



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Exma, Sra, Dra Raquel Agreli Melo, Juiza de Direito da 06ª Vara Cível da Comarca de
Uberaba MG.

Página | 1

NOMEAÇÃO Nº 20230200092433

PROCESSO Nº: 2875254-91.2009.8.13.0701

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

REQUERENTE: JOAO DELFINO e outros

REQUERIDO(A): UBERABA COUNTRY CLUB



SELO CERTIFICADOR Nº 077629 DE 05/08/2024

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



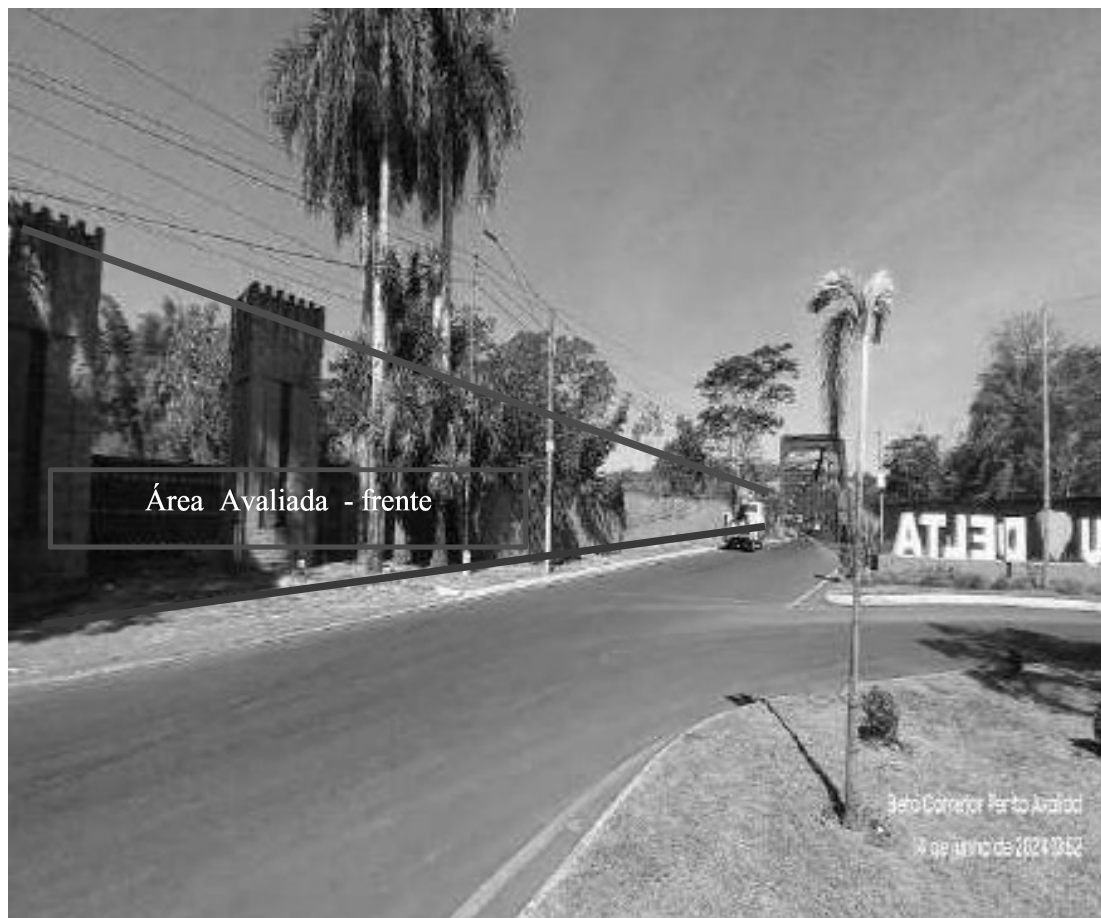


PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

IMÓVEL AVALIADO

Página | 2



UMA ÀREA LOCALIZADA NA RUA QUATORZE, GLEBA III – COM A MEDIA DE 10.000m² (DEZ MIL METROS QUADRADOS) NA CIDADE DE DELTA MG

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

SOLICITAÇÃO:

Página | 3

**ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO, PARA
ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA**

SOLICITANTE:

**EXMA, SRA, DRA RAQUEL AGRELI MELO, JUIZA DE DIREITO DA 06ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA MG.**

DATA DA AVALIAÇÃO

14/07/2024 - AS 09:00HS

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

**PARA COMPOSIÇÃO JUNTO AOS AUTOS MENCIONADO ACIMA, E
IDENTIFICAR O VALOR MERCADOLOGICO DE MERCADO PARA PARA
VENDA**

MÉTODO UTILIZADO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Página | 4

SUMÁRIO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
2 - CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	9
3 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS E FATORES.	22
5 - METODOLOGIA E CALCULOS	25
6 - CONCLUSÃO	35
7 - NOTAS / CONSIDERAÇÕES DO PERITO.	37
8 – SELO CERTIFICADOR.	38
9 - CURRICULUM DO AVALIADOR,	39

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

01 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

OBJETIVO

Página | 5

O OBJETIVO DO PRESENTE PARECER TÉCNICO E A ELABORAÇÃO POR SOLICITAÇÃO DO EXMA, SRA, DRA RAQUEL AGRELI MELO, JUIZA DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA MG, PARA COMPOSIÇÃO JUNTO AOS AUTOS MENCIONADO ACIMA, IDENTIFICAR O VALOR MERCADOLOGICO DE MERCADO PARA PARA VENDA,

Esse trabalho tem por objetivo fornecer o valor mais provável de mercado por m2 levando em conta suas benfeitorias, utilizando-se de tratamento dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados a negócio, conforme dispõe a NBR 14653-1, tem 3.44:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (NBR 14653-1, item 3.44)

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Página | 6

LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Esse trabalho está pautado nas seguintes limitações e pressuposições:

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CRECI/CNAI.

Foram utilizadas as mesmas premissas utilizadas no laudo oficial, aplicando a pesquisa de imóveis similares atualizada, que serviram de parâmetro para esta avaliação e vistoria ao imóvel.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI N° 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI N° 26.305 CONTATO N° 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

A Finalidade desta avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, **respeitada todas as condições para** que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

Página | 7

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Na determinação do valor atual de mercado do imóvel em pauta, será utilizado o Método Comparativo Direto.

A avaliação de imóveis urbanos é regida pela NBR 14.653 partes 1 e 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para tal.

