



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Foto 1: Frente do Imóvel

Rua Dr. Afrânio nº115, AP. 301  
CEP 38.440-072, Centro,  
Araguari-MG.

## 10. APRESENTAÇÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado em conformidade com as normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, estipulados pela **NBR-14.653 (partes 1 e 2) da ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da **Lei 6.530/78** que regulamenta a profissão de corretor de imóveis e as resoluções **957/2006** e **1.044/2007** do **COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A documentação relativa ao imóvel avaliado é satisfatória, não sendo feitas investigações do tocante a vícios documentais, hipotecas, signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente **PTAM**.

## 2. INDICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação do Sr. **Luiz Antônio de Carvalho Soares**, brasileiro, divorciado, portador do CPF n°. 039.574.186-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, n°. 98, CEP 38.440-072, Centro, Araguari-MG.

## 3. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel é avaliar o imóvel para que seja comercializado, dentro do valor de mercado.

## 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, situado nesta cidade, na Rua Dr. Afrânio, n° 115, apartamento n° 301, de frente, localizado no 3° andar ou 4° pavimento do Edifício Araguari, com área de 102,0390m<sup>2</sup>, sendo 86,8310m<sup>2</sup> de área útil e 15,3080m<sup>2</sup> de área comum, e, a respectiva fração ideal de 2,1070% do terreno, que mede 22,95 metros nas linhas de frente e fundo por 29,75 metros nas linhas laterais, situado nesta cidade, na Rua Dr. Afrânio n° 115, confrontando pelo lado direito com herdeiros de Carlos Alves, pelo

lado esquerdo com o apartamento n° 302 e pelo fundo com os apartamentos n°s. 304, 305 e 306.



Foto 2: Entrada principal do imóvel.



Foto 3: Visão do imóvel.



Foto 4: Visão interna do imóvel, térreo.

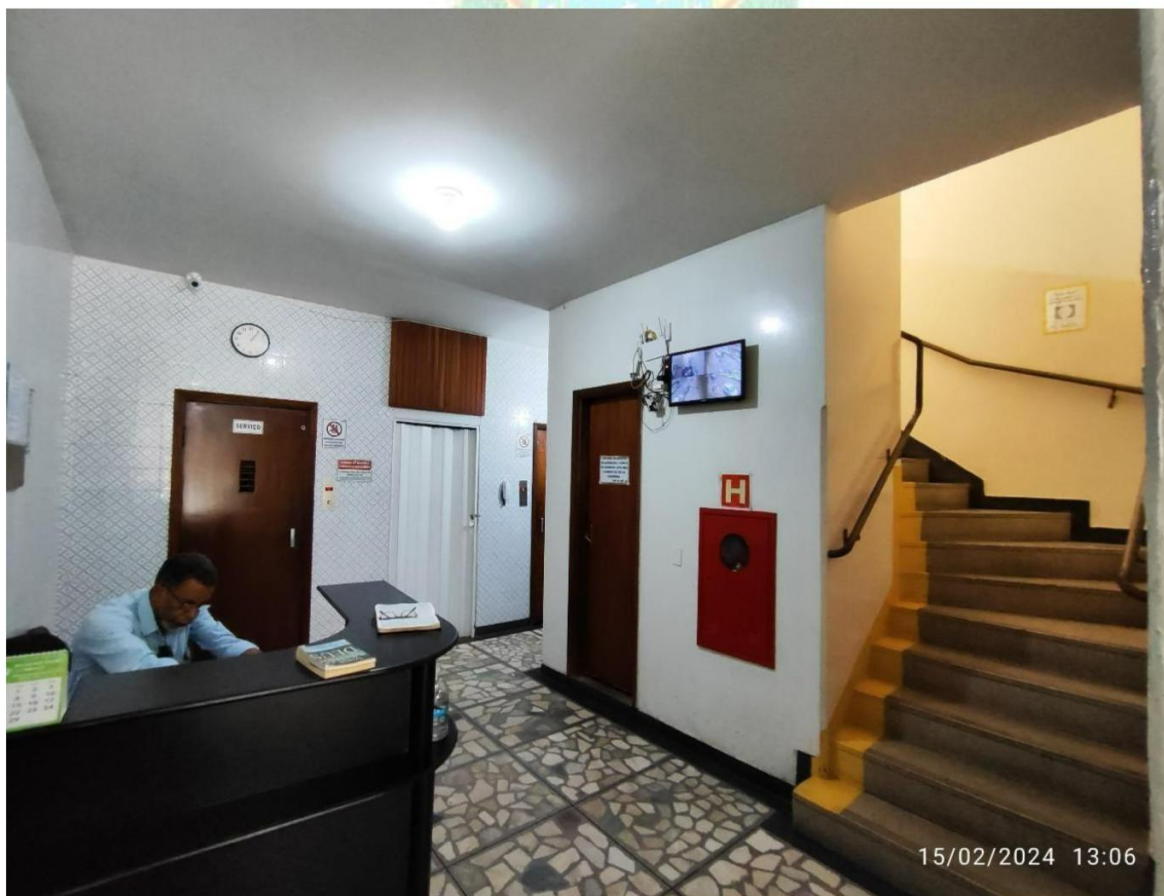


Foto 5: Acesso para os elevadores.



Foto 5: Visão da entrada do apartamento.



Foto 6: Visão da interior do imóvel.



Foto 7: sala TV e jantar



Foto 8: Banheiro.



Condomínio do Edifício Araguari

Foto 9: Localização.



Foto 10: Referência.

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui matrícula de nº 20.102, sendo um apartamento de nº 301, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Araguari, com área de 86,8310m<sup>2</sup> de área útil, apartamento antigo, piso todo em taco, somente na cozinha, banheiro e área de serviço é piso cerâmico, janelas em venezianas em blindex e vitrôs, o imóvel necessita de uma boa reforma principalmente no piso de madeira na cozinha e lavanderia que se encontra-se com algumas infiltrações.

**O valor do condomínio está sendo praticado em R\$ 720,00 reais.**

**O valor do aluguel está sendo praticado de R\$ 2.800,00 a R\$ 2.950,00 reais** para este tipo de apartamento com esta metragem de aproximadamente 86m<sup>2</sup> com 3 quartos.

## 6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

**O MÉTODO UTILIZADO NESTE PRESENTE PARECER É O EVOLUTIVO, COMPARATIVO.**

**Área do terreno lote = 682,76m<sup>2</sup>**

Fração ideal de 2,1070% do terreno

Valor do m<sup>2</sup> semelhantes = R\$ 6.833,33m<sup>2</sup>

Área edificada aproximadamente = 86,8310m<sup>2</sup>

CUB de referência = R\$ 6.103,11m<sup>2</sup>

Depreciação = 54,40%

Fator de correção = 1.10

### **AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Área do terreno x valor médio do m<sup>2</sup> = valor do terreno

682,76m<sup>2</sup> x R\$ 5.000,00m<sup>2</sup> = R\$ 3.413.800,00

### **AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

Edificação = custo x fator de correção

Edificação = (área edificada x CUB) x 1.10

Edificação = (86,83m<sup>2</sup> x R\$ 6.103,11m<sup>2</sup>) x 1.10

Edificação = R\$ 529.933,04 x 1.10



Edificação = R\$ 582.926,34

### Valor depreciado

Valor depreciado = R\$ 582.926,34 – 54,40%

Valor depreciado = R\$ 265.814,41

### Valor do imóvel

Valor do terreno fracionado + valor da edificação depreciada = valor do imóvel

R\$ 156.896,66 + R\$ 265.814,41 = R\$ 422.711,07

### Valor do imóvel

R\$ 422.711,07

## 7. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 15/02/2024 às 12h57min da tarde. Avaliando as divisas do imóvel, espaços internos e externos, foram efetuadas fotos do local, colhidas informações dos imóveis adjacentes. Foi feita a análise da vista panorâmica do imóvel e do entorno.

## 8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Foto 11:Quarto 1



Foto 12:Quarto 2



Foto 13:Quarto 3



Foto 14: Cozinha



Foto 15: Lavanderia

## 9. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel está localizado na Rua Dr. Afrânio nº 115, CEP38.440-072, Centro, Araguari-MG, muito bem localizado, a região é caracterizada como um bairro comercial e residencial, apresentando todos os aspectos de infraestrutura urbanas tais como: asfalto, abastecimento de água potável, esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel e internet, igrejas, farmácias, postos de combustíveis, restaurantes, escolas, academias e supermercados. Trata-se de uma região mista, próximo ao Palace Hotel Empreendimentos, Praça Manoel Bonito, Banco Mercantil do Brasil, Banco Itaú, Mercado Municipal de Araguari, Ginásio Poliesportivo General Mário Brum Negreiros, Banco Brasil, OAB-Ordem dos Advogados do Brasil, Secretaria Municipal de Saúde, Espaço Musel do Arquivo Histórico, Bosque John Kennedy. É fácil a acessibilidade ao local através de grandes avenidas.

## 10. PESQUISA DE MERCADO

Através de imóveis equivalentes.

## 11. ESTUDO DE VIABILIZAÇÃO TÉCNICO-ECONÔMICO

- Coletados através dos registros de unidades semelhantes do mesmo imóvel.
- Imóvel de boa localização, imóvel de boa metragem.
- **Imóvel com aproximadamente 37 anos de construção.**
- Construção antiga em bom estado de conservação.

## 12. CONCLUSÃO

### AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Edificação = custo x fator de correção

Edificação = (área edificada x CUB) x 1.10

Edificação = (86,83m<sup>2</sup> x R\$ 6.103,11m<sup>2</sup>) x 1.10

Edificação = R\$ 529.933,04 x 1.10

Edificação = **R\$ 582.926,84**

Valor depreciado

Valor depreciado = R\$ 582.926,84 – 54,40%

Valor depreciado = R\$ 265.814,41

Valor do imóvel

Valor do terreno fracionado + valor da edificação depreciada = valor do imóvel

R\$ 156.896,66 + R\$ 265.814,41 = R\$ 422.711,07

Valor do imóvel = **R\$ 422.711,07**

Valor inferior: R\$ 375.790,14

Valor médio: **R\$ 422.711,07**

Valor superior: R\$ 469.631,99

## 11. ENCERRAMENTO

### 11.1 AVALIADOR



**WILLIAM CUNHA GOMES**

**CRECI-MGF 0028980**

**CREA-MG 250840**

**TEL.34 99410-0101**

**[willian.peritoavaliador@gmail.com](mailto:willian.peritoavaliador@gmail.com)**



**Uberlândia, 19 de fevereiro 2024**

## 15. ANEXOS



Valide aqui  
este documento

CNM: 043406.2.0020102-83

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

Matricula

20.102

Ficha

01

MATRÍCULA Nº. 20.102.-

16 de outubro de 1.987.-

IMÓVEL:- O apartamento nº. 301, de frente, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "Edifício Araguari", com a área de .../102,0390 m2., sendo, 86,8310 m2. de área útil e 15,3080 m2. de área comum, e, a respectiva fração ideal de 2,1070% do terreno, que mede, 22,95 metros nas linhas de frente e fundo por 29,75 metros nas linhas laterais, situado nesta cidade, na Rua Dr. -/Afrânio, nº. 115, confrontando pelo lado direito com herdeiros de Carlos Alves, pelo lado esquerdo com o apartamento nº. 302 e pelo fundo com os apartamentos nºs. 304, 305 e 306.-

PROPRIETÁRIOS:- Carlos Marques Barbosa, brasileiro, comerciante CPF 036.465.136/91, CI M-279.598-SSP-MG, domiciliado nesta cidade e Gessilda de Campos, brasileira, do lar, CI M-279.542-SSP-7/MG, CPF 617742.606/97, domiciliada na cidade de Belo Horizonte-MG, separados judicialmente, casados que foram entre si.-

REGISTROS ANTERIORES:- Nºs. 31.273 de 19.01.1970 e AV-24 de .. /09.04.1973.-

O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-1-20.102.-

16 de outubro de 1.987.-

TRANSMITENTES:- Carlos Marques Barbosa e Gessilda de Campos.-

ADQUIRENTE:- Luiz Antônio de Carvalho Soares, brasileiro, cirurgião-dentista e industrial, viúvo, CPF 039.579.186/34, CI M- /539.584-SSP-MG, domiciliado nesta cidade.- O imóvel objeto da / presente Matrícula.- VALOR:- Cz\$600.000,00, quitado.- Valor a- / tribuído pela AF/Araguari para efeito de incidência do ITBI:- / Cz\$700,000,00.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 09.10.1987, / Lº. 241, fls. 102 do 2º Ofício local.- Dou fé,-

O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

LEI 7.399, ARTIGO 40 - INST. 1970

EMOLUMENTO S: CR\$ 945,17

VALOR INCIDENTAL: R\$ 189,03

Livro Caixa N.º 01 F.º 53

Continua no verso.



194.712

pag. 1

Continua na página 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CL4KC-65HP2-WF6V6-TU943>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

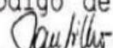
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 043406.2.0020102-83

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CL4KC-65HP2-WF6V6-TU943>

**R-2-20.102- Em 24/08/2023.** (Protocolo nº 270.570, em 16/08/2023, reentrada em 22/08/2023). **TÍTULO:** Penhora. A requerimento, acompanhado do Termo de Penhora, expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível de Gurupi/TO, nos autos nº 0002786-11.2019.8.27.2722, da Ação de Cumprimento de Sentença, em que é exequente Enoque Faria Rodrigues e Lucente e Rodrigues Ltda, e executado Luiz Antônio de Carvalho Soares, procede-se ao registro da penhora do imóvel objeto desta matrícula, ficando o executado com o encargo de depositário fiel. Valor da Causa: R\$77.983,64, estando incluído nesse valor o imóvel M-21.876, no termo de penhora. Quant.: 1. Cód. Ato: 4527-8. Emolumentos: R\$62,27, Recome: R\$3,74, TFJ: R\$20,54, Valor Final: R\$86,55. ISS: R\$1,87. Selo Eletrônico: GZR78713. Código de Segurança: 7062-3555-9553-9705. Dou fé. A OFICIAL 

#### CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 20102, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0020102-83), extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Fábio Barroso Pena - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 09 de fevereiro de 2024.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº HLR90381  
Cód. Seg.: 0282.8075.8228.3448



Quantidade de Atos Praticados:1  
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial  
Emol: R\$27,88; TFJ: R\$9,78; Valor Final: R\$ 37,46; ISS: R\$0,78  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

## 16. REFERÊNCIA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-araguari-com-garagem-76m2-venda-RS250000-id-2682132158/?itl\\_id=1000184&itl\\_name=vivareal\\_-\\_recommendations-container\\_similarity\\_to\\_vivareal\\_pagina-produto//Disponível](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-araguari-com-garagem-76m2-venda-RS250000-id-2682132158/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto//Disponível) em: Acesso em 15 fevereiro 2024.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-goias-2992170279.html/Disponível> em: Acesso em 15 fevereiro 2024.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-goias-2990984773.html/Disponível> em: Acesso em 16 fevereiro 2024.

<https://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/2608616/apartamento-venda-araguari-mg-santiago/Disponível> em: Acesso em 16 fevereiro 2024.

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-mg-araguari-goias-60m2-RS170000/id-19061494/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br--venda\\_maxcon//Disponível](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-mg-araguari-goias-60m2-RS170000/id-19061494/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon//Disponível) em: Acesso em 16 janeiro 2024.

