

LAUDO DE AVALIAÇÃO
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS



Solicitante: Secretaria Municipal de Saúde de Campina Grande
Proprietário: **José de Arimatéia Silva Correia**
Objetivo da avaliação: Estimar o valor de locação do imóvel

Objeto: Imóvel avaliando localizado no Sítio Jorge, Zona Rural de Campina Grande
Campina Grande - Paraíba

Método(s) Utilizado(s): Método da Quantificação do Custo

Valor de avaliação total de locação: **R\$ 400,00**
Classificação quanto à liquidez: Baixa

Dados e assinatura do Laudo de Avaliação

Paulo Félix da Silva

Matr. 9.896

Murilo Bruno Cabral

Matr. 20.973

Herlaine Roberta Nogueira Dantas

Matr. 8.092

Local e data do laudo de avaliação:

Campina Grande, 7 de outubro de 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

SUMÁRIO

1. Imóvel
2. Solicitante
3. Proprietário
4. Objetivo
5. Finalidade
6. Observações preliminares
7. Caracterização da região
8. Caracterização do imóvel
9. Metodologia, pesquisas e cálculos.
10. Determinação do valor venal do imóvel
11. Especificação da avaliação
 - 11.1 Grau de Fundamentação
 - 11.2 Grau de Precisão
12. Resultado do Valor Locativo do Imóvel
13. Conclusão
14. Anexos do laudo
 - Anexo I- Documentação fotográfica;

Pfe





LAUDO DE AVALIAÇÃO

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

1. IMÓVEL

O imóvel avaliando constitui-se de uma unidade residencial unifamiliar localizada no Sítio Jorge, Zona Rural de Campina Grande-PB, geo referenciado com as coordenadas geográficas: Sul- 7° 16' 17,37" e Oeste- 35° 48' 36,94", com área construída de 81,60 m².

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde de Campina Grande

3. PROPRIETÁRIO

José de Arimatéia Silva Correia

4. OBJETIVO

Estimar tecnicamente o valor custo da benfeitoria

5. FINALIDADE

Avaliar o imóvel para fins de locação à Secretaria de Saúde do Município, com vistas ao funcionamento da *Âncora Sítio Jorge*.

6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- Este laudo fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, NBR 14.653 Avaliações de Bens Imóveis, Partes 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos) e em pressupostos descritos a seguir:

- Vistoria interna realizada em 30/09/2022, às 10:55 horas, com a presença do representante da Secretaria de Saúde- Eng. Wagner Holanda- contato (83)-8857-8432;

-Para este imóvel não foi disponibilizada a Escritura Pública, resultando na avaliação apenas da benfeitoria sobre o terreno.

- As medidas de áreas construídas e terreno foram obtidas através de medições in loco

- Nesta avaliação, considerou-se que todas as informações estão corretas e que o imóvel está livre, desembaraçado e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado,

- Não foram efetuadas investigações quanto à conformidade dos documentos fornecidos e as informações obtidas foram tomadas de boa fé.

- Ainda nesta avaliação, o valor obtido para o imóvel foi obtido através do Custo de Reedificação da Benfeitoria, resultando no valor da locação.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região na qual se encontra o imóvel avaliando, situa-se em área rural com vocação para cultura de sobrevivência distancia aproximada de 10,0 km do centro da cidade, tendo como uso e ocupação do solo predominante, pequenas propriedades rurais com residências uni familiares de padrão baixo.

A região não dispõe de infraestrutura completa, apenas rede de energia elétrica, iluminação pública e rede água..

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando constitui-se de uma unidade residencial uni familiar, com área construída de 81,60 m², edificada em terreno próprio, cuja divisão interna compõe-se de: alpendre frontal, dois quartos, cozinha, We social, despensa, um sanitário.

O Padrão de Acabamento baixo, e Estado de Conservação entre reparos simples e importantes, coberta em telha cerâmica tipo canal, sem forro e piso cerâmico, com idade aparente de 30 anos.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULO.

A metodologia utilizada para determinação do valor da benfeitoria foi o Método da Quantificação do Custo, conforme recomenda a NBR-14.653, parte 2, através do cálculo do custo de reedificação da benfeitoria, apropriado através do custo unitário básico do SINAPI.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

10.1.11 Considerações sobre a avaliação da benfeitoria

A estimação do valor das benfeitorias foi obtida através do cálculo do custo de reedificação da benfeitoria, após depreciação do imóvel em estado novo.

A utilização do critério de Ross-Heidecke permitiu o cálculo da depreciação física do imóvel, conhecendo a idade aparente, vida útil e estado de conservação.

O Custo Unitário Básico adotado neste trabalho foi o SINAPI-PB.

