

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	CASA E SEU TERRENO INSERIDA MATRÍCULA N° 6.281 CRI SANTA RITA DO SAPUCAÍ - MG
FINALIDADE	APURAR VALOR REAL E CONTEMPORÂNEO DE ALUGUEL DO IMÓVEL

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1.1 - IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual de aluguel de imóvel comercial para utilização de Sistema de atendimento domiciliar no município de Santa Rita do Sapucaí/MG.

1.2 - Descrição do Imóvel

Imóvel constituído, digo, por uma casa e seu terreno, situados à Avenida João de Camargo, 311, nesta cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, sendo a casa coberta de telhas, assoalhada, envidraçada, de alvenaria, com todas instalações e dependências, e terreno com 12,00 metros de frente para a referida avenida, 12,00 metros de fundos confrontando com Dr. Walter Telles, 50,00 metros de um lado confrontando com Carlos Alberto Capistrano Campos de Amaral, 50,00 metros do outro lado confrontando com Dr. João Batista Araújo.

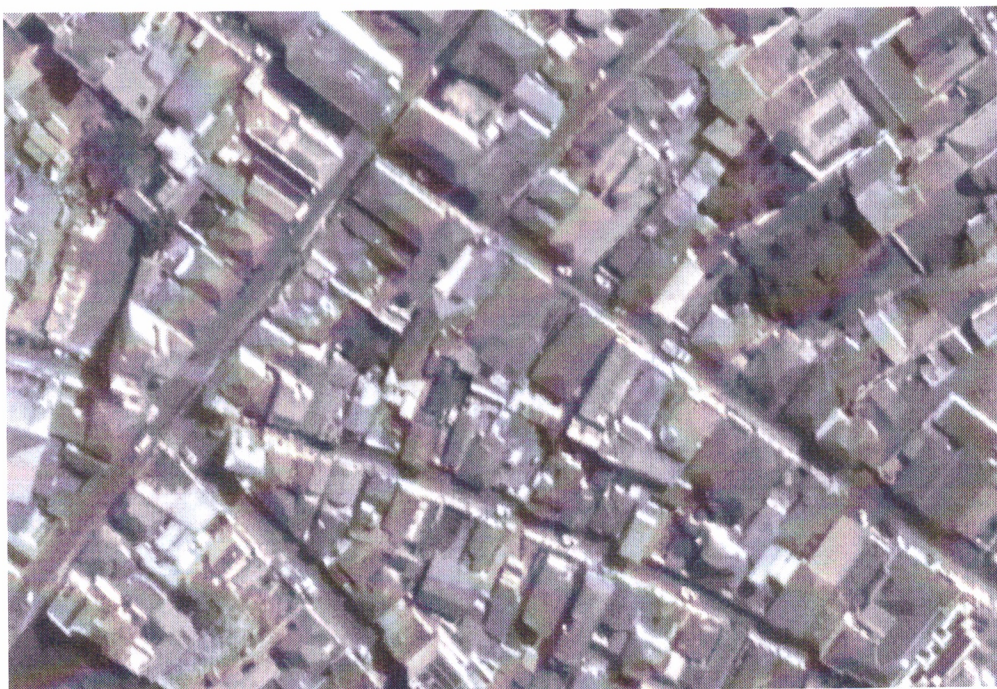


Figura 1 - Fotografia Aérea

2. METODOLOGIA

Para realização deste trabalho de avaliação o critério utilizado baseia-se em normas de avaliação de imóveis urbanos, conforme previsto pela Norma Brasileira NBR 14.653, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consoante com o fim a que se destina o laudo e o grau de detalhamento das atividades desenvolvidas compreende a abordagem de:

- Exame documental, onde se analisou a documentação pertinente tais como matrícula, estudo topográfico e demais documentações pertinentes;
- Escolha do método e critérios utilizados, de acordo com a necessidade da avaliação para o imóvel em questão colocada suas particularidades;
- Vistoria do imóvel, realizando constatações "in loco" e a tomada de fotografias do objeto da avaliação;
- Análise de imóveis semelhantes, de acordo com estudos e amostras identificadas.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação é representado por uma casa, localizada na Avenida Francisco Andrade Ribeiro, 468, bairro Família Andrade, em Santa Rita do Sapucaí - MG.

4. REGIÃO E SITUAÇÃO

A região do imóvel é das melhores regiões do município, localiza-se numa das avenidas mais valorizadas, próximo ao centro. Presença de estabelecimentos comerciais, tais como: Incubadora Municipal de Empresas, lojas, restaurantes e outros tipos de comércio.

O imóvel é servido por todos melhoramentos públicos oferecidos pela municipalidade, tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, asfalto, iluminação pública, coleta regular de lixo, transporte coletivo, correio, etc.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

O imóvel objeto desta avaliação contém:

4 salas, 1 banheiro, dormitórios, 02 banheiros, 02 salas, 01 cozinha, garagem para 05 carros, área externa grande. Acabamento de qualidade com piso de alta resistência, frente em muro.

Área Construída: 233,38 m²;

Área Terreno: 483,80 m².

Conforme fichas cadastrais emitidas pela Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG.

6. IMÓVEIS OFERTADOS PARA LOCAÇÃO

1) Casa alto padrão, 3 suítes, 2 salas, cozinha, escritório, lavanderia, área externa, garagem, negociada na Avenida Imóveis Santa Rita do

Sapucai - Aluguel: R\$ 4.400,00;

2) Casa bairro Inatel, 5 quartos, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviço, área externa, garagem, negociada na Pedrão Imóveis Santa Rita do Sapucaí - Aluguel: R\$ 4.000,00;

3) Casa Centro, 4 quartos, 2 salas, cozinha, 3 banheiros, área de serviço, área externa, garagem, negociada na Pedrão Imóveis Santa Rita do Sapucaí - Aluguel: R\$ 5.000,00;

Concluído as análises realizadas, o valor locatício do imóvel é de: R\$ 3.900,00 (Três mil e novecentos reais) mensais.

(Válido para fevereiro/2022)

Nada mais havendo a esclarecer, encerro a presente avaliação que segue acompanhado das documentações pertinentes.

Santa Rita do Sapucaí, 25 de fevereiro de 2.022.


Aran Monteiro Chiarini
Engenheiro Civil
CREA/MG n° 214.579/D