LAUDO DE AVALIAÇÃO

HENIO RODRIGUES
Corretor de Imóveis
CRECI MG F37303

COOPERADO: SUPEREMRCADO DALILA.

IMÓVEL: AVENIDA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA 349-BAIRRO N. SENHORA DE FÁTIMA.

LOCALIZAÇÃO: SÃO GOTARDO.

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO 1

2 – OBJETIVO 1

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL..... 1

4 – DATA DA DILIGÊNCIA..... 1

5 – MÉTODO AVALIATÓRIO..... 2

6- MAPA DE LOCALIZAÇÃO 3

6.1 – ROTEIRO DE ACESSO 3

6.2- LOCALIZAÇÃO.....3

7- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO..... 4

8 – CONCLUSÃO 8

9- PARECER FINAL 9

10 - ENCERRAMENTO 9

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atender à solicitação da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE PATOS DE MINAS - CREDIPATOS** inscrita na receita federal sob o CNPJ-25.387.671/0001-88, localizada na Rua Major Gote nº1.699, bairro Centro, CEP: 38.700.001, na cidade de Patos de Minas - MG. Do outro lado o cooperado **SUPERMERCADO DALILA LTDA,** inscrita no CNPJ 42.805.804/0001-08, situada na Avenida Nossa Senhora de Fátima 349- Bairro Nossa Sra Fátima São Gotardo –MG, Conta Corrente: Nº 451.830-6.

2 – OBJETIVO

O objetivo da avaliação é a determinação técnica de valor de mercado, que terá a finalidade de garantia de crédito, com data base de Novembro de 2023.

Os critérios técnicos, métodos adotados, procedimentos para a determinação de valores, nível de fundamentação e precisão, bem como o resultado da avaliação estão detalhadas neste laudo, serão detalhados nos objetos da avaliação.

3 - IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel avaliando objeto do presente Laudo, está registrado na matrícula **Nº 28.004** livro 2 RG.

O lote de terreno urbano com área de 3.417,51m^2 (três mil quatrocentos e dezessete vírgula cinquenta e um metros quadrados), situado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, Bairro Nossa Senhora de Fátima em São Gotardo/MG, com as seguintes divisas e confrontações; 35,50 metros **pela frente** confrontando com a referida rua; **pela esquerda** com a Rua Joaquim Alves de Moura, em 58,04 m com José Osmar da Silva, volvendo-se a esquerda em 19,11 metros, depois volvendo-se a direita em 29,07 metros e Sebastião José de Barros em 22,11 metros; **pela direita** com Maria Helena e outros em 15,13 metros; Sebastião Antônio em 8,99 metros; Antônio Ribeiro Xavier em 11 metros e, volvendo se a esquerda em mais 21,46 metros; Rua São Pio X em 25,17 metros; e Altamira Antunes, volvendo-se a direita em 19,89 metros, e, volvendo-se a esquerda, mais 9,22 metros; José Delfino Sobrinho em 10,23 metros e Maria Gasparina Batista em 14,65 metros; **pelo fundo** com a Rua José Alves de Souza em 25,48 metros. Consta da matricula 17.040, Livro 02- Registro Geral, que no perímetro acima descrito encontram-se edificados: "01 cômodo comercial com área construída de 196m^2, mais um cômodo com 163,55m7, uma casa de residência com 170,10m, averbados nas matriculas 11.225 e 11.224 ambas do livro 2-R-1, 02 casas de residência averbada na matricula 13.171 livro 2-R-4, 01 casa de residência com 225,15 m^2 na matrícula 13.392 livro 2R-1.

Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com

4 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 15 de Novembro de 2023 das 9:00 as hrs o avaliador Henio Pereira Rodrigues, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI MGF nº 37.303, CNAI 29.087, CPF:952.201.516-49 efetuou a vistoria técnica por meio de visita no local, identificando toda área do bem avaliando, sendo acompanhado pelo Sr. Marcos.



Localizada na Avenida Nossa Senhora de Fátima 349 Bairro Nossa Sra de Fátima –São Gotardo-MG.

