



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

ENDEREÇO: POVOADO IPIRANGA,
BARRA DO CORDA – MARANHÃO

Fernando de Lucena Moreira

Fernando de Lucena Moreira

Eng. Civil – CREA: 111517586-6



1.0 - APRESENTAÇÃO:

A elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural foi requisitado pela SECRETARIA DE EDUCAÇÃO (SEMED), sendo este, departamento da PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO CORDA e executado o presente trabalho pelo Engenheiro Civil Fernando de Lucena Moreira.

2.0 - OBJETIVO:

Esta avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Zona Rural, Povoado Ipiranga, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão. Imóvel este que apresenta área total de 320 m² e 160 m² de área construída.

3.0 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

A metodologia utilizada para execução da presente avaliação foi o Método Comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com a norma NBR 14653-2/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este método é o mais conhecido e utilizado na hora de avaliar imóvel urbano, principalmente em imóveis residenciais e comerciais. Ele se baseia a partir do levantamento de dados e comparações diretas com os dados mais semelhantes disponíveis no mercado, que identifica o valor do bem com base também no aproveitamento eficiente e na vistoria realizada pelo perito.

4.0 - CLASSIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO:

O imóvel rural avaliado é classificado da seguinte maneira:

- quanto ao uso: residencial;
- quanto ao tipo do imóvel: casa residencial.

5.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1 - TOPOGRAFIA:

A área em que o imóvel foi construída apresenta local seco e topografia padrão.

5.2 - LOCALIZAÇÃO:

O imóvel situa-se em um lote rural, Povoado Ipiranga, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão.

5.3 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel residencial constituído de um terreno ampla e área de 320m² e 160 m² de área construída contendo dois quartos, uma sala de estar, um hall de entrada, uma cozinha, um banheiro de uso comum amplo, uma lavanderia e uma área externa ampla, conta com água encanada e sistema elétrico, imóvel em piso cerâmico, terreno com dois níveis, fácil acesso e vias vicinais trafegáveis e calçadas com pedra do catete. Todas as fotos seguem em anexo.



5.4 – INFRAESTRUTURA URBANA E USO DO SOLO:

O imóvel situa-se em uma região servida dos seguintes melhoramentos públicos:

- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de abastecimento de água;
- rede de iluminação pública;
- coleta de lixo.

Melhorias no Entorno da Região:

- Autopeças;
- Comércio e lojas;
- Panificadora e bares;
- Salão de beleza;
- Igrejas;
- Supermercado;
- Escola.

6.0 – RESULTADOS DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens parte-2: Imóveis Urbanos e Rurais, item B4(Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O IMÓVEL - ÁREA: 320,00 m²		
POVOADO IPIRANGA, BARRA DO CORDA /MA		
Vr. Mínimo:	190,00 m²/R\$	R\$: 60.800,00
Vr. Médio:	250,00 m²/R\$	R\$: 80.000,00
Vr. Máximo:	295,00 m²/R\$	R\$: 94.400,00

Valor adotado para o imóvel: **R\$ 80.000,00** (Oitenta mil reais).



7.0 – CONCLUSÃO:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em: **R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)**, valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação. Por fim justificamos o valor do aluguel do mesmo em **R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais)**.

BARRA DO CORDA – MA, 02/05/23

Fernando de Lucena Moreira

Fernando de Lucena Moreira

Eng. Civil – CREA: 111517586-6

[Handwritten mark]



Handwritten signature or mark in blue ink.



A.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRADO COCÓDAMA
Fis. nº 25
Processo nº
Assinatura



8/11

MUNICIPALDE BARRAJUNYOTI
26
CPL



Handwritten signature or initials.