



g-2

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Assunto:

AVALIAÇÃO DE TERRENO

Proprietário

Prefeitura Municipal de Cuiabá

Interessada: Associação Jesus é o caminho e a vida

Local:

**Rua 10, esquina com a Rua 02, Loteamento São Tomé -
Bairro: Primeiro de Março**

Município

Cuiabá – MT.

JANEIRO/2020



Autenticar documento com o identificador 350034003300330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PGM

PROCURADORIA
GERAL DO
MUNICÍPIO

Rua Gal. Aníbal da Mata, 135 - Duque de Caxias
CEP: 78.043-268 - Cuiabá/MT
Telefone: (65) 3611-7350

www.cuiaba.mt.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO

I - INTRODUÇÃO

1 – AUTORIA DO TRABALHO

Prefeitura Municipal de Cuiabá
Procuradoria Geral do Município
Comissão Permanente de Avaliação - CPA

2 – OBJETO

Avaliação de imóvel para fins de doação da área pública, concessão de uso de área pública.

3 – INSCRIÇÃO CADASTAL

Proprietário: Prefeitura Municipal de Cuiabá
Matricula Nº 76.427 Fls 192, Livro Nº02 OM, Cartório 6º Ofício
Interessada: Associação Jesus é o caminho e a vida
CNPJ: 10.839.745/0001-00

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Estabelecer valor do terreno com fins de concessão de uso de área pública para construção da creche Escola Estrelinha de Jesus.



5 – RESUMO DOS VALORES

Especificação	Valores (R\$)
Terreno (Vi)	R\$ 252.864,68
Valor Final (V)	R\$ 252.864,68

II – CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1 – NÍVEL DE PRECISÃO

Em função das características da região, localização do bem avaliado, de dados do mercado imobiliário Mato-grossense, optou-se pelo nível de avaliação de precisão normal.

2 – METODOLOGIA

2.1 – MÉTODO UTILIZADO

Método direto comparativo.

2.2 – CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para o imóvel avaliado foi desenvolvido um critério de cálculo específico no sentido de se adaptar o método às características do bem avaliado.

Os valores coletados permitem a utilização dos seguintes preços básicos para o bem avaliado:

Valor do terreno: R\$ 99,69/m²



2.3 – PESQUISA DE VALORES

A pesquisa de valores foi efetuada de acordo com a natureza da avaliação (imóvel urbano), respeitando-se as prescrições do nível de precisão selecionado, sua complexidade pela própria natureza do bem avaliado, devido sua especificidade e particularidade individual e fator geométrico.

A pesquisa de valores foi desenvolvida junto a instituições diretamente ligadas ao mercado imobiliário de Cuiabá.

TABELA IV

(G. B. DEI VEGNI – NERI)

Depreciação das edificações em função da idade e uso*			
Idade (x)	Fator de depreciação (D)	Idade (x)	Fator de depreciação (D)
1 ano	1,00	26 anos	0,5658
2 anos	0,9668	28 anos	0,5334
4 anos	0,8332	30 anos	0,4990
6 anos	0,8998	32 anos	0,4656
8 anos	0,8664	34 anos	0,4322
10 anos	0,8330	36 anos	0,3988
12 anos	0,7996	38 anos	0,3654
14 anos	0,7662	40 anos	0,3320
16 anos	0,7328	42 anos	0,2986
18 anos	0,6994	44 anos	0,2652
20 anos	0,6660	46 anos	0,2318
22 anos	0,6326	48 anos	0,1984
24 anos	0,5992	50 anos	0,1650
Acima de 50 anos, o valor residual é 0,1650			

2.4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Em função do método direto de avaliação determinado, o valor final será a soma do componente terreno, pelo valor de cada componente do imóvel avaliado.

Assim temos:

Fórmula:

$V = V_i$, Onde:

V = Valor final da avaliação

V_i = Valor final dos componentes terrenos

2.4.1 - Valor do terreno:

$$\text{Área} = 2.536,51\text{m}^2$$

$$V_t = 2.536,51\text{m}^2 \times \text{R\$ } 99,69/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 252.864,68$$




III – VISTORIA

1 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

1.1 – TERRENO

Classificação: Terreno Urbano.

Área: 2.536,92m²

Forma: Polígono irregular de 6 lados.

LIMITES

Ao norte: Com área de terra B remanescente da matrícula N° 76427(Equipamento Comunitário.

A sul: Com a rua 02

A Leste: Com a rua 10

A Oeste: Com área não edificante 02 e estação de tratamento de esgoto 01

1.2 – LOCALIZAÇÃO E ACESSO DO IMÓVEL

O terreno está localizado na rua 10, esquina com a rua 02, loteamento são Tomé, Bairro: Primeiro de Março - Cuiabá/MT.

1.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel possui nas proximidades: Imóveis residenciais e comerciais.



1.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

Possui nas proximidades, como infra-estrutura: rede de energia elétrica, água, telefone e esgoto.

1.5 – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O presente imóvel tem característica residencial.

IV – DETERMINAÇÃO DOS VALORES

1 – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Especificação	Valores (R\$)
Terreno (Vi)	R\$ 252.864,68
Valor Final (V)	R\$ 252.864,68

Importa a presente avaliação em R\$ 252.864,68 (duzentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e oito centavos).

Cuiabá, Janeiro/2020.

Assina a presente avaliação:



Eng.º Marco Antônio Amaral de Castro Pinto

CREA N.º 120138548-2

Presidente da Comissão Permanente de Avaliação do Município de Cuiabá/MT



Autenticar documento com o identificador 350034003300330036003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PGM

PROCURADORIA

GERAL DO

MUNICÍPIO

Rua Gal. Aníbal da Mata, 135 - Duque de Caxias

CEP: 78.043-268 - Cuiabá/MT

Telefone: (65) 3611-7350 - www.cuiaba.mt.gov.br