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 – SOLICITANTE:

SICOOB CREDICOPA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA, CNPJ Nº 71.297.899/0001-02, situada à Rua Olegário Maciel nº 443, Andar Térreo e 1º, Bairro Centro, Patos de Minas/MG

2 – PROPRIETÁRIOS:

LILIAN CAETANO DE OLIVEIRA MARTINS, CPF Nº 015.769.966-89, e **CLOVIS ALVES FERREIRA**, CPF Nº 411.515.771-20, ambos empresários, residentes e domiciliados na Rua dos Tamarindos, nº 696, Bairro Morada do Sol, Uberlândia/MG.

3 – FINALIDADE:

A finalidade do laudo é determinar o valor de mercado de um imóvel residencial.

4 - 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 de negociação.

5 – LOCALIZACAO:

Imóvel Residencial/Tipo de Implantação: Condomínio

Rua dos Tamarindos, nº 696 Cond. De Chácaras Morada do Sol

Bairro Morada do Sol/ CEP.: 38.415-474 Lote 14 da quadra X

Uberlândia-MG

6 – DESCRICAO SUMARIA DO BEM: Um imóvel residencial situado nesta cidade, à Rua dos Tamarindos, nº 696, bairro Morada do Sol, Cond. De Chácaras Morada do Sol, designado por Lote 14 da quadra X, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes.

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

São 3 suítes, sendo uma máster com closet as outras duas com armário planejado, sala de estar, copa, sala intima, lavabo, cozinha com armários e tampo em granito, lavanderia, área de lazer com churrasqueira e fogão de lenha, dois banheiros tipo vestiário, despensa, piscina, campo de futebol de grama, e garagem coberta para 04 carros. **O Condomínio Morada do Sol**, oferece infraestrutura completa com **academia, piscinas, campo de futebol e quadra poliesportiva**, pensadas para o bem-estar de todos os moradores. Com **portaria fiscalizada 24 horas** e extensa **fauna e flora preservada**, o empreendimento valoriza a segurança e a qualidade ambiental. Sua vasta área de mata de cerrado preservada (aproximadamente 500.000 m²) garante ar puro e atmosfera serena, ideal para quem busca conforto, lazer e convivência harmoniosa com a natureza**, com área construída de 340,00 m², não averbada no cartório de registro local; e seu respectivo terreno medindo quarenta e um (41,00) metros mais dezoito metros e trinta (18,30) centímetros de frente, cinquenta e cinco (55,00) metros no fundos, oitenta e cinco (85,00) metros do lado direito e noventa e cinco (95,00) metros do lado esquerdo; confrontando pela frente quarenta e um (41,00) metros com a Rua dos Tamarindos e dezoito metros e trinta (18,30) centímetros com o canteiro de retorno, pelos fundos com a área verde, pelo lado direito com o lote de n º 15 e pelo lado esquerdo com o lote de nº 13; com área total de 5.123,29 m²; com área testada de quarenta e um (41,00) metros mais dezoito metros e trinta (18,30) centímetros;** e as demais informações objeto da matricula de nº 34.438, registrada no cartório do 2º Oficio de Registro de imóveis desta comarca.

- Imóvel está localizado em área de preservação ambiental: Sim

- Imóvel faz parte de Patrimônio histórico da cidade: Não

7 - 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 de Energia elétrica, Iluminação Urbana, Coleta de lixo, transporte coletivo, a cabo e Internet.

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

- Estado de conservação do imóvel: BOM

- Padrão de acabamento do imóvel: NORMAL

8- SITUACAO DO IMOVEL:

O imóvel se encontra ocupado pelos proprietários.

9 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

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

10 – METODOLOGIA APLICADA:

DCDM – Direito Comparativo Direto de Dados do Mercado.

11 – NIVEL DE RIGOR:

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

12 – 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$ 2.450.000,00(Dois milhões quatrocentos e cinquenta mil reais)

B – VALOR DE VENDA FORÇADA: R$ 2.200.000,00(Dois milhões e duzentos mil reais)

Uberlândia, 16 de outubro de 2025

FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK:48499927653

Assinado de forma digital por FRANCISCO EUGENIO CAPPARELLI SULZBECK:48499927653
Dados: 2025.10.16 13:50:50 -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

I - RELATÓRIO 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





