

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA**

**2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais**

**Comarca de Machado/M.G.**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **DE**

## **IMÓVEL URBANO**

**PROCESSO Nº: 0002831-76.2003.8.13.0390**

**EXQUENTE: RUBENS WESTIN PINTO GARCIA**

**EXECUTADO: ESPÓLIO DE PEDRO NEDER SOBRINHO**

**ABRIL/2026**



## APRESENTAÇÃO DO PERITO – CORRETOR DE IMÓVEIS

Rogério Monteiro Moreira, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CPF nº 007.111.826-80 e do RG MG-10.110.223 SSP MG, e\_mail: [rogerioalfenastel@gmail.com](mailto:rogerioalfenastel@gmail.com), telefone (35) 98413-2395, devidamente inscrito no CRECI/MG sob o nº 18.433 e no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 36.437, residente e domiciliado na Rua João Luiz Alves, nº 463, Apartamento 501, (Centro), na cidade de Alfenas, estado de Minas Gerais.



## SUMÁRIO

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – HISTÓRICO .....</b>                                 | <b>1</b>  |
| <b>2 – INTRODUÇÃO.....</b>                                 | <b>1</b>  |
| <b>3 – SOLICITANTE .....</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>5 – PROPRIETÁRIO .....</b>                              | <b>2</b>  |
| <b>6 – OBJETIVO .....</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>7 – FINALIDADE .....</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>8 – DATA-BASE .....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>9 – FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA.....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>10 – CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES DO TRABALHO .....</b>       | <b>3</b>  |
| <b>11 – PREMISSAS CONSIDERADAS .....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>12 – VISTORIA .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>13 – METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>14 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>15 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL .....</b>      | <b>6</b>  |
| <b>16 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>17 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....</b>                | <b>12</b> |
| <b>18 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS .....</b> | <b>13</b> |
| <b>19 – ESPECIFICAÇÕES UTILIZADAS E CÁLCULO .....</b>      | <b>13</b> |
| <b>20 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....</b>                   | <b>18</b> |
| <b>21 – CONCLUSÃO.....</b>                                 | <b>19</b> |
| <b>22 – ENCERRAMENTO .....</b>                             | <b>20</b> |
| <b>23 – RESPOSTAS AOS QUESITOS .....</b>                   | <b>21</b> |



## **1. HISTÓRICO**

No dia 19 de janeiro de 2026 (ID 10610637661), fui nomeado pelo TJMG – 2ª Vara Cível da Comarca de Machado/MG para desempenhar a função de perito, comprometendo-me a realizar a avaliação mercadológica do imóvel em questão com honestidade, lealdade e disciplina.

No dia 21 de janeiro de 2026 (ID 10612517167), este perito auxiliar da Justiça aceitou a nomeação e, no dia 12 de fevereiro de 2026 (ID 10627027531), apresentou contestação de vínculo profissional, requerendo a substituição do assistente técnico da parte autora, a qual foi aceita.

No dia 23 de março de 2026 (ID 10649550906), foi designada a perícia para o dia 31 de março de 2026, com a solicitação de intimação das partes acerca da data e horário, bem como de seu comparecimento ao Fórum da Comarca de Machado/MG para o deslocamento até o imóvel urbano a ser periciado. Nesta data, o perito auxiliar da Justiça compareceu ao Fórum da Comarca de Machado/MG e, juntamente com as partes interessadas, deslocou-se até o imóvel para a realização da vistoria in loco.

## **2. INTRODUÇÃO**

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) apresenta de forma objetiva, fundamentada e imparcial, os procedimentos adotados na avaliação mercadológica do imóvel em questão. O trabalho contempla o levantamento de dados, a vistoria técnica, a pesquisa de mercado, a análise comparativa e o tratamento técnico das informações coletadas, culminando na determinação do valor de mercado do bem.

