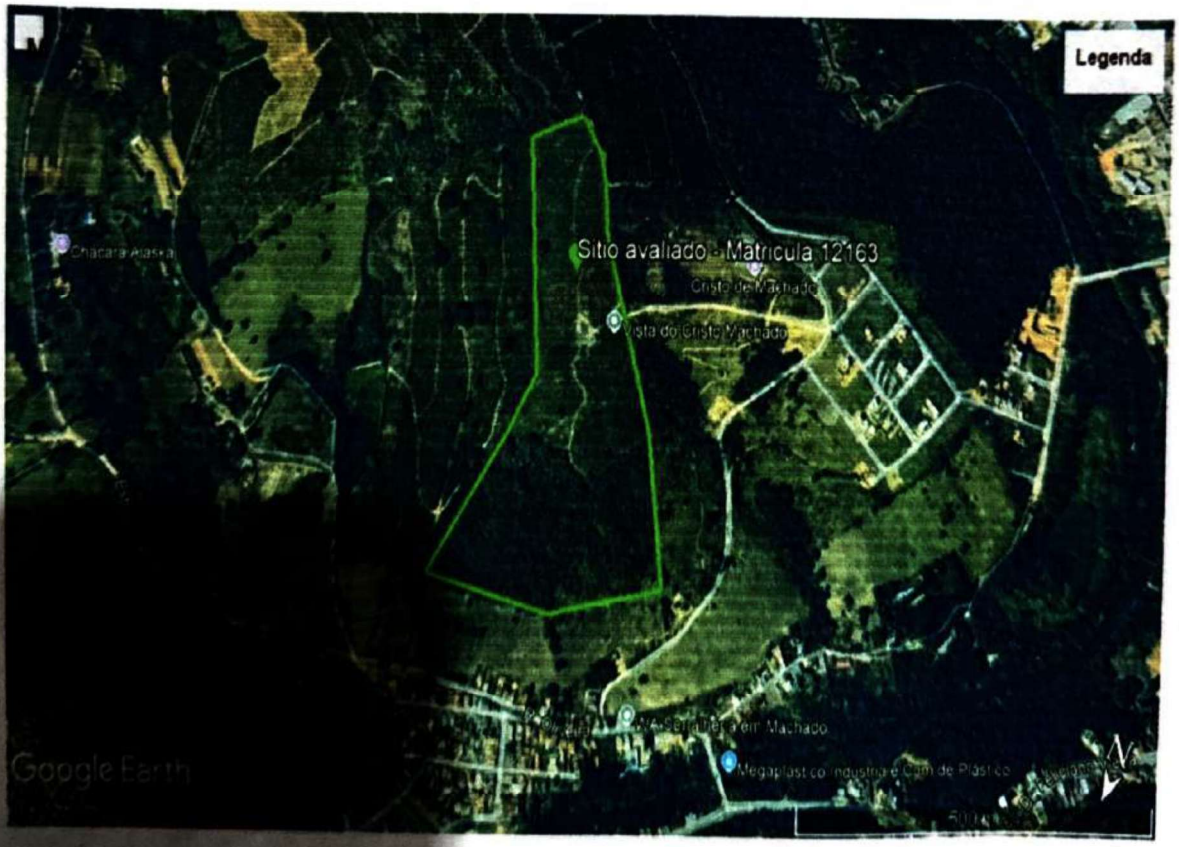
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

- ✓ **Imóvel Avaliando:** Sítio Cristo Redentor – Machado/MG.
- ✓ **Finalidade do Parecer:** Determinação do valor mercadológico de venda.
- ✓ **Interessado e solicitante:** Fabia Gonçalves Ribeiro Alves.
- ✓ **Avaliador:** Jeckson Dias Leão de Freitas - CRECI 23116/MG - CNAI 49079
- ✓ Machado-MG, 12 de fevereiro de 2025

VISTA AÉRIA DO IMÓVEL RURAL AVALIADO



Jeckson Dias Leão de Freitas - CRECI/MG 23116 – CNAI 49079

Número do documento: 25021808184733300010390374385
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808184733300010390374385
Assinado eletronicamente por: ADILSON RODRIGUES ALVES - 18/02/2025 08:18:47

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOVÉL RURAL

1.0 - OBJETO DO LAUDO

Venho por meio de o presente parecer técnico de avaliação, apropriar corretamente o valor de mercado de um imóvel rural situado no lugar denominado "Sitio Cristo Redentor", localizada no município de Machado-MG.

