



PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	CASA E SEU TERRENO INSERIDO Na transcrição Nº 13.275 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 Loreto Garcia, nº 380, confrontando com a Avenida Antônio de Cássia e esquina com Avenida Luiza de Luna Dias, bairro Jardim Santo Antonio, e respectivo terreno, onde está a casa, mede 12,00 metros de frente para Avenida Luiza de Luna Dias; 12,00 metros nos fundos confrontando com Escola Técnica de Eletrônica Francisco Moreira da Costa, 35,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com casa de propriedade da Escola Técnica de Eletrônica Francisco Moreira da Costa e do outro lado com Avenida Luiza de Luna Dias.





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 Loreto Garcia, nº 380, confrontando com a Avenida Antônio de Cássia e esquina com Avenida Luiza de Luna Dias, bairro Jardim Santo Antonio em Santa Rita do Sapucaí – MG.

4. REGIÃO E SITUAÇÃO

A região do imóvel é das melhores regiões do município, localiza-se uma rua plana, local valorizado, próximo ao centro. Em frente a uma praça pública com infra estrutura de parquinho, quadra e árvores, poucos estabelecimentos comerciais porém próximo a uma padaria, divisa com uma Escola técnica e do outro lado de uma escola de ensino superior FAI – Faculdade de Administração e informática.

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, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 sala, 1 escritório, área externa cimentada e grande. Acabamento de qualidade média com piso cerâmico e área social com porcelanato, os banheiros azulejados até o teto com box em vidro temperado, frente em muro.

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 suíte, 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 Pedra Imóveis Santa Rita do Sapucaí – Aluguel: R\$ 5.000,00;

Concluído as análises realizadas, o valor locatício do imóvel é de aproximadamente R\$ 2.600,00 (Dois 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, 11 de março de 2022.

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

RUA LORETO GARCIA

AVENIDA ANTONIO DE CASSIA

ETE
PREZO VELHO

ÁREA 01 9.227,00 m²

18

53,34 m

ÁREA 03
9.991,60 m²

10

RIO SAPUCA

10

ÁREA 02
42.371,60 m²

ÁREA 03
12.000,00 m²

AV. SINHA MOREIRA