## **3. SOLICITANTE**

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da parte executada, representada pelo espólio do Sr. Pedro Neder Sobrinho, com a finalidade de apurar o valor de mercado do imóvel em questão, mediante critérios técnicos, objetivos e em conformidade com as normas aplicáveis.





#### **4. PROPRIETÁRIO**

Espólio do Sr. Pedro Neder Sobrinho, portador do CPF nº 026.882.806.

#### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial urbano ora avaliado, mediante a aplicação de critérios técnicos, normativos e mercadológicos, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

Essa norma estabelece diretrizes e procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, abrangendo aspectos como métodos de avaliação, critérios a serem considerados e a elaboração de laudos de avaliação.

O perito judicial analisa e apresenta sua conclusão acerca do valor de mercado, levando em consideração as características físicas, construtivas, locacionais e funcionais do imóvel, entre outras, bem como as condições do mercado imobiliário vigentes na data-base

#### **6. FINALIDADE**

Reconhecer, de forma técnica e científica, dentro dos princípios da serenidade exigida e com estrita observância da Ética Profissional do Perito Auxiliar da Justiça, o valor de mercado do imóvel lide deste processo, para fins de decisão judicial.

**Assunto:** Cheque.

**Classe:** Execução de Título Extra Judicial

**Processo Digital nº:** 0002831-76.2003.8.13.0390

(2ª Vara Cível, Criminal de Execuções Penais, Comarca de Machado/M.G).

As conclusões e valores apresentados restringem-se às condições observadas na data da vistoria e à data-base de referência adotada, não implicando responsabilidade por alterações supervenientes nas características do imóvel, nas condições de mercado ou na legislação aplicável.



## 7. DATA-BASE

A presente avaliação foi elaborada com data-base estabelecida em 03 de abril de 2026, data a partir da qual se tornam válidos os valores apurados de mercado. Todos os critérios técnicos, parâmetros de comparação, fatores de homogeneização e ajustes aplicados foram definidos com base nas condições efetivas do mercado imobiliário local vigentes à época, refletindo o cenário econômico e mercadológico observado na referida data-base.

## 8. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

A elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica observou as disposições normativas aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, em especial aquelas previstas na ABNT NBR 14.653. Foram adotados os conceitos, critérios e diretrizes gerais estabelecidos para a avaliação de bens, bem como os procedimentos metodológicos específicos para imóveis urbanos, abrangendo as abordagens comparativa de mercado, do custo e da capitalização da renda, conforme a natureza e as características do bem avaliando. Adicionalmente, foram aplicados princípios técnicos relacionados à homogeneização das amostras, à ponderação dos fatores de comparação e à análise da liquidez do mercado, de modo a assegurar que o valor apurado represente, de forma coerente e ajustada, a realidade mercadológica do imóvel. A observância dessas normas e fundamentos técnicos confere ao trabalho caráter técnico, transparência metodológica e adequada fundamentação jurídica, qualificando-o como instrumento confiável para a finalidade a que se destina.

## 9. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES DO TRABALHO

A presente avaliação foi elaborada considerando informações fornecidas pela parte executada, dados coletados em vistoria *in loco*, pesquisas de mercado e consultas a registros públicos. Entretanto, destacam-se as seguintes condições e limitações:

- 1. Base de Informação:** A avaliação utilizou informações fornecidas pela parte executada, vistoria *in loco*, certidões apresentadas, dados cadastrais do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Machado/MG, pesquisas de mercado em imobiliárias locais, consultas on-line em sites especializados e levantamentos com moradores da região, considerando imóveis negociados recentemente.



2. **Limitações de Acesso:** Não foram apresentadas limitações de acesso as áreas do imóvel.
3. **Condições de Mercado:** Os valores apurados refletem as condições de mercado vigentes na data-base estabelecida e estão sujeitos a variações futuras devido a fatores econômicos, sociais ou legais.

Estas condições e limitações foram consideradas durante toda a análise, garantindo que a avaliação apresentada seja tecnicamente consistente.

