

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	CASA E SEU TERRENO INSERIDO Na transcrição Nº 10.596 CRI SANTA RITA DO SAPUCAÍ - MG
FINALIDADE	APURAR VALOR REAL E CONTEMPORANEO DE ALUGUEL DO IMÓVEL

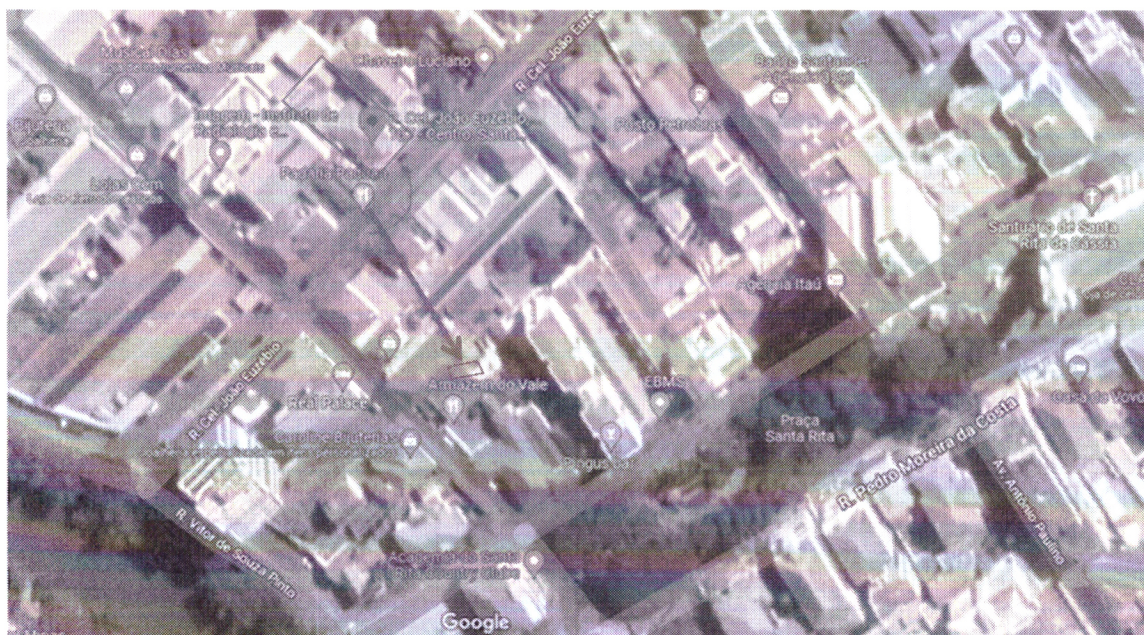
1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

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

1.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel constituído de uma residência, situada à Rua Cel João Euzébio, nº 107, perpendicular a Rua Silvestre Ferraz, próximo a praça Santa Rita, Centro da cidade. Seu terreno mede 14,50 metros de frente para Rua Cel João Euzébio, 14,50 metros nos fundos confrontando com edifício de apartamentos Izaura Carneiro, 36,07 metros de cada lado, confrontando de um lado com José Paduan e Nilo Gomes Marinho e do outro lado com a Loja Maçônica “Caridade Sul mineira”.



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 Cel João Euzébio, nº 107, perpendicular com a Rua Silvestre Ferraz, bairro Centro em Santa Rita do Sapucaí – MG.

4. REGIÃO E SITUAÇÃO

A região do imóvel é a mais central por estar a um quarteirão da praça de Santa Rita onde estão os bancos, perpendicular a uma das principais rua comercial, próximo ao Hospital, em uma rua plana, local valorizado. Faz divisa com um imóvel tombado pelo município a Loja Maçonica “Caridade Sul mineira”.

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 é dividido em duas estruturas, uma estrutura antiga, muito bem conservada na frente contendo: 6 quartos, sendo uma suíte, 2 banheiros que com pintura de tinta esmalte, vasos de válvula acoplada e pias de coluna, 1 lavabo, 4

salas, seguindo a última sala dessa estrutura da frente segue uma construção que encosta na divisa lateral e apresenta mais duas salas grandes, seguindo um corredor coberto até o fundo e com uma cozinha com passa pratos, área de serviço, 2 salas, 2 banheiros com pintura de tinta esmalte nas paredes e piso cerâmico, área externa com piso de caquinhos e bem grande.

Seu acesso principal é com 3 degraus com corrimão. O muro é alto com dois portões, um social com interfone e um de garagem de correr.

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\$ 3.000,00 (Tres mil e seiscentos 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