



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES/MG

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL

DISSOLUÇÃO

PROCESSO PJE Nº 0694805-64.2002.8.13.0105

MARIA LÚCIA DE OLIVEIRA GAIOTTI

X

EDIVAN GAIOTTI





SUMÁRIO		
1.	APRESENTAÇÃO	3
2.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
3.	OBJETIVO E FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO	3
4.	PROCEDÊNCIA IMOBILIÁRIA	4
5.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
6.	VISTORIA	6
7.	LOCALIZAÇÃO	6
8.	ELEMENTOS FOTOGRÁFICOS	7
9.	METODOLOGIA UTILIZADA	13
10.	CONTEXTO URBANO	15
11.	AMOSTRAS COMPARATIVAS	16
12.	LEGISLAÇÃO MUNICIPAL	19
13.	AVALIAÇÃO DE GLEBA PELO MÉTODO INVOLUTIVO	19
14.	VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	21
15.	CONCLUSÃO	21
16.	ENCERRAMENTO	22
17.	QUESITOS DA AUTORA	23
18.	QUESITOS DO RÉU	26
19.	ANEXOS	33



1. APRESENTAÇÃO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM (Laudo de Avaliação), atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**, obedecendo aos critérios mercadológicos, éticos e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O Laudo de Avaliação foi solicitado pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG, nos autos do Processo PJE nº 0694805-64.2002.8.13.0105 da Ação de Dissolução, tendo como partes:

AUTORA: MARIA LÚCIA DE OLIVEIRA GAIOTTI

RÉU: EDIVAN GAIOTTI

3. OBJETIVO E FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

O presente Laudo tem como objetivo elaborar avaliação dos seguintes imóveis:

a) Uma área de terreno medindo **11,3290ha** (onze hectares trinta e dois ares e noventa centiares), situada no lugar denominado “Córrego do Foicinha” ou “Fazenda dos Borges”; **b)** Uma área de terreno medindo **15,0766ha** (quinze hectares, sete ares e sessenta e seis centiares), localizada no lugar denominado “Fazenda Turmalina”, denominadas genericamente como “**HARAS GAIOTTI**”, no perímetro de expansão urbana desta cidade, por solicitação do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG, para demonstrar e trazer à luz da realidade o valor de mercado do mesmo. Para isso fiz pesquisas, estudos da legislação pertinente, análise do valor de mercado, visita *in loco* e demais diligências procurando o método de avaliação que trouxesse maior segurança na obtenção do resultado, com base no conhecimento técnico, científico e experiência do perito nomeado, **NILTON RODRIGUES DO CARMO**, brasileiro, corretor de imóveis e Perito Avaliador, inscrito no CNAI: 23.606 e CRECI: MGF0021699 4º Região Minas Gerais, atuante no mercado imobiliário.



4. PROCEDÊNCIA IMOBILIÁRIA

MATRÍCULA Nº 14.561 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Gov. Valadares/MG

IMÓVEL- Uma área de terras legítimas medindo 11,3290ha (onze hectares trinta e dois ares e noventa centiares), situada no lugar denominado “Córrego do Foicinha” ou “Fazenda dos Borges”, distrito desta cidade, contendo as benfeitorias de uma cada de morada, duas (02) represas de concreto e cercas perimétricas e de separações internas, confrontando por seus diversos lados, com José Ivair Ferreira Mattos, Moacyr Paoliello, Geralda Martins Vieira e quem mais de direito.

PROPRIETÁRIO: **EDIVAN GAIOTTI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do CIC nº 088.266.176/00, residente nesta cidade.

MATRÍCULA Nº 16.934 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Gov. Valadares/MG

IMÓVEL- Uma área de terreno medindo quinze hectares, sete ares e sessenta e seis centiares (15,0766ha) de terras legítimas, integrante de uma porção maior, genericamente conhecida como Fazenda Turmalina, situada no distrito desta cidade, área essa que se desmembra da referida porção maior, para constituir um imóvel à parte ou um todo perfeito de forma a ao norte, com Edimar Aquino Raulino e José Ivair Ferreira Mattos; à leste e sul, com mesmo José Ivair Ferreira Mattos; e, à oeste, com Moacir Paoliello.