## 10. PREMISSAS CONSIDERADAS

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado a partir de informações disponibilizadas pelo proprietário, dados obtidos mediante vistoria técnica realizada no imóvel, levantamentos junto ao mercado imobiliário, consulta em sites de imobiliárias locais e dados cadastrados na Prefeitura Municipal. No desenvolvimento do trabalho, foram observadas as seguintes premissas, condicionantes e limitações técnicas:

1. **Origem e Confiabilidade das Informações:** A avaliação fundamenta-se nas informações declaradas pelo proprietário, nos elementos verificados em vistoria in loco, nas certidões de inteiro teor, reipersecutória e de ônus reais apresentadas, bem como nos dados cadastrais constantes nos registros da Prefeitura Municipal de Machado/MG, não tendo sido realizada auditoria jurídica ou documental além da análise técnica compatível com a finalidade do trabalho.
2. **Abrangência da Vistoria:** A vistoria técnica permitiu o acesso integral às dependências do imóvel, não sendo identificadas restrições que comprometessem a adequada caracterização de suas condições físicas, construtivas e funcionais.
3. **Cenário Mercadológico:** Os valores apurados refletem o comportamento do mercado imobiliário vigente na data-base de referência adotada, estando sujeitos a variações decorrentes de alterações econômicas, institucionais, sociais ou legais supervenientes.
4. **Premissa de Liquidação Forçada:** Para a estimativa do valor em hipótese de liquidação forçada, foi aplicado fator redutor equivalente a 35% sobre o valor de mercado ajustado, percentual definido com base em critérios técnicos e na análise da liquidez do mercado, podendo sofrer variações conforme o grau de urgência da venda e as condições negociais específicas.



As premissas, condicionantes e limitações ora estabelecidas foram consideradas ao longo de todo o processo avaliativo, conferindo consistência técnica, coerência metodológica e aderência às normas aplicáveis, de modo a assegurar a confiabilidade dos resultados apresentados.

## **11. VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 08 de janeiro de 2026. Eu, Rogério Monteiro Moreira, corretor de imóveis designado para a avaliação, realizei a vistoria do imóvel, efetuando o registro fotográfico e procedendo à análise técnica de todas as características existentes.

## **12. METODOLOGIA UTILIZADA**

O procedimento adotado baseou-se na aplicação da abordagem comparativa de mercado, conforme diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, Partes 1 e 2, aplicáveis a imóveis urbanos. Tal abordagem fundamenta-se na análise de elementos amostrais representativos do mercado imobiliário local, constituídos por imóveis de características semelhantes ao bem avaliando, cujos valores de oferta ou de transações efetivamente realizadas servem como referência para a estimativa do valor de mercado. As discrepâncias identificadas entre o imóvel objeto da avaliação e as amostras selecionadas foram tratadas mediante a aplicação de ajustes técnicos e fatores de homogeneização, com o objetivo de equalizar atributos e assegurar a adequada representatividade dos dados comparativos.

## **13. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O ambiente imobiliário urbano do município de Machado/MG apresenta dinâmica compatível com sua estrutura econômica e perfil demográfico, caracterizando-se por estabilidade relativa e funcionamento regular do mercado. A economia local, apoiada predominantemente nas atividades agroindustriais, no comércio e na prestação de serviços, influencia diretamente o comportamento da demanda e a formação dos valores praticados para imóveis urbanos. A absorção de imóveis residenciais ocorre de forma contínua, sobretudo em bairros consolidados e dotados de infraestrutura básica, refletindo uma procura consistente por unidades destinadas à moradia permanente. A



disponibilidade de oferta, quando analisada em conjunto com a demanda existente, revela equilíbrio mercadológico, resultando em prazos de exposição ao mercado considerados compatíveis com padrões normais de negociação. No que se refere à liquidez, o mercado imobiliário local pode ser classificado como intermediário, apresentando melhor desempenho para imóveis residenciais de padrão médio, bem posicionados no tecido urbano e com adequada infraestrutura. De modo geral, não se verificam indícios relevantes de volatilidade, retração ou desvalorização acentuada, sendo os valores estimados nas avaliações compatíveis com aqueles efetivamente observados em transações realizadas em condições regulares de mercado, em consonância com os preceitos técnicos da ABNT NBR 14.653.

