



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 15.324/2023, 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 1º de Maio, nº 937, Lote 15, da Quadra 71, do Bairro Cidade Alta, Aripuanã/MT, CEP 78325-000.

DATA DA VISTORIA: 16 de janeiro de 2023.

1 – INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rua 1º de Maio, nº 937, Lote 15, Quadra 71, Bairro Cidade Alta, na cidade de Aripuanã/MT, em atendimento Portaria nº 15.324/2023, em que solicita a avaliação do imóvel para fins de locação do prédio para futura instalação provisória do Posto de Saúde do bairro Cidade Alta.

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 Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

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

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

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.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um prédio residencial localizado na Rua 1º de Maio, nº 937, Lote nº 15, da Quadra nº 71, com área edificada de 219,67 m², possuindo garagem coberta, área externa, 1 (uma) sala, 1 (uma) Cozinha, 1 (um) banheiro social, 3 (três) quartos, 1 (uma) dispensa, 1 (uma) caixa d'água de 1.000 (um mil) litros. O imóvel fica localizado próximo a outro imóvel que no passado serviu como Posto de Saúde do bairro Cidade Alta, que ficava no Lote nº 12, da Quadra nº 71. 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, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5 – DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

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

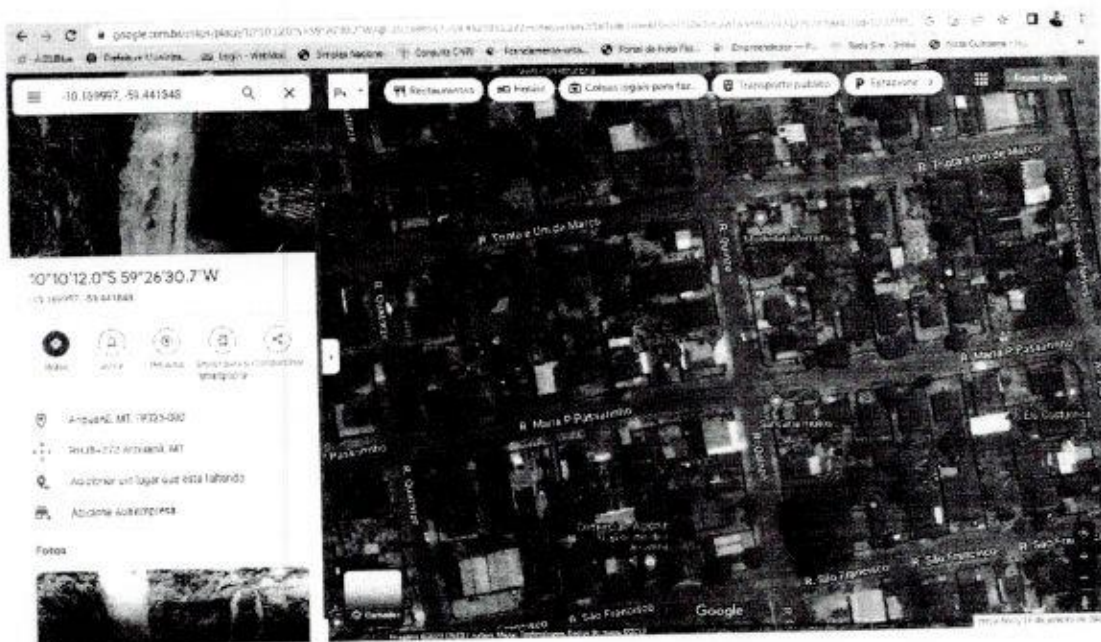


identificados 3 (três) imóveis residenciais com estrutura e tamanho semelhante ao imóvel objeto desta avaliação, todos localizados no mesmo bairro.

Imóvel paradigma 01

O imóvel paradigma 01 considerado para fins de avaliação do valor de locação fica localizado na Rua Antonio Buzanello (Rua 15), Lote 12, da Quadra 108, do Bairro Cidade Alta, com inscrição imobiliária nº 001.02.108.12.001, casa residencial com estrutura mista (alvenaria e madeira), área edificada de 168,60 m² (conforme consulta sistema GeoCid), em estado regular de conservação, que encontra-se disponível para locação no valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais).

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



Fonte: Google Maps.

[Handwritten signature]



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Aripuanã

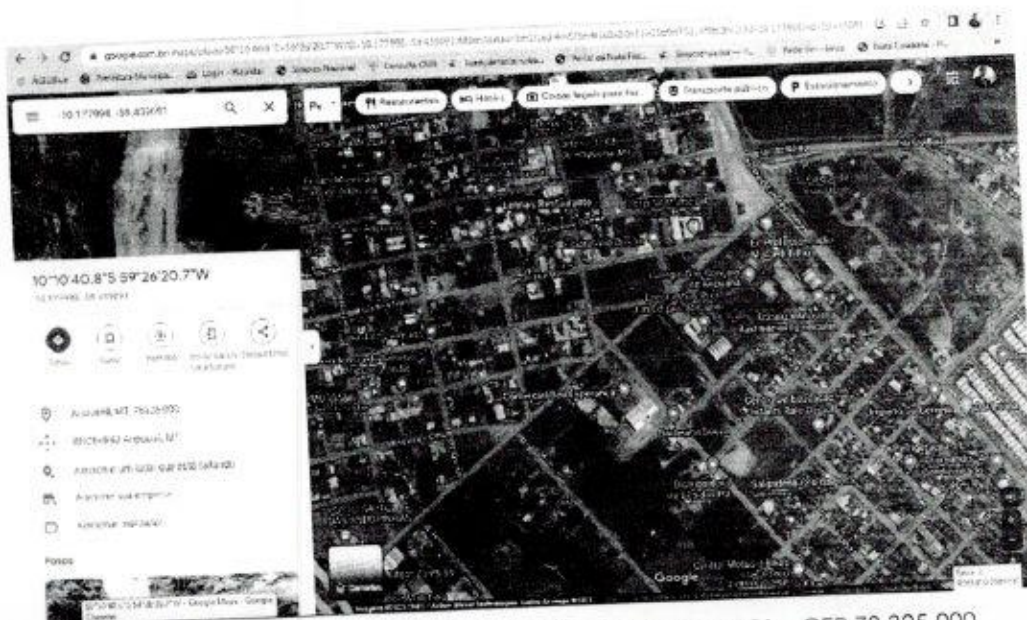


Fonte: Página da Imobiliária Aripuanã, consultado em 17/01/2023.

Imóvel paradigma 02

O imóvel paradigma 02 considerado para fins de avaliação do valor de locação fica localizado na Rua Ademar Demichell (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>



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

Handwritten signature and stamp.



Fonte: Google Maps.



Fonte: Página da Imobiliária Aripuanã, consultado em 17/01/2023.

Imóvel paradigma 03

O imóvel paradigma 03 considerado para fins de avaliação do valor de locação fica localizado na Rua 23, Lote 08A, da Quadra 86, do Bairro Cidade Alta, com inscrição imobiliária nº 001.03.086.8A.001, casa residencial com estrutura em alvenaria, área edificada de 98,88 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/8Agc7TvS2Poy45bLA>



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Aripuanã



Fonte: Google Maps.



Fonte: Página da Imobiliária Aripuanã, consultado em 17/01/2023.

Tabela homogeneização das amostras coletadas:

Amostra de mercado	Imóvel paradigma 1	Imóvel paradigma 2	Imóvel paradigma 3
Área edificada	168,6	83,29	98,88
Valor aluguel	R\$ 2.300,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
Valor aluguel por m²	R\$ 13,64	R\$ 30,02	R\$ 25,28



A partir dos dados coletados, verifica-se que o valor médio cobrado pelo aluguel por metro quadrado é de R\$ 22,98 (vinte e dois reais e noventa e oito 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 de locatícios, no valor final arredondado de:

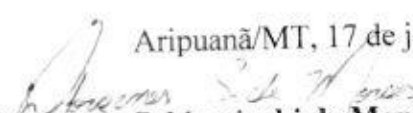
R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

6 – ENCERRAMENTO:

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


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, 17 de janeiro de 2023.

Djorgenes Schimainski de Moraes
CPF nº 040.142.521-59
Membro Comissão de Avaliação



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO	FRANQUIMAR RIBEIRO		
CPF/CNPJ	036.237.311-61		
LOCAL	RUA 1º DE MAIO, Nº 937, BAIRRO CIDADE ALTA, ARIPUANÃ/MT.		
DATA	16/01/2023	HORA	08:05

Inscrição imobiliária do imóvel 001.08.071.15.001

REGISTRO 01



Descrição: Visão da fachada do imóvel.

REGISTRO 02



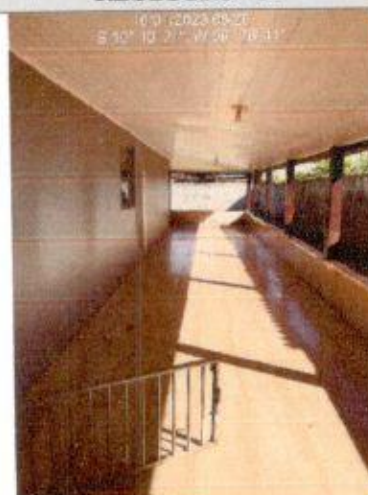
Descrição: Entrada do imóvel.

