

PREFEITURA MUNICIPAL DE UBÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Of. 195/GP/2020.

Ubá, 14 de setembro de 2020.

Exmo. Sr.

VEREADOR JORGE CUSTÓDIO GERVÁSIO

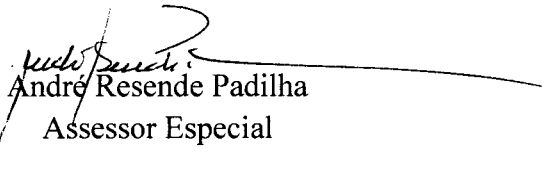
Presidente da Câmara Municipal de Ubá

NESTA

Senhor Presidente,

Encaminho a V.Exa. laudo de avaliação expedido pela imobiliária J.XAVIER Imóveis Ltda, em substituição àquele outrora encaminhado a essa Edilidade por intermédio do Ofício 189/GP/2020, de 08/09/2020.

Atenciosamente,


André Resende Padilha
Assessor Especial

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A **J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.**, nos termos da Lei 6.530/78 em seu art. 3º, que dispõe: "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e **locação de imóveis**, podendo, ainda, **opinar quanto à comercialização imobiliária**", apresenta o seguinte Laudo de Avaliação do imóvel abaixo discriminado:

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço é de propriedade da **PAINELTEC REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA.**, conforme documentação apresentada e solicitação por e-mail do Sr. Prefeito Municipal, SR. Edson Teixeira Filho.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.

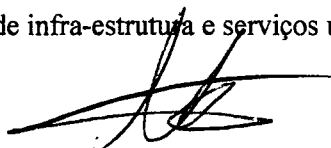
LOTE 01 DA QUADRA 11 SITUADOS A RUA JOÃO GROPPPO, Nº 220 – JARDIM INÊS GROPPPO, Zona Urbana de Ubá. O terreno tem as seguinte, medidas e confrontações; 12,00 metros de frente confrontando com a referida rua, 30,00 metros de um lado confrontando com o Lote 02, 25,00 metros do outro lado confrontando com a Rua Oito e 10,00 metros de fundos confrontando com parte do Lote 06 e a Rua Oito, perfazendo uma área originalmente de aproximadamente 300,00 m².

DO MERCADO

Imóvel com médio potencial residencial e comercial, de boa absorção pelo mercado. O terreno abrigava uma edificação de 04 pavimentos que desabou devido a erosão do solo causada pelo desvio do curso do Rio Ubá após intensas chuvas, devendo ser observado as distâncias exigidas pelo meio ambiente da área de preservação permanente.

METODOLOGIA

Quanto aos aspectos de comercialização: a localização, o formato, a distância a pólos de atividade comerciais, acessibilidade, existência de infra-estrutura e serviços urbanos, aspectos do projeto



arquitetônico envolvendo a sua adequação e funcionalidade, as proporções entre áreas privativas e comuns, o número de vagas disponíveis para estacionamento, o padrão construtivo com relação aos materiais e mão de obra utilizados, as dimensão do imóvel, a velocidade de vendas, as influências exógenas de outros mercados, o exame da cadeia dominial, existência de eventuais gravames, etc

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados são ponderados por homogeneização, após verificação *in loco* do imóvel;

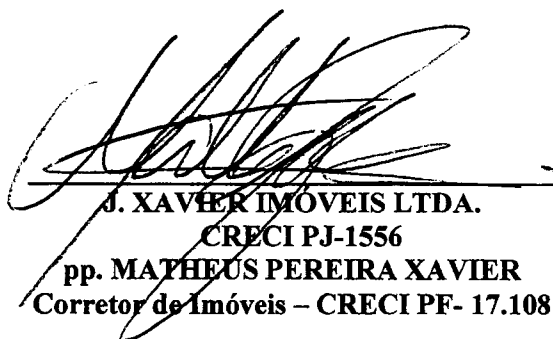
**IMPORTA O PRESENTE PARECER SOBRE O VALOR VENAL TOTAL DE MERCADO DO
IMÓVEL ORA CARACTERIZADO EM:**

VALOR TOTAL VENAL

R\$ 300.000,00

(Trezentos mil reais)

Ubá, 03 de setembro de 2020.



J. XAVIER IMÓVEIS LTDA.
CRECI PJ-1556
pp. MATHEUS PEREIRA XAVIER
Corretor de Imóveis – CRECI PF- 17.108