

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Objeto: POSTO DE ATENDIMENTO MÉDICO MONTE ALVERNE - SECRETARIA DE SAÚDE. Rua Edite Moreira de Sousa.

Fortaleza, 17 de Janeiro de 2017

Conforme Norma 14.653-2/2011 da ABNT

LAUDO DE AVALIAÇÃO E HISTÓRIA DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1): **PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAIPABA**

Nº DO LAUDO (2): **11/2017** DATA DA AVALIAÇÃO (3): **17.01.2017**

NOME DO PROPONENTE (4): **SECRETARIA DE SAÚDE**

ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): **RUA EDITE MORREIRA DE SOUSA, 63, MONTE ALVERNE PARAIPABA- CE**

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): **VALOR DE LOCAÇÃO**

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7): ☒ Urbana ☐ Suburbana ☐ Rural ☒ Rodoviário ☐ Ferroviário ☐ Hidroviário

Dist. Centro Urbano (9): **1 KM**

Equipamento Comunitário (10):

Distâncias	Comércio Local	Escola Ensino Fundamental	Escola Ensino Médio	Escola Superior	Hospital ou Posto de Saúde	Recreação	Correios
Até 500m						X	
De 500 a 1000m	X	X	X				X
Mais de 1000m							X

Infra-estrutura Urbana (11)

Abastecimento de Água	Redes de Esgoto e Águas Pluviais	Energia Elétrica	Telefone	Gás
☐ Rede Pública ☒ Rede Particular ☒ Poço Individual ☐ Inexistente	☐ Rede Pública Esgoto ☒ Fossa Individual ☐ Rede Pública A. Pluv. ☐ Rede Part. A. Pluvial	☒ Rede Pública ☐ Rede Particular ☐ Inexistente	☒ Rede Pública ☐ Inexistente	☐ Rede Pública ☒ Engarrafado ☐ Inexistente
Pavimentação	Calçadas	Meio fio e Sarjetas	Arborização	Coleta de lixo
☐ Asfalto ☐ Concreto ☒ Paralelepípedo ☐ Outros	☒ Cimentado ☐ Placas Pré-moldadas ☐ Pedra Portuguesa ☐ Outros	☒ Existente ☐ Inexistente	☒ Existente ☐ Inexistente	☒ Pública ☐ Incineração ☐ Inexistente
Terra Batida	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.: **23,00 m** rua calçamentada
 Lado direito mede aprox.: **35,00 m** e confronta: **residência**
 Lado esquerdo mede: **35,00 m** e confronta: **residência**
 Nos fundos mede: **23,00 m** e confronta: **rua asfaltada**

Área do terreno (14): **805,00 m²**

Fração Ideal (15): **SECA**

Superfície (16): **REGULAR**

Forma (17): **REGULAR**

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo (18): **RESIDENCIAL** **USO (19): COMERCIAL**

Nº de pavim. (20): **1** Nº de Salas (21): **9** Posição (22): **MEIO** Idade (23): **20 ANOS**

Estado de Conservação (24): ☐ Mau ☒ Regular ☐ Bom Padrão de Acabamento (25): ☐ Baixo ☒ Normal ☐ Alto

ÁREAS (26)

Privativa	Área Real Averbada	Total	Área não Averbada	Somatório das Áreas
223,20 m²	0,00 m²	223,20 m²	0,00 m²	223,20 m²
Área Vaga(s):	0,00 m²	Nº de vagas cobertas	0	Nº vagas descobertas
				0

ESPECIFICAÇÕES (27)

CÔMODOS	PISO	REVESTIMENTO	TETO	PORTAS	JANELAS
Sala	Cerâmica	Latex	Laje	Madeira	Madeira
Varanda	Cerâmica	Latex	S/forro	Madeira	Madeira
Banheiros	Cerâmica	Latex	Laje	Madeira	Madeira
Cozinha	Cerâmica	Latex	Laje	Madeira	Madeira
Hall	Cerâmica	Latex	Laje	Madeira	Madeira
Quartos	Cerâmica	Latex	Laje	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 reedição de custo e depreciação conforme Ross Reidack para as benfeitorias

G - AVALIAÇÃO (MCDM e Reedição):

Valor do terreno (30) Área do terreno: 805,00 m2 Custo estim. nível 1 do m2: 1 290,00 /m2 Área do terreno: 0,00 m2 Custo estim. nível 2 do m2: 1 0,00 /m2 Valor do terreno: R\$ 233.450,00	Valor do imóvel (31) (Terreno + edificação) Área do Edificada: 223,20 m2 Custo estim. nível 1 do m2: 1 1.205,00 /m2 Valor do imóvel: 268.956,00 m2 Valor depreciado: 224.309,30 m2 Valor do imóvel: R\$ 224.309,30
VALOR DA AVALIAÇÃO (32): R\$ 457.759,30 Valor por extenso: R\$ 2.550,00 (DOIS MIL QUINHENTOS 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) 0,55%

