



Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni

Secretaria Municipal de Fazenda

Avenida Luiz Boali, 230 - CEP 39.800-000 - Fone: (33) 3529-2223

Avaliação 12/2022



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

1. Introdução

Atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Teófilo Otoni, elaborei o presente Parecer Técnico de Avaliação de acordo com os requisitos da NBR 14.653- 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2. Objetivo

O presente parecer visa determinar o valor de mercado para venda do imóvel objeto deste laudo, ou seja, a quantia mais justa pela qual se negociaria com conhecimento e prudência o bem, dentro das condições atuais do mercado.

3. Pressupostos e ressalvas

Não está incluso neste trabalho se existem dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

O Sr. **Matheus Garcia Gomes**, não possui nenhum interesse financeiro no bem imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação, o que determina sua imparcialidade.

4. Identificação do imóvel conforme certidão da matrícula

O imóvel encontra-se devidamente registrado no S.R.I do 1º Ofício da Comarca de Teófilo Otoni/MG, sob os números de matrícula: 16.882 e 16.883.

6. Descrição atual do imóvel

O imóvel objeto deste parecer está localizado no Centro, com acesso pela Rua Engenheiro Carvalho Borges.

Acabamentos do imóvel:

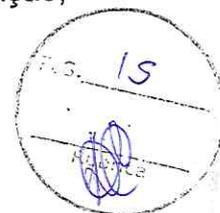
O imóvel possui duas matrículas. A matrícula 16.883 é do terreno com entrada pela lateral da casa e que extrema com a mesma nos fundos, sendo um terreno com área de 496,00 m² que no momento da avaliação era utilizado como estacionamento e não tinha nenhuma construção no mesmo.

Na matrícula 16.882 está averbada a casa residencial com área total construída de 275,60 m² em um terreno com 264,00 m². No sub-solo tem um apartamento com 02 (dois quartos), sala, banheiro azulejado até o teto e box de acrílico, cozinha azulejada meia parede e com armários, portas e janelas de estrutura de ferro e vidro, janelas com grade, todo o piso do apartamento cerâmico, no momento da avaliação o rapaz que acompanhou informou que uma das portas de acesso estava emperrada, pequena área de serviço nos fundos coberta.

A casa no nível da rua possui 05 (cinco) quartos, 02 (duas) salas, 02 (dois) banheiros azulejados até o teto com box de acrílico, cozinha azulejada meia parede com armários e bancada com pia. A casa possui piso de madeira de taco, janelas

de ferro e vidro, portas de ferro e vidro, todas as janelas com grade. Os lustres de alguns cômodos foram retirados e nada foi colocado no lugar deixando a parte do lustre com a fiação exposta.

No momento da avaliação a casa estava em bom estado de conservação, precisando passar por uma pintura.



7. Conclusão

É do entender do Perito Avaliador que os valores para compra do imóvel avaliando é:

R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

Limite inferior: R\$ 1.500.000,00 – 10% = R\$ 1.350.000,00

Limite superior: R\$ 1.500.000,00 + 10% - R\$ 1.650.000,00

O presente laudo de avaliação possui 02 (duas) folhas impressas somente no anverso e esta última datada e assinada.

Teófilo Otoni, 23 de Junho de 2022

Matheus Garcia Gomes

Creci: 28.873

Cnai: 13.409

Matheus Garcia Gomes
CRECI 28.873
CNAI 13.409

Fernando Karl SambucLieberenz

Matriculla: 121.129

Fabiane Barbosa Rocha

Matricula: 118468

Fotos:



16
[Handwritten signature]



