



Paulo Ricardo Borges Alvim
Corretor de Imóveis
CRECI/MGF 4278

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Antônio Luiz Fadul

Data: 18/04/2.024

Rua João Pinheiro, nº 203, Galeria do Maurício, Sala 04, Centro, Areado/MG

 (35) 9 9900-4487



Paulo Ricardo Borges Alvim
Corretor de Imóveis
CRECI/MGF 42783

Sumário

I – Introdução	03
II – Identificação do Imóvel	03
III – Descrição do Imóvel	03
IV – Conclusão	04



Paulo Ricardo Borges Alvim
Corretor de Imóveis

CRECI/MGF 42783

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

I - Introdução:

Eu, **Paulo Ricardo Borges Alvim**, brasileiro, solteiro, **corretor de imóveis inscrito no CRECI-MG 42783 e registrado no cadastro nacional de avaliadores imobiliários sob nº 40709**, com escritório na Rua João Pinheiro, nº 203, sala 04, bairro Centro, Areado/MG, CEP 37.140-000, venho a pedido verbal interessado **Antônio Luiz Fadul**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº 715.146.518-15, residente e domiciliado na Rua João Chatti, nº 112, nº 20, Parque Taquaral, Campinas/SP, CEP 13087-200 emitir o **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** com objetivo de apurar o valor atual do imóvel para fins diversos.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78** que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a **resolução nº 1.066/2007 do 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** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

II – Identificação do Imóvel:

Endereço do Imóvel: Condomínio da Estação, Avenida da Estação, ex-Chácara de nº 30, Areado/MG

Imóvel Avaliado: UM TERRENO URBANO com uma CASA RESIDENCIAL

Matrícula: 10.040, livro nº 02, no Competente Cartório de Registro de Imóveis de Areado/MG

Número do imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Areado/MG: 01.08.004.0030.001

III – Descrição do Imóvel:

“UM terreno urbano, ex-Chácara de nº 30, com a área total de 1.000,00 metros quadrados, situado na Avenida da Estação, no lugar denominado “CONDOMÍNIO DA ESTAÇÃO”, zona urbana de Areado/MG.” No terreno possui uma CASA RESIDENCIAL, porém não consta na certidão da matrícula emitida em 11 de abril de 2.023 pelo Cartório de Registro de Imóveis de Areado/MG.

Rua João Pinheiro, nº 203, Galeria do Maurício, Sala 04, Centro, Areado/MG



(35) 9 9900-4487

Paulo Ricardo Borges Alvim
Corretor de Imóveis

CRECI/MGF 42783



IV – Conclusão:

Considerando a localização do imóvel, sua benfeitoria, segurança, áreas de lazer, potencial de valorização e média de preços da região, e que não adentrei no imóvel, levando em consideração o grau de acabamento da casa “médio” e com base em minha experiência profissional, atribui-se ao imóvel (terreno e casa) o valor aproximado em **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima, ou seja, R\$ 367.500,00 (trezentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), ou 5% (cinco por cento) para baixo, ou seja, R\$ 332.500,00 (trezentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venha existir sobre o imóvel.

Areado/MG, 18 de abril de 2.024.



Paulo Ricardo Borges Alvim
CRECI-MGF 42783
CNALn° 40709 Perito e Avaliador de Imóveis

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A pedido do Senhor **Antônio Luiz Fadul**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº 715.146.518-15, residente e domiciliado na Rua João Chatti, nº 112, nº 20, Parque Taquaral, Campinas/SP, CEP 13087-200, eu **José Benjamin Paes Rabelo**, brasileiro, casado, inscrito no CRECI-MG sob o nº 22327, inscrito no CPF/MF sob o nº 183.925.126-34, com escritório na Rua Tomé de Oliveira Ruela, nº 495, bairro Centro, CEP 37.140-000, na cidade de Areado/MG emitir o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** a seguir:

“UM TERRENO URBANO, ex-Chácara de nº 30, com a área total de 1.000,00 metros quadrados, situado na Avenida da Estação, no lugar denominado “CONDOMÍNIO DA ESTAÇÃO”, zona urbana de Areado/MG”. No terreno possui uma Casa Residencial não constando na certidão da **matrícula nº 10.040, livro nº 02**, emitida em 11 de abril de 2023 pelo Cartório de Registro de Imóveis de Areado/MG.

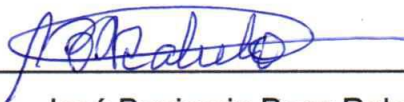
Conclusão:

Observando os aspectos da localização, sua benfeitoria, áreas de lazer, média de preços da região, e que não entrei no imóvel e outros fatores determinantes, avalio o imóvel em **R\$ 380.500,00 (trezentos e oitenta mil e quinhentos reais)**, sendo aceitável uma variação de 5% (cinco por cento) para cima, ou seja, R\$ 399.525,00 (trezentos e noventa e nove mil e quinhentos e vinte e cinco reais) ou 5% (cinco por cento) para baixo, ou seja, R\$ 361.475,00 (trezentos e sessenta e um mil e quatrocentos e setenta e cinco reais).

