

Avaliadores Imobiliários

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante: Santos & Dias Participações S.A.
Tipologia: Imóvel residencial - casa
Localização: Rua Um, S/N – Bairro Campo – Residencial Alphavelle
Turmalina - MG



Junho de 2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 – INTRODUÇÃO

O Grupo EG – Avaliadores Associados foi nomeado para executar o laudo técnico de avaliação do valor de mercado do mencionado imóvel localizado à Rua Um, S/N – Bairro Campo – Residencial Alphavelle, Município de Turmalina – MG.

O valor de mercado é definido da seguinte forma pela NBR 14.653-2: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os cálculos avaliatórios para determinação dos valores de mercado foram elaborados através do Método Evolutivo pois não existem imóveis semelhantes ao imóvel avaliando para a comparação.



EG

Avaliadores Associados



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

2 – SOLICITANTE

Santos & Dias Participações S.A.

3 – OBJETIVO

Avaliação para fundamentação do valor de mercado e tomada de decisão para destinação do citado imóvel.



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4 – IDENTIFICAÇÃO

4.1 – Imóvel

O imóvel avaliando, uma casa residencial, está localizado à Rua Um, S/N, Bairro Campo – Residencial Alphavelle, Município de Turmalina – MG, conforme escritura de compra e venda dos lotes onde está edificada, lavrada no 1º Cartório do Ofício de Notas da Comarca de Turmalina - MG, Livro: 99-N, Folha: 003 na Comarca de Araçuaí – MG. O documento relativo à escritura dos lotes onde imóvel avaliando encontra-se no anexo II deste parecer. A documentação do imóvel avaliando não está regularizada, pois não há informações de Cartório de Registro de Imóveis ou mesmo da prefeitura de Turmalina, e não se sabe se o mesmo livre de quaisquer ônus ou impedimento para a transferência de propriedade.

4.2 – A região

Turmalina é uma cidade localizada no estado de Minas Gerais, Brasil. Situada na região nordeste do estado, faz parte do Vale do Jequitinhonha e está a aproximadamente 480 km da capital, Belo Horizonte. A cidade pertence à microrregião de Capelinha e possui uma população de cerca de 13 mil habitantes, de acordo com estimativas de 2020.

Turmalina é conhecida por sua rica história ligada à mineração de pedras preciosas, especialmente a turmalina, que deu nome à cidade. A região é famosa por suas minas de pedras preciosas e semipreciosas, e muitos turistas visitam a cidade em busca de gemas e joias.

Além da mineração, a economia de Turmalina também é impulsionada pela agricultura e pecuária. A região possui uma paisagem natural exuberante, com rios, cachoeiras e serras, o que atrai visitantes em busca de ecoturismo e atividades ao ar livre.

Entre os pontos turísticos de Turmalina, destacam-se o Parque Estadual da Serra Negra, que oferece trilhas ecológicas, e a Cachoeira do Salto Grande, uma bela queda d'água localizada nas proximidades da cidade.



EG

Avaliadores Associados



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O mercado imobiliário em Turmalina oferece oportunidades na compra e venda imóveis. Imóveis como avaliando tem valores acima da média praticada no mercado.



EG

Avaliadores Associados

Two handwritten signatures in blue ink, positioned to the right of the QR code and company name.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

5.1 – Método Evolutivo

Este método é empregado para avaliação de casas em que não existem imóveis semelhantes ao imóvel avaliando. Para se chegar ao valor do imóvel avaliando é necessário avaliar o valor do terreno e a(s) benfeitoria(s) separadamente.

Primeiramente realiza-se uma pesquisa de mercado com o objetivo de compor uma amostragem representativa de valores de imóveis na região em que está localizado o imóvel avaliando.

5.2 – Critérios utilizados

Neste Laudo de avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com as normas da NBR-14.653-2 (Normas brasileiras para Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos gerais e levando em conta o índice de aproveitamento do imóvel sua localização, demanda e oferta de áreas na região.