Dentre as sistemáticas adotadas, figura no seu item 8.1 *o método comparativo direto de dados de mercado*, o qual é definido no item 8.2.1 da NBR-14.653-1, como sendo aquele que:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

O Método Comparativo consiste em apurar o valor do imóvel avaliando, através da comparação direta com outros imóveis de padrão equivalente, que estejam sendo negociados ou em oferta no mercado imobiliário da cidade. Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº 001/2008, o COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Corretor de Imóveis apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vista à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

1.4 - Portanto, Este PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) reflete a opinião do profissional habilitado em relação ao valor de um determinado imóvel, utilizando, além da experiência do corretor, uma série de critérios técnicos para determinar, de forma mais precisa, o valor de comercialização de um imóvel, CONSTATANTE NO ART. 473 – CPC/15 Artigo 473 da Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015

Página | 8

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - A exposição do objeto da perícia;

II - A análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - Resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º - No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º - É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º - Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Página | 9

– CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

UM IMÓVEL URBANO SITUADO NA CIDADE DE DELTA, NO LOTEAMENTO CONHECIDO COMO CIDADE DE DELTA, GLEBA III, NA RUA QUATORZE, DE FORMA RETANGULAR, COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES; MEDINDO DUZENTOS (200) METROS DE FRENTE PARA A RUA QUATORZE; CINQUENTA (50) METROS EM SUAS LATERAIS NA CONFRONTAÇÃO COM A PARTE DA ÁREA 01 E DUZENTOS (200) METROS AOS FUNDOS NA CONFRONTAÇÃO COM A PARTE DA ÁREA 01, PERFAZENDO A ÁREA DE 10.000M² (DEZ MIL METROS QUADRADOS). ÁREA ESTA DE UM MONTANTE DE 125.000,00m² COM A MATRICULA Nº 56.817 – DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CIDADE DE UBERABA MG. CONFORME ABAIXO

ESTE NÃO TEVE ACESSO AO INTERIOR DO IMÓVEL, O PORTÃO DE ACESSO SE ENCONTRAVA FECHADO.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

MATRÍCULA		FICHA		1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMOVEIS - UBERABA-MG	
56817		1		LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
A OFICIAL: <i>[assinatura]</i>					
IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, situado neste município, na cidade de Delta, na Rua Quatorze, de forma triangular, com os seguintes característicos e confrontações: medindo quinhentos e sessenta e nove (569) metros de frente para a Rua Quatorze; cento e noventa e três (193) metros de um lado, na confrontação com a Rua Seis e o Sítio Quatorze; doze (12) metros e cinquenta e seis (56) centímetros em linha curva, na confluência da Rua Quatorze com a Rua Seis; cento e vinte (120) metros, em linha curva do outro lado, na confrontação com a antiga Rodovia Uberaba-Delta; oito (08) metros e trinta e sete (37) centímetros em linha curva, na confluência da Rua Quatorze, com a antiga rodovia Uberaba-Delta, perfazendo a área total de 125.000,00m² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados), confrontando de um lado com a antiga Rodovia Uberaba Delta, do outro lado com a Rua Seis e o Sítio Quatorze e nos fundos com o Rio Grande. PROPRIETÁRIO: UBERABA COUNTRY CLUB, sociedade sem fins lucrativos, com sede na cidade de Delta-MG, na Rodovia BR-050, inscrita no CNPJ sob o n. 25.436.585/0001-18. REGISTRO ANTERIOR: 51.397, de 10-03-1965, deste Serviço Registral. Emol.: R\$10,39; Tx. Fisc.: R\$2,27 - Total: R\$12,66. Uberaba, 15 de julho de 2011 (dois mil e onze). (TBS) (JB). Dou fé, A Oficiala: <i>[assinatura]</i> R-1-56.817 - Protocolo n. 181.119 de 30 de junho de 2011. REGISTRO DE ARRESTO: Conforme Certidão para Registro de Arresto, extraído dos Autos n. 701.09.274.043-3, da Ação de Execução/Cumprimento de Sentença, aviada em 30-06-2009 por Rodrigo Castro Ribeiro em face de Uberaba Country Club, datada de 05 de maio de 2011, expedida pela Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca e assinada por Hamilton Barbosa Junior, Oficial de Apoio Judicial da citada Secretaria, cujos autos se processam perante o Dr. Fabiano Rubinger de Queiroz, MM. Juiz de Direito da citada Vara, RODRIGO CASTRO RIBEIRO, brasileiro, solteiro, contador, CPF n. 208.760.501-78 e CI-RG n. M-8.490.924, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Juiz de Fora, n. 818, apto. 03, Bairro São Benedito, arrestou de UBERABA COUNTRY CLUB, sociedade sem fins lucrativos, com sede na cidade de Delta-MG, na Rodovia BR-050, inscrito no CNPJ sob o n. 25.436.585/0001-18, para assegurar o pagamento da importância de R\$43.209,56 (quarenta e três mil, duzentos e nove reais e cinquenta e seis centavos), apurada até janeiro de 2011, o imóvel objeto desta matrícula. Foi nomeado depositário UBERABA COUNTRY CLUB, compromissado na forma da Lei. Uberaba, 15 de julho de 2011. (TBS) (JB). Dou fé, A Oficiala: <i>[assinatura]</i> (VIDE VERSO)					

Página | 10

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 11



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

REGISTRO DE PENHORA.
Conforme Certidão para fins de Registro de Penhora, extraído de Autos n. 701.09.287.525-4, da Ação Ordinária - em fase de cumprimento de obrigação, aviada por 1) João Delfino e 2) André Menezes Delfino, datada de 27 de setembro de 2011, expedida pela Secretaria da Quinta Vara Cível desta Comarca, assinada por Honorato Ferreira de Oliveira, Escrivão Judicial da referida Secretaria, cujos autos se processam perante o Dr. Timóteo Yagur MM. Juiz de Direito da citada Vara, 1) JOÃO DELFINO, advogado casado, CPF n. 318.706.788-34 e 2) ANDRÉ MENEZES DELFINO, advogado solteiro, CPF n. 863.192.646-91, ambos residentes nesta cidade, Rua Pires de Campos, n. 37, Centro, brasileiros, penhoraram UBERABA COUNTRY CLUB, pessoa jurídica, com sede em Delta-MG, com endereço nesta cidade, na Rua Orlando Rodrigues da Cunha, n. 67, cidade Jardim, inscrita no CNPJ sob o n. 25.436.585/0001-18, para assegurar o pagamento da importância de R\$62.803,16 (sessenta e dois mil, oitocentos e três reais e dezessete centavos), o imóvel objeto desta matrícula. Emol.: R\$32,43; Tx. Fisc.: R\$10,11 - Total R\$42,54. Uberaba, 20 de outubro de 2011, (ALB) (JB). Dou. E.F. Oficiala: *[Assinatura]*

