

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL URBANO COMERCIAL



1. SOLICITANTE:

A QUEM INTERESSAR

2. PROPRIETÁRIA:

NOME: JISLAINE DA SILVA ALMEIDA, brasileira, solteira, empresária portadora do CPF 031.455.071-25.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Diagnosticar valor de mercado.

3.1 Tipo do Bem:

Trata-se de um imóvel residencial, localizado no perímetro urbano na cidade de Amambai-MS.

3.2 Descrição Sumária do Bem:

LOTE Nº 16 DA QUADRA 10, JARDIN SANTALICE, com área total de 645,00 m², ou seja, 15 x 43 m², com área construída de aproximadamente 645,00 m², não averbada,

IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

possui salão comercial amplo com padaria e açougue com câmara fria e escritório, o imóvel está devidamente matriculado sob o nº 16.161 do CRI- Amambai-MS.

3.3 Ocupante do imóvel:

3.4 Tipo de ocupação:

O imóvel urbano encontra-se atualmete ocupado.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

A finalidade do laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

O Objetivo da presente avaliação é o de apurar o VALOR REAL DO IMÓVEL NO MERCADO BRASILEIRO.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

A vistoria no imóvel foi feita no dia 23/05/2024.

LOTE Nº 16 DA QUADRA 10, o imóvel está devidamente matriculado sob o nº 16.161 do CRI- Amambai-MS.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário está mantendo um padrão de médio a alto de ofertas, porém havendo um número baixo de transações imobiliárias. A liquidez do imóvel avaliando é considerada média.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Foi utilizado para esta avaliação o MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado).

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

A pesquisa foi feita na data 05/01/2024.

Tratamento dos dados:

O valor do imóvel foi concluído com pesquisas em imóveis semelhantes e próximo ao avaliado.

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Foi pesquisado no mercado imobiliário o valor do imóvel e das benfeitorias e a experiência do avaliador.

12.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Concluiu-se que o valor de mercado deste imóvel é de **R\$: 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**, tendo a área de referência 645,00 m².

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O IMÓVEL encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

14.PROFISSIONAI

Corretor de Imóveis Sr. **WAGNER ANTUNES**, brasileiro, maior, solteiro, portador da Cédula de Identidade sob o nº 1595275 e devidamente inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 025.215.971-39 e com o Cadastro de Pessoa Jurídica sob o nº 12.475.662/0001-05, com o CRECI 7202 MS e com o CRECI J 7390 MS, residente e domiciliado na cidade de Amambai MS.

15.LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Amambai-MS, 23 de maio 2024.

16.FOTOS

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBÁI-MS
CEP 79.990-000

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

IRMAOS
ANTUNES
LTDA:1247566
2000105

Assinado de forma
digital por IRMAOS
ANTUNES
LTDA:12475662000105
Dados: 2024.05.23
15:17:20 -04'00'

WAGNER ANTUNES
CORRETOR DE IMÓVEIS
CPF: 025.215.971-39
CRECI: 7202 MS
CNAI 31536