O LAUDO TÉCNICO foi realizado desconsiderando qualquer ônus que o imóvel possa ter em sua respectiva matrícula.

Areado/MG, 07 de maio de 2024.

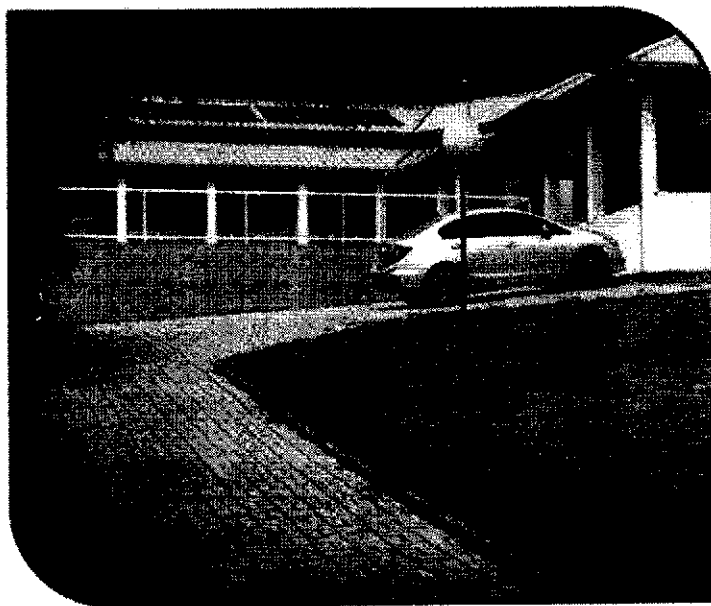
Cordialmente,



José Benjamin Paes Rabelo

CRECI-MGF nº 22327 Corretor de Imóveis

Laudo de Avaliação Mercadológica



Proprietários: Sebastião Teixeira Gomes e Maria de Fátima Assis Gomes

Finalidade: Apuração do valor atual para fins diversos

Propriedade: Chácara situada na Avenida da Estação, no lugar denominado Condomínio da Estação, município de Areado/MG

Solicitante: Antônio Luiz Fadul

Data: 29 de abril de 2024

Sumário

1. Introdução.....	3
2. Objetivo.....	3
3. Identificação do imóvel.....	3
4. Descrição do imóvel.....	3
5. Proprietários.....	4
6. Metodologia Avaliatória.....	5
7. Vistoria do Imóvel.....	5
8. Valor Resultante.....	5
9. Conclusão.....	5
10. Levantamento Fotográfico.....	6
11. Matrícula Atualizada do Imóvel.....	10
12. Certificado emitido pelo COFECI.....	14
13. Tabela Sinduscon.....	15
14. Currículo do Avaliador.....	16
15. Encerramento.....	16

1. Introdução

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Sr. Antônio Luiz Fadul, inscrito no CPF nº 715.146.518-15 e identidade 7418963 SSP/SP.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78** que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a **resolução nº 1.066/2007 do 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** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. Objetivo

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o valor atual do imóvel para fins diversos.

