LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 03 CPL

LEANDRO DE OLIVEIRA SILVA, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, CREA n° 111631605-6, portador da cédula de identidade RG n° 035651112008-7 SSP/MA, e inscrito no CPF n° 058.984.363-08, estabelecido á rua São Raimundo, n° 165, nesta cidade, CAMPESTRE DO MARANHÃO – MA, CEP 65968-000.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade de: **ABEL ALVES DE MELO**, brasileiro, aposentado, casado com **MARIA JOSE OLIVEIRA ALVES**, portador do C.I/RG Nº 55458596-0 SSP/MA e CPF/MF N° 079.674.463-72, residentes e domiciliados na Rua .JK. nº 472, Campestre do Maranhão. Estado do Maranhão.

DA DESCRICÃO DO IMOVEL AVALIADO

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da **Matrícula 2161 do Livro 2-H**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do art.19, § 1° da Lei 6.015 de 1973 e Art. 14, da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original; **Matricula 2161**- Em 22 de Maio de 2023. (Protocolo nº1932, fls. 122 datado de 19/05/2023).: - Um **TERRENO URBANO**, situado a Rua J, Quadra 01, Loteamento Santa Maria, Campestre do Maranhão/MA, com área de **900,00 m²**, com as seguintes descrições perimétricas; Frente -Limita-se com a Rua J, medindo 30,00 metros; Fundo - Limita-se com o Lote 10,12 e 14, medindo 30,00 metros; Direita - Limita-se com o Lote 07, medido 30,00 metros; Esquerda - Limita-se com o lote 15, medindo 30,00, metros; O perímetro acima descrito encerra uma área de **120.00m**.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

AO NORTE: COM LOTE N° 07

AO SUL: COM LOTE N° 15

AO LESTE: COM OS LOTES N° 10, 12 E 08

AO OESTE: COM RUA J

Area Unificada lotes 09, 11 e 13, conforme consta no Mapa e Memorial descritivos elaborados por Luciano Oliveira Parente, Técnico em Edificações, CFT Nº 04036493310, TRT Nº 2302623606.

N: 36 / 04 / CPL

METODOLOGIA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificarmos a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos, nas imediações do imóvel avaliado, faremos a opção pelo metodo comparativo, já que possuimos os pressupostos necessários para tal metodo.

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto ás caracteristicas intrínsecas e extrínsecas.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localizado em área popular no município, com edificações comerciais e residenciais próximas e construções em alvenaria de médio e baixo padrão.

Acesso: Pela Rua J, que se encontra totalmente pavimentada com asfalto;

Pedologia: Solo firme;

Topografia: Area Plana;

Infra-estrutura: Com rede elétrica, água e sem esgoto;

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M2 NA REGIÃO

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa feita in loco, estabelecemos o valor final do metro quadrado do terreno, na região igual a R$ 106,00 (cento e seis), de acordo com os dados estabelecidos pelo padrão utilizado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor do imóvel em questão, deveremos multiplicar os valores obtidos acima, pela área do lote, porém estabelecendo ainda diferenciação final, conforme a situação do lote (se esquina ou não, testada, profundidade, etc), já que nesta região o valor final do imóvel, sofre uma grande influência destes fatores. Os indices foram determinados em virtude de minha vivencia em avaliações do dia a dia da minha profissão, sem qualquer metodologia científica, desta forma, teremos a seguinte fórmula, para obter o valor final do imóvel avaliado:

(Vt = A x Vu x Fe x Ft x Fmp)

Onde:

Nº 05 CPL

Vt = Valor do Terreno

A = Àrea do Terreno

Vu = Valor unitário básico adotado em R$ 106,00

Fe = Fator Esquina

Fmp = Fator Melhoramentos Públicos

TERRENO

Vt = A x Vu x Fe x Fmp

Vt = 900,00 x 106,00 x 1,00 x 1,00

Vt = 95.400,00

Importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO AVALIAÇÃO DO IMÓVEL,** em R$ 95.400,00 (noventa e cinco mil e quatrocentos reais). Por ser avaliação, materia que não exprime exatidão cientifica, faremos o arredondamento, **avaliando o referido imovel em R$ 90.000,00 (noventa mil reais)**

Campestre do Maranhão, 09 de maio de 2023.

