




LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

ENDEREÇO: POVOADO CENTRO DO JOSÉ ANTÔNIO,
BARRA DO CORDA – MARANHÃO


Fernando de Lucena Moreira
Eng. Civil – CREA: 111517586-6

1.0 - APRESENTAÇÃO:

A elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Rural foi requisitada 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 Centro do José Antônio, no município de Barra do Corda, no estado do Maranhão. Imóvel este que apresenta área total de 600 m² e 288 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 Centro do José Antônio, 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 600 m² e 288 m² de área construída contendo dois quartos, duas salas de estar, uma cozinha, um banheiro de uso comum, uma lavanderia e uma área externa, conta com água encanada e sistema elétrico, imóvel em piso de cimento queimado, terreno nivelado, fácil acesso e vias vicinais trafegáveis. Todas as fotos seguem em anexo.

Flt.



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.

Melhorias no Entorno da Região:

- Autopeças;
- Comércio e lojas;
- Panificadora e bares;
- Igrejas;
- Mercarias;
- 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: 600,00 m²		
POVOADO CENTRO DO JOSÉ ANTÔNIO, BARRA DO CORDA /MA		
Vr. Mínimo:	145,00 m²/R\$	R\$: 87.000,00
Vr. Médio:	170,00 m²/R\$	R\$: 102.000,00
Vr. Máximo:	205,00 m²/R\$	R\$: 123.000,00

Valor adotado para o imóvel: **R\$ 102.000,00 (Cento e dois mil reais).**


ft.



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\$ 102.000,00 (Cento e dois 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\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais)**.

BARRA DO CORDA – MA, 13/02/2023


Fernando de Lucena Moreira
Eng. Civil – CREA: 111517586-6



SECRETARIA MUNICIPAL DE B
Fls. nº 22
Processo nº
Assinat
CP

7/11



W.

PROCURADIA GERAL DO ESTADO DE PARRADO COFOA-M.A.
Processo nº 051
Assinatura
CPL



71



7/1.



Fot.