

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO

JÚNIOR MÁRCIO

ENGENHEIRO CIVIL

(37)99953-9460

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Lucas Ferreira da Silva, s/n, Recanto, Morada Nova de Minas / MG – CEP 35.628-000.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Avaliação de Imóvel Urbano

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Determinação do Valor de Mercado

SOLICITANTE E/OU INTERESSADO: Alaércio Alves de Moura.

DADOS DO IMÓVEL	
Proprietário (a)	Alaércio Alves de Moura
Tipo de Imóvel	Residencial Urbano
Área do Lote (m ²)	1.406,25 m ²
Área Averbada da Construção (m ²)	Não consta
Área Não Averbada da Construção (m ²)	671,99 m ² (obra em fase de construção)

METODOLOGIA: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PRESSUPOSTOS DE RESSALVAS: Vide Item 04.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.607.900,00 (um milhão, seiscentos e sete mil e novecentos reais).

PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL: Média no contexto urbano de Morada Nova de Minas/MG.

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO: Júnior Márcio da Silva	CPF DO RT: 075.726.276-76	FORMAÇÃO DO RT: Engenheiro Civil	CREA DO RT: 181.167/D - MG
---	-------------------------------------	--	--------------------------------------

Morada Nova de Minas / MG, 29 de agosto de 2023.

IMÓVEL

Rua Lucas Ferreira da Silva, s/n, Recanto, Morada Nova de Minas / MG - CEP 35.628-000.

01. OBJETIVO

Determinação de valor do imóvel.

02. INTERESSADO

Alaércio Alves de Moura

03. PROPRIETÁRIO

Alaércio Alves de Moura

04. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

➤ Na documentação fornecida, constituída por certidão de inteiro teor sob nº de matrícula 7456, emitida pelo CRI (Cartório de Registro de Imóveis) e BCI (Boletim de Cadastro Imobiliário) emitido pela Prefeitura Municipal.

➤ Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28 de agosto de 2023.

➤ Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação, considerou-se que toda a documentação pertinente, encontrava-se correta e devidamente regularizada.

Durante a vistoria, foi constatado que existe um imóvel residencial em fase de construção, com área total de 671,99 m² (conforme disposto na legenda do projeto arquitetônico) e área de terreno de 1.406,25 m² (conforme disposto na Certidão de Inteiro Teor e Boletim de Cadastro Imobiliário).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região, na qual está inserido o avaliando, possui as seguintes características:

➤ Relevô: plano

- Solo: seco
- Condições ambientais: boas
- Densidade em edificações: alta
- Tipo de ocupação: predominância residencial
- Melhoramentos públicos - o local dispõe, dentre outros, de:
 - Sistema viário, com ruas calçadas e asfaltadas;
 - Rede de abastecimento de água potável;
 - Energia elétrica e iluminação pública;
 - Rede de telefonia e Tv a Cabo;
 - Esgotamento sanitário e de águas pluviais;
 - Serviços postais e de coleta de lixo; e
 - Educação e Saúde.

06. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Rua Lucas Ferreira da Silva, s/n, Recanto, Morada Nova de Minas / MG, para a qual o imóvel tem sua testada, tem características de via secundária, com tráfego médio de veículos, desenvolvendo-se em traçado retilíneo, sobre perfil plano. É dotada de pista de rolamento asfaltada e mão direcional dupla.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado em região com todos os equipamentos urbanos próximos e disponíveis. Sua área de terreno é de 1.406,25 m² (conforme levantamento topográfico, que dispõe na Certidão de Inteiro Teor e Boletim de Cadastro Imobiliário).

Foi observado o seguinte sobre o fechamento do imóvel:

- Fachada: alvenaria e com gradil/portões metálicos;
- Lateral Direita: muro de alvenaria;
- Lateral Esquerda: muro de alvenaria; e
- Fundos: muro de alvenaria

Foram observados os itens relevantes sobre a construção:

- Imóvel de padrão alto, possuindo até o momento da vistoria:
 - ✓ Cômodos com pé direito duplo;
 - ✓ Três quartos com banheiro, sendo dois deles possuindo closet;

- ✓ Vista panorâmica de todos os cômodos para a área onde será construída a piscina;
- ✓ Varanda gourmet integrada com a cozinha e área de lazer;
- ✓ Ampla sala de home theater;
- ✓ Garagem com 3 vagas cobertas;
- ✓ Cobertura com estrutura e telhas metálicas;
- ✓ Laje maciça em toda construção;
- ✓ Área de serviço situada em local estratégico;
- ✓ Beirais em balanço de laje maciça.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

De acordo com pesquisa de mercado, o imóvel possui características semelhantes a esta análise. Todos os elementos amostrais estão em condições similares ao imóvel avaliando. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de liquidez média.

09. METODOLOGIA APLICADA

Método empregado: Comparativo direto de dados de mercado.