R.3/56.817 - Protocolo n. 256.661, de 19 de dezembro de 2016.
REGISTRO DE PENHORA.
Conforme Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, extraído de Autos n. 5189-09.2015.4.01.3802, de Execução Fiscal/Fazenda Nacional - 3.1007, na qual figura como exequente, União/Fazenda Nacional e como executado, Uberaba Country Club, datado de 23 de novembro de 2016, expedido pela Justiça Federal em Minas Gerais - Subseção Judiciária de Uberaba-MG - Segunda Vara, assinado por Eloisa Angélica Pereira Monteiro, Analista Judiciária, por ordem do Dr. Osmane Antônio dos Santos, MM. Juiz Federal da citada Vara, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito extraído dos mesmos Autos, datado de 15 de dezembro de 2016, assinado por Marcelo Peres, Oficial de Justiça Avaliador Federal, expedido pela mencionada Subseção Judiciária, **UNIÃO/FAZENDA NACIONAL** penhorou de **UBERABA COUNTRY CLUB** inscrito no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, com endereço: Rodovia BR 050, s/n, Km 542, em Delta-MG, para assegurar pagamento da importância de **R\$368.597,37** (trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e noventa e sete reais e trinta e sete centavos), a ser corrigida na data do efetivo pagamento, imóvel objeto desta matrícula. Foi nomeado depositário, JORGE I
(VIDE FICHA 2)

Página | 11

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 1



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

MATRÍCULA 56.817 FICHA 2 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL A OFICIALA

PEREIRA, compromissado na forma da Lei. A qualificação do exequente não constou do Mandado. Emol.: R\$0,00; Tx. Fisc. R\$0,00 - Total: R\$0,00. Uberaba, 28 de dezembro de 2016. (JL) (LBCA). Dou fé. A Oficiala: _____

AV.4/56.817 - Protocolo n. 256.661, de 19 de dezembro de 2016.
AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEL.
O imóvel objeto desta matrícula ficou indisponível, em virtude da penhora registrada sob o n. 3/56.817, nos termos do parágrafo 1º do artigo 53 da Lei 8.212/91. Emol.: R\$0,00; Tx. Fisc. R\$0,00 - Total: R\$0,00. Uberaba, 28 de dezembro de 2016. (JL) (LBCA). Dou fé. A Oficiala: _____

R.5/56.817 - Protocolo n. 271.286, de 07 de fevereiro de 2018.
REGISTRO DE PENHORA.
Conforme Certidão de Registro de Penhora, extraída do Processo n. 0011324-30.2015.5.03.0041, de Ação Trabalhista - R. Ordinário (985), na qual figurou como autor, José Augusto Estanislau e como réu, Uberaba Country Club, datada de 26 de janeiro de 2018, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Uberaba-MG, assinada digitalmente por Luciana Alves Bezerra Ramos, por ordem da Dr. Cleyonara Campos Viçosa Vilhã, MMa. Juíza, acompanhada do Ofício, extraído do mesmo processo, datado de 30 de janeiro de 2018, expedido pela citada Vara, assinado digitalmente pela MM. Juíza retro mencionada, **JOSÉ AUGUSTO ESTANISLAU**, brasileiro casado, serviços gerais, portador da CI n. M-151.255-SSP-MG e CTPS n. 62.009 - Série 0123-MG, inscrito no CPF-MF sob o n. 361.192.376-15 e no PIS sob o n. 10667540811, penhorou **UBERABA COUNTRY CLUB**, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, com sede campestre estabelecida na Rua 1 n. 285, Centro, em Delta-MG, CEP 38108-000, para assegurar pagamento da importância de **R\$133.992,35** (cento e trinta e três mil, novecentos e noventa e dois reais e trinta e cinco centavos), atualizada até 1º-02-2017, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$1.041.625,00** (um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e cinco reais) e os imóveis descritos nas matrículas n. 4.085, 4.086, 53.831, 53.832, 53.833, 53.834, 53.836, 53.841, 53.842, 53.843, 53.844, 53.845, 53.846 e 53.847 (VIDE VERSO)

Página | 12

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 1:



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

PEREIRA, compromissado na forma da Lei. A qualificação do exequente constou incompleta da Certidão. Emol.: R\$42,61; Tx. Fisc.: R\$13,98 - Total: R\$56,59. Uberaba, 15 de fevereiro de 2018. (TBS) (AAG). Dou fé A Oficiala: *[assinatura]*

R.6/56.817 - Protocolo n. 272.173, de 05 de março de 2018.
REGISTRO DE PENHORA.
Conforme Certidão para fins de Registro de Penhora, extraída dos Autos n. 701.11.006.195.2, de Ação de Execução/Cumprimento de Sentença, requerida por Mendes Eventos e Serviços Ltda contra 01) Uberaba Country Club e 02) Eduardo Pereira, datada de 08 de março de 2017, expedida pela Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca, assinada por Hamilton Barbosa Júnior, Oficial de Apoio Judicial da referida Secretaria, por ordem do Dr. Fabiano Rubinger de Queiroz, MM. Juiz de Direito da citada Vara, MENDES EVENTOS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 10.784.220/0001-07, com sede na Rua Ricardo Moreira de Paiva, n. 197, nesta cidade, penhorou de 01) UBERABA COUNTRY CLUB, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, com sede na Rodovia BR 050, Km. 542, em Delta MG e 02) EDUARDO PEREIRA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da CI Profissional n. 34.655-OAB-MG, residente e domiciliado na Rua Martin Francisco, n. 58, Bairro Estados Unidos, nesta cidade, para assegurar o pagamento da importância de R\$33.853,25 (trinta e três mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos), apurados até julho de 2018. Foi nomeada depositária, MENDES EVENTOS E SERVIÇOS LTDA, compromissada na forma da Lei. Emolumentos: R\$65,40; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$21,08 - Total: R\$86,48. Uberaba, 15 de março de 2018. (JB) (AAG). Dou fé A Oficiala: *[assinatura]*

AV.7/56.817 - Protocolo n. 293.181, de 12 de junho de 2019.
AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.
Nos termos do §3º do art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça é averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de UBERABA COUNTRY CLUB, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, conforme Ordem de Indisponibilidade, acompanhada do Relatório de Consulta de Indisponibilidade,
(VIDE FICHA 3)

Página | 13

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 1:



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Matrícula: 56.817 FICHA: 3 1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - UBERABA-MG LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e do Protocolo de Indisponibilidade, arquivados neste Serviço Registral, cuja Ordem possui os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade n. 201906.1111.00834903-IA-890; Processo n. 0113425120155030041; Data e Hora: 11-06-2019 - 11:21:34; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Uberaba - MG 1ª Vara do Trab. de Uberaba - Luciana Alves Bezerra Ramos; End.: Uberaba Country Club - CNPJ-MF: 25.436.585/0001-18. Emol.: R\$0,00; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$0,00 - Total: R\$0,00. Uberaba, 21 de junho de 2019. (JF) (GMC) Dou fé. Oficiala: _____

7.8/56.817 - Protocolo n. 295.104, de 30 de julho de 2019.

