LAUDO DE AVALIAÇÃO

HENIO RODRIGUES
Corretor de Imóveis
CRECI MG F37303

COOPERADO: LOTEAMENTO RECANTO DA MATA LTDA

IMÓVEL: LOEAMENTO RECANTO DA MATA

LOCALIZAÇÃO: SÃO GONÇALO DO ABAETÉ -MG

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO 1

2 – OBJETIVO 1

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL..... 1

4 – DATA DA DILIGÊNCIA..... 4

5 – MÉTODO AVALIATÓRIO..... 4

6- MAPA DE LOCALIZAÇÃO 4

6.1 – ROTEIRO DE ACESSO 5

6.2- LOCALIZAÇÃO.....5

7- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO..... 6

8 – CONCLUSÃO 7

9- PARECER FINAL 9

10 - ENCERRAMENTO 9

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atender a 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 **LOTEAMENTO RECANTO DA MATA LTDA,** inscrita no CNPJ sob o Nº 40.674.308/0001-37, NIRE Nº 31212073953, com sede à Rua Seis, Nº 35, Bairro Beira Rio, São Gonçalo do Abaeté –MG, CEP 38.790.000. Conta Corrente: 38.775-4.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **Resolução nº. 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.** A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT –NBR 14.653-3-2002 - Avaliação de Imóveis** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

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 Julho 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

Os imóveis avaliando objetos do presente Laudo, estão registrados nas referidas matrículas **Nº 9178** livro 2 –AS; **Nº 9179** livro 2 –AS; **Nº 9180** livro 2 –AS; **Nº 9181** livro 2 –AS; **Nº 9182** livro 2 –AS; **Nº 9183** livro 2 –AS; **Nº 9184** livro 2 –AS; **Nº 9185** livro 2 –AS; **Nº 9186** livro 2 –AS; **Nº 9187** livro 2 –AS; **Nº 9188** livro 2 –AS; **Nº 9189** livro 2 –AS; **Nº 9190** livro 2 –AS; **Nº 9191** livro 2 –AS; **Nº 9192** livro 2 –AS; **Nº 9193** livro 2 –AS; **Nº 9194** livro 2 –AS, **Nº 9201** livro 2 –AS, **Nº 9202** livro 2 –AS, **Nº 9203** livro 2 –AS, **Nº 9204** livro 2 –AS, **Nº 9205** livro 2 –AS, **Nº 9206** livro 2 –AS, **Nº 9207** livro 2 –AS.

MATRÍCULA Nº 9178: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 26 da QUADRA 22, com 338,60 m^2, situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,73 m de frente para a Rua Traíra, 13,36 m de fundo confrontando com o lote 22 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 27 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 25 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9179: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 27 da QUADRA 22, com 337,72 m^2, situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 21 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 28 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 26 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9180: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 28 da QUADRA 22, com 337,72 m^2, situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 20 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 29 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 27 da mesma quadra.

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

MATRÍCULA Nº 9181: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 29 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 19 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 30 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 28 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9182: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 30 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 18 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 31 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 29 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9183: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 31 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 17 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 32 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 30 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9184: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 32 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 16 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 33 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 31 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9185: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 33 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 15 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 34 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 32 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9186: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 34 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 14 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 35 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 33 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9187: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 35 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 13 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 36 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 34 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9188: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 36 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 12 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 37 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 35 da mesma quadra.

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

MATRÍCULA Nº 9189: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 37 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 11 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 38 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 36 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9190: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 38 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 10 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 39 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 37 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9191: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 39 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 09 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 40 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 38 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9192: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 40 da QUADRA 22, com 337,72 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,68 m de frente para a Rua Traíra, 13,34 m de fundo confrontando com o lote 08 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 41 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 39 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9193: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 41 da QUADRA 22, com 320,97 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,00 m de frente para a Rua Traíra, 12,68 m de fundo confrontando com o lote 07 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 42 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 40 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9194: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 41 da QUADRA 22, com 320,97 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,00 m de frente para a Rua Traíra, 12,68 m de fundo confrontando com o lote 07 da mesma quadra, 25 m pela lateral direita confrontando com lote 43 da mesma quadra e 25,00 m pela lateral esquerda confrontando com o lote 41 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9201: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 06 da QUADRA 23, com 313,40 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,53 m de frente para a Rua Traíra, 13,50 m de fundo confrontando com a Divisa, 22,81 m pela lateral direita confrontando com lote 07 da mesma quadra, 23,65 m pela lateral esquerda confrontando com lote 05 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9202: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 07 da QUADRA 23, com 303,30 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 13,52 m de frente para a Rua Traíra, 13,50 m de fundo confrontando com a Divisa, 22,15 m pela lateral direita confrontando com lote 08 da mesma quadra, 22,81 m pela lateral esquerda confrontando com lote 06 da mesma quadra.

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

MATRÍCULA Nº 9203: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 08 da QUADRA 23, com 306,46 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 14,01 m de frente para a Rua Traíra, 14,00 m de fundo confrontando com a Divisa, 21,66 m pela lateral direita confrontando com lote 09 da mesma quadra, 22,15 m pela lateral esquerda confrontando com lote 07 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9204: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 09 da QUADRA 23, com 300,90 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 14,00 m de frente para a Rua Traíra, 14,00 m de fundo confrontando com a Divisa, 21,36 m pela lateral direita confrontando com lote 10 da mesma quadra, 21,66 m pela lateral esquerda confrontando com lote 08 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9205: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 10 da QUADRA 23, com 308,66 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 14,50 m de frente para a Rua Traíra, 14,50 m de fundo confrontando com a Divisa, 21,25 m pela lateral direita confrontando com lote 11 da mesma quadra, 21,36 m pela lateral esquerda confrontando com lote 09 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9206: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 11 da QUADRA 23, com 308,58 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 14,50 m de frente para a Rua Traíra, 14,50 m de fundo confrontando com a Divisa, 21,35 m pela lateral direita confrontando com lote 12 da mesma quadra, 21,25 m pela lateral esquerda confrontando com lote 10 da mesma quadra.

