

MATÕES DO NORTE / MA
PROC. 0203003 / 2021
FLS. 04
RUB. MA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PRÉDIO DO CONSELHO TUTELAR

Matões do Norte

-2021-

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1. Proprietário:** Carlos Rafael Brandão Bárbara.
- 2. Objetivo:** Determinação do valor de compra e venda de mercado para o imóvel em questão.
- 3. Objeto da Avaliação:** Terreno com edificação.
- 4. Responsável Técnico:** Henrique Silva de Azevedo. Arquiteto & Urbanista.
- 5. Data da vistoria:** Junho/2021.

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

6.1 Localização do imóvel

O imóvel em estudo localiza-se na Av. Drº Carlos Sampaio, s/nº . Centro. Matões do Norte.

6.2 Caracterização do entorno

O bem avaliado está inserido na malha urbana do Município de Matões do Norte, predominantemente residencial e comercial, por se tratar da sua proximidade com rodovia. Com infra estrutura suprida de uma prestação de serviço público tipo : pavimentação asfáltica com drenagem em longo da sua rua, energia elétrica e uma adequada iluminação pública. Também é servida de abastecimento de água.

6.3 Descrição do imóvel

O imóvel em questão possui área do lote em 365,23m² e 125,37m² de área construída.

Constitui um terreno com uma edificação em estado de conservação regular em alvenaria de tijolos revestido em reboco com pintura a base de água, cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, revestimento cerâmico em paredes dos banheiros e da copa/cozinha, também possui toda pavimentação interna cerâmica. Além de suas regulares instalações elétricas e hidro - sanitárias.

A edificação dispõe de: **garagem**, sala de atendimento, 03 (três) salas administrativas, copa/cozinha e 02 (dois) banheiros. E uma área livre externa.

7. Diagnóstico do Mercado

No município de Matões do Norte o setor imobiliário já enfrentou baixa rotatividade financeira a um tempo atrás. Embora venha atualmente superando essa fase até classificarmos em médio grau de poder de venda e tem sido alvo de constante processo de comercialização, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias, destinado a uso comercial. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel em questão, este é classificado como de “LIQUIDEZ NORMAL”, ou seja se ficar disposto a qualquer tipo de negociação, a sua apreciação terá um retorno satisfatório mesmo diante da situação crítica do país.

8. Metodologia empregada

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, de acordo com o entorno e a infra - estrutura da área. Diante disso, a metodologia aplicada foi avaliar o imóvel pelo valor estimado de sua locação já previamente determinado pelo mercado imobiliário local.

Foi adotado que o valor do imóvel teria como referência o valor de sua locação, cujo seu valor seria 1% do valor do imóvel .

Para memória de cálculo temos:

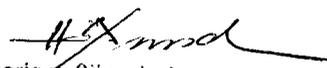
VALOR DO IMÓVEL= VALOR DA LOCAÇÃO X 100

Valor da Locação = R\$ 1.000,00

VALOR DO IMÓVEL= 1.000,00 X 100= R\$ 100.000,00.

9 – Resultado da Avaliação:

Valor mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Matões do Norte. Avalio o imóvel em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.


Henrique Silva de Azevedo
Arquiteto & Urbanista
CAU: A160244-6

Henrique Silva de Azevedo
Arquiteto & Urbanista
CAU: A 160244-6.