VERBAÇÃO DE EXTENSÃO DE PENHORA

com incluídos na penhora de que trata o registro n. 56.817, cuja indisponibilidade foi averbada sob o n. 56.817, os Processos n. 2007.38.02.000728-7 (comandante), 07-84.2012.4.01.3802 (comandado), e 3662-97.2013.4.01.3802 (comandado), extensivo aos Autos n. 5189-09.2015.4.01.3802. A presente averbação é feita em virtude do Ofício n. 00/2019/SEEXEC, extraído dos Autos n. 0000728-72.2007.4.01.3802 número antigo: 2007.38.02.000728-7), de Ação de Execução Fiscal, que a União Federal move contra Uberaba Country Club, datado de 11 de julho de 2019, expedido pelo Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Subseção Judiciária de Uberaba-MG 2ª Vara, assinado digitalmente pelo Dr. Osmane Antônio dos Santos, MM. Juiz Federal Titular da citada Vara, acompanhado do Pedido de Penhora, Avaliação e Registro, extraído dos Autos n. 9-09.2015.4.01.3802, de Execução Fiscal / Fazenda Nacional - 0, na qual figura como exequente, União / Fazenda Nacional e o executado, Uberaba Country Club, datado de 23 de novembro de 2016, expedido pela citada Subseção Judiciária, assinado por Taisa Angelica Pereira Monteiro, Analista Judiciária, por em do MM. Juiz Federal retro mencionado e do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, extraído dos Autos n. 5189-2015.4.01.3802, datado de 15 de dezembro de 2016, assinado Marcelo Peres, Oficial de Justiça Avaliador Federal, arquivados neste Serviço Registral. Emol.: R\$0,00; Tx. Fisc.: (VIDE VERSO)

Página | 14

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 14



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

ONR

(Cont.)

R\$0,00 - Total R\$0,00. Uberaba, 07 de agosto de 2019. (GPJ)
(AAG). Dou fé. A Oficiala: _____

AV.9/56.817 - Protocolo n. 320.489, de 20 de maio de 2021.
AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.
Nos termos do §3º do art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça **é averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula**, de propriedade de **UBERABA COUNTRY CLUB**, inscrito no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, conforme Ordem de Indisponibilidade, acompanhada do Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e do Protocolo de Indisponibilidade, arquivados neste Serviço Registral, cuja Ordem possui os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade n. 202103.1807-01535972-1A-640; Processo n. 00084790820104013802; Data e Hora: 03-2021 - 07:46:44; Emissor da Ordem: MG - Minas Gerais 2021 - Tribunal Regional Federal da Primeira Região MG Uberaba MG - 2ª Vara - Fernando Dias Silveira; Dados: Uberaba Country Club - CNPJ-MF: 25.436.585/0001-18.....

SELO CONSULTA: EPX83560 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7683-1669-7352-3964

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPENSA (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	15	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4701-9	15	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8101-8	15	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4701-9	60	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	--	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Uberaba, 24 de maio de 2021 (dois mil e vinte e um). (JB) (DMQ).
Dou fé. A Oficiala: _____

AV.10/56.817 - Protocolo n. 320.495, de 20 de maio de 2021.
AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.
Nos termos do §3º do art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça **é averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula**, de propriedade de **UBERABA COUNTRY CLUB**, inscrito no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, conforme Ordem de Indisponibilidade, acompanhada do Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e do Protocolo de Indisponibilidade, arquivados neste Serviço
(VIDE FICHA 4)

Página | 15

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Matrícula: 56.817 FICHA: 4 1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMOVEIS - UBERABA-MG LIVRO 2 - REGISTRO GERAL A OFICIAL: A

Registral, cuja Ordem possui os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade n. 202103.2611.01550590-IA-570; Processo n. 00104086620165030168; Data e Hora: 26-03-2021 - 11:29:02; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Uberaba - MG - 4ª Vara do Trab. de Uberaba - Flavio Vilson da Silva Barbosa; Dados: Uberaba Country Club - CNPJ-MF: 25.436.585/0001-18.....

SELO CONSULTA: EPX83561 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8907-8111-5198-5977

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPE (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4701-9	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8101-8	12	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4701-9	60	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	--	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Uberaba, 24 de maio de 2021 (dois mil e vinte e um). (JB) (DMO)
Dou fé, A Oficiala:

R.11/56.817 - Protocolo n. 326.460, de 28 de outubro de 2021.
REGISTRO DE PENHORA.
Conforme Certidão para Registro de Penhora, extraída do Processo n. 0010100-23.2016.5.03.0001, de Ação Trabalhista - Rito Ordinário, na qual figura como autor, **Antônio Márcio Serra Gomes** e como réus, **Uberaba Country Club e Outros (2)**, datada de 27 de outubro de 2021, expedida pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Uberaba-MG, assinada eletronicamente por Luciana Alves Bezerra Ramos, Diretora de Secretaria, por determinação da Dra. Vanelli Cristine Silva de Mattos, Mma. Juíza do Trabalho, **ANTÔNIO MÁRCIO SERRA GOMES**, brasileiro, maior, convivente, auxiliar de serviços gerais, portador da CI n. 17.399.187-SSP-MG, inscrito no CPF-MF sob o n. 109.172.676-05, residente e domiciliado na Rua Fepasa, n. 615, Vila Celeste ("Buracão"), em Delta-MG, CEP 38108-000, penhorou de **UBERABA COUNTRY CLUB**, localizada na Rodovia BR 050, s/n., Km 542, Centro, em Delta-MG, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, para assegurar o pagamento da importância de **R\$4.212,19** (quatro mil, duzentos e doze reais e dezenove centavos), atualizada até 08-05-2020, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$1.440.000,00** (um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais). Foi nomeado depositário, **ELMIRO CAPOLI**, compromissado na forma da Lei.

SELO CONSULTA: FBY22952 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4884-8821-1773-8455
(VIDE VERSO)

Página | 16

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 11



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

CODIGO	T.T.	QTD.	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$)	ISSQN (R\$)
4525-2	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8101-8	12	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8401-2	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4701-9	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	--	8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Uberaba, 1º de novembro de 2021 (dois mil e vinte e um). (JB)
(TSS). Dou fé. A Oficiala: _____.

AV.12/56.817 - Protocolo n. 345.488, de 04 de abril de 2023.
AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.
Nos termos do §3º do art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça é averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **UBERABA COUNTRY CLUB**, inscrito no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, conforme Ordem de Indisponibilidade, acompanhada do Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e do Protocolo de Indisponibilidade, arquivados neste Serviço Registral, cuja Ordem possui os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade n. **202304.0414.02640697-14-750**, Processo n. **00107404220205030152**; Data e Hora: 04-04-2023 - 14:13:00; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Uberaba - MG - 3ª Vara do Trab. de Uberaba - Maria Isabel Silveira Campos; Dados: Uberaba Country Club - CNPJ-MF 25.436.585/0001-18.

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPE (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	--	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Uberaba, 11 de abril de 2023 (dois mil e vinte e três). (JB)
(TSS). Dou fé. A Oficiala: _____.

