



CAPS

CICERO IZÍDIO DOS SANTOS



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20220729115804.pdf>
assinado por: idUser 56

500,00



Governo Municipal de Brejão

LAUDO DE AVALIAÇÃO - 003/2021



1. INTERESSADO

Cicero Izídio dos Santos.

2. OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho o arbitramento do valor de avaliação do imóvel para locação situada na Rua Capitão Américo, N° 31 – Centro - na cidade de Brejão – PE.

3. PRELIMINARES

A vistoria foi realizada na edificação objeto, em 31 de Março de 2021, às 9:00 horas.

Após estudar minuciosamente, consultar bibliografia especializada procedeu as diligencias necessárias à elaboração deste laudo de avaliação, vistoriando, inclusive, o local, colhendo os elementos indispensáveis às fundamentações.

4. VISTORIA

4.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Edificação se localiza no Bairro do Centro, no Meio da Quadra da Rua Capitão Américo, N° 31, na cidade de Brejão.

A região possui melhoramento público e serviços comunitários relacionados abaixo:

- Iluminação pública





Governo Municipal de Brejão

- Rede de água potável
- Rede de telefonia
- Coleta de Lixo

4.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O objeto da avaliação é constituído por uma edificação uma área construída de 129,20 m² (Pavimento térreo) mais 45,76m² (pavimento sub-solo) ocupando uma área de terreno total de 257,73 m².

Consta no imóvel os seguintes cômodos:

- 03 Banheiros;
- 01 Refeitório;
- 06 Salas;
- 01 Garagem;
- 01 Almoxarifado.

O imóvel foi construído com Alvenaria de tijolos cerâmicos, o piso é revestido com cerâmica, as paredes internas e externas possuem revestimento com reboco e pintura em tinta látex, esquadrias: portas e janelas de madeira em áreas internas e portão de aço na frente, forro em laje, instalações elétricas com pontos de luz e de tomadas em funcionamento, instalações hidro-sanitárias em funcionamento.

Toda a edificação esta assente sobre um terreno de topografia Plana, solo firme, ocupando o Meio da Quadra, formato retangular, com área de terreno total de 257,73m² com 01 (uma) frente principal, voltada para a Rua Capitão Américo, no nível da mesma, com divisas perfeitamente definidas.





Governo Municipal de Brejão

Os limites e os alinhamentos da edificação existente, sem conflitos, apresentam um terreno com as seguintes confrontações, considerando quem esta de dentro da edificação e olha para Rua Capitão Américo:

- Frente: 10,65 m de comprimento;
- Flanco Direito: 24,20 m de comprimento;
- Flanco Esquerdo: 24,20 m de comprimento;
- Fundo: 10,65m de comprimento.



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20220729115804.pdf>
assinado por: iduser 56

5. AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

A metodologia utilizada aplicada foi através do Método Comparativo de Mercado, no que se refere à avaliação de imóveis.

Esta metodologia permite obter o valor de avaliação através de amostras extraídas do mercado.

A aplicação do método comparativo pressupõe a ocorrência de imóveis de características semelhantes ao bem objeto de avaliação, numa situação geoeconômica.

Agora, a identidade absoluta não existe – os dados coletados em pesquisa guardam entre si e em relação ao imóvel avaliado algumas diferenças – pelo que essas diferenças foram estatisticamente tratadas com o objetivo de obterem-se estimativas e intervalos de confiança sobre o valor de mercado do imóvel.

Assim sendo, de acordo com o tipo do bem avaliado e, pelo resultado obtido na pesquisa de valores de mercado, este laudo de avaliação está enquadrado em Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, como definido na NBR – 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Governo Municipal de Brejão



5.2 PRESSUPOSTOS

5.2.1 Não foram feitas averiguações quanto à titularidade do bem avaliado e tampouco quanto a ônus existentes, considerando o avaliador que as informações colhidas foram dadas de boa fé, merecendo todo crédito, podendo-se nelas confiar.

5.2.2 Para atender ao objetivo deste trabalho, o avaliador infra-assinado se baseou nos seguintes documentos:

- Pesquisa levada a efeito no mercado imobiliário local;
- Banco de dados, público e privado;
- Publicações técnicas especializadas em engenharia de avaliações e perícias

5.2.3 Pesquisa de Mercado – Os dados coletados no mercado situaram-se em uma mesma região geoeconômica.

- Trabalhamos na pesquisa com imóveis que possuíam características comparáveis as do objeto da avaliação.
- As condições do imóvel pesquisado também foram verificadas – a exata localização, as características do terreno e as dimensões.

