



Número: **0003189-83.2000.8.13.0701**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível da Comarca de Uberaba**

Última distribuição : **06/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 31.702,09**

Processo referência: **0003189-83.2000.8.13.0701**

Assuntos: **Nota Promissória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
SOCIEDADE EDUCACIONAL JEAN CHRISTOPHE S/S LTDA (EXEQUENTE)	
	MARIA DO CARMO REIS (ADVOGADO) MARIA CONCEICAO NUNES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
DEBORA TEODORO DOS REIS PRATA (EXECUTADO(A))	
ALAOR DOS SANTOS PRATA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
GISELLE FERNANDA STEFANELLI CAMPOS SOUZA (LEILOEIRO(A))	
JOSE ROBERTO FILHO (PERITO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10279894072	05/08/2024 15:48	Laudo Pericial	Laudo Pericial



PARECER TÉCNICO 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, Juíza de Direito da 06ª Vara Cível da Comarca de Uberaba MG.

Página | 1

NOMEAÇÃO Nº 202302000924433

PROCESSO Nº: 0003189-83.2000.8.13.0701

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

EXEQUENTE: SOCIEDADE EDUCACIONAL JEAN CHRISTOPHE S/S LTDA

EXECUTADO(A): DEBORA TEODORO DOS REIS PRATA e outros



SELO CERTIFICADOR Nº 077567

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO 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

**RUA CORONEL MANOEL BORGES Nº 655 – 18º (DECIMO OITAVO ANDAR)
DO BAIRRO MERCÊS – NA CIDADE DE UBERABA 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

FOLHA RESUMO

Página | 3

SOLICITAÇÃO:

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, UMA EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDUCIAL - IDENTIFICAR O VALOR MERCADOLOGICO DE MERCADO PARA PARA VENDA (PENHORA),

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.	21
5 - METODOLOGIA E CALCULOS	25
6 - CONCLUSÃO	38
7 - NOTAS / CONSIDERAÇÕES DO PERITO.	39
8 - SELO CERTIFICADOR.	40
9 - CURRICULUM DO AVALIADOR,	42

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

Página | 5

OBJETIVO

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, POR UMA EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDUCIAL - IDENTIFICAR O VALOR MERCADOLÓGICO 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 TECNICO 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 Códigos 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, CONSTANTE NO ART. 473 – CPC/15

Página | 8

Artigo 473 da Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015

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

– CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Página | 9

TRATA-SE DE UM APARTAMENTO **COBERTURA AINDA POR ACABAR** NO 18º (DECIMO OITAVO) ANDAR DO EDIFÍCIO “ PORTAL MONTBLANC”, DE Nº 1800 - CONSTISTUIDO DE SUA ÁREA E FRAÇÃO IDEAL, LAVADO, SALA DE ESTAR, VARANDA GOURMET, COZINHA, DESPENSA, LAVANDERIA, WC DE SERVIÇO, ÁREA DE CIRCULAÇÃO. UMA SUITE COMPOSTA DE QUARTO E BANHO, DUAS SUITES COMPOSTA DE QUARTO E BANHO. TRES SUITES COMPOSTA DE QUARTO E BANHO E UMA SUITE DO CASAL COMPOSTA DE QUARTO. CLOSET CASAL, LAJE TECNICA, COM TRES VAGAS DE GARAGENS, AS SEGUINTES MEDIDAS:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO189.55m²

ÁREA DA GARAGENS.....34.50m² (CADA)

ÁREA COMUM.....144.00m²

TOTALIZANDO ASSIM.....368.05m²

***ESTAS INFORMAÇÃO FORAM OBTIDAS PELA MATRICULA 98.411 DO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE UBERABA,
CONFORME ABAIXO***

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Minas Gerais Comarca de Uberaba

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

Av. Afrânio de Azevedo, 424 - Santa Maria - CEP 38050-110 - Uberaba-MG - PABX: (34) 3321-6869 - (34) 3321-7013 - e-mail: sriuberaba@uaivp.com.br

OFICIAL INTERINO: **Dr. Ricardo Pena Teixeira**

Substitutos: *Dr. Guilherme Teixeira Junqueira*
Dr. Humberto Teixeira Junqueira
Elaine Beatriz da Cruz Facure

Escreventes: *Dra. Mayara Andrade Junqueira*
Dra. Patricia Cunha Ramos
Valda Alves de Oliveira