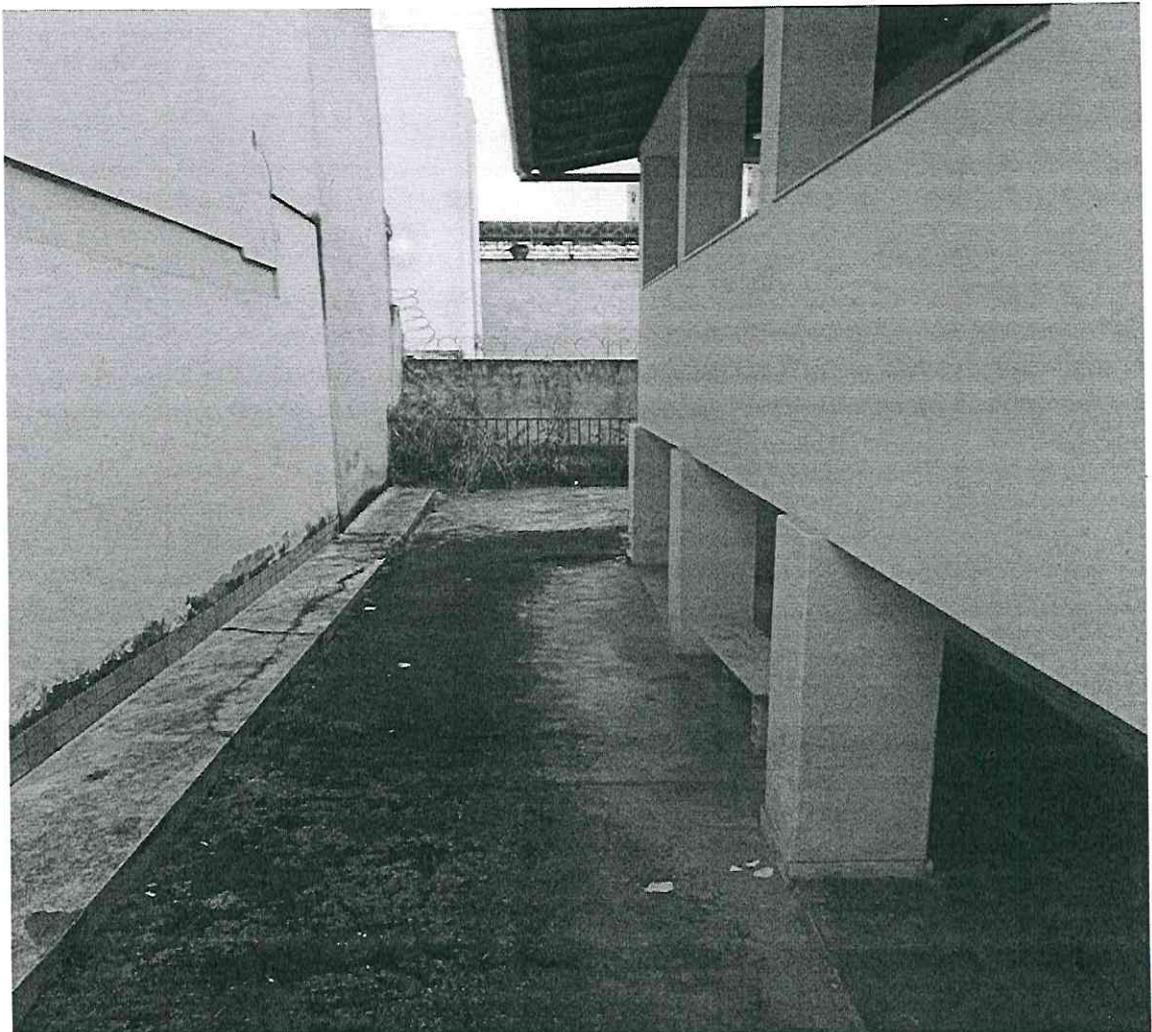
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

9



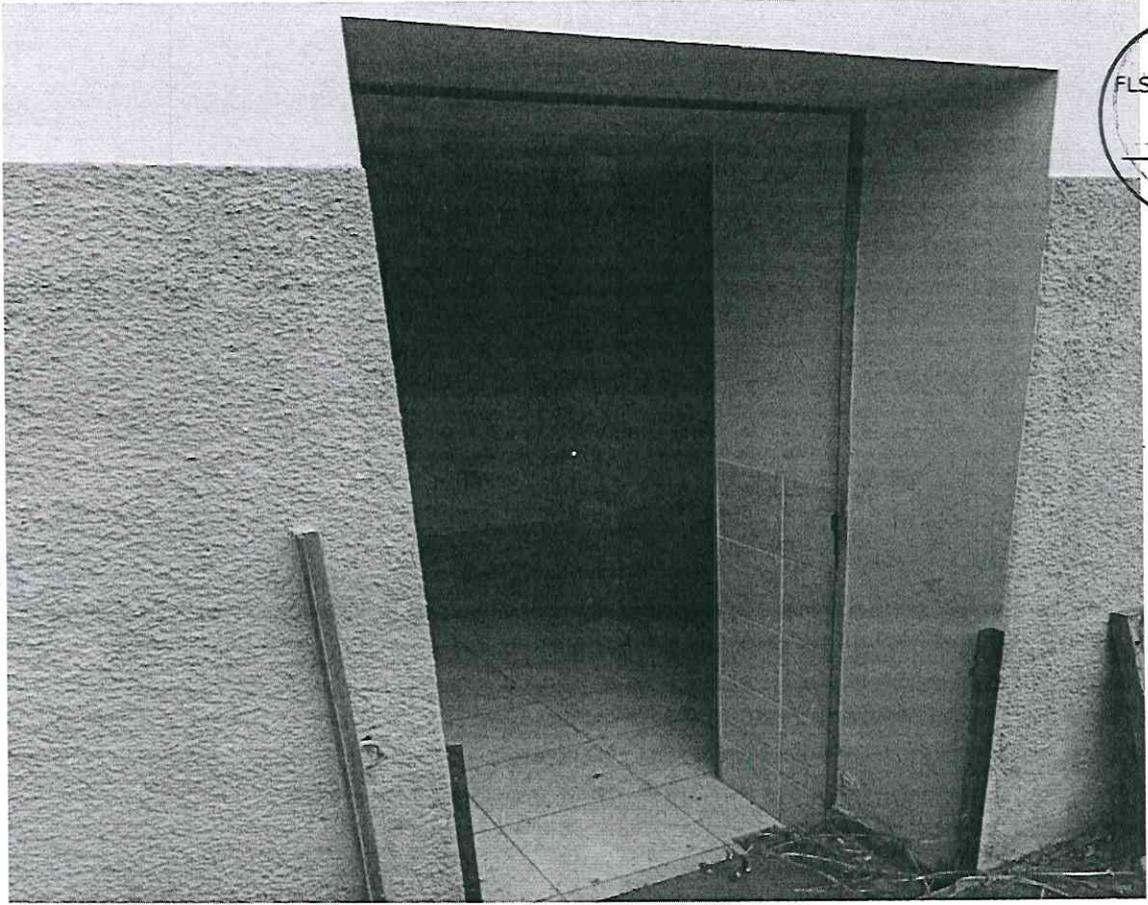
17
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