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da ABNT NBR 14.653-2, estão relacionadas abaixo e foram seguidas na íntegra no presente laudo:

- Requisição da documentação;
- Conhecimento da documentação;
- Coleta de dados;
- Visita presencial ao imóvel;
- Tratamento dos dados;
- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes e procedimentos de cada um dos subitens acima relacionados estão descritos com detalhes no texto da ABNT NBR 14.653-2.



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Durante a pesquisa de mercado foi contatada uma imobiliária que atua no mercado em Turmalina que informou valores de imóveis de alto padrão na região. Desta forma os dados foram tratados através de estimativa de valor.



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, uma casa residencial com 517m², ocupando um terreno de 900 m² localizado à Rua Um, S/N, Bairro Campo – Residencial Alphavelle, Município de Turmalina e tem a seguinte descrição:

1 Salas estar

1 sala de jantar

5 Quartos/suítes

8 Banheiros

1 Vaga de garagem coberta

8 vagas de garagem sem cobertura

1 Piscina

1 Sauna

1 Espaço gourmet

Padrão de acabamento - porcelanato / revestimentos com gesso

Área livre/jardim

Segurança particular com uso de câmeras

Ruas pavimentadas

Rede de água, luz e esgoto

Rede de dados: Sem fio



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

7 – VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pelo grupo EG entre os dias 31/05 e 01/06/2023.

O grupo foi recebido pelo proprietário do imóvel que liberou acesso ao mesmo. O proprietário não acompanhou a vistoria para que não houvesse influência na mesma e o grupo tivesse total liberdade e isenção no seu parecer final.

O imóvel avaliando já descrito nos itens 4 e 6 encontra-se ocupado, tem um padrão construtivo alto e encontra-se em excelente estado de conservação. Está localizado em uma edificação de 2 pavimentos, com aproximadamente 2 anos de construção, em uma rua plana, asfaltada e de fácil acesso.

A vistoria do imóvel avaliando constatou que o mesmo não apresenta quaisquer problemas estruturais aparentes, e todas as suas benfeitorias e acabamentos estão sem nenhum dano.

A região em que está localizado o imóvel avaliando possui completa infraestrutura de saneamento básico, limpeza pública e coleta de lixo, rede elétrica e de telecomunicações (telefonia fixa e celular, tv a cabo e internet) e é bem atendida por serviço de transporte público.



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

8 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO/SITUAÇÃO

8.1 – Localização



Não foram encontradas referências fotográficas específicas do bairro Campo na cidade de Turmalina-MG, nem do endereço citado na escritura.

8.2 – Fotos do Imóvel

As fotos relativas à vistoria do imóvel avaliando encontram-se no anexo I deste parecer.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

10 – ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICO

O processo de avaliação para emissão deste parecer técnico está baseado em uma pesquisa de mercado feita em na cidade de Turmalina - MG.

A data base de consolidação da pesquisa foi 01/06/2023.

De 31/05/2023 a 01/06/2023 foram feitas diversas consultas pelo grupo EG, até que se chegasse a um consenso do valor médio de metro quadrado, para imóveis de alto padrão, na cidade de Turmalina, o que dá segurança e consistência para apresentar, ao solicitante, o valor do imóvel avaliando, no mercado imobiliário cidade.



EG

Avaliadores Associados



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

11 – TRATAMENTO MATEMÁTICO DA AVALIAÇÃO

Com a pesquisa e as análises de mercado feitas e a descrição das variáveis que compõem os cálculos obtêm-se o valor de mercado de um imóvel pelo método evolutivo. Sendo assim será demonstrado a seguir o cálculo do valor do imóvel avaliando:

Valor médio de um imóvel nos padrões do imóvel avaliando – **R\$900.000,00**

Área do imóvel de um imóvel nos padrões do imóvel avaliando – **450 m²**

Valor médio do m² do mercado imobiliário em Turmalina (Vmm) –

$$R\$900.000,00 \div 450 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$2.000,00}$$