CERTIDÃO

MATRÍCULA: **98.411** FICHA: **1**

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - UBERABA-MG
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um apartamento, situado nesta cidade, na UPG Mercês, na Rua Coronel Manoel Borges, n. 655, no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTAL MONTBLANC, designado pelo n. 1800, localizado no DÉCIMO OITAVO PAVIMENTO TIPO, contendo as seguintes peças, áreas e fração ideal: lavabo, estar, jantar, varanda gourmet, cozinha, despensa, lavanderia, WC de serviço, circulação, suite 01 composta de quarto e banho 01, suite 02 composta de quarto e banho 02, suite 03 composta de quarto e banho 03, suite de casal composta de quarto, closet casal e banho do casal e laje técnica, com 226,3900m² de área privativa total sendo: 189,5500m² referente ao apartamento; 34,5000m² referente a 03 (três) vagas de garagem cobertas, sendo 11,50m² para cada uma, designadas pelos n. 1800, 1800A e 1800B e 2,3400m² referente ao depósito, designado pelo n. 1800, sendo as vagas de garagem localizadas nos pavimentos garagem 01 (1800) e garagem 02 (1800A e 1800B) e o depósito localizado no pavimento garagem 01 (1800), todos vinculados ao apartamento; 144,0078m² de área de uso comum, da qual 48,5442m² é descoberta, perfazendo a área real total de 370,3978m², correspondendo no terreno e fração ideal de 0,0158312012. As vagas n. 1800, 1800A e 1800B e o depósito n. 1800, localizam-se olhando do interior do prédio de frente para as referidas vagas e para o aludido depósito, assim descritos: Vaga n. 1800 - Frente: 2,30m, confrontando com a área de circulação de veículos e de pedestres; Lado direito: 5,00m, confrontando com a área de circulação de pedestres na divisa com a vaga n. 1700; Lado esquerdo: 5,00m, confrontando com a vaga n. 1900; Fundo: 2,30m, confrontando com os depósitos n. 900 e 1800; Vaga n. 1800A - Frente: 2,30m, confrontando com a área de circulação de veículos e de pedestres; Lado direito: 5,00m, confrontando com a área de circulação de pedestres na divisa com a vaga n. 1700A; Lado esquerdo: 5,00m, confrontando com a vaga n. 1800B; Fundo: 2,30m, confrontando com o muro de divisa lateral do prédio; Vaga n. 1800B - Frente: 2,30m, confrontando com a área de circulação de veículos e de pedestres; Lado direito: 5,00m, confrontando com a vaga n. 1800A; Lado esquerdo: 5,00m, confrontando com a área de circulação de pedestres na divisa com a vaga n. 1900A; Fundo: 2,30m, confrontando com o muro de divisa lateral do prédio; Depósito n. 1800 - (1,30m x 1,80m) entre o depósito n. 800 e o depósito n. 900. O terreno onde

(VIDE VERSO)

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R94X7-SXJ35-83SPA-38VVD>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Página | 10

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI N° 17.238 - 04º RG-MG // COFECI / CNAI N°

26.305 CONTATO N° 33.9.9978.5989

Número do documento: 24080515481043200010275931491

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080515481043200010275931491>

Assinado eletronicamente por: JOSE ROBERTO FILHO - 05/08/2024 15:48:11

Num. 10279894072 - Pág. 10



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

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

QR Code

Valide aqui este documento

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R94X7-SXJ35-83SPA-3BVVD>

(Cont.)
dito condomínio será construído mede, nove (09) metros e um (01) centímetro lineares de frente para a Praça Dom Eduardo; sessenta e sete (67) metros e sete (07) centímetros lineares pela lateral direita e que faz frente para a Rua Coronel Manoel Borges; setenta e dois (72) metros e quarenta e dois (42) centímetros lineares pela lateral esquerda, que faz frente para a Rua São Sebastião e trinta e sete (37) metros e quarenta e cinco (45) centímetros lineares pelos fundos, onde confronta, respectivamente: dezanove (19) metros lineares com terrenos de José Machado de Oliveira e sua esposa Maria Machado de Oliveira e, ainda, dezoito (18) metros e quarenta e cinco (45) centímetros lineares com os Espólios de Domingos Alves Costa e Maria Conceição França Alves, perfazendo a área de **1.573,19m²** (um mil, quinhentos e setenta e três vírgula dezanove metros quadrados). Valor Total da Unidade: R\$556.196,96 (quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e noventa e seis reais e noventa e seis centavos), conforme Instrumento Particular de Instituição e Especificação do referido condomínio, arquivado neste Ofício.
PROPRIETÁRIA: PORTAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa com sede na Rua Doutor Mozart Furtado Nunes, n. 193, Bairro São Sebastião, nesta cidade, CEP 38060-400, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 02.308.723/0001-88, constituída por força do Contrato Social registrado na JUCEMG, sob o NIRE 3120534983-3, em 05-01-1998, com sua Décima Primeira Alteração Contratual (consolidação) registrada na mesma Junta, sob o n. 6990401, em 06-09-2018. **REGISTROS ANTERIORES: 29/18.013**, de 30-09-2019 e **33/18.013**, de 06-11-2019 (aquisições), ambos deste Ofício, sendo a Instituição e Especificação do Condomínio registrada sob o n. **34/18.013**, nesta data, neste Serviço Registral.....

