

BENUTE IMOVEIS LTDA

CNPJ – 04.022.258/0001-40  
Creci – 3632PJ

*Carlos Humberto de Freitas*  
*Creci – 11.887MGF*

---

PARECER TÉCNICO DE  
AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA DE  
IMÓVEL

RUA GOVERNADOR VALADARES Nº 554 – CENTRO

**1 - INTRODUÇÃO:**

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação de Kátia Cecília Silveira, avaliar o imóvel situado na cidade Uberaba - MG no bairro Fabrício, loteamento denominado Vila Olímpica, no Condomínio Ed. Rio de Janeiro, á Av. Flamboyant nº 15, designado pelo apartamento numero 201, conforme abaixo descrito.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6.530 / 78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e as RESOLUÇÕES 957 / 2006 e 1.044 / 2007 COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 - 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos,

**2 - OBJETIVO :**

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária.

**3 - VISTORIA DO IMÓVEL:**

A vistoria do imóvel foi realizada na manha do dia 27 de Janeiro de 2015.

**4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Apartamento contendo Hall de entrada, sala com varanda, hall de circulação, dois quartos, um banheiro social, uma suíte(quarto com banheiro), copa/cozinha, área de serviço e wc de empregada, com área privativa de 107,3075 m<sup>2</sup>, área comum de 43,527508 m<sup>2</sup>, vinculado a este apartamento uma vaga de garagem, perfazendo a área total de **150.835008 m<sup>2</sup>**

**5 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto ao mercado local, através de imóveis comercializados ou a serem comercializados na mesma localização ou bairros com as mesmas características.

**5.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

**6 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

O imóvel localiza-se em bairro central de Uberaba, oferece todos os recursos de infra estrutura básica como serviços públicos, comercio, escolas, lazer, apresenta características particulares como proximidade de Shopping Center, área construída, tipo de acabamento, a região apresenta uma demanda crescente para edificação de prédios e condomínios para faixa de classe media alta, o que determina um certo valor agregado conforme a lei da oferta e procura.

A pesquisa de mercado foi realizada nos dias 27 e 28 de Janeiro de 2015, foi baseada em imóveis com características semelhantes ao imóvel objeto do presente laudo.

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL OBJETO DESTA PARECER**

**CONCLUSÃO:**

É do entender do avaliador que o valor do imóvel avaliando para venda é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

- Limite inferior = R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

- Limite superior = R\$(370.000,00 (trezentos e setenta reais)

**04022258/0002-20**

**BENUTE IMÓVEIS LTDA (FILIAL I)**

RUA PARAÍBA, 1.505  
UNIVERSITÁRIO - CEP 38050-430

**UBERABA-MG**

Uberaba, 30 de Janeiro de 2015.

**BENUTE IMÓVEIS LTDA.**



CASTELO SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E NEGÓCIOS  
ALEXANDRE GARCIA FERNANDES - CRECI - PF 16.029  
COMPRA - VENDA - ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS  
RUA: CEL MANOEL BORGES, 270-LOJA 07-CENTRO-UBERABA/MG  
TEL: (34) 3312.6557  
E-MAIL: contato@imobiliariacastelo.com.br

329  
8

Uberaba, 30 de janeiro de 2015.

A  
Kátia Cecílio Silveira

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

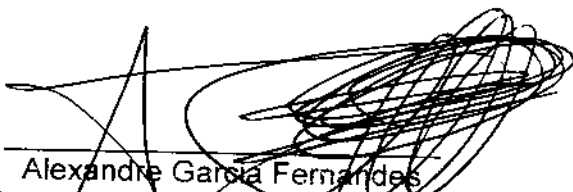
Atendendo ao pedido da pessoa interessada, concebemos o seguinte laudo de avaliação imobiliária com preço de venda, a saber:

1) **Imóvel:** Um imóvel residencial tipo apartamento situado neste município e comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais, no Bairro Fabrício, loteamento denominado Vila Olímpica, no Condomínio Ed. Rio de Janeiro, à Av. Flamboyant nº 15, designado pelo nº 201, localizado no 2º pavimento, contendo as seguintes peças: área e fração ideal, hall de entrada, sala (com varanda), hall de circulação, dois quartos, um banheiro social, uma suíte (com quarto e banheiro), copa/cozinha, área de serviço e wc de empregada, com área privativa de 107,3075 m<sup>2</sup>, área comum de 43,527508 m<sup>2</sup>, vinculada a este apartamento uma vaga de garagem, localizado no pavimento térreo, identificada pelo nº 5, matriculado sob o número 26.382 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Uberaba, estado de Minas Gerais;

2) **Benfeitorias:** No local há serviço de luz, água, coleta de esgoto e lixo, transporte coletivo, rua asfaltada, este imóvel está localizado em região que mesclam residências de médio e alto padrão e comércios de pequeno e médio porte;

3) **Metodologia Avaliatória:** O método utilizado para a avaliação foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado;

4) **Valor:** Tendo em vista sua localização e área o mesmo foi avaliado para venda em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

  
Alexandre Garcia Fernandes  
Técnico em Transações Imobiliárias  
CRECI PF 16.029  
CNAI: 01174

46