#### **14. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado está localizado na área central do município de Machado/MG, região caracterizada por uso urbano consolidado e elevada funcionalidade, com predominância de ocupação mista, envolvendo residências, estabelecimentos comerciais e prestação de serviços. Trata-se de uma das áreas mais estruturadas da cidade, com significativo grau de consolidação e valorização imobiliária. Do ponto de vista mercadológico, o Centro apresenta dinâmica ativa, com demanda constante por imóveis residenciais e comerciais, favorecida pela localização estratégica e pela facilidade de acesso. A oferta existente mantém-se compatível com a procura, resultando em prazos de comercialização considerados adequados e compatíveis com o padrão municipal. A liquidez pode ser classificada como média a boa, especialmente para imóveis bem conservados e com características funcionais adequadas. Nesse contexto, o diagnóstico mercadológico da área central de Machado/MG indica ambiente de normalidade nas transações imobiliárias, com valores praticados coerentes com os observados para imóveis de características semelhantes. O valor apurado na presente avaliação revela-se, portanto, compatível com as condições efetivas do mercado imobiliário local, em consonância com os princípios técnicos e diretrizes estabelecidos pela ABNT NBR 14.653.



## 15. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel residencial com três pavimentos e seu respectivo terreno com uma área total de 520m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte metros quadrados), localizado na Rua Professor José Candido, nº 186, Centro, na cidade de Machado/MG, devidamente registrado no C.R.I da Comarca de Machado, sob a matrícula nº 4.659, com as seguintes confrontações:

- 13,00 metros de frente com a referida rua publica;
- 40,00 metros de um lado com sucessores de Napoleão Augusto de Carvalho;
- 40,00 metros do outro lado com José de Campos Lima;
- 13,00 metros de fundo com Antônio Pereira do Lago.

Segundo o cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Machado, o imóvel possui área edificada de 722,00 m<sup>2</sup>, e seu respectivo terreno contém área de 542,00 m<sup>2</sup>. Para a avaliação em questão, foram adotados os dados constantes no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Machado, por se encontrarem atualizados.

### **Descrição e características dos cômodos do imóvel residencial**

#### **Primeiro Pavimento**

**Escada de Acesso:** Piso em ardósia e corrimão lateral.

**Garagem:** Capacidade para aproximadamente 9 carros; na área externa, possui portão eletrônico em grades de ferro, no estilo de correr, e piso em pedra natural; na parte interna, portão eletrônico com estrutura em ferragem e acabamento em madeira; no estilo basculante, piso em ardósia e janelas com grades em seu entorno.

**Quartos e Banheiros (Colaboradores):** No primeiro pavimento, existem dois quartos com portal e porta em madeira, fechadura e maçaneta em aço inox e piso em ardósia; sendo um dos quartos com janela de ferro com vidro e o outro com janela em veneziana. Os banheiros possuem portal e porta em madeira, fechadura e maçaneta em aço inox, piso em ardósia, revestimento nas paredes até o teto e janela de ferro com vidro.



**Área de Serviço:** Possui piso em ardósia; revestimento nas paredes até o teto; janela de ferro com vidro, no estilo de correr; tanque em alvenaria, com revestimento em seu entorno, com duas cubas; e bancada em granito para utilização na passagem de roupa.

**Área para secagem de roupas:** Possui piso em ardósia, janelas de ferro com vidro, no estilo de correr, em uma das paredes laterais, e janelas com grades de ferro na outra parede lateral.