3. Identificação do Imóvel

MATRÍCULA 10.040 R05

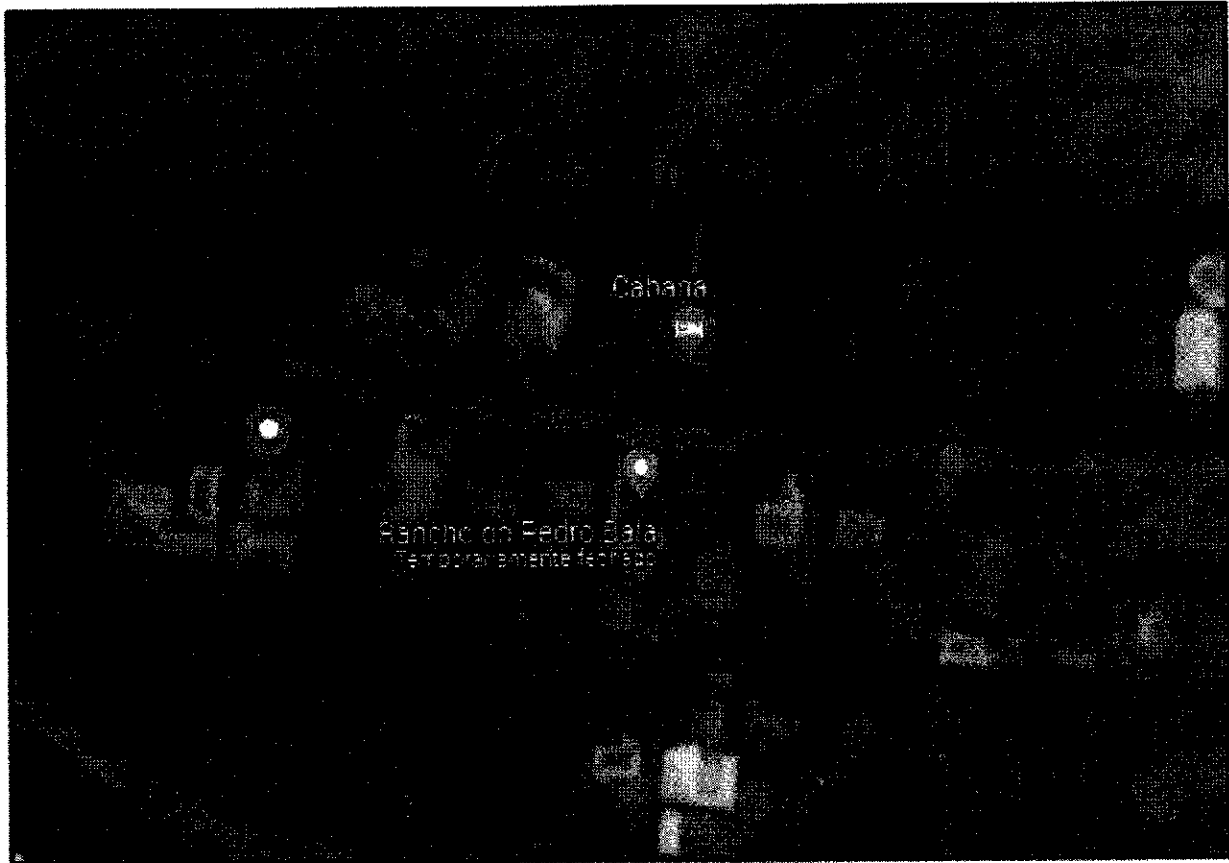
Cartório:	Registro Geral de Imóveis de Areado/MG
Endereço do imóvel:	Avenida da Estação, Condomínio Estação, município de Areado/MG.
Proprietários:	Sebastião Teixeira Gomes e Maria de Fátima Assis Gomes
Área total terreno:	1.000 m²
Área aproximada construída:	300,00 m²

4. Descrição do Imóvel

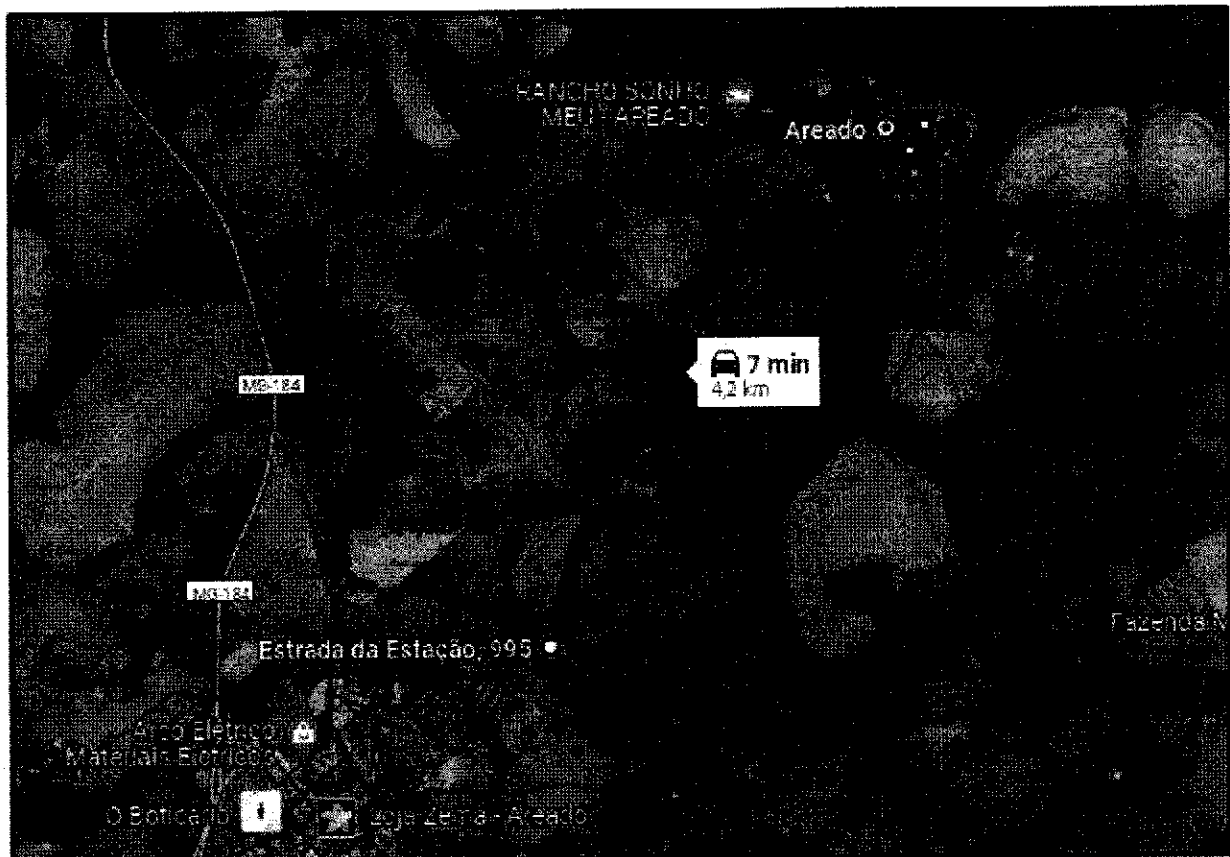
- Uma chácara, com área total de 1.000 m², e aproximadamente 300 m² de área construída, sendo uma casa residencial edificada em alvenaria com área de lazer, situada na Avenida da Estação, no lugar denominado Condomínio Estação.
- A referida chácara possui ótima localização dentro do condomínio, por estar situada em uma rua sem saída, próximo a margem da represa de furnas.
- Observação: não está descrito o repartimento do imóvel e não possui fotos internas em anexo pelo fato de não poder realizar visita para apurar detalhes do imóvel, porém, através de comparações com chácaras similares e visita externa para conhecer o imóvel, foi apurado o valor para uma possível venda, conforme solicitado.

DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:11:34 -03'00'



Fonte: Google Maps / Coordenadas: 21°19'37.2"S 46°07'12.0"W



DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8827679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Data: 2024.04.29
17:12:28 -03'00'

5. Proprietários:

- Sebastião Teixeira Gomes, brasileiro, portador do CPF nº 278.381.969-49 e identidade sob nº 17.759.000-2 SSP/SP e sua esposa Maria de Fátima Assis Gomes, brasileira, portadora do CPF nº 002.202.198-18 e identidade sob nº 20.117.521-6 SSP/SP.

6. Metodologia Avaliatória

A metodologia avaliatória utilizada é o método comparativo de dados de mercado da norma avaliatória da **ABNT – NBR 14.653- 2 – Avaliação de imóveis urbanos**. Determina valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhante ao imóvel avaliando.

7. Vistoria do Imóvel

Vistoria e levantamento fotográfico realizado na tarde do dia 26 de abril de 2024.

8. Valor resultante

Descrição	Área	Unidade	Preço	Valor
Terreno	1.000,00	M²	R\$ 200,00	R\$ 200.000,00
Benfeitorias	300,00	M²	R\$ 2.204,68	R\$ 661.404,00
Depreciação	-----	-----	-----	-R\$ 111.404,00
Total	-----	-----	-----	R\$ 750.000,00

9. Conclusão

É do entender do perito avaliador, que o valor de mercado para o imóvel avaliando é de:
R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais).
Limite Inferior: R\$ 675.000,00
Limite Superior: R\$ 825.000,00

Liquidação forçada: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais).

DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:12:46 -03'00'