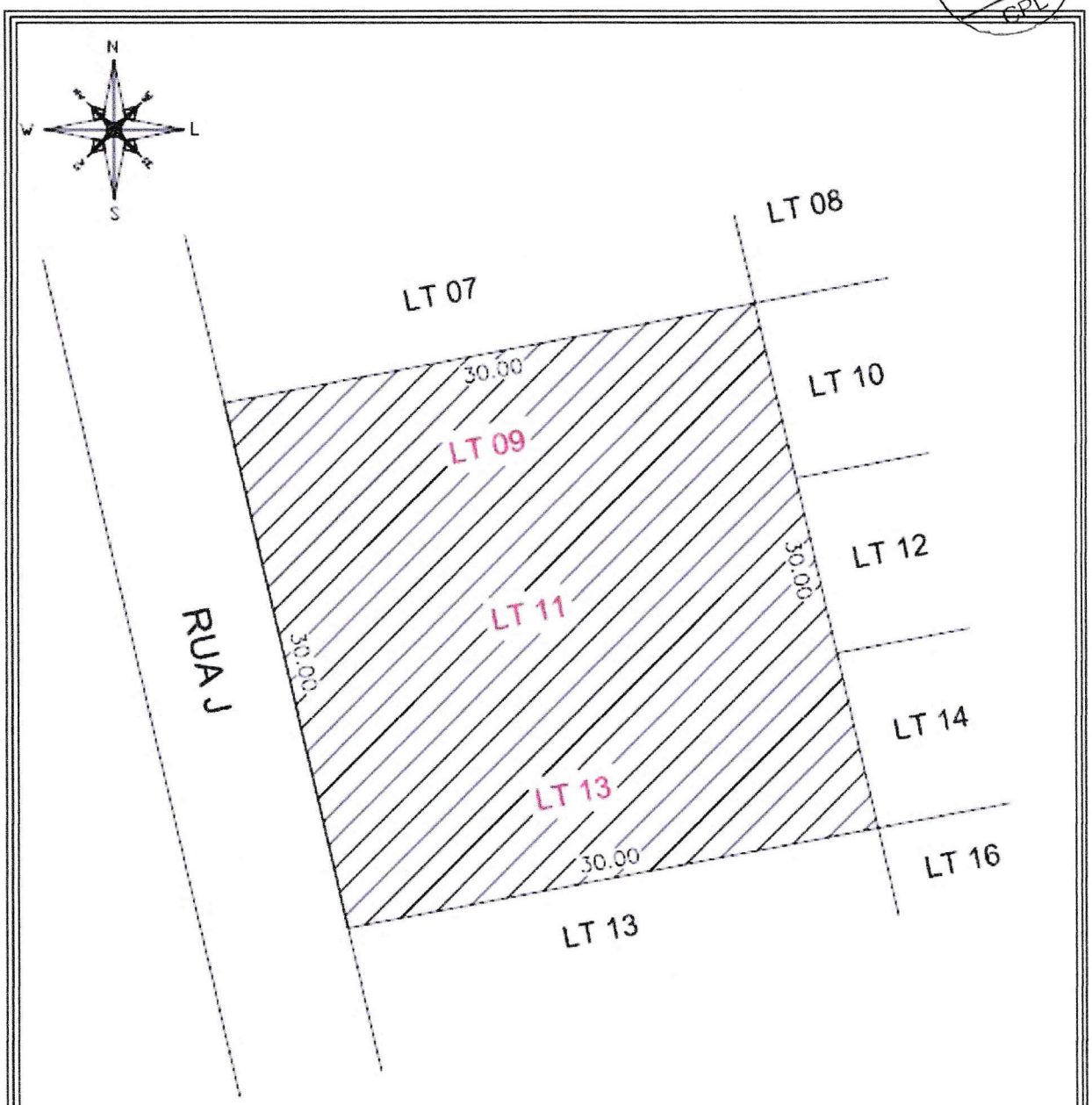
Leandro de Oliveira Silva
Engº Civil
CREA-MA nº 111631605-6

ENG. CIVIL LEANDRO DE OLIVEIRA SILVA

CREA 111631605-6

ANEXO DO TERRENO

Nº Fls 06 CPL



PLANTA DE SITUAÇÃO:	MAPA DE LOCALIZAÇÃO	DATUM: WGS-84	ZONA: 23 M
	IMÓVEL : LOTES Nº09,11 e 13- QUADRA 01- LOTEAMENTO SANTA MARIA PROPRIETÁRIO : ABEL ALVES DE MELO	MC: 45 WGr.	PROJEÇÃO: UTM
	MUNICÍPIO : CAMPESTRE DO MARANHÃO ESTADO : MARANHÃO	RESP. TÉCNICO LUCIANO OLIVEIRA PARENTE:04036493310 Assinado de forma digital por LUCIANO OLIVEIRA PARENTE:04036493310 Dados: 2023.05.15 09:50:48 -03'00'	
CONVENÇÕES Limites da Propriedade Pontos Coletados	ÁREA m²: 900.00	PERÍMETRO(m): 120.00	
	ESCALA : 1:300	DATA : 11/05/2023	DESENHO : Luciano Parente