9



FLS. 18
Rubrica

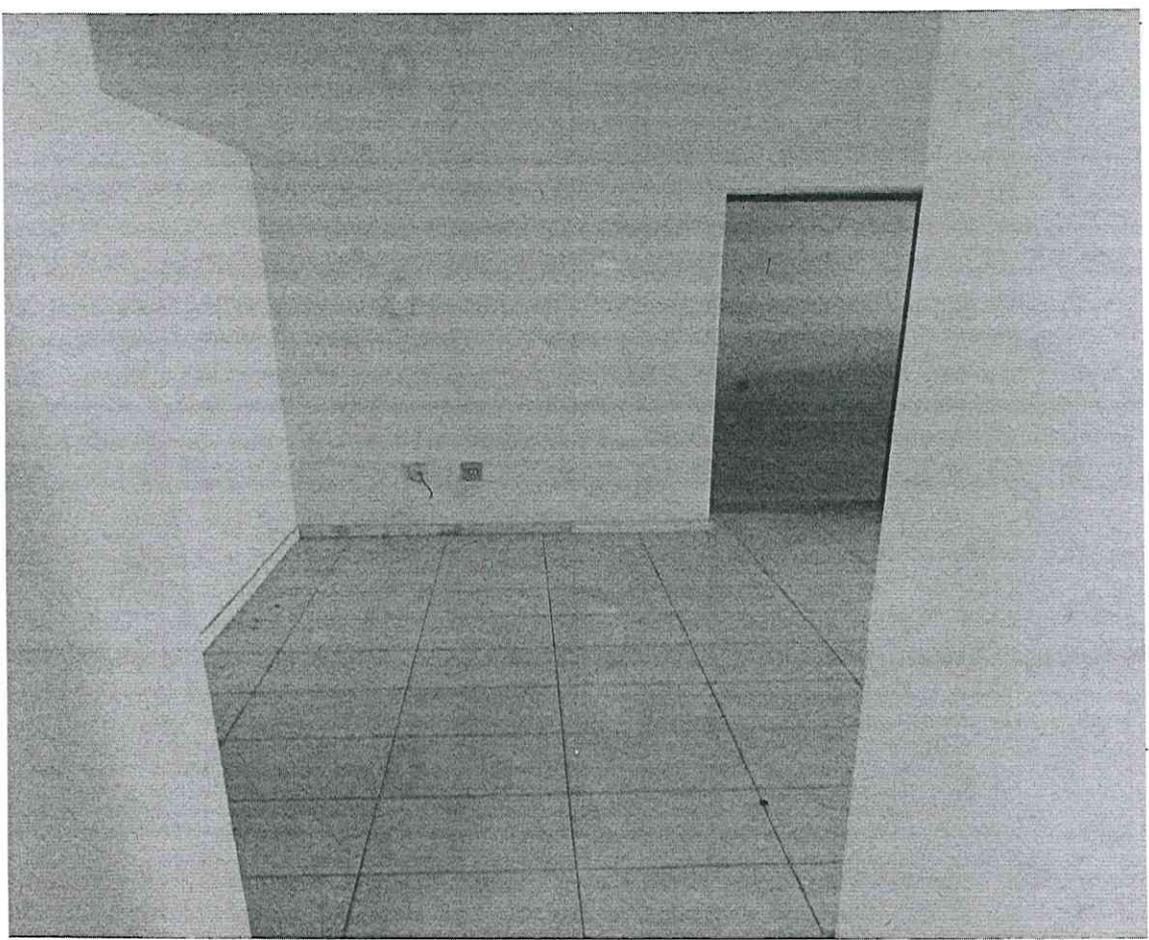


RE

✓

ly

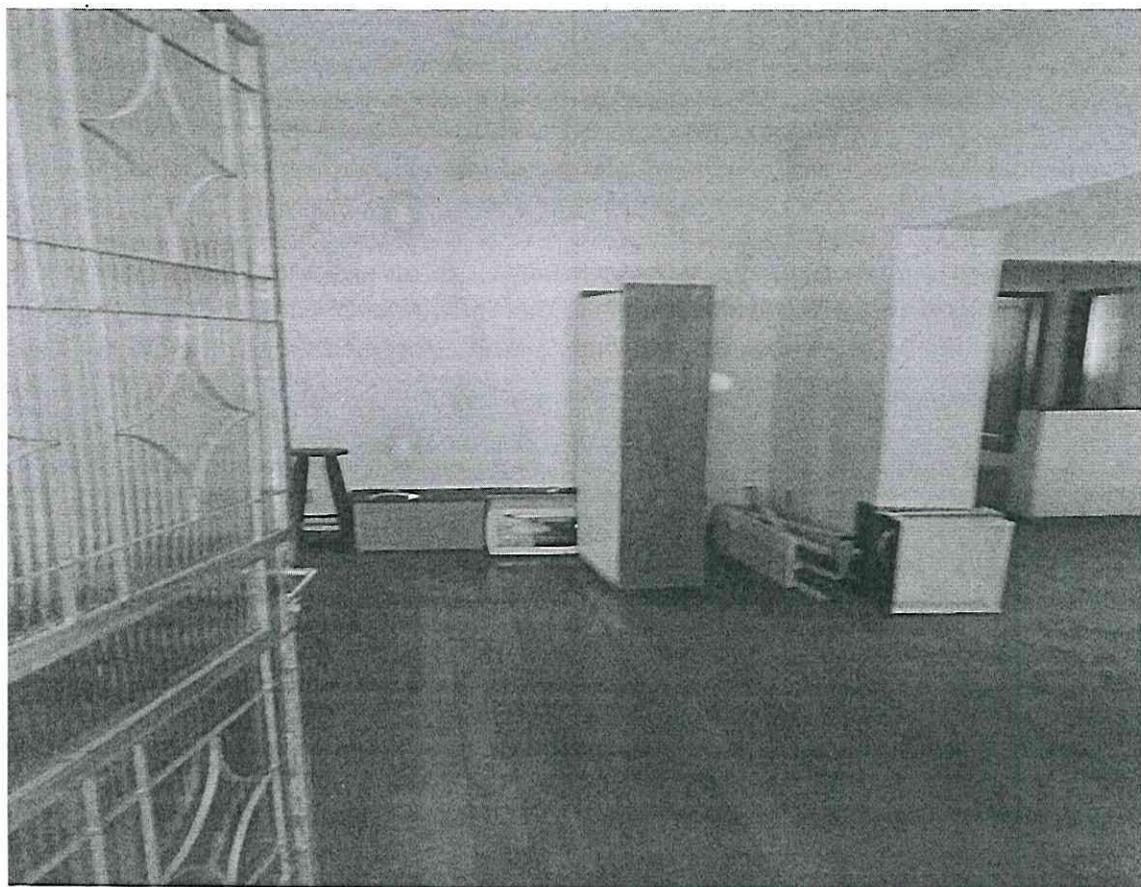
FLS. 19
RUBICA



[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

