



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 24/2024 RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52 Rev 2
Data: 10/09/2024 CENTRO

1 Solicitante

Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania ▼

2 Objetivo e Finalidade

Determinar o valor de mercado para locação. ▼

3 Pressupostos

- 3.1 ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos);
- 3.2 Publicações Técnicas Especializadas em Engenharia de Avaliações;
- 3.3 Pesquisa de mercado;
- 3.4 Contextualização do imóvel avaliando dentro da respectiva região;
- 3.5 Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos, nem sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- 3.6 Todas as informações prestadas por terceiros, assim como os documentos apresentados, foram consideradas como legítimas, confiáveis e de boa fé;
- 3.7 Considera-se que não existem condições anormais no solo do imóvel avaliando que possam afetar sua ocupação atual ou futura, nem a estabilidade das edificações;existentes ou que porventura venham a existir;
- 3.8 Considera-se que não existem restrições construtivas, ambientais, de segurança e salubridade para o imóvel avaliando, exceto as citadas no laudo;
- 3.9 Dimensões conforme informações constantes na ficha do imóvel e confirmadas na vistoria.
- 3.10 Data da vistoria: 04/09/2024

4 Dados do Imóvel

Inscrição imobiliária:	2.2490.004.02.0083.0001.6	Sequencial:	1.212381.1
Natureza:	PREDIAL		
Endereço:	RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52 - CENTRO		
Proprietário:	ESPÓLIO DE ALBERTO PETROVICH		
Área do Terreno:	220 m²	Testada principal:	10 m
Área total Construída:	413,3 m²	Número de frentes:	1
Área da unidade:	413,3 m²		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 24/2024 RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52 Rev 2
Data: 10/09/2024 CENTRO

5 Descrição do Imóvel

Fonte CUB	SINDUSCON	Tipo imóvel:	casa
Padrão Qualid.:	Normal	Estrutura:	caixão
CUB: R1-N - Jun/24 - PE	R\$ 2.476,29	Revest. Exterior:	argamassa
Salas:	2	Quartos:	4
Depósitos:		Varandas/terraços:	1
Banheiros:	3	Áreas de serviço:	2
Banheiros priv.:	1	Circulação:	2
Recepções:		Garagem:	1
Cozinhas:	1		
Piso áreas secas:	granilite / mármore	Estrut. da coberta:	concreto armado
Piso áreas molhadas:	cerâmica comercial	Cobertura:	fibrocimento
Paredes internas:	pintura sobre massa fina	Forro:	lajota aparente
Par. áreas molhadas.:	cerâmica comercial	Fachada principal:	argamassa
Esquadrias.:	madeira	Demais fachadas:	argamassa
Portas.:	madeira		
Estado de conserv.:	4 - entre regular e reparos s	Data de cadastro:	1989
Tipo Const. - Vida Útil:	Residencias - 60	Idade aparente:	18 anos
Fator de depreciação:	0,792		
Localização			
Latitude:	-8.112754743770896	Longitude:	-35.01399368047714

5 Diagnóstico de Mercado

Demanda:	Baixa	Oferta:	Média
Mercado:	Estável	Liquidez:	Baixa

6 Especificação da Avaliação

Grau fundamentação:	II	Grau de precisão:	III
---------------------	----	-------------------	-----

7 Metodologia

Evolutivo



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 24/2024 RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52 Rev 2
Data: 10/09/2024 CENTRO

8 Estimação pontual

Dados do imóvel avaliado:

TOPOGRAFIA	1
PAVIMENTAÇÃO	1
ÁREA	220
DISTÂNCIA AO CENTRO	90

Valores da Moda para 80 % de confiança

R\$/M² Médio:	451,22
R\$/M² Mínimo:	417,78
R\$/M² Máximo:	484,67

Equação:

$$R\$/M^2 = 197,51247 + 149,80093 * TOPOGRAFIA + 112,19041 * PAVIMENTAÇÃO + 0,004377753 * ÁREA + 0,081287753 * DISTÂNCIA AO CENTRO$$

9 Determinação do Valor do Terreno

	Área do terreno	Fração ideal	Unitário	Total
Valor do terreno=	220,00	x 1,0000	x 451,22	= 99.268,40

10 Campo de arbítrio

	Valor do terreno	% Campo de arbítrio	Total
Valor do terreno =	99.268,40	x	= 99.268,40

Justificativa:

11 Benfeitorias

	Área const.	CUB	Coef. Dep.	BDI	
Valor Benf.:	413,30	x R\$ 2.476,29	x 0,792	+ 22,12%	= R\$ 989.871,65

12 Valor do Imóvel

	Valor do Terreno	Benfeitorias	Fator de Comerc.	Total
Valor do Imóvel:	99.268,40	+ R\$ 989.871,65	+ 11,0%	= R\$ 1.208.945,46
	Tx. de aluguel	Valor do Imóvel		
Valor do aluguel:	0,53%	x R\$ 1.208.945,46	= R\$ 6.407,41	≈ R\$ 6.400,00

13 Resultado da Avaliação

Valor do aluguel: R\$ 6.400,00 /mês

Valor por extenso:

Seis mil, Quatrocentos Reais



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 24/2024
Data: 10/09/2024

RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52
CENTRO

Rev 2

14 Responsável Técnico

Nome: Rafael de Sousa Pinho
Matrícula: 21.698-4

15 Observações

Situação paradigma: imóvel considerado com reforma pronta: estado de conservação entre regular e reparos simples e idade aparente de 18 anos.