5- MÉTODO AVALIATÓRIO

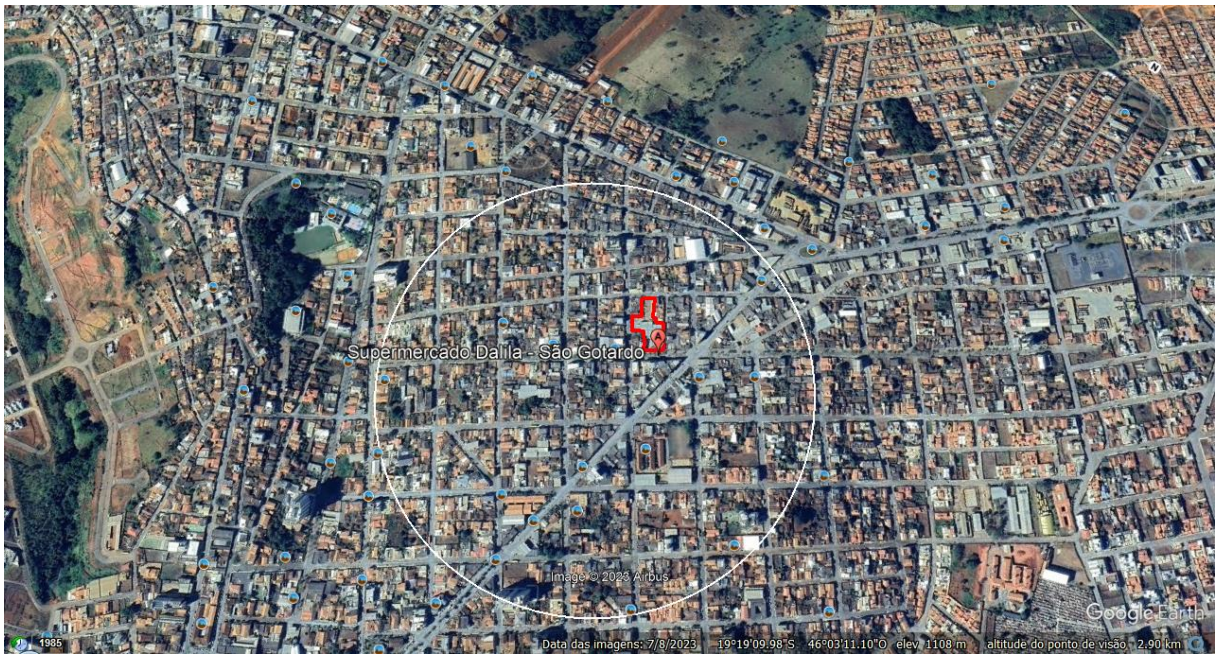
A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado. É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhadas ao imóvel avaliando, utilizando o método do CUB Siduscom MG que avalia o valor por metro quadrado do terreno e da construção sendo feita pesquisas em imóveis vendidos ou a venda na região do imóvel.

Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com

6- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Localização do Bairro



Localização do Bairro Nossa Senhora de Fátima-São Gotardo-MG.

Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com

7- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Figura 1- Vista Parcial Frente Da Loja



Figura 2- Vista Parcial Lateral Esquerdo



Figura 3 – Vista Parcial Lateral Direita



Figura 4- Vista Parcial Lateral Imóvel



Figura 5- Vista Parcial Interna Loja

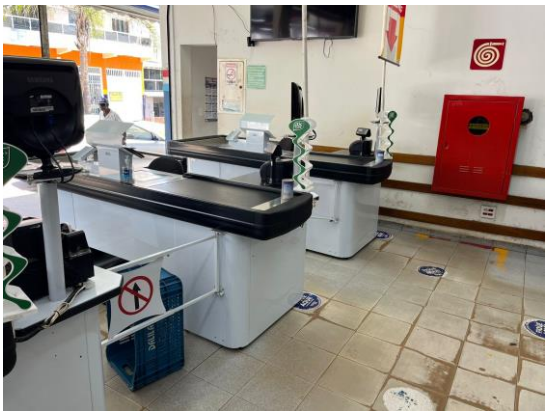


Figura 6- Vista Parcial Caixas Loja

HENIO RODRIGUES
Corretor de Imóveis
Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com



