

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO – Padrão ABNT 14.653-1-2 / Resolução COFECI 1.066/2007

IDENTIFICAÇÃO:

Solicitante(s): Luiz Vieira Mesquita – CPF: 072.855.338-40		
Proprietário(s): Luiz Vieira Mesquita – CPF: 072.855.338-40 Simone Maria Mendonça Perozzo Vieira – CPF: 483.456.799-00		
Imóvel: Lote Residencial		
Endereço: Rua Ipê, Lote 18, Quadra L		
Bairro: Parque dos Eucaliptos	Cep: 38527-000	Distrito: Dolearina - MG
Matrícula(s):10.124	*Comarca: Estrela do Sul* - MG	**Área total (m²): 250,00**
Finalidade da Avaliação:	**Garantia**	
Coordenadas Imóvel:	**18°41'39.0"S 47°48'06.1"W**	
Método:	*Comparativo Direto de* Dados de Mercado	**Laudo Nº: 660/2024**
Data da solicitação:	Data da vistoria:	Entrega do laudo:
31/05/2024	31/05/2024	03/06/2024

DADOS TÉCNICOS:

Descrição	Área (m²):	Valor (R$):
A) Área do Terreno Averbada:	250,00	49.000,00
B) Área Construída Averbada	0,00	0,00
C) Área Construída Não Averbada:	0,00	0l00
C) Área Total Construída	0,00	-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-
Tipo de Implantação:	*Isolado (Fica Logradouro Urbano sem ser* Condomínio ou edifício	
Tipo de Pavimentação:	Asfalto	
Estado de Conservação:	N/A	
Padrão de Acabamento:	N/A	
Divisão interna do Imóvel	N/A	
Vagas Garagem:	N/A	
Idade aparente adotada:	N/A	
Valor do terreno (R$):	49.000,00	
Valor das benfeitorias (R$):	0,00	
Benfeitoria Averbada á Matrícula	[ ] Sim [ ] Não [ ] Parcial [X]Sem Benfeitorias	
Valor total do imóvel (R$):	**49.000,00**	
Valor de Liquidação Forçada (R$):	Percentual: 10%	44.100,00

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

Ailton Dornelas Rodrigues Corretor e Avaliador de Imóveis – CRECI: 32.448 – CNAI: 30.952
Email: ailtondornelas.avaliador@gmail.com- Contato: (34) 9 9107-0868

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: Um **Lote Residencial aberto**, N° 18, Quadra L, com as seguintes divisas e confrontações: 10,00 metros de frente para rua ipê; 10,00 metros de fundos dividindo com a fazenda Acácia, 25,00 metros do lado direito dividindo com o lote 17; 25,00 metros do lado esquerdo dividindo com o lote 19, ou sejam **(250,00 m2)**, sito loteamento "Residencial Parque dos Eucaliptos'', distrito de Dolearina, Comarca de Estrela do Sul. *Conforme* ***Matrícula 10.124*** *do Cartório de Registro de* Imóveis da cidade de Estrela do Sul – MG

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

- *O Presente Laudo é único, possuí a numeração* ***nº 660-2024****, entregue ao solicitante,* ***podendo ser utilizado dentro do prazo de validade de 180 dias a partir da data de emissão; esta cláusula está em conforme resolução do COFECI 1.066/2007.***

(Total de páginas deste laudo: 12, sendo 07 páginas do laudo; 03 páginas das Matrícula desatualizadas (Simples Consulta); 02 Página espelho do Imóvel; todas as páginas impressas de um só lado, carimbadas e assinadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS):

IMÓVEL – ÁREA TOTAL: 250,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00 m² APROX
IDADE APARENTADA: XX ANOS

COMPARTIMENTO	QTE	PAREDES	PISOS	TETO	PINTURA
-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-	x-x-	x-x-x-x-x-x-x-	-x-x-x-x-x-x-x	-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x	-x-x-x-x-x-

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

Descrição	Valor (R$)	Valor extenso
Valor do imóvel	49.000,00	(Quarenta Nove Mil Reais)
Valor benfeitorias	0,00	x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-
Valor Total	49.000,00	(Quarenta Nove Mil Reais)

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

Ailton Dornelas Rodrigues Corretor e Avaliador de Imóveis – CRECI: 32.448 – CNAI: 30.952
Email: ailtondornelas.avaliador@gmail.com- Contato: (34) 9 9107-0868



CONSIDERAÇÕES GERAIS – PARECER TÉCNICO:

Nosso parecer buscou obter material para a avaliação pesquisando áreas situadas próximo ao imóvel objeto desta avaliação está situado, e a região próxima que também possui imóveis disponíveis.
A nossa avaliação, levou em conta que os preços das áreas da região do Bairro Loteamento Residencial Parque dos Eucaliptos, Distrito de Dolearina, Município e Comarca de Estrela do Sul – MG; Terrenos variam de R$ 100,00 m2 á 200,00.
Mas o que foi determinante para chegar ao parecer a respeito do valor do imóvel objeto da avaliação foi: Valor de Mercado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1 – Valor de liquidação forçada equivale á venda rápida.