Para elaboração deste trabalho foi usado o “método comparativo de dados de mercado” com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a norma técnica da ABNT NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DA DATA DE REFERÊNCIA

Valor de mercado: venda (alienação): **R\$ 1.607.900,00 (um milhão, seiscentos e sete mil e novecentos reais).**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CPF DO RT:	FORMAÇÃO DO RT:	CREA DO RT:
Júnior Márcio da Silva	075.726.276-76	Engenheiro Civil	181.167/D - MG

Nada a mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 05 (cinco) folhas além da capa e seus anexos.

Morada Nova de Minas / MG, 29 de agosto de 2023.

JUNIOR MARCIO

DA

SILVA:07572627676

Assinado de forma digital

por JUNIOR MARCIO DA

SILVA:07572627676

Dados: 2023.08.29

21:50:59 -03'00'

Júnior Márcio da Silva

Engenheiro Civil

CREA: 181.167 / D - MG

JÚNIOR MÁRCIO

ENGENHEIRO CIVIL

(37)99953-9460

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO.

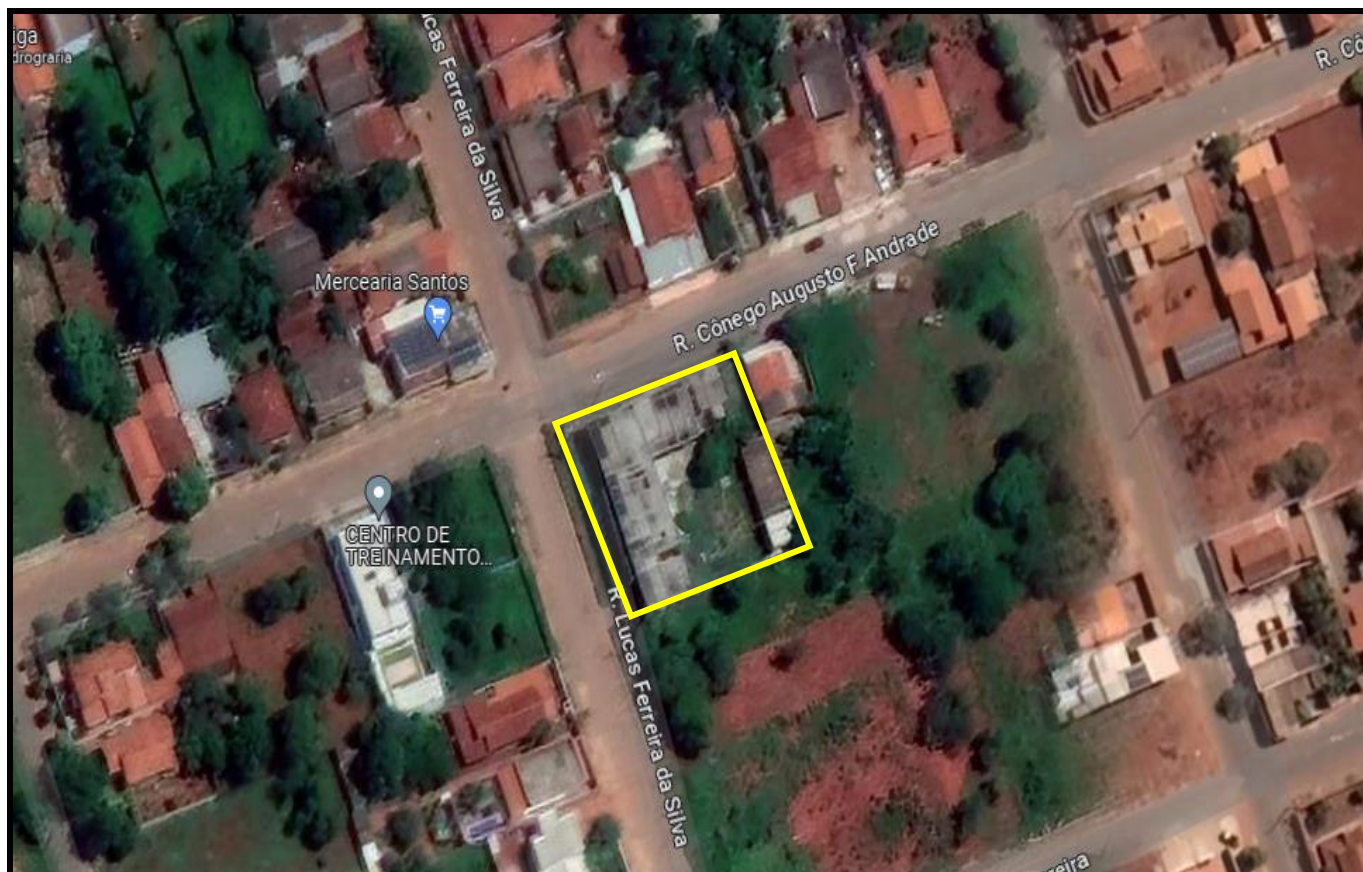








ANEXO II - REGIÃO AÉREA DO AVALIANDO.



ENGENHEIRO CIVIL

(37)99953-9460