MATRÍCULA Nº 9207: Um terreno para construção, constituído pelo LOTE 12 da QUADRA 23, com 311,50 m², situado à Rua Traíra, no Loteamento Recanto da Mata, neste município de São Gonçalo do Abaeté- MG, extensão de 14,50 m de frente para a Rua Traíra, 14,50 m de fundo confrontando com a Divisa, 21,65 m pela lateral direita confrontando com lote 13 da mesma quadra, 21,35 m pela lateral esquerda confrontando com lote 11 da mesma quadra.

4 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 30 de Julho de 2023 das 07:30 as 09:30 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. João.

- 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, sendo feita pesquisas em imóveis vendidos ou a venda na região do imóvel.

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

6- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Localizada na mesorregião do Noroeste Mineiro- Microrregião de Paracatú-MG.

Loteamento Recanto da Mata – São Gonçalo do Abaeté-MG.

6.1 – Roteiro de Acesso:

O imóvel avaliando fica no município de São Gonçalo do Abaeté-MG, na entrada da cidade antes da ponte do Rio São Francisco a esquerda atrás do Posto Beira Rio chegando ao destino aqui demarcado com o caminho amarelo.



Localização do Loteamento Recanto da Mata - São Gonçalo do Abaeté-MG.

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



7- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Figura 1- Vista Parcial Loteamento



Figura 2- Vista Parcial Aérea Quadra 22



Figura 3 – Vista Parcial Loteamento



Figura 4- Vista Parcial Loteamento Quadra 22

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



Figura 5- Vista Parcial Aérea da Cidade ao Fundo



Figura 6- Vista Parcial Quadra 22



Figura 8- Vista Parcial Loteamento

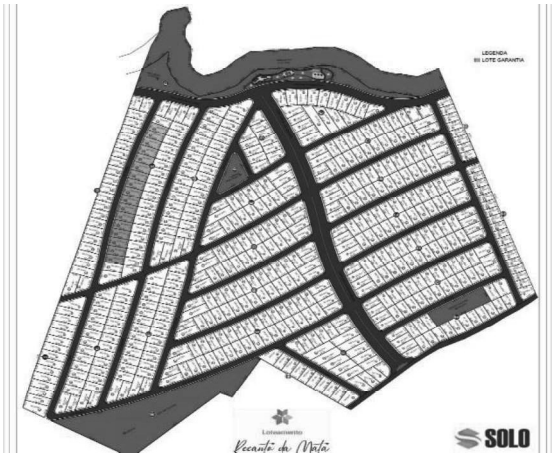


Figura 9- Vista Parcial Mapa Loteamento

8 – CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria no imóvel avaliando, no município de São Gonçalo do Abaeté, mais especificamente Bairro Beira Rio em Três Marias, loteamento Recanto Da Mata, com toda infraestrutura sendo construída, como asfalto, rede de esgoto, água, energia, sendo um local com uma localização muito boa, topografia plana, com praticamente todas etapas iniciais de vendas concluídas, fazendo pesquisas na região de imóveis semelhantes, e baseado na tabela de vendas do referido loteamento onde praticam o preço de venda parcelado em até 180 meses e com desconto a vista, chegando a seguinte conclusão:

Valor dos Imóveis:

MATRÍCULA Nº 9178----------338,60 m² x R$206,73----------R$88.496,49

MATRÍCULA Nº 9179----------337,72 m² x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9180----------337,72 m² x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9181----------337,72 m² x R$206,73----------R$88.266,50

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

MATRÍCULA Nº 9182----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9183----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9184----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9185----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9186----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9187----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9188----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9189----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$88.266,50

MATRÍCULA Nº 9190----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$73.555,41

MATRÍCULA Nº 9191----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$73.555,41

MATRÍCULA Nº 9192----------**337,72 m²** x R$206,73----------R$73.555,41

MATRÍCULA Nº 9193----------**320,97 m²** x R$206,73----------R$69.907,26

MATRÍCULA Nº 9194----------**320,97 m²** x R$206,73----------R$69.907,26

MATRÍCULA Nº 9201----------**313,40 m²** x R$206,73----------R$64.789,18

MATRÍCULA Nº 9202----------**303,30 m²** x R$206,73----------R$62.701,20

MATRÍCULA Nº 9203----------**306,46 m²** x R$206,73----------R$63.354,47

MATRÍCULA Nº 9204----------**300,90 m²** x R$206,73----------R$62.205,05

MATRÍCULA Nº 9205----------**308,66 m²** x R$206,73----------R$63.809,28

MATRÍCULA Nº 9206----------**308,58 m²** x R$206,73----------R$63.792,74

MATRÍCULA Nº 9207----------**311,50 m²** x R$206,73----------R$64.396,39

Valor Total----------R$1.864.957,05

Valor total R$1.864.957,05 (Um milhão oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e sete reais e cinco centavos).

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

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, 31 de Julho de 2023.

Henio Pereira Rodrigues
CRECI MGF-37.303 CNAI 29.087

gov.br
Documento assinado digitalmente
HENIO PEREIRA RODRIGUES
Data: 13/08/2023 20:58:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

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