REGISTRO 03



Descrição: Porta de vidro entrada da casa.

REGISTRO 04



Descrição: Área externa.

REGISTRO 05



REGISTRO 06



Handwritten signature and initials.



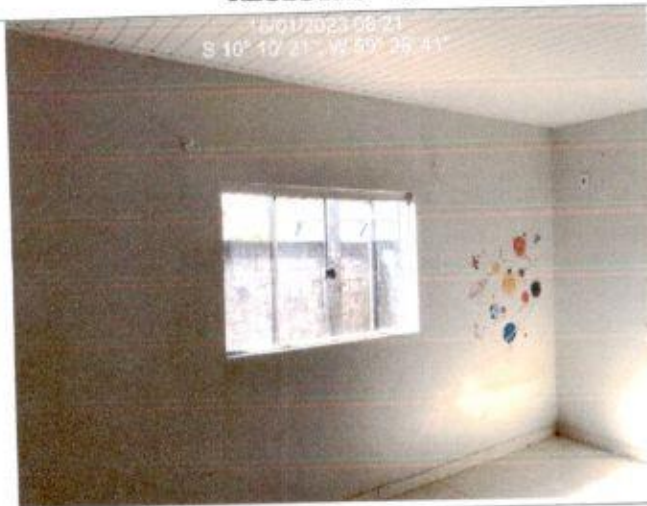
Descrição: Visão sala e cozinha integrada.

REGISTRO 07



Descrição: Pia da cozinha.

REGISTRO 08



Descrição: Bancada da cozinha.

REGISTRO 09



Descrição: Quarto 1.

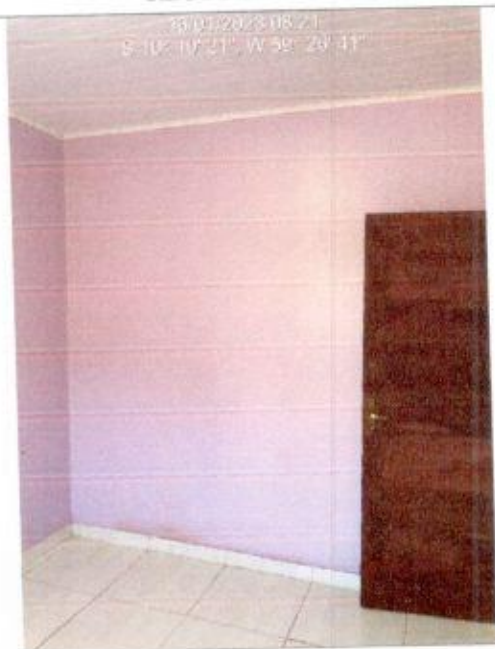
REGISTRO 10



Descrição: Quarto 1.

Descrição: Quarto 2.

REGISTRO 11



REGISTRO 12



Handwritten signature

Handwritten mark



Descrição: Quarto 2.	Descrição: Quarto 3.
REGISTRO 13 	REGISTRO 14 
Descrição: Quarto 3.	Descrição: Banheiro social.
REGISTRO 15 	REGISTRO 16 
Descrição: Foto banheiro social.	Descrição: Foto banheiro social.
REGISTRO 17 	REGISTRO 18 
Descrição: Registro do banheiro social.	Descrição: Foto piso do banheiro social.

Handwritten signature



REGISTRO 19



Descrição: Área dos fundos.

REGISTRO 20



Descrição: Tanque área dos fundos.

REGISTRO 21



Descrição: Despensa localizada na área dos fundos do imóvel.

REGISTRO 22



Descrição: Medição área da garagem.

Aripuanã, 17 de janeiro de 2023.