ANEXOS:

X	Fotos do imóvel
X	Croqui / Planta do imóvel / Mapa Planimétrico
[X]	Espelho do Imóvel
X	Certidão de matrícula desatualizada no CRI (Simples Consulta)
	Outros: (x-x-x-x-x-x-x-x-x-x)

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

NOME: AILTON DORNELAS RODRIGUES	
CNAI: 30.952	CRECI: 32.448 / 4ª REGIÃO – MG
CPF: 883.511.816-68	DATA: 03/06/2024
LOCAL:MONTE CARMELO - MG	

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

AILTON DORNELAS RODRIGUES



Figura 1 – LOCALIZAÇÃO – RUA IPÊ, LOTE N°18 – QUADRA L – DISTRITO DOLEARINA- MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL – MG (250,00 m2).



Figura 2 - *RUA IPÊ, LOTE N°18 – QUADRA L – DISTRITO DOLEARINA- MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL – MG (250,00 m2).*

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG



Figura 3 – LOCALIZAÇÃO – LADO ESQUERDO LOTE – RUA IPÊ – LOTE 18, QUADRA L.



Figura 4 – LOCALIZAÇÃO - LADO DIREITO - RUA IPÊ – LOTE 18, QUADRA L.

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG



Figura 5 – LOCALIZAÇÃO - FRENTE IMÓVEL – LOTE 18 – QUADRA L – RUA IPÊ.



Figura 6 – LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL DE FRENTE LOTE 18 – QUADRA L – RUA IPÊ.

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG



Figura 7 - MAPA LOTE

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ESTRELA DO SUL - MG

Livro 2 - "Registro Geral"

MATRÍCULA	DATA	FICHA
10.124	30/10/2009	01

Feito em data de 30 de Outubro de 2009.Matricula 10124.IMÓVEL: Referente ao Loteamento " Residencial Parque dos Eucaliptos " sita no Distrito de Dolearina neste Município e Comarca LOTE nº. 018 da Quadra L; correspondente a uma área de 250,00m2, com as seguintes divisas e confrontações:10,00 Metros de frente para rua ipê, 10,00 metros de fundo dividindo com a fazenda Acácia, 25,00 metros do lado direito dividindo com o lote 17, 25,00 metros do lado esquerdo dividindo com o lote 19. Havidas conforme transcrição 9.918 do livro 02 O presente loteamento foi autorizado pela Prefeitura Municipal de Estrela do Sul pelo Sr. Prefeito Municipal Lycurgo Rafael Farani em data de 15 de Outubro de 2009, aprovado pela Lei nº. 110/2009, com todos os requisitos legais. Memorial este elabora do Agrimensor Paulo Cesar Dornelas Crea MG 34.384.ADQUIRENTE: RAMON TERUEL LOPES, e sua mulher NILVA APARECIDA CAMARGO TERUEL, brasileiros, casados, sob regime de comunhão de bens ele fazendeiro, inscrito no CPF 274.199.678-49 e portador da cédula de identidade RG 14.963.447-SSP-SP, residentes e domiciliados neste Município e Comarca.**Dou fé.**

R1-10.124:Feito em data de 02/10/2014 Certifico que conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no cartório de Notas do distrito de Santa Rita da Estrela desta comarca de Estrela do Sul-MG em data de 09/06/2010.COmo vendedores:**RAMON TERUEL LOPES**, brasileiro, casado com Nival Aparecida Camargo Terruel CPF 014.566336-19, fazendeiro, inscrito no CPF sob o nº. 274.199.678-49 e portador da cédula de identidade RG 14.963.447 SSP-SP, residente e domiciliado neste Município e Comarca.E **como comprador:LUIZ CARLOS VIEIRA**,brasileiro, comerciante CI 27.858.555 SSP-MG e CPF 394.043.156-72 casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Eliana Terezinha de Castro Vieira,brasileira, professora, CI/RG M-3.195.429 SSP-MG e CPF 543.861.286-20 , residentes na Rua Juca de Oliveira, 141 Monte Carmelo-MG.Imóvel:Referente ao Loteamento " Residencial Parque dos Eucaliptos " sita no Distrito de Dolearina neste Município e Comarca LOTE nº. 018 da Quadra L; correspondente a uma área de 250,00m2, com as seguintes divisas e confrontações:10,00 Metros de frente para rua ipê, 10,00 metros de fundo dividindo com a fazenda Acácia, 25,00 metros do lado direito dividindo com o lote 17, 25,00 metros do lado esquerdo dividindo com o lote 19.**Valor:R$7.000,00.Dou Fé. O Oficial:**

