1-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – OBJETO E OBJETIVO

As avaliações dos imóveis levaram em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) a localização geoeconômica dos imóveis avaliados;

b) o valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região;

c) os parâmetros de homogeneização previstos nas normas técnicas e os fatores imobiliários que influenciam no valor dos imóveis;

d) as normas básicas e os procedimentos estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – bem como as recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
GESTÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;
CEL/WPP: 35 99902 4532

Em atendimento à solicitação do Excelentíssimo Senhor Doutor Sérgio Luiz Maia, juiz de direito da Vara Única da Comarca de Nepomuceno/MG, o presente trabalho tem por finalidade a apuração do valor de mercado atual de dois terrenos urbanos localizados no município de Nepomuceno, estado de Minas Gerais, considerando como data-base o mês de junho de 2025.

Os imóveis objeto deste laudo estão assim identificados:

Terreno 1: Um lote de tereno, medindo 1026 m², na rua Álvaro Ribeiro Lima, s/n, centro.

Terreno 2: Um lote de tereno, medindo 2000 m², na rua A, 2 da quadra sete do bairro Cleyde Alves Vilela.

A perícia foi conduzida com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, devidamente tratados e homogeneizados segundo as características específicas de cada imóvel avaliado.

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo – tais como mapas, certidões e declarações – foi considerada, por premissa, como válida e fidedigna, não tendo sido realizadas medições em campo. O objetivo destas avaliações é determinar o valor das propriedades, considerando os ativos representados pelos terrenos e respectivas benfeitorias, quando existentes.



MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

2.1.

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pelo Código de Ética Profissional do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, respeitando os preceitos legais e técnicos aplicáveis à atividade de avaliação.

2.2.

Não foram realizadas investigações específicas quanto à existência de defeitos nos títulos de propriedade, eventuais invasões, ônus reais, hipotecas, sobreposições de divisas ou outras questões jurídicas, por não fazerem parte do escopo desta avaliação.

2.3.

Presume-se, para efeito deste laudo, que as dimensões indicadas nos documentos apresentados estão corretas e que o título de propriedade é legítimo. Considera-se, ainda, que as informações fornecidas por terceiros são verídicas e confiáveis.

MÁRCIO URBANO
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATÉGICA DE CONTRATOS;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

2.4.

Os honorários profissionais do avaliador não guardam qualquer vínculo com os resultados, conclusões ou valores apurados neste laudo, preservando-se a imparcialidade e a independência técnica do trabalho desenvolvido.

2.5.

Todas as análises, opiniões e conclusões constantes neste documento baseiam-se em informações obtidas por meio de pesquisa de mercado, levantamentos técnicos e dados fornecidos por terceiros, considerados fidedignos à luz da boa prática profissional.

2.6.

Adota-se, como premissa, que toda a documentação apresentada contém informações corretas e suficientes para a realização da presente avaliação, não cabendo ao perito a responsabilidade por sua veracidade ou autenticidade.

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Tem por objeto o presente laudo a avaliação técnica e pormenorizada de dois imóveis urbanos localizados no município de Nepomuceno/MG, consistindo em:

Terreno 1: Um lote de tereno, medindo 1026 m², na rua Álvaro Ribeiro Lima, s/n, centro.

Terreno 2: Um lote de tereno, medindo 2000 m², na rua A, 2 da quadra sete do bairro Cleyde Alves Vilela.

Ambos os imóveis se encontram devidamente matriculados no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme matrículas nº 4179 e nº7595, constantes do Livro 2.

As diligências técnicas e vistorias presenciais foram realizadas nos dias 24 e 25 de junho de 2025, com o objetivo de identificar e registrar as características físicas, construtivas e legais dos imóveis, além de observar aspectos urbanísticos e de infraestrutura do entorno, indispensáveis para a correta valoração dos bens.

Durante essas diligências, foram obtidas informações relevantes que fundamentam as análises e conclusões contidas neste laudo, abordando fatores como estado de conservação, topografia, padrão construtivo (quando aplicável), zoneamento, confrontações, acessibilidade, entre outros elementos que influenciam diretamente no valor de mercado das propriedades avaliadas.

3.1. Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado

Os imóveis avaliados estão situados na zona urbana do município de Nepomuceno, estado de Minas Gerais, cada um inserido em contextos urbanísticos distintos dentro do perímetro municipal.

O terreno 1 localiza-se em área central da cidade, caracterizada por ocupação predominantemente mista — residencial e comercial — com boa infraestrutura urbana, presença consolidada de edificações, acessos pavimentados e proximidade de serviços públicos e privados, o que influencia positivamente sua valorização.

Já o terreno 2 encontra-se em região voltada à zona industrial, situada em área de expansão urbana com predominância de usos comerciais, industriais e logísticos. A localização oferece acesso facilitado por vias de tráfego intenso, estando próxima a corredores de escoamento e áreas destinadas a atividades produtivas, o que lhe confere perfil compatível com empreendimentos de natureza empresarial ou industrial.

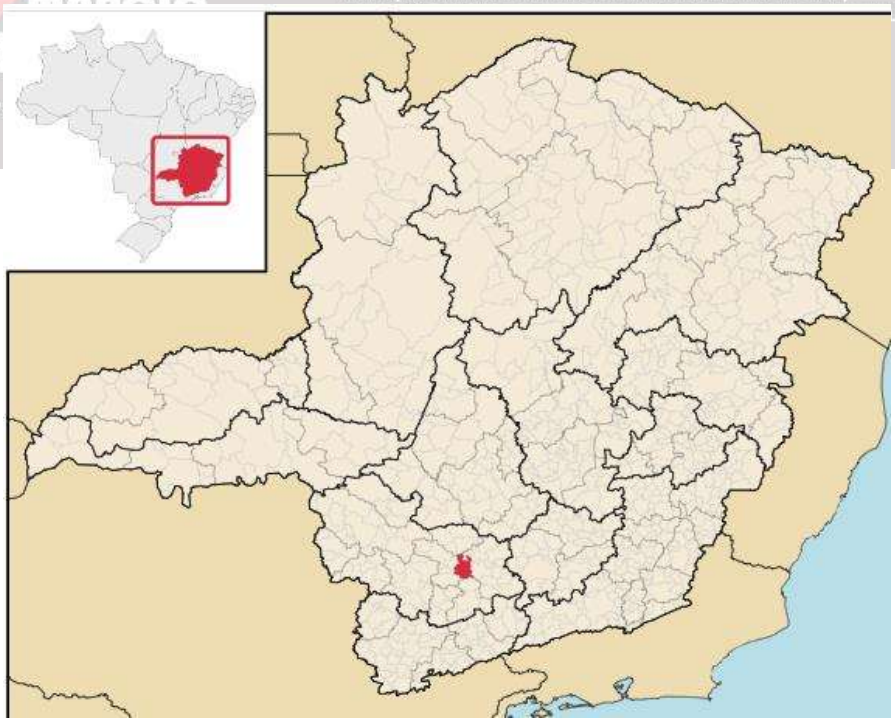
Essa diferenciação entre os imóveis — um em setor central consolidado e outro em região de perfil industrial — é elemento relevante na análise comparativa de mercado, na escolha dos fatores de homogeneização e na definição de parâmetros técnicos de avaliação.

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58



Localização do Município de Nepomuceno no Brasil



Município de Nepomuceno no estado de Minas Gerais

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58



Localização do Imóvel no município

3.2. Característica geoeconômica da região do imóvel

O município de Nepomuceno, situado na região Sul de Minas Gerais, possui área territorial de aproximadamente 582,6 km² e população estimada em torno de 25 mil habitantes. A densidade populacional é relativamente baixa, com predomínio de áreas rurais intercaladas por núcleos urbanos organizados.

A topografia da região é levemente ondulada, com altitudes variando entre 843 e 1.100 metros. O clima predominante é o tropical de altitude, com verões chuvosos e invernos secos, sendo a média anual de precipitação pluviométrica em torno de 1.600 mm.

Nepomuceno é cortado por diversos cursos d'água, destacando-se o rio Grande, importante referência hidrográfica na região, que influencia historicamente o desenvolvimento agrícola e o abastecimento local.

