

SETAGRO LTDA.

- Projetos Técnicos para: Custeio Agrícola e Pecuário, Investimentos, Irrigação e Barragens (nas normas do IBAMA); Assistência Técnica em lavouras; Responsabilidade Técnica em Campos de Sementes e Viveiros de Mudanças (nas normas do IMA); Avaliações de Propriedades (nas normas da ABNT e de acordo com o IMAPE); Plano para Desmate e Inventário Florestal (nas normas do IEF); Relatório Técnico para Outorga de água (nas normas do IGAM); Relatórios para Licenciamento Ambiental - RCA e PCA (nas normas da FEAM / IEF); Loteamento, Curvas de Nível, Medição e Divisão de Terras, Levantamento Planialtimétrico, Perícias, Consultorias e outros afins.

* **TÍTULO:** AVALIAÇÃO EXPEDITA DE IMÓVEL URBANO

* **IMÓVEL:** APARTAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL – Rua
Iguaçu - Matrícula 81.769 – Aptº 201 (Edifício Vovô Pedro)

* **MUNICÍPIO:** PATOS DE MINAS - MG

* **COMARCA:** PATOS DE MINAS - MG

* **ESTADO:** MINAS GERAIS (MG)

* **PROPRIETÁRIO:** RICARDO MADALL GUIMARÃES

* **INTERRESSADO:** SICOOB CREDIPATOS LTDA.

Fone/Fax: (034)821-4850 - Patos de Minas/M.G.

* **RESP. TÉCNICO:** Roberto Mendonça Mundim
Engenheiro Agrônomo
CREA- MG 56.594/D

***DATA:** 25/10/2023.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

DATA: 25/10/2023

SOLICITANTE: SICOOB CREDIPATOS

OBJETO: Apartamento Residencial de Nº 201, dividido em 10 peças, com área privativa coberta de 172,20 m²; área de uso comum de cobertura de 32,96 m²; área de garagem de 12,5 m²; área coberta total de 217,66, localizado na Rua Iguaçu – Bairro Lagoa Grande – Patos de Minas – MG.

PROPRIETÁRIO: Ricardo Madall Guimaraes – CPF: 067.887.466-21

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado do imóvel acima, através de avaliação expedita.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel urbano (Apartamento Residencial), localizado no Bairro Lagoa Grande na cidade de Patos de Minas. O apartamento possui área construída total de 217,66 m² e localiza-se na Rua Iguaçu (apartamento nº 201 do Edifício Residencial e Comercial Vovô Pedro). O apartamento possui três quartos, sendo uma suíte, sala de visita, copa, cozinha WC social, área de serviços com WC, escritório ou lavanderia e vaga na garagem.

INFRAESTRUTURAS: Energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, transporte público, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, vias asfaltadas.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS: o imóvel localiza-se na Rua Iguaçu – Bairro Lagoa Grande. O Prédio é residencial e comercial, com características de construção de “alto padrão” e localiza-se em região nobre da Cidade de Patos de Minas.

TÍTULOS DE DOMÍNIO: matrícula nº 81.769, Lº 2-OJ fls. 149, do Cartório de Registro de Imóveis de Patos de Minas – MG.

ÁREA DO IMÓVEL: 217,66 m² (Duzentos e dezessete vírgula sessenta e seis metros quadrados) de área construída e Fração ideal de 1,51431 do terreno.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO EXPEDITA: oferecer subsídios do valor do imóvel oferecido em garantia junto ao SICOOB CREDIPATOS.



DIAGNÓSTICO DO MERCADO: Em virtude das condições supracitadas, o imóvel se enquadra na condição de **Boa Liquidéz**, no mercado imobiliário local.

FONTES CONSULTADAS PARA DEFINIÇÃO DO VALOR VENAL/OBSERVAÇÕES:

José Antônio – Juca Imóveis: corretor de imóveis
Alair – Imobiliária Terra e Teto: corretor de imóveis
Paulo César Domingues: corretor de imóveis
Marco Antonio – Terra Nobre Imobiliária: corretor de imóveis
Classificado Tim Tim

VALOR ATRIBUIDO: informamos que esta avaliação expedita tem como base os preços do mercado imobiliário / imóveis urbanos, praticados no momento nesta região.

$$\text{TOTAL GERAL} = 217,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$}3.700,00 / \text{m}^2 = \text{R\$}805.342,00$$

(Oitocentos e cinco mil, trezentos e quarenta e dois reais).

SETAGRO LTDA.