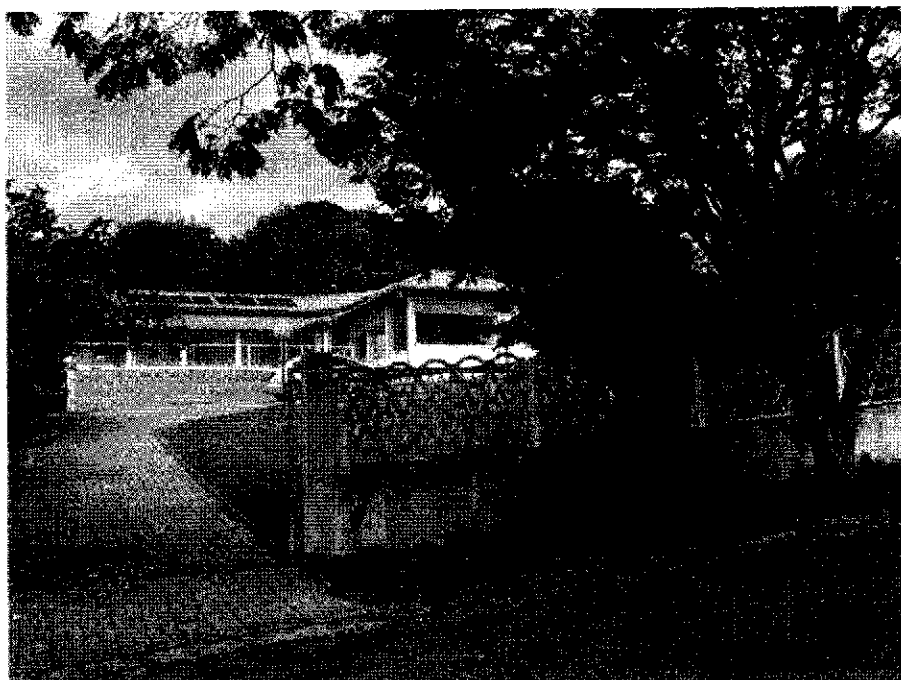
10. Levantamento Fotográfico

Entrada do condomínio



Fonte: Dekathama

Fachada do imóvel

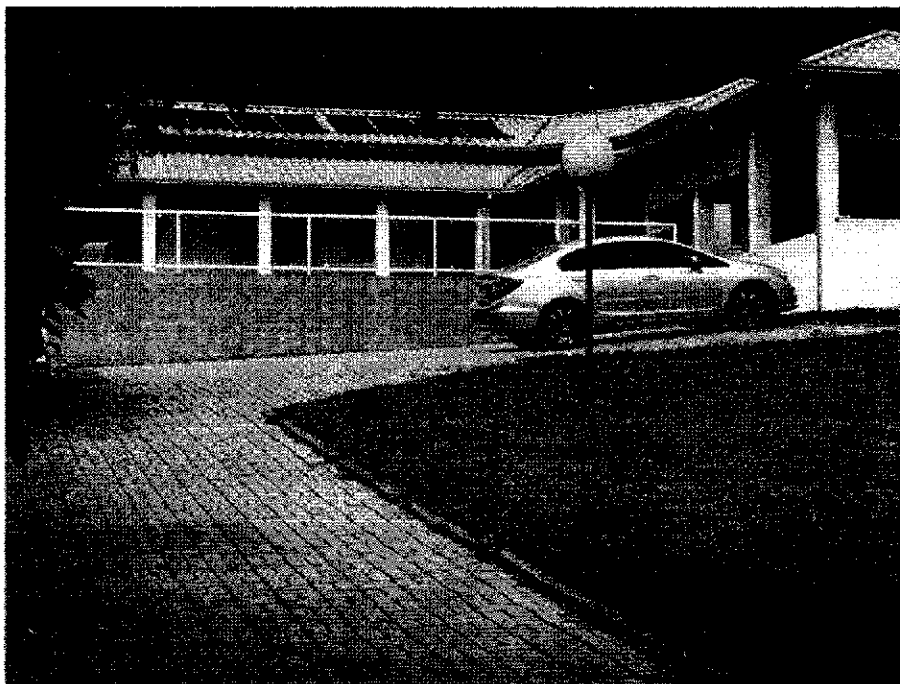


Fonte: Dekathama

DECIO
BERNARDES
DA
SILVA:0085
8822679

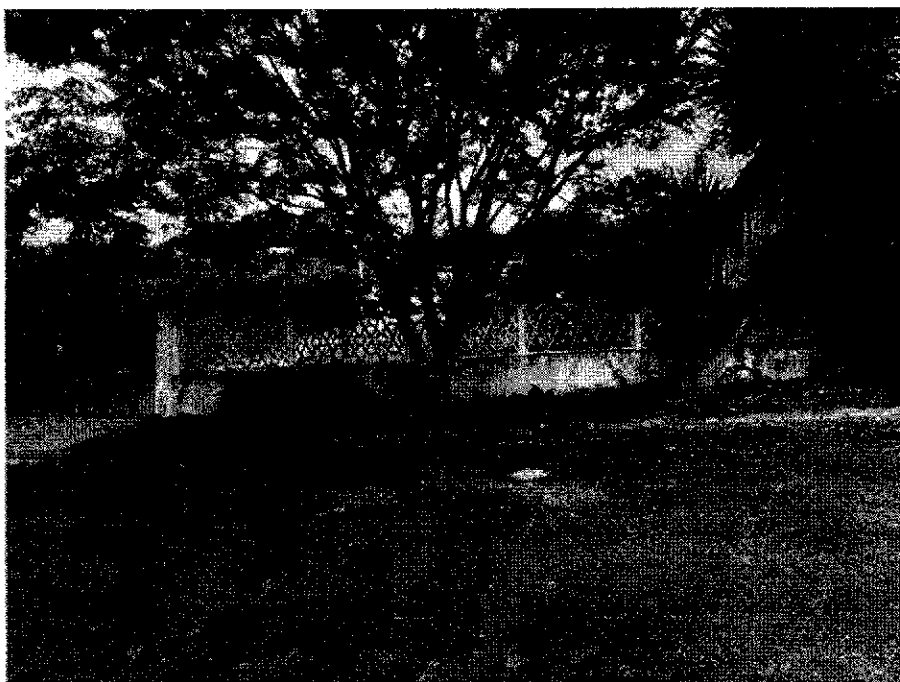
Assinado de
forma digital por
DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
Dados: 2024.04.29
17:15:14 -03'00'