AV.13/56.817 - Protocolo n. 350.595, de 17 de agosto de 2023.
AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.
Nos termos do §3º do art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça é averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **UBERABA COUNTRY CLUB**, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, conforme Ordem de Indisponibilidade, acompanhada (VIDE FICHA 5)

Página | 17

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

MATRÍCULA: 56.817 FICHA: 5 1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMOVEIS - UBERABA-MG LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

do Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e do Protocolo de Indisponibilidade, arquivados neste Serviço Registral, cuja Ordem possui os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade n. 202308.1617.02871703-IA-071; Processo n. 00015085020135030152; Data e Hora: 16-08-2023 - 17:33:24; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Uberaba - MG - 3ª Vara do Trab. de Uberaba - Maria Isabel Siqueira Campos; Dados: Uberaba Country Club - CNPJ-MF 25.436.585/0001-18.....

SELO CONSULTA: GX274316 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5880-1922-7640-9259

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPE (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	--	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Uberaba, 21 de agosto de 2023 (dois mil e vinte e três). (JB) (DMO). Dou fé. A Oficiala: _____.

AV.14/56.817 - Protocolo n. 333/842 de 31 de outubro de 2023.

AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.

Nos termos do §3º do Art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, Corregedoria Nacional de Justiça é averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de UBERABA COUNTRY CLUB, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 25.436.585/0001-18, conforme Ordem de Indisponibilidade, acompanhada do Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, emitido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e do Protocolo de Indisponibilidade, arquivados neste Serviço Registral, cuja Ordem possui os seguintes dados: Protocolo de Indisponibilidade n. 202310.3109.93011546-IA-860; Processo n. 00104086620165030168; Data e Hora: 31-10-2023 - 09:22:29; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Uberaba - MG - 4ª Vara do Trab. de Uberaba - Luciley dos Reis Rosa; Dados: Uberaba Country Club - CNPJ-MF: 25.436.585/0001-18.....

SELO CONSULTA: HEG13679 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7274-1473-9208-2523

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPE (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	12	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	--	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Uberaba, 06 de novembro de 2023 (dois mil e vinte e três). (JB) (LCOC). Dou fé. A Oficiala: _____.