PROPRIETÁRIO: **EDIVAN GAIOTTI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do CIC nº 088.266.176/00, residente nesta cidade.

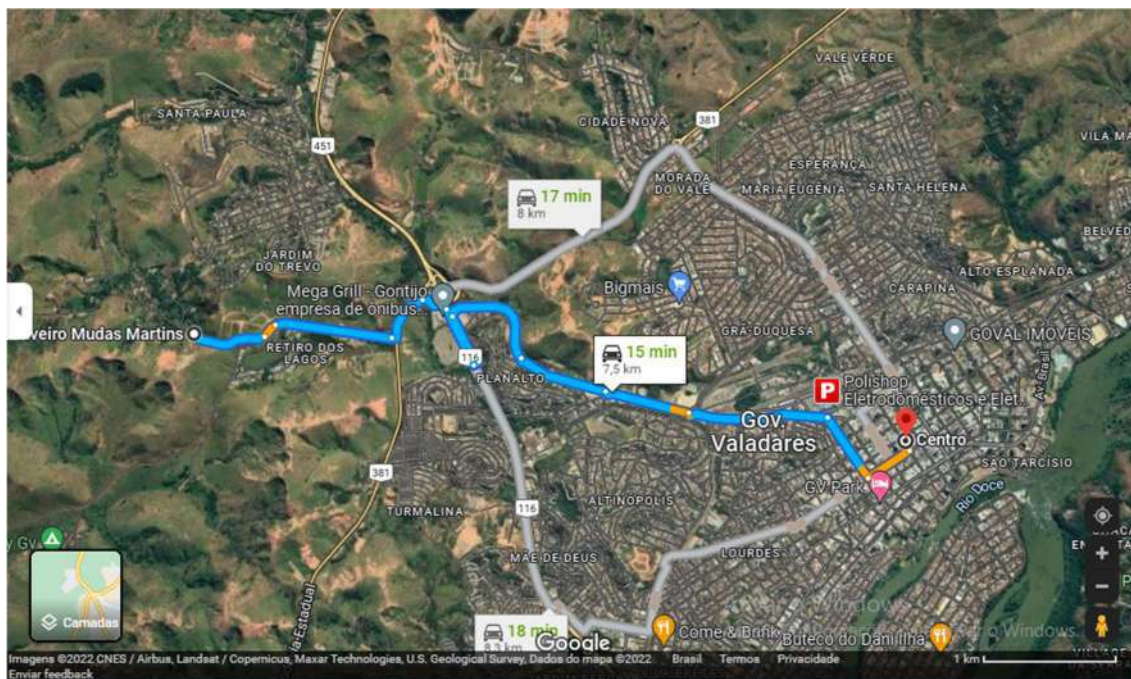
5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Trata-se de duas áreas de terreno, localizadas no perímetro de expansão urbana desta cidade, com as seguintes descrições: **a)** Uma área de terreno medindo **11,3290ha** (onze hectares trinta e dois ares e noventa centiares), situada no lugar denominado “Córrego do Foicinha” ou “Fazenda dos Borges”, contendo as seguintes benfeitorias: casa sede, casa de vaqueiro, capela, baias de cavalos e éguas, cercas de separações internas e externas, com topografia morrada; **b)** Uma área de terreno medindo **15,0766ha** (quinze hectares, sete ares e sessenta e seis centiares), localizada no lugar denominado “Fazenda Turmalina”, denominadas genericamente como “**HARAS GAIOTTI**”, no perímetro de expansão urbana desta cidade, com topografia morrada.





Roteiro: Saindo de Governador Valadares pelo anel rodoviário, virar sentido a Belo Horizonte, virar à direita sentido Penha do Cassiano, passa o Retiro dos Lagos, no sentido dos Borges seguindo por alguns metros e chegará à propriedade.