Vista do imóvel



Fonte: Dekathama

Vista do imóvel

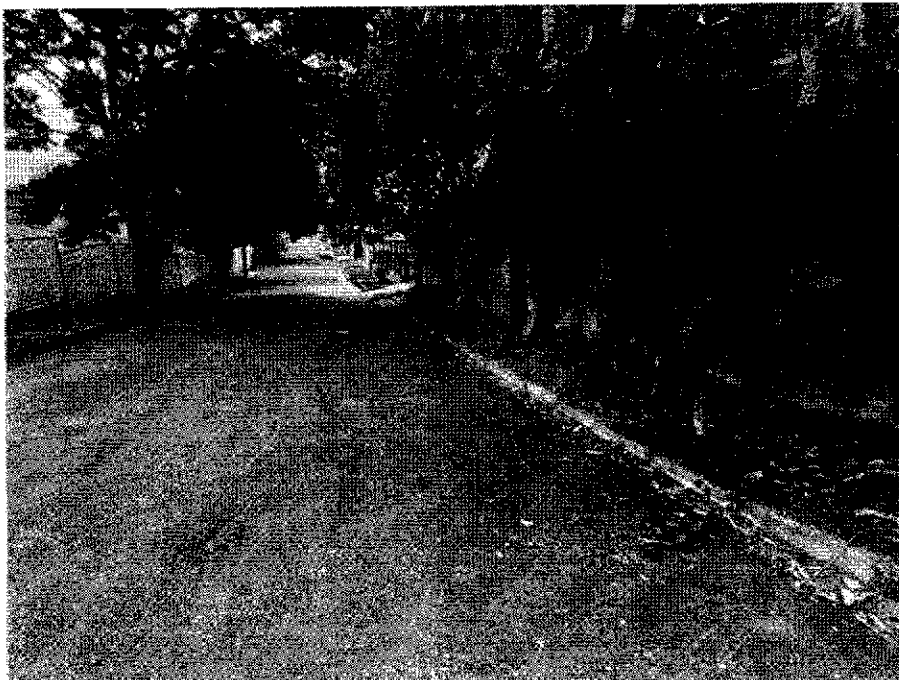


Fonte: Dekathama

DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:16:16 -03'00'

Vista da avenida frente para o imóvel



Fonte: Dekathama

Vista aérea do imóvel



Fonte: Dekathama

DECIO
BERNARDES
DA
SILVA:00858
822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:00858822679
Dados: 2024.04.29
17:16:34 -03'00'

Vista aérea do imóvel



Fonte: Dekathama

Vista aérea do imóvel



Fonte: Dekathama

DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:16:50 -03'00'

11. Matrícula do Imóvel

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Aracaju - MG
CRM: 21.412.387/0201286

João Roberto Romano **Roberto Lourenço de Almeida** **Deborah de Fátima Nogueira Santos**
Oficial Oficial Substituto Escriturante Substituto

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARACAJU - M. G.

MATRÍCULA N.º 38.080 **DATA 17 / 03 / 2.000**

Imóvel: UMA CHACARA de n.º 30, com a área de 1.000,00 metros quadrados, correspondente a fração ideal de 0,567%, perfazendo uma área comum proporcional de 428,57 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,3725%, perfazendo uma área total de 1.428,57 metros quadrados e fração ideal total de 1,239% em uma sorte de terras com a área total 11,53 19 hectares, devidamente matriculada neste Cartório sob n.º 16.007, em 10/03/2.000 e arrendatário registrado no livro n.º 3-B, fls. 073/076, sob n.º 2.472, em 16/03/2.000, denominado "CONDOMÍNIO DA ESTAÇÃO", neste município, conformando, com a Arrendatária Estação, chácaras n.º 29, chácaras n.º 31 e Sistema de Lazer.

PROPRIETÁRIOS: MARCELO FRANCISCO PEREIRA, administrador, portador do RG n.º 03064545-1 (PPR), inscrito no CPF/MF sob n.º 159.144.247/04 e sua esposa Dña. LENIRA MARTENS PEREIRA, engenheira civil, ambos brasileiros, residentes na Fazenda da Tulha, neste município.

Aracaju, em 17 de março de 2.000.

[Assinatura] **Oficial**

ANOTAÇÃO: A reserva legal de 20% da área da Chacara objeto desta matrícula, correspondente a área de 200,00 metros quadrados, foi averbada através do Termo de Responsabilidade da Prefeitura de Floresta, datado de 18/03/2.002, na Matrícula n.º 11.000, livro n.º 02, em 20/11/2.002.

Aracaju, em 21 de novembro de 2.002.

