



Guilherme Marques

CRECI MGF 36097

- Residencial - Rural - Comercial - Avaliações -

34 99993.1907



guilherme_marques_21@hotmail.com



Patos de Minas - MG



"Tudo posso naquele que me fortalece. FL 4:13"

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante

Geraldo Pereira Alves – CPF 999.624.386-91 – RG 7907522
Rua Tonho do Nico nr 407 – Bairro Nossa Senhora das Graças – cep 38701-258–
Patos de Minas - MG
Agencia 0244 – conta corrente 44920-2

Proprietário

Geraldo Pereira Alves – CPF 999.624.386-91 – RG 7907522
Rua Tonho do Nico nr 407 – Bairro Nossa Senhora das Graças – cep 38701-258–
Patos de Minas - MG

Identificação do corretor de imóveis

Guilherme Fonseca Marques, CPF 693.359.666-49, brasileiro, casado, maior, corretor de imóveis **CRECI MGF – 36097** , avaliação de 01 (um) lote citado abaixo, pelo solicitante.

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação do imóvel, quanto ao valor de comercialização do imóvel, liquidez, desempenho de mercado, números de ofertas e absorção pelo mercado, de sua propriedade (registro de imóveis), situado à Rua Tonho do Nico nr 407, Bairro Nossa Senhor das Graças – cep 38701-258 – Patos de Minas - MG, descrito abaixo:

Objeto da Avaliação

Tipo de bem

UAP – URBANO APARTAMENTO (RESIDENCIAL ALVES)



Descrição sumária do bem:

Trata-se de um imóvel, um apartamento 01 localizado no edifício RESIDENCIAL ALVES a Rua Tonho do Nico nr 407, no bairro Nossa Senhora das Graças, nesta cidade dividido em 07 peças, circulação, garagem e área de serviços, uma dependência medindo 10,05 metros de frente por 4,65 metros de fundo, composta de 01 (W.C) e varanda com área privativa coberta de 12,75 m², área privativa descoberta 68,89 m², área de uso comum descoberta 6,66 m², área de garagem coberta 17,85 m², área total coberta 143,60 m², fração ideal 0,281088, cota ideal 161,90 m², cadastrado: 10-028-0088-000-002, que confronta pela frente com a citada via pública, pelo lado direito com lote 0100 da quadra 028, pelo lado esquerdo com lote 0064 da quadra 028 e pelo fundo com lotes 0172 e 0184 da quadra 028.

Que o respectivo título de propriedade está registrado no cartório competente sob nr 76637 e a convenção do condomínio do edifício RESIDENCIAL ALVES esta registrada sob nr 24.518 do livro 3, registro Av.1/76.637

Ocupante do imóvel: OCUPADO PELO PROPRIETÁRIO

Finalidade da Avaliação: Garantia de operação Sicredi/RS/MG

Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de mercado e venda forçada

Pressupostos, ressalvas e Fatores Limitantes: A presente avaliação baseia-se no pressuposto de que o imóvel objeto de avaliação não possuiu nenhuma ressalva e nenhum fator limitante.

Identificação e Caracterização do bem Avaliado:

Trata-se de um terreno para construção residencial/Urbano, zona de Adensamento 2 (ZA-2), de padrão construtivo médio, terreno este com uma testada de 10,05 metros de frente por 4,65 metros de fundos, com 143,60 m² de área construída coberta fração ideal 0,281088, cota ideal 161,90 m², se tornando uma residência com ótima localização próximo a bairros nobres da cidade, com acabamentos em porcelanatos e consta também com uma ótima área Gourmet, com churrasqueira a carvão, balcão, ótimo espaço, acabamento médio, valorizando ainda mais o imóvel vistoriado, está localizado entre duas vias de acesso rápido, a Avenida Tomaz de Aquino e Rua Gabriel Pereira, área de construção de padrão médio, terreno com pouco declive, trata-se de um setor urbano para construção de unidades habitacionais unifamiliares e



multifamiliares de padrão de classe média, padrão construtivo médio, com vários comércios nas ruas citadas acima, como academias, minimercados, bares e churrascaria, pizzaria e comércios em geral, valorizando o imóvel. Fotos em anexo.

