



PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	CASA E SEU TERRENO INSERIDO Matrícula Nº 1691 CRI SANTA RITA DO SAPUCAÍ - MG
FINALIDADE	APURAR VALOR REAL E CONTEMPORANEO DE ALUGUEL DO IMÓVEL



1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

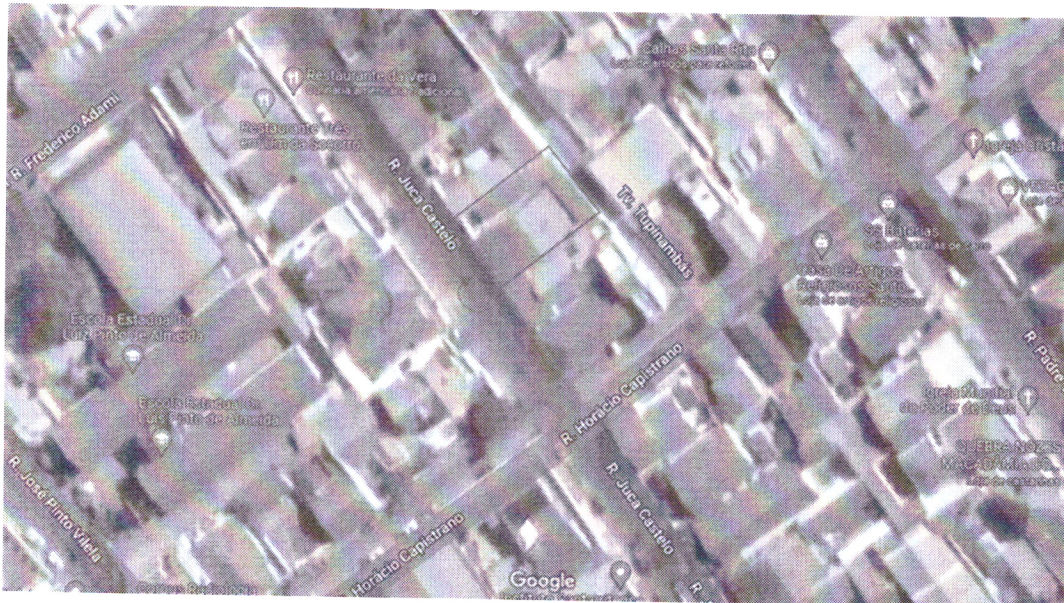
O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual de aluguel de imóvel residencial para locação e funcionamento da vigilância sanitária no município de Santa Rita do Sapucaí/MG.

1.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel constituído de uma residência, situada à Rua Juca Castelo, nº 310, onde está a casa, mede 15,00 metros de frente para Rua Juca Castelo; 15,00 metros nos fundos, confrontando com a Rua Tupinambás e 22,50 metros de cada lado, confrontando de um lado com José Leoncio de Oliveira e do outro lado, com João Carlos Magalhães Ribeiro.



Vista do imóvel pelo Google earth



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 Rua Juca Castelo, nº 310, frente para a referida rua e fundos com a Rua Tupinambás, bairro Ozório Machado em Santa Rita do Sapucaí – MG.

4. REGIÃO E SITUAÇÃO

A região do imóvel é central, localiza-se uma rua plana de mão única, local valorizado, próximo à Prefeitura Municipal, seu entorno tem uma escola Estadual e as vizinhança predominantemente residencial, contém estabelecimentos comerciais e clínicas médicas. O imóvel é servido por todos os 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: 3 dormitórios, sendo um suíte, 1 banheiro social, 1 copa cozinha azulejada, tem uma estrutura de meia água nos fundos com 2 salas e 1 área de serviço, área externa cimentada e grande, contando também com uma cobertura rústica bem acabada que deve caber aproximadamente 5 carros.

O acabamento dos cômodos são de padrão médio, porém todos os acabamentos em estado íntegro, sem falhas, acessórios antigos, mas todos conservados, as janelas dos quartos são de madeira com veneziana e vidro de abrir, todas as esquadrias estão conservadas, os banheiros azulejados até o teto com box em vidro temperado, sua frente é toda fechada com grade e acesso social e portão de garagem basculante. Não tem acessibilidade.

6. IMÓVEL OFERTADO PARA LOCAÇÃO

- 1) Casa alto padrão, 3 suítes, 2 salas, cozinha, escritório, lavanderia, área externa, garagem, negociada na Avenida Imóveis Santa Rita do Sapucaí – Aluguel: R\$4.400,00;
- 2) Casa para locação comercial, 3 quartos sendo 1 suite, antisala, sala, copa, cozinha, banheiro social, corredor com tanque, sem garagem, na Av. Antonio Paulino, Nº 274, Centro, negociada na Imobiliária De Franco, Santa Rita do Sapucaí – Aluguel: R\$ 2.500,00;



- 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 e de aproximadamente R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) mensais.

(Válido para março/2022)

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

Santa Rita do Sapucaí, 23 de março de 2022.

Arq. Urb. Dóris de Oliveira Vono Chiovato
CAUMG A 21.521-0
Dir. Div. Planejamento Urbano