Do ponto de vista econômico, o município tem forte base agropecuária, com destaque expressivo para a cafeicultura, especialmente na produção do café tipo arábica, voltado principalmente à exportação. O setor agrícola também inclui a produção de grãos como milho, feijão e arroz, bem como a pecuária de corte e leiteira. O agronegócio responde por parcela significativa do Produto Interno Bruto municipal.

Além do setor primário, há presença de atividade comercial consolidada, prestação de serviços diversos e crescimento de pequenas indústrias, sobretudo em setores logísticos e de beneficiamento agroindustrial.

A infraestrutura urbana da cidade é razoavelmente desenvolvida, com serviços públicos e privados distribuídos de forma satisfatória, especialmente na área central. A malha viária do município oferece acessos regionais estratégicos, o que favorece a valorização imobiliária em áreas urbanas com vocação comercial ou industrial.

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

A localização dos terrenos avaliados está inserida nesse contexto:

O terreno 1 encontra-se na área central do município, cercado por edificações consolidadas e acesso facilitado a comércios, serviços e órgãos públicos.

O terreno 2 está situado em região voltada ao setor industrial, com predominância de galpões, depósitos e terrenos amplos, com vocação para atividades de apoio à logística e à produção.

Essas características impactam diretamente na metodologia de avaliação adotada, na escolha dos comparativos e na definição dos fatores de homogeneização.

3.3. Uso e infraestrutura do imóvel

Nos dias 24 e 25 de junho de 2025, foram realizadas diligências e vistorias técnicas presenciais pelo perito corretor e avaliador de imóveis Márcio de Paula Vitor Urbano, inscrito no CRECI-MG 37385 e CNAI 46484, com o objetivo de inspecionar os imóveis objeto desta avaliação, ambos localizados na zona urbana do município de Nepomuceno/MG.

Durante as visitas, foram analisadas as condições de acesso, confrontações, topografia, dimensões, infraestrutura do entorno e demais características relevantes à avaliação. Constatou-se que os terrenos não possuem benfeitorias edificadas, tratando-se, portanto, de lotes urbanos não edificados, cada um com características físicas e localizações distintas — sendo o terreno 1 situado na região central da cidade, e o terreno 2 em área voltada para o setor industrial.

As informações obtidas in loco foram devidamente consideradas nas análises técnicas e fundamentam as conclusões deste laudo, conforme os critérios normativos e metodológicos apresentados nos tópicos seguintes.

3.3.1) Benfeitorias – Construções

Após a realização de visitas técnicas in loco, constatou-se que o Terreno 1 não apresenta quaisquer benfeitorias edificadas, limitando-se a possuir muros em seu perímetro, os quais servem apenas à delimitação física do imóvel. Já o Terreno 2 também não dispõe de construções ou edificações, sendo delimitado por cercamento tipo alambrado, sustentado por mourões de madeira, e por muros laterais em suas divisas. Ambos os terrenos, portanto, são caracterizados como áreas essencialmente nuas, sem edificação permanente, o que foi devidamente observado e registrado pelo perito durante as vistorias.

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

4. PESQUISA DE MERCADO E METODOLOGIA

A pesquisa concentrou-se em imóveis com características semelhantes ao avaliado, bem como topografia, acesso, cultivo e benfeitorias realizadas no imóvel. Levamos em consideração para determinação do valor do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

O objetivo deste trabalho é apurar o Valor de Mercado para os imóveis urbanos comerciais e residenciais. A definição de Valor de Mercado contida na NBR 14653 é: “

VALOR DE MERCADO é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades”.

Ressaltando que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

a) homogeneidade dos bens levados a mercado;

b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

c) inexistência de influências externas;

d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;

e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
ATUAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

O preço do imóvel, por metro quadrado, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio, comparando-se o Imóvel com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação “in loco” deste avaliador.

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653-3/04 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os elementos, que contribuíram para formar a convicção de valor foram baseados em 3 amostras regionais com preços de mercado homogeneizados, considerando o intervalo de confiança de 80% em torno do valor central obtido.

Segundo a pesquisa de valores de mercado da região em questão, o preço médio por metro quadrado varia conforme a sua capacidade de utilização e de sua porcentagem de área útil, área aberta, área já explorada, localização e regularidade da documentação.