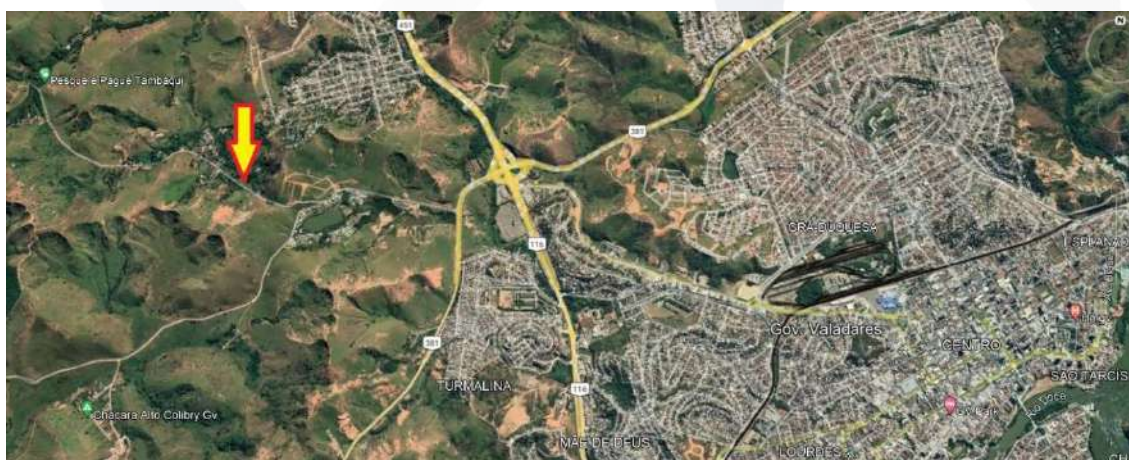


6. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 02 de maio de 2022, às 9:15h, realizada no imóvel acima identificado, onde estava presente:

- Edivan Gaiotti – parte
- José Maria Rodrigues – Assistente técnico
- Demétrios Eliano Duarte Pereira – Assistente técnico

7. LOCALIZAÇÃO





8. ELEMENTOS FOTOGRÁFICOS













9. METODOLOGIA UTILIZADA

Após vistoria técnica *in loco* na área avalianda e estudo profundo do contexto urbano, optei pela utilização do Método Involutivo ou Método do Máximo Aproveitamento Eficiente, conforme ensina BRITO, Gilberto. Avaliação e Perícia Imobiliária Belo Horizonte. D'Plácido Editora, 2017:

O valor do imóvel é definido através de um estudo de viabilidade técnico-econômico de aproveitamento do terreno ou de uma gleba urbanizável, baseado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Emprega-se este método quando há terrenos ou glebas urbanizáveis semelhantes ao imóvel avaliando para realizar uma comparação de valores. Geralmente empregado em situações onde há uma forte demanda imobiliária ou em que o proprietário do imóvel baseia-se no seu potencial construtivo (área máxima que o plano diretor do município permita que seja edificada sobre o terreno; ou área máxima que o plano diretor do município permite que seja loteada) para estabelecer o valor de comercialização ou permuta com as construtoras/incorporadoras.

Na mesma linha o autor e Professor MENDONÇA, Frederico. Avaliação de Imóveis – Teoria e Prática – 4. Ed – Recife. Ed. Do Autor. 2015:

Método Involutivo, também denominado Método do Máximo Aproveitamento Eficiente, é aquele através do qual se chega ao valor de mercado de um imóvel baseando-se no estudo a sua viabilidade e do seu aproveitamento econômico num hipotético empreendimento imobiliário.

Assim, por exemplo, através desse método, podemos definir o valor de uma gleba que poderia ser loteada e urbanizada, tomando-se como parâmetro o número de lotes que resultaria daquele loteamento, deduzindo todas as despesas com a implementação do empreendimento, bem como o lucro que se pretende alcançar.

