

CELSON HONÓRIO FERREIRA JÚNIOR  
Avaliador de Imóveis l CNAI: 52.677 CRECI 16.037  
CNPJ:35.027.734/0001-49 - CRECI: PJ 6242  
[celsojrcorretor@gmail.com](mailto:celsojrcorretor@gmail.com) (32) 99904-3183

## PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

### SUMÁRIO

Página

1. PARTES INTERESSADAS
2. OBJETIVO
3. PRESSUPOSTOS
4. IMÓVEL DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO
  - 4.1. BENFEITORIAS (Memorial Descritivo)
  - 4.2. TOPOGRAFIA
5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO
6. CONCLUSÃO

### ANEXOS

- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- DECLARAÇÃO CRECI

Junho - 2025  
São João Del Rei - Minas Gerais



## 1. PARTES INTERESSADAS

---

**Solicitante:** Cooperativa de Credito de Livre Admissao de Belo Horizonte e Cidades Polo do Estado de Minas Gerais Ltda. Sicoob Nossacoop  
CNPJ:01.760.242/0010-37

**MATRICULA: 71.418 LIVRO N.º: 2**

• **IMÓVEL:**

Imóvel residencial com seu respectivo terreno com área de 315,00 m<sup>2</sup> e área construída de 245,06 m<sup>2</sup>, sito na Avenida Ministro Gabriel Passos, 1.189, bairro Centro, Santa Cruz de Minas.

## 2. OBJETIVO (FINALIDADE)

---

O objetivo deste trabalho é estabelecer o valor de mercado do imóvel urbano, designado pela matrícula 71.418 e suas benfeitorias, sendo uma área averbada na Prefeitura de 245,06 m<sup>2</sup>, dividido em 2 lojas no piso inferior e 01 apto no piso superior e em visita in loco foi percebido acrescimo de um galpão com área de 179,00 m<sup>2</sup> não averbado na matrícula do imóvel.

## 3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

---

O presente trabalho atende a Resolução COFECI nº 1.066/2007, em sua estrutura, e, está alinhado às regras da NBR 14.653-1, Parte 1: Avaliação de bens imóveis urbanos, e, NBR 14.653-3, Parte 3: Imóveis Rurais.

O imóvel se encontra em uma área urbana.

Em seu entorno já edificado imóveis residenciais e comerciais, como pousadas, restaurantes, lotérica, supermercado, Igreja, lojas de móveis de demolição e artesanatos.

Por não ser possível a caracterização de amostras de dados apenas dentro de um raio do imóvel, fora coletado áreas com tamanhos diversos, inferiores e superiores ao avaliando, que pudessem representar o modelo de comparação de dados para definir o valor do lote e através do valor do M<sup>2</sup> da construção com base nas informações do site



SINDUSCON/MG, usando como base os valores referente ao R1 (residência), CSL-8 (comercial salas e laje) e GI (galpão) .

Todos os imóveis estão situados na região geoeconômica no município, com características residenciais. Baseando nestas informações será observado ainda;

**Princípio da Lei de oferta e da procura:** Observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura.

**Princípio da rentabilidade:** O valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona.

Atendendo a solicitação da solicitante, foi observado as seguintes características do Imóvel:

#### 4. IMÓVEL

Imóvel residencial e comercial;

- Classificação:**
- Dimensão: 315,00 m<sup>2</sup>
  - Exploração: residencial e comercial

