



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPAPORANGA	LAUDO AVALIAÇÃO - MEMORIAL - PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL	Data do Laudo: 04/01/2021
---	--	------------------------------

1. SOLICITAÇÃO:			
Dep. Solicitante:	Prefeitura Municipal de Ipaporanga	Prefixo:	0
Proprietária:	Adriana Ferreira de Souza	CPF:	573.580.601-72
Finalidade:	Escritura Pública	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Objetivo: LOCAÇÃO

2. IDENTIFICAÇÃO:			
Endereço do imóvel:	Av. Maria Erimá Ribeiro Paiva, 23		
Bairro:	Alto do Bom Princípio	Cidade:	Ipaporanga
CEP:	62215-000	UF:	CE
Matrícula Nº:		Ofício:	
		Data emissão:	

3. FOTOS:	
<p style="text-align: center;">Logradouro</p>	<p style="text-align: center;">Fachada</p>
<p style="text-align: center;">Foto Interna</p>	<p style="text-align: center;">Foto Interna</p>

4. MICROREGIÃO DO AVALIANDO:	
Uso predominante:	<input type="checkbox"/> Resid. Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Resid. Unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Misto
Padrão Construtivo predominante:	<input type="checkbox"/> Baixo/Popula <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Médio <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Luxo
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica <input checked="" type="checkbox"/> telefonia <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública <input type="checkbox"/> rede de água pluvial <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> quias e sarjetas
Serviços e Equipamentos Comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo <input checked="" type="checkbox"/> assist. méd. hospitalar <input checked="" type="checkbox"/> comércio <input checked="" type="checkbox"/> escolas <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública <input checked="" type="checkbox"/> rede bancária <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> lazer
Informações Relevantes:	Imóvel situado no em ótima localização, onde o mesmo oferece grande comodidade ao Locatário.

11



5. DADOS DO TERRENO:			
Área Total (m²):	15747,2	Formato:	<input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> irregular
Situação:	<input type="checkbox"/> esquina <input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra		
Nº de Frentes:	1		
6. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:			
Objeto da Avaliação:	Residência	Tipo de Construção:	<input checked="" type="checkbox"/> Isolada <input type="checkbox"/> Geminada <input type="checkbox"/> Seriada
Área Privativa (m²):	946,80	Área Comum (m²):	
Área Total (m²):	15747,2	Fração Ideal:	
Situação em Condomínio:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não		Orientação Solar:
			<input checked="" type="checkbox"/> sul <input type="checkbox"/> poente
Coordenadas (no ponto médio da frente principal do terreno - preenchimento opcional):			
Latitude (S):	"		Longitude (W):
			"
Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Ótima <input type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> ruim		Pavimentos:
			<input type="checkbox"/> térreo <input checked="" type="checkbox"/> 2 ou mais pavimentos
Ocupação:	<input type="checkbox"/> desocupado <input type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário <input checked="" type="checkbox"/> locada/ arrendado <input type="checkbox"/> cedida/ comodato <input type="checkbox"/> invadido		
Reforma:	<input type="checkbox"/> sem reforma <input type="checkbox"/> antiga ou parcial <input checked="" type="checkbox"/> reforma recente		
Estado de Conservação:	<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> novo		Padrão de Acabamento:
			<input type="checkbox"/> baixo/popular <input type="checkbox"/> alto <input checked="" type="checkbox"/> normal/médio <input type="checkbox"/> luxo
Cobertura:	<input type="checkbox"/> laje <input checked="" type="checkbox"/> telhado cerâmico <input type="checkbox"/> telhado em fibrocimento		Fôrro:
			<input checked="" type="checkbox"/> laje <input type="checkbox"/> fôrro <input type="checkbox"/> sem fôrro
Fechamento de Paredes:	<input checked="" type="checkbox"/> alvenaria <input type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> alvenaria/madeira <input type="checkbox"/> outros		
Esquadrias da Fachada:	<input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> alumínio <input checked="" type="checkbox"/> madeira <input type="checkbox"/> pvc <input type="checkbox"/> vidro temperado		
Infraestrutura / Serviços / Equipamentos:	<input type="checkbox"/> piscinas <input type="checkbox"/> churrasqueira <input type="checkbox"/> interfone <input type="checkbox"/> poço artesiano <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> quadra <input type="checkbox"/> portão eletrônico		
Divisão Interna:	5 suítes, 4 salas, 1 escritório, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 dispensa.		
Qtde. Vaga de Garagem Coberta:	1	Qtde. Vaga de Garagem Descoberta:	
Informações Relevantes:			
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:			
Desempenho do Mercado:	<input type="checkbox"/> recessivo <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> aquecido		Número de ofertas:
			<input type="checkbox"/> baixo <input checked="" type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> alto
Liquidez e Prazo provável de venda:	<input type="checkbox"/> baixa (superior a 6 meses) <input type="checkbox"/> média (entre 3 e 6 meses) <input type="checkbox"/> alta (inferior a 3 meses)		

W



8. CONDIÇÕES GERAIS:

8.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

Justifique em caso negativo:

sim
 não

8.2 - O imóvel como um todo aparenta defeitos construtivos que comprometem a estabilidade, solidez ou habitabilidade do imóvel?

Justifique em caso afirmativo:

sim
 não

8.3 - Considerando-se o estado de conservação e sua localização, o imóvel apresenta visualmente condições de habitabilidade?

Justifique em caso negativo:

sim
 não

8.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores desvalorizantes (climáticos, vizinhança, ambientais e outros)?

Justifique em caso afirmativo:

sim
 não

8.5 - Considerando-se as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo constitui um bom negócio?

Justifique em caso negativo:

sim
 não

9. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	<input checked="" type="checkbox"/> MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado <input type="checkbox"/> SMDNO - Sem Metodologia Definida em Norma	Data Vistoria:	04/01/2021
--------------	--	----------------	------------

10. RESULTADO PARA LOCAÇÃO:

Valor de Mercado (R\$):	R\$ 1.050,00		
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 1,11	Área de Referência (m²):	946,80
Informações Relevantes:	Considerando os valores de mercado que vem sendo praticado na região, o imóvel proporciona um excelente investimento, visto que está bem localizado na Cidade, cuja região é ideal para proporcionar um bom acesso ao público.		

11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Empresa:	Prefeitura Municipal de Iporanga	CNPJ:	10.462.364/0001-47	CREA:	42884-CE
Eng Responsável:	Alex Sousa	CPF:	805.908.373-20	CREA:	5064026797-5P


ALEX SOUSA
ENG^o CIVIL
RNP 2610815069
Assinatura

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área Total do terreno = 15747 m²
Área construída = 946,80 m²
Valor unitário por m² = valor de mercado/ área construída
Valor unitário por m² = R\$ 1050,00 m² / 946,80m² = R\$1,11/m²