

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL URBANO, LOTE DE TERRENO
RUA WALDEMAR DE SOUZA TERROR, BAIRRO XOPOTÓ
ALTO RIO DOCE - MG

SUMÁRIO

1	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
2.1	Aspectos Físicos Gerais	5
2.2	Infraestrutura Urbana	5
2.3	Serviços Comunitários	5
2.4	Descrição do Logradouro.....	5
3	METODOLOGIA UTILIZADA.....	6
3.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	6
3.2	Aproveitamento Eficiente	6
4	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	6
5	ENCERRAMENTO.....	6

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Lote de terreno, localizado na Rua Waldemar de Souza Terror, s/n, Quadra A, Lote 8, Bairro Xopotó, na cidade de Alto Rio Doce - MG.

Figura 1 - Lote Avaliando



DATA DE REFERÊNCIA: 15 de Abril de 2025.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Alto Rio Doce, Estado de Minas Gerais.

PROPRIETÁRIO: Município de Alto Rio Doce, CNPJ: 18.094.748/0001-66, conforme matrícula nº 8163 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Alto Rio Doce – MG.

OBJETO: O objeto deste relatório é um lote de terreno sem benfeitorias, com área de 360,00 m².

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto, valor venal, atual do lote de terreno com 360,00 m², sem benfeitorias, localizado na Rua Waldemar de Souza Terror, s/n, Bairro Xopotó, na cidade de Alto Rio Doce – MG.

NÍVEL DE RIGOR: Relatório Técnico de Avaliação

1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Rua Waldemar de Souza Terror, s/n.

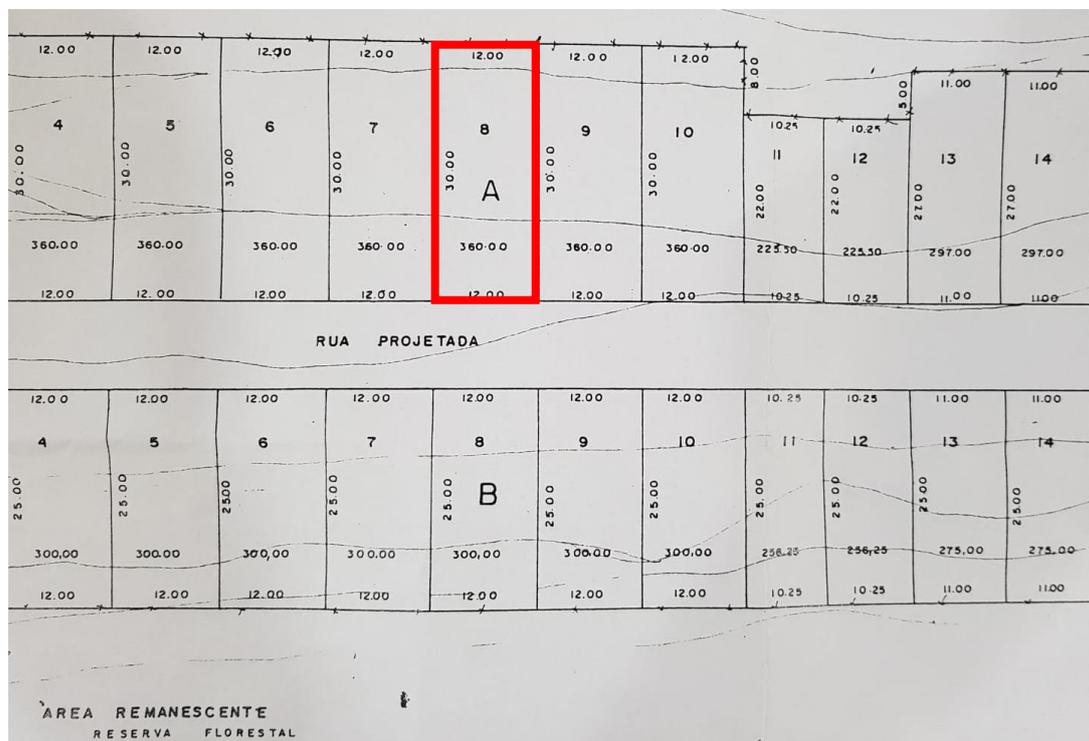
BAIRRO: Bairro Xopotó.

CIDADE: Alto Rio Doce - MG.

Figura 2 - Localização do Imóvel Avaliando.



Figura 3 - Planta de situação do imóvel avaliando



2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1 Aspectos Físicos Gerais

- Ocupação: Média;
- Nível socioeconômico: Médio;
- Uso predominante: Residencial.

2.2 Infraestrutura Urbana

- Iluminação: Existente em todas as ruas;
- Energia elétrica: Existente em todas as ruas;
- Telefone: Existente;
- Água tratada: Existente;
- Esgoto pluvial: Existente;
- Esgoto sanitário: Existente;
- Coleta de lixo: Existente;
- Sistema viário: Existente.

2.3 Serviços Comunitários

- Transportes coletivos: O município não dispõe de linhas de transporte público.
- Comércio: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados na região circunvizinha ao imóvel avaliado;
- Ensino/cultura: Não há estabelecimento de ensino nas proximidades;
- Rede bancária: Não há estabelecimento bancário nas proximidades;

2.4 Descrição do Logradouro

- Topografia: Relevo homogêneo de inclinação moderada.
- Traçado: Em trecho retilíneo;
- Pavimentação de acesso: Sem pavimentação;
- Movimento de pedestres: Baixo;
- Movimento de veículos: Baixo;
- Guias e sarjetas: Existentes.

3 METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação da área de terreno foi feita uma pesquisa, com base na identificação da realidade mercadológica da região, onde se encontra situado o terreno. Foram selecionados imóveis similares em oferta e conforme a pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificou ser possível a utilização neste relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

3.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2 Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o relatório avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

De acordo com a análise técnica realizada e com as prerrogativas concedidas ao engenheiro responsável, pela NBR 14653-2:2011, considerando o atual mercado imobiliário em Alto Rio Doce e as características do imóvel objeto desta avaliação, informamos que o **VALOR VENAL** para o imóvel em questão é de:

**VALOR TOTAL DO TERRENO: R\$ R\$ 46.190,70 (QUARENTA E SEIS MIL,
CENTO E NOVENTA REAIS E SETENTA CENTAVOS)**

5 ENCERRAMENTO

Encontra-se o presente trabalho composto por sete (7) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas.

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 46.190,70

REFERÊNCIA: ABRIL/2025

ALTO RIO DOCE, 15 de ABRIL DE 2025.

Hélio Bertolin Segundo
Engenheiro Civil - CREA 208506/D
Matrícula – 1838

Frederico Augusto Pereira Abreu
Fiscal Municipal II
Matrícula – 31

Carolina Aparecida da Silva
Almoxarife
Matrícula – 1451