Página | 18

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

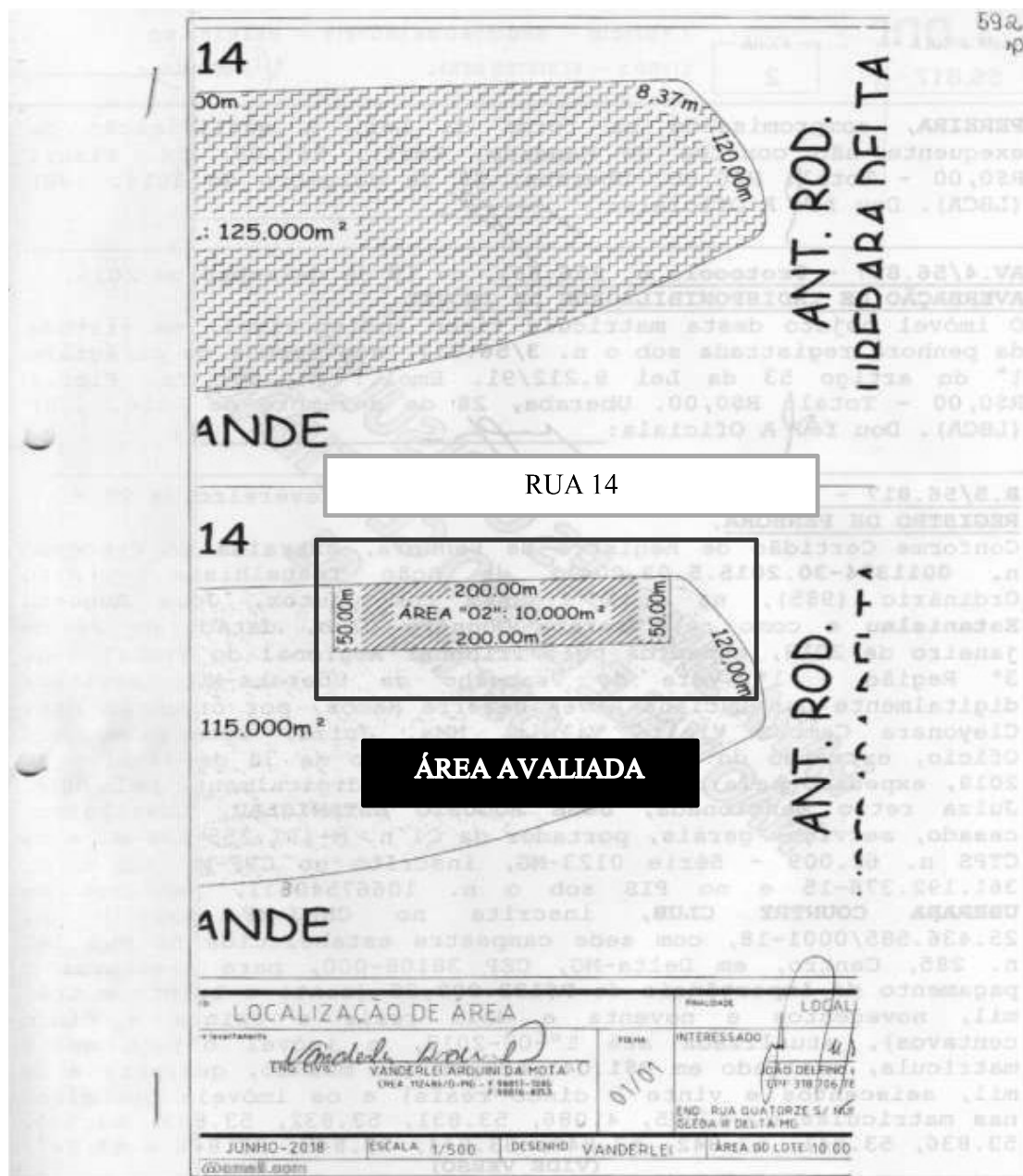
Num. 10281671251 - Pág. 11



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

CROQUI DA ÁREA AVALIADA



Página | 19

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

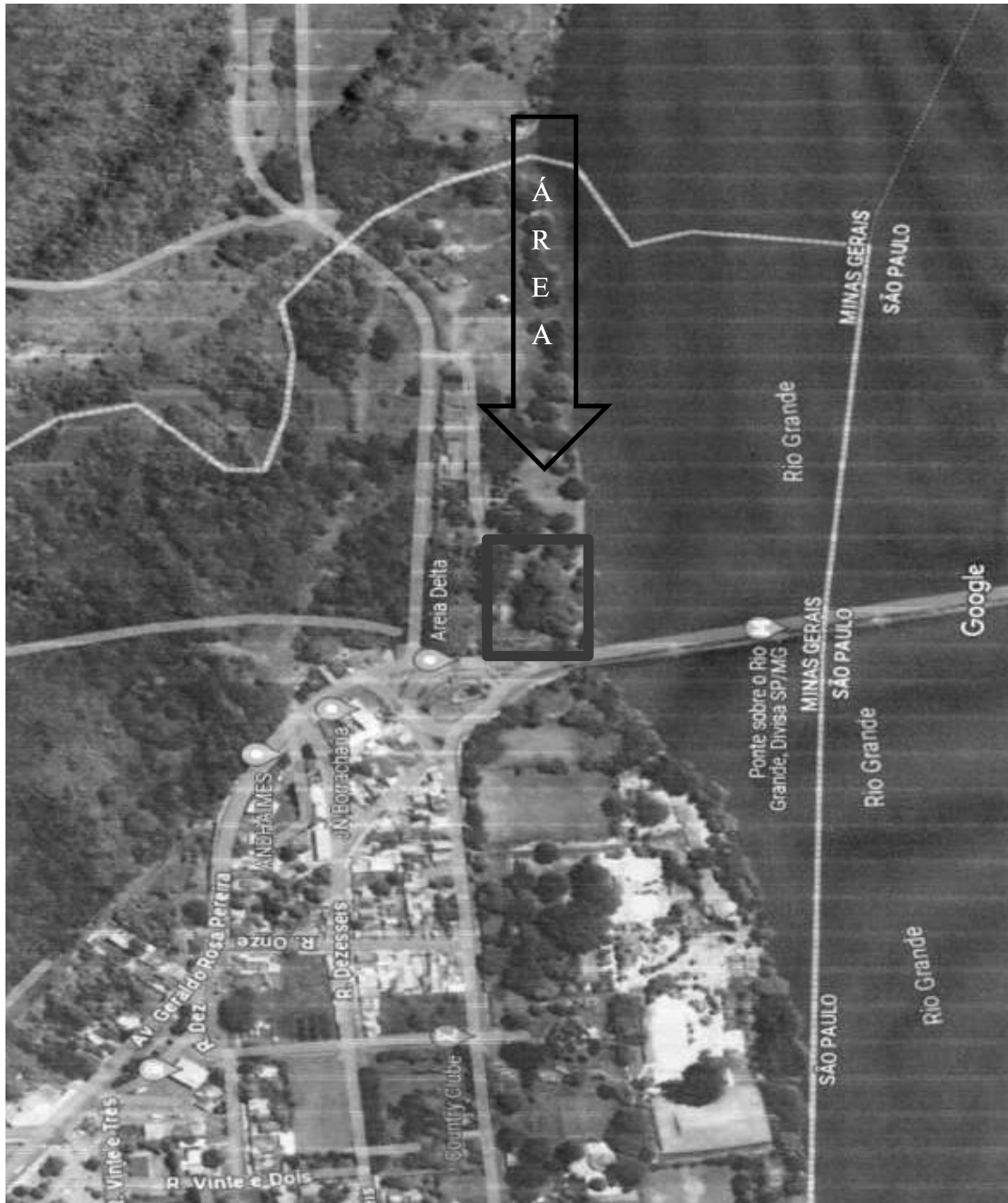
Num. 10281671251 - Pág. 19



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

FOTO SATELITE



Página | 20

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

RELATORIO FOTOGRAFICO

FRENTE DA ÁREA AVALIADA COM A RUA 14 -



Página | 21



– VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO (item 7.3 da NBR 14.653-1)

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 2



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Da vistoria realizada pormenorizada da área, obteve-se os diversos elementos de campo necessários à confecção deste PTAM.

- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Página | 22

O Município de Delta MG, se localiza na Região Sudeste do País, no Estado de Minas Gerais, no Triângulo Mineiro e micro região de Uberaba, com uma população de 10.768 habitantes, a 475 km da capital Belo horizonte, Cidade tem a pecuaria bovina, saude, educação e saúde, ativos, possui em seu entorno escolas, supermercados, farmacias, todas as infraestruturas com Agua, tratada, Luz eletrica, internet – etc

– PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS E FATORES.

– PLANEJAMENTO DA PESQUISA PARA ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO (item 8.2.1.1 da NBR – 14.653-2)

Para a determinação do valor da propriedade, foram colhidos elementos provenientes de imóveis situados na região avaliada, relativas a ofertas atuais ou negócios realizados nos últimos meses.

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível (item 8.2.1.1- NBR 14.652-2)

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecer as supostas relações entre si e com a variável dependente.

– IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO (item 8.2.1.2 da NBR –14.653-2)

VARIÁVEL DEPENDENTE

Da análise e estudo do mercado da região, constatou-se que os preços são expressos em função das características do imóvel.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas da área.

“Tais variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos...item 8.2.1.2.2 da NBR – 14.653-2”

Página | 23

- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

A pesquisa de valores constante deste parecer técnico se restringiu a imóveis similares localizados na mesma zona e próximo a esta com as mesmas características e com informações colhidas após o Serviço de Campos deste Perito..

Foram colhidos elementos provenientes de ofertas atuais, bem como negócios realizados no período dos últimos seis meses.

3.4 - DOS FATORES DE TRATAMENTOS ADOTADOS.

Foram usados 04 (QUATRO) FATORES DE TRATAMENTO QUE INFLUENCIARAM NO VALOR DO IMÓVEL, segundo o livre arbítrio, este Perito, conforme a norma Brasileira NBR 8951 (ABNT, 1985), item 3,5 que define como “ CAMPO DE ARBITRIO”, o intervalo fechado em que o “avaliador pode adotar, desde que justificando” os Fatores de Tratamento, o que vai se referir, a estes fatores ou variantes e dando um peso ou percentual para o imóvel avaliado de 1,0 e de 0,5 para baixo (PIOR) e de 1,5 (MELHOR) para cima das amostragens, PARA SE CHEGAR AO VALOR AVALIADO, SÃO ELES OS FATORES USADOS.

01 – FATOR - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

02 – FATOR DE APROVEITAMENTO/ZONEAMENTO

03 – FATOR APROVEITAMENTO - ZONEAMENTO

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

3.5 - ESTA AVALIAÇÃO SE ENQUADRA-SE NO GRAU I DA NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

TABELA DISPONÍVEL NA NBR 14.653-2 -AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Página | 24

Tabela 4 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA		Observar subseção 9.1.		

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

4 – DAS AMOSTRAS:

Página | 25

4.1 - Os elementos pesquisados em número de 04 (QUATRO), foram selecionados respeitando-se às exigências da NBR 14.653-2, em especial aos pressupostos básicos constantes do item A.2.a do Anexo “A”, que trata do número mínimo de dados efetivamente utilizados, visando evitar a micronumerosidade.