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

Djorgenes Schimainski de Moraes
CPF nº 040.142.521-59
Membro Comissão de Avaliação

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



**LAUDO DE VISTORIA – PRÉDIO COMERCIAL LOTE 15, DA QUADRA 71, DO BAIRRO
CIDADE ALTA, ARIPUANÃ/MT**

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: FRANQUIMAR RIBEIRO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: RUA 1º DE MAIO, Nº 937, BAIRRO CIDADE ALTA, ARIPUANÃ/MT. COORDENADAS S 10º 10' 21", W 59º 26' 40"

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Tamanho do Imóvel 219,67 m²:

Construção:	(x) alvenaria	() madeira.	() mista
Cobertura:	(x) Fibrocim.	() telha de barro	() outros
Pintada	(x) sim	() não	
Muro:	(x) alvenaria	() madeira	() não há
Estado de Conservação do muro	(x) bom	() regular	() ruim

Estado do Imóvel: () novo (x) bom () regular () mau () excelente

DANOS EXISTENTES: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 - Hall de entrada, existem danos	() SIM	(x) NÃO
02 - Hall de circulação, existem danos	() SIM	(x) NÃO
03 - Escadas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
04 - Salas, existem danos	() SIM	(x) NÃO
05 - Quartos, existem danos (não possui)	() SIM	(x) NÃO
06 - Banheiros, existem danos	(x) SIM	() NÃO
07 - Cozinha, existem danos (não possui)	() SIM	(x) NÃO
08 - Outras dependências, existem danos	() SIM	(x) NÃO
09 - Nas dependências externas, existem danos	() SIM	(x) NÃO

Descrição: Piso do box do banheiro amarelado.

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

a) Pisos bons	(x) SIM	() NÃO
b) Tetos bons	(x) SIM	() NÃO
c) Paredes boas	(x) SIM	() NÃO
d) Portas boas	(x) SIM	() NÃO
e) Janelas boas	(x) SIM	() NÃO
f) Rodapés bons	(x) SIM	() NÃO
g) Pintura em bom estado de conservação.	(x) SIM	() NÃO

Handwritten signature: Franquimar Ribeiro
Handwritten signature: [illegible]



Descrição geral: No geral, os itens acima estão em bom estado de conservação, entretanto algumas paredes possuem acumulo de sujeira (pó), evidenciando que não se trata de pintura nova, além de algumas paredes possuírem adesivos.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- a) - Tomadas, interruptores e bocais.
(em perfeito estado de funcionamento). ☒ (x) SIM ☐ () NÃO

Descrição Geral: instalação elétrica funcionando.

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

- a) - Torneiras, descargas, chuveiros, pias e vasos sanitários.
(em perfeito estado de funcionamento). ☒ (x) SIM ☐ () NÃO

Descrição Geral: instalação hidráulica e sanitária em perfeito estado de funcionamento.

INSTALAÇÕES DIVERSAS:

- a) - Esquadrias, vidros, chaves internas e externas, tanque de lavar roupas, azulejos, box.
(em perfeito estado de conservação). ☒ (x) SIM ☐ () NÃO

RELAÇÃO DO ESTADO DOS COMPARTILHAMENTOS, CIRCULAÇÃO INTERNA.
(descrição, estado de conservação e funcionamento) Salas, banheiros, encontram-se em perfeitas condições de uso e bom estado de conservação, sendo:

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| a) Pintura boa: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| b) Forro: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| c) Azulejo: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| d) Piso e cerâmica: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| e) Pia e torneira: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| f) Box: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| g) Pia, descarga, vaso sanitário: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| h) Portas: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| i) Janelas: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| j) Chuveiro: | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |
| k) Outros: parte elétrica e parte hidráulica. | ☒ (x) SIM | ☐ () NÃO |

Descrição Geral: No geral, os itens acima estão em perfeito estado de conservação, com exceção do piso do box do banheiro que está com manchas amareladas e a cerâmica do encontro entre a garagem e área estão quebradas.



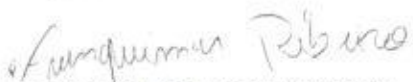
Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Aripuanã

Na presente data foi efetuado levantamento junto a concessionária de energia elétrica – REDE ENERGISA, junto ao Departamento de Água e Esgoto e junto ao Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal, e foi constatado que o imóvel, objeto da presente avaliação, possui os seguintes débitos vencidos.

Dívida	Unidade consumidora	Valor
IPTU	001.08.071.15.001	R\$ 1.939,64
Energia	UC 6/61090-7	R\$ 211,00
Água	800.178	R\$ 893,00
Total		R\$ 3.043,64

O presente “laudo de vistoria” foi executado pelos abaixo assinados e passa ser parte integrante do Contrato de Locação firmado entre os contratantes, e o locatário se responsabiliza integralmente pela conservação e segurança do imóvel.

Aripuanã/MT, 17 de janeiro de 2023.


FRANQUIMAR RIBEIRO
LOCADOR


FABIANA GOMES DE OLIVEIRA
VISTORIADORA


MAYUME ALEIXO DOS SANTOS
ENG. CIVIL CREA/MT 38669
VISTORIADORA


DJORGENES S. DE MORAES
VISTORIADOR