Não resta dúvida que qualquer outro método utilizado, acarretaria prejuízo às partes, visto que a área possui todas as características e permissões legais para se executar o tipo de empreendimento que iremos adotar neste caso.



E ainda, o que o magistério do Ilustre Professor DINIZ, João. Avaliação Mercadológica de Imóveis. Porto Alegre. Grafiset. 2012:

É o método onde o valor do imóvel é definido por meio de um estudo de viabilidade técnico-econômica de aproveitamento do terreno ou de uma gleba, baseado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições de mercado.

Emprega-se o METODO INVOLUTIVO quando não há terrenos ou glebas similares ao imóvel avaliando para realizarmos uma comparação de valores. Geralmente é empregado em situações em que há uma forte demanda imobiliária, as construtoras estão desmanchando cada antiga ou prédios antigos para edificação de novos empreendimentos e o mercado pratica a permuta por área edificada (terreno) ou por lotes urbanizados (glebas).

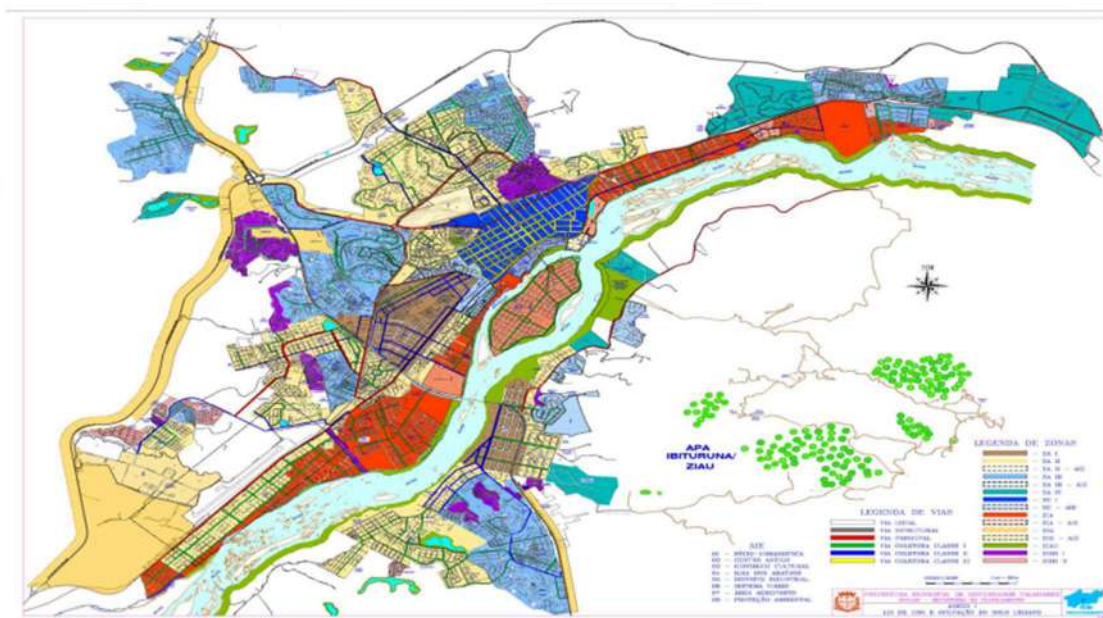


10. CONTEXTO URBANO

Trata-se de uma área de terreno medindo 264.056,00m², situada dentro do perímetro urbano de Governador Valadares/MG, conforme Lei Municipal 6.289/12, estando inclusive, na ZA IV, conforme Lei complementar 201/2015.