Portanto o trabalho que ora apresento é o resultado do estudo técnico a que cheguei tomando-se como referência de valores, glebas rurais em iguais condições.

2.0 - DA PROPRIEDADE

O imóvel rural em apreço é de propriedade do Senhor Leonardo Campos de Lima Alves e Senhora Fabia Gonçalves Ribeiro Alves.

3.0 - NÍVEL DE PRECISÃO

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para avaliação de imóveis rurais, estipulados pela NBR 14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), estando classificado como "Parecer Técnico", em atendimento a Resolução – COFECI nº. 957/2006, que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no art. 3º da Lei nº 6.530/78, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

4.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel ora avaliado é constituído por uma gleba de terra rural dentro do perímetro urbano da cidade de Machado-MG, com área de 7,26,00 hectares ou 3,00 alqueires paulista, com as seguintes confrontações: Começa no marco nº 01, cravado no canto da divisa que o imóvel faz com José Ferreira de Paiva e prefeitura Municipal de Machado, sobe por de cerca de arame em direção sul até o marco nº 02, onde encontra a divisa com a Rádio Difusora de Machado, segue dividindo com a Rádio Difusora de Machado até o marco nº 03, onde o imóvel passa a dividir com Augusto Cândido de Oliveira Neto, segue por cerca de arame em divisa com este até o marco nº 04, volve a esquerda e segue em divisa com o mesmo Augusto Cândido de Oliveira Neto até o marco nº 05, onde o imóvel dividi com José Carlos Ferri, volve a esquerda e segue por cerca de arame com a mesma confrontação, até o marco nº 06, onde o imóvel divide agora com sucessores de Marcolina Duarte de Carvalho, volve a esquerda e segue por cerca de arame em divisa com os mesmos até o marco nº 07, volve à direita, segue dividindo com os mesmos até o marco nº 08, onde o imóvel passa a dividir com José Ferreira de Paiva, volve à esquerda, dividindo com este até o marco nº 01, onde teve início e fim está demarcação, conforme matrícula número 12,163 do livro nº 2 do cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Machado-MG.

5.0 – METODOLOGIA

A metodologia adotada na avaliação do imóvel foi à verificação da existência de outras glebas rurais sendo oferecidas ou já vendidas, nas condições da gleba rural ora avaliada, e com isso foi feita a opção pelo método comparativo de dados de mercado, já que tenho os pressupostos necessários para tal método.

Jeckson Dias Leão de Freitas - CRECI/MG 23116 – CNAI 49079

Número do documento: 25021808184733300010390374385
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808184733300010390374385
Assinado eletronicamente por: ADILSON RODRIGUES ALVES - 18/02/2025 08:18:47

O método comparativo de dados de mercado consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

6.0 - VISTORIA

A vistoria ao imóvel em estudo foi realizada em 12 de fevereiro de 2025, iniciando-se por volta das 08:00 horas.

7.0 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel situado dentro do perímetro urbano da cidade de Machado-MG, estando identificado por Cristo Redentor registrado no NIRF sob o número 6.306.948-2, ao lado do Bairro Cristo Redentor e do Bairro Santa Luiza.

