



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITÃO ENÉAS – MG

CNPJ: 18.017.426.0001-13

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
CAPITÃO ENÉAS - MG

Volume 1 – Laudo de Avaliação de
Imóvel

Agosto/ 2025



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	3
3. INFRAESTRUTURA	4
4. PERSPECTIVA DE MERCADO	4
5. AVALIAÇÃO	4
6. RELEVO	4
7. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	5



1. INTRODUÇÃO

Constitui-se objeto da presente avaliação a apuração do valor de mercado do imóvel de propriedade, o qual apresenta área total de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), regularmente delimitado e identificado. A presente avaliação será conduzida em conformidade com as normas técnicas pertinentes e os princípios que regem a avaliação de bens imóveis, observando-se os parâmetros legais, urbanísticos e mercadológicos aplicáveis.

Proprietários:

- Erotildes Rodrigues de Oliveira (RG: MG-1.263.152);
- Genivaldo Gonçalves Rodrigues (RG: MG-2.222.117);
- José dos Reis Gonçalves Rodrigues (CNH – 01000428809);
- Nazaré Gonçalves Rodrigues Barreto (RG: MG-4.123.912);
- Ana Gonçalves Rodrigues da Gama (RG: MG-4.706.565);
- Beatriz Gonçalves Rodrigues (RG: M-5.448.826);
- Luciene Gonçalves Rodrigues De Paula (RG: MG-5.447.319);
- Rodrigo Pereira de Souza Júnior (1344241- PM/MG);
- Helen Christine Gonçalves de Souza (RG: MG-12.076.551).

2. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um terreno urbano, localizado no Bairro Centro, nesta municipalidade, inserido em área consolidada do tecido urbano, provida de infraestrutura básica, atendendo, portanto, aos requisitos legais e urbanísticos para sua plena utilização.

O lote apresenta área total de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), resultante de um perímetro de formato regular, medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Pedro Mineiro, confrontando à direita, no sentido de quem observa da referida avenida, com o Lote nº 02, em extensão de 30,00 metros; aos fundos, em igual dimensão da frente, com o Lote nº 06; e, pelo lado esquerdo, com a Rua Eugênio Lima, em extensão também de 30,00 metros.



Sua localização, em área central da cidade, garante acessibilidade privilegiada, com confrontação direta com duas vias públicas de relevância – a Avenida Pedro Mineiro e a Rua Eugênio Lima –, o que lhe confere visibilidade, facilidade de acesso e potencial de valorização imobiliária. Ademais, a proximidade com estabelecimentos comerciais, equipamentos públicos, instituições de ensino e serviços de saúde caracteriza a região como de uso misto, predominantemente residencial, mas com potencial para usos comerciais compatíveis com a legislação urbanística municipal vigente.

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel se encontra regularmente inserido no perímetro urbano da cidade, em setor valorizado, dotado de infraestrutura e apto a múltiplas destinações, o que o torna adequado ao fim a que se propõe.

3. INFRAESTRUTURA

O terreno avaliado encontra-se inserido em área provida de infraestrutura urbana consolidada, contando com pavimentação asfáltica, sistema de coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.

4. PERSPECTIVA DE MERCADO

O terreno avaliado está localizado em área urbana, no setor central da cidade, inserido em região consolidada e dotada de infraestrutura completa. Sob a ótica do mercado imobiliário, sua localização é considerada privilegiada e de boa valorização, em razão da proximidade com vias de acesso, comércios, serviços e equipamentos públicos.

5. AVALIAÇÃO

300.000,00 (trezentos mil reais).

6. RELEVO



O terreno apresenta relevo plano, sem declividades significativas, característica que favorece o aproveitamento integral da área.

7. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Foram adotados para a avaliação do terreno os seguintes critérios:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: consiste na determinação do valor do imóvel por meio da comparação com terrenos de características semelhantes, situados no mesmo município ou em áreas de mercado equivalente, considerando transações efetivas e ofertas disponíveis.
- Critério de Localização e Infraestrutura: avalia a inserção do imóvel no contexto urbano, considerando os usos predominantes e potenciais do entorno (residencial, familiar e comercial). Ressalta-se que o imóvel encontra-se em área atendida por serviços públicos essenciais, dispondo de pavimentação asfáltica, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.

Capitão Enéas, 21 de agosto de 2025

Responsável Técnico:
Ises Jordana Rodrigues da Silva
CREA-MG: 340.660/D