



LAUDO DE AVALIAÇÃO

COOPERADO: LUIZ PAULO DORNELAS DOS SANTOS

LOTE RUA DEPUTADO QUINTINO VARGAS –CENTRO- JOÃO PINHEIRO-MG



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO	1
2 – OBJETIVO	1
3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	1
4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	1
5 – DATA DA DILIGÊNCIA.....	2
6- MÉTODO AVALIATÓRIO.....	2
7- MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	2
8 –LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	3
9- VALOR DO IMÓVEL.....	4
10- PARECER FINAL	4
11 – ENCERRAMENTO	4



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

1-INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE PATOS DE MINAS - CREDIPATOS** inscrita na receita federal sob o CNPJ-25.387.671/0001-88, localizada na Rua Major Gote nº1.699, bairro Centro, CEP: 38.700.001, na cidade de Patos de Minas - MG. Do outro lado, o cooperado **LUIZ PAULO DORNELAS DOS SANTOS**, brasileiro, maior, inscrito no CPF nº 084.959.446-42, residente e domiciliado na Avenida José dos Reis Rosa 536 casa 2 Bairro Campos Elíseos- Patos de Minas –MG, conta Nº39.862-4, o imóvel avaliando está em nome de JOSÉ DOS REIS PEREIRA DOS SANTOS.

2 – OBJETIVO

O objetivo da avaliação é a determinação técnica de valor de mercado, terá a finalidade de garantia de crédito, com data base de Julho de 2022.

Os critérios técnicos, métodos adotados, procedimentos para a determinação de valores, nível de fundamentação e precisão e o resultado da avaliação estão detalhadas neste laudo, onde são detalhados os objetos da avaliação.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado na matrícula Nº **R-25.774**, no livro 2 no Cartório de Registro de Imóveis Local, **Um Terreno URBANO**, sem benfeitorias, localizado na **RUA DEPUTADO QUINTINO VARGAS**, no centro, nesta cidade, com área de **140,00 m² (Cento e quarenta metros quadrados)**, dentro das seguintes divisas e confrontações: **FRENTE: 12,30 metros** com à Rua Deputado Quintino Vargas, direita 13,70 metros com Algemiro Pereira da Silva, Osias Claudino da Silva ou Sucessores.

O imóvel avaliando está registrado na matrícula Nº **R-3.218**, no livro 2 –N, no Cartório de Registro de Imóveis Local, **Um Terreno URBANO**, situado nesta cidade à **RUA DEPUTADO QUINTINO VARGAS**, no centro, com área de **75,00 m² (Setenta e cinco metros quadrados)**, dentro das seguintes divisas e confrontações: **PELA FRENTE** com a propriedade de própria Gerocina Souto, com 11,40 metros pelo fundo com terrenos da prefeitura Municipal, com 10,00 metros , pela direita com Osias Claudino da Silva, com 6,65 metros pela esquerda com Antônio Meira da Silva, com 7,60 metros.

OBS: os dois imóveis é um terreno só porém tem duas matrículas, somando um total de **215,00 metros quadrados**.



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

1

4-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um Lote para construção, com área de **215,00 m²**, o imóvel avaliando hoje consta um lote vago localizado no centro de João Pinheiro em uma Rua com pouca oferta de lotes, contendo toda infraestrutura, como asfalto, energia, água e esgoto, topografia do lote um pouco irregular, localizada em uma Rua hoje comercial com grande fluxo, o lote sendo de contra esquina, já com vários comércios perto ficando como referência perto do Hotel Avenida.

5 - DATA DA DILIGÊNCIA

No dia 12 de Julho de 2022 às 15:30min, o avaliador Henio Pereira Rodrigues, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI MGF nº 37.303, CNAI 29.087, efetuou a vistoria técnica por meio de visita no local, identificando toda área do bem avaliando conhecendo toda sua localização.

6- MÉTODO AVALIATÓRIO

A Metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de dados de mercado. É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos de características semelhantes ou assemelhadas aos imóveis avaliando. Sendo feita pesquisas na região do imóvel. Pesquisando através de consultas a imóveis negociados, corretores, classificados de vendas e imobiliárias.

7- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Localizado na Rua Deputado Quintino Vargas B. Centro –João Pinheiro-MG- Fonte Google Earth

2
[Handwritten signature]



Henio Rodrigues
Corretor de Imóveis
CRECI MGF 37303
CNAI: 29087



(34)99975-8311



heniorodrigues@hotmail.com

7.1-Localização



Localização João Pinheiro - MG



Bairro Centro

8- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Vista Parcial Frente do Lote



Figura 2: Vista Parcial Interior Lote



Figura 3: Vista Parcial Lateral do Lote



Figura 4: Vista Parcial Interior do Lote

9- VALOR DO IMÓVEL

O bem avaliando nesta data foi avaliado mediante pesquisas feitas com corretores de imóveis, referência Caldeira Corretor de Imóveis, fone 38-3561-3214, J7 Imobiliária Fone- 38-3561-4754, uma casa do lado está a venda Davi Fone: 38-99947-2306 (300.000,00) casa antiga e lote 300 m², e vendas feitas de imóveis particulares no referido bairro, de R\$ 1.000,00 o m², portanto identificou-se os valor do seguinte imóvel:

VALOR DE LOTE –215,00 m² -----R\$ 837,20 o m²-----R\$ 180.000,00

Valor total do imóvel-----R\$180.000,00

Valor do Imóvel: R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).

10- PARECER FINAL

A presente avaliação visou conhecer o valor real de mercado para comercialização deste imóvel.

11- ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos de campo e pesquisa foi redigido e impresso o Laudo de Avaliação, que compõe 4 folhas, todas rubricadas por mim, datada e assinada na última página.

Patos de Minas, 13 de Julho de 2022.

Henio Pereira Rodrigues
Henio Pereira Rodrigues

CRECI MGF37.303 CNAI 29.087

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

00018

LIVRO N.º 2 - M.-

MATRÍCULA N.º 3.218. -

DATA 14/JULHO/1978. -

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, à rua Deputado Quintino Vargas, Centro, com a área de 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados), com as seguintes divisas e com fronteiras:- "PELA FRENTE com propriedade da própria Geracina Souto, com 11,40 metros; pelos fundos com terrenos da Prefeitura Municipal, com 10,00 metros; pela direita com Ozias Claudino da Silva, com 6,65 metros e pela esquerda com Antonio Meira da Silva, com 7,50 metros. PROPRIETÁRIA:- GERACINA SOUTO, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada nesta cidade. - Registro anterior:- Prefeitura Municipal desta Cidade. - O referido é verdade e dou fé. - João Pinheiro, 14 de julho de 1978. - O Oficial, *[Assinatura]*

R-1-3.218 - FOLHA 18 - LIVRO 2-M REGISTRO GERAL - PROTOCOLO NÚMERO 5.566 - FOLHA 229 - LIVRO 01 - EM 14/JULHO/1978. - Nos termos da Carta de Arrematação, extraída do Processo de Venda em Hasta Pública, aos 12.06.1978, pela Secretária da Prefeitura Municipal, Esther de Souza Nonato, e devidamente referendada pelo Prefeito Municipal, sr. Manoel Lopes Cançado, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por GERACINA SOUTO, já qualificada, por arrematação feita à PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO, pelo preço de Cr\$ 750,00 (setecentos e cinquenta cruzeiros). Condições:- Foram pagos todos os impostos, inclusive I.T.B.I., que ficam arquivados neste Cartório. -

O referido é verdade e dou fé. - João Pinheiro, 14 de julho de 1978. -

Registro por, *[Assinatura]*. O Oficial titular, *[Assinatura]*

R-2-3.218 - Prot. 65.926 - ADJUDICAÇÃO. Por carta de adjudicação de 14 de junho de 2005, extraída dos autos nº 36301002327-5 de Inventário, da Secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca. Adquirente: JOSÉ DOS REIS PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, casado, CPF 713.162.306 - 78, residente e domiciliado neste município. Transmittente: Sentença deste juízo, datada de 01/02/2005, dos bens deixados por Geracina Souto. Valor: R\$1.125,00 (um mil, cento e vinte e cinco reais). - Dou fé. - João Pinheiro, 28 de julho de 2005. - O Oficial Titular, *[Assinatura]* cava

PODER JUDICIÁRIO - TJ/MG
Corregedoria Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de João Pinheiro

Certifico, que a presente é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 3.218, livro 2 - Registro Geral, ficha, extraída por meio reprográfico, nos termos do Art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73 e Art. 41 da Lei nº 8.935/94 e está conforme o original.

João Pinheiro/MG, 07/07/2022

fhs

Selo Digital Nº: FUC66786

Cód. Segurança: 0229.4075.0827.1448



Emol: 23,59 Recome: 1,42 Taxa: 8,83 ISSQ: 0,94 Total: 34,78
Consulte a validade deste selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação MG20220707427770165

- SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS -
JOÃO PINHEIRO - MINAS GERAIS

MATRÍCULA

25.774

FICHA

01

28 de julho de 2005

01

25.774

IMÓVEL:- Um terreno urbano, sem benfeitorias, localizado na Rua DEPUTADO QUINTINO VARGAS, no centro, nesta cidade, com a área de **140,00 m²** (cento e quarenta metros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: "**FRENTE** 12,30 metros com a Rua Deputado Quintino Vargas; direita 13,70 metros com Algemiro Pereira da Silva ou sucessores; fundos com Gilberto de Tal ou sucessores; esquerda com Osias Claudino da Silva ou sucessores". Havido de compra.

PROPRIETÁRIA:- GERACINA SOUTO, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada nesta cidade.

Registro anterior:- 15.114 de ordem, livro 3-V de Transcrição das Transmissões, desta Serventia.

Dou fé. João Pinheiro, 28 de Julho de 2005.

O Oficial,

R-1-25.774 - Prot. 65.926:- ADJUDICAÇÃO. Por carta de adjudicação de 14 de junho de 2005, extraída dos autos nº 36301002327-5 de Inventário, da Secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca. Adquirente: **JOSE DOS REIS PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, CPF 713.162.306-78, residente e domiciliado neste município. Transmitente: Sentença deste juízo, datada de 01/02/2005, dos bens deixados por Geracina Souto. Valor: R\$2.100,00 (dois mil e cem reais). Dou fé. João Pinheiro, 28 de Julho de 2005.

O Oficial,

PODER JUDICIÁRIO - TJ/MG

Corregedoria Geral de Justiça

Cartório de Registro de Imóveis de João Pinheiro

Certifico, que a presente é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 25.774, livro 2 - Registro Geral, ficha, extraída por meio reprográfico, nos termos do Art. 19, §1º, da Lei nº. 6.015/73 e Art. 41 da Lei nº. 8.935/94 e está conforme o original.

João Pinheiro/MG, 07/07/2022

fhs

Selo Digital Nº: FUC66708

Cód. Segurança: 1213.2935.4093.5164



Emol: 23,59 **Recompe:** 1,42 **Taxa:** 8,83 **ISSQ:** 0,94 **Total:** 34,78

Consulte a validade deste selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação MG20220707573336205

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL