



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Foto 1: Frente do Imóvel

Rua Dr. Afrânio nº115, AP. 406
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 nº. 039.574.186-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº. 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, nº 115, apartamento nº 406, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Araguari, constituído por dois quartos, sala, cozinha, banheiro, e área de serviço, a respectiva fração ideal de 1.2888% do terreno, que mede 22,95 metros nas linhas, de frente e fundo por 29,75 metros nas linhas laterais, confrontando pelo lado direito com Carlos Alves, e pelo lado esquerdo com João Rodrigues de melo e outros, e pelos fundos com Trajano da Costa Mendes e outros.



Foto 2: Entrada principal do imóvel.



Foto 3: Visão do imóvel.



Foto 4: Visão interna do imóvel, térreo.

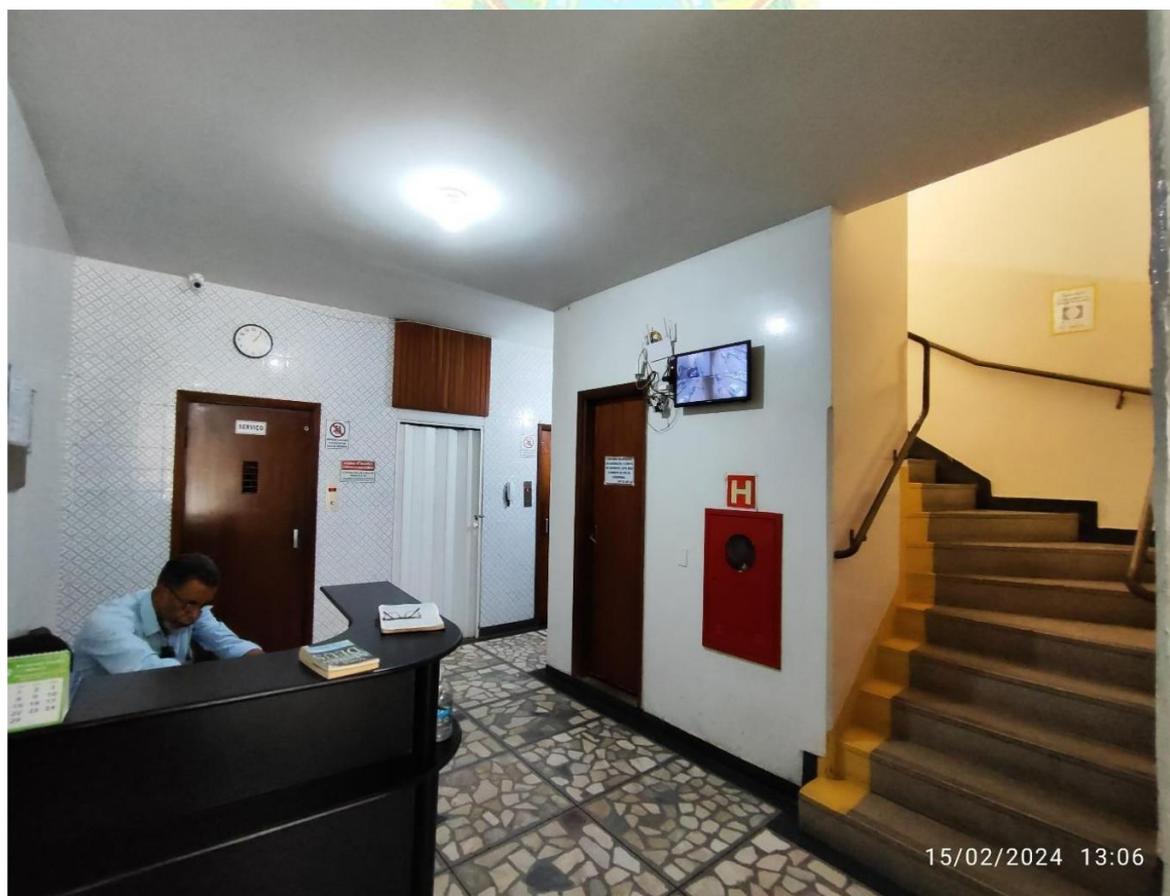


Foto 5: Acesso para os elevadores.



Foto 5: Visão da entrada do apartamento 406.



Foto 6: Visão do corredor do edifício.



Foto 7: Caixa de escada.

