

AO EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES – MG

Excelentíssimo Senhor Juiz,

Romeu Ramos do Nascimento Junior, perito credenciado sob o CRECI-MG nº 51.336, CPF nº 093.473.256-60, apresenta cumprimentos a Vossa Excelência e às partes e, respeitosamente, junta aos autos o Laudo de Avaliação Mercadológica referente ao imóvel descrito como:

Lotes de terreno nº 01, 02 e 03 do quarteirão nº 62, da planta antiga local, situados na Rua Sete de Setembro, nº 2950, Centro, Governador Valadares/MG, registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares/MG, sob a matrícula nº 3844.

Além do laudo, anexa-se toda a documentação pertinente, incluindo mídias e dados técnicos que fundamentam a avaliação.

Coloco-me à disposição de Vossa Excelência e das partes para quaisquer esclarecimentos ou diligências que se fizerem necessárias.

Renovo os votos de estima e consideração.

Governador Valadares/MG, 05 de fevereiro de 2025.

Atenciosamente,

Romeu Ramos do Nascimento Junior

Perito – CRECI-MG nº 51.336



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG,

Com os mais respeitáveis cumprimentos deste expert, venho apresentar-lhe o laudo solicitado nos termos seguintes;

Resumo

Apresento a Vossa Excelência e às partes o Laudo de Avaliação Mercadológica do imóvel em questão. Peço desculpas pelo atraso na entrega, decorrente do tempo necessário para a pesquisa de preços, análise de mercado e das especificidades do referido imóvel.

Conforme solicitado, realizamos a avaliação mercadológica do imóvel localizado na Rua Sete de Setembro, nº 2950, Centro – Governador Valadares/MG, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado. Este método é amplamente reconhecido e recomendado pelas normas brasileiras de avaliação de imóveis, como a NBR 14653, 14653-1, 14653-2, por sua eficácia na determinação do valor de mercado com base em comparações diretas.

Introdução

A avaliação de um imóvel é um processo complexo que envolve diversas etapas, como pesquisa de mercado, levantamento de dados, análise estrutural e de conservação, entre outros fatores. Para garantir precisão, é essencial considerar tanto os aspectos quantitativos quanto qualitativos do imóvel, avaliando sua estrutura, finalidade e funcionalidade.

O processo de avaliação responde a questões fundamentais, como:

- Uso do imóvel: residencial, comercial, industrial, misto ou institucional.
- Tipo de imóvel: terreno, lote, gleba, galpão, apartamento, casa, escritório, sala comercial, loja, vaga de garagem, hotel, motel, hospital, escola, cinema, teatro, clube recreativo ou prédio industrial.
- Agrupamento do imóvel: loteamento, condomínio de casas, prédios de apartamentos, conjuntos habitacionais, prédios comerciais,



conjuntos de salas comerciais, prédios mistos (residencial/comercial), conjuntos de prédios comerciais ou complexos industriais.

De acordo com as normas da ABNT (NBR 14653, 14653-1 e 14653-2), existem quatro métodos principais para a avaliação de imóveis urbanos:

1. Método Comparativo de Dados de Mercado – análise de imóveis semelhantes na mesma região de situação do imóvel avaliado .
2. Método Involutivo – baseado no potencial de aproveitamento do imóvel.
3. Método de Renda – fundamentado na capacidade de geração de receitas.
4. Método Evolutivo – que considera o custo de reprodução do imóvel.