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPE (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4401-6	1	1	41,98	2,52	14,00	58,50	2,10	60,60
Total	--	1	41,98	2,52	14,00	58,50	2,10	60,60

Uberaba, 18 de dezembro de 2020 (dois mil e vinte). (RYK) (ES).
Dou fé A Oficiala: _____

AV.1/98.411 - Protocolo n. 313.960, de 24 de novembro de 2020.
AVERBAÇÃO DE NÚMERO DE REFERÊNCIA AO REGISTRO DA CONVENÇÃO.
A Convenção do Condomínio Edifício Portal Monthblanc foi registrada sob o n. 19.403, nesta data, no Livro 3-Registro (VIDE FICHA 2)

Página | 11

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

Número do documento: 24080515481043200010275931491

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080515481043200010275931491>

Assinado eletronicamente por: JOSE ROBERTO FILHO - 05/08/2024 15:48:11

Num. 10279894072 - 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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Minas Gerais Comarca de Uberaba

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

SELO CONSULTA: ECO67493 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8147-8193-0614-0339

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - UBERABA-MG
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 98.411 FICHA: 2

Auxiliar, deste Serviço Registral.....

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMP. (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	1	1	16,69	1,00	5,56	23,25	0,83	24,08
Total	--	1	16,69	1,00	5,56	23,25	0,83	24,08

Uberaba, 18 de dezembro de 2020 (dois mil e vinte). (RYK) (ES).
Dou fé! A Oficial: _____

AV.2/98.411 - Protocolo n. 313.961, de 24 de novembro de 2020.
AVERBAÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.
O imóvel objeto desta matrícula encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral, quanto à sua conclusão. Alvará de Construção de n. 714/2020, datado de 18 de agosto de 2020, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, com prazo de 1095 (um mil e noventa e cinco) dias, integrante do processo da Incorporação Imobiliária, registrada sob o n. 37/18.013, nesta data, neste Serviço Registral. Consta do processo da Incorporação a apresentação das certidões positivas, em nome da **Portal Construtora e Empreendimentos Ltda**, conforme **AV.38/18.013**. A incorporação foi submetida ao patrimônio de afetação, conforme **AV.39/18.013**, previsto nos artigos 31-A e 31-B da Lei n. 4.591/64.....

CÓDIGO	T.T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMP. (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	1	1	16,69	1,00	5,56	23,25	0,83	24,08
Total	--	1	16,69	1,00	5,56	23,25	0,83	24,08

Uberaba, 18 de dezembro de 2020 (dois mil e vinte). (RYK) (ES).
Dou fé! A Oficial: _____

R.3/98.411 - Protocolo n. 333.370, de 1º de junho de 2022.
REGISTRO DE INTEGRALIZAÇÃO DE BEM IMÓVEL.
CONDOMÍNIO PORTAL MONTBLANC SPE LTDA, com sede na Rua Cel. Manoel Borges, n. 655, Bairro Mercês, nesta cidade, CEP 38060-340, inscrito no CNPJ-MF sob o n. 33.098.994/0001-80, registrado na JUCEMG, sob o NIRE 31211301316, com sua última Alteração Contratual registrada na mesma Junta, sob o n. 9234425, em 14-03-2022, devidamente representado, obteve de **PORTAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada na abertura da presente matrícula, devidamente (VIDE VERSO)

Página | 12

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R94X7-SXJ35-83SPA-3BVD>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO CRECI N° 17.238 - 04º 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