H - OBSERVAÇÕES (35):

Fatores positivos de resalva:

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

DUAS FRENTES

PADRÃO DE ACABAMENTO

Fatores negativos de resalva:

NECESSIDADE DE PEQUENOS REPAROS

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (36):

Nome: EDVAR BRASIL MACHADO

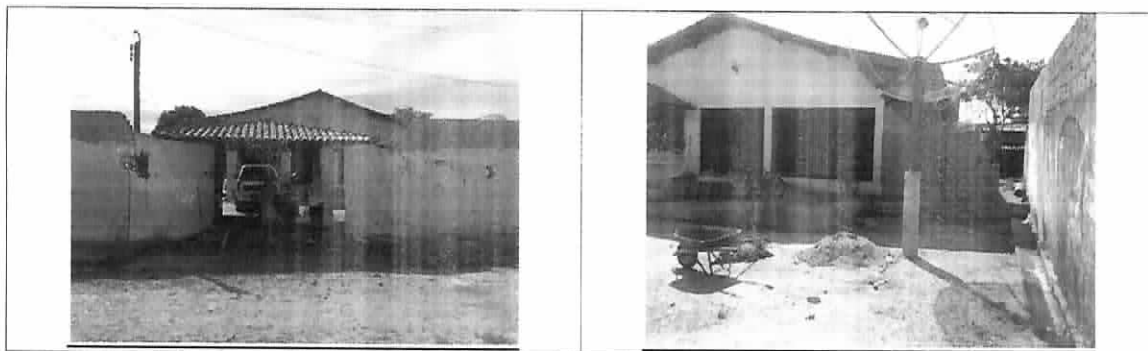
RNP: 0601145755 CREA-CE

Telefone: 85 999411010

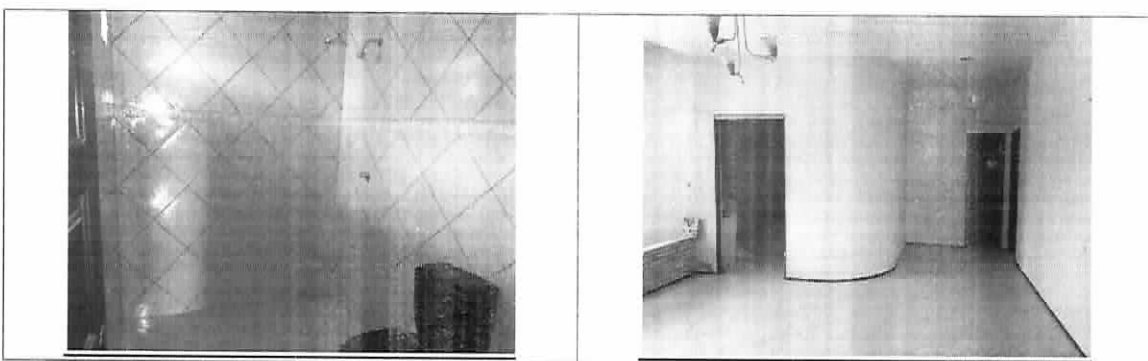
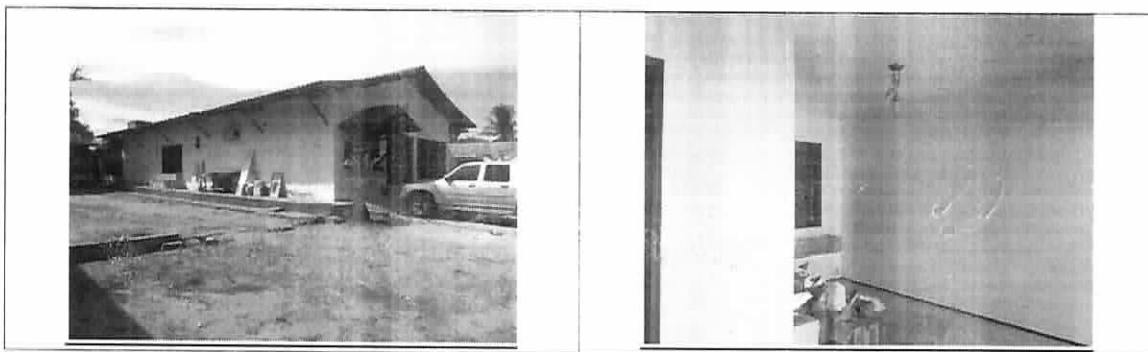
Assinatura: 

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO n.11

Fachadas



Varanda, recepção, salas e banheiro



Varandas, recepção, salas e banheiro

