



Número: **5006975-50.2019.8.13.0518**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas**

Última distribuição : **03/10/2019**

Valor da causa: **R\$ 130.000,00**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
THAYNA APARECIDA RODRIGUES CIGOLINI - ME (REQUERENTE)	
	ADRIANA DE CARVALHO NADER (ADVOGADO)
TRANSPORTADORA GASPAR LTDA (REQUERIDO(A))	
	IDIANARA MUNIZ FIGUEIREDO (ADVOGADO) ANDERSON LEVI CANCIAN (ADVOGADO) EDUARDO DE SOUZA MUNIZ (ADVOGADO)
JULIANA FERRARI GASPAR (REQUERIDO(A))	
	IDIANARA MUNIZ FIGUEIREDO (ADVOGADO) FABIANA CRISTINA CANCIAN (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10165981560	09/02/2024 15:39	<a href="#">avaliacao do imovel penhorado</a>	Documento de Comprovação

Profissional: Alexandre Trezza  
Creci: 29.457-MG  
CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) 13759

## **Laudo de Avaliação Valor de Venda**

Identificação do Imóvel: Escritório e Barracão  
Endereço: Rua Antonio Togni 2526  
Bairro: Jardim America  
Cidade de Poços de Caldas  
Estado Minas Gerais

Rua Sidney Barbosa, 111 - Casa 01 - Estância Poços de Caldas  
Poços de Caldas - MG  
Fones: 35 9995 2308  
alexandre.trezza@hotmail.com



**Sumário:**

1 - Introdução: -----3

2 - Descrição e Metragens do Imóvel: -----3

3 - Localização do Imóvel: -----4

4 - Vistoria do Imóvel: -----4

5 - Parecer sobre o valor calculado para venda: -----4

6 - Conclusão para o valor calculado para a venda:-----5

7 - Método utilizado para esta avaliação:-----5

8 - Informações Colhidas:-----5/6

9- Encerramento:-----6

10- Anexos e Fotos: ----- 7/8/9/10/11/12/13/14



## Avaliação Valor de Venda

### 1- Introdução:

A pedido da empresa Transportadora Gaspar LTDA, com o CGC 18.625.814/0001-87, estabelecida a Rua Antonio Toni placa numérica 2526 Bairro Jardim América em Poços de Caldas MG, neste ato representada pelo Sr. Geovane Gaspar, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 505.236.606-00 e do RG M 3 314 770 SSP/MG, residente e domiciliado a Rua dos Inconfidentes, nº 31 Bairro Joao Pinheiro em Poços de Caldas MG, eu Alexandre Trezza, inscrito no Creci com o número 29.457- MG e CNAI (cadastro nacional de avaliadores imobiliários) com o número 13759, fiz a avaliação de venda do imóvel relacionado abaixo.

### 2 - Descrição e Metragens do Imóvel:

Imóvel comercial constituído por escritórios no térreo e no andar superior divididos em várias salas, banheiro nos dois andares e cozinha, galpão em estrutura metálica com cobertura em telhas de amianto, estacionamento para caminhões e demais veículos e uma casa simples sendo usada como almoxarifado e escritório de funcionários e banheiro, sendo usada no dia de hoje comercialmente pela Transportadora que pediu esta avaliação.

Com metragem de construção de 328,43 metros quadrados conforme IPTU fornecido e área de lote de terreno de 681,00 metros quadrados, conforme IPTU cadastrado na Prefeitura Municipal de Poços de Caldas, sob o código cadastral número 00.22.012.0010.000 e escritura devidamente registrada no cartório de registro de imóveis número da matrícula 27.547.



### 3 - Localização do Imóvel:

O imóvel está localizado no Bairro Jardim América à Rua Antonio Togni, número 2526 em Poços de Caldas MG, sendo em um bairro de fácil acesso, com boa área para estacionamento, estando em uma rua com boa visibilidade de transeuntes e veículos, perto de supermercados, fábrica e outros comércios em uma ótima localização comercial contendo transporte coletivo, energia elétrica e água potável, esgoto sanitário, telefone, rede de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão e toda estrutura necessária para o mesmo.

### 4 - Vistoria do Imóvel:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de Julho de 2015 aproximadamente às 14:00 horas, sendo que o avaliador o Sr. Alexandre Trezza, Corretor de Imóveis, inscrito no Creci com o número 29457-MG e CNAI (cadastro nacional de avaliadores imobiliários) com o número 13759, foi ao imóvel pois a Transportadora está em pleno funcionamento sendo recebido pelo Sr. Geovane Gaspar.

