



SETAGRO LTDA.

- Projetos Técnicos para: Custeio Agrícola e Pecuário, Investimentos, Irrigação e Barragens (nas normas do IBAMA); Assistência Técnica em lavouras; Responsabilidade Técnica em Campos de Sementes e Viveiros de Mudanças (nas normas do IMA); Avaliações de Propriedades (nas normas da ABNT e de acordo com o IMAPE); Plano para Desmate e Inventário Florestal (nas normas do IEF); Relatório Técnico para Outorga de água (nas normas do IGAM); Relatórios para Licenciamento Ambiental - RCA e PCA (nas normas da FEAM / IEF); Loteamento, Curvas de Nível, Medição e Divisão de Terras, Levantamento Planialtimétrico, Perícias, Consultorias e outros afins.

- * **TÍTULO:** AVALIAÇÃO EXPEDITA DE IMÓVEL URBANO
 - * **IMÓVEL:** LOTE URBANO –Avenida Randolpho Borges Mundim esquina com a rua Elza Borges da Fonseca– BAIRRO PLANALTO
 - * **MUNICÍPIO:** PATOS DE MINAS - MG
 - * **COMARCA:** PATOS DE MINAS - MG
 - * **ESTADO:** MINAS GERAIS (MG)
 - * **PROPRIETÁRIO:** Denise Guerra Furtado
 - * **INTERRESSADO:** SICOOB CREDIPATOS LTDA.
- Fone/Fax: (034)821-4850 - Patos de Minas/M.G.
- * **RESP. TÉCNICO:** Roberto Mendonça Mundim
Engenheiro Agrônomo
CREA- MG 56.594/D
 - * **DATA:** 02/10/2023.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

DATA: 02/10/2023

SOLICITANTE: SICOOB CREDIPATOS

OBJETO: Lote com construção no perímetro urbano, na avenida Randolpho Borges Mundim esquina com Elza Borges da Fonseca – Bairro Planalto – Patos de Minas – MG.

PROPRIETÁRIO: Denise Guerra Furtado CPF: 006.158.166-65

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado do imóvel acima, através de avaliação expedita.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel urbano, com acesso por vias asfaltadas. Definido pelo Lote 27 da Quadra 04 Setor 35 da quadra 16 sob nº 0418, na avenida Randolpho Borges Mundim esquina com Elza Borges da Fonseca, no Bairro Planalto. O Terreno possui área total de 418,13 m² e área construída de 181,36 m² conforme Matrícula 46.948, Lº 2 E/I, fl 20. O imóvel é plano e possui 17,55 metros de frente, 15 metros de fundo, 23,5 metros pela esquerda e 32,55 metros pela direita.

INFRAESTRUTURAS: Trata-se de um prédio residencial dividido em 11 peças (01 suíte com duas peças, 02 dormitórios, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 despejo, 01 depósito e 02 W.Cs) possui energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, transporte público, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, vias asfaltadas.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS: o imóvel localiza-se em rua asfaltada. Definido pelo Lote 27 da Quadra 04 Setor 35 da quadra 16 sob nº 0418, na avenida Randolpho Borges Mundim esquina com Elza Borges da Fonseca. O bairro Planalto é predominantemente residencial, existindo também alguns comércios, tais como Bares, Lanchonetes, Distribuidora de Gás, Mercaria, Lan House, Salão de Beleza, Sacolão e vários outros.

TÍTULOS DE DOMÍNIO: matrícula nº 46.948, Lº 2-E/I, fls. 20, do Cartório de Registro de Imóveis de Patos de Minas – MG.

ÁREA DO IMÓVEL: 418,13 m² (quatrocentos e dezoito virgula treze metros quadrados)

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO EXPEDITA: oferecer subsídios do imóvel oferecido em garantia junto ao SICOOB CREDIPATOS.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO: Em virtude das condições supracitadas, o imóvel se enquadra na condição de **Boa Liquidez**, no mercado imobiliário local.

FONTES CONSULTADAS PARA DEFINIÇÃO DO VALOR VENAL/OBSERVAÇÕES:

José Antônio – Juca Imóveis: corretor de imóveis
Alair – Imobiliária Terra e Teto: corretor de imóveis
Paulo César Domingues: corretor de imóveis
Marco Antonio – Terra Nobre Imobiliária: corretor de imóveis
Classificado Tim Tim

VALOR ATRIBUIDO: informamos que esta avaliação expedita tem como base os preços do mercado imobiliário / imóveis urbanos, praticados no momento nesta região que é de R\$1.250,00/m².

Terreno	=	R\$1.250,00/m ² x 418,13 m ²	=	R\$ 522.662,50
Benfeitoria	=	R\$3.000,00/m ² x 181,36 m ²	=	R\$ 544.080,00

TOTAL GERAL

R\$ 1.066.742,50

(um milhão, sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

SETAGRO LTDA.

Roberto Mendonça Munda
ENG. AGRÔNOMO
CREA-MG 56.594/D-4ª Região
CPF 8.6 644 356 20