

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL URBANO



1. SOLICITANTE:

A QUEM INTERESSAR

2. PROPRIETÁRIO:

NOME: ROSA ESTER GIOVENARDI

CPF: 605.313.809-63

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Diagnosticar valor de mercado.

3.1 Tipo do Bem:

Trata-se de um imóvel urbano, dividido em duas matrículas, medindo 10,00 x 20,00 m² cada um, ou seja, com um total de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), com uma residência em alvenaria.

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

3.2 Descrição Sumária do Bem:

IMÓVEL: **LOTE Nº 12 DA QUADRA Nº12**, com uma residência em alvenaria de 159,16m² (cento e cinquenta e nove metros e dezesseis centímetros quadrados), o imóvel possui duas suítes, mais um dormitório, duas salas, cozinha planejada, lavanderia, lavabo e garagem, totalmente averbado, e, **LOTE Nº 09 DA QUADRA Nº12**, com uma área de lazer construída com piscina e churrasqueira e banheiro, medindo aproximadamente 80,00m² (oitenta metros quadrados, não averbada, ambos localizados no loteamento urbano denominado CONJUNTO HABITACIONAL CAIUAS, na cidade de Amambai-MS, com área superficial de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), com matrículas 18.966 e 21.248 do CRI- Amambai-MS.

3.3 Ocupante do imóvel:

3.4 Tipo de ocupação:

O imóvel urbano encontra-se ocupado.

4. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

A finalidade do laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

O Objetivo da presente avaliação é o de apurar o VALOR REAL DO IMÓVEL NO MERCADO BRASILEIRO.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

IMÓVEL: **LOTE Nº 12 DA QUADRA Nº12** e **LOTE Nº 09 DA QUADRA Nº12** do loteamento urbano denominado CONJUNTO HABITACIONAL CAIUAS, na cidade de Amambai-MS, com área superficial de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), com matrícula 18.966 e 21.248 do CRI- Amambai-MS.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário está em alta, mantendo um padrão médio a alto de ofertas, onde há procura por compradores, devido a sua boa localização.

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Foi utilizado para esta avaliação o MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado).

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

10.PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Determinação dos valores:

Valor do imóvel: LOTE N° 12 DA QUADRA N°12: R\$:350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Valor do imóvel: LOTE N° 09 DA QUADRA N°12 R\$: 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Valor Total: R\$: 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais).

11.GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Foi pesquisado no mercado imobiliário o valor do imóvel e das benfeitorias e a experiência do avaliador.

12.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Concluiu-se que o valor total de mercado deste imóvel é de R\$: **530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)**, tendo a área de referencia 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536

13.OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O IMÓVEL encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

14.PROFISSIONAI

Corretor de Imóveis Sr. **WAGNER ANTUNES**, brasileiro, maior, solteiro, portador da Cédula de Identidade sob o nº 1595275 e devidamente inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 025.215.971-39 e com o Cadastro de Pessoa Jurídica sob o nº 12.475.662/0001-05, com o CRECI 7202 MS e com o CRECI J 7390 MS, residente e domiciliado na cidade de Amambai MS.

15.LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Amambai-MS, 11 de abril 2023

16.FOTOS



IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



IMOBILIARIA TOMODACHI
CNPJ: 12.475.662/0001-05
CRECI J 7390 CRECI F 7202 CNAI 31536



WAGNER ANTUNES
CORRETOR DE IMÓVEIS
CPF: 025.215.971-39
CRECI: 7202 MS
CNAI 31536