

TERRENO URBANO

LOTE Nº 3 DA QUADRA C, SITUADO Á RUA 2 DO CONDOMÍNIO CAMPESTRE LELENTE, MUNICÍPIO DE MURIAÉ/MG

Qualificação do Avaliador: **RODRIGO RAMALHO MARTINS**, nº Registro CRECI-MG 45116
CNAI nº 052997

Visando atender a solicitação de: **COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COM INTERAÇÃO
SOLIDARIA DA REGIÃO SUDESTE, CRESOL ROSÁRIO DA LIMEIRA**, inscrito no
CNPJ/MF sob o nº 08.624.548/0003-86, Inscrição Municipal nº 6424-7/04-0001.

1. **Objeto:** Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial.
2. **Identificação e Descrição do Imóvel.**
 - AV-7 da Matrícula nº 31.977 do Livro 2, de 21/09/2023 obtida do Registro de Imóveis da Comarca de MURIAÉ/MG.
 - Descrição do Imóvel “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 12/12/2025.
 - Imóvel devidamente registrado no CRI local na matrícula nº 31.977, fls. 177 do Livro 2-AN, com a área total de 328.52 m² (trezentos e vinte oito metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados); sendo vinte (20,00) metros de frente, dezenove metros e noventa centímetros (19.90) nos fundos, confrontando com João Cândido da Fonseca, dezessete metros e sessenta e seis centímetros (17,66) do lado direito confrontando com o lote nº 2 e dezesseis metros e quatro centímetros (16.04), confrontando com o lote nº 4.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653, e baseia-se:

Endereço / localização do Imóvel: Rua 2, Condomínio Campestre I, bairro Lelente, no Município de Muriaé-MG.

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.
- Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.
- Não Fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.
- Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

- As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.
- Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Características da região e entorno

Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Residencial
Zoneamento: Comércio e Residências

5. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil trezentos e quinhentos reais)

Data de referência da avaliação 12/12/2025.

RODRIGO RAMALHO MARTINS
CRECI-MG nº MGF 45116
CNAI nº 052997

6. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.



