

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL****1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**

CREDIT PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS – CNPJ: 32.274.874/0001-23

2- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

IMÓVEL: Rua Clarice Lispector nº 20, esquina com Rua Itabira, Lote 04 (quatro) da Quadra 24 (vinte e quatro);

BAIRRO: São Pedro **MUNICÍPIO:** Esmeraldas-MG, **CEP:** 32809-352

METRAGEM: 360,00 m² (Trezentos e sessenta metros quadrados).

MATRÍCULA: 25.446 Livro 2 A, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG.

Atendendo à solicitação da empresa CREDIT PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, foi realizado o referido parecer. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653 – 1 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente parecer realizado tem como objetivo identificar o Valor de Mercado para venda do imóvel solicitado, para fins de processo judicial.

4- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

O valor estimado para o imóvel é definido a partir da comparação de dados, retirados dos imóveis disponíveis para venda na região;

5- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em construção na Rua Clarice Lispector nº 20, esquina com Rua Itabira, Lote 04 (quatro) da Quadra 24 (vinte e quatro), bairro São Pedro, Esmeraldas/MG, **CEP:** 32809-352.

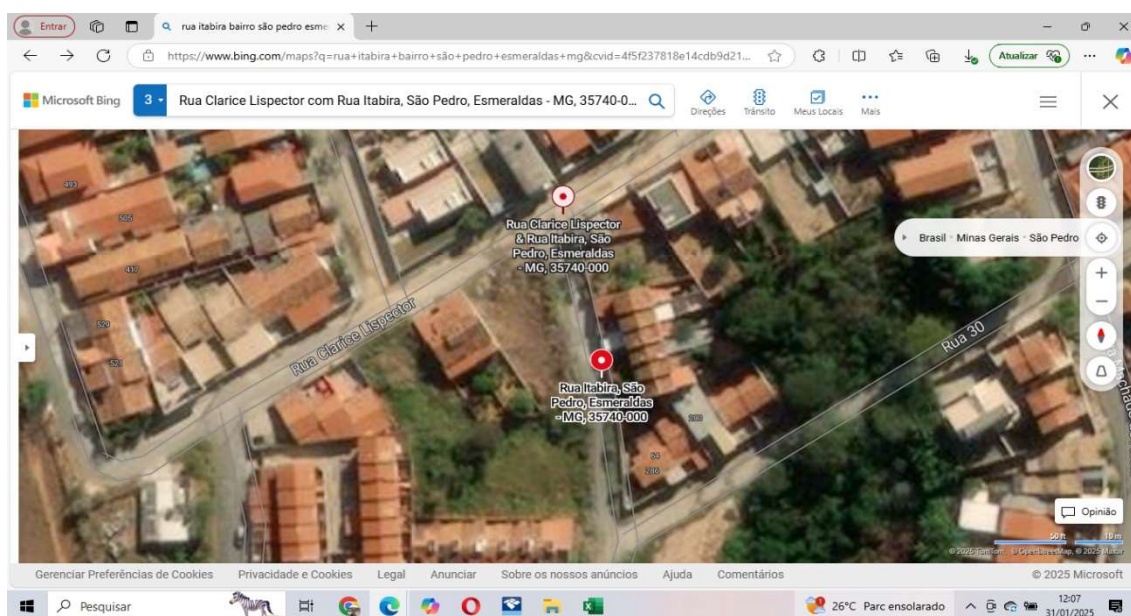
5.1 Terreno:

Área bruta: 360,00 m² (Trezentos e sessenta metros quadrados).

Formato: Irregular; Topografia: Declive acentuado;

Utilidade pública: Na região possui infraestrutura básica disponível (Água potável; Coleta de resíduos, Energia elétrica, Iluminação pública, Telefone, Internet, Tv a cabo);

Localização: Final do bairro, distante da área comercial;



Avenida Ana Batisda Paniza nº 177, loja 04, Floresta Encantada, Esmeraldas/MG

5.2 Fotos do terreno in loco:



Avenida Ana Batisda Paniza nº 177, loja 04, Floresta Encantada, Esmeraldas/MG

6- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Amostras de terrenos a venda no bairro São Pedro – Esmeraldas/MG.