CUB (maio/2023) – Padrão Alto R1 – **R\$3.262,73**

Índice de Normativo de correção (IN) – **1,10**

Área construída do imóvel avaliando (Ae) – **517,04 m²**

Área do terreno (At) – **900 m²**

Valor médio do m² do terreno (Vmt) – **R\$400,00**

Valor do imóvel avaliando (VIA) = VT + VE

Valor do terreno (VT) = At x Vmt

Valor da edificação (VE) = CUSTO x FC

CUSTO = (Ae x CUB) x IN

Fator de correção (FC) – Vmm / CUB x 1,1 → NBR 14.653-2

Com isto, chega-se aos seguintes valores:

$$\text{CUSTO} = (517,04 \times 3.262,73) \times 1,1 = \mathbf{R\$1.855.658,11}$$

$$\text{FC} = 2.000,00 / 3.262,73 \times 1,1 = \mathbf{0,56}$$

$$\text{VT} = 900 \times 400,00 = \mathbf{R\$360.000,00}$$

$$\text{VE} = \mathbf{R\$1.855.658,11} \times 0,56 = \mathbf{R\$1.039.168,54}$$

$$\text{VIA} = \mathbf{R\$360.000,00} + \mathbf{R\$1.039.168,54} = \mathbf{R\$1.399.168,54}$$

O valor médio do imóvel avaliando (VMI) arredondado é **R\$1.400.000,00**.

De acordo com a NBR 14.653-2 neste momento é possível arbitrar o valor mínimo e máximo do imóvel avaliando considerando um índice que pode variar de 1 a 10%, tanto para o valor mínimo quanto para o máximo. **Neste parecer o índice de arbítrio é de 5%.**



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Portanto são obtidos os seguintes valores para comercialização do imóvel avaliando:

Vmi é o valor mínimo do imóvel avaliando

Vma é o valor máximo do imóvel avaliando

onde

$$Vmi = VIA \times (95\%)$$

$$Vma = VIA \times (105\%)$$

$$Vmi = R\$1.400.000,00 \times (95\%)$$

$$Vma = R\$1.400.000,00 \times (105\%)$$

$$\mathbf{Vmi = R\$1.330.000,00}$$

$$\mathbf{Vma = R\$1.470.000,00}$$

Chega-se então aos valores descritos na planilha abaixo:

VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO		
MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
R\$1.330.000,00	R\$1.400.000,00	R\$1.470.000,00

12 – CONCLUSÃO

O Grupo EG, de peritos avaliadores imobiliários, após as avaliações qualitativa e quantitativa descritas nos itens 10 e 11, entende que o valor do imóvel avaliando é de:

VALOR MÍNIMO ESTIMADO = **R\$1.330.000,00**

com

VALOR MÉDIO ESTIMADO = **R\$1.400.000,00**

e

VALOR MÁXIMO ESTIMADO = **R\$1.470.000,00**

Os valores acima são para pagamento a vista e não contemplam honorários de corretagem de acordo com a tabela do Sindicato de Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais – SINDIMÓVEIS-MG.



EG

Avalladores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

13 – ENCERRAMENTO

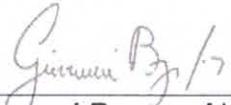
Este parecer foi desenvolvido pelo Grupo EG com base na NBR 14.653-2 e limita-se ao imóvel para o qual foi solicitada a avaliação por Santos e Dias Participações SA

O Grupo está à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2023


Everson Pinto Moreira

RG: M-4.689.014


Giovanni Borges Alves

CRECI-MG 49.808

CNAI 40.988



EG

Avaliadores Associados



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL



EG
Avaliadores Associados

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



[Handwritten signature]



