FRANCISCO SULZBECK
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI: MG 40819 | CNAI: 38737

34 99694-0011 | 3219-4404
Rua Artur Bernardes, 149. Ap. 700
Uberlândia-MG
fsulzbeck01@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL

1 – PROPRIETÁRIO:

NILMAR RODRIGUES DO NASCIMENTO CPF № 415.791.431-72 E KATIA COSTA SOARES CPF 864.512.516-15

2 – FINALIDADE:

A finalidade do laudo é avaliação de mercado do bem avaliando para determinação de valor para leilão.

3 - OBJETO DE AVALIAÇÃO:

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado de um imóvel urbano, com base em pesquisas da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor venda em leilão judicial.

4 – LOCALIZACAO:

Imóvel Comercial Tipo de Implantação: Isolado

Rua Serra da Mantiqueira, nº 305 sala 01

Rua Serra da Mantiqueira, nº 303 sala 02

Rua Serra da Mantiqueira, nº 301 sala 03

Rua Serra da Mantiqueira, nº 299 sala 04

Rua Pico das Agulhas Negras, nº 201 sala 05

Bairro São Jorge CEP.: 38.410-410

Uberlândia-MG

5 – DESCRICAO SUMARIA DO BEM: Um imóvel comercial situado nesta cidade às Ruas Serra da Mantiqueira, nº 305 sala 01, Rua Serra da Mantiqueira, nº 303 sala 02, Rua Serra da Mantiqueira, nº 301 sala 03, Rua Serra da Mantiqueira, nº 299 sala 04, Rua Pico das Agulhas Negras, nº 201 sala 05, Bairro São Jorge, constituído de cinco cômodos de comércio, assim

34 99694-0011 | 3219-4404
Rua Artur Bernardes, 149. Ap. 700
Uberlândia-MG
fsulzbeck01@gmail.com

distribuídos: São cinco cômodos com sala ampla de multiuso, um banheiro, sem vaga de garagem; cômodos estes com a área total construída de 250,13m²; sendo, sala 01, medindo 57,64 m²; sala 02, medindo 83,28 m²; sala 03, medindo 42,41 m²; sala 04, medindo 43,17 m²; sala 05 medindo 23,63 m²; lançadas na Prefeitura Municipal de Uberlândia-MG, averbados no Cartório de Registro local; e seu respectivo terreno designado por Lote nº 21 da quadra nº 17, medindo e confrontando: cinco metros e vinte e dois (5,22) centímetros mais sete metros e oitenta e cinco (7,85) centímetros de frente para a rua Pico das Agulhas Negras; Vinte e cinco (25,00) metros pelo lado direito, confrontando com o lote nº 22; Dez metros e vinte e dois (10,22) centímetros pelos fundos, confrontando com o lote de nº 01; e vinte (20,00) metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Avenida Serra da Mantiqueira; com a área de 250,13m², com área testada de vinte (20,00) metros; Conforme descrição constante no documento de propriedade, objeto da Matrícula nº 70.616 do Cartório do 1º Oficio de Registro de Imóveis, desta comarca.

- Imóvel está localizado em área de preservação ambiental: Não

- Imóvel faz parte de Patrimônio histórico da cidade: Não

6 - CARACTERISTICAS DO IMOVEL:

O imóvel possui padrão de construção normal e bem conservado.

O Imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: Guias, sarjetas, pavimentação, Rede de água, Rede telefônica, Rede de Energia elétrica, Iluminação Urbana, Coleta de lixo, transporte coletivo, TV a cabo, Internet, supermercado, restaurantes, farmácias e comercio em geral

- Estado de conservação do imóvel: BOM

- Padrão de acabamento do imóvel: NORMAL

7- SITUACAO DO IMOVEL:

O imóvel se encontra ocupado e não temos informação dos inquilinos

FRANCISCO SULZBECK
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI: MG 40819 | CNAI: 38737

34 99694-0011 | 3219-4404
Rua Artur Bernardes, 149. Ap. 700
Uberlândia-MG
fsulzbeck01@gmail.com

8 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Em virtude das condições supracitadas, o imóvel se enquadra na condição de boa liquidez no mercado imobiliário local.

9 – METODOLOGIA APLICADA:

DCDM – Direito Comparativo Direto de Dados do Mercado.

10 – NIVEL DE RIGOR:

Atingiu o nível de rigor normal de avaliação de imóveis estabelecidos e praticados pelo mercado imobiliário local, e imobiliárias credenciadas.

11 – DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Analisando variáveis e comparativos a outros imóveis assemelhados, bem como levando em consideração a tendência do mercado imobiliário atual, tem para o avaliado em questão de valor de:

A – VALOR DE MERCADO: R$ 750.000,00(Setecentos e cinquenta mil reais)

B – VALOR DE VENDA FORÇADA: R$ 650.000,00(Seiscentos e cinquenta mil reais)

Uberlândia, 22 de janeiro 2025

FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK:48499927653

Assinado de forma digital por FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK:48499927653
Dados: 2025.01.22 17:25:27 -03'00'

FRANCISCO EUGENIO C. SULZBECK/CRECI nº MGF 0040819

FRANCISCO
SULZBECK
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI: MG 40819 | CNAI: 38737

34 99694-0011 | 3219-4404
Rua Artur Bernardes, 149. Ap. 700
Uberlândia-MG
fsulzbeck01@gmail.com

RELATORIO FOTOGRAFICO





FRANCISCO
SULZBECK
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI: MG 40819 | CNAI: 38737

34 99694-0011 | 3219-4404
Rua Artur Bernardes, 149. Ap. 700
Uberlândia-MG
fsulzbeck01@gmail.com