R2-10.124:Feito em data de 12/02/2015. Certifico que conforme Escritura Pública de Compra e Venda , lavrada no Cartório de Notas do 2° Ofício da Comarca de Estrela do Sul-MG, no livro 90 e fls.145 em data de 22/01/2015.**Vendedor:LUIZ CARLOS VIEIRA**,brasileiro, comerciante CI 27.858.555 SSP-MG e CPF 394.043.156-72 casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Eliana Terezinha de Castro Vieira,brasileira, professora, CI/RG M-3.195.429 SSP-MG e CPF 543.861.286-20 , residentes na Rua Juca de Oliveira, 141 Monte Carmelo-MG.**E como** Outorgado

(Segue no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 8,73

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

SOLICITADO POR: PANIAGO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.009.360-** DATA: 01/02/2024 12:38:30 - VALOR: R$ 8,73

Número do documento: 24020715001674100010160359957
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020715001674100010160359957
Assinado eletronicamente por: PAULINE MARIA GOMES CASTRO ALVES - 07/02/2024 15:00:17

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ESTRELA DO SUL - MG -

Livro 2 - "Registro Geral"

MATRÍCULA	FICHA VERSO
10.124	01

Comprador:Luiz Vieira Mesquita,*brasileiro, empresário, casado* com **Simone Maria Mendonça Perozzo Vieira Mesquita**, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão paricial de bens, Ele CPF 072.855.338-40 e RG-14.935424 SSP-SP ela CPF 483.456.799-00 e RG- MG 17.862.858 SSP-MG, residentes e domiciliados na Cidade de Monte Carmelo-MG na Avenida Terezinha n°45 bairro Lagoinha.**Imóvel:**Referente ao Loteamento " **Residencial Parque dos Eucaliptos** " sita no Distrito de Dolearina neste Município e Comarca *LOTE* n°. 018 da Quadra L; correspondente a uma área de 250,00m2, com as seguintes divisas e confrontações:10,00 Metros de frente para rua ipê, 10,00 metros de fundo dividindo com a fazenda Acácia, 25,00 metros do lado direito dividindo com o lote 17, 25,00 metros do lado esquerdo dividindo com o lote 19.**Valor:R$7.100,00. Dou Fé. O OFicial:**

Av3-10.124:Feito em data de 01 de Setembro de 2017.AVERBAÇÃO DA ADMISSÃO **DE EXECUÇÃO**, nos termos do art. 828 do NCPC, sendo o processo de n° 0020371-23.2017.8.13.0431, **movido pelo Exequente: Banco Bradesco SA,** instituição financeira regularmente inscrita no CNPJ n°60.746.948/0001-12, estabelecida na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, representado(a) pelo advogado(a) inscrito (a) na OAB: 057986/N/MG 093743/N/MG 135079/N/MG, **e como Executado(s): Luiz Vieira Mesquita** CPF 072.855.338-40 **e Simone Maria Mendonça Perozzo Vieira Mesquita** CPF 483.456.799-00. **Tendo Sido Atribuído à causa** o valor de **R$166.910,66.** Certidão ésta emitida pelo TJMG - Comarca de Monte Carmelo - Justiça Comum, Fórum Tito Fulgêncio, localizado na Rua Tito Fulgêncio, 245 Bairro Centro de Monte Carmelo-MG.Emitido em Monte Carmelo,aos 12 de Junho de 201[illegible] 17:54:06. **Dou Fé. O Oficial:**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 8,73

R-4-10124 - 11/05/2023 - Protocolo: 32231 - 03/05/2023

Protocolo **32.231** de 03/05/2023.Feito em 11 de Maio de 2023.**PENHORA**- Conforme Termo de Penhora e Deposito, de 28/03/2023, *que fica* arquivado, extraído do **processo n°.0020371-23.2017.8.13.0431,** expedido pela MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara, Drª. Tainá Silveira Cruvinel da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Monte Carmelo-MG, sendo **EXEQUENTE:BANCO BRADESCO S.A,** instituição financeira regularmente inscrita no CNPJ n°60.746.948/0001-12, estabelecida na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, representado(a) pelo advogado(a) inscrito (a) na OAB: 057986/N/MG 093743/N/MG 135079/N/MG; e como

