

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

AVALIAÇÃO DE BENS E IMÓVEIS

GIVANILDO DE PAULA COSTA

**IMÓVEL URBANO CADASTRADO SOB O NÚMERO 2086, LOTE 003.00
QUADRA 002 SETOR 01, LOCALIZADO NA RUA RONDÔNIA Nº 3632
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ-RO.**

GARANTIA

DATA 01/10/2020

FORTE CONSULTORIA RURAL EIRELI-ME

Av. Brasil, Nº 4430, Cidade Alta, São Francisco do Guaporé/RO fone: (69) 3621-3243.

e-mail: forteconsultoria2017@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

1- PROPONENTE:

Nome: GIVANILDO DE PAULA COSTA

CPF: 632.561.182-91

Endereço: Rua Rondônia número 3632, cidade baixa, São Francisco do Guaporé-RO.

Município: São Francisco do Guaporé-RO.

2- PROPRIETÁRIO

Nome: GIVANILDO DE PAULA COSTA

CPF: 632.561.182-91

Endereço: IMÓVEL URBANO, LOTE 003.00 QUADRA 002 SETOR 01, LOCALIZADO NA RUA RONDÔNIA Nº 3632 NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ-RO, CADASTRO NO MUNICÍPIO NÚMERO 2086.

Município: SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ-RO.

3- FINALIDADE

Avaliação Mercadológica.

4- DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 09 de ABRIL 2019.

5- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL URBANO, LOTE 003.00 QUADRA 002 SETOR 01, LOCALIZADO NA RUA RONDÔNIA Nº 3632 NO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ-RO, CADASTRO NO MUNICÍPIO NÚMERO 2086.

Cadastro: 2086

Bairro: Cidade Baixa

Quadra: 002

Setor: 01

Lote: 003.00

Município: São Francisco do Guaporé.


Jean Francisco Gilioli
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 038778/MT

6- CROQUI OU ROTEIRO DE ACESSO

O IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RUA RONDÔNIA NÚMERO 3632, CIDADE BAIXA, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ-RO COM AS SEGUINTE COORDENADAS DE CENTRÓIDE DALOCALIZAÇÃO: LONGITUDE 63 -63.573389° E LATITUDE: -12.071384°.



7- MÉTODO AVALIATIVO

Para a valoração do imóvel foram levados em considerações os seguintes métodos:

Evolutivo: Identificando o valor do bem pelo somatório de seus componentes verificados “IN LOCO”, tais como infraestrutura e benfeitorias.

Da capitalização de renda: Considerando cenário da valorização imobiliária, sendo que no município encontra-se distante cerca de +-100 km de Frigoríficos de Grande Porte com Serviço de Inspeção Federal (SIF), ou seja, tem uma boa negociação de imóveis urbanos, praça aquecida devido a grande quantidade de negócios e financiamento para aquisição de imóveis urbanos.

Comparativo direto de dados de mercado: Com pesquisa de imóveis que foram vendidos recentemente com atributos semelhantes ou avaliando separadamente valor dos imóveis urbanos e valor das benfeitorias do imóvel par melhor precisão.

8- NÍVEL DE PRECISÃO

Para esta avaliação o nível de precisão utilizado é $\geq 50\%$.

Jean Francisco Gilioli
ENGENHEIRO CIVIL

9- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IMÓVEL URBANO X

☐

IMÓVEL RURAL

☐

☐ Terreno

☒

Residencial

☐

Comercial

☐

Rural

Denominação: LOTE URBANO Nº 003.00 QUADRA 002 SETOR 01

Comarca: São Francisco do Guaporé-RO

Área Total do Imóvel: 600,00m² (Seiscentos Metros Quadrados).

Perímetro: 110,00m (Cento e Dez Metros)

Área Explorada/Utilizada: A área explorada é de 600,00 m² (Seiscentos Metros Quadrados) com um imóvel residencial de madeira com 80,00 m² (oitenta metros quadrados).

10- CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Característica: Imóvel Urbano localizado no perímetro urbano de São Francisco do Guaporé.

Benfeitoria 01: Casa de Madeira de 80,00 m² (oitenta metros quadrados).