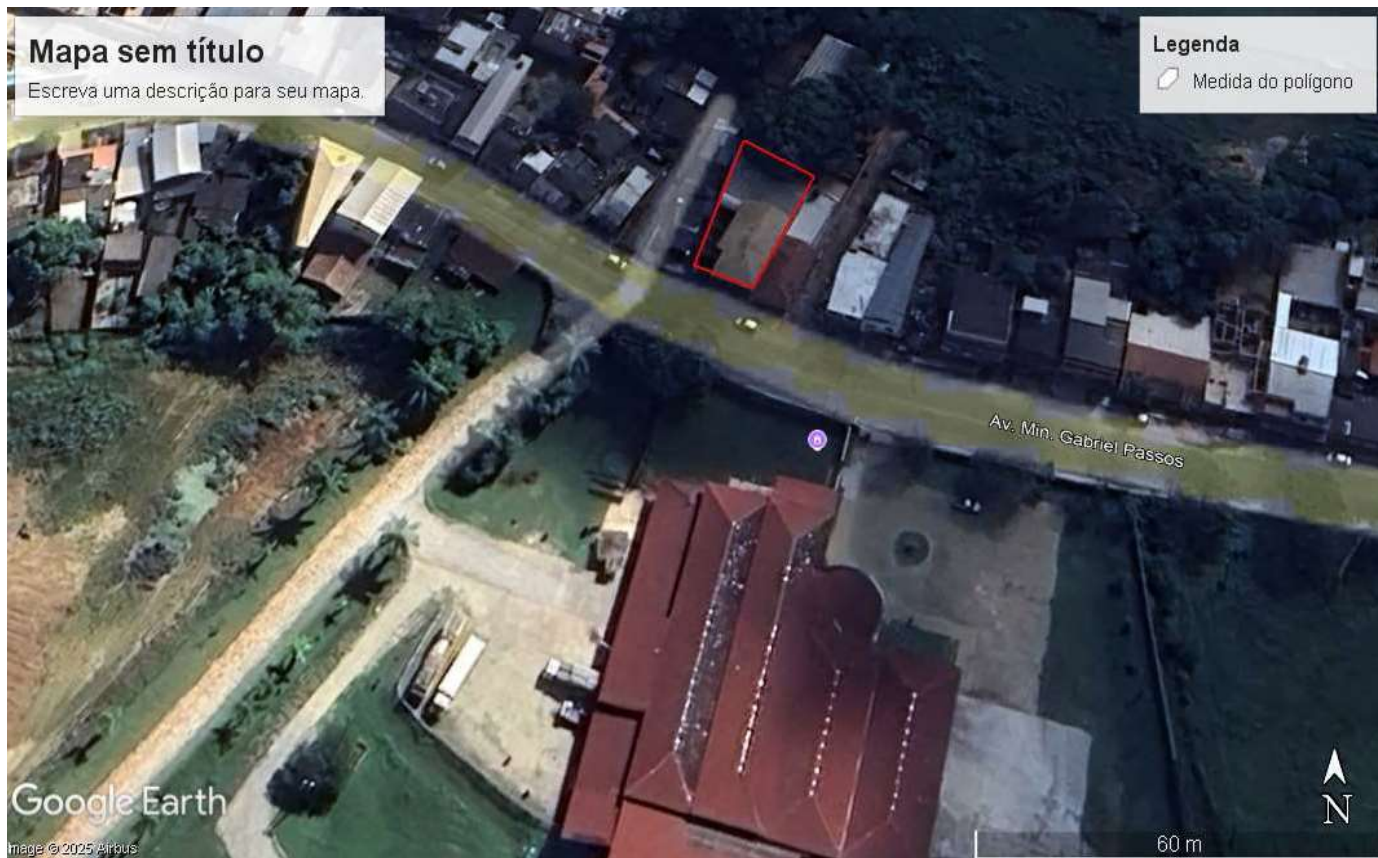
**Imagem 01.** Objeto de Avaliação:



Fonte: Celso Júnior corretor

**IMÓVEL:** imóvel residencial e comercial,

01 apto no pavimento superior com 03 quartos sendo 01 suíte com banheira de hidromassagem, sala ampla, copa/cozinha conjugada, banheiro social, lavanderia coberta e área externa, ótimo acabamento, piso em porcelanato, janelas de madeira de demolição, tetos em forro de madeira, 02 lojas com banheiro no pavimento inferior e ao fundos com entrada lateral 01 galpão com banheiro em estrutura metálica.



**Imagem 02.** Mapa de localização do imóvel

**Fonte:** Próprio autor. Celso Júnior corretor - Google Earth Pro.

#### **4.1. BENFEITORIAS (Memorial Descritivo)**

02 lojas comerciais com aproximadamente 61,25m<sup>2</sup> cada;

01 galpão com aproximadamente 127,50 m<sup>2</sup>;

01 área coberta com estrutura metálica que faz a área externa do apto 52,00 m<sup>2</sup>;

01 apartamento com aproximadamente 122,50 m<sup>2</sup>;

#### **4.2. TOPOGRAFIA**

Leve a cota acima do nível da rua

## 5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

---

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

**Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (benfeitorias) identificando e considerando o fator de comercialização. Tendo como base suas benfeitorias, características, localização e topografia.

### Formação dos Valores

Estima-se Valor R\$/M²

Pesquisa estimou o valor do M² para a área do terreno em R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais)

- Valor do terreno: R\$ 214.200,00

02 lojas, 01 apto, galpão e estrutura área externa do apto muro

- Valor das Benfeitorias com depreciação: R\$769.220,00

Aplicado o fator de correção de depreciação de 0,9069

## 6. CONCLUSÃO

---

Com base na vistoria *in loco*.

Após todas as observações relacionadas, inferimos que o valor do presente imóvel é de **R\$983.420,00 (novecentos e oitenta e três mil quatrocentos e vinte reais)**.

São João Del Rei/MG, 26 de junho de 2025



CELSON HONÓRIO FERREIRA JÚNIOR

Avaliador de Imóveis l CNAI: 52.677 CRECI 16.037

CNPJ:35.027.734/0001-49 - CRECI: PJ 6242

[celsojrcorretor@gmail.com](mailto:celsojrcorretor@gmail.com) (32) 99904-3183