O Terreno total faz divisa com a estrada de acesso ao Distrito de Penha do Cassiano na confluência com a estrada para o Córrego dos Borges, adjacente do Condomínio Retiro dos Lagos, distante 1,6km da BR-116, considerada Rodovia de integração Nacional, ao lado da BR-101, por iniciar na capital Fortaleza/CE e terminar em Jaguará/RS, na fronteira com o Uruguai, sendo um dos principais eixos rodoviários do país. É a maior rodovia totalmente pavimentada do Brasil, com 4.486 km de extensão. Estima-se uma circulação diária de cerca de 90 mil veículos nesta importante via.

Ainda, de acordo com a Lei de uso e ocupação do solo desta cidade, a localização do imóvel faz parte da **Zona de Adensamento IV**. Tal privilégio potencializa a eficiência, uso e ocupação destas glebas, podendo ter área mínima de 1.000,00m², com testada de 20metros, conforme Lei Complementar 242/19 e Lei complementar 201/15, ambas do Município de Governador Valadares/MG.



Logo, não há o que se falar em imóvel rural, estamos diante de um imóvel que não pode de forma alguma ser avaliado ou especificado como atividade rural, visto que seria o mesmo que andar de Ferrari em estrada de terra e sem pavimentação (em zona rural), por mais que tenha motor e potência, sua eficiência é para outro tipo de atividade.

11. AMOSTRAS COMPARATIVAS

Nº	Amostra	Valor	Área/M2	Valor/M2	Fonte
1	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.000,00	R\$ 150,00	BETEL IMÓVEIS – 33 30211814
2	CHÁCARA	R\$ 120.000,00	1.000,00	R\$ 120,00	BETEL IMÓVEIS – 33 30211814
3	CHÁCARA	R\$ 110.000,00	1.000,00	R\$ 110,00	BETEL IMÓVEIS – 33 30211814
4	CHÁCARA	R\$ 100.000,00	2.000,00	R\$ 50,00	BETEL IMÓVEIS – 33 30211814
5	CHÁCARA	R\$ 110.000,00	1.000,00	R\$ 110,00	BETEL IMÓVEIS – 33 30211814
6	CHÁCARA	R\$ 250.000,00	2.005,00	R\$ 124,69	BOM NEGÓCIO IMÓVEIS – 33 30210002
7	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.500,00	R\$ 100,00	BOM NEGÓCIO IMÓVEIS – 33 30210002
8	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.000,00	R\$ 150,00	JOSÉ DE ALMEIDA – 33 988985134
9	CHÁCARA	R\$ 135.000,00	1.000,00	R\$ 135,00	JOSÉ DE ALMEIDA – 33 988985134
10	CHÁCARA	R\$ 120.000,00	1.070,00	R\$ 112,15	VINICIUS XAVIER – 33 999024353
11	CHÁCARA	R\$ 145.000,00	1.685,49	R\$ 86,03	VINICIUS XAVIER – 33 999024353
12	CHÁCARA	R\$ 138.000,00	1.066,72	R\$ 129,37	VINICIUS XAVIER – 33 999024353
13	CHÁCARA	R\$ 100.000,00	1.000,00	R\$ 100,00	KLEYTON CORRETOR – 33 988849395
14	CHÁCARA	R\$ 250.000,00	1.000,00	R\$ 250,00	AURELIO CORRETOR – 33 988412223
15	CHÁCARA	R\$ 130.000,00	1.000,00	R\$ 130,00	ADMILSON CORRETOR – 33 998253819
16	CHÁCARA	R\$ 160.000,00	2.000,00	R\$ 80,00	GERSON CORRETOR – 33 984497736
17	CHÁCARA	R\$ 180.000,00	2.003,00	R\$ 89,87	BRUNO CORRETOR – 33 991518963
18	CHÁCARA	R\$ 80.000,00	1.000,00	R\$ 80,00	ERLON BARRETO – 33 988517098

TRATAMENTO MATEMÁTICO

Fator 01: Fator Oferta – é utilizado quando o imóvel está em oferta, considerando-se a elasticidade praticada em negociações imobiliárias e entusiasmo do proprietário em pedir e do comprador em ofertar, é da sensibilidade do avaliador usar fator de oferta para homogeneizar as amostras, bem como o valor da comissão do corretor de imóveis. Analisando as amostras notamos que todos os imóveis à venda têm participação de corretor de imóveis.

