



AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS

NÚMERO
DO LAUDO:

002.007 2022

PROPONENTE:

INST. DE PREV. DOS SERV. DO MUNICÍPIO DE T.OTONI - SISPREV-TO

1 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL (tipo, número de pavimentos, uso atual - residencial ou comercial):

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

2 - PROPRIETÁRIO(S):

ILMAZ GANEM PORTO E OUTRO(S)

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (Município, Estado, endereço completo):

RUA ENGENHEIRO CARVALHO BORGES, 297 CENTRO

5 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (Cartório, Comarca, matrícula, livro, folhas, data, etc.):

1º OFÍCIO REG IMÓVEIS DA COM DE TOTONI-MG MAT 16.882 E MAT. 16.883 DE 31 DE MAIO DE 2022

6 - VISTORIA:

Data da Vistoria:

01/08/2022

Área do terreno:

750,00

m²

Área construída averbada:

275,60

m²

FRAÇÃO IDEAL

1,00000

Terreno:

Formato:

 retangular trapezoidal irregular

Dimensões:

frente:

17,00

m

fundos:

17,00

m

lat. dir.:

11,76

m

lat. esq.:

11,76

m

Topografia:

 plano terraplanado declive suave declive acentuado aclave suave aclave acentuado sujeito à inundação não sujeito à inundação

Solo:

 material orgânico arenoso com água arenoso sem água argiloso com água argiloso sem água rochoso

Posição no logradouro:

 meio de quadra esquina

Fechamento predominante:

 inexistente grade muro cerca viva

Manoel Gomes Leite
 CREA 72103-D
 Engenheiro Civil

Edificações:

002.007 2022

Idade aparente: anos Idade real: anos

Padrão de acabamento: popular baixo médio alto S. 24
 Concepção do projeto: ultrapassado normal inovador histórico
 Estado de conservação: ruim regular bom ótimo
 Fachadas - mat. predominante: pintura cerâmica granito mármore

outros especificar

Cobertura predominante: cerâmica laje impem. fibrocimento metálica

outra especificar

Armários: cozinha área de serv. quarto banheiro

outros especificar

Supervisão predial (controles automáticos):

não possui possui especificar

Infra-estrutura:

Piscina playground churrasqueira sala de jogos quadra poliesportiva
 sauna aquecim. solar jardins guarita garagem com vagas

outras - citar denominações e áreas:

Acabamentos:

compartimento	pisos	paredes	teto	portas	janelas
SALA DE JANTAR	TABUA CORRIDA	EMASSADAS	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA
SALA DE ESTAR	TABUA CORRIDA	EMASSADAS	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA
COZINHA	CERAMICA	CERAMICA	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA
QUARTO 1	TABUA CORRIDA	EMASSADAS	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA
QUARTO 2	TABUA CORRIDA	EMASSADAS	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA
QUARTO 3	TABUA CORRIDA	EMASSADAS	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA
LAVANDEIRIA	CERAMICA	CERAMICA	REB/PINTURA	MADEIRA	MADEIRA
COPA	TABUA CORRIDA	EMASSADAS	EMASSAMENTO	MADEIRA	MADEIRA

Marcelo Gomes Leite
 CREA 72103-D
 Engenheiro Civil

Ocupação: desocupada ocupada pelo proprietário locada / arrendada
 cedida / comodato invadida

FLS. 25

Rubrica

Microrregião do imóvel avaliado:

Usos predominantes: industrial unifamiliar multifamiliar comercial
 Padrão construtivo predominante: popular baixo médio alto
 Acesso: difícil razoável bom ótimo
 Facilidade de estacionamento: nenhuma pouca razoável grande
 Valorização imobiliária: ruim razoável boa ótima

Localização: no pólo principal, em logradouro principal no pólo principal, em logradouro secundário
 no pólo secundário, em logradouro principal no pólo secundário, em logradouro secundário
 região mista ou de transição de usos

Escala de localização: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Observação: para a definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microrregião:

comércio transporte coletivo metrô terra batida
 bancos segurança pública água potável pavimentação
 hospitais p/ saúde coleta de lixo esgoto guias e sarjetas
 correios ensino fundamental energia lazer e recreação
 supermercados ensino superior telefonia arborização

7 - METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S) (justificar a escolha):

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

8 - TRATAMENTO DE DADOS:

Inferencia Estatística Número de dados utilizados:
 Estatística Descritiva Número de dados utilizados:
 Numero de Dados Insuficientes para Tratamento Número de dados coletados:

9 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

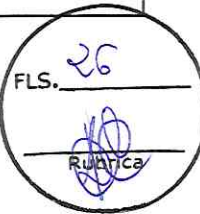
Grau de Fundamentação: Grau de Precisão: Parecer Técnico:

Manzelo Gomes Leite
 CREA 72103-D
 Engenheiro Civil

10 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

(pressupostos, ressalvas, benfeitorias não averbadas, dados conflitantes em relação às áreas de registro e atual, fatores limitantes como risco de invasão/depreação, condições de habitabilidade, estabilidade, solidez e vícios de construção, etc.)