Figura 7-Vista Parcial Interna Supermercado



Figura 8-Vista Parcial Loja



Figura 9- Vista Parcial Padaria



Figura 10- Vista Parcial Açougue



Figura 11- Vista Parcial Supermercado



Figura 12- Vista Parcial Escritório

HENIO RODRIGUES
Corretor de Imóveis
Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com



Figura 13-Vista Parcial Banheiro



Figura 14 –Vista Aérea Loja



Figura 15- Vista Aérea Loja



Figura 16-Vista Aérea Loja



Figura 17-Vista Parcial Loja



Figura 18-Vista Parcial Loja

Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com



Figura 19-Vista Parcial Loja



Figura 20- Vista Parcial Entrada Depósito



Figura 21-Vista Parcial Depósito



Figura 22- Vista Parcial Depósito



Figura 23- Vista Interna Depósito



Figura 24-Vista Interna Depósito

Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com

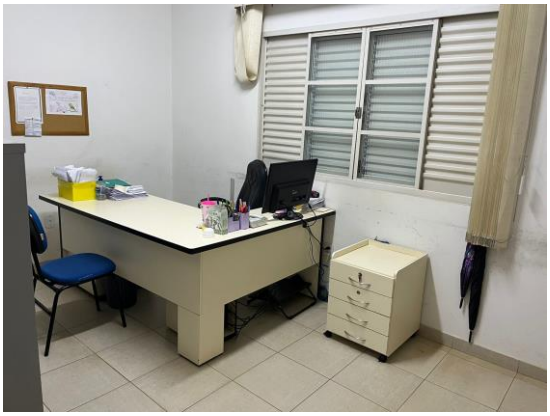


Figura 25- Vista Parcial Escritório



Figura 26- Vista Parcial Escritório



Figura 27-Vista Parcial Cozinha



Figura 28- Vista Parcial Escritório

8 - CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria no imóvel avaliando, sendo uma construção estilo Barracão, com suas dependências como escritórios, banheiros, depósitos, área de descarregamento de caminhões, tendo saída por 4 lados, com piso em cerâmica, com suas dependências como cozinha, banheiro, escritório situado na Avenida Nossa Senhora de Fátima 349- Bairro Nossa Sra de Fátima – São Gotardo – MG, com toda infraestrutura, como asfalto, água, esgoto, energia elétrica, telefonia, imóvel localização Central, sendo feito levantamentos na região de imóveis negociados e a venda, tendo como referência lote de 400,00 m^2 na Rua Minas Gerais, no mesmo Bairro valor R$ 1.000.000,00, tendo como referência a Corretora Maria de Lourdes Rodrigues CRECI-MGF- 25.837, e utilizando o Metódo do CUB Sinduscom MG, que avalia o valor do lote e o valor metro quadrado da construção, chegando a seguinte conclusão:

HENIO RODRIGUES
Corretor de Imóveis
Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com

Valor do Imóvel

Valor do Terreno----------3.417,00 m² x R$2.500,00----------R$8.542.500,00

Valor da Construção ----------1.500,00 m² x R$ 2.000,00----------R$ 3.000.000,00

Valor Total----------R$11.542.500,00

Valor total R$ 11.542.500,00 (Onze milhões, quinhentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais).

9– PARECER FINAL

A presente avaliação visou conhecer o valor de mercado do imóvel na data de hoje.

10 – ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos de campo e pesquisa foi redigido o Laudo de Avaliação, que compõe 9 folhas, por mim datado e assinado digitalmente.

Patos de Minas, 16 de Novembro de 2023.

gov.br Documento assinado digitalmente
HENIO PEREIRA RODRIGUES
Data: 16/11/2023 10:39:37-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Henio Pereira Rodrigues
CRECI MGF-37.303 CNAI 29.087

HENIO RODRIGUES Corretor de Imóveis
Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI 29087
(34) 99975-8311
heniorodrigues@hotmail.com