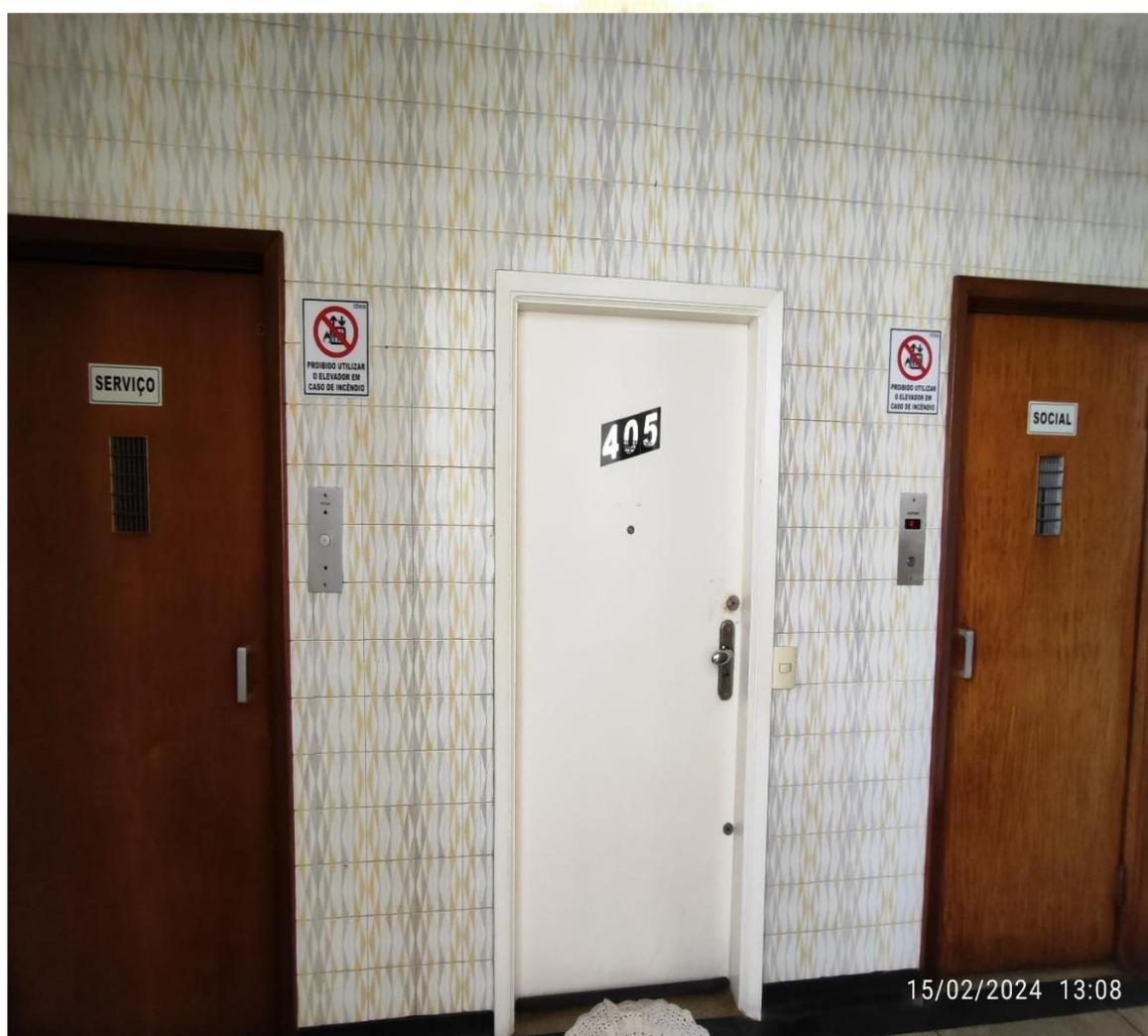


Foto 8: Elevadores e apartamento ao lado 405.



Condomínio do Edifício Araguari

Foto 9: Localização.



Foto 10: Referência.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui matrícula nº 21.876, sendo um apartamento de nº 406, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Araguari, com área de aproximadamente 74.83m² 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 de condomínio está sendo praticado em R\$ 720,00 reais.

O valor do aluguel está sendo praticado de R\$ 2.700,00 a R\$ 2.850,00 reais para este tipo de apartamento com esta metragem de aproximadamente 74.83m² com 2 quartos.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

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

Área do terreno lote = 682,76m²

Fração ideal de 1.2888% do terreno

Valor do m² semelhantes = R\$ 6.833,33m²

Área edificada aproximadamente = 74.83m²

CUB de referência = R\$ 6.103,11m²

Depreciação = 54,40%

Fator de correção = 1.10

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área do terreno x valor médio do m² = valor do terreno

682,76m² x R\$ 5.000,00m² = R\$ 3.413.800,00

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Edificação = custo x fator de correção