FLS. 20
Rubrica

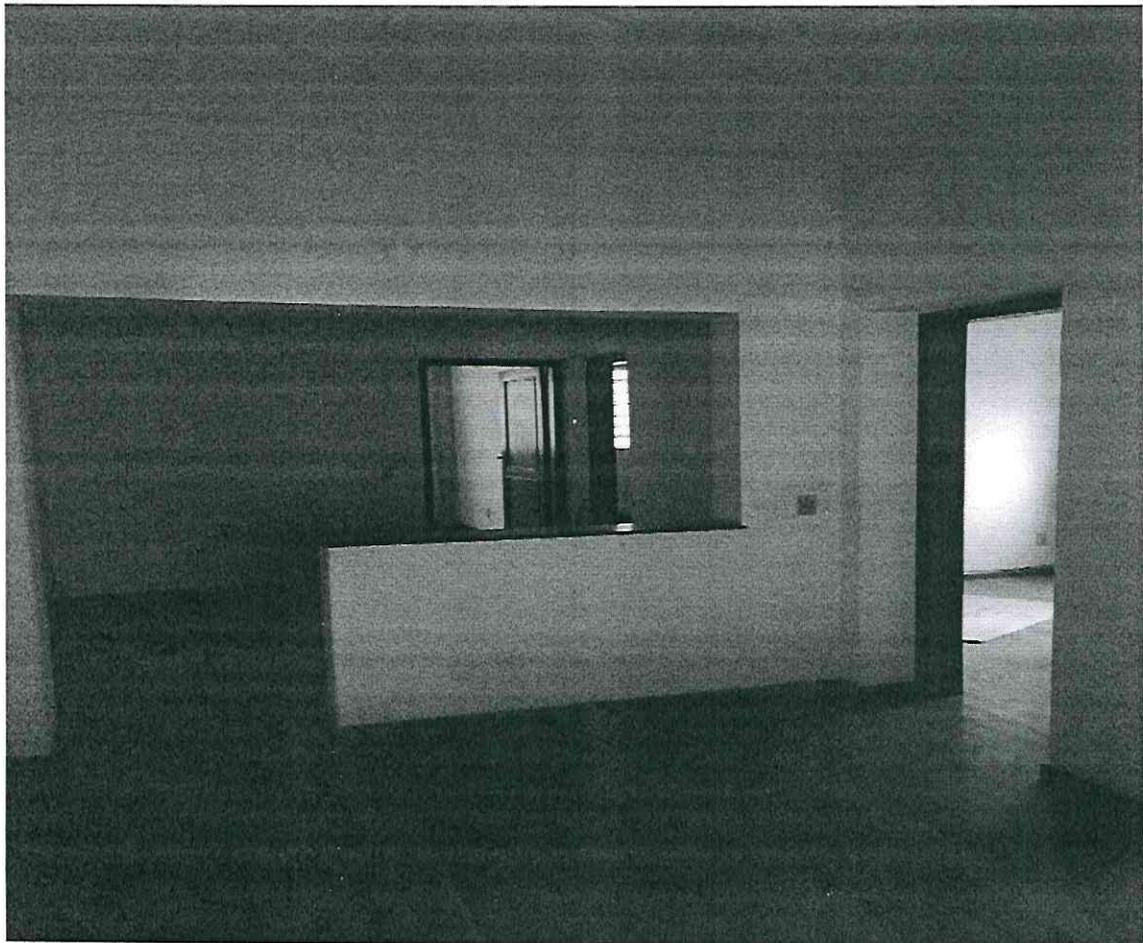


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FLS. 21