16 Fotos



Fachada



Varanda



Quarto



Quarto



Cozinha



Banheiro

Avaliação

RELATÓRIO SINTÉTICO

Data de referência:

31/07/2024 10:03:27

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 41
- Número de dados considerados: 22

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,914858
- Coeficiente de determinação: 0,836966
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,798605
- Fisher-Snedecor: 21,82
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,836966

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•TOPOGRAFIA	x	4,50	0,03	82,60 %
•PAVIMENTAÇÃO	x	3,39	0,35	52,90 %
•ÁREA	x	-3,57	0,23	-9,97 %
•DISTANCIA AO EIXO	x	-4,37	0,04	-11,10 %
•R\$/M²	y			

$R\$/M^2 = 197,51247 + 149,80093 * TOPOGRAFIA + 112,19041 * PAVIMENTAÇÃO + -0,004377753 * ÁREA + -0,081287753 * DISTANCIA AO EIXO$

Dados do imóvel avaliado:

- TOPOGRAFIA 1,00
- PAVIMENTAÇÃO 1,00
- ÁREA 220,00
- DISTANCIA AO EIXO 90,00

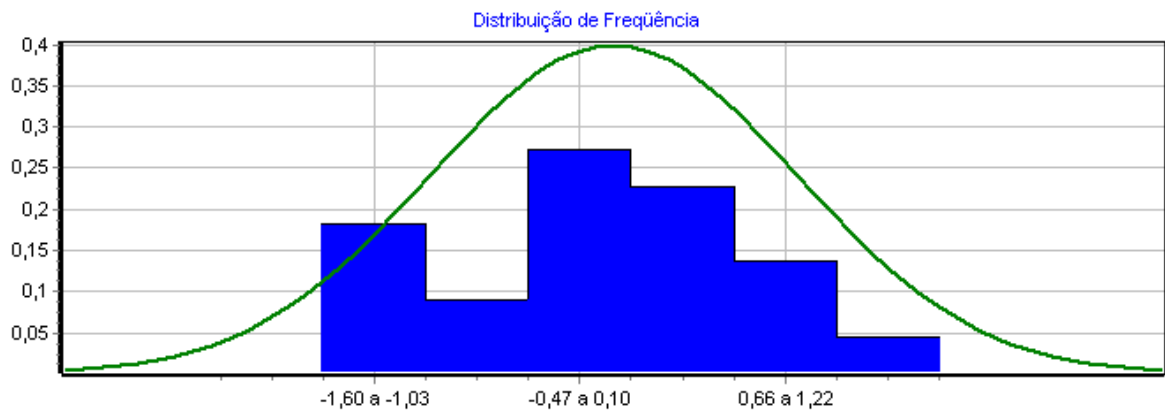
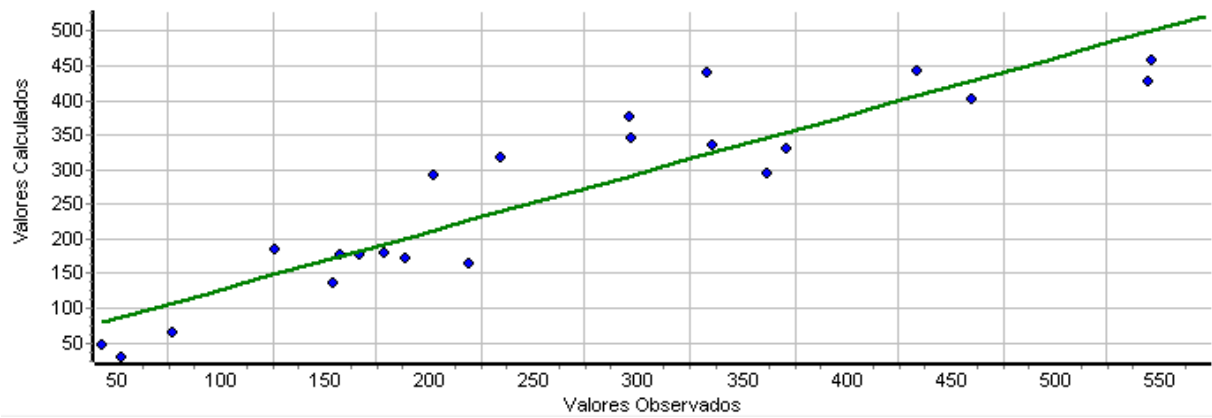
Valores da Moda para 80 % de confiança