### 5 - Parecer sobre o valor calculado para venda:

O valor foi calculado da seguinte forma:

O imóvel em questão com suas dimensões de área de metragem de construção de 328,43 metros quadrados, área de lote de terreno de 681,00 metros quadrados, sua localização e seu acabamento.

#### **6 - Conclusão para o valor calculado para a venda:**

Calculando o valor médio estimado da seguinte forma:

Área do lote de terreno de 681,00 metros quadrados a R\$ 1.250,00 (Um Mil Duzentos e Cinquenta Reais) o metro totalizando de R\$ 851.250,00 (Oitocentos e Cinquenta e Um Mil e Duzentos e Cinquenta Reais) e, área edificada de R\$ 328,43 metros quadrados a a R\$ 1.200,00 (Um Mil e Duzentos Reais) totalizando valor de R\$ 394.116,00 (Trezentos e Noventa e Quatro Mil Cento e dezesseis Reais).

Valor calculado deste imóvel em:

- Valor Médio Estimado: R\$ 1.245.366,00 (Um Milhão Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Trezentos e Sessenta e Seis Reais).

**Observação:** O Valor Médio Estimado acima citado pode ter uma variação de 10 % (Dez por Cento) para cima ou para baixo, dependendo da situação do mercado imobiliário no dia em que o imóvel ora avaliado vier a ser negociado.

#### **7- Método utilizado para esta avaliação:**

O método usado para esta avaliação é o método comparativo direto de dados de mercado, sendo que os valores citados acima foram colhidos através de imóveis à venda na região deste imóvel.

#### **8 - Informações Colhidas:**

Todas as informações obtidas do referido imóvel foram através de seu IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) com seu código cadastral número 00.22.012.0010.0000, da cópia da escritura do imóvel, da vistoria realizada e das informações fornecidas pelo senhor que pediu a devida avaliação, ficando o avaliador sem responsabilidade pelas metragens e informações fornecidas.

Ademais, declara o avaliador que não foi feito qualquer tipo de levantamento em relação a ônus, vícios, hipotecas ou penhoras, divisas, por não fazerem parte do serviço anteriormente contratado.

#### 9 - Encerramento:

A presente avaliação é constituída de 14 (quatorze) páginas, todas rubricadas pelos avaliadores em questão, que assina está 6ª (sexta) página.

  
Alexandre Trezza – Corretor de Imóveis

Creci 29.457-MG

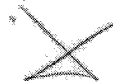
CNAI 13759



**CRECI - 29.457-MG**  
**CNAI-13759**

**Anexo**

**ESPELHO IPTU**







**CRECI - 29.457-MG**  
**CNAI-13759**

**Anexo**

**CÓPIA DA ESCRITURA DO IMÓVEL**





MAIRICULA - 27.547. -

05 de outubro de 1989. -

Imóvel - Lote de terreno nº 05, da quadra nº 01, do Jardim -  
America, com 24,10 metros de frente para a rua Antonio Togni;  
28,00 metros de um lado, confrontando com o lote nº 04; 26,00  
metros de outro lado, confrontando com o lote nº 07; e, 24,00  
metros nos fundos, confrontando com os lotes nºs. 09 e 10; --  
perfazendo essas medidas uma área total e aproximada de 681,00  
metros quadrados.-

Proprietária - TRANSPORTADORA GASPAR LTDA., firma com sede -  
nesta cidade, à rua Antonio Togni nº 2.526, CGC nº 18.625.814  
/0001-87.-

Reg. Ant.- matrículas nºs. 18.221 e 18.222.-

Av.1.- 27.547.- - 05/10/89 - O imóvel acima matriculado é -  
resultado da unificação dos imóveis das matrículas nºs. - --  
18.221 e 18.222.- UNIFICAÇÃO.- Particular: Requerimento de 04  
de setembro de 1989, desta cidade.- (DOC. 18.396. - P. 163).-  
Dou fé.

Av.2.- 27.547.- - 05/10/89. - Certificou a Prefeitura Municipi-  
pal desta cidade, que no imóvel acima matriculado, em nome de  
TRANSPORTADORA GASPAR LTDA., foi regularizado o imóvel tipo -  
comercial, com frente para a Avenida Antonio Togni, sob o nº.  
2.568, com a área construída de 237,00 metros quadrados, no--  
valor venal de NCz\$ 6.074,31.- Habite-se defe, digg Lançado -  
para efeito de cobrança do Imposto Predial no exercício de - -  
1989.- REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.- Público de 31 de maio de  
1989 e requerimento de 04 de outubro de 1989, desta cidade.-  
Foi apresentada a CND do IAPAS de 29 de setembro de 1989, sob  
o nº 037.433 - série 8, válida por 06 meses.- (DOC. 18.396.-  
P. 163).- Dou fé.

05 10 1989