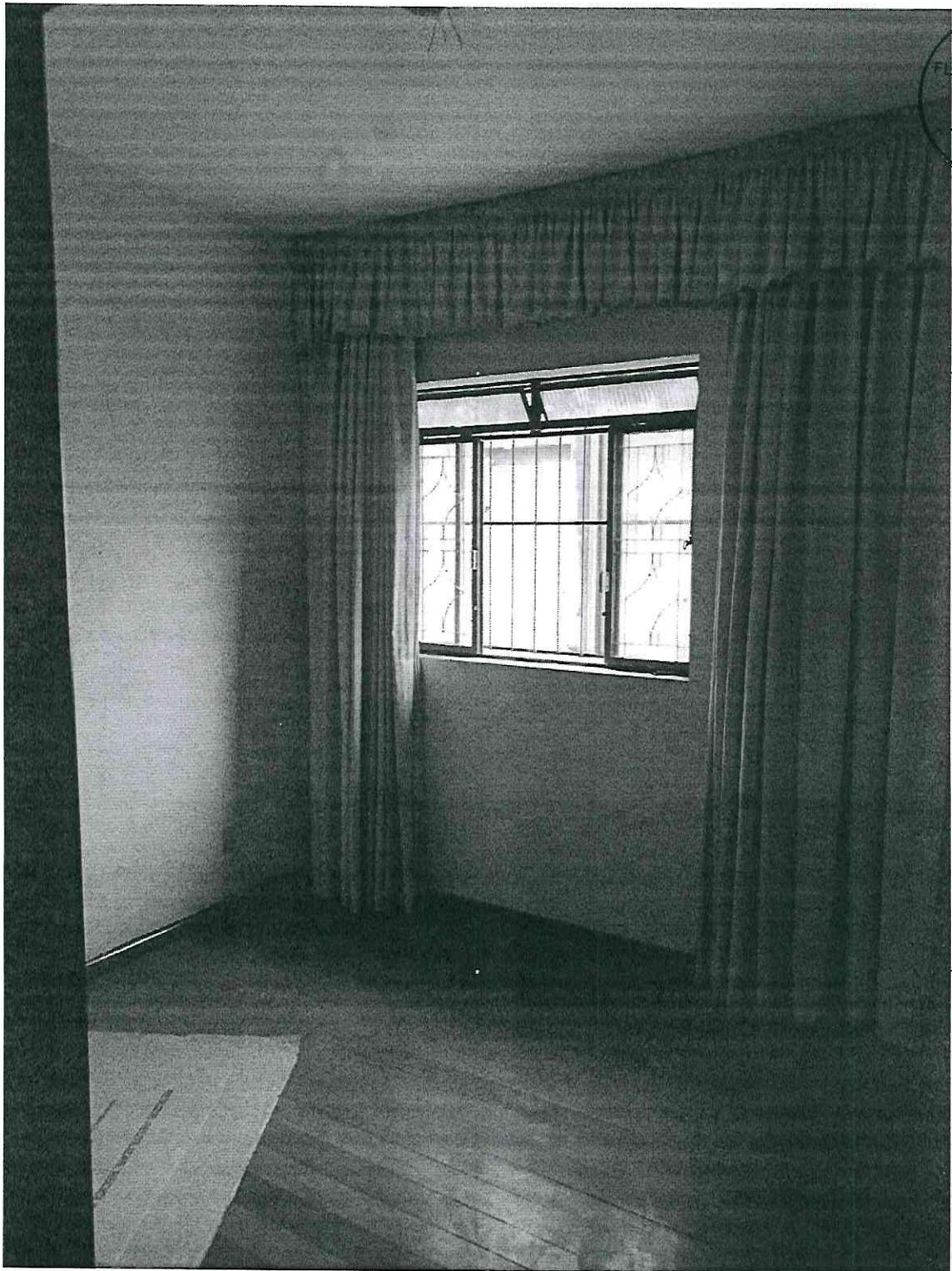
Rubrica



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

9



FIS. 22
BONICA

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]