São Pedro, Esmeraldas - MG
Lote/Terreno à Venda, 360m²
 360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 80.000
[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



São Pedro, Esmeraldas - MG
Lote/Terreno à Venda, 360m²
 360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 85.000
[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)



Rua Raposós, lote - São Pedro, Esmeraldas - MG
Lote/Terreno à Venda, 360m²
 360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 65.000
[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)

6.2 Valor do terreno:

Considerando que na região não possui lote a venda da mesma metragem:

Metragem	Valor venda	Média
360,00 m²	R\$ 80.000,00	R\$ 222,22
360,00 m²	R\$ 85.000,00	R\$ 236,11
360,00 m²	R\$ 65.000,00	R\$ 180,55
-	-	R\$ 212,96

Média de preço: R\$ 212,96

$R\$ 212,96 \text{ o m}^2 \times 360,00 \text{ m}^2 = R\$ 76.665,60$



7- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Avalio o imóvel em R\$ 76.665,60 (Setenta e seis mil e seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos).

Esmeraldas/MG, 31/01/2025.

ASS: _____
VINICIUS MARQUES DA SILVA
CRECI 30693 – Corretor responsável

Laudo de Avaliação

- 1- Solicitante: CREDIT PARTINERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, CNPJ: 32.274.874/0001-23, com escritório administrativo na Av. Cel Silva Telles, nº 1002 – 7º Andar – Cambuí, Campinas/SP – CEP 13.024-001.
- 2- Solicitado: CASA e CIA IMÓVEIS LTDA, registrado no CRECI/MG 3399. Localizada na Rua Santa Luzia, nº 8, lj – Santa Cecília – Esmeraldas/MG – CEP 32.809-380, representada neste ato por Valguimar Neto de Alcântara, inscrito no CPF, Nº 990.549.906-78.
- 3- Objeto da avaliação: lote nº 04 (quatro), da quadra nº 24 (vinte e quatro), do loteamento denominado: São Pedro, município de Esmeraldas, Minas Gerais.
- 4- Data da vistoria: 14/01/2025
- 5- Tipo e finalidade da avaliação é do tipo Expedida (NBR 5676), com o objetivo de construir no processo de negociação do imóvel.
- 6- Observações: Nesta avaliação não foram consideradas os aspectos cultural e afetivo, caso existam. Os valores obtidos são os médios da região e dos dados aqui indicados foram fornecidos pela solicitante.
- 7- Da região: O imóvel está localizado no Município de Esmeraldas/MG, às margens da Rodovia MG-242, km 04, está cadastrado como zona urbana e área com predominância residencial. O local é atendido pelos serviços públicos de energia elétrica, iluminação, distribuição de água, coleta de lixo, pavimentação com asfalto e telefonia.

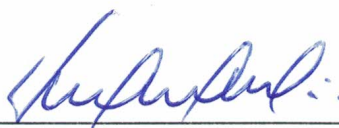
7.1- Do terreno: O terreno tem lote 01(um) lote com metragem de 360,00 m², dividido entre lotes “**Residenciais e Comerciais**”, em topografia predominante declive, formas irregulares, com limites e confrontações de acordo com a planta aprovada pelo decreto nº 24.887, Lvº 2, em 19/07/1999. O lote possui registro próprio, seguinte nº 25.446 de acordo com a documentação em anexo.

7.2 – Valor total do imóvel: Preço Sugestivo para cada metro quadrado; **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).**

7.3 – Quadro informativo.

QUADRA	LOTE	MATRÍCULA	METRAGEM	VALOR/M2	VALOR
24	04	25.446	360,00M ²	R\$ 208.33	R\$ 75.000,00

Esmeraldas, 16 de janeiro de 2025



CASA E CIA IMOVEIS LTDA – CRECI 3399















www.vilarinocorretor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

Solicitante:

CREDIT PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
NÃO PADRONIZADOS, CNPJ sob nº 32.274.874/0001-23.

End.: Av. Cel. Silva Telles nº.1002 - 7º Andar – Cambuí Campinas /SP - CEP.13.024-001

Objeto do parecer técnico:

Imóvel localizado a Rua Clarice Lispector s/n, Bairro São Pedro, Esmeraldas MG. CEP 32.809.352. Cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas MG sob a MATRICULA nº 25.446 do Livro 2.

Características do imóvel:

lote 04 da quadra 24, com Área de terreno de 360m², lote vago, inscrição municipal 01.080.024.0176.001, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

Consideração mercadológica:

Senhor conforme visita ao local, constatei que o imóvel descrito acima, possa atingir o valor máximo para venda de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), tendo como metodologia o (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) MCDDM.

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 25.

Avaliador: Carlos Henrique Gonçalves
Corretor de imóveis
CRECI 23.710

Rua Itaquera, 1327 – Bairro da Graça – Belo Horizonte – MG – Cep. 31140-120
E-mail: henrique@vilarinocorretor.com.br
Fone: +55 (31) 3484-1144 – 99692-1513