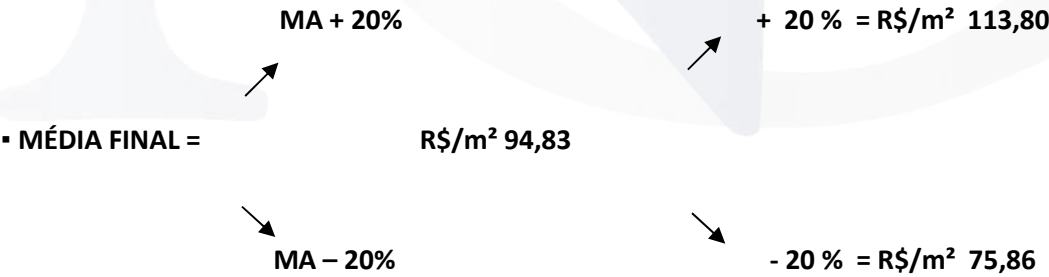
Fator 02: Fator Transposição localização – considerando que a localização das amostras está mais próxima da região do imóvel avaliando, é da sensibilidade do avaliador usar fator de transposição para homogeneizar as amostras.





Nº	Amostra	Valor	Área(M2)	Valor m²	Fator 01	Fator 02	Valor m²(R\$)
01	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.000,00	R\$ 150,00	0,90	0,90	121,50
02	CHÁCARA	R\$ 120.000,00	1.000,00	R\$ 120,00	0,90	0,90	97,20
03	CHÁCARA	R\$ 110.000,00	1.000,00	R\$ 110,00	0,90	0,90	89,10
04	CHÁCARA	R\$ 100.000,00	2.000,00	R\$ 50,00	0,90	0,90	40,50
05	CHÁCARA	R\$ 110.000,00	1.000,00	R\$ 110,00	0,90	0,90	89,10
06	CHÁCARA	R\$ 250.000,00	2.005,00	R\$ 124,69	0,90	0,90	101,00
07	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.500,00	R\$ 100,00	0,90	0,90	81,00
08	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.000,00	R\$ 150,00	0,85	0,90	114,75
09	CHÁCARA	R\$ 135.000,00	1.000,00	R\$ 135,00	0,90	0,90	109,35
10	CHÁCARA	R\$ 120.000,00	1.070,00	R\$ 112,15	0,90	1,00	100,94
11	CHÁCARA	R\$ 145.000,00	1.685,49	R\$ 86,03	0,90	1,00	77,43
12	CHÁCARA	R\$ 138.000,00	1.066,72	R\$ 129,37	0,90	1,00	116,43
13	CHÁCARA	R\$ 100.000,00	1.000,00	R\$ 100,00	0,90	0,90	81,00
14	CHÁCARA	R\$ 250.000,00	1.000,00	R\$ 250,00	0,80	0,90	180,00
15	CHÁCARA	R\$ 130.000,00	1.000,00	R\$ 130,00	0,90	0,90	105,30
16	CHÁCARA	R\$ 160.000,00	2.000,00	R\$ 80,00	0,90	0,90	64,80
17	CHÁCARA	R\$ 180.000,00	2.003,00	R\$ 89,87	0,90	0,90	72,79
18	CHÁCARA	R\$ 80.000,00	1.000,00	R\$ 80,00	0,90	0,90	64,80

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²	MA = <u>R\$/m² 1.706,99</u>
MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 18 AMOSTRAS</u>	18
Nº DAS AMOSTRAS	<u>MA = R\$/m² 94,83</u>