**Cômodos e Banheiro:** No primeiro pavimento, existem também 3 (três) cômodos, com portal e porta em madeira, fechadura e maçaneta em aço inox, piso em ardósia e janelas de ferro com vidro; e um banheiro com piso em ardósia, revestimento nas paredes até o teto e janela de ferro com vidro, no estilo basculante.

**Área Gourmet: Parte descoberta com piscina e pedras naturais em seu entorno**aria com tampo em granito; pia e torneira em inox; armários planejados na parte inferior; churrasqueira em aço inox; estrutura do telhado com colunas laterais em alvenaria; e teto

**Área Externa:** Área descoberta, com piscina e piso em pedra natural (São Thomé) em seu entorno; e área coberta com piso em ardósia, churrasqueira em alvenaria, pia em ardósia com cuba em inox e estrutura em madeira com cobertura em telhas cerâmicas.

Existe também uma área localizada abaixo da estrutura do imóvel, com piso em ardósia; banheiro com portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; revestimento nas paredes até o teto; e lavatório e vaso sanitário em louça.

### **Pavimento Térreo:**

**Fachada:** Possui grades de proteção, portão social e portão eletrônico em ferro; parte inferior com acabamento em pedras naturais; escada em ardósia, com corrimão lateral; e varanda frontal com piso em ardósia, detalhes laterais em madeira, telhado com estrutura em madeira, cobertura em telhas cerâmicas e forro em madeira.

**Hall de Entrada:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em aço inox; janela de madeira com vidros, no estilo de abrir; e piso em ardósia, com detalhes laterais em madeira.



**Lavabo:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em aço inox; piso cerâmico; revestimento do tipo pastilhas nas paredes até o teto; e janela de madeira com vidros, no estilo de abrir.

**Sala de Estar:** Portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox; piso em madeira; teto em laje, com revestimento em forro de madeira; duas janelas de madeira com vidro, no estilo de abrir; lareira em alvenaria, com revestimento interno e na parte inferior; e banco lateral, com revestimento na parte inferior e assento em madeira.

**Copa:** Piso com ressalto em madeira; teto em laje, com revestimento em forro de madeira e detalhes com caibros atravessados; e janelas de madeira com vidro, no estilo de levantar.

**Sala de TV:** Portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox; piso em madeira; teto em laje; janela de madeira com vidro, no estilo de abrir; e uma segunda porta em madeira, no estilo de abrir, para acesso à área externa, que possui piso em ardósia e é sem cobertura.

**Corredor de Acesso:** Possui um corredor de acesso a cozinha, com piso em ardósia e detalhes laterais em madeira, janelas de madeira com vidro, no estilo levantar e teto em laje.

**Cozinha:** Portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox; piso em granito; revestimento nas paredes até o teto; teto em laje; janelas de madeira com vidro, no estilo levantar; balcão em alvenaria, com revestimento em madeira e bancada em granito; bancada da pia também em granito, com cuba e torneira em aço inox; armários planejados em madeira na parte superior e inferior; e outra porta em madeira, com fechadura e puxador em aço inox, com acesso à lavanderia.

**Lavanderia:** Piso cerâmico; revestimento nas paredes até o teto; armários planejados em uma das paredes; duas cubas de tanque; bancada em granito para passagem de roupa; janela de ferro com vidro, no estilo basculante e teto em laje.

**Corredor de Acesso (Quartos):** Possui um corredor de acesso aos quartos, com portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox, teto em laje, piso em ardósia com detalhes laterais em madeira.





**Quarto 1:** Portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox; piso em madeira; teto em laje; janela de madeira com vidro, no estilo de abrir; e guarda roupa planejado.

**Banheiro Social:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em granito, revestimento nas paredes até o teto; box de blindex com estrutura em alumínio; janela de madeira com vidro, no estilo basculante; lavatório de louça com torneira em inox; teto em laje, vaso sanitário e bidê de louça.

**Suíte 1:** Portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox; piso em madeira; teto em laje; guarda-roupa planejado; e outra porta em madeira, com aberturas que se transformam em janela, com acesso à sacada, que possui piso em ardósia e grade de proteção em ferro.