- R\$/M² Médio: 451,22
- R\$/M² Mínimo: 417,78
- R\$/M² Máximo: 484,67

Precisão: Grau III

Avaliação

GRÁFICO DE VALORES CALCULADOS X VALORES OBSERVADOS



MAPA - IMÓVEL

Identificação

Inscrição:

12123811

Consultar

Inscrição Imobiliária:

2.2490.004.02.0083.0001.6

Sequencial:

12123811

Proprietário:

ESPÓLIO DE ALBERTO PETROVICH

Endereço:

RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52, CENTRO, 54110-240, Jaboatão dos Guararapes, PE, BRASIL

Loteamento:

217 0000B 00014 - NSRA DO LIBANO

Natureza:

PREDIAL

Novo Valor MLT:

100 - 1.882,200 - 8.040,01

Regional:

1

Zoneamento Urbanístico:

ZCA ; ZAB

Latitude:

-8.112754743770896

Longitude:

-35.01399368047714

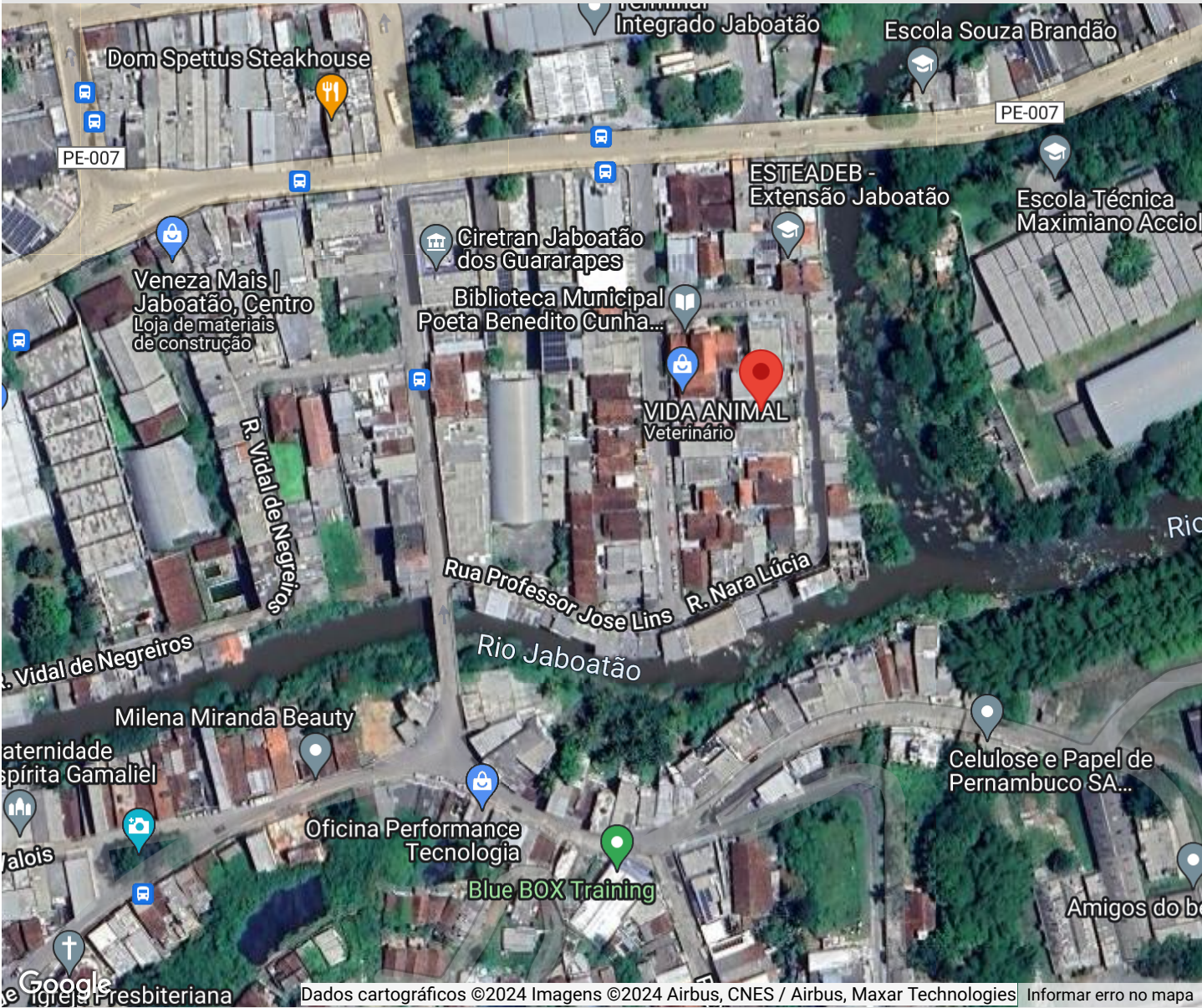
Salvar Quadra

Salvar Face

Salvar Lote/Prédio

Salvar Imóvel

Fechar





FICHA DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel

Inscrição:2.2490.004.02.0083.0001.6

Sequencial:1.212381.1

Endereço:RUA JOSÉ BASÍLIO DA CUNHA, 52 - CENTRO Cep: 54110-240

Loteamento:217 0000B 00014 - NSRA DO LIBANO

Edifício:

Zoneamento Urbanístico:ZCA ; ZAB

Insc Anterior:0104038008 3001

Natureza:PREDIAL

Identificação do Contribuinte

Nome:ESPÓLIO DE ALBERTO PETROVICH

CPF:004.386.004-44

E-mail:cristinapetrovich@hotmail.com

Tipo Pessoa:Física

Endereço de Correspondência

Endereço:RUA ALICE AZEVEDO, 10 - CENTRO - JABOATÃO DOS GUARARAPES/PE - Cep 54110-041

Dimensões da Unidade

Área do Terreno:220,00

Área Total Cons:413,30

Testada Princip:10,00

Profundidade Pr:22,00

Área Priv Unid :0,00

Área da Unidade:413,30

Número Frentes:1

Informações Gerais do Terreno

Formato:1 - REGULAR

Situação Quadra:UMA FRENTE - 1.0

Ocupação:1 - EDIFICADO

Limitação:1 - MURADO - 1.0

Topografia:4 - ACLIVE - 0.9

Calçada:2 - C O M

Qtd Blocos:1

