

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO



NOME DO CLIENTE:
MUNICÍPIO DE PEDRA BRANCA

ENDEREÇO DA RESIDÊNCIA
Av. Sabino Vieira Cavalcante

Nº DO TERRENO
#####

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de um terreno fora da área de alagação, de geometria regular com alto desnível. O terreno é propício a construção civil. OBSERVAÇÃO: Para este cálculo foi utilizado apenas a área o imóvel, haja vista que, em vistoria, o quintal não está em estado de conservação para o uso da prefeitura.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

ÁREA DO TERRENO 165,00 m²

VALOR ATRIBUÍDO DO METRO QUADRADO EM PEDRA BRANCA 125,00 m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 20.625,00

QUANTO A LOCALIZAÇÃO

<i>Proximidade serviços Públicos (Hospitais, Escolas e etc...)</i>	Próximo
Muito longe	30%
Longe	50%
Médio	100%
Próximo	120%
Muito próximo	150%

<i>Proximidade da área comercial</i>	Próximo
Muito longe	30%
Longe	50%
Médio	100%
Próximo	120%
Muito próximo	150%

<i>Situação da Rua</i>	Asfalto
Barro	50%
Pedra Tosca	90%
Padra paralelo	100%
Asfalto	120%

VALOR RESIDUAL R\$ 35.640,00

BAIRRO Próximo ao centro

Periférico 50%

Sítio	60%
Tipificação do Terreno	Terra Fértil
Próximo ao centro	100%
Centro	200%
Nobre	1000%



VALOR RESIDUAL

R\$ 35.640,00

QUANTO A PROXIMIDADE DE ÁREAS DESVALORIZADAS

Sem proximidade

Sem proximidade	100%
Próximo a rios e córregos	60%
Próximo a lagoas	50%
Próximo a matagais	50%
Próximo a lixões	30%

VALOR RESIDUAL

R\$ 35.640,00

DESNÍVEL DO TERRENO

Desn > 2,0 m < 3,0m

Desn < 1,0 m	120%
Desn > 1,0 m < 2,0m	100%
Desn > 2,0 m < 3,0m	80%
Desn > 3,0 m	60%

VALOR RESIDUAL

R\$ 28.512,00

ÍNDICES DE CRIMINALIDADE

Baixa

Muito alto	50%
Alto	70%
Médio	90%
Baixa	110%

VALOR RESIDUAL

R\$ 31.363,20

POLUIÇÃO SONORA

Muito Ruído

Muito Ruído	80%
Poucos Ruídos	100%
Nenhum Ruído	120%

VALOR RESIDUAL

R\$ 25.090,56

VALOR TOTAL

R\$ 25.090,56

VALOR CONSIDERADO DO TERRENO

R\$ 25.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



NOME DO PROPRIETÁRIO:

ENDEREÇO DA RESIDÊNCIA
Centro, Pedra Branca-CE

IMÓVEL
Residência

MEMÓRIA DE CÁLCULO

VALOR DO CUB

R\$ 1.885,32

Referência: Sinduscon, dezembro de 2023

TIPIFICAÇÃO DA RESIDÊNCIA

R1-B

R1-B = Padrão Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA

165,00 m²

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma residência construída em alvenaria rebocada, piso cerâmico e cobertura com telha de barro. Localizada em um bom local e em perfeitas condições para o uso.

ÁREA DO TERRENO

165,00 m²

VALOR:

R\$ 311.077,80

IDADE APARENTE

20 Anos

VIDA UTIL ESTIMADA

60 Anos

VALOR RESIDUAL (Depreciação pelo Método de Kuentzle)

R\$ 276.513,60

ESPECIFICAÇÃO DO ACABAMENTO DO PISO

Piso Cerâmico

Piso Morto	70%
Piso cimentado	90%
Piso Cerâmico	100%
Porcelanato	120%

Outros 0%

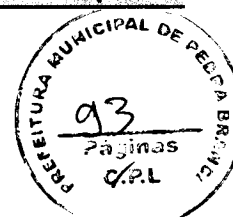
VALOR RESIDUAL

R\$ 276.513,60

ESPECIFICAÇÃO DO ACABAMENTO DAS PAREDES

Emassada e pintada

Alvenaria	50%
Rebocado sem pintura	80%
Rebocado com pintura	100%
Emassada e pintada	110%
Outros	80%
Parte rebocada e outra não	80%



VALOR RESIDUAL

R\$ 304.164,96

ESPECIFICAÇÃO DO TELHADO

Telha cerâmica tipo colonial

Telha de fibrocimento	80%
Telha cerâmica tipo colonial	100%
Telha cerâmica romana	125%
Laje	150%
Outros	0%

VALOR RESIDUAL

R\$ 304.164,96

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Regular

Muito Ruim	60%
Ruim	80%
Regular	90%
Bom	100%

VALOR RESIDUAL

R\$ 273.748,46

ESTILO DA ARQUITETURA

Antiga

Arcaica	80%
Antiga	90%
Comum	100%
Moderna	110%
Futurística	120%

VALOR RESIDUAL

R\$ 246.373,62

ÁREA DA COBERTURA METÁLICA

0,00 m²

Valor do Piso Industrial (SEINFRA)	R\$	93,37 /m ²
Valor da Cobertura Metálica com Forro de PVC (SEIN	R\$	448,87 /m ²

VALOR RESIDUAL

R\$ 246.373,62

PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

0,00 m²

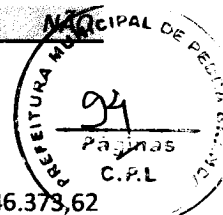
Valor da Pavimentação (SEINFRA) R\$ 55,65 /m²

VALOR RESIDUAL

R\$ 246.373,62

INSTALAÇÕES DE BOMBAS E TANQUES

Instalação dos tanques	R\$	-
Instalação das bombas	R\$	-



VALOR RESIDUAL

R\$ 246.373,62

VALOR RESIDUAL CONSIDERADO

R\$ 246.000,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 25.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 271.373,62

VALOR CONSIDERADO DO IMÓVEL

R\$ 271.000,00

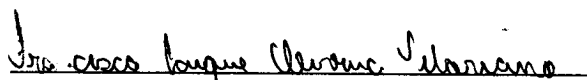
VALOR MÁXIMO DO ALUGUEL (1,0% do valor do Imóvel)

R\$ 2.710,00

VALOR NEGOCIADO DO ALUGUEL

R\$ 1.660,00

terça-feira, 23 de janeiro de 2024


FRANCISCO CAIQUE OLIVEIRA VITORIANO


ANTONIA JOYCE RODRIGUES DINIZ


EUDÁSIO FERNANDES CÉSAR