

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO



NOME DO CLIENTE:
MUNICÍPIO DE PEDRA BRANCA

ENDEREÇO DA RESIDÊNCIA
Sítio Ouro, Pedra Branca

Nº DO TERRENO
IPTU Isento

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de um terreno fora da área de alagação, de geometria regular. O terreno é propício a construção civil.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

ÁREA DO TERRENO 418,00 m²

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

VALOR DO TERRENO: R\$ 52.250,00

QUANTO A LOCALIZAÇÃO

Proximidade serviços Públicos (Hospitais, Escolas e etc...) Muito longe

Muito longe	30%
Longe	50%
Médio	100%
Próximo	120%
Muito próximo	150%

Proximidade da área comercial Muito longe

Muito longe	30%
Longe	50%
Médio	100%
Próximo	120%
Muito próximo	150%

Situação da Rua Barro

Barro	50%
Pedra Tosca	90%
Padra paralelo	100%
Asfalto	120%

VALOR RESIDUAL R\$ 2.351,25

BAIRRO Sítio

Periférico 50%



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

VALOR RESIDUAL R\$ 1.410,75

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\$ 1.410,75

DESNÍVEL DO TERRENO Desn > 1,0 m < 2,0m

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\$ 1.410,75

ÍNDICES DE CRIMINALIDADE Baixa

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

VALOR RESIDUAL R\$ 1.551,83

POLUIÇÃO SONORA Nenhum Ruído

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

VALOR RESIDUAL R\$ 1.862,19

VALOR TOTAL R\$ 1.862,19

VALOR CONSIDERADO DO TERRENO R\$ 2.000,00

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**NOME DO PROPRIETÁRIO:**

Rui Monteiro Barbosa

ENDEREÇO DA RESIDÊNCIA

Sítio Ouro, Pedra Branca

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 CONSTRUÍDA70,00 m²**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

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

ÁREA DO TERRENO418,00 m²**VALOR:**

R\$ 131.972,40

IDADE APARENTE

10 Anos

VIDA UTIL ESTIMADA

60 Anos

VALOR RESIDUAL (Depreciação pelo Método de Kuentzle)

R\$ 128.306,50

ESPECIFICAÇÃO DO ACABAMENTO DO PISO

Piso Cerâmico

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



Outros 0%

VALOR RESIDUAL

R\$ 128.306,50

ESPECIFICAÇÃO DO ACABAMENTO DAS PAREDES

Rebocado com pintura

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\$ 128.306,50

ESPECIFICAÇÃO DO TELHADO

Laje

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

VALOR RESIDUAL

R\$ 192.459,75

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Bom

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

VALOR RESIDUAL

R\$ 192.459,75

ESTILO DA ARQUITETURA

Antiga

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

VALOR RESIDUAL

R\$ 173.213,78

ÁREA DA COBERTURA METÁLICA

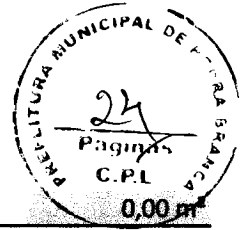
0,00 m²

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

VALOR RESIDUAL

R\$ 173.213,78

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.



PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

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

VALOR RESIDUAL R\$ 173.213,78

INSTALAÇÕES DE BOMBAS E TANQUES NÃO

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

VALOR RESIDUAL R\$ 173.213,78

VALOR RESIDUAL CONSIDERADO R\$ 173.000,00

VALOR DO TERRENO R\$ 2.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 175.213,78

VALOR CONSIDERADO DO IMÓVEL R\$ 175.000,00

VALOR MÁXIMO DO ALUGUEL (1,0% do valor do Imóvel) R\$ 1.750,00

VALOR NEGOCIADO DO ALUGUEL R\$ 1.080,00

terça-feira, 23 de janeiro de 2024

Francisco Caique Oliveira Vitoriano
FRANCISCO CAIQUE OLIVEIRA VITORIANO

Antonia Joyce Rodrigues Diniz
ANTÔNIA JOYCE RODRIGUES DINIZ

Eudásio Fernandes César
EUDÁSIO FERNANDES CÉSAR