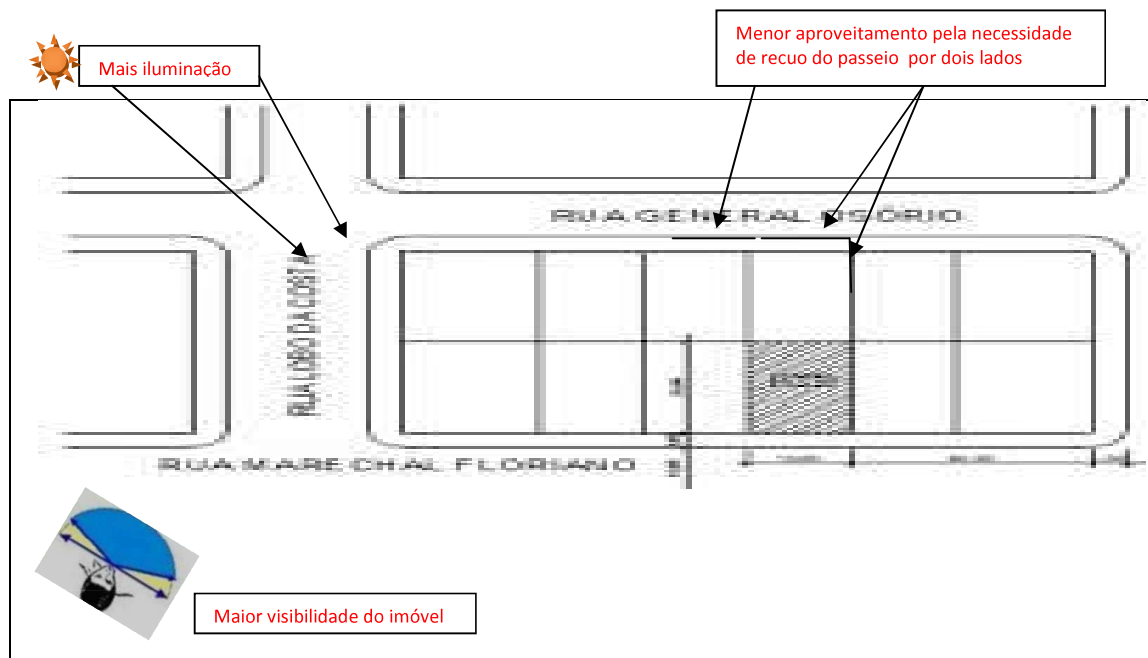
Nesta avaliação, foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste na análise de imóveis similares ou localizados na mesma região, considerando suas características, preços praticados e condições de negociação, a fim de determinar o valor de mercado do imóvel avaliado.

Análise do processo e das características básicas do imóvel

Analisando os autos do processo em epígrafe, constatou-se a existência de dois laudos de avaliação: um elaborado por um oficial avaliador (página 200) e outro por profissionais técnicos (corretores), constante das páginas 208 a 2016 (documento suporte anexo). Observa-se uma clara divergência entre os valores atribuídos, mesmo considerando os diferentes períodos em que foram realizados. Diante disso, este laudo tem o propósito de esclarecer o valor de mercado do imóvel Avaliado ao nobre juízo.

As fotos e vídeos registrados na visita técnica demonstram que o imóvel está situado em uma área privilegiada da cidade, com acesso a diversos equipamentos urbanos. Sua clara destinação comercial, aliada à sua localização em esquina e às benfeitorias existentes, agrega valor ao mercado, favorecendo maior visibilidade e iluminação, como ilustrado na análise a seguir:





Esta avaliação mercadológica foi realizada com base no método comparativo de dados de mercado, considerando imóveis à venda na região central da cidade, especialmente na área onde se localiza o imóvel avaliado.

Dados técnicos e análise das amostras da pesquisa

Descrição do Imóvel Avaliado:

- Localização: Rua Sete de Setembro, nº 2950, Centro – Governador Valadares/MG.



Google maps: https://www.google.com.br/maps/@-18.8534412,-41.9488064,3a,75y,328.83h,94.57t/data=!3m7!1e1!3m5!1sXrEftIxfHur8e4tBPiFyMQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-4.5696499551851275%26panoid%3DXrEftIxfHur8e4tBPiFyMQ%26yaw%3D32



[8.82848597563554!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIwMy4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25020516184971800010382163000MDSOASAFQAw%3D%3D)

- Área Total do Terreno: 1.212,00 m².
- Benfeitorias:
- Prédio Comercial: Cinco cômodos, duas instalações sanitárias e um galpão destinado a oficina.
- Prédio de Dois Pavimentos: Térreo com sete boxes para estacionamento; pavimento superior com sete salas, cada uma com instalação sanitária.

