PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

PARECER TÉCNICO

AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	CASA E SEU TERRENO INSERIDA MATRÍCULA N° 12.754 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 residencial para utilização de Posto de atendimento de saúde no município de Santa Rita do Sapucaí/MG.

1.2 - Descrição do Imóvel

Imóvel constituído, digo, por uma casa de morada, situada à Rua Loreto Garcia com Avenida Dr. Arlete Telles Pereira, bairro Eletrônica, e respectivo terreno que mede 18,00 metros de frente para Rua Loreto Garcia; 18,00 metros nos fundos confrontando com fundação dona Mindoca, 27,00 metros de cada lado, confrontando de uma lado com Antônio Daniel Pereira ou quem de direito e Joaquim Goncalves de Oliveira ou quem de direito e do outo lado com Fundação Dona Mindoca Rennó Moreira, ou quem de direito.

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 Rua Loreto Garcia, 283, bairro Eletrônica, 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 dormitórios, 1 banheiro, 1 copa, 1 área de serviço, 1 sala, 01 cozinha, área externa. Acabamento de qualidade com piso de alta resistência, frente em muro.

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 Sapucaí - 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 aproximadamente R$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos 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