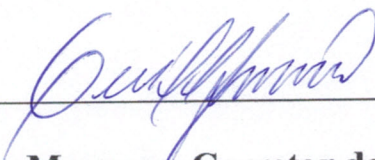
Período da vistoria: 02/01/2023.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, características da zona, situação e serviços públicos, seu tipo, após visita ao local podemos, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$522.370,00 (quinhentos e vinte e dois mil trezentos e setenta reais) para pagamento de valor de mercado.

R\$444.000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro mil reais) para pagamento de venda forçada.

Atenciosamente,



**Guilherme Marques- Corretor de Imóveis
CRECI MGF – 36097**

Local e data da avaliação: Patos de Minas, 02/01/2023.

Fotos do imóvel anexo.

Guilherme_marques_21@hotmail.com ☎(34)99993-1907 Guilherme Marques- CRECI MGF – 36097



Anexo – Fotos do imóvel avaliado



Foto interna do imóvel Rua Tonho do Nico

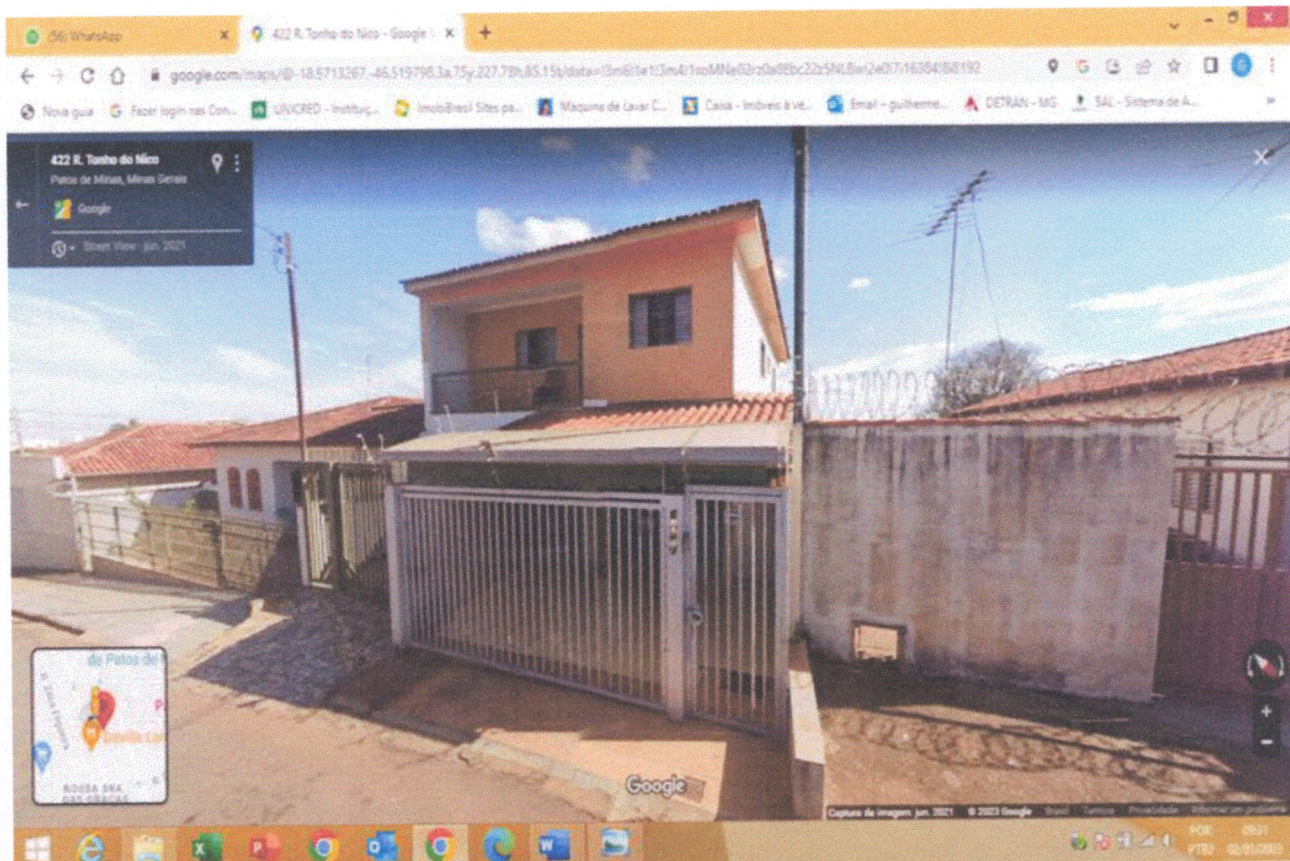


Imagem da frente do imóvel na Rua Tonho do Nico

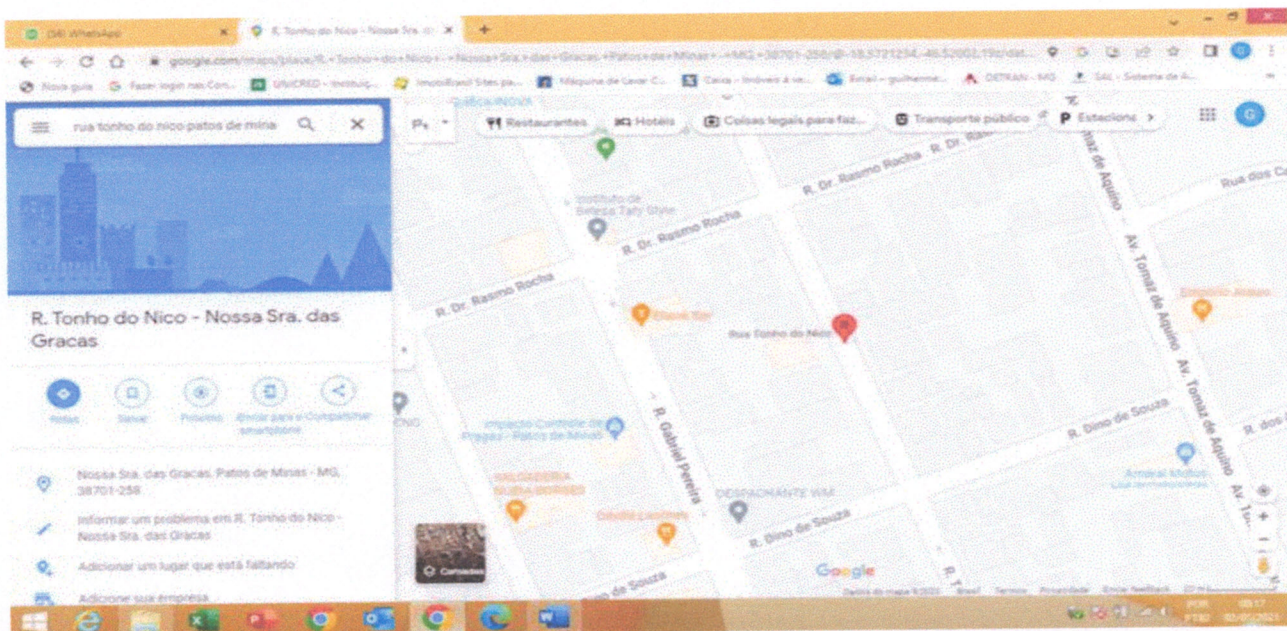


Imagem localização do imóvel Rua Tonho do Nico

[Guilherme marques 21@hotmail.com](mailto:Guilherme_marques_21@hotmail.com)

☎(34)99993-1907 Guilherme Marques- CRECI MGF – 36097

Guilherme



Foto interna área Gourmet Rua Tonho do Nico

Guillherme_marques_21@hotmail.com ☎(34)99993-1907 Guilherme Marques- CRECI MGF – 36097



Foto interna imóvel Rua Tonho do Nico



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E
IDENTIDADE PROFISSIONAL**

< **GUILHERME FONSECA MARQUES**
Corretor de Imóveis

CRECI-MG 36097



Validade:
15/04/2023

Guilherme Fonseca Marques
Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



**Guilherme
Marques**
Corretor de Imóveis



Guilherme Marques
CRECI MGF 36097

- Residencial - Rural - Comercial - Avaliações -

34 99993.1907

guilherme_marques_21@hotmail.com

Patos de Minas - MG



"Tudo posso naquele que me fortalece, FL 4:13"

Guilherme Marques - Corretor de Imóveis
CRECI MGF - 36097

Local e data da avaliação: Patos de Minas, 02/01/2023.