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizada à Rua Eng Carvalho Borges, 297 Centro, nesta cidade e Comarca de Teófilo Otoni, Estado de Minas Gerais; com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, com a área construída de 264m² (duzentos e sessenta e quatro metros quadrados). Imóvel possui um apartamento de subsolo em boas condições. Imóvel possui grande terreno em anexo. imóvel com 2 matrículas 16.882 e matrícula 16.883. Imóvel em excelentes condições, imóvel com localização privilegiada. Imóvel com boa estrutura e boas condições de valorização.

11 - CONCLUSÃO:**Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado:**

Desempenho do mercado: recessivo normal aquecido
 Número de ofertas: baixo médio alto
 Liquidez: alta normal/média baixa baixíssima

Justificativa da liquidez: Número de oferta compatível com o mercado imobiliário local.

Prazo de absorção pelo mercado: meses

Valor do Imóvel (já considerada a liquidez):

R\$ sendo R\$ referente ao terreno
 R\$ referente a edificações averbadas
 R\$ referente a edificações não averbadas

Valor por extenso:

HUM MILHAO SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL QUATROCENTOS E DEZESSEIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS

Data de referência:

12 - ENCERRAMENTO:

Período da pesquisa:

Local e data do Laudo:

Autor do Laudo:

Assinatura:

CREA:

Marcelo Gomes Leite
 CREA 72103-D
 Engenheiro Civil

CPF:

13 - ANEXOS:

ANEXO 13 A

PESQUISA DE MERCADO

LOCAL/REFERENCIA	ÁREA (M²)	TIPO	VALOR (R\$)	INFORM. DO VALOR	FONTE	TELEFONE
Madre Virgolino, 678 Centro	120,00	CASA	1.800.000,00	O	MINAS IMOBILIÁRIA	33.99976-8002
Madre Virgolino, 650 Centro	230,00	CASA	1.500.000,00	O	LUCAS COLEN	33.98893-2057
Antônio Onofri, 143 Centro	120,00	CASA	1.800.000,00	O	Vinicius	33.98723-9611
Alexandre Mattar, 81 Centro	200,00	CASA	2.500.000,00	O	LUCAS COLEN	33.98893-2057
Jiz Boali, 1165 Centro	600,00	GALPÃO	1.100.000,00	V	MARCOS CORRETOR	33.98826-7266

VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA	FATOR ÁREA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR CONSERVAÇÃO	FATOR ACABAMENTO
5000,00	0,9	0,90	1,05	0,90	0,80
5521,74	0,9	0,98	1,05	0,95	0,95
5000,00	0,9	0,90	1,00	0,80	0,80
2500,00	0,9	0,96	0,85	0,90	0,80
1833,33	1	1,10	0,95	0,70	0,70

VALOR HOM. R\$/M²
9198,53
5.437,80
7.787,11
6.614,51
940,58

MEDIA ARITMETICA R\$/M² 5.995,71

INFORMAÇÃO DO VALOR
O OFERTA
V VENDA
OP OPINIÃO
A AVALIAÇÃO
TIPO DO IMÓVEL
T TERRENO
E EDIFICAÇÃO

ALIANDO
ENGENHEIRO CARVALHO BORGES, 297 CENTRO

M² 275,60
CESSO 002.007



INTERVALO DO CAMPO DE ARBITRIO (10%)

R\$	1.652.416,85
R\$	1.487.175,17
R\$	1.817.658,54

VALOR OBTIDO
VALOR MÍNIMO
VALOR MÁXIMO



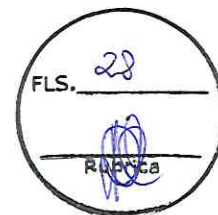
Marcos Gomes Leite
CREA 72103-D
Engenheiro Civil



ANEXO 13B
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



LOGRADOURO

Marcos Gomes Leite
Marcos Gomes Leite
CREA 72103-D
Engenheiro CIVIL



COPA

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

ANEXO 13B
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



COZINHA

FLS. 29
Rubrica



GARAGEM

Mareto Gomes Leite
CREA 72103-D
Engenheiro Civil



ÁREA DO TERRENO

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ANEXO 13B
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA (AMOSTRAS)



AMOSTRA 1



AMOSTRA 2

FLS. 30
RUBRICA



AMOSTRA 3



AMOSTRA 4

Marcelo Gomes Leite
CREA 72103-D
Engenheiro Civil



AMOSTRA 5

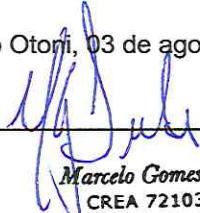


Handwritten signature and mark

Parecer Técnico:

Apesar de não ser usual, foi solicitado pelo contratante "um parecer técnico" referente a compra do imóvel, destaco que o próprio laudo de avaliação, já contem os comentários de forma técnica. Assim de forma mais clara para o entendimentos geral, em análise, entende este Perito que o valor obtido está dentro do encontrado à disposição no mercado, ainda trata-se de imóvel residencial contudo sua localização torna-o de uso misto, podendo ser explorado de forma comercial. Em especial entendo que o imóvel é bem grande abrangendo inúmeras possibilidades de uso e atende as pretenções do contratante configurando uma aquisição excelente tanto para o fim pretendido como patrimonial.

Teófilo Otoni, 03 de agosto de 2022



Marcelo Gomes Leite
CREA 72103-D
Engenheiro Civil

FLS. 31
Rubrica

