



# ANEXO IV

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Araxá

**Imóvel Avaliando:** Hotel Colombo - Barreiro - Araxá - MG

**Interessado:** Prefeitura Municipal de Araxá

**Finalidade do Parecer:** Determinação do Valor Mercadológico de VENDA



Vista do Imóvel Avaliando

#### 1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Araxá, inscrita no CNPJ sob o nº 18.140.756/0001-00, com sede à Avenida Rosália Isaura Araújo - Araxá/MG - CEP 38.183-186.

#### 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor de Mercado para VENDA do imóvel objeto desta avaliação.

#### 3. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

#### 4. IMÓVEL AVALIANDO



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: [licitacao@araxa.mg.gov.br](mailto:licitacao@araxa.mg.gov.br)

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03  
Guilhermina - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506



O imóvel objeto deste parecer técnico encontra-se situado no complexo do Barreiro, devendo ser cadastrado junto à Prefeitura do Município de Araxá, imóvel este descrito nos termos das matrículas nºs 21.625, 21.626, 21.629 e 21.630 do Cartório de Registro de Imóveis de Cidade Araxá, nos seguintes termos:

**Imóvel A – Matrícula 21.625 –** Um prédio de dois pavimentos, com todas suas benfeitorias, instalações, anexos e pertences, constituído pelo HOTEL COLOMBO DAS TERMAS, bem como seu respectivo terreno formado por um lote que mede 3.600 metros quadrados mais ou menos, dividindo pela frente com antiga Rodovia Araxá-Barreiro; lado direito com a Rua “K”, lado esquerdo com a Rua “L” e fundos com a Rua “J” ou Francisco Cavalini.

**Imóvel B – Matrícula 21.626 –** Um terreno urbano, situado no “BARREIRO DE ARAXÁ”, neste município e comarca de Araxá, a Rua “J”, também conhecida como Rua Francisco Cavalini, medindo 60,00x40,00 metros (2.400 metros quadrados), dividindo pela frente com a referida via pública; pela direita com a Rua “K”; pela esquerda e fundos com José Rios Guimarães imóvel este localizado nos fundos do “HOTEL COLOMBO”.

**Imóvel C - Matrícula 21.629 –** Um terreno urbano, situado no Barreiro, nesta cidade de Araxá, constituído por dois lotes com as áreas de 435,00 metros quadrados e 480,00 metros quadrados, dividindo com os lotes pela frente com Hotel Colombo e pelos lados e fundos com propriedade de José Rios Guimarães.

**Imóvel D – Matrícula 21.630 –** Um terreno urbano situado no Barreiro, nesta cidade de Araxá, formado pelo lote 10 da quadra 19, medindo 20,00 metros de frente, igual metragem nos fundos e 35,00 metros ambos os lados, dividindo pela frente com a Rua “J” também conhecida por Francisco Cavalini, lado esquerdo com Iolanda Colombo e outros, lado direito com com José Rios Guimarães.

### 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

São apresentadas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando: composto de um Hotel que encontra-se em péssimo estado de conservação, ruínas.

### 6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



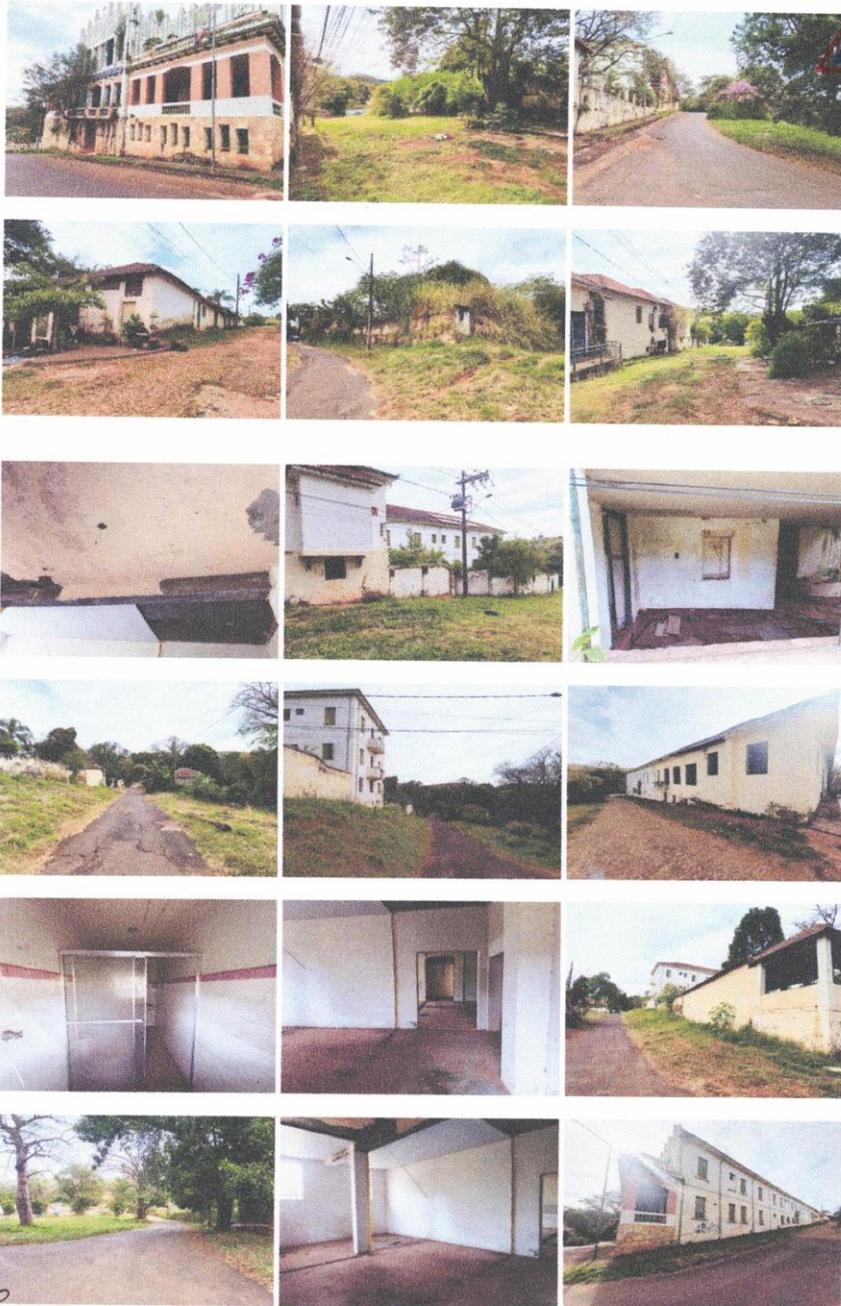


PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: [licitacao@araxa.mg.gov.br](mailto:licitacao@araxa.mg.gov.br)

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03  
Guilhermina - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506



*[Handwritten signature]*

Av. Getúlio Vargas, 850 - Centro - Araxá - MG - CEP 38183-192 - Fone: (34) 3662-1800 - CNPJ 20.030.730/0001-42  
Site: [www.constrec.com.br](http://www.constrec.com.br) - E-mail: [constrec@constrec.com.br](mailto:constrec@constrec.com.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: [licitacao@araxa.mg.gov.br](mailto:licitacao@araxa.mg.gov.br)

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03  
Guilhermina - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506

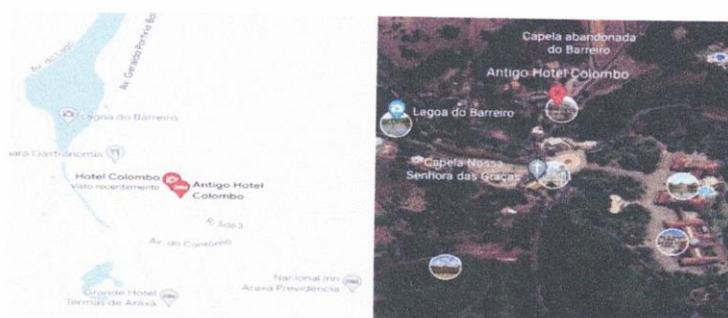


### 7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado no complexo turismo do Grande Hotel do Barreiro, a 5 km do centro da cidade, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
  - Zoneamento: Área Turística
  - Principal Avenida próxima: Av. Geraldo Porfírio Botelho
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros):
  - Pontos de ônibus
  - Hotel do Barreiro
  - 2 escolas de ensino fundamental e médio
  - Várias barracas de artesãs
- Infraestrutura e serviços públicos:
  - Rua pavimentada
  - Rede de telefonia
  - Rede de eletricidade
  - Rede de TV a cabo
  - Rede de Internet
  - Rede de água e esgoto

### 8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Mapas: acessado em 24/05/2023.

Av. Getúlio Vargas, 850 - Centro - Araxá - MG - CEP 38183-192 - Fone: (34) 3662-1800 - CNPJ 20.030.730/0001-42  
Site: [www.constrec.com.br](http://www.constrec.com.br) - E-mail: [constrec@constrec.com.br](mailto:constrec@constrec.com.br)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Gestão

Setor de Licitação - e-mail: [licitacao@araxa.mg.gov.br](mailto:licitacao@araxa.mg.gov.br)

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03  
Guilhermina - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506



9. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

Determinação do valor, na íntegra, do imóvel avaliando

Para a determinação do valor total do imóvel avaliando, somou-se o valor obtido do seu terreno ao valor da sua edificação, conforme apresentado na seguinte tabela.

Imóvel A – Matrícula 21.625 - R\$1.260.000,00  
Imóvel B – Matrícula 21.626 - R\$ 840.000,00  
Imóvel C - Matrícula 21.629 - R\$ 152.250,00  
Imóvel D - Matrícula 21.629 - R\$ 168.000,00  
Imóvel E – Matrícula 21.630 - R\$ 245.000,00

Valor Final Total do Imóvel Avaliando:	R\$2.665.250,00
----------------------------------------	-----------------

10. CONCLUSÃO

Com base em meio do tratamento técnico, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica onde foi levado em consideração o péssimo estado de conservação e abandono do imóvel.**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$2.665.250,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil duzentos e cinquenta reais).**

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

Araxá, 25 de maio de 2023

Constrec Imobiliária Ltda - PJ - 1023  
Maria do Carmo Afonso Ribeiro  
Creci – MG 11.012  
CNAI N. 40035