5.3 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Foi empregado nesta avaliação, como já referido, o Método Comparativo de Mercado, situados em regiões geoeconômicas e de características similares, de valores conhecidos – oferta/transação – ou previamente avaliados.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





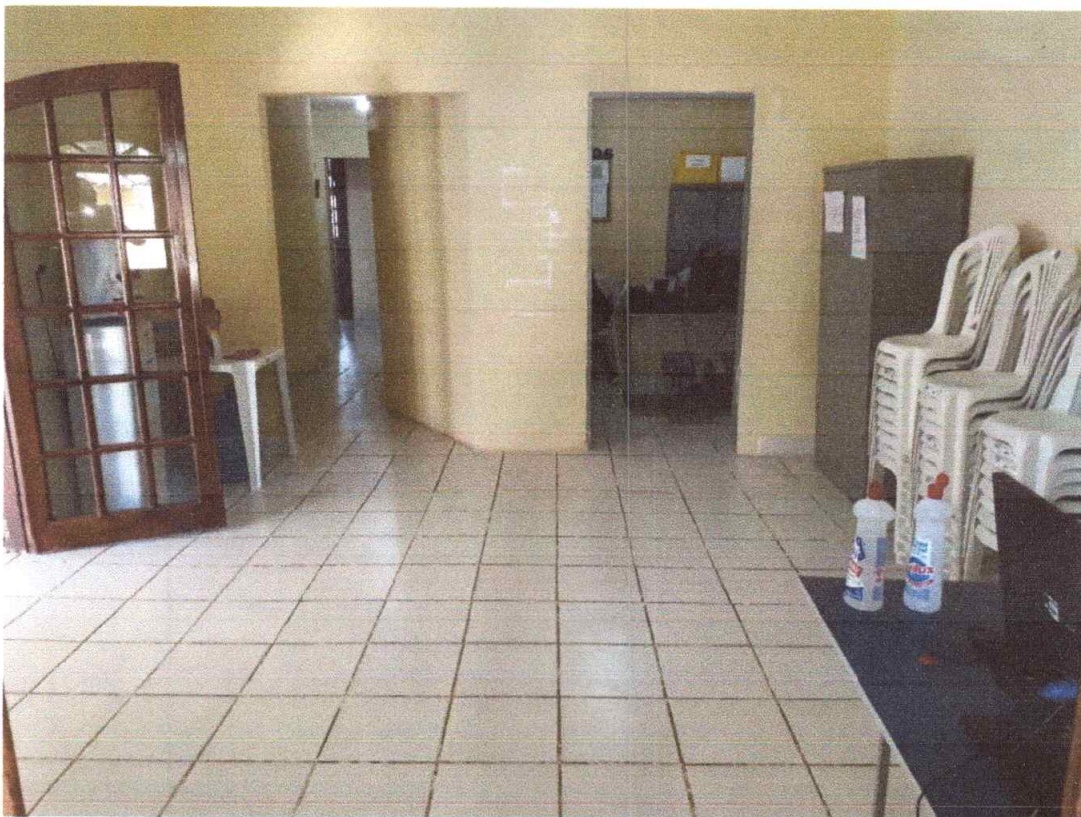
Governo Municipal de Brejão



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20220729115804.pdf>
assinado por: idUser 56



Governo Municipal de Brejão



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20220729115804.pdf>
assinado por: idUser: 56



Governo Municipal de Brejão



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20220729115804.pdf>
assinado por: iduser 56



Governo Municipal de Brejão

7. CONCLUSÃO


Considerando os pressupostos e tudo o mais referido neste laudo, o signatário arbitra, com base nos valores analisados, com a segurança e a confiabilidade que os métodos utilizados permitem o seguinte valor de mercado, justo real, para locação do imóvel em questão:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 500,00 (Quinhentos Reais)

8. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial microprocessado em 09 (Nove) folhas impressas de um só lado, sem emendas ou rasuras, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Brejão, 31 de Março de 2021.



Jair Santos da Silva Costa
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 069/2021


José Romário Florentino Silva
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 069/2021





Governo Municipal de Brejão


José Cadengue Lira Neto
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 069/2021


José Paulo da Silva
Comissão de Avaliação de Imóveis
Port. N° 069/2021



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/1-20220729115804.pdf>
assinado por: idUser 56