QR Code

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R94X7-SXJ35-83SPA-3BWD>

(Cont.)
representada, para integralização de capital social, uma fração ideal correspondente a 0,0458342212 no terreno, que corresponderá ao apartamento n. 1800, com 03 (três) vagas de garagem e 01 (um) depósito, designados pelos n. 1800, 1800A, 1800B e 1800, respectivamente, a ele vinculados, descritos na abertura desta matrícula e as frações de que tratam as matrículas n. 98.394, 98.395, 98.396, 98.397, 98.398, 98.399, 98.400, 98.401, 98.402, 98.403, 98.404, 98.405, 98.406, 98.407, 98.408, 98.409, 98.410, 98.412, 98.413, 98.414 e 98.415, deste Ofício, estimadas pelas partes em **R\$903.000,00** (novecentos e três mil reais). O presente registro é feito conforme os seguintes documentos:
I) Segunda Alteração da Sociedade Empresária por Quotas de Responsabilidade Limitada "Condomínio Portal Montblanc SPE Ltda", passada nesta cidade, datada de 10 de março de 2021;
II) Terceira Alteração, passada nesta cidade, datada de 23 de março de 2021; **III)** Quarta Alteração Contratual - Rerratificação da Segunda Alteração, passada nesta cidade, datada de 1º de novembro de 2021; **IV)** Quinta Alteração Contratual de Rerratificação, passada nesta cidade, datada de 10 de março de 2022, todas registradas na JUCEMG, sob os n. 8430839, em 17-03-2021; 8481281, em 19-04-2021; 8896514, em 12-11-2021 e 9234425, em 14-03-2022, respectivamente, cujas cópias foram emitidas pela citada Junta, autenticadas digitalmente e assinadas em 19-03-2021, 20-04-2021, em 12-11-2021 e em 14-03-2022, por Marinely de Paula Bomfim - Secretária Geral, instruídas com requerimento. Foram apresentadas: **a)** Certidão de Avaliação de Imóvel, da qual consta que as frações retro mencionadas foram avaliadas em **R\$1.003.000,00** (um milhão e três mil reais) e que o ITBI sobre elas incidentes foi recolhido no valor de **R\$20.060,00** (vinte mil e sessenta reais) e a Certidão Negativa de Débitos - ITBI, código de autenticidade: 41432021165111, emitidas em 21 de fevereiro de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade e **b)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle: 8104.B8E2.01B3.86B4, emitida em 12-01-2022. Todos os documentos citados ficam arquivados neste Serviço Registral....

SELO CONSULTA: EVF56724 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1508-7958-7046-1030

CÓDIGO	T. T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMP. (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4515-3	1	1	1.080,26	64,81	441,20	1.586,27	54,01	1.640,28
8401-2	1	1	23,59	1,42	8,83	33,84	1,18	35,02
Total	--	2	1.103,85	66,23	450,03	1.620,11	55,19	1.675,30

(VIDE FICHA 3)

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

Validar este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Minas Gerais Comarca de Uberaba

Serviço Registral
1º OFÍCIO
FLS. 03
UBERABA-MG

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeiro Ofício

Av. Afrânio de Azevedo, 424 - Santa Maria - CEP 38050-110 - Uberaba-MG - PABX: (34) 3321-6869 - (34) 3321-7013 - e-mail: sriuberaba@uavip.com.br

OFICIAL INTERINO: **Dr. Ricardo Pena Teixeira**

Substitutos: *Dr. Guilherme Teixeira Junqueira*
Dr. Humberto Teixeira Junqueira
Elaine Beatriz da Cruz Facure

Escreventes: *Dra. Mayara Andrade Junqueira*
Dra. Patrícia Cunha Ramos
Valda Alves de Oliveira

CERTIDÃO

MATRÍCULA 98.411 FICHA 3 1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - UBERABA-MG
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Uberaba, 10 de junho de 2022 (dois mil e vinte e dois). (PTO) (LAFJ). Dou fé. A Oficiala: _____

AV.4/98.411 - Protocolo n. 333.370, de 1º de junho de 2022.
AVERBAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO DE INCORPORADORA.
Em virtude da integralização de que trata a AV.40/18.013, desta data, no Livro 2-Registro Geral, deste Ofício e o R.3/98.411, a incorporadora PORTAL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA foi substituída, tornando-se o incorporador do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Portal Montblanc", o CONDOMÍNIO PORTAL MONTBLANC SPE LTDA, já qualificado no citado registro, permanecendo inalterada, a descrição do referido empreendimento, em todos os seus termos. A presente averbação é feita em virtude dos documentos que deram origem ao aludido registro n. 3. Foram apresentadas em nome do Condomínio Portal Montblanc SPE Ltda: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle: 27D8.953E.91DB.C69E, emitida em 27-01-2022; b) Certidão de Débitos Tributários - Negativa, código de controle: 2022000549238448, emitida em 1º-06-2022, pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais; c) Certidão Negativa de Débitos Municipais, código de controle: 9o0ale2r2, emitida em 1º-06-2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade; d) Certidão Judicial Cível n. 17285700/2022 - Nada Consta, código de validação: DC5A 0172 96C9 6159 916C C703 83A1 4857, emitida em 27-01-2022, pela Justiça Federal - Tribunal Regional Federal da 1ª Região; e) Certidão Judicial Criminal Negativa n. 20741741/2022, código de validação: D2B1 4B4D 6BD3 97F0 0139 35D4 6E60 2A76, emitida em 1º-06-2022, pela Justiça Federal - Tribunal Regional Federal da 1ª Região; f) Certidão Cível Negativa, código de autenticação: 2206-0114-4727-0357-0069, emitida em 1º-06-2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - Uberaba; g) Certidão Criminal Negativa, código de autenticação: 2206-0114-4256-0876-9472, emitida em 1º-06-2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - Uberaba; h) Certidão Cível de Execução Cível Negativa, código de autenticação: 2204-1813-3937-0150-4352, emitida em 18-04-2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - Uberaba; i) Certidão Cível de Falência e Concordata Negativa, código de autenticação: 2204-1813-4219-0605-8103, emitida em 18-04-2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - Uberaba;
(VIDE VERSO)