Edificação = (área edificada aproximada x CUB) x 1.10

Edificação = (74.83m² x R\$ 6.103,11m²) x 1.10

Edificação = R\$ 456.695,72 x 1.10

Edificação = **R\$ 502.365,29**

Valor depreciado

Valor depreciado = R\$ 502.365,29 – 54,40%

Valor depreciado = **R\$228.576,20**

Valor do imóvel

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

R\$ 156.896,66 + R\$ 228.576,20 = R\$ 385.472,86

Valor do imóvel

R\$ 385.472,86

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 ilustrativa,

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 e metragem.
- **Imóvel com aproximadamente 37 anos de construção.**
- Construção antiga em bom estado de conservação.
- **Obs:** A matrícula aqui apresentada **não consta a metragem de área construída do imóvel**, temos uma metragem aproximada que foi baseada no apartamento 301, que apresenta 3 quartos com 86.83m², **já o apartamento 406 aqui discriminado seria idêntico com uma única diferença, possui 2 quartos, por isso a metragem fica aproximadamente 74.83m².**

12. CONCLUSÃO

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Edificação = custo x fator de correção

Edificação = (área edificada aproximada x CUB) x 1.10

Edificação = (74.83m² x R\$ 6.103,11m²) x 1.10

Edificação = R\$ 465.695,72 x 1.10

Edificação = R\$ 502.365,29

Valor depreciado

Valor depreciado = R\$ 502.365,29 – 54,40%

Valor depreciado = R\$ 228.576,20

Valor do imóvel

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

R\$ 156.896,66 + R\$ 228.576,20 = R\$ 385.472,86



Valor do imóvel = R\$ 385.472,86

Valor inferior: R\$ 342.685,38

Valor médio: **R\$ 385.472,26**

Valor superior: R\$ 428.259,68

11. ENCERRAMENTO

11.1 AVALIADOR



WILLIAM CUNHA GOMES

CRECI-MGF 0028980

CREA-MG 250840

TEL.34 99410-0101

willian.peritoavaliador@gmail.com



Uberlândia, 19 de fevereiro 2024

15. ANEXOS



Valide aqui
este documento

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

Matricula

21.876.

Ficha

01.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5WZV2-MWGMS-MGCZ4-5S8XT>

MATRÍCULA Nº 21.876.-
19 de dezembro de 1.988.-
IMÓVEL:- O apartamento de nº 406, constituído de dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Araguari, situado nesta cidade, na rua Dr. Afrânio n. 115, s, a respectiva fração ideal de 1,2888% do terreno, que mede em sua totalidade, 22,95 metros nas linhas de frente e fundo, por 29,75 metros nas linhas laterais, confrontando, pelo lado direito com Carlos Alves, pelo lado esquerdo com João Rodrigues de Melo e outros, e pelo fundo com Trajano da Costa Mendes e outros.-
PROPRIETÁRIO:- Michel Rady, comerciante, CI RG M-4.088.398-SSP-MG, CPF nº 013.936., digo, 013.110.936-72, casado com Nilza Nader Radi, comerciante, CI RG nº M-1.486.752-SSP-MG, CPF n..... 652.267.206-53, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR:- nº 31.273, Lº 3-T, fls. 30, de 19.01.70.-
O OFICIAL, *Neuza Mazão*

R-1-21.876.-
19 de dezembro de 1.988.-
TRANSMITENTES:- Michel Rady e sua mulher Nilza Nader Radi. -
ADQUIRENTE:- Neuza Mazão, do lar, solteira, maior, CI nº..... M-2.679.025-SSP-MG, CPF nº 431.366.996-53, brasileira, domiciliada nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula.
VALOR:- Cr\$1.100.000,00, quitado, sendo o valor de Cr\$..... 2.000.000,00, o atribuído pela AF/Araguari, para efeitos fiscais.- **COMPRA E VENDA** - Por escritura de 16.12.1988, Lº nº..... 327, fls. 112/113, do 1º Ofício local.- Dou fe. -
O OFICIAL, *Neuza Mazão*

R-2-21.876.-
22 de outubro de 1.991.-
TRANSMITENTES:- Neuza Mazão.- **ADQUIRENTE:** Fábio Divino de Oliveira, brasileiro, CPF 498.354.756/87, CI M-514.687-SSP-MG, pecuarista, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Magda Nascimento de Oliveira, domiciliado nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula, R-1.- **VALOR:** Cr\$..... 4.000.000,00, quitado.- **COMPRA E VENDA** - Por escritura de 31/07/1991, Lº nº 279-A, fls. 20, do 2º Ofício local.- Dou fe.-
O OFICIAL, *Neuza Mazão*

