

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:

Imóvel comercial.

3.2 Descrição Sumária do Bem:

IMOVEL: LOTE LETRA C DA QUADRA Nº 02 LOTEAMENTO JÚLIO ESPIN-DOLA - CORONEL SAPUCAIA-MS: Lote letra C (cé) da quadra nº 02 (dois) do loteamento Júlio Espindola, situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Coronel Sapucaia-MS, com a área de 727,46 m² (setecentos e vinte e sete metros e quarenta e seis centímetros quadrados), confrontando: ao Norte, com a Avenida Deputado Flávio Derzi, medindo 25,02 m, para onde faz frente; ao Sul, com o lote nº 16, medindo 25,00 m; ao Leste, com a Rua A, medindo 29,68 m, e, ao Oeste, com o lote nº 03, medindo 28,51 m, localizado do lado ímpar do logradouro.

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

3.3 Ocupante do imóvel:

3.4 Tipo de ocupação:

O imóvel urbano encontra-se 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 de mercado do imóvel.

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:

Trata-se de um imóvel urbano comercial, LOTE LETRA C DA QUADRA N°02, com área superficial de 727,46 (setecentos e vinte e sete metros quadrados e quarenta e seis centímetros), com matrícula 27.432 registrado no CRI-Coronel Sapucaia-MS, com uma edificação em alvenaria de aproximadamente 625 m² (seiscentos e vinte cinco metros quadrados), não averbada, atualmente instalado o DANI ATACAREJO, contendo, duas salas de escritório, padaria, açougue e depósito com mezanino.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, pode ser então classificado da seguinte forma:

a) Liquidez: média.

b) Desempenho de mercado: normal.

c) Número de ofertas: alta.

d) Absorção pelo mercado: demorada.

e) Público alvo para absorção do bem: investidores.

f) Facilitadores para negociação do bem: localização, e tamanho do imóvel.

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

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

O método utilizado para obtenção do valor do imóvel foi o Método Evolutivo, que define o valor do imóvel a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitoras.

10.PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Determinação dos valores:

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

Valor das bem feitorias: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

Valor Total: R\$: 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais).

Valor de liquidez imediata: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

11.GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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 e de R\$ **930.000,00 (novecentos e trinta mil reais)**, tendo sua área de referencia 727,46 (setecentos e vinte e sete metros quadrados e quarenta e seis centímetros).

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

13.OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Cédula de Crédito Bancário nº 172051. Emitente: Dani Distribuidora de Alimentos Ltda CNPJ nº 44.577.167/0001-95. Fiduciante: Jislaine da Silva Almeida - CPF nº 031.455.071-25. Credora: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Sul do Mato Grosso do Sul Sicoob Centro-Sul MS CNPJ nº 10.319.386/0001-52. Valor: R\$ 930.000,00. Vencimento em: 25/07/2028. Encargos e Taxas: de acordo com a cédula. Praça de pagamento: Amambai-MS. Garantias: Em garantia do integral pagamento das obrigações assumidas na cédula, o(s) Fiduciante(s) aliena(m) à credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 930.000,00.

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:

Coronel Sapucaia, 21 de maio 2025.

16.FOTOS



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



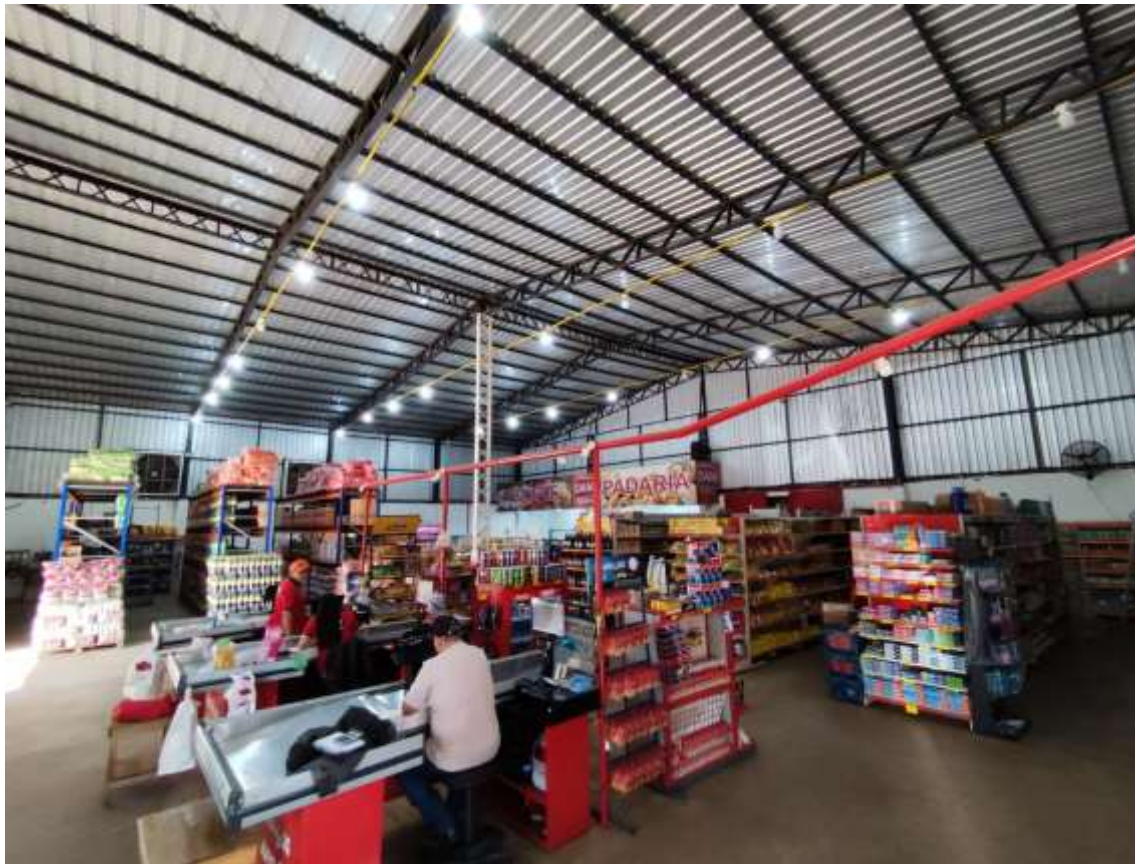
IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

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



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, AMAMBÁI-MS
CEP 79.990-000

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



IRMAOS
ANTUNES
LTDA:1247566200
0105

Assinado de forma digital
por IRMAOS ANTUNES
LTDA:12475662000105
Dados: 2025.05.21
14:39:05 -04'00'

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