

1. Solicitante

DIONATA RODRIGUES BORGES, brasileiro, casado, comerciante varejista, inscrito no CPF sob o nº. 083.410.326-51, portador da carteira de identidade de nº. MG-15.294.290, filho de Natal dos Reis Borges Silva e Eliana Aparecida Rodrigues Silva, com endereço na Rua Evaldo de Jesus Carvalho Rocha, nº. 70 – bairro Maria Prata Carvalho – Pirajuba-MG, CEP: 38.210-000.

2. Proprietário

DIONATA RODRIGUES BORGES, brasileiro, casado, comerciante varejista, inscrito no CPF sob o nº. 083.410.326-51, portador da carteira de identidade de nº. MG-15.294.290, filho de Natal dos Reis Borges Silva e Eliana Aparecida Rodrigues Silva, com endereço na Rua Evaldo de Jesus Carvalho Rocha, nº. 70 – bairro Maria Prata Carvalho – Pirajuba-MG, CEP: 38.210-000 e **PRISCILA APARECIDA ALVES NUNES**, brasileira, casada, assistente administrativa, inscrita no CPF sob o nº. 059.898.246-96, portadora da carteira de identidade de nº. MG- 12.573.820, com endereço na Rua Evaldo de Jesus Carvalho Rocha, nº. 70 – bairro Maria Prata de Carvalho- Pirajuba-MG, CEP: 38.210-000.

3. Objeto da Avaliação

Imóvel: Um imóvel urbano situado na cidade de Pirajuba/MG, no loteamento denominado Residencial Jardim Gabriela II, designado como **Área Institucional 02**, lote nº 35 da quadra 06, Inicia-se no vértice A, situado na esquina da Rua José Tiago com Rua Antônio Ribeiro Botelho; Segue por 11,65m até vértice B; Confronta com lote de propriedade de Dionata Rodrigues Borges; Segue até vértice C com 15,34m; Continua até vértice D e retorna ao vértice inicial; **Área total:** 215,98m².

4. Finalidade do Laudo:

Laudo de avaliação para valor de mercado.



5. Objetivo da Avaliação:

Determinar o valor de mercado do imóvel.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Conforme disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1 nada consta com relação a anotação que venha cair sobre o imóvel.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

Período da vistoria: 10/04/2026 a 14/04/2026.

Atender ao disposto no item 7.3 da NBR 14.653-1, O imóvel está localizado em uma área de fácil acesso próxima uma das avenidas principais da cidade, sendo um local com a construção de residências de médio e alto padrão, área está próximo a comercio, escolas, academia, postos de gasolina, serviços de saúde.

Diagnóstico do Mercado:

- a) Liquidez: ALTA
- b) Desempenho de mercado: RECESSIVO.
- c) Número de ofertas: ALTA.
- d) Absorção pelo mercado: ALTA
- E) Público-alvo para absorção do bem: FAMÍLAS DE CLASSE MÉDIA
- f) Facilitadores para negociação do bem: IMÓVEL QUITADO

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

Conforme disposto no item 8.2.1 da NBR 14.653-2, utilizamos.

Método comparativo direto de dados de mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: de 10/04/2026 a 14/04/2026.



10. Grau de Fundamentação e Precisão:

Sem fundamentação e sem precisão

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência:

Após pesquisa realizada com imóveis assemelhados em oferta e vendas, podemos afirmar o valor do imóvel em **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

Valor de Mercado:

11.1 - Valor de avaliação do imóvel:

R\$ 110.000,00 (centro e dez mil reais).

12. Observações Complementares Importantes:

O avaliador não possui interesse sobre o imóvel e está disponível para qualquer esclarecimento quando a avaliação

13. Profissional


JOSE RENATO PRATA DE CARVALHO
Creci: 221949-F/ 2ª Região SP
CPF: N ° 475.109.276-68
ART n°

14. Local e Data do Laudo:

Pirajuba-MG, MG 14 de abril de 2026.