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

5. AVALIAÇÃO

Considerando-se a área do terreno 1 de 1026,00m² e do terreno 2 de 2000,00m²;

Considerando-se que a topografia dos imóveis é considerada regular;

Considerando-se as localizações dos imóveis;

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que o Valor de Mercado, para esta propriedade urbana residencial, localizada no município de Nepomuceno, no estado de Minas Gerais, objeto deste trabalho importa em **R$ 684.000,00** (seiscentos e oitenta e quatro mil reais) para o terreno 1 e de **R$ 500.000,00** (quinhentos mil reais) para o terreno 2, praticado nesta data.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 45 folhas impressas, todas rubricadas.

Nestes termos, Nepomuceno, 04 de julho de 2025.

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;

MÁRCIO URBANO

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI MG-37385

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI-46434

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

MEMORIAL DE CÁLCULOS

TERRENO 1

Área: 1.026m²

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.

MÁRCIO URBANO
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: ACESSO

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: TOPOGRAFIA

F4: DOCUMENTAÇÃO

F5: FONTE

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL VENDIDO RECENTEMENTE NA REGIÃO

Área:	300m²
Valor:	R$180.000,00

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Valor por metro quadrado:	R$600,00
Fator de homogeneização ACESSO:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DOCUMENTAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FONTE:	1,00

Imóvel 2:

IMÓVEL A VENDA NA REGIÃO -1

Área:	300m²
Valor:	R$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R$666,67
Fator de homogeneização ACESSO:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DOCUMENTAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FONTE:	1,00

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI 46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

Imóvel 3:

IMÓVEL A VENDA NA REGIÃO - 2

Área:	500m²
Valor:	R$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R$900,00
Fator de homogeneização ACESSO:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185756800010484406216
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185756800010484406216
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Fator de homogeneização DOCUMENTAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização FONTE: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,00
2	666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	666,67
3	900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	900,00

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 722,22$

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

$S = 157,53$

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.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |600,00 - 722,22| / 157,53 = 0,78 < 1.38$ (amostra pertinente)

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Amostra 2: d = |666,67 - 722,22| / 157,53 = 0,35 < 1.38 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |900,00 - 722,22| / 157,53 = 1,13 < 1.38 (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 = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 722,22 - 1.89 * 157,53/√(3 - 1) = 511,70

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 722,22 + 1.89 * 157,53/√(3 - 1) = 932,75

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MÁRCIO URBANO
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

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$650,00 a R$794,44

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 há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$666,67

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$666,67 * 1.026,00 = R$684.000,00

Valor do imóvel avaliando: **R$684.000,00**

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

TERRENO 2

Área: 2.000m²

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.

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: ACESSO

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: TOPOGRAFIA

F4: DOCUMENTAÇÃO

F5: FONTE

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL A VENDA NA REGIÃO - 1

Área:	2.000m²
Valor:	R$600.000,00
Valor por metro quadrado:	R$300,00
Fator de homogeneização ACESSO:	1,00

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DOCUMENTAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FONTE:	1,00

Imóvel 2:

IMÓVEL A VENDA NA REGIÃO - 2

Área:	2.000m²
Valor:	R$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R$225,00
Fator de homogeneização ACESSO:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DOCUMENTAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FONTE:	1,00

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI 46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

Imóvel 3:

IMÓVEL A VENDA NA REGIÃO - 3

Área:	2.000m²
Valor:	R$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R$250,00
Fator de homogeneização ACESSO:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DOCUMENTAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização FONTE:	1,00

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	300,00
2	225,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	225,00
3	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 258,33$

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

$S = 38,19$

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

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.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |300,00 - 258,33| / 38,19 = 1,09 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |225,00 - 258,33| / 38,19 = 0,87 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |250,00 - 258,33| / 38,19 = 0,22 < 1.38$ (amostra pertinente)

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

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: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 258,33 - 1.89 * 38,19/\sqrt{(3 - 1)} = 207,30$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 258,33 + 1.89 * 38,19/\sqrt{(3 - 1)} = 309,37$

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATÉGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

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$232,50 a R$284,17

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 há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$250,00

Resultado final:

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$250,00 * 2.000,00 = R$500.000,00

