



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR VENAL IMÓVEL URBANO

Eu, Mayume Aleixo dos Santos, Engenheira Civil, registrada no CREA/MT sob n.º 38669, juntamente com os demais membros da Comissão de Avaliação de Imóveis para Locação pelo Município de Aripuanã/MT, nomeada pela Portaria n.º 15.359/2023, em atendimento ao art. 1º, apresentamos o laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARIPUANÃ – MT

OBJETO VISTORIADO: Imóvel localizado na Rua Divina Fritzen, N° 1015, Bairro Modulo 01, Aripuanã/MT, CEP 78325-000.

DATA DA VISTORIA: 02 de fevereiro de 2023.

1 – INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rua Divina Fritzen, N° 1015, Lote 02, Quadra 15, Bairro Modulo 01, Aripuanã/MT, com inscrição imobiliária de n° 001.02.015.2.001 em atendimento Portaria n° 15.359/2023, em que solicita a avaliação do imóvel para fins de locação do prédio para futura instalação provisória da Casa Transitória.

2 – DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método mais indicado a realidade dos fatos é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através de comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto do presente estudo.

3 – PRINCÍPIOS E RESSALVAS:



O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Todas as opiniões, análise e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamento efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

Trata-se de um prédio residencial localizado na Rua Divina Fritzen, Nº 1015, Lote 02, Quadra 15, Bairro Modulo 01, Aripuanã/MT, com área edificada de 345,80 m², possuindo garagem coberta, área externa em L, 1 (uma) sala, 1 (uma) Cozinha, 1 (um) banheiro social, 3 (três) quartos, 1 (uma) suíte, 1 (uma) área de lazer externa, 02 (dois) quartos externos com banheiros, 1 (uma) churrasqueira, 1 (uma) lavanderia, e 1 (uma) caixa d'água de 5.000 (cinco mil) litros. Anexo a este laudo o Relatório Fotográfico do imóvel objeto da avaliação.

O imóvel avaliado é construído em alvenaria, piso cerâmica, instalação elétrica e hidráulica em bom estado de conservação, possuindo energia elétrica, coleta e resíduos sólidos, água potável e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica, ressalvando que existe alguma tomadas que não estão funcionando e está faltando algumas lâmpadas.

Levando em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, principalmente nos sites imobiliárias, e foram

Praça São Francisco de Assis, 128, Caixa Postal 91 – CEP 78.325-000,
Aripuanã – MT, Fone : (66) 3565 – 3900
www.aripuanã.mt.gov.br

Romildo de Almeida Pereira
Fiscal Tributário
Portaria Nº 14.186/2022

Praça São Francisco de Assis, 128, Caixa Postal 91 – CEP 78.325-000,
Aripuanã – MT, Fone : (66) 3565 – 3900
www.aripuanã.mt.gov.br

el, foi feita
e foram
Romildo de Almeida
Fiscal Tributário
Portaria Nº 14.186/2022

