

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL URBANO, LOTE DE TERRENO
RUA JOSÉ PAIVA, BAIRRO NOSSA SENHORA DE LOURDES
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.....	7

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Lote de terreno, localizado na Rua José Paiva, s/n, Quadra 08, Lote 25, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, 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 8189 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 300,00 m²

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto, valor venal, atual do lote de terreno com 300,00 m², sem benfeitorias, localizado na Rua José Paiva, s/n, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, na cidade de Alto Rio Doce – MG.

NÍVEL DE RIGOR: Relatório Técnico de Avaliação.

1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Rua José Paiva, s/n.

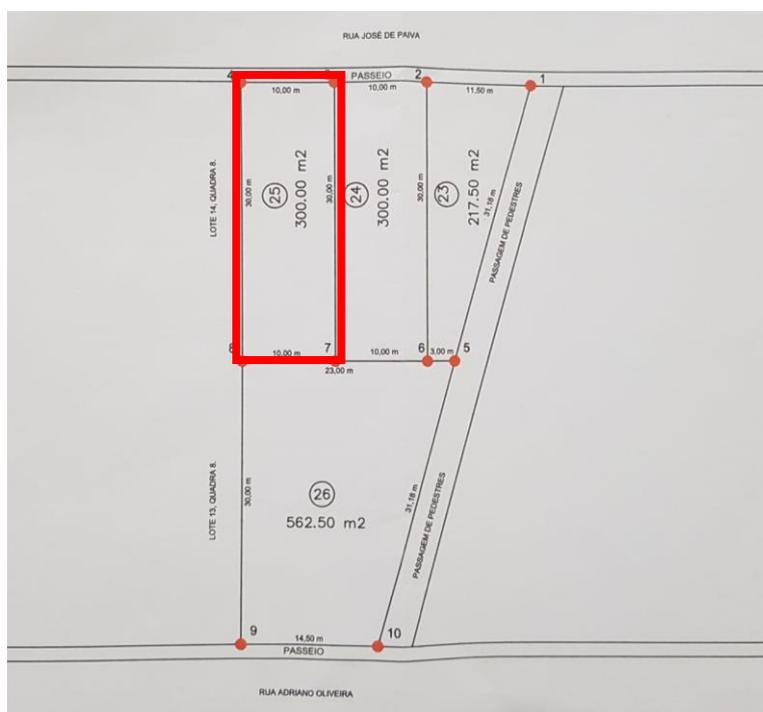
BAIRRO: Bairro Nossa Senhora de Lourdes.

CIDADE: Alto Rio Doce - MG.

Figura 2 - Localização do Imóvel Avaliado.



Figura 3 - Planta de situação do imóvel avaliado



CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1 Aspectos Físicos Gerais

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

1.2 Infraestrutura Urbana

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

1.3 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 (700m);
- Ensino/cultura: Não há estabelecimento de ensino nas proximidades;
- Rede bancária: Não há estabelecimento bancário nas proximidades;

1.4 Descrição do Logradouro

- Topografia: Inclinação acentuada.
- Pavimentação de acesso: Calçada por meio de pedra poliédrica;
- Movimento de pedestres: Baixo;
- Movimento de veículos: Baixo;
- Guias e sarjetas: Existentes.

2 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”.

2.1 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.

2.2 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”.

3 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\$ 46.218,75 (QUARENTA E SEIS MIL,
DUZENTOS E DEZOITO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS)**

4 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\$ 46.218,75

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