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R94X7-SXJ35-83SPA-3BVVD>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Página | 14

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

26.305 CONTATO Nº 33.9.9978.5989

Número do documento: 24080515481043200010275931491

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24080515481043200010275931491>

Assinado eletronicamente por: JOSE ROBERTO FILHO - 05/08/2024 15:48:11

Num. 10279894072 - 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

(Cont...)

j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas n. 3429866/2022, expedida em 27-01-2022, pela Justiça do Trabalho; k) Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas - Negativa n. 670631/2022, código de autenticidade: P7UK.F2GH, expedida em 1º-06-2022, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região e l) Certidão de Protestos n. 71003 - Nada Consta, datada de 20 de abril de 2022, expedida pelo Tabelionato de Protesto de Títulos de Uberaba. Todos os documentos citados ficam arquivados neste Serviço Registral....

SELO CONSULTA: EVF56724 - CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1508-7958-7046-1030

CÓDIGO	T. T.	QTD.	EMOLUMENTOS (R\$)	RECOMPE (R\$)	TX. FISC. (R\$)	TOTAL (R\$)	ISSQN (R\$)	TOTAL COM ISSQN (R\$)
4135-0	38	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, 10 de Junho de 2022 (dois mil e vinte e dois). (PTO) (LAFJ). Dou fé. *[Assinatura]* Oficiala: _____

Certidão de original arquivado neste Ofício, certifico que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-BRASIL da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Dou fé. Uberaba, 01 de agosto de 2024 - 12:01hs.

Certidão com assinatura digital em conformidade com a ICP-Brasil.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE UBERABA - MINAS GERAIS
Avenida Abílio Azevedo, n. 424, Vila Santa Maria - Uberaba-MG - CEP 38050-110
PABX: (34)3321-6969 - (34)3321-7013 - (34)3313-6600 - E-mail: registro@tjmg.com.br
Oficial Interno: Dr. Ricardo Pena Teixeira.
Substitutos: Dr. Guilherme Teixeira Junqueira - Escreventes: Dra. Mayara Andade Junqueira
Dr. Humberto Teixeira Junqueira - Dra. Patrícia Cunha Ramos
Elaine Beatriz de Cássia Figueira - Valéria Alves de Oliveira

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SELO CONSULTA: IAJ12093 - CÓD. SEG.: 2087-4234-6969-3683
Quantidade de atos praticados: 1
Atos praticados por: AMANDA ALMEIDA MACHADO - Auxiliar de Cartório

Emolumentos:	R\$26,11	ISSQN:	R\$0,00
Recompe:	R\$1,57	Total com ISSQN:	R\$27,46
Taxa de Fiscalização:	R\$9,78		
Total:	R\$37,46		

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R94X7-SXJ35-83SPA-3BWD>

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

ESTE IMÓVEL NÃO ESTÁ LANÇADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA, SENDO LANÇADO SOB O Nº 211.1506.0001.001 COM A ÁREA DE 1.586.25m². CONFORME ABAIXO

Página | 16

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA**
Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Cadastro Imobiliário

DECLARAÇÃO

A PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERABA - MG

Declara para fins de comprovação junto A QUEM POSSA INTERESSAR, que o imóvel situado nesta cidade, no(a) MERCÊS(Cod.5), à RUA CEL. MANOEL BORGES(Cod.167) CEP - 38.060-340 - lançado para efeito de cobrança de Tributos Municipais e cadastrado sob o nº 211.1506.0001.001, com área do terreno de 1.586,25 m², em nome de TCENCO CONSTRUTORA LTDA (410 933), CGC 09 071 308/0001-00, receberá o Nº 655, conforme SISTEMA MÉTRICO DE NUMERAÇÃO.

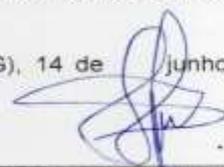
Processos Correlacionados

Processo	Data Processo	Assunto
2298/1994	18/04/1994	LICENÇA PARA CONSTRUIR
400/2020	08/01/2020	SUBSTITUIÇÃO DE PROJ.

A presente declaração não implica no reconhecimento da propriedade do imóvel.

Por ser verdade, declaro e dou fé.