11-COORDENADAS E LIMITES CONFRONTANTES

- **Confrontantes:**

NORTE: com a Rua Manaus, medindo 40,00 metros;

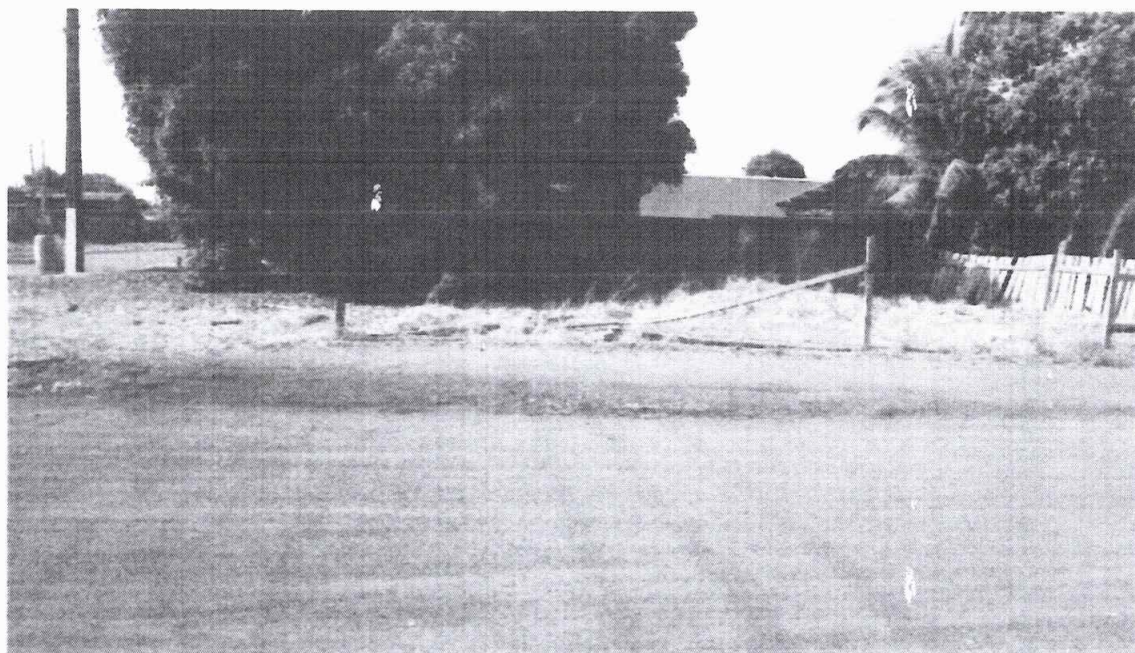
LESTE: com a Rua Rondônia, medindo 15,00 metros;

OESTE: com o Lote 002, medindo 15,00 metros;

SUL: com o Lote 004, medindo 40,00 metros;


Jean Francisco Gilioli
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N° 033793/2017

12- FOTO DO IMÓVEL URBANO



JF
Jean Francisco Gilloli
ENGENHEIRO CIVIL
CREAM 125178/MT

13- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano, IMÓVEL URBANO, LOTE 003.00 QUADRA 002 SETOR 01, LOCALIZADO NA RUA RONDÔNIA Nº 3632, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ-RO, com área de 600,00m² (Seiscentos Metros Quadrados) com casa de Madeira de 80,00m² (Oitenta Metros Quadrados), localizados no Perímetro Urbano de São Francisco do Guaporé- RO.

De acordo com as características de mercado o Imóvel apresenta:

Alta Liquidez;

Mercado Aquecido;

Média em número de ofertas;

Rápida absorção de mercado;

Público Alvo para Absorção: Funcionários Públicos, Comerciantes, Funcionários da Iniciativa Privada, Pecuaristas e Agricultores que estão expandindo área para aumento de produção e renda familiar.

- As Benfeitorias tem um valor de mercado de R\$ 47.000,00 (Quarenta e Sete Mil Reais);
- O valor total do Imóvel Urbano é de R\$ 147.000,00 (Cento e Quarenta e Sete Mil Reais).

14- LOCA E DATA LAUDO/PARECER TÉCNICO

São Francisco do Guaporé, Rondônia, 01 de outubro de 2020.

15- PROFISSIONAL RESPONSÁVEL


Jean Franchesco Gillioli
ENGENHEIRO CIVIL
CREA Nº 038778/MT
JEAN FRANCESCO GILLIOLI
ENG. CIVIL
CREA 038778 MT

16- BIBLIOGRAFIA

- Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1:2001. Avaliação de bens. Parte 1: procedimentos gerais.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 15.653-2 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos.