LAUDO PARTICULAR DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50

Cliente: Daniel Fernandes Ribeiro Avelar

Data da vistoria: 22/07/2022

Informações do imóvel

Matrícula 59.691	Área construída	Aérea do terreno
	120,25 m²	319,17 m²
Localização: Município de Indianópolis-MG Avenida Tiradentes, 642, Bairro Centro		
Caracterização: 1) Foi realizado vistoria presencial do imóvel avaliado. 2) Constatação e caracterização dos imóveis com suas respectivas aéreas constituídas. 3) Determinação de valor de mercado do imóvel.		
Documentação fornecida: Matrícula n º 59.691 do CRI comarca de Araguari-MG		
Metodologia: Tratamento por fatores- método comparativo de dados de mercado (Terreno) e do custo de Reedição(edificações) formando assim o método evolutivo.		

Matrícula	**Área construída**	**Área Terreno**	**Avaliação**
59.691	120,25m²	319,17m²	**408.465,00**
VALOR AVALIADO: QUATROCENTOS E OITO MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS			

Data base: julho/2022

Argentino de Souza Bueno Júnior
Eng.º Agrônomo CREA 36535/D

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista do imóvel da matrícula 59.691, registrado no Livro 02 do Cartório de Registro de imóveis de Araguari/MG, com área total de 319,17m², de propriedade de Daniel Fernandes Ribeiro Avelar.

A LOCALIZAÇÃO

O Imóvel está situado na Avenida Tiradentes, nº 642, Bairro Centro, no município de Indianapolis/MG. Pela *figura 1* abaixo, podemos constatar a imagem ampla do imóvel objeto, via google maps, no qual o traço vermelho indica a localização do imóvel, e, na figura 2, visualizamos o imóvel em imagem reduzida.

Coordenadas Geográficas -19º 03'26.68'',47º 91'48.34´´

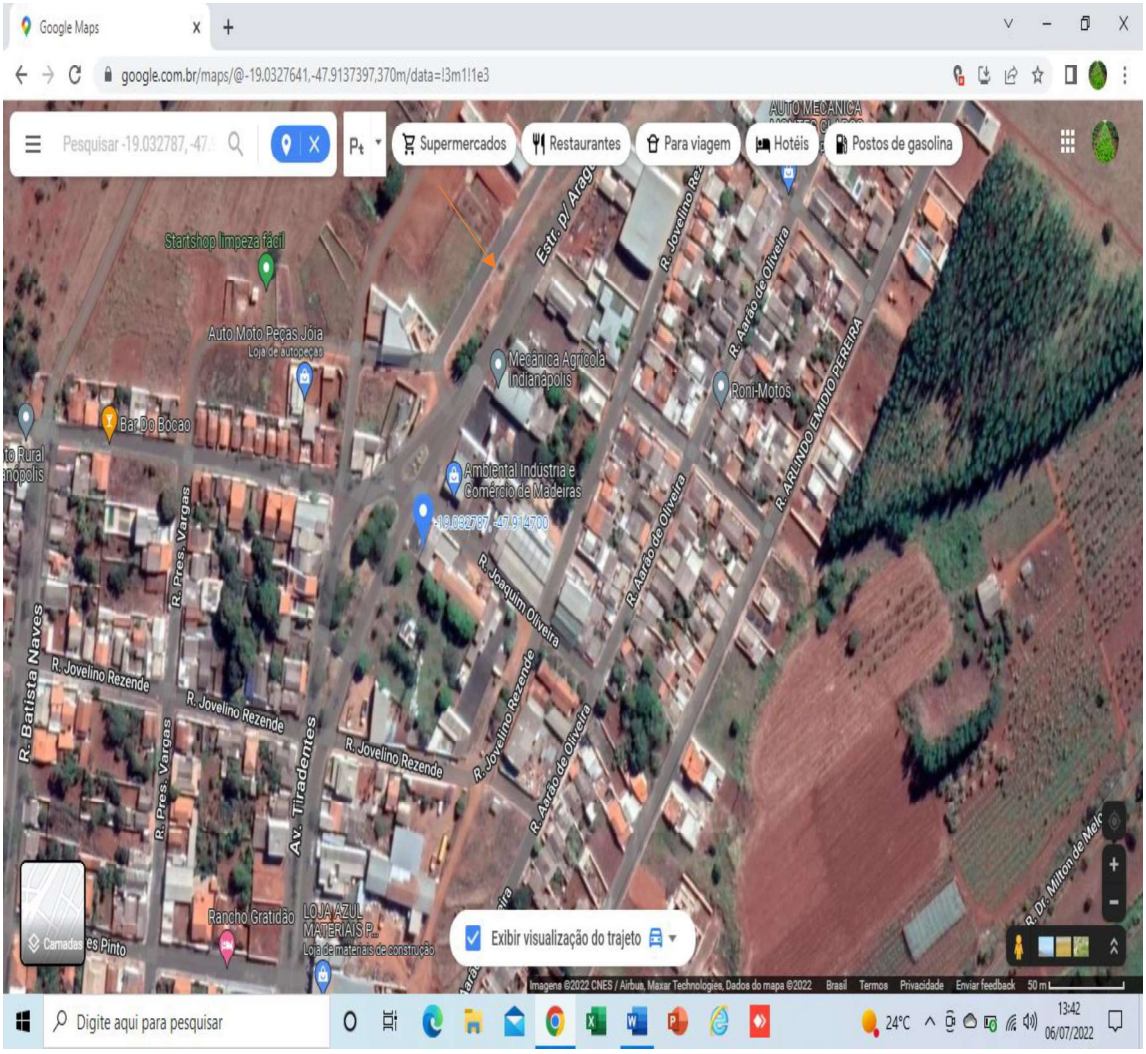


Figura 1

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50

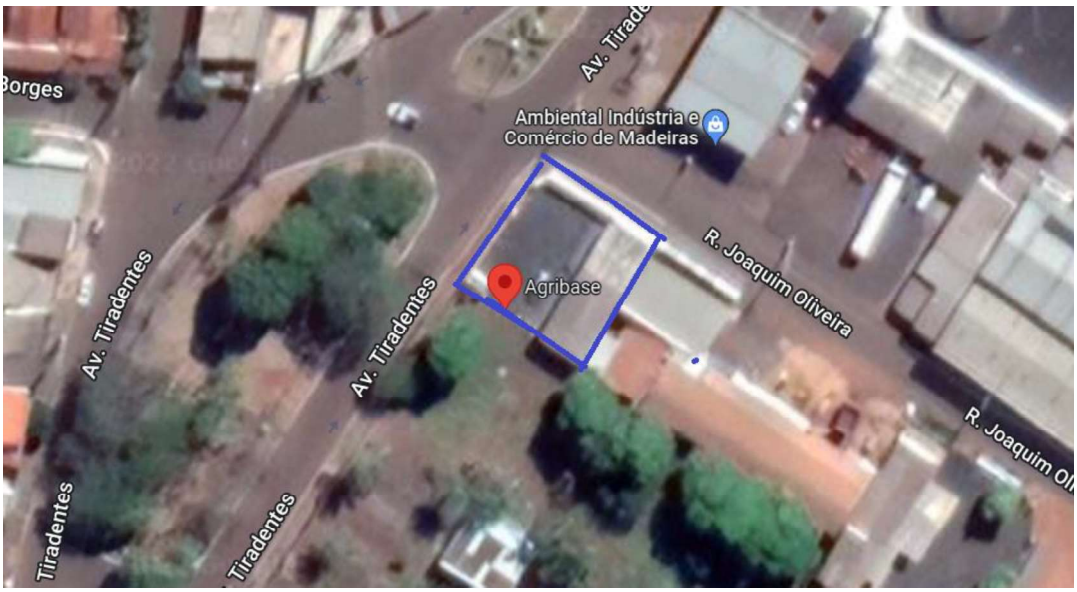


Figura 2

DO BAIRRO - LOCALIZAÇÃO

Denominado **Bairro centro,** porém, constante na entrada/saída da cidade de Indianópolis/MG.

A localidade e servida por transportes coletivo, coleta de resíduos sólidos e serviços públicos e comunitários relativos à segurança, educação, cultura e laser.

Neste interim, possui infraestrutura completa, e sua ocupação e comercial, com padrão de ocupação normal e facilidade de acessos.

Nota-se que a localidade e formada (em maioria) por construções comerciais e residenciais de padrão econômico a médio, com tendência de assim permanecer em curto prazo.

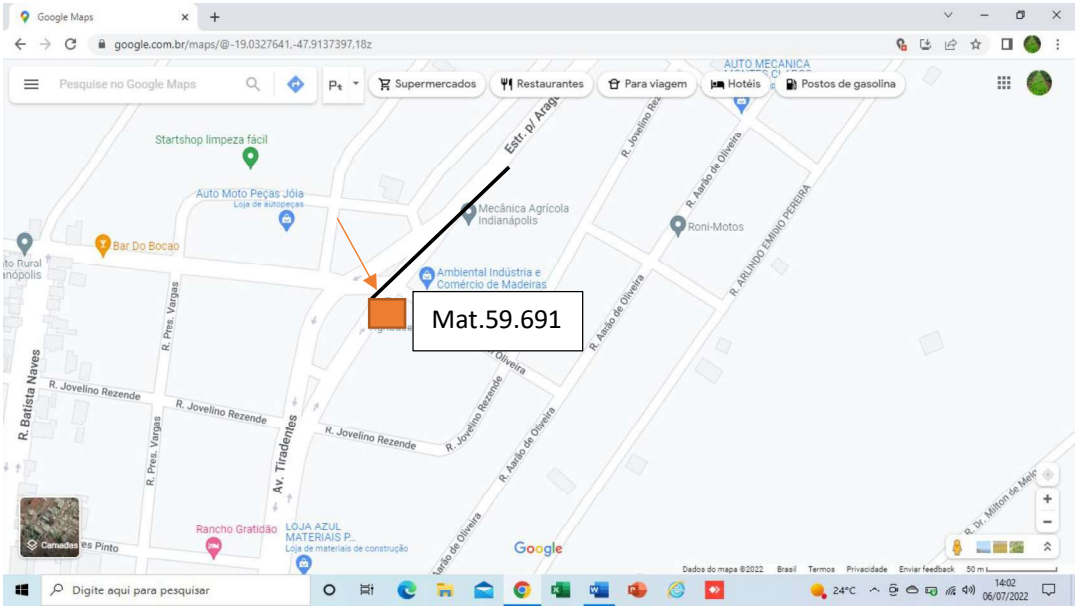
DA INFRAESTRUTURA URBANA

A região e atendida por redes de água potável, energia elétrica (luz e força), telefone e iluminação, coleta de lixo e entrega postal, sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais. Em relação a urbanização, o logradouro apresenta revestimento asfálticos, guias e sarjetas.

O imóvel está disposto no início da quadra, com base em dados colhidos *in loco* e do registro que também anuncia área total de 319,17m ²

O acesso ao imóvel e feito por intermédio da Avenida Tiradentes, a principal avenida da cidade, que liga a entrada e saída do município, especialmente para o município de Araguari/MG.

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O respectivo terreno e constituído pelo lote 01- A, da quadra 17, com frente para a rua Tiradentes, desmembrando de aérea maior, situado na cidade de Indianópolis, desta comarca, medindo 17,80 metros na linha de frente,17,0 metros pelo lado direito, 18,65 metros pelo lado esquerdo, 17,92 metros na linha de fundo.

O terreno possui uma edificação comercial com arquitetura voltada ao ramo de confecção de vidros e refrigeração, com área construída de 120,25m², contendo: Padrão construtivo: Galpão com reboco; construído em alvenaria com reboco e azulejo; Cobertura em telha; Piso concretado; Paredes internas com reboco; Instalação hidráulicas, elétricas e sanitários; um portão; um banheiro; uma cozinha; duas salas e Estacionamento externo para até 5 (cinco) veículos.

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50

FOTOS RECENTES DO IMÓVEL – 22 DE JULHO DE 2022



Foto 1- Vista Frontal



Foto 2- vista do acesso

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50



Foto3- Vista da entrada

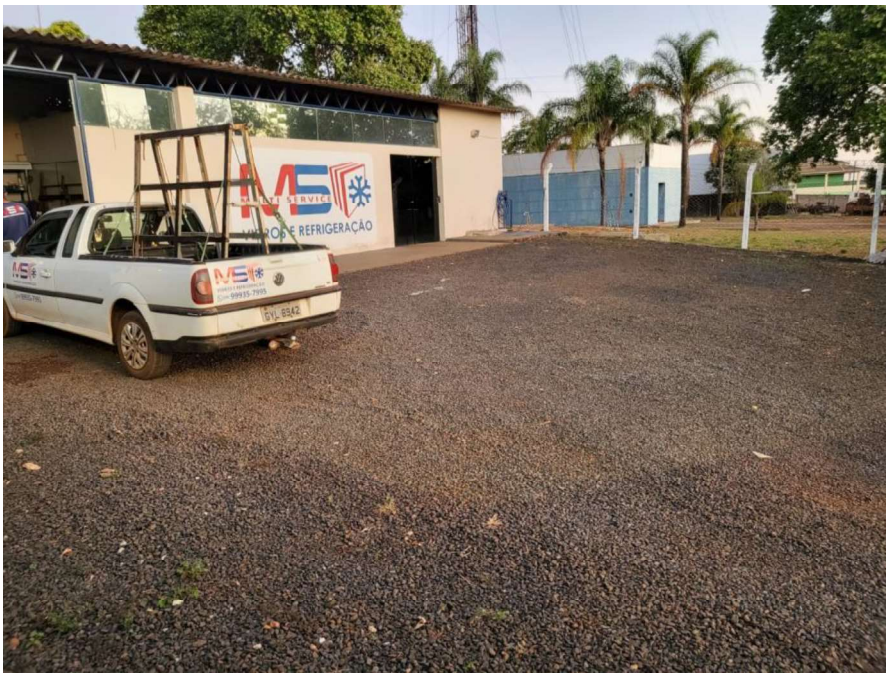


Foto 4- Vista do estacionamento

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50



Foto 5- interior do Barracão

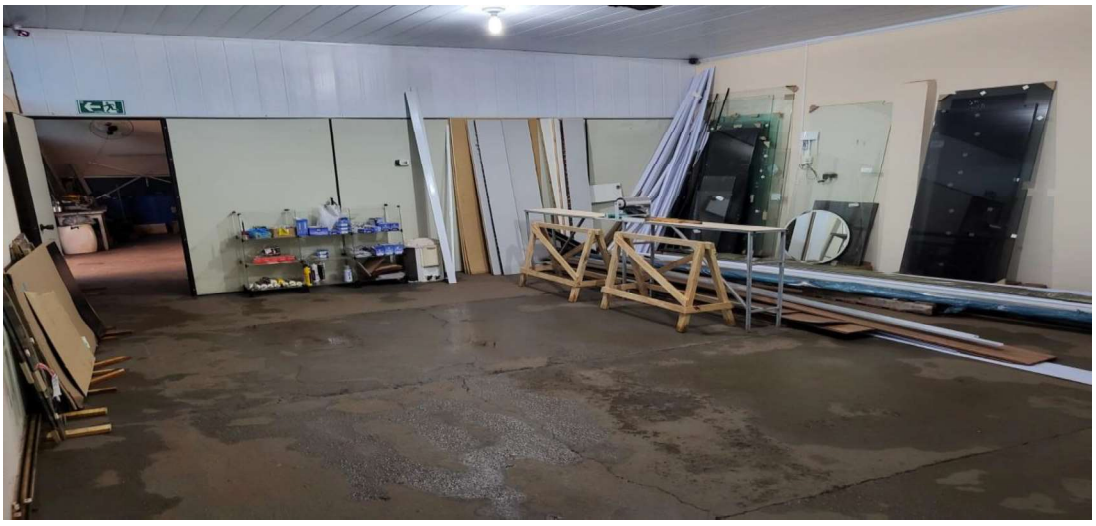


Foto 6- Vista interior

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50



Foto 7- Banheiro

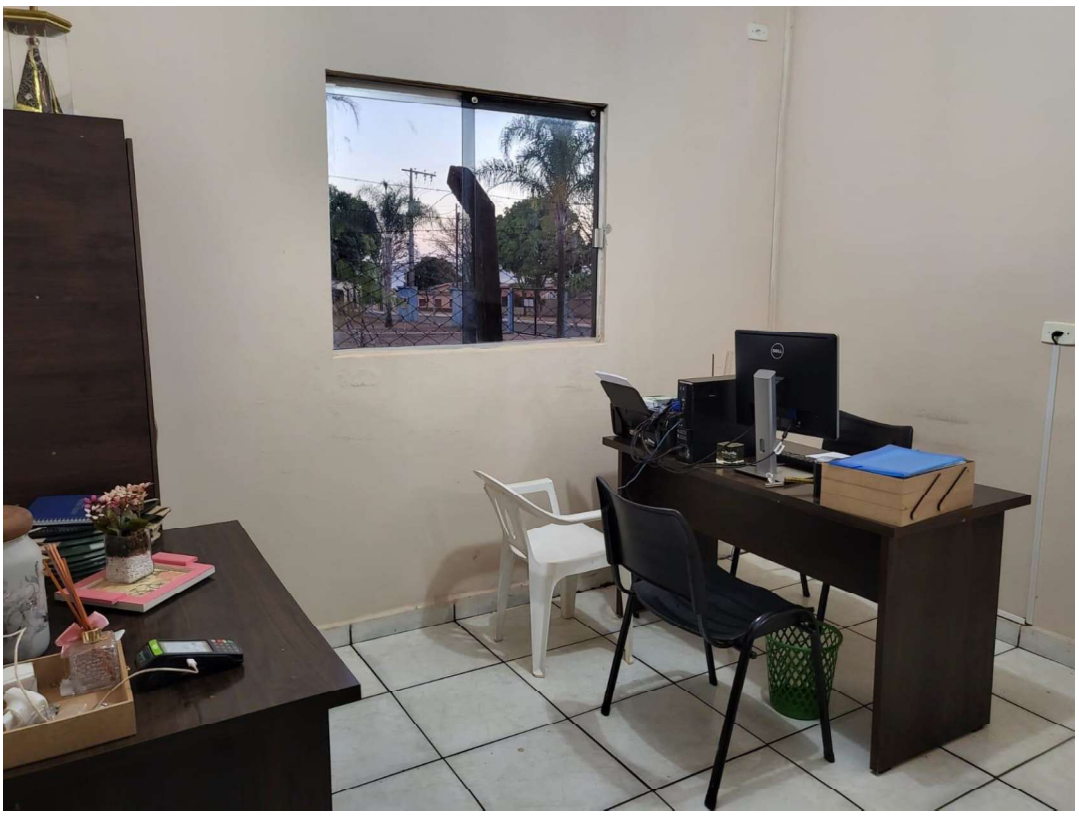


Foto 8- Sala/recepção

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50



Foto 9- Interior Barracão

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, segundo informações do Cliente e pelas constatações in loco, encontra-se locado para a empresa “Multi-Service Vidros e Refrigeração Ltda”, em nome da Locatária Vanessa da Silva Borges, realizando serviços atinentes a vidraçaria na região de Indianópolis/MG, Uberlândia/MG e Araguari/MG.

DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E BENFEITORIA

1) AVALIAÇÃO DO LOTE:

- Valor unitário – Valor base nos imóveis vendidos do mercado imobiliário de Indianópolis/MG no último ano;
- Valor aproximado/Médio= R$500,00m² (valor do metro quadrado)

IMÓVEL	Área (m²)	Valor Mínimo (R$	Valor médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Matrícula 59.691	319,17m²	151.605,75	159.585,00	167.564,25
Valor Médio	.....	.....	159.585,00	.....

2) DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NO LOTE:

A área edificada é de 120,25m² e será enquadrada, dos quais aproximadamente se enquadra na referência R-1 do CUB SINDUSCON-MG JUNHO-2022.

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50

V2 = metragem da construção x referência GI do CUB MAIO 2019
V2 = 102,25m² x R$ 2.074,30
V2 = R$ 248.880,00

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.074,30
PP-4	1.945,27
R-8	1.852,09
PIS	1.392,92

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.480,53
PP-4	2.345,18
R-8	2.058,27
R-16	1.989,12

PADRÃO ALTO	
R-1	3.099,70
R-8	2.513,86
R-16	2.613,71

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.365,06
CSL-8	2.040,26
CSL-16	2.728,76

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.541,14
CSL-8	2.221,98
CSL-16	2.970,40

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.096,65
GI	1.128,19

[1]

3) VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO: TERRENO (VT) + BENFEITORIA (VB)

Tipo do imóvel	Valor	Metragem	Valor Total
TERRENO	159.585,00	319,17m²	159.585,00
BENFEITORIA	248.880,00	120,25m²	248,880,00
TOTAL AVALIADO			**408.465,00**

Pelo presente laudo de 11 (onze) páginas, atribui-se ao imóvel o valor total aproximado de **R$ 408.880,00 (Quatrocentos e oito mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais)** para venda à vista.

Indianópolis 22 de julho de 2022.

Argentino de Souza Bueno Júnior
Eng.º Agrônomo CREA 36535/D

[1] https://www.sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2022/07/tabela_cub_junho_2022.pdf

Número do documento: 23113012335028300010123235679
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23113012335028300010123235679
Assinado eletronicamente por: EDER FAGGIANI BUENO - 30/11/2023 12:33:50