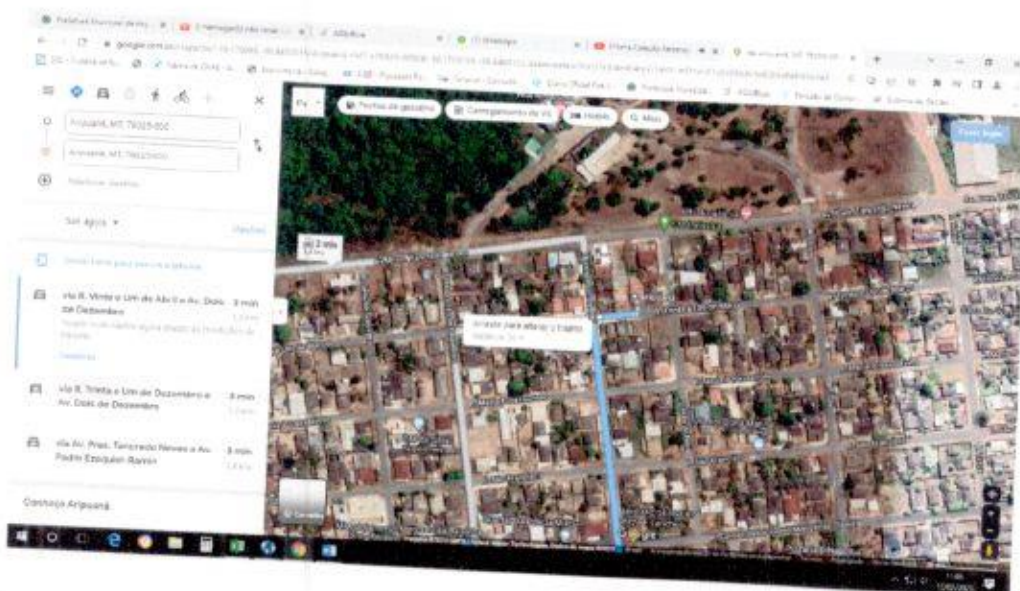


identificados 3 (três) imóveis residenciais com estrutura e tamanho semelhante ao imóvel objeto desta avaliação, todos localizados em bairros próximo ao bairro onde fica localizado o imóvel.

Imóvel paradigma 01

O imóvel paradigma 01 considerado para fins de avaliação do valor de locação fica localizado na Rua 31 de março, Lote 06, da Quadra 54, do Bairro Cidade Alta, com inscrição imobiliária nº 001.02.054.6.001, casa residencial com estrutura de alvenaria, área edificada de 274,14 m² (conforme consulta sistema GeoCid), em estado regular de conservação, que encontra-se disponível para locação no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

Link localização Google Maps: <https://goo.gl/maps/qBrt7mtAFXbBMSUK8>



Fonte: Google Maps.



Fonte: Página da Imobiliária Aripuanã, consultado em 10/02/2023.

Imóvel paradigma 02

O imóvel paradigma 02 considerado para fins de avaliação do valor de locação fica localizado na Rua Ademir Demicheli (Rua 16), Lote 01, da Quadra 152, do Bairro Cidade Alta, com inscrição imobiliária nº 001.02.152.01.001, casa residencial com estrutura em alvenaria, área edificada de 83,29 m² (conforme consulta sistema GeoCid), em bom estado de conservação, que encontra-se disponível para locação no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Link localização Google Maps: <https://goo.gl/maps/qBr7mtAFXbBMSUK8>



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Aripuanã



Fonte: Google Maps.



Fonte: Página da Imobiliária Aripuanã, consultado em 10/02/2023.

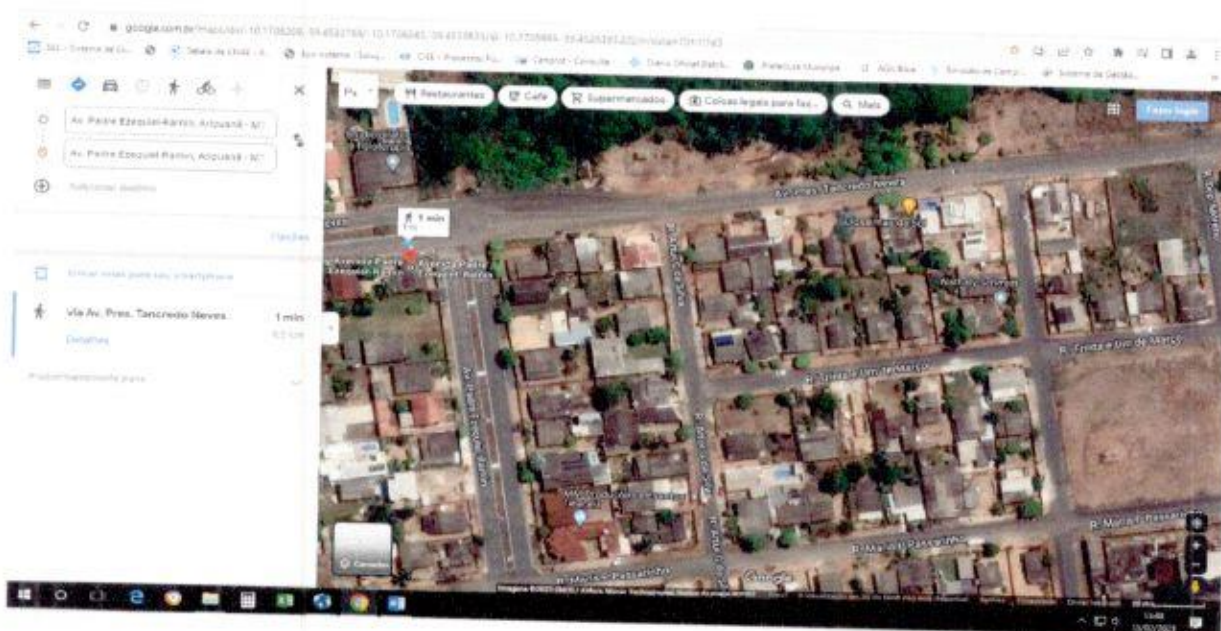
Imóvel paradigma 03

O imóvel paradigma 03 considerado para fins de avaliação do valor de locação fica localizado na Avenida Padre Ezequiel Ramin, Lote 10, da Quadra 16A, do Bairro Modulo 02, com inscrição imobiliária nº 001.08.016A.10.001, casa residencial com estrutura em alvenaria, área edificada de 149,44 m² (conforme consulta sistema GeoCid), em bom estado de conservação, que encontra-se disponível para locação no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Aripuanã

Link localização Google Maps: <https://goo.gl/maps/8Agc7TvS2Poy45bLA>



Fonte: Google Maps.

13:09

15%

← **Publicações**



7 curtidas

Imobiliáriaaripuanã Casa disponível para locação.
03 quartos sendo um suíte, 02 salas, cozinha, banheiro
social, área de serviço aos fundos e garagem.

Bairro Centro

Valor R\$ 3.500,00

18 de janeiro · Ver tradução



imobiliariaaripuanã
Aripuanã, Mato Grosso, Brazil

Fonte: Página da Imobiliária Aripuanã, consultado em 10/02/2023.

Praça São Francisco de Assis, 128, Caixa Postal 91 – CEP 78.325-000,
Aripuanã – MT, Fone : (66) 3565 – 3900
www.aripuanã.mt.gov.br

Rafaela
Romildo de Assis Ferreira
Fiscal Tributário
Portaria Nº 14.186/2022



Tabela homogeneização das amostras coletadas:

Amostra de mercado	Imóvel paradigma 1	Imóvel paradigma 2	Imóvel paradigma 3
Área edificada	274,14	83,29	149,44
Valor aluguel	R\$ 5.500,00	R\$ 2.500,00	R\$ 3.500,00
Valor aluguel por m²	R\$ 20,06	R\$ 30,02	R\$ 23,42
Valor médio aluguel por m²	R\$ 24,50		

A partir dos dados coletados, verifica-se que o valor médio cobrado pelo aluguel por metro quadrado é de R\$ 24,50 (vinte e quatro reais e cinquenta centavos).

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins locatícios, no valor final arredondado de:

RS 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais.

6 – ENCERRAMENTO:

Esta comissão apresenta o presente documento concluído, constando de 07 (sete) folhas de papel formato A4, digitadas em um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

gov.br
Documento assinado digitalmente
MAYUME ALEIXO DOS SANTOS
Data: 28/02/2023 11:21:06-0300
Verifique em <https://verificador.itb.br>

Mayume Aleixo dos Santos
CPF nº 046.699.381-18
Eng. Civil - CREA/MT 38669
Presidente Comissão de Avaliação

Fabiana Gomes de Oliveira
CPF nº 807.414.281-72
Membro Comissão de Avaliação

Aripuanã - MT, 27 de fevereiro de 2023.

Romildo de Araújo Ferreira
CPF nº 004.012.252-24
Membro Comissão de Avaliação