A coleta das amostras a visita na região e ao serviço em campo

A identificação permitiu então a obtenção dos imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, todos no entorno do imóvel avaliado com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados e que foram Consultados em fontes de mercado consideradas seguras e especialistas

5 - METODOLOGIA

5.1 - O Perito entende que devido as características do imóvel a Metodologia Avaliatória a ser utilizada é a Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA – NBR- 14.653 - 2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, no item 11.4.1.1 define o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O mercado Imobiliário de FARTO em amostragem é direcionada aos imóveis mais similares possíveis ao imóvel avaliando.

Página | 26

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando, e foram Consultadas as fontes de mercado consideradas especialistas.

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, como “Grau de Fundamentação I”.

Os imóveis foram avaliados supondo-se que continuarão a ser empregados para o mesmo fim e no estado em que se encontravam na data da avaliação.

Na avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo. Foram efetuadas investigações de valores de imóveis comerciais para LOCAÇÃO em áreas próximas e comparáveis com a localização do imóvel objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados: área do imóvel, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu-nos a um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, á vista, no momento da avaliação.

DOS CALCULOS

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Página | 27

Área: 10.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR LOCALIZAÇÃO

F2: FATOR TOPOGRAFIA

F3: FATOR DE APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

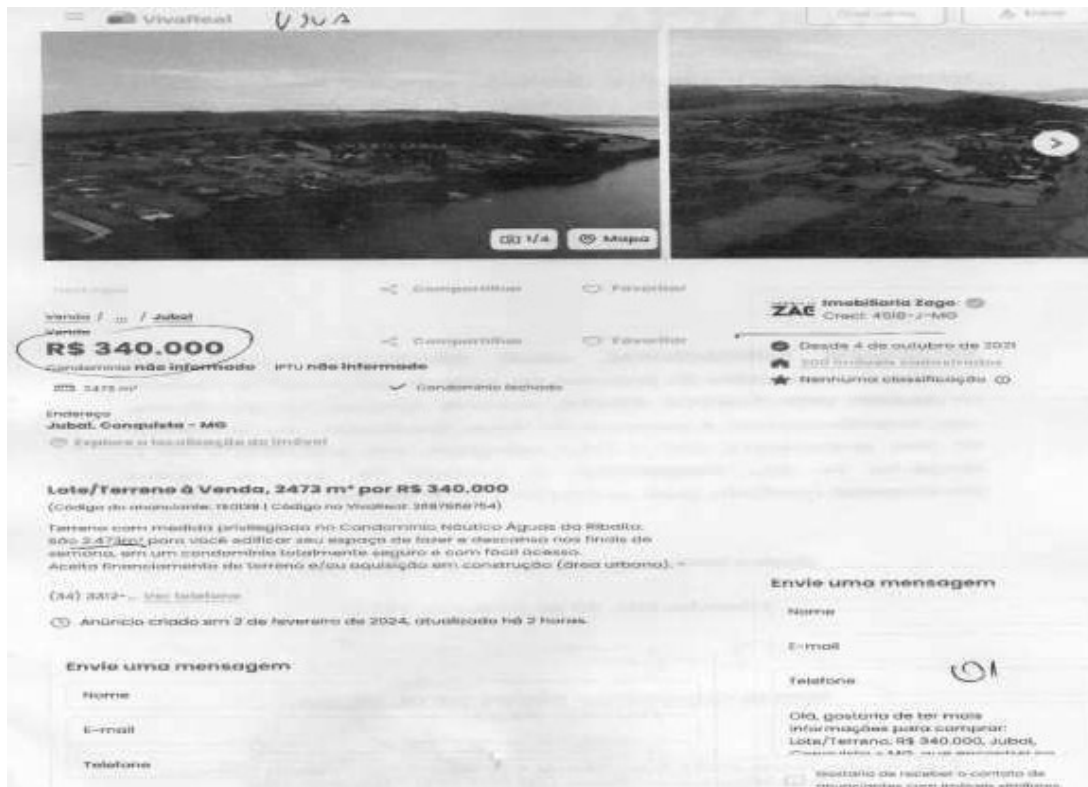
VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

UMA ÁREA NA CIDADE DE DELTA – CONTATO IMOBILIARIA ZAGO

Página | 28



Área: 2.473m²

Valor: R\$340.000,00

Valor por metro quadrado: R\$137,48

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR DE APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO: 0,80

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 21



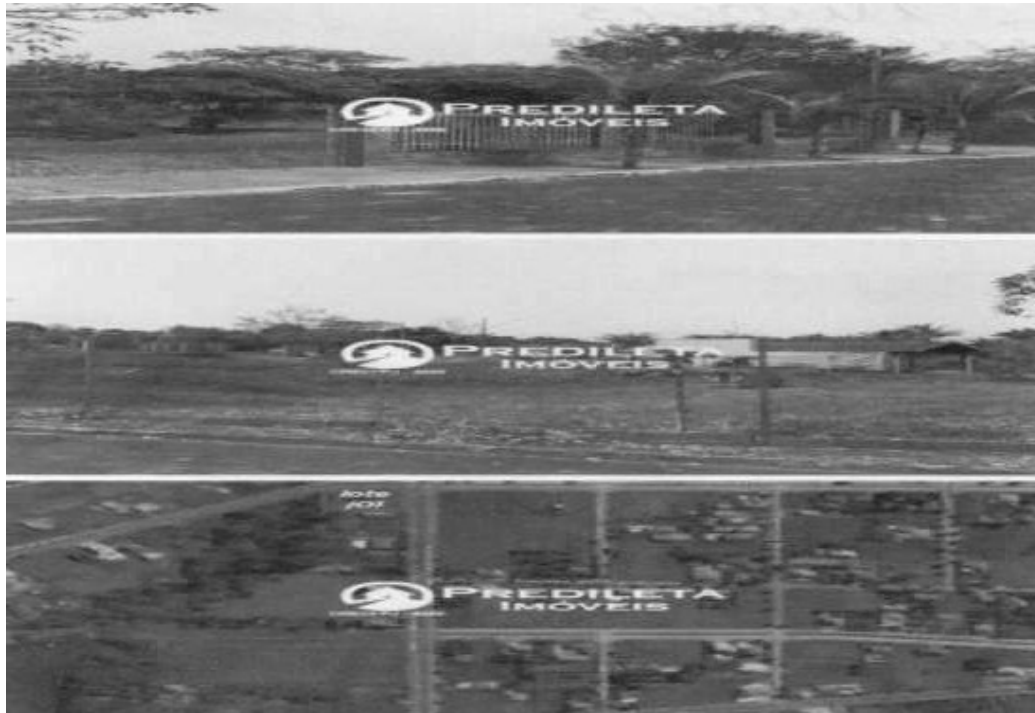
PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Imóvel 2:

UMA ÁREA DE 2.179,00 NA CIDADE DE DELTA MG CONTATO 34.3311.4422

Página | 29



Área:	2.179m²
Valor:	R\$270.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$123,91
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	0,80
Fator de homogeneização FATOR DE APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	0,80