Nº	Amostra	Valor	Área(M2)	Valor m²	Fator 01	Fator 02	Valor m²(R\$)
01	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.000,00	R\$ 150,00	0,90	0,90	121,50
02	CHÁCARA	R\$ 120.000,00	1.000,00	R\$ 120,00	0,90	0,90	97,20
03	CHÁCARA	R\$ 110.000,00	1.000,00	R\$ 110,00	0,90	0,90	89,10
04	CHÁCARA	R\$ 100.000,00	2.000,00	R\$ 50,00	0,90	0,90	40,50
05	CHÁCARA	R\$ 110.000,00	1.000,00	R\$ 110,00	0,90	0,90	89,10
06	CHÁCARA	R\$ 250.000,00	2.005,00	R\$ 124,69	0,90	0,90	101,00
07	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.500,00	R\$ 100,00	0,90	0,90	81,00
08	CHÁCARA	R\$ 150.000,00	1.000,00	R\$ 150,00	0,85	0,90	114,75
09	CHÁCARA	R\$ 135.000,00	1.000,00	R\$ 135,00	0,90	0,90	109,35
10	CHÁCARA	R\$ 120.000,00	1.070,00	R\$ 112,15	0,90	1,00	100,94
11	CHÁCARA	R\$ 145.000,00	1.685,49	R\$ 86,03	0,90	1,00	77,43
12	CHÁCARA	R\$ 138.000,00	1.066,72	R\$ 129,37	0,90	1,00	116,43
13	CHÁCARA	R\$ 100.000,00	1.000,00	R\$ 100,00	0,90	0,90	81,00
14	CHÁCARA	R\$ 250.000,00	1.000,00	R\$ 250,00	0,80	0,90	180,00
15	CHÁCARA	R\$ 130.000,00	1.000,00	R\$ 130,00	0,90	0,90	105,30
16	CHÁCARA	R\$ 160.000,00	2.000,00	R\$ 80,00	0,90	0,90	64,80
17	CHÁCARA	R\$ 180.000,00	2.003,00	R\$ 89,87	0,90	0,90	72,79
18	CHÁCARA	R\$ 80.000,00	1.000,00	R\$ 80,00	0,90	0,90	64,80

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 07 amostras (nºs 01, 04, 08, 14, 16, 17 e 18)

MÉDIA FINAL = Valor Médio/m2	MF = <u>R\$/m2 1.047,85</u> 11
MF = <u>SOMA DO R\$/m2 DAS 11 AMOSTRAS</u> Nº DAS AMOSTRAS	<u>MF = R\$/m2 95,26</u>

Com base nas informações de chácaras comercializadas na região, entendemos que o valor do metro quadrado é de **R\$ 95,00 (noventa e cinco reais)**.

Tamanho da Chácara + Valor do m²	
Tamanho da Chácara	1.000,00 m²
Valor do M²	R\$ 95,00
Valor Hipotético	R\$ 95.000,00



12. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Em obediência à Lei complementar nº 275/2021, desta cidade, que dispõe sobre o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio por meio de condomínio de lotes, fora do perímetro urbano, no município de Governador Valadares, institui o Fundo Especial de Arrecadação da Compensação de Área Institucional (FEACAI), cria a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento (ZEUC) e dá providências correlatas, de outras providências, no seu artigo 7º consta a destinação e uso das áreas institucionais, áreas verdes e arruamento (<https://www.valadares.mg.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-complementar-275-2021/9145>)

Assim, em virtude de estudo e vistoria na área, adotaremos um percentual de 45% de áreas públicas tendo em vista a existência de APP e falha na topografia do imóvel objeto da avaliação, conforme art. 7º da referida Lei Complementar, o município adota como área mínima da chacara em **1.000,00m²**.

13. AVALIAÇÃO DE GLEBA PELO MÉTODO INVOLUTIVO

O valor da gleba é definido sempre pela seguinte fórmula:

$$VG = VGV - DD - DI - L$$

VG = VALOR DA GLEBA

VGV = VALOR GERAL DE VENDAS

DD = DESPESA DIRETA

DI = DESPESA INDIRETA

L = LUCRO DO EMPREENDEDOR

Inicialmente, cabe registrar que tais valores foram retirados de base literária e em consulta ao mercado local no intuito de se aproximar ao máximo da realidade dos custos e lucros do empreendimento.