Qtd Subunidades Prediais:1

Patrimônio:1 - PARTICULAR

Pedologia:1 - NORMAL - 1.0

Testada Fict:8,46

Licenciamento

Benfeitorias na Unidade

Água:SIM

Esgoto:NÃO

Limpeza Urb:SIM

Pavimentação:SIM

Gal Pluviais:NÃO

Guias/Sarjetas:SIM

Rede Elétrica:SIM

Ilumin Públ:SIM

Coleta Lixo:Diária

Fração Ideal:1,0000

Informações sobre a Edificação

Num Pavimentos:3

Data Aceite-se:

Estrutura:3 - TIPO CAIXAO

Situação Rua:1 - FRENTE - 1.0

Situação Lote:7 - CONJ RECU SUP - 0.90

Tipo do Imóvel:1 - CASA

Patrimônio Edif:1 - PARTICULAR

Regime Ocupação:1 - PROPRIA

Uso Imo Unid:9 - PRESTACAO SERVICOS EM GERAL

Padrão Qualid:3 - MEDIO-BAIXO

Est Conservação:2 - REGULAR - 0.9

Reves Exterior:1 - ARGAMASSA

Licenciado:

Processo Habite-se:

Uso Imo Edif:9 - PRESTACAO SERVICOS EM GERAL

Dados da Averbação

Matrícula:

Folha:

Livro:

Dados do Registro

Número:

Folha:

Livro:

Matrícula:

Data:26/10/23

Informações do Lançamento

IPTU:NORMAL

TLP:NORMAL

Iluminação:NORMAL

Coleta Dados:4 - RECADASTRAM

Zona Fiscal:5 - Regional 1

Ui/Vm:R\$ 3,9299

Data Cadastro:01/07/1989

Insc Mercantil:

Proc Cadastro:

Data Ult Alt:30/10/2023

V Venal Ult Lanç:R\$ 220.288,26

V0 (100 - 8.040,01):R\$ 7.236,00

Data Ult Lanç:01/01/2024

V Venal Atual:R\$ 220.288,26

Vu (csa - 719,94):R\$ 384,88

Data Habite-se:

Depreciacao:0,66

Aliq Imp:1,5 %

Elevadores, Centrais e Outros

Elevador Interno:NÃO

Elev Panorâmico:NÃO

Central de Gás:NÃO

Central Ar Cond:NÃO

Gerador:NÃO

Piscina:NÃO

Heliporto:NÃO

PlayGround:NÃO

Salão de Festa:NÃO

Sauna:NÃO

Sistema Elev Seg:NÃO

Outros

Observação:Percentual de Redução na Única 10%

Imagens Cadastradas

Imagem	Data Cadastro
	10/01/2018 às 11:22:32

Planta Quadra Cadastradas

Planta Quadra	Data Cadastro
22490004	30/10/2017 às 12:13:15