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



EG

Avalladores Associados

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO II – ESCRITURA DO LOTE

 **Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Turmalina**
Rua Capelinha - nº 44 - Centro - CEP39660-000 - Telefax: (38)3527-1817
e-mail: cartorionotas@hotmail.com
Kerley Lacerda Cardoso - Tabeliã



Livro: 99-N **Folha: 003**

ESCRITURA

Escritura pública de compra e venda que outorgam **CARLOS ANTONIO RODRIGUES DE SOUZA** e **MARIA CELENE AFONSO DE MACEDO E SOUZA**, como vendedores e **EDNA DOS SANTOS ROCHA**, como compradora

Saibam quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda virem que, aos 22 (vinte e dois) de dezembro de 2022 (dois mil e vinte e dois) nesta cidade de Turmalina, Comarca de Turmalina, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, neste Cartório do 1º Ofício de Notas, situado na Rua Capelinha - nº 44, Centro, perante mim, Kerley Lacerda Cardoso, Tabeliã, lavro esta Escritura em que comparecem, como vendedores: **CARLOS ANTONIO RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, portador da carteira nacional de habilitação nº 00588530861, expedida pelo DETRAN/MG, onde consta o Doc. Identidade / Org. Emissor UF nº MG12401768 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 508.517.566-20, que se declarou comerciante, e **MARIA CELENE AFONSO DE MACEDO E SOUZA**, brasileira, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03601360021, expedida pelo DETRAN/MG, onde consta o Doc. Identidade / Org. Emissor UF nº M7774359 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 704.687.106-04, que se declarou comerciante, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens na data 13/10/2004, nos termos da certidão de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Turmalina/MG em 19/10/2022, matrícula: 0358160155 2004 2 00013 212 0002103 81 e respectiva escritura de convenção de pacto antenupcial de comunhão universal de bens realizado em 21/09/2004, no livro nº 01, às fls nº 98 V98, desta Serventia, que se declararam residentes e domiciliados na Rua Rio Grande do Sul - nº 14, Bairro Saudade, CEP 39660000, Turmalina/MG; e como compradora: **EDNA DOS SANTOS ROCHA**, brasileira, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04732127459, expedida pelo DETRAN/MG, onde consta o Doc. Identidade / Org. Emissor UF nº MG14384825 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 071.863.736-40, casada com NEIDIMAR BAIISTA DA ROCHA, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade nº 37.968.195-X, expedido por SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.716.136-21 pelo regime da comunhão parcial de bens aos 17/11/2006 nos termos da certidão de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Turmalina-MG em 16/12/2022, matrícula nº 0358160155 2006 2 00014 035 0002225 90, que se declarou pedagoga, residente e domiciliada na Rua Um - nº 38, bairro Campo, CEP 39660-000, Turmalina/MG. Reconheço a identidade dos comparecentes e suas capacidades para este ato, do que dou fé. Então, os vendedores me declaram: **OBJETO** - que são legítimos proprietários dos seguintes imóveis urbanos: **1) Lote situado na "RUA UM, S/N", bairro Campo, nesta cidade e comarca de Turmalina-MG, referente ao lote nº 04 (quatro), da quadra 02 (dois), do loteamento denominado loteamento Residencial Alphavelle, com área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com as seguintes confrontações: FRENTE: RUA UM - Extensão: 10,00 metros; LADO DIREITO: LOTE 05 - Extensão: 30,00 metros; LADO ESQUERDO: LOTE 03 - Extensão: 30,00 metros; FUNDOS: LOTE 19 - Extensão: 10,00 metros. Inscrição Imobiliária: 01.8.027.0069.001. PROCEDÊNCIA** - que o imóvel acima descrito foi adquirido mediante registro nº R-6 da matrícula nº 4180 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Turmalina, Estado de Minas Gerais. **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto descrito é vendido pelo preço certo de **R\$50.000,00** (cinquenta mil reais), que já foram pagos em espécie, em moeda corrente nacional, nesta data, à vista e de uma só vez, quantia contada, achada certa e integralmente recebido da