UBERABA(MG), 14 de junho de 2024



Departamento de Cadastro Imobiliário
Helena Maria Soares Lemes
Mat: 41479-4
Secretaria da Fazenda

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

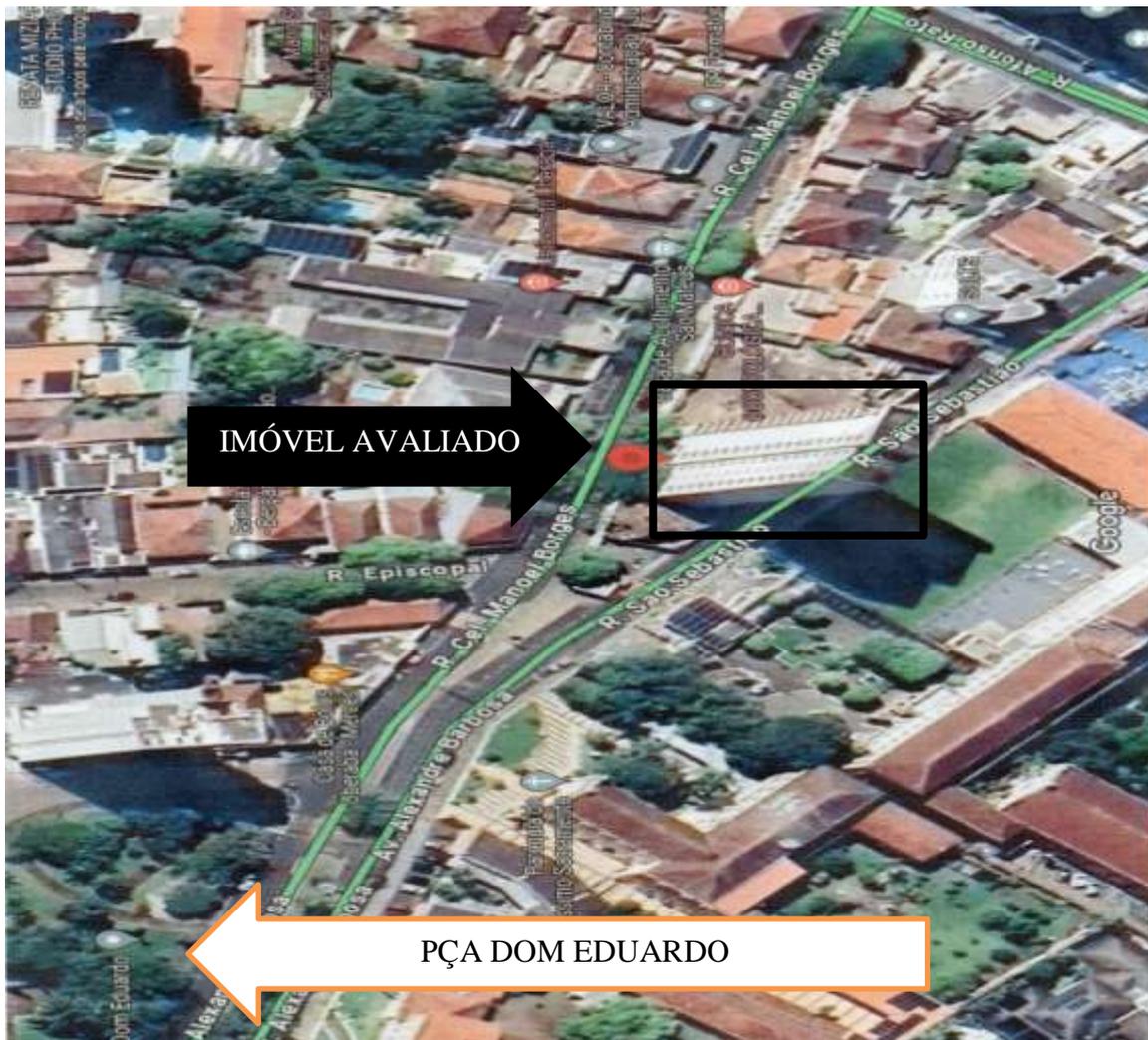
VALOR ATUALIZADO DE VENDA

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

ESTE PERITO ESTE NO LOCAL NO DIA E HORARIO AGENDADO PREVIAMENTE JUTAMENTE COM O ASSISTENTE SR. VAINIR VITOR, NÃO OBTENDO EXITO PARA ADENTAR AO IMÓVEL, POIS O PREDIO AINDA SE ENCONTRA EM FASE DE CONTRUÇÃO, SEUS PORTÕES DE ACESSO ESTAVAM FECHADOS COM CADEADOS CONFORME RELATORIO FOTOGRAFICO ABAIXO:

Página | 17

FOTO SATELITE



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 | 18

VISTA DO EMPREENDIMENTO TODO

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 | 19

PORTÃO DE ENTRADA LACRADO.



VISTA DO IMÓVEL AVALIADO DA PÇA DOM EDUARDO.

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 | 20

UMA VISTA DO PREDIO ONDE SE SITUA-SE O APARTAMENTO, NOTA-SE QUE AINDA FALTA ACABAMENTO TANTO EXTERNO COM INTERNAMENTE.