DESPESAS DIRETAS – 35% VGV

Projetos, topografia, terraplenagem, drenagem, arruamento, rede de água e esgoto, rede de energia, iluminação pública, estação de tratamento de água, acompanhamento e liberação das diretrizes junto ao meio ambiente, SAAE e CEMIG. Tal custo é estimado em 35% do VGV, levando em consideração a topografia do imóvel avaliando.

DESPESAS INDIRETAS - 22% VGV

Custo de comercialização das chácaras, honorários de corretagem, custos financeiros, custo administrativo, publicidade e impostos. Estima-se em média de 22% do VGV.

LUCRO – 25% VGV

Lucro esperado neste empreendimento em relação ao VGV. Estima-se em torno de 25% do VGV.

ÁREA TOTAL - Matrículas: 14.561 e 16.934	
Área da Gleba	264.056,00m²
Percentual da Prefeitura	45%
Despesas Diretas	35%
Despesas indiretas	22%
Lucro Esperado	25%
Área Recomendada (Topografia)	1.000,00m²
Valor de cada chacara	R\$ 95.000,00
A – ÁREA DA PREFEITURA= 264.056,00m2 x 45% = 118.825,20m2	
B – ÁREA REMANESCENTE = 145.230,80m2	
C – ÁREA RECOMENDADA para UNIDADES = 1.000,00m²	
D – NÚMERO DE CHÁCARAS = 145.230,80m2 / 1.000,00m² = 145 unidades comercializáveis	
E – VGV = 145 Unidades X R\$ 95.000,00 = R\$ 13.775.000,00	
F – DESPESA DIRETA - 35% = R\$ 4.821.250,00	
G – DESPESA INDIRETA - 22% = R\$ 3.030.500,00	
H – LUCRO DO EMPREENDEDOR - 25% = R\$ 3.443.750,00	
I – VALOR DA GLEBA	
VG= R\$ 13.775.000,00 – R\$ 4.821.250,00 – R\$ 3.030.500,00 – R\$ 3.443.750,00 = R\$ 2.479.500,00	
<u>ARREDONDAMENTO: R\$ 2.500.000,00</u>	



14. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Após levantamento de dados, informações, pesquisa de mercado e estudo sobre aplicação do método mais aceitável para a conclusão deste trabalho, encontramos o valor total para o imóvel avaliando de:

MATRÍCULA Nº 14.561
VALOR DO IMÓVEL = ÁREA (M2) X VALOR DO M2
VALOR DO IMÓVEL = 113.290,00m2 X R\$ 9,47
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.072.856,30

MATRÍCULA Nº 16.934
VALOR DO IMÓVEL = ÁREA (M2) X VALOR DO M2
VALOR DO IMÓVEL = 150.766,00m2 X R\$ 9,47
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.427.754,02
VALOR TOTAL: R\$ 2.500.610,32

15. CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador que o valor de mercado para o imóvel avaliando é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO
R\$ 2.500.000,00
(DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)
▪ LIMITE INFERIOR – 10% = R\$ 2.250.000,00
▪ LIMITE SUPERIOR + 10% = R\$ 2.750.000,00

Valor Médio Estimado: O valor médio estimado pode ser arredondado com tolerância de até 1% para mais ou para menos em relação ao valor determinado.

Limite Inferior e Limite Superior: Variam de 1% até 10% em relação ao valor médio estimado.



16. ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM (Laudo de Avaliação) é composto por 22 (vinte e duas) laudas assinadas pelo Perito Avaliador responsável.

Governador Valadares/MG, 10 de junho de 2022.

NILTON RODRIGUES DO CARMO
CORRETOR DE IMÓVEIS – PERITO AVALIADOR
CRECI/MGF0021699 – CNAI 023606

