



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Flavia Maria Costa, Engenheira Civil, registrada no CREA/MT sob n.º 031403, juntamente com os demais membros da Comissão de Avaliação de Imóveis para Locação pelo Município de Aripuanã/MT, nomeada pela Portaria n.º 16.706/2023, em atendimento ao art. 1º, apresentamos o laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARIPUANÃ – MT

OBJETO VISTORIADO: Imóveis Urbanos Lotes nº 06, 07 e 08, todos da Quadra nº 66, localizado o primeiro na Rua Mogno, e os outros dois na Avenida 10 de Janeiro, s/n, no Distrito de Conselvan, Aripuanã/MT, CEP 78.325-000.

DATA DA VISTORIA: 15 de dezembro de 2023.

1 – INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação dos imóveis urbanos Lotes nº 06, 07 e 08, todos da Quadra nº 66, localizado o primeiro na Rua Mogno, e os outros dois na Avenida 10 de Janeiro, s/n, no Distrito de Conselvan, em atendimento Portaria nº 16.706/2023, em que solicita a avaliação dos bens imóveis para futura e eventual locação pela Prefeitura Municipal de Aripuanã.

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:

Tratam-se de três imóveis localizados no Distrito de Conselvan, com as seguintes características:

- 1) LOTE Nº 06, DA QUADRA Nº 66, COM ÁREA DE 699,52 M² (SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE METROS E CINQUENTA E DOIS CENTIMENTROS QUADRADO), NO DISTRITO DE CONSELVAN NO MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ/MT, com os seguintes elementos perimétricos: Limites e Confrontações: FRENTE: medindo 18,22 metros, limitada com a Rua Mogno; FUNDO: medindo 20,00 metros, limitada com o Lote nº 07; LADO DIRETO: medindo 35,00 metros, limitada com o lote nº 05; LADO ESQUERDO: medindo 33,22 metros, limitada com a Rua Cuiabá; CHANFRADO: 2,55 metros. Com duas áreas edificadas, sendo um Barracão Industrial com aproximadamente 220,00 m², em bom estado de conservação, e um depósito de madeira, em estado regular de conservação, com aproximadamente 24,00 m², localizado no centro do Distrito de Conselvan, com aptidão industrial/comercial.**



2) **LOTE Nº 07, DA QUADRA Nº 66, COM ÁREA DE 699,51 M² (SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE METROS E CINQUENTA E UM CENTIMENTROS QUADRADO), NO DISTRITO DE CONSELVAN NO MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ/MT, com os seguintes elementos perimétricos: Limites e Confrontações: FRENTE:** medindo 18,22 metros, limitada com a Avenida 10 de Janeiro; **FUNDO:** medindo 20,00 metros, limitada com o Lote nº 06; **LADO DIRETO:** medindo 33,23 metros, limitada com a Rua Cuiabá; **LADO ESQUERDO:** medindo 35,00 metros, limitada com o lote 08; **CHANFRADO:** 2,55 metros. Com área edificada de aproximadamente 295,00 m² edificada em madeira, em estado regular de conservação, com aptidão comercial, localizado no centro do Distrito de Conselvan.

3) **LOTE Nº 08, DA QUADRA Nº 66, COM ÁREA DE 701,13 M² (SETECENTOS E UM METROS E TREZE CENTIMETROS QUADRADO), NO DISTRITO DE CONSELVAN NO MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ/MT, com os seguintes elementos perimétricos: Limites e Confrontações: FRENTE:** medindo 20,00 metros, limitada com a Avenida 10 de Janeiro; **FUNDO:** medindo 20,00 metros, limitada com o Lote nº 05; **LADO DIRETO:** medindo 35,00 metros, limitada com o lote 07; **LADO ESQUERDO:** medindo 35,00 metros, limitada com o lote 09. Com área edificada de aproximadamente 202,00 m² edificada em madeira, em estado regular de conservação, com aptidão comercial, localizado no centro do Distrito de Conselvan.

Anexo a este laudo o Relatório Fotográfico do imóvel objeto da avaliação, com as descrições das benfeitorias existentes nos referidos imóveis.

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 local, principalmente nos sites imobiliárias, e foram identificados 4 (quatro) imóveis comerciais localizados na Avenida 10 de Janeiro, que servirão como parâmetro para definição do valor para fins de locação.

Tabela fonte de dados e descrição do imóvel

Proprietário	Descrição
Isaias (proprietário Mercado Chama Gás)	Imóvel do tipo sala comercial, com 50,00 m ² , estrutura em alvenaria, em bom estado de conservação, localizado na Avenida 10 de Janeiro. No local está funcionamento um Consultório Odontológico da proprietária Dra. Barbara Cappellesso.



Isaias (proprietário Mercado Chama Gás)	Imóvel do tipo sala comercial, com 50,00 m ² , estrutura em alvenaria, em bom estado de conservação, localizado na Avenida 10 de Janeiro. No local está em funcionamento um escritório denominado Matheus Balla, Drones Agrícolas.
Néia (Proprietária Conselvan Motos)	Imóvel do tipo sala comercial, com 85,71 m ² , estrutura em alvenaria, em bom estado de conservação, localizado na Avenida 10 de Janeiro. No local está funcionando uma Loja de Roupas, denominada Anaju.
Alexsandro Tatsch	Imóvel do tipo barracão industrial, com área de 195,5 m ² , estrutura em madeira, em estado regular de conservação, localizado na Avenida 10 de Janeiro. No local está funcionando uma Oficina Mecânica e um Torno.

Nota explicativa: O Relatório Fotográfico do imóvel contém as imagens dos imóveis utilizados como paradigma e imagem de satélite obtida no Google Earth.

Tabela homogeneização das amostras coletadas:

Amostra de mercado	Imóvel paradigma 1	Imóvel paradigma 2	Imóvel paradigma 3	Imóvel paradigma 4
Área edificada	50	50	50	50
Valor aluguel	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
Valor aluguel por m ²	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00

A partir dos dados coletados, verifica-se que o valor médio cobrado pelo aluguel por metro quadrado é de R\$ 24,49 (vinte e quatro reais e quarenta e nove centavos).

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado imobiliário, optou-se pela aplicação do fator redutor de -69% (menos sessenta e nove por cento), considerando estado de conservação e padrão construtivo do imóvel, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel dos imóveis 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 seguinte valor para fins locatícios dos três imóveis comerciais, no valor final arredondado de:

R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais).

6 – ENCERRAMENTO:

Esta comissão apresenta o presente trabalho concluído, constando de 05 (cinco) 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.

Anexos:

1. Portaria nº 16.706/2023
2. Escritura Pública Declaratório de Posse, lavrada no Livro 22, Folhas 89, 89Vº e 90, no Cartório do 2º Ofício de Aripuanã/MT;
3. Procuração Pública, lavrada no Livro nº 749-P, Folhas 052 e 53, no Cartório do 1º Ofício de Cacoal-RO;
4. Relatório Fotográfico dos Imóveis.


Djorgenes Schimainski de Moraes
CPF nº 040.142.521-59
Corretor de Imóveis CRECI-17194-F
Presidente Comissão de Avaliação

Aripuanã/MT, 20 de dezembro de 2023.


Flavia Maria Costa
CPF nº 901.613.942-72
Eng. Civil CREA/MT 031403
Membro Comissão de Avaliação

Ederly de Carvalho
CPF nº 946.055.131-91
Membro Comissão de Avaliação

**EDERLY DE
CARVALHO:9
4605513191**

Assinado de forma
digital por EDERLY DE
CARVALHO:94605513191
Dados: 2023.12.20
14:38:31 -03'00'