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

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

- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

O Município de Uberaba MG, se localiza na Região Sudeste do País, no Estado de Minas Gerais, no Triângulo Mineiro, com uma população de 337.846 habitantes, a 481 km da capital Belo Horizonte, Cidade polo na pecuária bovina, saúde, educação e saúde, em Especial o Bairro Merceo, possui em seu entorno escolas, supermercados, farmácias, todas as infraestruturas com Água, tratada, Luz elétrica, internet – etc

Página | 21

– 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.

JOSÉ ROBERTO FILHO CORRETOR PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO 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

– 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.

Página | 22

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”

- 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 ARBÍTRIO”, 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.

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

01 – FATOR - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

02 – FATOR DE APROVEITAMENTO/ZONEAMENTO

03 – FATOR ACABAMENTO

Página | 23

01 FATOR – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Esse é um dos principais fatores que podem provocar variações na avaliação de um imóvel, com outros imóveis distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa das amostras apresentada em relação ao imóvel avaliado, pois a proximidade com Bairros e centro da cidade.

02 - FATOR DE APROVEITAMENTO OU ZONEAMENTO

Considera o zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação,

03– FATOR ACABAMENTO.

Devido aos imóvel não esta devidamente acabado, este Perito não tido o acesso ao seu inteiror, e o acabamento externo, tendo suas janelas sem as aduelas, vidros ou qualquer outro tipo de proteção. Tais condições será dedusivas nos calculos avaliativos com a nota 0,5

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

Página | 24

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

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 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

4 – DAS AMOSTRAS:

Página | 25

4.1 - Os elementos pesquisados em número de 06 (SEIS), 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

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

da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de 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.

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 homogêneos, 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

Área: 368m²

Página | 27

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 APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO

F3: FATOR ACABAMENTO

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:

UM APARTAMENTO BAIRRO MERCES CONTATO MAIA IMOVEIS 34-3311.7600

Página | 28

Mercês: Mercês, Mercês, Mercês, Mercês, Mercês, Mercês

R\$ 500.000,00

3 quartos
Garagem para 2 carros

4 banheiros
195,00 m² de Área total.

MAIS INFORMAÇÕES

03 quartos sendo 02 suítes - 02 vagas - 195m² área interna

- 03 quartos sendo 02 suítes (todos com ar condicionado);
- Sala ampla para 03 ambientes;
- Lavabo;
- Sala de tv com 02 ambientes;
- Cozinha com armários planejados;
- Área de serviço ampla e independente com banheiro;
- Condomínio com portaria remota, elevador, piscina e salão de festas.

Observação: Os valores e disponibilidade do imóvel bem como o valor do condomínio e do IPTU arunciados estão sujeitos a alterações/majoração por parte do proprietário e órgãos reguladores. A imobiliária é responsável apenas pela intermediação do negócio jurídico, se isentando da responsabilidade por alterações da oferta sem aviso prévio.

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$ 1.000,00

CARACTERÍSTICAS

- > Área de serviço
- > Armário no banheiro
- > Armário na cozinha

<https://maiaimoveis.com.br/immobile/34-3311.7600/apartamento-no-merces>

Área:	195m ²
Valor:	R\$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.564,10
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR ACABAMENTO:	0,50

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

Imóvel 2:

UM APTO BAIRRO MERCÊS - CONTATO MAIA IMOVEIS 34.3322 7600

01/08/24, 15:52

Maia Imóveis | Apartamento no Mercês

1541 343322 7600

R\$ 600.000,00

3 quartos

199,04 m² de Área total

2 banheiros

MAIS INFORMAÇÕES

- Sala de estar;
- Sala de Jantar;
- Sacada;
- Lavabo;
- Hall íntimo;
- 03 quartos, sendo 01 suite com sacada e closet;
- Banheiro social;
- Cozinha ampla;
- Área de serviços com banheiro e quarto de serviços;
- 02 vagas de garagem.

Observação: Os valores e disponibilidade do imóvel bem como o valor do condomínio e do IPTU anunciados estão sujeitos a alterações/majoração por parte do proprietário e órgãos reguladores. A imobiliária é responsável apenas pela intermediação do negócio jurídico, se isentando da responsabilidade por alterações da oferta sem aviso prévio.

