétrica	Telefone	Gás		
☒ Rede Pública	☒ Rede Pública Esgoto	☒ Rede Pública	☒ Rede Pública	☒ Rede Pública		
☒ Rede Particular	☒ Fossa Individual	☒ Rede Particular	☒ Inexistente	☒ Engarrafado		
☒ Poço Individual	☒ Rede Pública A Pluv	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Inexistente		
☒ Inexistente	☒ Rede Part. A Pluvial	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Inexistente		
Pavimentação	Calçadas	Meio fio e Sarjetas	Arborização	Coleta de lixo		
☒ Asfalto	☒ Cimentado	☒ Existente	☒ Existente	☒ Pública		
☒ Concreto	☒ Placas Premoldadas	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Incineração		
☒ Paralelepípedo	☒ Pedra Portuguesa	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Inexistente		
☒ Outros	☒ Outros	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Inexistente		
☒ Terra Batida	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Inexistente	☒ Inexistente		

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Topografia (12)	Perfil Transversal: PLANO	Perfil Longitudinal: PLANO
Configuração e Confrontações (13)	(olhando do terreno para a rua)	
Na frente mede aprox.: 26,20 m	rua em pedra tosca	
Lado direito mede aprox.: 30,20 m	e confronta: residência	
Lado esquerdo mede: 20,20 m	e confronta: residência	
Nos fundos mede: 26,20 m	e confronta: residência	
Área do terreno (14)	Fração Ideal (15)	Superfície (16)
791,24 m ²	(15)	SECA
		Forma (17)
		REGULAR

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo (18): RESIDENCIAL		Uso (19): SERVIÇO PÚBLICO	
Nº de pavim. (20)	Nº de Salas (21)	Posição (22)	Idade (23)
1	12	MEIO	20 ANOS
Estado de Conservação (24)		Padrão de Acabamento (25)	
☐ Mau	☒ Regular	☐ Bom	☒ Baixo
☒ Mau	☒ Regular	☐ Bom	☒ Baixo
ÁREAS (26)		Área não	
Privativa	Comum	Total	Área não
259,70 m ²	0,00 m ²	259,70 m ²	Área não
Área Vagas(s): 0,00 m ²		Nº de vagas cobertas	Nº vagas descobertas
		0	0
ESPECIFICAÇÕES (27)			
CÔMODOS	PISO	REVESTIMENTO	ESQUADRIAS
Sala	Cerâmica	Latex	C/Forro
Circulação	Cerâmica	Latex	S/Forro
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	C/Forro
Recepção	Cerâmica	Latex	S/Forro
			Portas
			Janelas
			Madeira
			Madeira

E - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: (28)

1 - O imóvel apresenta defeitos construtivos aparentes que comprometem a estabilidade ou habitabilidade do imóvel? ☐ Sim (justificar) ☒ Não			
2 - O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros? ☐ Sim (justificar) ☒ Não			
3 - O imóvel possui condições de ser habitado? ☒ Sim ☐ Não (justificar)			

F - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA (29):

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações contidas neste laudo, o imóvel pode ser aceito como garantia?

☒ Sim ☐ Não (justificar)

CUB-CE conforme tabela de dezembro/2016 do SINDUSCON

Laudo conforme norma ABNT NBR. 14.653-2

Método de comparativo de dados para o terreno

Método de reedificação de custo e depreciação conforme Ross Reidick para as benfeitorias

G - AVALIAÇÃO (MCDM e Reedificação):

Valor do terreno (30)	Valor do imóvel (31) (Terreno + edificação)
Área do terreno: 791,24 m² Custo estim. nível 1 do m²: 1 370,00 /m² Área do terreno: 0,00 m² Custo estim. nível 2 do m²: 1 0,00 /m² Valor do terreno: R\$ 292.758,80	Área do Edificada: 259,70 m² Custo estim. nível 1 do m²: 1 850,00 /m² Valor do imóvel: 220.745,00 m² Valor depreciado: 195.138,58 /m² Valor do imóvel: R\$ 195.138,58
VALOR DA AVALIAÇÃO (32): R\$ 487.897,38 Valor por extenso: R\$ 2.450,00 (DOIS MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS) Absorção pelo mercado (34): ☐ rápida (0 a 6 meses) ☒ normal (6 a 12 meses) ☐ lenta (mais que doze meses)	Percentual de locação (33) 0,50%

H - OBSERVAÇÕES (35):

Fatores positivos de ressalva:

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO

PROXIMIDADE A ÁREAS DE LAZER

**

Fatores negativos de ressalva:

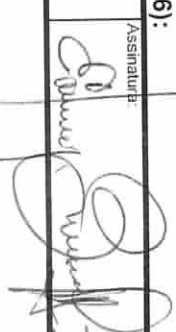
NECESSIDADE DE PEQUENOS REPAROS

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (36):