Valor do imóvel avaliando: **R$500.000,00**

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESSORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

QUADRO RESUMO – VALOR DOS TERRENOS

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR (R$)
1	Terreno 1	684.000,00
2	Terreno 2	500.000,00
—	**Valor Total**	**1.184.000,00**

MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

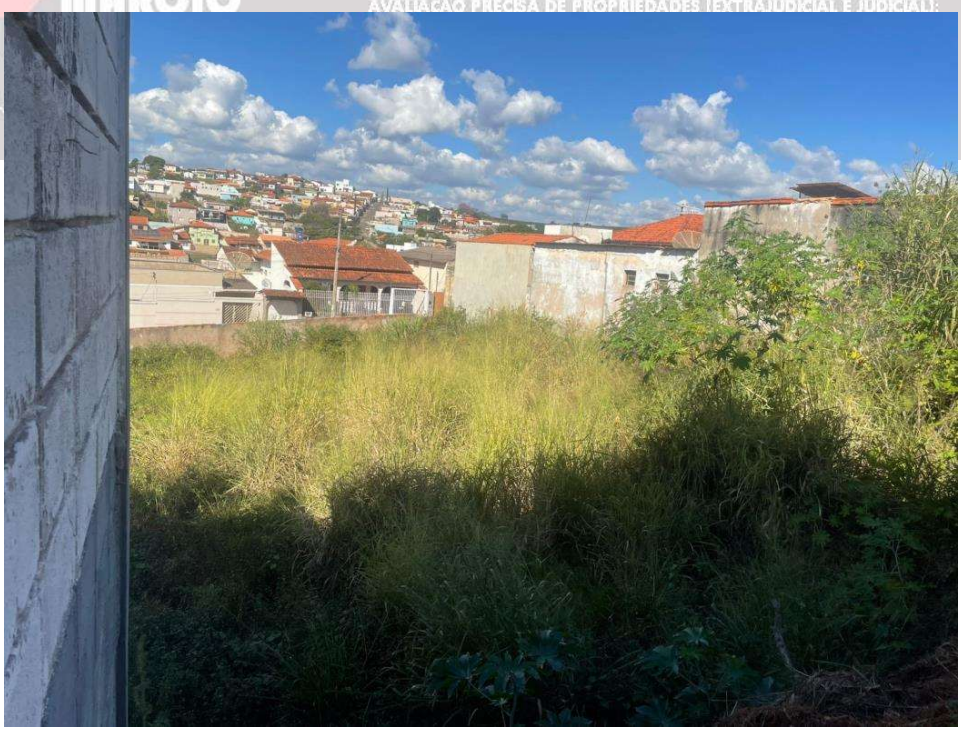
MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58