Amostras Selecionadas para Comparação:

Foram selecionadas cinco amostras de imóveis comerciais na região central de Governador Valadares que apresentam características semelhantes ao imóvel avaliado. As amostras 06 e 07 foram excluídas da análise devido à discrepância significativa em relação ao valor do metro quadrado.

1. Amostra 01:

- Localização: Rua Sete de Setembro.
- Área do Terreno: 441 m².
- Valor de Venda: R\$ 2.646.000,00.
- Valor por m²: R\$ 6.000,00.

2. Amostra 02:

- Localização: Rua Belo Horizonte, nº 914.
- Área do Terreno: 650 m².
- Valor de Venda: R\$ 1.710.000,00.
- Valor por m²: R\$ 2.630,77.

3. Amostra 03:

- Localização: Rua Peçanha, nº 940.
- Área do Terreno: 420 m².
- Valor de Venda: R\$ 2.000.000,00.
- Valor por m²: R\$ 4.761,90.



4. Amostra 04:

- Localização: Centro de Governador Valadares.
- Área do Terreno: 400 m².
- Valor de Venda: R\$ 1.500.000,00.
- Valor por m²: R\$ 3.750,00.

5. Amostra 05:

- Localização: Bairro Centro, Governador Valadares.
- Área do Terreno: 330 m².
- Valor de Venda: R\$ 1.350.000,00.
- Valor por m²: R\$ 4.090,91.

Cálculo do Valor Médio estimado por Metro Quadrado

Para determinar o valor médio do metro quadrado na região, somamos os valores por metro quadrado das amostras 01 a 05 e dividimos pelo número de amostras:

$\text{V. médio estimado p/ m}^2: \frac{6.000,00 + 2.630,77 + 4.761,90 + 3.750,00 + 4.090,91}{5 \text{ (numero de amostras)}} = \text{R\$ } 4.246,32$

Avaliação do Imóvel

Aplicando o valor médio por metro quadrado à área total do terreno do imóvel avaliado:

Valor do imóvel



$(\text{Área do terreno}) 1.212 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.246,32 \text{ (V. médio estimado do m}^2 \text{ da região)} = \text{R\$ } 5.147.999,84$
--



Conclusão:

Com base na análise comparativa dos imóveis selecionados e nas características específicas do imóvel avaliado, estimamos que o valor de mercado do imóvel situado na Rua Sete de Setembro, nº 2950, Centro – Governador Valadares/MG, seja de aproximadamente R\$ 5.148.000,00.

Considerando, que a avaliação poderá ter uma margem de erro de 10% para mais ou para menos, o menor valor mercadológico do imóvel será R\$ 4.633.200,00 e o maior valor para a venda será R\$ 5.662.800,00.

Este valor reflete as condições atuais do mercado imobiliário na região central de Governador Valadares e considera as particularidades do imóvel em questão.

Atenciosamente,

Romeu Ramos do Nascimento Junior

CRECI/MG 51.336

ROMEU RAMOS
DO NASCIMENTO
JUNIOR:0934732
5660

Assinado de forma digital
por ROMEU RAMOS DO
NASCIMENTO
JUNIOR:09347325660
Dados: 2025.02.05
16:15:15 -03'00'

Vídeos e fotos da visita Técnica

Pasta Google Drive: Avaliação de imóvel - sete de setembro - Posto de gasolina

- Link de acesso:

<https://drive.google.com/drive/folders/1iAREGXHtmpuGJbg0bFdZHeyVlhjlv65C?usp=sharing>

Bibliografia de dados levantados na pesquisa

Amostra 01 – Imóvel Comercial de Esquina



- Valor de venda: R\$ 2.000.000,00
- Fonte da informação: Sr. Bié (dono da mecânica ao lado) – Contato: (33) 99989-8040 / (33) 3271-4145
- Link do BCI: Consulta BCI

http://intranet.valadares.mg.gov.br:8080/services/consulta_bci_impreso.php?cd=KEGFMEE&tpc=FE

