



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – TERRENO (LOTE)

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Endereço:** Av. Copacabana, s/n - Jardim Humaita, Limeira do Oeste - MG, 38295-000.
- **Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis:** nº 19.947, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iturama-MG.
- **Proprietário:** EDER AGUIAR TEIXEIRA.
- **Área do terreno:** 351,45m<sup>2</sup>.
- **Data da vistoria:** 05/11/2025.
- **Descritivo:** Uma propriedade urbana, situada no distrito e município de Limeira do Oeste – MG, bairro Jardim Humaitá, sem benfeitorias, formada de parte do lote 08, da quadra J, com área de 351,45m<sup>2</sup>, dentro das seguintes medidas e confrontações: “Inicia-se a 26,70 metros do cruzamento da avenida Copacabana com a avenida Sergipe; Pela frente confrontando com a avenida Copacabana, medindo 12,60 metros; nos fundos, confrontando com parte do mesmo lote 08, medindo 13,39 metros; por um lado confrontando com o lote 09, medindo 27,50 metros; E do outro lado, confrontando com o lote 07, medindo 30 metros.

### 2. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo determinar o **valor de mercado** do imóvel urbano tipo **lote** localizado no endereço acima, para fins de compra e venda, com base em critérios técnicos e nas normas brasileiras de avaliação de bens.

### 3. DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Certidão atualizada de matrícula do imóvel;
- Planta ou croqui de localização e confrontações;
- Certidão de inscrição imobiliária e/ou IPTU;
- Pesquisa de mercado imobiliário local.

#### 4. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO URBANA

O imóvel está situado em zona **urbana consolidada** do Município de Limeira do Oeste - MG, em região com predominância de uso misto).

A infraestrutura urbana existente é composta por:

- Pavimentação: OK.
- Rede de água: OK.
- Rede de esgoto: OK.
- Energia elétrica: OK.
- Iluminação pública: OK.
- Coleta de lixo: OK.
- Transporte público: OK.

A região apresenta bom nível de acessibilidade, estando próxima ao centro da cidade e comércio, escolas, etc.).

---

#### 5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

- **Área total:** 351,45 m<sup>2</sup>
- **Testada principal:** 12,60 metros.
- **Profundidade média:** 28,75 metros.
- **Topografia:**  plana  suave acline  acline  declive  irregular
- **Forma geométrica:**  regular  irregular
- **Situação de ocupação:**  vaga  com edificação  parcialmente ocupada
- **Murado:**  Sim  Não

#### 6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A metodologia empregada baseia-se na **NBR 14.653-2**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, adequado para estimar o valor de terrenos urbanos a partir de **amostras de imóveis similares** efetivamente transacionados ou ofertados no mercado local.

---



## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O valor apresentado representa o **valor de mercado**, na data de referência deste laudo, considerando condições normais de comercialização.
- Eventuais alterações no cenário econômico ou urbanístico poderão modificar o valor estimado.
- O presente laudo **não substitui levantamento topográfico nem análise jurídica detalhada**.

---

## 8. CONCLUSÃO

Diante dos elementos técnicos e mercadológicos apresentados, o **valor de mercado do terreno** é estimado em:

**RS 200.000,00 (Duzentos mil reais).**

---

## 9. RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Corretor / Avaliador:** Paulo dos Reis Oliveira

**Creci - MG:** 38.980.

**Telefone:** (34)9.9889-5420

**Local e Data:** Limeira do Oeste – MG, 05/11/2025.



---

**PAULO DOS REIS OLIVEIRA**

**CRECI - MG: 38.980.**