Continua na ficha 2

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

SOLICITADO POR: PANIAGO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.009.360-** DATA: 01/02/2024 12:38:30 - VALOR: R$ 8,73

Número do documento: 24020715001674100010160359957
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24020715001674100010160359957
Assinado eletronicamente por: PAULINE MARIA GOMES CASTRO ALVES - 07/02/2024 15:00:17

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ESTRELA DO SUL - MG

Livro 2 - "Registro Geral"

MATRÍCULA	DATA	FICHA
10124	30/10/2009	2

EXECUTADO:LUIZ VIEIRA MESQUITA CPF 072.855.338-40 e **SIMONE MARIA MENDONÇA PEREZZO VIEIRA MESQUITA** CPF 483.456.799-00, foi determinado o registro da penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula, cujo o valor da causa é de **R$166.910,66**.Dou fé.A Oficial:Dayane Cristina Vieira Gigante.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0248040154, atribuição: Imóveis, localidade: Estrela do Sul. Nº selo de consulta: EXN15389, código de segurança : 4449156163894851. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 66,01. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 20,54. Total: R$ 86,55. Valor Total dos Emolumentos: R$ 318,19. Valor Total do Recompe: R$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 101,59. Valor Total Final ao Usuário: R$ 419,78. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 8,73

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

SOLICITADO POR: PANIAGO ASSOCIADOS - CPF/CNPJ: ***.009.360-** DATA: 01/02/2024 12:38:30 - VALOR: R$ 8,73

PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTRELA DO SUL

Secretaria Municipal de Finanças

DIRETORIA DA RECEITA

29/05/2024
16:19:07

Inscrição: 22101 **BIC:** IMOBILIARIO

Campo		
Distrito	1 - MUNICIPIO	
Situação Cadastral	0 - ATIVO	
Data do Cadastro	02/06/2010	
Contribuinte	10435 - LUIZ VIEIRA MESQUITA	072.855.338-40
Documento	CPF: 072.855.338-40	
Endereço do Imóvel	3917 - Rua IPÊ	
Número do Imóvel	183	
Complemento do Imóvel		
Bairro do Imóvel	3010 - Dist. de Dolearina	
Cidade do Imóvel	1 - ESTRELA DO SUL	
CEP do imóvel	38527000	
Endereço p/ Correspondência	4925 - Rua 12	
Número p/Correspondência	100	
Complemento p/Correspondência	CASA	
Bairro p/Correspondência	3567 - RESIDENCIAL ZENI	
Cidade p/Correspondência	2 - MONTE CARMELO	
CEP de Correspondência	38500-000	
Regiao	0	
SETOR	11 - PARQUE DOS EUCALIPTOS	
Quadra	L	
Lote	00018	
Unidade	0	
Loteamento	0006	
QUADRA		
LOTE	00018	
Tipo de Imposto	2 - TERRITORIAL	
Ocupação	1 - NAO EDIFICADO	
Tipo de Edificacao	0 - NENHUM	
Utilização	1 - TERRENO VAGO	
Área do Lote	250.00	
Area da Unidade	0.00	
Testada Principal	10.00	
Testada 2		
Testada 3		
Testada 4	0.00	
Área Total (Construida)	0.00	
Finalidade	1 - USO PROPRIO	
Patrimonio	2 - PARTICULAR	
Muro	0 - NENHUM	
Passeio	0 - NENHUM	
Arvore	0	
Testada(Frentes)	1 - UMA TESTADA	
Topografia	1 - PLANO	
Pedologia	1 - NORMAL	
Revestimento Externo	0 - NENHUM	
PISO	0 - NENHUM	

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG

Inscrição: 22101 **BIC:** IMOBILIARIO

Campo	
Forro	0 - NENHUM
Cobertura	0 - NENHUM
Instalação Sanitária	0 - NENHUM
Posição	0 - NENHUM
Estrutura	0 - NENHUM
Conservação	0 - NENHUM
Inst. Eletrica	0 - NENHUM
Situação da Construcao	0 - NENHUM
Fachada	0 - NENHUM
Formato	0 - NENHUM
Nivelacao	0
Taxa de Limpeza Publica	0 - NENHUM
Taxa de Conservacao	0 - NENHUM
Taxa de Iluminacao Publica	0 - NENHUM
Taxa de Coleta de Lixo	2 - NENHUMA
Taxa Agua/Esgoto	2 - NAO
Taxa de Expediente	1 - SIM

Ailton Dornelas Rodrigues
CNAI: 30952
CRECI: 32448
CRECI: 4ª REGIÃO/MG