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 – PROPRIETÁRIOS:**

**HULDA RIBEIRO NUNES FERREIRA, CPF Nº 750.338.796-34**, corretora de imóveis, residente e domiciliada à Rua Amazônia, nº 211, Bairro Granada, Uberlândia/MG.

**2 – FINALIDADE:**

A finalidade do laudo é determinar o preço de mercado do imóvel.

**3 - OBJETIVO 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 o do valor do imóvel.

**4 – LOCALIZACAO:**

Imóvel residencial/Tipo de Implantação: Isolado

Rua Amazônia, nº 211

Bairro Granada/ CEP.: 38.410-661

Uberlândia-MG

**5 – DESCRICAO SUMARIA DO BEM:** Um imóvel residencial situado nesta cidade à Rua Amazônia, nº 211, Bairro Granada, constituído por uma casa, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, sendo 01 sala, 02 quartos, sendo um com armário embutido e ventilador de teto, 01 cozinha, 01 banheiro social, quintal, área de serviço, e garagem coberta para 02 veículos, **com 94,61m² de área construída; averbada no cartório de registro local; e seu respectivo terreno medindo (10,00) metros de frente e aos fundos; por (25,00) metros de extensão dos lados, com área total de 250,00m², área testada de (10,00) metros, confrontando de frente para a Rua Amazônia; pelo lado direito com o lote de nº 33; pelo lado esquerdo como o com o lote de nº 31; e, pelos fundos com o lote nº**

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

**21;** e as demais informações objeto da matricula de nº 104.310 registrada no 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, farmácia, escolas 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 pelos proprietários.

**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.

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

**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$ 390.000,00(Trezentos e noventa mil reais)

**B – VALOR DE VENDA FORÇADA:** R$ 330.000,00(Trezentos e trinta mil reais)

Uberlândia, 01 de abril 2025

FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK:48499927653

Assinado de forma digital por FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK:48499927653
Dados: 2025.04.01 15:46:41 -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

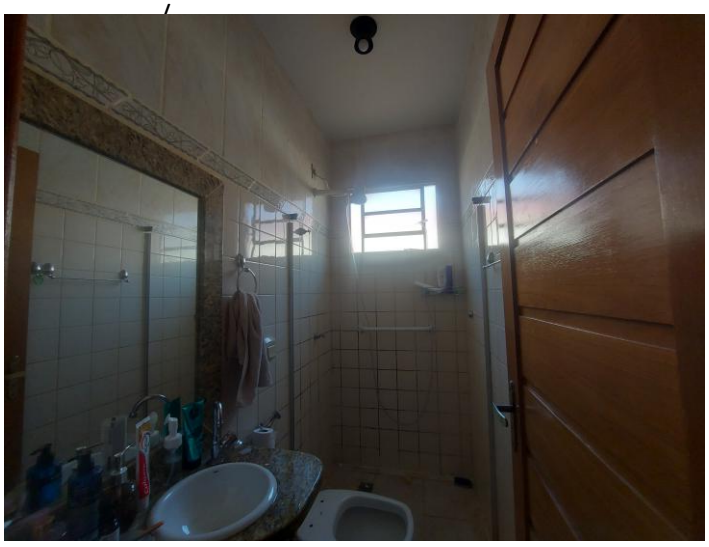
## ANEXO I – RELATORIO FOTOGRAFICO













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





