



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPAPORANGA	LAUDO AVALIAÇÃO - LOCAÇÃO DE TERRENO ZONA RURAL	Data do Laudo:	16/01/2024
---	--	----------------	------------

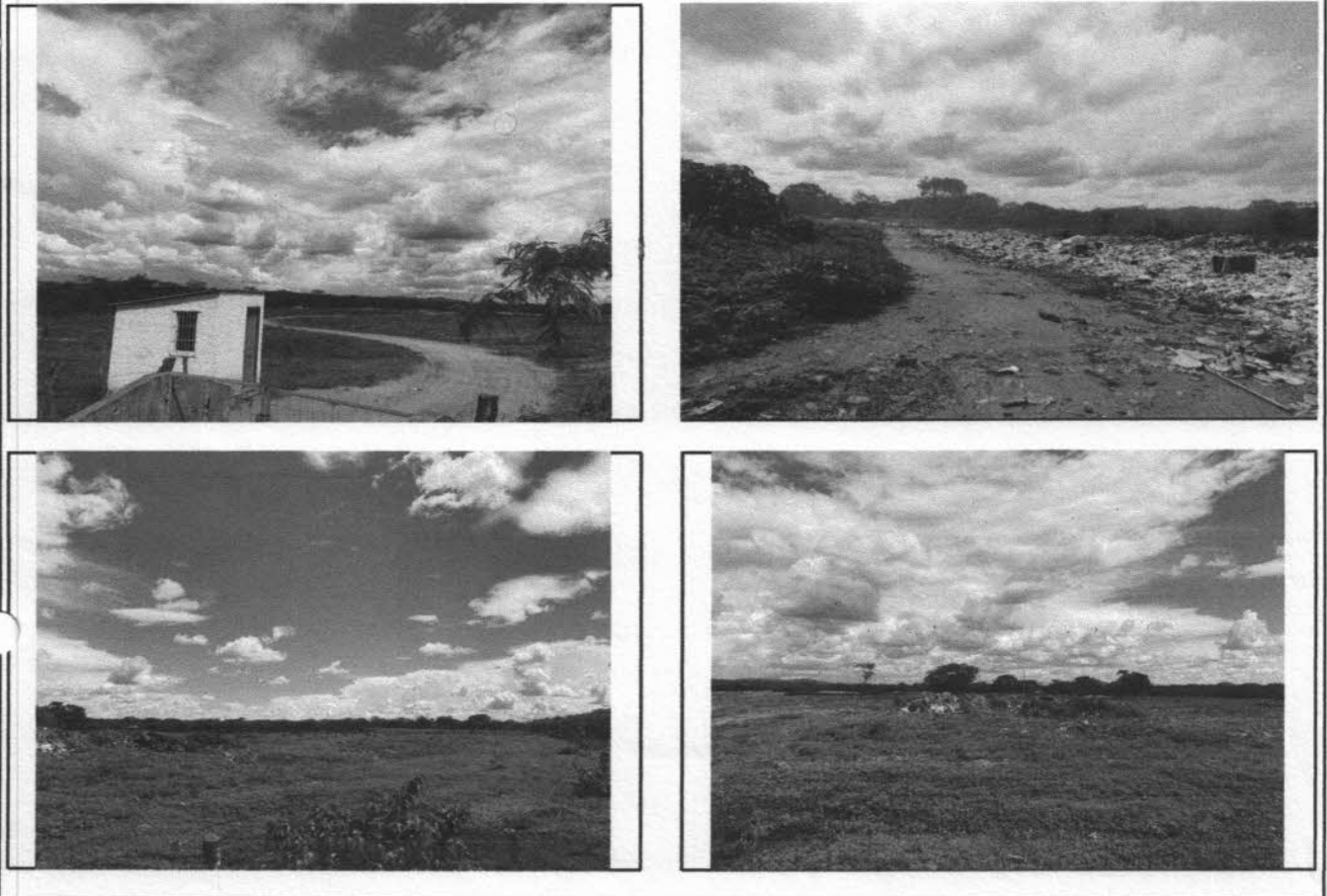
1. SOLICITAÇÃO:

Dep.Solicitante:	Prefeitura Municipal de Ipaporanga	Prefixo:	
Proprietária:	Liliana Magalhães Monte	CPF:	275.363.783-00
Finalidade:	Escritura Pública	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Objetivo: LOCAÇÃO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	Br 404, Grota da Cachoeira		
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Ipaporanga
CEP:	62215-000	UF:	CE
Matrícula Nº:		Ofício:	
		Data emissão:	