- Google Maps: Localização

https://www.google.com.br/maps/@-18.8528358,-41.9483944,3a,75y,51.37h,93.77t/data=!3m7!1e1!3m5!1syvbp8fJC3ZHoyaXZsqF6eA!2e0!6shhps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-3.7699999999999996%26panoid%3Dyvbpb8fJC3ZHoyaXZsqF6eA%26yaw%3D51.37!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIwMy4wIwKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Amostra 04 – Terreno à Venda no Centro

- Localização: Centro – Governador Valadares/MG
- Área do terreno: 400 m²
- Valor de venda: R\$ 1.500.000,00
- Site do anúncio: JMC Imóveis

<https://www.jmcimoveisbh.com.br/imovel/terreno-governador-valadares-400-m/TE0051-ALDF>

- Google Maps: Localização

https://www.google.com.br/maps/@-18.856216,-41.9503026,3a,75y,230.07h,86.99t/data=!3m7!1e1!3m5!1stxhJabXDkbnzy3Cyim9guA!2e0!6shhps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D3.0128619933765464%26panoid%3DttxhJabXDkbnzy3Cyim9guA%26yaw%3D230.0701115199202!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDEyMS4wIwKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Amostra 05 – Casa com 4 Quartos no Centro

- Localização: Centro – Governador Valadares/MG
- Área do lote: 330 m²
- Valor de venda: R\$ 1.350.000,00
- Site do anúncio: Segurança Imóveis



<https://segurancaimoveisgv.com.br/imovel/17058/casa-4-quartos-centro-governador-valadares/>

- Google Maps: Localização

https://www.google.com.br/maps/@-18.8620611,-41.9464538,3a,75y,162.54h,96.03t/data=!3m7!1e1!3m5!1s5ez0bxWl0Yw_YF0WjvHALQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D6.032965662279835%26panoid%3D5ez0bxWl0Yw_YF0WjvHALQ%26yaw%3D162.53747943245583!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIwMi4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D

Atenção! Amostras Excluídas da Média Mercadológica

Devido à elevada disparidade no valor por metro quadrado, as seguintes amostras foram excluídas da média mercadológica:

Amostra 06 – Casa na Rua Dom Pedro II

- Área do lote: 430 m²
- Valor de venda: R\$ 4.200.000,00
- Site do anúncio: Segurança Imóveis

<https://segurancaimoveisgv.com.br/imovel/14836/casa-4-quartos-centro-governador-valadares/>

- Google Maps: Localização

https://www.google.com.br/maps/@18.8535963,41.9439724,3a,75y,68.03h,88.59t/data=!3m7!1e1!3m5!1sKYvi7JR7j_AAoNgPbjubkw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D1.413322092080648%26panoid%3DKYvi7JR7j_AAoNgPbjubkw%26yaw%3D68.02613124709595!7i16384!8i8192?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDEyMS4wIKXMDS0ASAFQAw%3D%3D

Amostra 07 – Casa na Rua Barão do Rio Branco

- Área do lote: 800 m²
- Valor de venda: R\$ 8.000.000,00
- Site do anúncio: Segurança Imóveis

<https://segurancaimoveisgv.com.br/imovel/14505/casa-centro-governador-valadares/>

- Google Maps: Localização



https://www.google.com.br/maps/place/Super+i+Telecom/@-18.8564088,-41.943388,3a,75y,54.8h,91.23t/data=!3m7!1e1!3m5!1s9D2tXvV0Ozu0yoqT7fHk5Q!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tctile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-1.2345092059577922%26panoid%3D9D2tXvV0Ozu0yoqT7fHk5Q%26yaw%3D54.79798697999681!7i16384!8i8192!4m6!3m5!1s0xb1a70bc422d5b1:0x49bd2876860aa14e!8m2!3d-18.8565283!4d41.943575!16s%2Fg%2F11bwn69rst?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDEyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

ROMEU RAMOS DO NASCIMENTO
JUNIOR:09347325660
660

Assinado de forma digital
por ROMEU RAMOS DO
NASCIMENTO
JUNIOR:09347325660
Dados: 2025.02.05
16:15:32 -03'00'