ANEXOS FOTOGRÁFICOS

TERRENO – 1

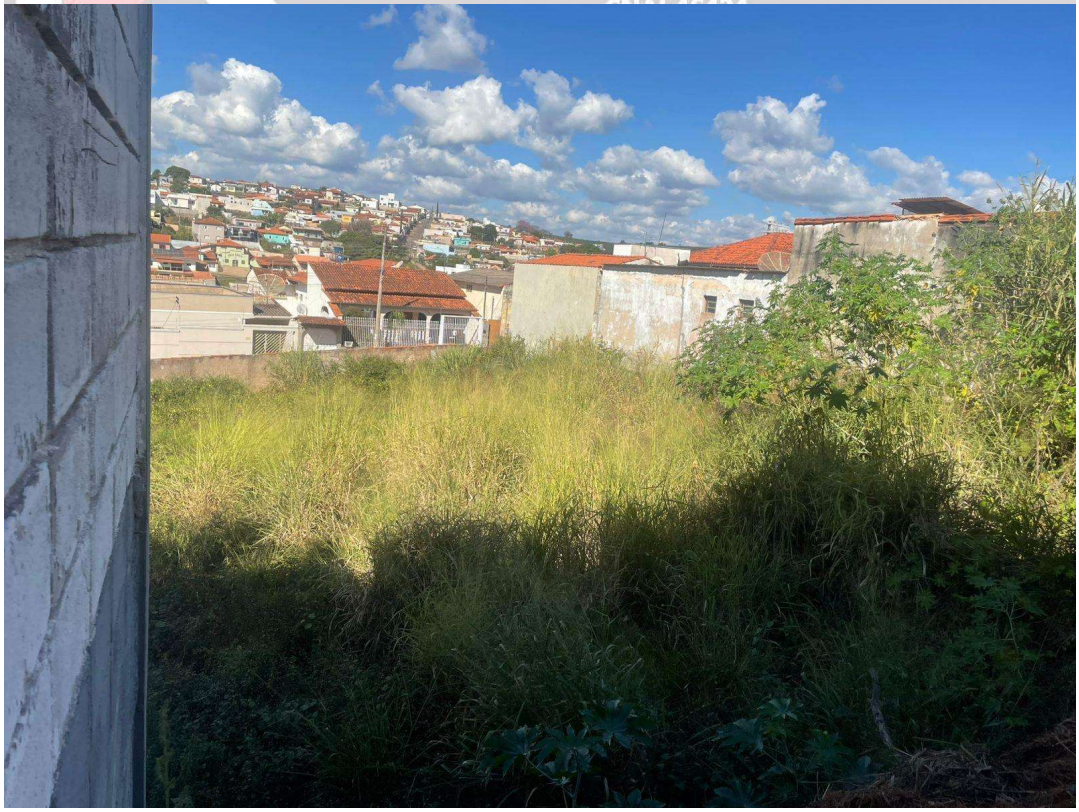




MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185831400010484392931
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185831400010484392931
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:58





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185863500010484353764
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185863500010484353764
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59



PERITO AVALIADOR



MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185863500010484353764
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185863500010484353764
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59



MÁRCIO
PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);

TERRENO – 2



MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

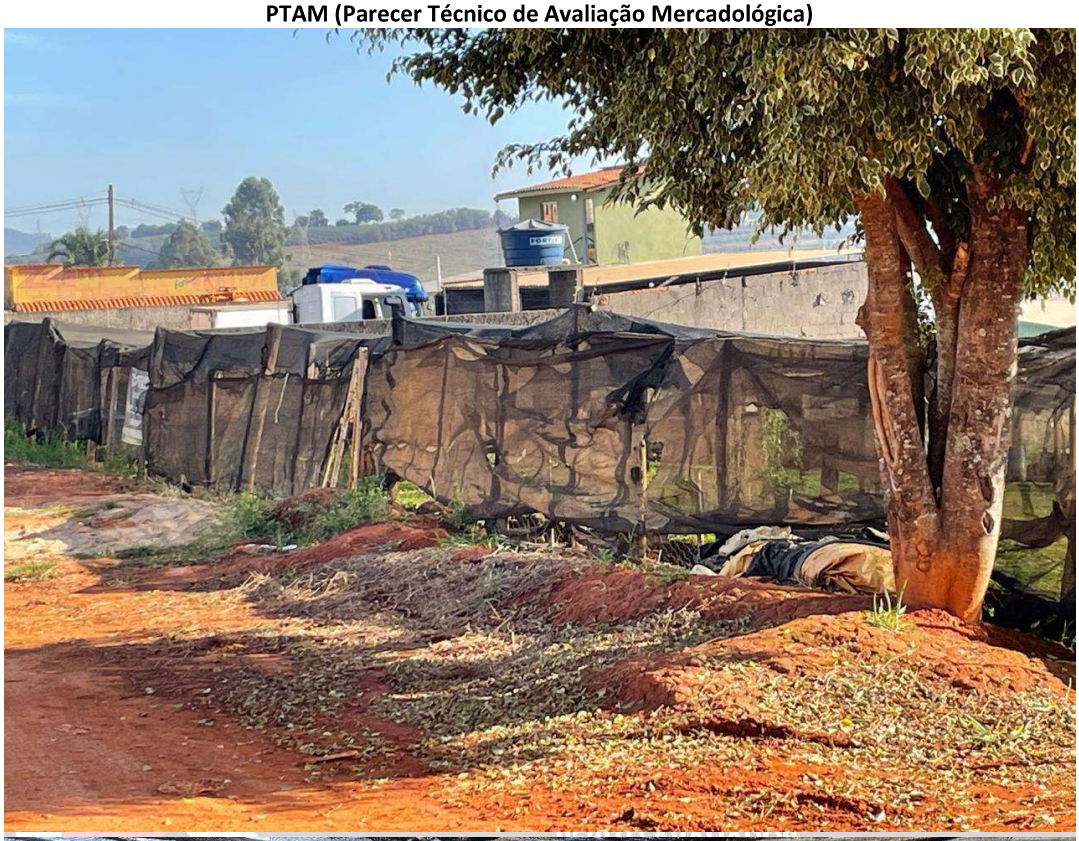
Número do documento: 25070716185863500010484353764
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185863500010484353764
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185863500010484353764
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185863500010484353764
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185919600010484406217
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185919600010484406217
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185919600010484406217
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185919600010484406217
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185919600010484406217
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185919600010484406217
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185919600010484406217
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185919600010484406217
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:18:59





