

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
IMÓVEL URBANO**

SOLICITANTE: SILVANIA ALVES FERREIRA

CPF: 060.931.536-65

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JOAQUINA DE PAULINA, 47, PLANALTO I,
JANAUBA - MG

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 25927

O presente trabalho foi feito de acordo com as seguintes normas, que apresentam as diretrizes para o procedimento de avaliação:

NBR 14.653-1

NBR 14.653-2

FINALIDADE DO PRESENTE LAUDO: Alienação de bens.

OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO: Estimativa de valor de mercado para venda.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel urbano.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel trata se de imóvel urbano, residencial, situado a rua Joaquina de Paulina, número 47, Bairro Planalto I, na cidade de Janaúba – MG.

O presente imóvel presente na matrícula 25927, trata se de uma gleba com 140,00 m² (Centro e quarenta metros quadrados) de área, registrado em cartório de imóveis na cidade de Janaúba.

O presente imóvel possui topografia plana em sua totalidade, possui infraestrutura de água e esgoto e muro perimetral na totalidade do imóvel.

A região do imóvel se constitui de área residencial, com bairro em consolidação, com incidência constante de transporte coletivo.

VISTORIA DO IMÓVEL: O imóvel foi vistoriado no dia 17 de novembro de 2022. Foi verificado o estado físico do imóvel, suas características arquitetônicas e utilidade.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Liquidez: Normal.
Desempenho de mercado: Médio
Quantidade de bens similares: Média
Absorção do bem pelo mercado: Alta.
Público Alvo: Classe C e B

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Para esta avaliação foi utilizado o método de comparativo direto de dados de mercado, identificando o valor de mercado do bem com referência aos elementos comparáveis que estão nas amostras atuais.

As principais fontes pesquisadas:

- Imobiliárias.
- Corretores de Imóveis.
- Proprietários de imóveis.
- Prefeitura.

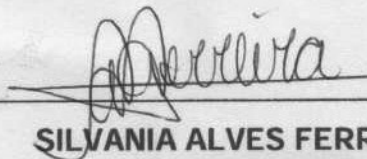
DETERMINAÇÃO DE VALOR: Com base nos dados encontrados na homogeneização e na média final, encontramos através de amostras para cálculo estatístico o seguinte valor:

VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL POR M²: R\$ 713,01/m².
(Setecentos e treze reais e um centavo, por metro quadrado).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 99.821,40. (Noventa e nove mil e oitocentos e vinte um reais e quarenta centavos).

CONCLUSÃO DO LAUDO: Considerando o estado físico, localização, e outros valores, usamos o método de avaliação comparativa tomando por base negócios recém concluídos e ofertas, conforme preço de mercado neste município e na região onde se localiza este imóvel.

Janaúba-MG, 17 de Novembro de 2022.



SILVANIA ALVES FERREIRA

SOLICITANTE

060.931.536-65

JORDI MARCOS MENDES
OLIVEIRA:02884754024

Assinado de forma digital por
JORDI MARCOS MENDES
OLIVEIRA:02884754024
Dados: 2022.11.17 10:44:20 -03'00'

JORDI MARCOS MENDES OLIVEIRA

ENGENHEIRO CIVIL – ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 206398/D



ANEXO I - FOTOS

1.1 Fachada do imóvel pela rua.



1.2 Foto interna do imóvel.