ESTADO DE MINAS GERAIS - LIBERTAS QUAE SERA TAMIEN

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Digitalizado com CamScanner



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



compradora, motivo por que lhe é dada plena, geral e irrevogável quitação. 2) Lote situado na "RUA UM, S/N", bairro Campo, nesta cidade e comarca de Turmalina-MG, referente ao lote nº 02 (dois), da quadra 02 (dois), do loteamento denominado loteamento Residencial Alphavelle, com área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com as seguintes confrontações: FRENTE: RUA UM - Extensão: 10,00 metros; LADO DIREITO: LOTE 03 - Extensão: 30,00 metros; LADO ESQUERDO: LOTE 01 - Extensão: 30,00 metros; FUNDOS: LOTE 17 - Extensão: 10,00 metros. Inscrição Imobiliária: 01.8.002.0002.001. **PROCEDÊNCIA** - que o imóvel acima descrito foi adquirido mediante registro nº R-6 da matrícula nº 4178 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Turmalina, Estado de Minas Gerais. **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto descrito é vendido pelo preço certo de **RS40.000,00** (quarenta mil reais), que já foram pagos em espécie, em moeda corrente nacional, nesta data, à vista e de uma só vez, quantia contada, achada certa e integralmente recebido da compradora, motivo por que lhe é dada plena, geral e irrevogável quitação. 3) Lote situado na "RUA UM, S/N", bairro Campo, nesta cidade e comarca de Turmalina-MG, referente ao lote nº 03 (três), da quadra 02 (dois), do loteamento denominado loteamento Residencial Alphavelle, com área de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com as seguintes confrontações: FRENTE: RUA UM - Extensão: 10,00 metros; LADO DIREITO: LOTE 04 - Extensão: 30,00 metros; LADO ESQUERDO: LOTE 02 - Extensão: 30,00 metros; FUNDOS: LOTE 18 - Extensão: 10,00 metros. Inscrição Imobiliária: 1.8.002.0003.001. **PROCEDÊNCIA** - que o imóvel acima descrito foi adquirido mediante registro nº R-6 da matrícula nº 4179 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Turmalina, Estado de Minas Gerais. **PREÇO E PAGAMENTO** - que o objeto descrito é vendido pelo preço certo de **RS40.000,00** (quarenta mil reais), que já foram pagos em espécie, em moeda corrente nacional, nesta data, à vista e de uma só vez, quantia contada, achada certa e integralmente recebido da compradora, motivo por que lhe é dada plena, geral e irrevogável quitação. **DISPONIBILIDADE** - que os objetos da transação estão livres de ônus reais ou convencionais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, registro algum de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do § 3º, do artigo 1º, do Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986. **TRANSMISSÃO** - que, destarte, eles, vendedores, se obrigam pela transferência de domínio dos objetos descritos à compradora, a efetivar-se com o registro desta escritura na serventia imobiliária, ficando, neste ato e para todos os fins de direito, a compradora imitida na posse dos imóveis objeto desta, sendo-lhe transferido neste ato todo direito, posse, domínio e ação que os vendedores tinham e/ou exerciam sobre os imóveis, comprometendo-se por si, herdeiros e sucessores a tomar esta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção na forma da lei; que pela presente escritura, e na melhor forma de direito, os vendedores vendem, como de fato vendido tem à compradora o referido imóvel. A seguir, a compradora me declara que concorda com esta escritura e declara, também, que os referidos imóveis foram adquiridos, anteriormente, pelo atual vendedor, da própria e atual compradora, e assume, também, a compradora a total e exclusiva responsabilidade de registrar esta escritura, imediatamente após sua lavratura, inclusive sob pena de perdas e danos, caso houver. A pedido dos comparecentes, lavro esta escritura em meu livro de Notas. **Foram-me apresentados e ficam arquivados aqui nesta Serventia Notarial, por força de lei e a pedido das partes, os documentos seguintes:** declaração para lançamento de ITBI protocolizada na Prefeitura Municipal de Turmalina-MG em 09/12/2022 contendo a avaliação do imóvel descrito no item 1 em R\$50.562,24 (cinquenta mil, quinhentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos); guia de recolhimento ITBI de nº 06-0000088482-01, sendo o imposto no valor de R\$1.011,24 (um mil e onze reais e vinte e quatro centavos); comprovante de recolhimento do ITBI datado de 09/12/2022 pago no Banco do Brasil. Certidão: "Certifico que o imóvel constante da presente guia está quite com os cofres municipais, ressalvando o Município o direito de lançar e constituir débitos posteriormente aparados"; declaração para lançamento de ITBI protocolizada na Prefeitura Municipal de Turmalina-MG em 08/12/2022 contendo a avaliação do imóvel descrito no item 2 em R\$50.562,24 (cinquenta mil,