Quadro 1- Custo Unitário Básico-CUB - Residência Unifamiliar em R\$/m²
Mês de referencia: Julho- 2022- SINAPI-PB

TIPO		PADRÃO DE ACABAMENTO		
Descrição	Código	ALTO	NORMAL	BAIXO
Casa Residencial	CR.1-3Q.....104			1.080,68



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Quadro 2- Cálculo do Custo de Reedição da Benfeitoria – Residência Unifamiliar

	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Custo (R\$)
Área de construção da benfeitoria	81,60		
CUB-SINAPI (Julho-2022)-CP.1-3Q.104		1.080,68	
Custo Final com BDI (CUB*BDI=20%)		1.296,82	
Padrão de Acabamento: BAIXO			
Idade Aparente: 20 anos			
Vida útil: 50 anos			
Estado de Conservação-EC			
Reparos simples- ESTADO: 3,0			
Custo Global da Benfeitoria-CG			105.820,19
CD-Custo Depreciável-(80% do imóvel novo)			84.656,15
Cd-Função de (x,n)-x/n (Coeficiente de Depreciação e EC			0,410
D-Depreciação			34.709,02
Custo de Reedição das Benfeitorias (CRD-D)		871,46	71.111,16

11. 0 ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO PARA A BENFEITORIA

Tabela 7- Graus de Fundamentação – Método da Quantificação do Custo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto		2	
2	BDI			1
3	Depreciação física		2	
Total pontuação atingida		5		
Grau de Fundamentação		II		

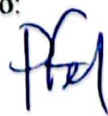
Tabela 8- Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação- Utilização do Método da Quantificação do Custo de Benfeitoria

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I

Este laudo foi enquadrado no Grau I de fundamentação, segundo critérios estabelecidos nas tabelas 7 e 8 acima, em relação a avaliação da benfeitoria.

12. Resultado do Valor Locativo do imóvel

A obtenção do Valor de Locação para o imóvel avaliando foi realizado através da aplicação do Método da Remuneração do Capital, após determinação do valor de mercado do imóvel e fixação de taxa de remuneração, neste caso a Taxa de Rendimento Mensal da Poupança, Outubro/2022 (0,6136%), através da seguinte expressão:




LAUDO DE AVALIAÇÃO
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

$$Al = (Vi \times i)$$

Onde:

Al=Aluguel do imóvel

Vi= Valor do Imóvel

i= Taxa mensal de rendimento da poupança, Outubro/2022-0,6136 resultando no valor locativo de:

$$Al = (64.507,99 \times 0,006136) = R\$ 395,82$$

Intervalos de valores admissíveis para o valor de locação

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	440,00	+10,00%
Estimativa Adotada	400,00	-----
Máximo	360,00	+10,00%

13.0 CONCLUSÃO

Com base na fundamentação apresentada neste Laudo de Avaliação, a partir da utilização do Método de Remuneração do Capital, atribui-se como valor locativo para o imóvel tipo unidade residencial uni familiar localizado no Sítio Massapê, Distrito de Galante, Campina Grande, a quantia de:

R\$ 400,00 (Quatrocentos reais)

Campina Grande, 7 de outubro de 2022.


PAULO FÉLIX DA SILVA
Mat. 9.896
Presidente


MURILO BRUNO CABRAL
Mat. 20.973
Membro

HERLAINE ROBERTA NOGUEIRA DANTAS
Mat. 8.092
Membro



LAUDO DE AVALIAÇÃO
COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01-Frente do imóvel



Foto 02- Via de acesso ao imóvel



Foto 03-Vista global do im



Foto 04- Quarto



Foto 05- Fachada do imóvel



Foto 06-Vista lateral

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

PORTARIA Nº 001, de 25 de novembro de 2021.

Esta Portaria nomeia os novos membros para compor a nova Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, Biênio 2021 - 2023.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE, no uso de suas atribuições legais e;

CONSIDERANDO que os processos de desapropriação, por sua própria natureza e complexidade, envolvem diversas Secretarias, o que implica em processos burocráticos de tramitação interna, muitas vezes morosos;

CONSIDERANDO a necessidade de agilizar a sistemática operacional dos procedimentos legais, indispensáveis à consecução das desapropriações previstas,

RESOLVE:

Art. 1º - Nomear os servidores abaixo elencados, para compor a **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**, com o objetivo único de proceder e acompanhar os processos de avaliação/desapropriação de imóveis urbanos e rurais que se fizerem necessários à execução do Plano de Projetos e Obras do Governo Municipal, para o biênio 2021/2023, retroativo ao dia 04 de setembro do corrente ano.

Secretaria de Obras:

PAULO FÉLIX DA SILVA, matrícula nº 9896, na condição de Presidente da Comissão;

DINIVAL DANTAS DE FRANÇA FILHO, matrícula nº 1432, na condição de membro.

Secretaria de Planejamento:

MURILO BRUNO CABRAL, matrícula nº 20973,

Secretaria de Finanças:

FELIPE MOTTA BENEVIDES GADELHA, matrícula nº 26367.



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
GABINETE DO PREFEITO**

Procuradoria Geral do Município:

HERLAINE ROBERTA NOGUEIRA DANTAS, matrícula nº 8092.

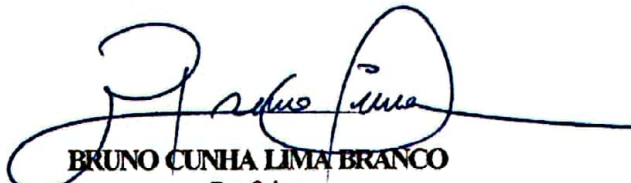
Secretaria de Agricultura:

PATRÍCIA SILVÉRIO CESAR, matrícula nº 7681.

Art. 2º - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRE-SE.

Campina Grande, 25 de novembro de 2021.


BRUNO CUNHA LIMA BRANCO
Prefeito





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 109D-BB76-33B5-8AAB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANTÔNIO WAGNER DE HOLANDA (CPF 204.XXX.XXX-20) em 01/11/2022 08:39:47 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campinagrande.1doc.com.br/verificacao/109D-BB76-33B5-8AAB>