

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

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL URBANO COMERCIAL



1. SOLICITANTE:

A QUEM INTERESSAR

2. PROPRIETÁRIO:

NOME: AUTOMAN CENTRO AUTOMOTIVO EIRELE-ME

CNPJ: 05.417.450/0001-06

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Diagnosticar valor de mercado.

3.1 Tipo do Bem:

Trata-se de um imóvel urbano comercial, medindo 12,50 x 33,50 m², ou seja, com um total de 418,75m² (quatrocentos e dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados), com um salão comercial em alvenaria.

IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

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 18 DA QUADRA 01(um), terreno sob esquina com um barracão comercial em alvenaria de aproximadamente 260m² (duzentos e sessenta metros quadrados), com padrão médio de acabamento, aos fundos possui mais uma área coberta de aproximadamente 50m²(cinquenta metros quadrados), espaço adequado para troca de óleo e lavagem de peças, a construção não está averbada na matrícula, o imóvel está localizado na rua da república 3817, vila Estrela, na cidade de Amambai-MS, com área superficial de 418,75m² (quatrocentos e dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados), com matrícula 4.385 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 18 DA QUADRA 01(um)** do loteamento urbano denominado vila Estrela, na cidade de Amambai-MS, com área superficial de 418,75m² (quatrocentos e dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados), com matrícula 4.385 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).

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAI-MS
CEP 79.990-000

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

Determinação dos valores:

Valor do terreno: R\$:350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Valor da construção: R\$: 2200.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

Valor Total: R\$: 570.000,00 (quinhentos e setenta 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 II 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\$: **570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)**, tendo a área de referencia 418,75m² (quatrocentos e dezoito metros e setenta e cinco centímetros quadrados).

13.OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O IMÓVEL encontra-se com uma ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Cédula de Credito Bancário nº 158306. Emitente/Fiduciante: W .B. Dos Santos LTDA – CNPJ nº

IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

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

45.962.954/0001-13. Credora: Cooperativa de Credito de Livre Admissão do centro Sul do Mato Grosso do Sul – Sicoob Centro – Sul MS – CNPJ Nº 10.319.386-0001-52. Valor R\$ 300.000,00.

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, 28 de junho 2024

16.FOTOS



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



IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

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



IMOBILIÁRIA TOMODACHI - AVENIDA PEDRO MANVAILER, 2906, CENTRO, AMAMBAL-MS
CEP 79.990-000

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