[Assinatura] **Oficial**

B 681884

DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de
forma digital por
DECIO
BERNARDES DA
SILVA:008588226
79
Dados: 2024.04.29
17:17:16 -03'00'

1990

016-220000-2010

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Assinado de
forma digital por
DECIO
BERNARDES DA
SILVA:008588226
79
Dados: 2024.04.29
17:17:35 -03'00'

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Areado - MG

CRP: 21.410281/0001-08

João Roberto Romano
Oficial

Rilton Lourenço Romano
Oficial Substituto

Darlene de Fátima Nogueira Santos
Secretaria Substituto

LIVRO nº 02

REGISTRO GERAL

Matrícula

10.040

Folha

02

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
AREADO - MINAS GERAIS

DATA: 30/12/2013

R. 2-10.040 - Por força da escritura pública de compra e venda, lavrada pelo Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, João Gustavo Lourenço Romano, no livro nº 039, fls. nº 101, em 11/11/2013, a proprietária Mariza Figueiredo Martins vendeu a **SEBASTIÃO TEIXEIRA GOMES**, portador do RG. nº 17.759.000-2 SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob nº 278.381.960-49, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria de Fátima Assis Gomes, portadora do RG. nº 20.117.521-4 SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob nº 002.202.198-18, ambos brasileiros, comerciantes, residentes na Rua José Geraldo Celebrino Christófaro, nº 352, Jardim Santa Cândida, na cidade de Campinas, SP., o imóvel desta matrícula, constante de UM terreno urbano, ex-Chácara de nº 30, com a área total de 1.000,00 metros quadrados, situada na Avenida da Estação, no lugar denominado "CONDOMÍNIO DA ESTAÇÃO", zona urbana deste município, confrontando e dividindo, pela frente com a referida Avenida da Estação, pelo lado direito com José Carlos Pestilho, pelo lado esquerdo com Lúcia Buono dos Santos e pelos fundos com o Sistema Lazer, pelo valor de R\$ 23.234,78.

Valor	23.234,78
Valor Total	23.234,78
Valor de Venda	23.234,78
Valor de Registro	23.234,78
Valor de Taxa	23.234,78
Valor de Taxa	23.234,78

Areado, em 30 de dezembro de 2013.

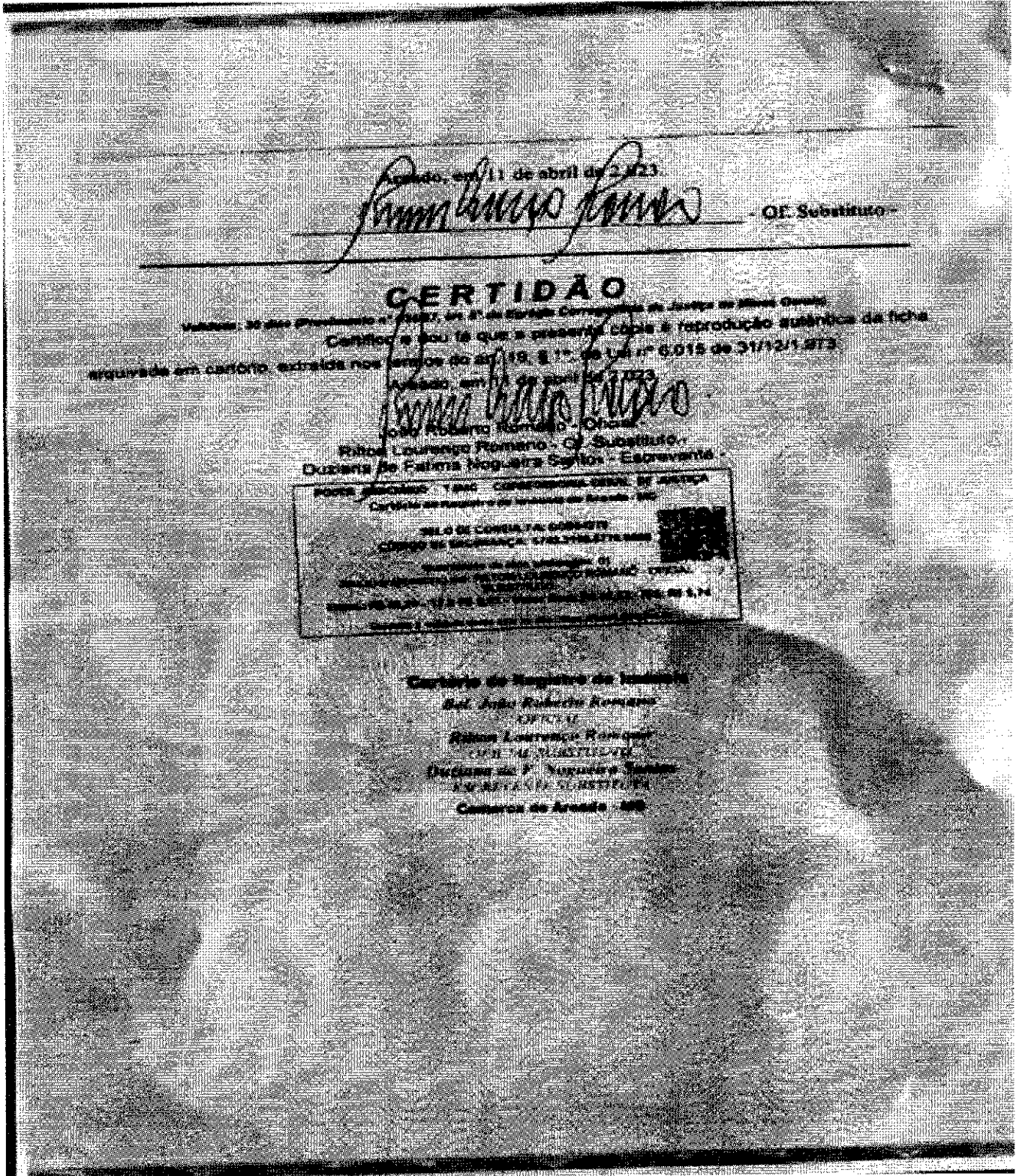
Oficial

SEBASTIÃO TEIXEIRA GOMES, em cumprimento ao mandado expedido de 19/10/2013, firmado digitalmente por Bruno Márcio e Silva e Leonardo Sobrinho Vianna, expedido no processo digital nº 0050342-23.2007.8.26.0114, de execução de título extrajudicial, movida por Antônio Luis Fidal contra Sebastião Teixeira Gomes, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas, SP., com o devido cumprimento do MM. Juiz de Direito desta Comarca, procede-se ao registro da penhora de 04% (Quarenta por cento), do imóvel desta matrícula, acima registrado sob nº R. 2-10.040, para assegurar o pagamento da dívida executada, ficando como fiduciário o próprio executado, Sebastião Teixeira Gomes, acima qualificado.

Rua João Duarte, nº 123, Centro - Areado - MG - CEP: 37.400-000 - Fone: (35) 3233-1234 - E-mail: contato@dekathnama.com.br - Site: www.dekathnama.com.br

DECIO
BERNARD
ES DA
SILVA:008
58822679

Assinado de
forma digital por
DECIO
BERNARDES DA
SILVA:008588226
79
Dados: 2024.04.29
17:17:59 -03'00'



DECIO
BERNARDES
DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:18:30 -03'00'

12. Tabela Sinduscon

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n°. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Março/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.234,73	R-1	2.658,30	R-1	3.317,67
PP-4	2.104,21	PP-4	2.835,24	R-8	2.896,16
R-8	1.994,47	R-8	2.204,68	R-16	2.797,37
PIS	1.517,17	R-16	2.137,35		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.552,47	CAL-8	2.755,45
CSL-8	2.176,31	CSL-8	2.383,61
CSL-16	2.900,85	CSL-16	3.178,79

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.252,22
GI	1.172,08

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Março/2024)

Número Índice: 328,072 (Base Fev/2007 = 100)
 Variação Global: 0,75%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 10/04/2024 12:22

DECIO
BERNARDES
DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:19:02 -03'00'

13. Certificado emitido pelo COFECI

Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Decio Bernardes da Silva, CPF nº 00858822679, RG nº M-8-388.083 SSP/MG, CRECI nº 20419, Endereço: R Joaquim Augusto Terra 525, Alterosa-MG.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ANTONIO LUIZ FADUL

ALTEROSA-MG, 29 de Abril de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 069943



DECIO
BERNARDE
S DA
SILVA:0085
8822679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:0085882267
9
Dados: 2024.04.29
17:19:26 -03'00'

14. Currículo do Avaliador

Décio Bernardes da Silva
E-mail: deciobernardes@bol.com.br
Celular: (35) 99121-4621 / (35) 3294-1989

- Corretor de Imóveis
- Perito Avaliador Judicial
- Avaliações de imóveis urbanos e rurais
- Contabilista
- Diretor da Empresa Dekathama Negócios Imobiliários
CRECI: MGF 20.419 CRC: MG 81.617/O-5 CNAI 27596

15. Encerramento

O presente parecer de avaliação é composto de (16) laudas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Conforme avaliação o imóvel é classificado com **MÉDIA LIQUIDEZ**.

Areado/MG, 29 de abril de 2024.

DECIO
BERNARDES
DA
SILVA:008588
22679

Assinado de forma
digital por DECIO
BERNARDES DA
SILVA:00858822679
Dados: 2024.04.29
17:19:49 -03'00'

Décio Bernardes da Silva
Perito Avaliador
CPF: 008.588.226-79
CNAI 27596