8.0 – CONCLUSÃO E AVALIAÇÃO FINAL

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa e em análise de todos os aspectos físicos e gerais da gleba rural em estudo, podendo a mesma ser utilizada para fins de implantação de um loteamento residencial por ser dentro do perímetro urbano da cidade de Machado-MG, aliado à tendência mercadológica atual, verificou que o valor ponderado no imóvel rural, considerando-se que este, refere-se a pagamento a vista, salvo melhor juízo e compatível com o mercado imobiliário atual, vigente no município de Machado/MG e região, levando-se em consideração o que determina a NBR 14653-1 da ABNT em seu item "3,8", relativo à faixa dentro da qual o avaliador pode decidir o valor mais representativo para o imóvel avaliando e em análise dos elementos influenciáveis na comercialização do mesmo, tenho como justo e razoável, avaliar o imóvel em estudo, pelo o valor total de R$ 1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais).

9.0 – ENCERRAMENTO

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica consta de 14 folhas impressas datada e assinada pelo Corretor de Imóveis Avaliador responsável.

Machado-MG, 12 de Fevereiro de 2025.

Jeckson Dias Leão de Freitas
Corretor de Imóveis - CRECI 23116/MG – CNAI 49079

- **O presente parecer técnico de avaliação mercadológica tem validade de 120 dias.**

Anexo:

- Material fotográfico;
- Cópia da matrícula do imóvel.

Número do documento: 25021808184733300010390374385
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808184733300010390374385
Assinado eletronicamente por: ADILSON RODRIGUES ALVES - 18/02/2025 08:18:47