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Imóvel 3:



Página | 30

Área:	5.000m ²
Valor:	R\$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$40,00
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR DE APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	0,90

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Imóvel 4:

UMA ÁREA NA CIDADE DE DELTA MG CONTATO BIRA IMÓVEIS

Página | 31



Área:	5.000m²
Valor:	R\$120.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$24,00
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR DE APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	0,90

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 3



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Página | 32

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	137,48	0,90	0,90	0,80	89,09
2	123,91	0,90	0,80	0,80	71,37
3	40,00	1,00	0,90	0,90	32,40
4	24,00	1,00	0,90	0,90	19,44

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 53,08$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 32,61$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Página | 33

Amostra 1: $d = |89,09 - 53,08| / 32,61 = 1,10 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |71,37 - 53,08| / 32,61 = 0,56 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |32,40 - 53,08| / 32,61 = 0,63 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |19,44 - 53,08| / 32,61 = 1,03 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 53,08 - 1,64 * 32,61/\sqrt{(4 - 1)} = 22,20$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 53,08 + 1,64 * 32,61/\sqrt{(4 - 1)} = 83,95$$

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO:

CONSIDERANDO-SE A GRANDE DILATAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA, O CAMPO DE ARBÍTRIO SERÁ ESTIPULADO EM APROXIMADAMENTE 10% EM TORNO DA MÉDIA.

Página | 34

CAMPO DE ARBÍTRIO: DE R\$47,77 A R\$58,38

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$53,08

RESULTADO FINAL:

VALOR FINAL = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

VALOR FINAL = R\$53,08 * 10.000,00 = R\$530.755,88

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 34



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

6 - CONCLUSÃO

Página | 35

Levando em consideração o que determina a NBR 14.653.1 em seu item " 3,8 " relativo a faixa da qual o AVALIADOR pode decidir o valor representativo para o imóvel avaliado (" CAMPO DE ARBITRIO"), e em análise dos elementos influenciáveis tendo justo e razoável avaliar o imóvel em questão.

Com Base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando e MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM FATORES.

Ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normativas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia –

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

**CONCLUI-SE QUE O VALOR DO MERCADO ATUAL DO
IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER TECNICO DE ANALISE
MERCADOLÓGICA OU SEJA O VALOR DE MERCADO PARA A
VENDA NOS SEUS 10.000,00m2 E DE:**

Página | 36

R\$530.000,00 QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS

**LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO UMA VARIÁVEL DE 10% PARA CIMA
R\$583.000,00(QUINHENTOS E OITENTA E TRES MIL REAIS)**

**E DE 10% PARA BAIXO R\$ 477.000,00 (QUATROCENTOS E SETENTE E
SETE MIL REAIS)**

CARATINGA MG 05/08/2024

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº
26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

7 - NOTAS / CONSIDERAÇÕES DO PERITO.

Saliento com firmeza que critério técnico que sustentou minha determinação para se chegar a este valor correspondente foi mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos nas amostras presente nele - Este Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, que convalida os valores tanto do imóvel quanto aos elementos pesquisados.

Página | 37

AMOSTRAS que foram selecionadas respeitam às exigências da NBR 14.653-2, em especial aos pressupostos básicos constantes do item A.2.a do Anexo “A”, que trata do número mínimo de dados efetivamente necessário, amostras que conforme a norma são as que mais se assemelharam ao imóvel avaliado – com seus valores de VENDA

ESTE PERITO SALIENTA QUE NÃO CONHECEU O IMÓVEL AVALIADO, INTERNAMENTE.

O preço avaliado foi estimado com base a pesquisa de campo AO IMÓVEIS e a estimativa do valor comparativos foi o de preço por m² na região.

Este perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Este Perito, usou todos o Pressupostos, Ressalvas, conceitos limitantes, bem como as Normas da ABNT – Os Procedimentos metodológicos usados neste Parecer Apresentado por Este Perito para a aplicação dos Valores apresentados nos métodos avaliatórios está SIM em CONSONANCIA com as Normas da ABNT NBR 14653-1:2001.

A atual situação econômica;

NÃO FOI FEITA POR PERITO AVALIADOR NENHUMA CONSULTAS DA ATUAL CONDIÇÃO ECONOMICA DESTE IMÓVEL BEM COMO SEUS PROPRIETARIO EM BANCOS, FINANCEIRAS BEM COMO EM PREFEITURAS, ESTADO OU FEDERAL.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

8 – SELO CERTIFICADOR.

Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: José Roberto Filho, CPF nº 34750851604, RG nº MG-1.424.725 SSP/MG, CRECI nº 17238, Endereço: Olga 87 Casa a Esplanada, Caratinga-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 00031898320008130701
Vara Cível
Comarca: DELTA MG - MG

CARATINGA-MG , 5 de Agosto de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o requerente

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 077629



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 077629, 5 de Agosto de 2024

José Roberto Filho
PERITO - AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CNAI (COFECI) nº 26.305
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI - MG nº 17.238
CPF nº 347.508.516/04

Página | 38

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT – NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

Página | 39

9 – CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: JOSÉ ROBERTO FILHO, BRASILEIRO, CASADO, PORTADOR DO CPF Nº 347.508.516/04 E DO RG Nº M.1.424.725 SSP- MG

Qualificação:

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI. Nº 17.238 04ª RG/MG

PERITO AVALIADOR - COFECI (CNAI), Nº 26.305

Bel Direito – Faculdades Integradas de Caratinga MG (FIC)

CREDENCIADO JUNTO AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

MINISTERIO PUBLICO DE MINAS GERAIS

Endereço:

VILA OLGA 87/A – CENTRO – CARATINGA – MG

- Telefone: 33.9.9978.5989 (whatsapp)

BETOCORRETORDEIMOVEIS@YAHOO.COM.BR

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº 26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989





PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

ANEXOS

IDENTIFICAÇÃO DO PERITO AVALIADOR E CERTIFICAÇÃO DE REGULARIDADE

Página | 40



JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 41



PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM em acordo com a norma ABNT - NBR 14.653 e lei 6.530/78

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIARIO JUNTO AO COFECI/CNAI

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Jose Roberto Filho

inscrito em 19/02/2008 no CRECI 4ª Região/MG sob o nº 17.238 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
CRECI 4ª REGIÃO/MG

Brasília (DF), 05 de fevereiro de 2024.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Assinatura do Avaliador

Registre válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 150214a3b66490041c61c616f62161f7879795f1b

Página | 41

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI Nº 17.238 - 04ª RG-MG // COFECI / CNAI Nº

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989



Número do documento: 24080711435103400010277707520

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080711435103400010277707520>

Assinado eletronicamente por: TACIANA APARECIDA NEPOMUCENO DA SILVA - 07/08/2024 11:43:51

Num. 10281671251 - Pág. 4