Nome: EDVAR BRASIL MACHADO

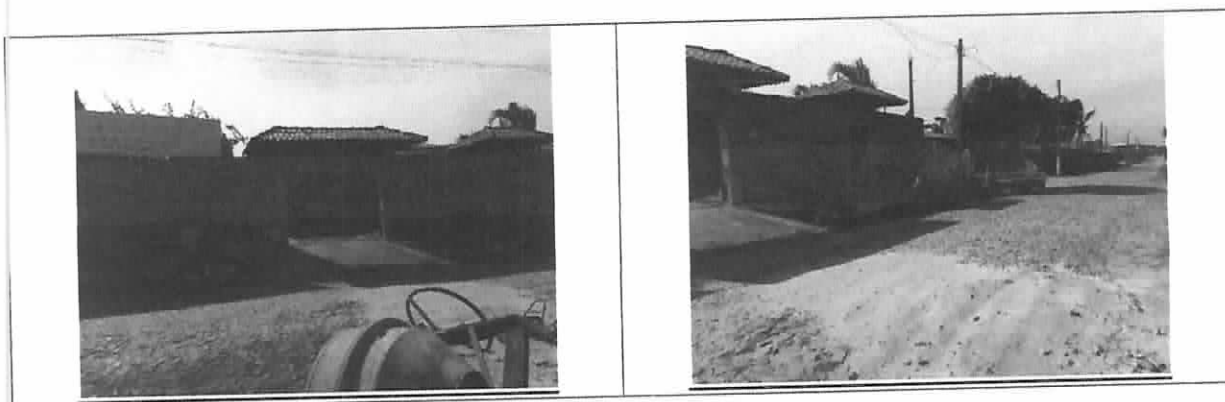
RNP: 0601145755 CREA-CE

Telefone: 85 9994 11010

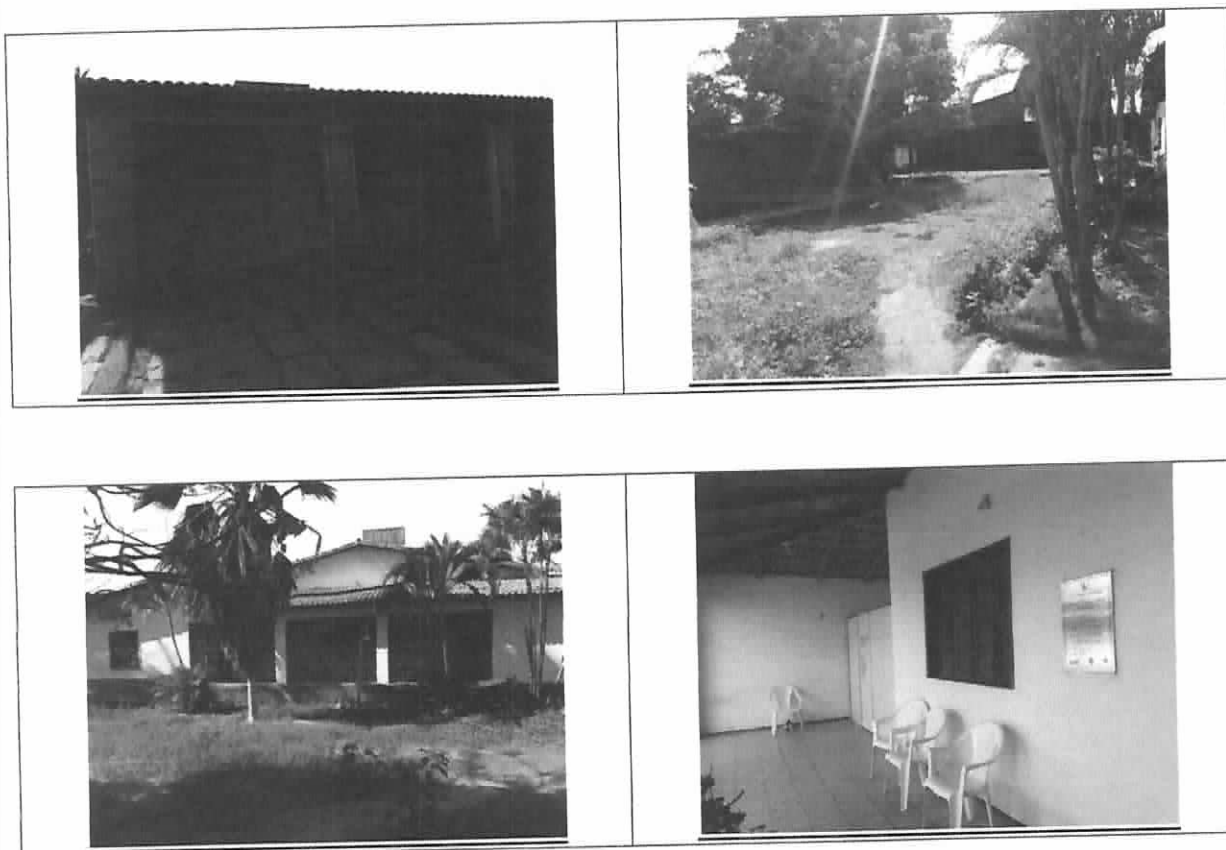
Assinatura: 

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO n.24

Fachadas



Salas, Recepção e banheiros



Salas, recepção e banheiros