103222

Digitizado com CamScanner



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



ESTADO DE MINAS GERAIS - LIBERTAS QUAE SERA TAMEN



Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Turmalina
Rua Capelinha - nº 44 - Centro - CEP39660-000 - Telefax: (38)3527-1817
e-mail: cartorionotas@hotmail.com
Kerley Lucerda Cardoso - Tabeliã



Livro: 99-N

Folha:004

quinhentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos); guia de recolhimento ITBI de nº 06-0000088479-01, sendo o imposto no valor de R\$1.011,24 (um mil e onze reais e vinte e quatro centavos); comprovante de recolhimento do ITBI datado de 09/12/2022 pago no Banco do Brasil. Certidão: "Certifico que o imóvel constante da presente guia está quite com os cofres municipais, ressalvando o Município o direito de lançar e constituir débitos posteriormente apurados"; declaração para lançamento de ITBI protocolizada na Prefeitura Municipal de Turmalina-MG em 05/12/2022 contendo a avaliação do imóvel descrito no item 3 em R\$50.562,24 (cinquenta mil, quinhentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos); guia de recolhimento ITBI de nº 06-0000088464-01, sendo o imposto no valor de R\$1.011,24 (um mil e onze reais e vinte e quatro centavos); comprovante de recolhimento do ITBI datado de 09/12/2022 pago no Banco do Brasil. Certidão: "Certifico que o imóvel constante da presente guia está quite com os cofres municipais, ressalvando o Município o direito de lançar e constituir débitos posteriormente apurados"; certidões de inteiro teor dos imóveis e negativas de ônus reais ou convencionais que possa afetar a posse ou domínio, bem como de citações em ações reais e/ou ações reipersecutórias expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Turmalina-MG em 15/12/2022; Certidão judicial cível negativa expedida em nome da vendedora Maria Celene Afonso de Macedo e Souza pelo portal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, Comarca de Turmalina - MG em 13/12/2022 e Certidão judicial cível positiva expedida em nome do vendedor Carlos Antônio Rodrigues de Souza pelo portal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, Comarca de Turmalina - MG em 13/12/2022 estando a compradora ciente das ações nela descritas; Certidões judiciais cíveis negativas expedidas em nome dos vendedores pelo portal Tribunal Regional Federal da 6ª Região, Seção Judiciária de Minas Gerais em 13/12/2022; Certidões negativas de débitos trabalhistas expedidas em nome dos vendedores pelo portal da Justiça do Trabalho em 13/12/2022; Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União expedidas em nome dos vendedores em 22/09/2022 válidas até 21/03/2023 pelo portal da Secretaria da Receita Federal do Brasil; Certidões eletrônicas negativas de ações trabalhistas expedidas em nome dos vendedores pelo portal do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região em 13/12/2022; cópias das cédulas de identidade, CPF e certidão de casamento das partes; requerimento firmado pelas partes. Os documentos arquivados nesta Serventia em cópias simples, no ato da apresentação, foram conferidos com o original. As partes declaram, sob as penas da lei, que os conteúdos das certidões de casamento permanecem inalterados. As partes responsabilizam civil e criminalmente pela veracidade e exatidão dos dados e declarações prestados neste instrumento. Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo citado Decreto nº 93.240/86 e conforme a Instrução nº 192, de 24 de outubro de 1990, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Nos termos do artigo 14 do Provimento nº 39/2014 CNJ foi efetuada nesta data a prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome dos outorgantes vendedores tendo sido os resultados negativos, nos termos dos seguintes códigos HASH: 7bec.3663.3efd.a373.ba5b.2c99.99b1.a6d1.996d.0a32.4fe7.2eb1.161e.4995.0f73.8221.defb.e91a.f400.f0ef.9065.d9e4.e71c.3b94.392c.35a9.5e64.5210.7a30.5d24. Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, nos termos da IN/RFB. Sendo lida a escritura, as pessoas comparecentes, verificando sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam. Eu, Kerley Lucerda Cardoso, Tabeliã, que a digitei, translatei, dou fé, subscrevo e assino, em público e raso.

