

### **ESCLARECIMENTOS COMPLEMENTARES**

Este Perito vem prestar os seguintes esclarecimentos requisitados pela parte autora id 10462494256.

Primeiramente, esclareço que este perito realizou avaliação do imóvel situado na rua Alcides João Nogueira, n.º 218, bairro São Tarcísio em Mario Campo/MG, haja vista que oficial de justiça mencionou tal endereço no documento id 10188972836.

Nesta data, este perito obteve informações, pessoalmente, no setor de tributação, arrecadação e cadastro da Prefeitura Municipal de Mario Campos e fui informado que o imóvel com registro na Matrícula n.º 3.581, Quadra 03, Lote 11 no bairro São Tarcísio em Mario Campos/MG, se encontra na avenida Petrina Augusta de Jesus, n.º 383, entre as ruas Joaquim Gonçalves e Joao de Carvalho Silva, de propriedade de Miriam Lazara Rodolfo Brant, como pode ser verificado nas fotos e no Boletim de Informações Cadastrais a seguir:





3

---

**RUA CONTRIA 1380/101 BAIRRO GRAJAÚ BELO HORIZONTE / MG CEP 30.431-245  
TEL.: 031 3243 5360 / 9360 8003 E MAIL: eng.renatoramos@hotmail.com**



 **MUNICÍPIO DE MÁRIO CAMPOS** Página 1 de 1

**CADASTRO IMOBILIÁRIO**  
**BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS**

|                |                  |                  |              |                  |                |                 |                          |                             |
|----------------|------------------|------------------|--------------|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|
| Código<br>1112 | Zona Fiscal<br>4 | Distrito<br>001. | Setor<br>003 | Quadra<br>000003 | Lote<br>000011 | Unidade<br>0001 | Tributação<br>Tributável | Quadra / Lote Cart.<br>3 11 |
|----------------|------------------|------------------|--------------|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|

**Localização do Imóvel**      Ano: 2009      Situação do Cadastro: Ativo      Data Inicial: 13/10/2009

|                 |                        |                                        |                 |               |             |
|-----------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| Código<br>15610 | Tipo<br>Avn            | Logradouro<br>PETRINA AUGUSTA DE JESUS | Seção           | Número<br>383 | Complemento |
| Código<br>3710  | Bairro<br>SAO TARCISIO | Código<br>1112                         | Loteamento<br>0 |               |             |

**ENDEREÇO CORRESPONDÊNCIA**

|                        |                           |               |                         |                   |          |
|------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|----------|
| Tipo<br>Rua            | Logradouro<br>Padre Rolin | Número<br>820 | Complemento<br>APTO.303 | CEP<br>30.130-090 | UF<br>MG |
| Bairro<br>Funcionarios | Cidade<br>BELO HORIZONTE  |               |                         |                   |          |

**Identificação do Proprietário**

|                 |                                     |                            |                          |                   |                         |
|-----------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| Código<br>2349  | Nome<br>MIRIAM LAZARA RODOLFO BRANT | CPF-CNPJ<br>790.353.616-87 | RG - INSC. ESTADUAL      | Número<br>820     | Complemento<br>APTO.303 |
| Código<br>15610 | Tipo<br>Rua                         | Logradouro<br>Padre Rolin  | Cidade<br>BELO HORIZONTE | CEP<br>30.130-090 | UF<br>MG                |

**Medidas do Imóvel**

|                            |                               |                           |                               |                                  |                    |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Testada Principal<br>15,00 | Profundidade<br>28,53         | Área Terreno<br>428,00    | Fração Ideal<br>1,000         | Área Construída<br>184,01        | Nº Pavimentos<br>0 |
| Valor M² Terreno<br>14,06  | Valor M² Construção<br>212,49 | Valor Terreno<br>6.017,68 | Valor Construção<br>25.806,19 | Valor Venal<br>45.117,96         |                    |
| Testada 2                  | Metros                        | Código<br>15610           | Tipo<br>Avn                   | Nome<br>PETRINA AUGUSTA DE JESUS | Seção              |
| Testada 3                  | Metros                        | Código<br>15610           | Tipo<br>Avn                   | Nome<br>PETRINA AUGUSTA DE JESUS | Seção              |
| Testada 4                  | Metros                        | Código<br>15610           | Tipo<br>Avn                   | Nome<br>PETRINA AUGUSTA DE JESUS | Seção              |

**Identificação do(s) demais Proprietário(s)**      **Fração Imóvel**

U-92      Síntese Tecnologia e Informática LTDA      02 de Julho de 2025 - 08:



## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Uma considerável parcela de bens públicos, particulares e empresariais do mundo consistem em bens imóveis. A própria amplitude deste recurso primordial em nossa sociedade cria uma necessidade de informes avaliatorios como suporte e consistência para decisões relativas ao uso e disposição desses bens.

É na avaliação desses direitos que reside a arte de resolver um problema característico, encontrado e reunindo fatos, analisando-os de modo a formar conclusões aplicáveis a cada caso.

Uma avaliação é o processo e resultado de uma tentativa de responder a uma ou mais perguntas específicas sobre os valores definidos das partes de um imóvel, sua utilidade ou conformação e possibilidades de venda.

Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada com bases na evidência, ou simplesmente uma opinião pessoal.

A confiabilidade de uma avaliação depende da competência e da integridade básica do avaliador, da disponibilidade de dados pertinentes à mesma e da habilidade com que esses dados forem computados e analisados.

Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes.

Uma avaliação profissional é uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Em alguns casos reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Avaliar é estimar o valor de mercado de um ou mais interesses identificados em uma parcela específica de um imóvel, em um determinado momento. Sua principal finalidade é providenciar uma estimativa de valor a ser usado em decisões sobre esse imóvel.

