

Alegre, 17 de Março de 2022.

Relatório de avaliação para aquisição de imóvel.

O presente relatório tem como objetivo apresentar a avaliação de 01 residência construída no imóvel sito à rua Monteiro da Gama, nesta cidade de Alegre, de matrícula nº 7.066 do livro 2-AI, do cartório de 1º ofício em Alegre/ES, realizada no dia 14 de Março de 2022 conforme requerido pela Secretaria Executiva de Saúde do município.

O imóvel residência com área construída de 267,61m² e terreno com 429,80m². A vistoria foi realizada com o intuito de indicar o justo valor do imóvel, atribuindo valor patrimonial a área do terreno e sua edificação, para aquisição e funcionamento da Secretaria Executiva de Saúde. A vistoria foi realizada no dia 14 de março de 2022. O valor do imóvel, descrito neste Relatório, foi determinado pela realidade do mercado imobiliário local, a tipologia construtiva, tempo de construção, estado de conservação, utilidade e Tabela de Valores de Imóveis Urbanos do Município de Alegre.

Valendo-se dos critérios da Lei da Oferta e da Procura imobiliária e considerando as possíveis variações que possam interferir ou afetar o mercado imobiliário, foi analisado os seguintes fatores:

1. Vistoria à região de localização dos imóveis com vistas à verificação dos Serviços Urbanos existentes;
2. Utilização da Tabela de Avaliação Urbana do Município de Alegre/ES, para avaliação do Terreno (Anexo XII do código tributário municipal – Lei nº 3.613/2020);
3. Custo Unitário Básico do Espírito Santo (CUB-ES), referência dezembro/2021 – valor médio desonerado, fonte: http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_valor.asp?menu2=25.
4. Para obtenção dos respectivos valores, utilizou-se as regras e normas da NBR 8977 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O imóvel está inserido no perímetro urbano e o uso predominante e potencial no entorno é do tipo residencial e comercial. A residência está localizada no centro do Município de Alegre/ES. O imóvel se apresenta como: Residência constituída de um pavimento, sendo o **PRIMEIRO PAVIMENTO (TÉRREO)**, uma varanda com quintal, duas suítes, uma sala, uma copa, quatro quartos, um banheiro social e uma cozinha, construção de estrutura de concreto, parede de tijolos, cobertura de laje. No momento da vistoria foi identificado a necessidade de reparos simples, como retoques na pintura, reparos no telhado por possível infiltração e reparos em algumas portas.

Imovel	Area (m²)	Valor Minimo /m² (R\$)	Valor Maximo /m² (R\$)	Valor Minimo Avaliado (R\$)	Valor Maximo Avaliado (R\$)
TERRENO (total)	429,80	R\$ 600,00	R\$ 1.200,00	R\$ 257.880,00	R\$ 515.760,00
Subtotal 01				R\$ 257.880,00	R\$ 515.760,00
Edificação	267,61	R\$ 2.050,17	R\$ 2.050,17	R\$ 548.635,74	R\$ 548.635,74
TABELA HEIDECK (f)	Fator 46,00%	-46,00%	-44,48%	-R\$ 252.372,44	-R\$ 244.033,18
Subtotal 02				R\$ 296.263,30	R\$ 304.602,56
TOTAL FINAL				R\$ 554.143,30	R\$ 820.362,56

IMÓVEL AVALIADO NO VALOR ENTRE R\$ 554.143,30 R\$ 820.362,56

Tabela 1

A Tabela 1 demonstra o valor mínimo e máximo da Residência e terreno. Considerando a idade aparente do imóvel e seu estado de conservação.

Conclui-se que a avaliação do imóvel contendo uma residência localizado na Rua Monteiro da Gama, Alegre/ES é de no mínimo R\$ 554.143,30 e no máximo R\$ 820.362,56.

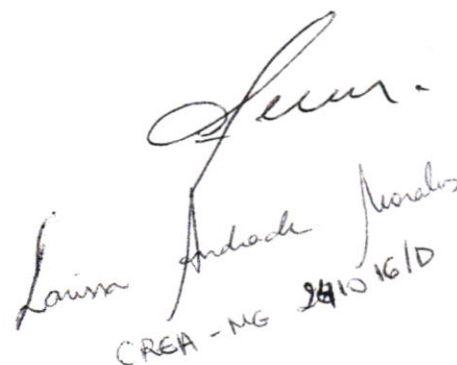
Considerando os fatos:

1. Localização do imóvel;
2. Idade aparente do imóvel;
3. Estado de conservação;
4. Valores de mercado da região.

Atenciosamente,

**Samyr Almeida Assis**

Superintendente de Obras, Engenharia e Saneamento / SETOR TECNICO


CREA - MG 24/10/16/D