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Digitalizado com CamScanner



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

(*) Carlos Antônio Rodrigues de Souza, Maria Celene Afonso de Macedo e Souza e Edna dos Santos Rocha. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0697010198, atribuição: Tabelionato de Notas, localidade: Turmalina. Nº selo de consulta: G1C03406, código de segurança : 0266544722954730Ato: 1409, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 3.435,21. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.323,60. Valor do ISS: R\$ 97,23. Total: R\$ 4.856,04. Ato: 8101, quantidade Ato: 34. Emolumentos: R\$ 286,28. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 89,76. Valor do ISS: R\$ 8,16. Total: R\$ 384,20. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.721,49. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.413,36. Valor Total do ISS: R\$ 105,39. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 5.240,24. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

Turmalina-MG, 23 de dezembro de 2022.

Em teste da verdade.

Kerley Lacerda Cardoso
Kerley Lacerda Cardoso

Cartório do 1º Ofício de Notas
CNPJ: 13.586.264/0001-13
Rua Capelinha, 44 - Centro
Telefax (38) 3527.1817
Turmalina - MG

Kerley Lacerda Cardoso
Tabelião



103223

Digitalizado com CamScanner



EG

Avaliadores Associados

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO III – Fontes de Pesquisa

- Sites na internet
- Cartório local
- Imobiliárias
- Corretores locais
- SINDUSCON
- ChatGPT
- Publicação Técnica da Professor João Diniz – Especialista em Avaliação Imobiliária



EG

Avaliadores Associados

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO IV – Currículo dos Avaliadores

Everson Pinto Moreira

Carreira de 40 anos no setor de comércio de alimentos (mercearia e supermercado), com amplo conhecimento nas áreas estratégicas de compra, venda e gestão de negócios. Atualmente na área administrativa de uma emissora de Rádio FM, com atuação geral em todos os setores da emissora, exceto locução. Facilidade no setor de liderança de equipe, e motivação. Bacharel em Administração de Empresas e diversos cursos técnicos com ênfase em contabilidade, motivacionais e agronegócio. Técnico em Transações Imobiliárias.

Giovanni Borges Alves

Profissional com visão abrangente de negócios e ampla experiência em gestão em empresas nacionais e multinacional de grande porte, nos ramos industrial, mercado financeiro, serviços privados e públicos. Possui habilidades em liderança de equipes de diversos níveis de senioridade e experiência. Atuo na prospecção, identificação e implementação de soluções buscando a maximização de resultados nos negócios das empresas. Tenho experiência em planejamento estratégico de negócios. Bacharel em Administração de Empresas com MBA em Gestão de Negócios, Técnico em Transações Imobiliárias e Avaliador de Imóveis certificado. Corretor de imóveis na Casa Nobre Imóveis.



EG

Avaliadores Associados