Conforme a NBR-14.653 / Parte 1 – Procedimentos Gerais da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



- Método Involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método Evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização, preferencialmente medido por comparação no mercado.

- Método de Capitalização da Renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

HENRIQUE DE BARROS conceituou a terra como sendo *“um bem econômico, sem custo de produção. Pode ser anterior à própria humanidade, todavia constitui riqueza cuja utilidade é medida pela capacidade de originar rendimentos”*.

Sem dúvida, a terra vale pela sua capacidade de produzir renda. É, pois, o valor de rendimento a que aspira chegar o avaliador, valor esse que se confunde com o valor venal.

Todo laudo deverá ser classificado quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão que atingiu. A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatorio, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação.

O preço unitário dos terrenos deve ser determinado mediante pesquisa de valores, sendo utilizado mais comumente o método comparativo direto. Entretanto, em casos que não haja terrenos sem benfeitorias, presente caso, pode ser adotada pesquisa junto a área.

A avaliação de terrenos com formatos ou dimensões especiais deve levar em conta a determinação do máximo valor que seu aproveitamento possa obter, quer como lote independente, quer como valorizador potencial de lote ou lotes vizinhos. Então nesses casos, bem como os lotes com profundidades mínimas estabelecidas.



Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativo a outros bens de características similares, por tratamento técnico de seus atributos.

Esse método se presta, sobretudo, à avaliação de imóveis, terrenos e construções, nos quais os atributos podem ser tratados diretamente, a fim de homogeneizá-los e torná-los comparáveis. Entre os atributos que influem no seu valor, destacam-se:

- condições de pagamento (à vista ou a prazo);
- elasticidade de valor da oferta (fator de fonte);
- profundidade equivalente (fator de profundidade);
- frente (fator de frente);
- localização (fator de transposição);
- data da oferta ou transação (fator de atualização).

Entretanto, esse método pode também ser aplicado no cálculo do valor de unidades padronizadas (como no caso de apartamentos e escritórios), podendo até, em alguns casos, ser aplicado em unidades não padronizadas.

No caso de unidades padronizadas, é preciso saber primeiramente qual a incidência do valor do terreno no valor do imóvel.

Admitindo-se que essas unidades estejam situadas em locais onde há diferença de rentabilidade entre os pavimentos e que as construções analisadas ocupem adequadamente a área do terreno, parte-se das seguintes premissas:

- os cálculos são conduzidos pelo valor do metro quadrado médio de área útil da unidade.
- o valor total do imóvel se decompõe em parcelas básicas: quota no valor do terreno, custo da construção e vantagem da coisa feita. Como o objetivo é a comparação direta dos preços de venda, não há razão para levar em conta a terceira parcela, considerando-se apenas a participação do valor da quota-parte do terreno e do custo da construção.
- além da área, influem no resultado do valor total desses imóveis a localização, seu padrão construtivo e idade.
- a localização incide no valor da quota de terreno, padrão construtivo e a idade influem no valor da quota de construção.

---

7

**RUA CONTRIA 1380/101 BAIRRO GRAJAÚ BELO HORIZONTE / MG CEP 30.431-245  
TEL.: 031 3243 5360 / 9360 8003 E MAIL: eng.renatoramos@hotmail.com**



Como o valor de venda de cada metro quadrado está agregado a uma cota de terreno e como a distribuição do valor do terreno total pela área construída se dá em função do coeficiente de aproveitamento legal.

Em função da indisponibilidade de coleta de dados para formação da amostra (mínimo 12), ou seja, inexistência de imóveis similares no bairro, utilizou-se as prerrogativas do item 8.1.1 e 9 da NBR 14.653 para o convencimento do valor.

**Assim vejamos:**

*8 Metodologia aplicável*

*8.1 Generalidades*

**8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.**

*A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.*

*9 Especificação das avaliações*

**A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.**

Pesquisa junto a área possibilitou a obtenção do valor do metro quadrado na faixa de R\$ 400,00/metro quadrado.

Conforme certidão de registro do imóvel id 10123128251, o imóvel possui 360,00 m² de área.

$Vi = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 144.000,00$  (cento e quarenta e quatro mil reais).

**Data base da avaliação: JULHO DE 2025**

Fontes de consulta:

1 – RG Imóveis.

2 – Rede Inova Negócios Imobiliários.

---

8

**RUA CONTRIA 1380/101 BAIRRO GRAJAÚ BELO HORIZONTE / MG CEP 30.431-245  
TEL.: 031 3243 5360 / 9360 8003 E MAIL: eng.renatoramos@hotmail.com**



3 – IHouse Imóveis.

4 – Bonanza Imóveis.

5 – Mansur Imóveis.

6 – Fernando Imóveis.

Este Perito oferece fundamentação técnica destes esclarecimentos, e se curva a criteriosa e r. decisão do Douto e Nobre Magistrado.

Sendo estas considerações a fazer sobre a espécie, continuando ao inteiro dispor desse Douto Juízo e das partes, requer a juntada deste aos autos para os devidos fins.

De Belo Horizonte para Ibirité/MG, 02 de julho de 2025.

---

**RENATO RAMOS BURNI**

**PERITO JUDICIAL**

*Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho*

*Engenheiro especializado em Meio Ambiente e Saneamento Ambiental*

*Filiado a AMES – Associação Mineira de Engenheiros de Segurança*

*CREA MG n.º 80.817/D*

*CONFEA n.º 140595896-0*

9

---

**RUA CONTRIA 1380/101 BAIRRO GRAJAÚ BELO HORIZONTE / MG CEP 30.431-245**

**TEL.: 031 3243 5360 / 9360 8003 E MAIL: eng.renatoramos@hotmail.com**