- Continua no verso -



194.711

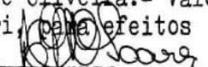


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5WZV2-MWGM5-MGCZ4-5S8XT>

R-3-21.876.-

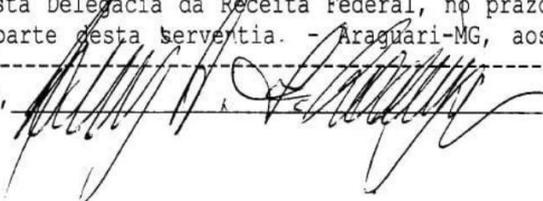
13 de novembro de 1.991.-

Nos termos da escritura de COMPRA E VENDA lavrada nas Notas do -
1º Tabelionato local, aos 11/11/1991, Lº nº 355-A, fls. 172/173,
Dr. LUIZ ANTONIO DE CARVALHO SCARES, brasileiro, industrial, viú-
vo, CI M-539.584-SSP-MG, CPF 039.759.186-34, domiciliado nesta -
cidade, ADQUIRIU o imóvel constante da presente Matrícula, R-2,-
pelo preço de Cr\$5.000.000,00, quitado, por COMPRA a Fabio Divi-
no de Oliveira e sua mulher Magda Nascimento de Oliveira.- Valor
atribuído pela Prefeitura Municipal de Araguari, para efeitos -
fiscais: Cr\$6.000.000,00.- Dou fe. O OFICIAL, 

AV-4-21.876.

Protocolo nº 210178, de 01 de junho de 2017.

Procede-se a esta averbação, em atendimento ao
OFÍCIO/REQUISIÇÃO de nº 15.00.01.98.40, datada de 19/06/2015,
expedido pela Delegacia da Receita Federal de Uberlândia-MG,
para constar o Arrolamento de Bens do adquirente, onde foi
determinado que ocorrendo alienação, transferência ou
onerção do imóvel integrante da presente matrícula, deverá
ser comunicado a esta Delegacia da Receita Federal, no prazo
de 48 horas, por parte desta serventia. - Araguari-MG, aos
02/06/2017.-----

Dou fé. - O OFICIAL, 

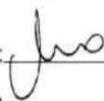
Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

CNM: 043406.2.0021876-96

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial: 

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

21.876

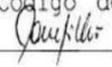
DATA

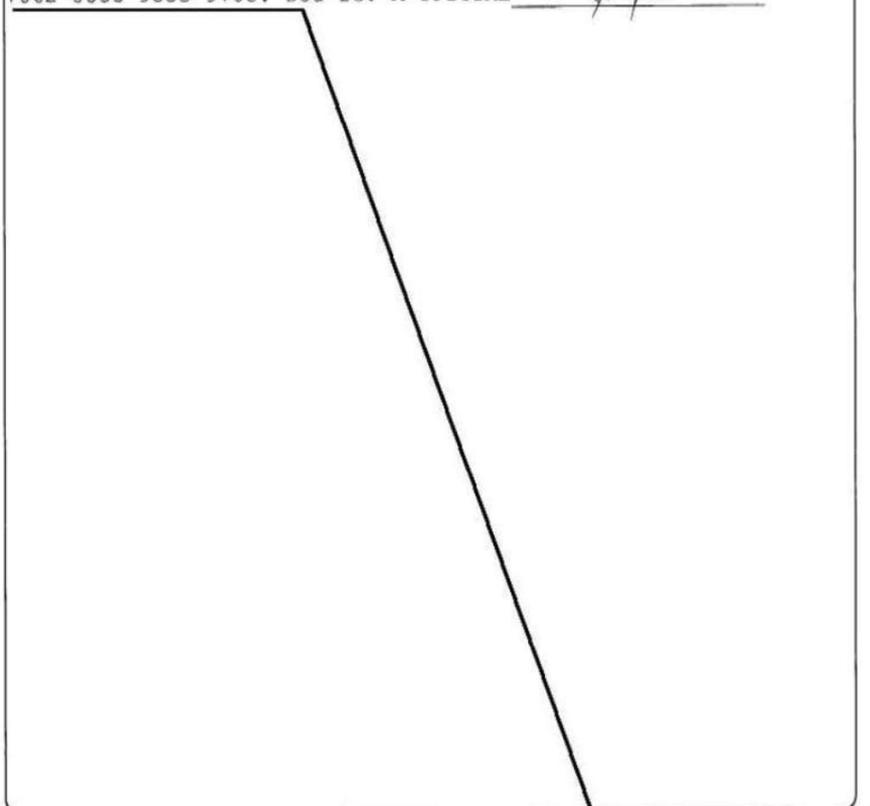
24/08/2023

FICHA

02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5WZV2-MWGM5-MGCZ4-5S8XT>

R-5-21.876- 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-20.102, 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 



194.711



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 21876, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0021876-96), 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 HLR90380
Cód. Seg.: 7939.5614.1409.7695



Quantidade de Atos Praticados: 1
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R\$27,68; 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>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5WZV2-MWGM5-MGCZ4-5S8XT>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

16. REFERÊNCIA

<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.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.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 em: Acesso em 16 janeiro 2024.