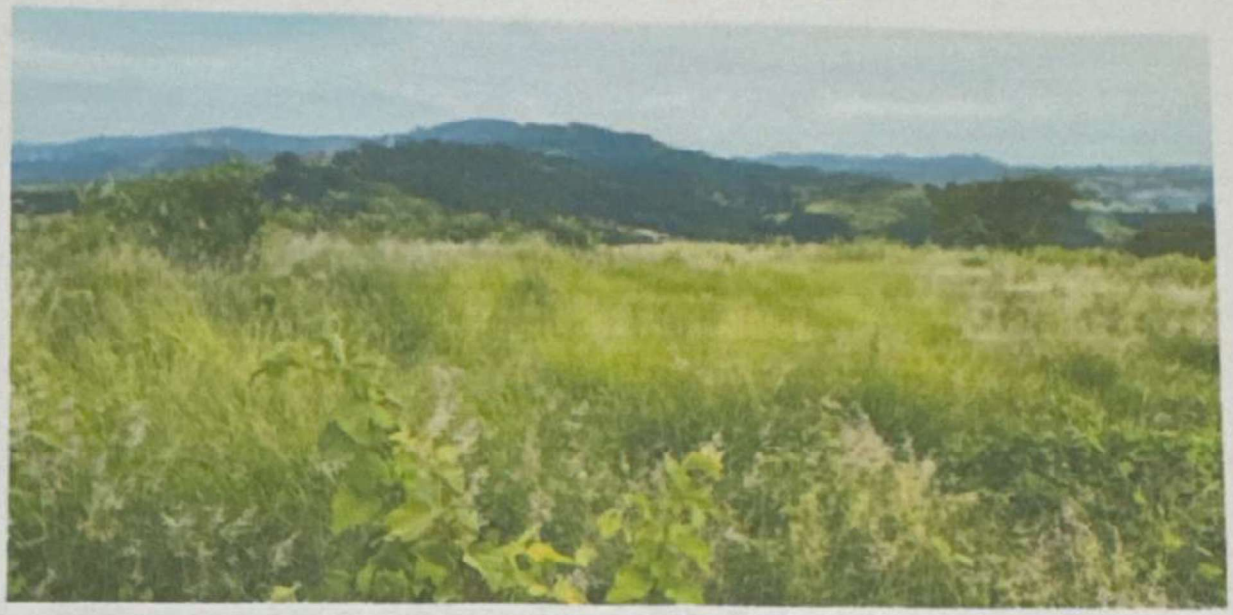
MATERIAL FOTOGRÁFICO



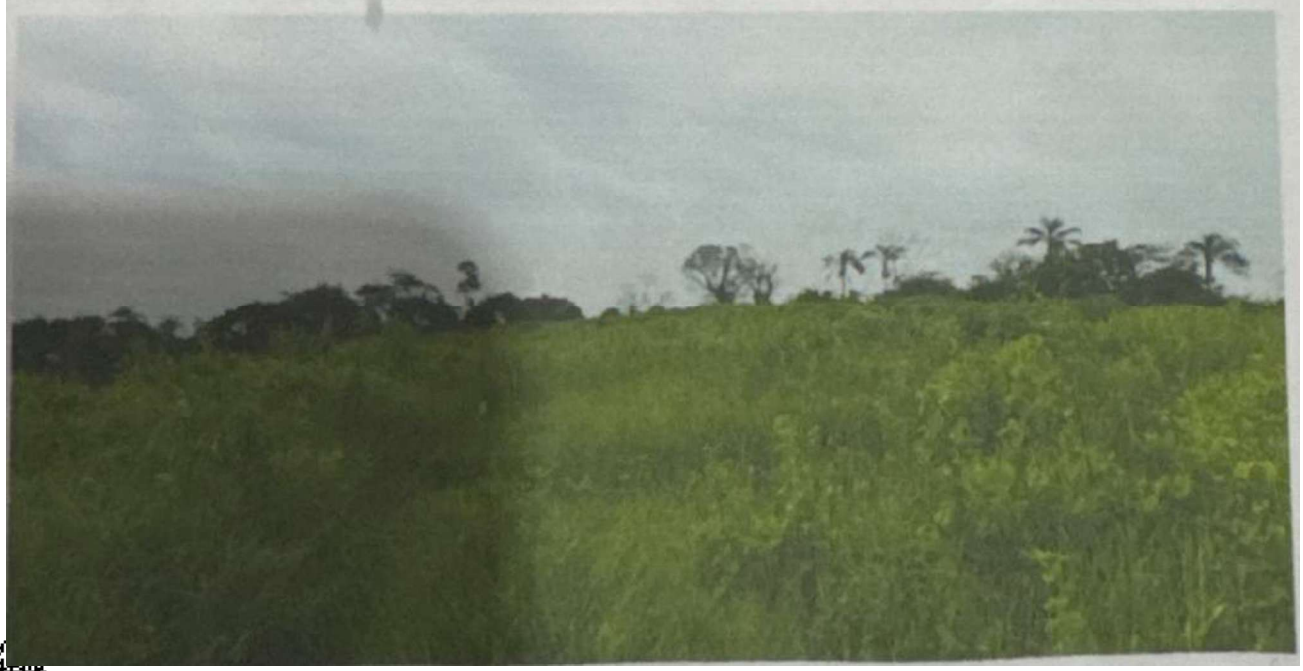


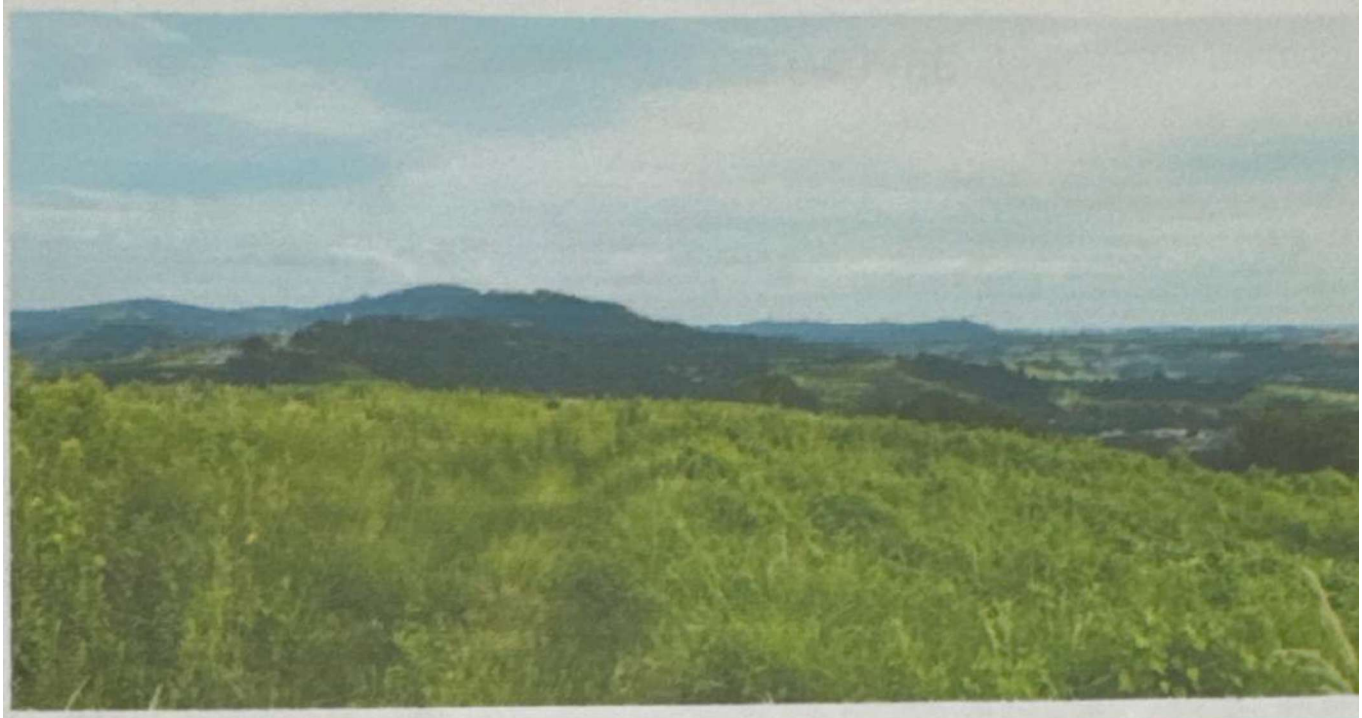


MATERIAL FOTOGRÁFICO













MATRICULA DO IMÓVEL

CNM: 058578.2.0012163-18

FLS.

-1-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MACHADO - MG

JOSÉ BARIX

Matricula Nº 12.163 Data: 18/09/2000

IMÓVEL: Uma parte de terras, situada neste município, no lugar / denominado Imóvel "C", com a área de 7,26,00 ha, com as seguintes confrontações: Começa no marco nº 01, localizado no canto da divisa/ que o imóvel faz com José Ferreira de Paiva e Prefeitura Municipal de Machado, sobe por cerca de arame em direção Sul, até o / marco nº 02, onde encontra a divisa com a Rádio Difusora de Machado, segue dividindo com a Rádio Difusora de Machado até o marco nº 03, onde o imóvel passa a dividir com Augusto Cândido de / Oliveira Neto, segue por cerca de arame em divisa com este até o marco nº 04, volve à esquerda e segue em divisa com mesmo Augusto Cândido de Oliveira Neto até o marco nº 05, onde o imóvel divide com José Carlos Ferri, volve a esquerda e segue por cerca/ de arame com a mesma confrontação, até o marco nº 06, onde o imóvel divide agora com sucessores de Marcolina Duarte de Carvalho, volve à esquerda e segue por cerca de arame em divisa com / os mesmos até o marco nº 07 volve à direita, segue dividindo com os mesmos até o marco nº 08, onde o imóvel passa a dividir com/ José Ferreira de Paiva, volve à esquerda, dividindo com este até o marco nº 01, onde teve início e fim esta demarcação.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ FERREIRA DE PAIVA, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº 028.257.676-20, e sua esposa HILDA NERY DE PAIVA, brasileira, do lar, CPF nº 528.354.726-49, residentes

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 5,16

7

Número do documento: 25021808184733300010390374385
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25021808184733300010390374385
Assinado eletronicamente por: ADILSON RODRIGUES ALVES - 18/02/2025 08:18:47