VALOR DO CONDOMÍNIO: R\$ 1.250,00

CARACTERÍSTICAS

- > Área de serviço
- > Armário no banheiro

<https://maiaimoveis.imo.br/immobile/2000/apartamento-no-mercês>

Página | 29

Área:	199m ²
Valor:	R\$600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.017,50
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR ACABAMENTO:	0,50

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

Imóvel 3:

UM APTO BAIRRO MARCÊS, CONTATO CORRETA IMÓVEL. CORRETOR ARISTIDES JUNIOR 34.9.9779.7760



Página | 30

Área:	220m²
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.954,55
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR ACABAMENTO:	0,50

Imóvel 4:

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

**UM APTO BAIRRO MERCÊS CONTADO CORRETA IMOVEL CORRETOR MARCELO LEAL
34.3311.4488**



Página | 31

Área:	215m²
Valor:	R\$800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.720,93
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR ACABAMENTO:	0,50

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

Imóvel 5:

UM APARTAMENTO BAIRRO MERCES CONTATO UBERABA IMOVEL 34.3312.0238



Página | 32

Área:	360m ²
Valor:	R\$680.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.888,89
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR ACABAMENTO:	0,50

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

Imóvel 6:

UM APTO BAIRRO MERCES CONTATO IMOBILIARIA VISÃO LTDA



Página | 33

Área:	454m ²
Valor:	R\$900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.982,38
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR APROVEITAMENTO / ZONEAMENTO:	1,00
Fator de homogeneização FATOR ACABAMENTO:	0,50

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

Tabela de homogeneização:

Página | 34

Imóvel R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.	
1	2.564,10	1,00	1,00	0,50	1.282,05
2	3.017,50	1,00	1,00	0,50	1.508,75
3	2.954,55	1,00	1,00	0,50	1.477,27
4	3.720,93	1,00	1,00	0,50	1.860,47
5	1.888,89	1,00	1,00	0,50	944,44
6	1.982,38	1,00	1,00	0,50	991,19

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 1.344,03$

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

$S = 346,29$

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

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

o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

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

Página | 35

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = |1.282,05 - 1.344,03| / 346,29 = 0,18 < (amostra$
1.73 pertinente)

Amostra 2: $d = |1.508,75 - 1.344,03| / 346,29 = 0,48 < (amostra$
1.73 pertinente)

Amostra 3: $d = |1.477,27 - 1.344,03| / 346,29 = 0,38 < (amostra$
1.73 pertinente)

Amostra 4: $d = |1.860,47 - 1.344,03| / 346,29 = 1,49 < (amostra$
1.73 pertinente)

Amostra 5: $d = |944,44 - 1.344,03| / 346,29 = 1,15 < 1,73$ (amostra
pertinente)

Amostra 6: $d = |991,19 - 1.344,03| / 346,29 = 1,02 < 1,73$ (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 $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$

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),

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Página | 36

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.344,03 - 1.48 * 346,29 / \sqrt{(6 - 1)} = 1.114,83$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.344,03 + 1.48 * 346,29 / \sqrt{(6 - 1)} = 1.573,23$$

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.

CAMPO DE ARBÍTRIO: DE R\$1.209,63 A R\$1.478,43

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.282,05 (amostra 1); 1.477,27 (amostra 3).

Página | 37

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.379,66

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor Final = R\$1.379,66 * 368,05 = R\$507.784,56

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE, O VALOR A SER
DECLARADO ABAIXO CORRESPONDENTE AO IMÓVEL EM
SEU ESTADO ATUAL -

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

6 - CONCLUSÃO

Página | 38

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 –

CONCLUI-SE QUE O VALOR DO MERCADO ATUAL DO

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 OBJETO DESTE PARECER TECNICO DE ANALISE
MERCADOLOGICA OU SEJA O VALOR DE MERCADO PARA A
VENDA (PENHORA) NOS SEUS 368.05m2 (AINDA POR ACABAR) - E
DE**

Página | 39

R\$500.000,00 QUINHENTOS MIL REAIS

**LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO UMA VARIÁVEL DE 10% PARA CIMA
R\$550.000,00(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

**E DE 10% PARA BAIXO R\$ 450.00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL
REAIS)**

CARATINGA MG 05/08/2024

7 - NOTAS / CONSIDERAÇÕES DO PERITO.

Saliento com firmeza que critério técnico que sustentou minha determinação para se chegar

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

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.

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

Página | 40

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.

8 – SELO CERTIFICADOR.

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

Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jose 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: Residencial

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

CARATINGA-MG , 5 de Agosto de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 077567



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 077567 em 05 de Agosto de 2024

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





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

VALOR ATUALIZADO DE VENDA

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

Página | 42

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

ANEXOS

IDENTIFICAÇÃO DO PERITO AVALIADOR E CERTIFICAÇÃO 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

REGULARIDADE



| 43

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIARIO JUNTO AO COFECI/CNAI

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


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO
SISTEMA
CONFECHTO
Nº 26305

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.


José Roberto Filho
PERITO - AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CLASSIFICAÇÃO Nº 26.305
CORRETOR DE IMÓVEIS
REGIÃO Nº 4ª - DF/AM

Assinatura do Avaliador

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário


JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 150214eb666490041c6f6f42161f78797795f1b

Página | 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