3. FOTOS:



João Pedro Santiago Landim
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 355297

4. MICROREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	<input type="checkbox"/> Resid. Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Resid. Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" 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 type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input type="checkbox"/> rede de esgoto	<input type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas	
Serviços e Equipamentos Comunitários:	<input type="checkbox"/> transporte coletivo	<input type="checkbox"/> assist. méd. hospitalar	<input type="checkbox"/> comércio	<input type="checkbox"/> escolas	
	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input type="checkbox"/> lazer	
Informações Relevantes:	Terreno situado na Br 404, Grotas da Cachoeira, à aproximadamente 3,50km da sede do município de Ipaporanga, tendo em suas proximidades rede de abastecimento de água e energia elétrica.				

5. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	60.000,00	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:	Terreno	Topografia:	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Active
Área Privativa (m²):	60000,00	Área Comum (m²):		Área não averbada (m²):	
Área Total (m²):	60000,00	Fração Ideal:		Idade Aparente:	
Situação em Condomínio:	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	Orientação Solar:	<input type="checkbox"/> sul	<input checked="" type="checkbox"/> poente
Coordenadas (no ponto médio da frente principal do terreno - preenchimento opcional):					
Latitude (S):	"		Longitude (W):	"	
Localização:	<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> ruim	Terreno: <input type="checkbox"/> Aberto <input checked="" type="checkbox"/> Fechado
Ocupação:	<input type="checkbox"/> desocupado	<input type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário	<input checked="" type="checkbox"/> locado/ arrendado	<input type="checkbox"/> cedido/ comodato	<input type="checkbox"/> invadido
Superfície do solo	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Úmido	<input type="checkbox"/> Alagadiço		
Estado de Conservação:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> regular	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> novo	Terreno se encontra: <input type="checkbox"/> Limpo <input checked="" type="checkbox"/> Entulho
					<input checked="" type="checkbox"/> Mato <input type="checkbox"/> Pavimentado
Fechamento Do Terreno:	<input type="checkbox"/> alvenaria	<input type="checkbox"/> madeira	<input type="checkbox"/> alvenaria/madeira	<input checked="" type="checkbox"/> outros	
Esquadrias da Entrada:	<input checked="" type="checkbox"/> ferro	<input type="checkbox"/> alumínio	<input 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		



7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	<input type="checkbox"/> recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido	Número de ofertas:	<input checked="" type="checkbox"/> baixo	<input 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)			

8. CONDIÇÕES GERAIS:

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

<input checked="" type="checkbox"/> sim	Justifique em caso negativo:
<input type="checkbox"/> não	

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

<input type="checkbox"/> sim	Justifique em caso afirmativo:
<input checked="" type="checkbox"/> não	

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

<input checked="" type="checkbox"/> sim	Justifique em caso negativo:
<input type="checkbox"/> não	

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

<input type="checkbox"/> sim	Justifique em caso afirmativo:
<input checked="" type="checkbox"/> não	

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

<input checked="" type="checkbox"/> sim	Justifique em caso negativo:
<input type="checkbox"/> não	

9. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	<input checked="" type="checkbox"/> MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Data Vistoria:
	<input type="checkbox"/> SMDNO - Sem Metodologia Definida em Norma	16/01/2024

10. RESULTADO PARA LOCAÇÃO:

Valor de Mercado (R\$):	R\$ 3.500,00		
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 0,06	Área de Referência (m²):	60000,00
Informações Relevantes:	Considerando os valores de mercado que vem sendo praticado na região, o imóvel proporciona um excelente investimento.		

João Pedro Santiago Landim
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 355297



11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Empresa:	Prefeitura Municipal de Ipaporanga	CNPJ:	10.462.364/0001-47	CREA:	
Eng.Responsável:	João Pedro Santiago Landim	CPF:	049.392.323-36	CREA:	062024599-9

João Pedro Santiago Landim
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 355297

Assinatura

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área Total do terreno = 60000 m²
Área construída = 60000,00 m²
Valor unitário por m² = valor de mercado/ área construída
Valor unitário por m² = R\$ 3500,00 mês / 60.000,00 m² = R\$0,06/m²