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185986600010484354212
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185986600010484354212
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:19:00





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185986600010484354212
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185986600010484354212
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:19:00

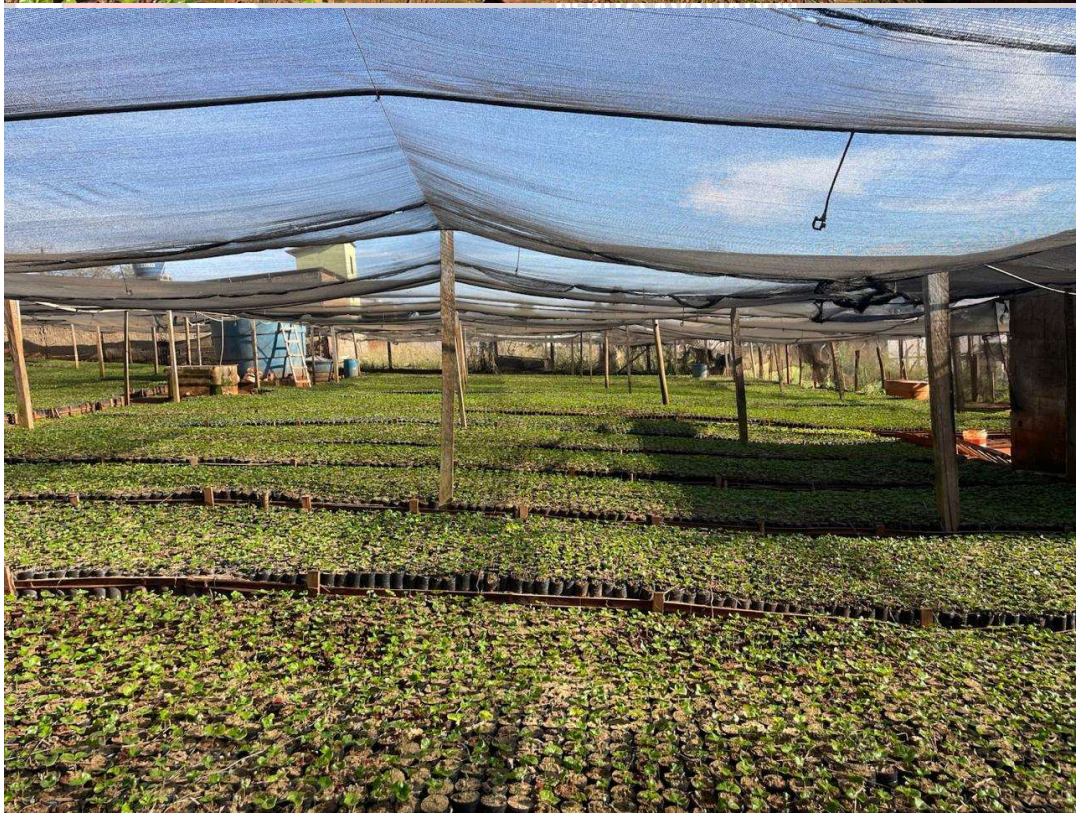




MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

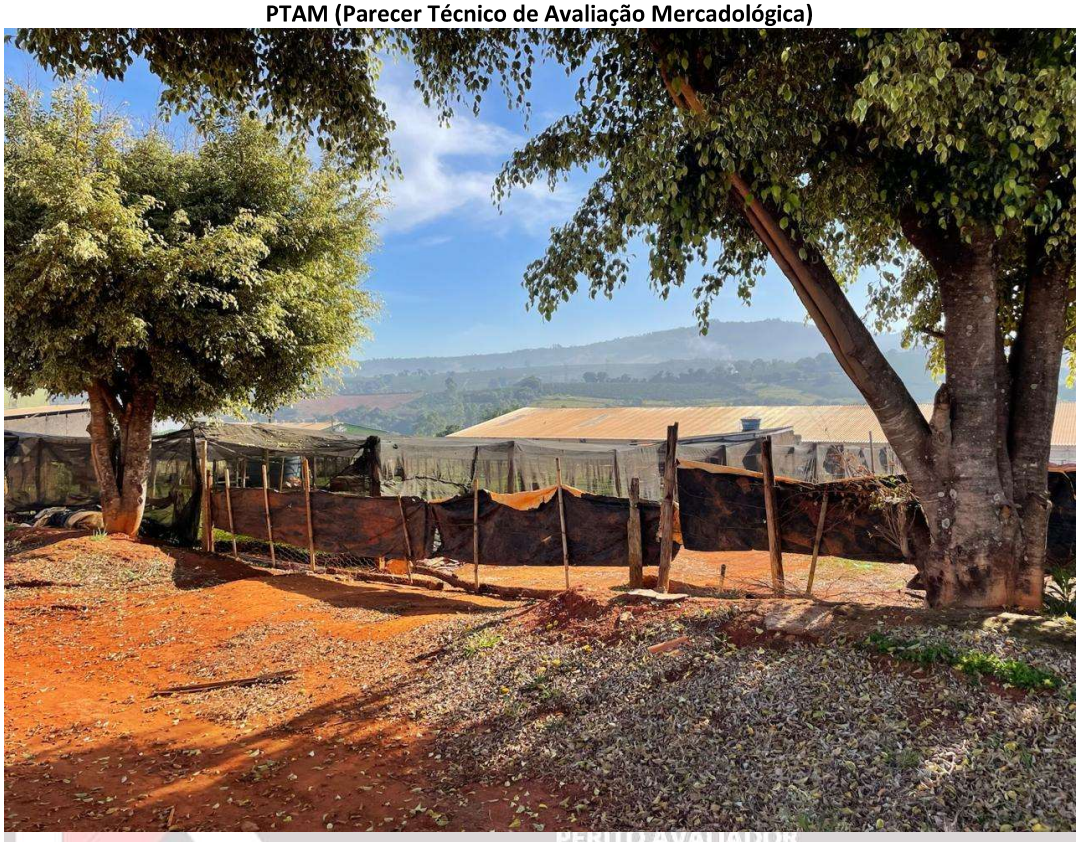
Número do documento: 25070716185986600010484354212
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185986600010484354212
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:19:00





MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185986600010484354212
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185986600010484354212
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:19:00



MÁRCIO URBANO
CEL/WPP: 35 99902 4532

PERITO AVALIADOR
CNAI-46434
MEDIAÇÃO PROFISSIONAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS;
AVALIAÇÃO PRECISA DE PROPRIEDADES (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL);
ASSESORIA COMPLETA EM DOCUMENTAÇÃO;
ANÁLISE DE MERCADO ESPECIALIZADA;
NEGOCIAÇÃO ESTRATEGICA DE CONTRATOS;
VISITAS GUIADAS PELAS PROPRIEDADES;
GARANTIA DE TRANSAÇÕES SEGURAS E TRANSPARENTES;

MÁRCIO DE PAULA VITOR URBANO - CORRETOR E PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-MG 37385 / CNAI 46434
RUA JOÃO INÁCIO DIAS, 127 A, CENTRO. NEPOMUCENO/MG.
FONE: (35) 9 99024532 – EMAIL: márcio.paeta@hotmail.com
www.marciourbanoimoveis.com.br

Número do documento: 25070716185986600010484354212
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070716185986600010484354212
Assinado eletronicamente por: MARYANE DOS SANTOS CARDOSO - 07/07/2025 16:19:00