**Banheiro Suíte 1:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em granito, revestimento nas paredes até o teto; box de blindex com estrutura em alumínio; janela de madeira com vidro, no estilo basculante; lavatório de louça com bancada em granito, com armários planejados em madeira na parte inferior; torneira em inox; e vaso sanitário de louça.

**Suíte 2:** Portal e porta em madeira, no estilo de abrir, com fechadura e maçaneta em inox; piso em madeira; teto em laje; guarda-roupa planejado; e outra porta em madeira, com aberturas que se transformam em janela, com acesso à sacada, que possui piso em ardósia e grade de proteção em ferro.

**Banheiro Suíte 2:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em granito, revestimento nas paredes até o teto; box de blindex com estrutura em alumínio; janela de madeira com vidro, no estilo basculante; lavatório de louça com bancada em granito, com armários planejados em madeira na parte inferior; torneira em inox; e vaso sanitário de louça.

**Suíte Conjugada:** Possui dois quartos interligados, fechados por uma única porta, contendo um banheiro entre eles, com piso em madeira e uma outra porta em madeira, com aberturas que se transformam em janela, com acesso à sacada, que possui piso em ardósia e grade de proteção em ferro.



**Closet da Suíte Conjugada:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em madeira, armários planejados nos dois lados das paredes.

**Banheiro Suíte Conjugada:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em granito, revestimento nas paredes até o teto; box de blindex com estrutura em alumínio; janelas de madeira com vidro, no estilo basculante; lavatório de louça com bancada em granito, com armários planejados em madeira na parte inferior; torneira em inox; vaso sanitário de louça e banheiro de hidromassagem.

### **Segundo Pavimento**

**Escada de Acesso:** Piso em ardósia e corrimão lateral.

**Quarto 1:** Portal e porta de madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em ardósia; janela de madeira com vidro; estilo abrir.

**Quarto 2:** Portal e porta de madeira, com fechadura e maçaneta em inox; piso em ardósia; janela de madeira com vidro; estilo abrir.

**Banheiro:** Portal e porta em madeira, com fechadura e maçaneta em inox; revestimento nas paredes até o teto; janela de ferro com vidro, no estilo de abrir; vaso sanitário e lavatório de louça.

**Área Externa:** Possui área externa sem cobertura, com piso em ardósia; parapeito em alvenaria em seu entorno, com acabamento em pedra de ardósia; e pergolado em alvenaria.

Foi observado que a estrutura do imóvel apresenta um declive para o lado direito, ocasionando a presença de rachaduras com aberturas significativas. Tal condição pode indicar comprometimento estrutural, sendo recomendável a realização de uma análise técnica mais detalhada por profissional habilitado, como engenheiro civil, a fim de avaliar a origem, a gravidade das patologias e as medidas corretivas necessárias.



## 16. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- **Endereço:** Rua Professor José Candido, nº 186.
- **Bairro:** Centro.
- **Cidade:** Machado, estado de Minas Gerais.
- **Localização Geográfica:** 21°40'32.7"S 45°55'24.8"O (Google Earth)
- **Área do terreno (AT- Prefeitura Municipal):** 542,00m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e dois metros quadrados).
- **Área do terreno (AT- Matrícula do Imóvel):** 520,00 (quinhentos e vinte metros quadrados).
- **Área Construída (A.C- Prefeitura Municipal):** 772,00 m<sup>2</sup> (setecentos e setenta e dois metros quadrados).
- **Acessibilidade:** O imóvel está localizado no centro da cidade, sendo o acesso favorecido e facilitado por vias públicas pavimentadas, com boas condições de tráfego e circulação. A região é atendida por sistema viário adequado, permitindo deslocamento satisfatório para demais bairros, bem como acesso a comércio, serviços e equipamentos públicos.
- **Acessibilidade Interna:** O imóvel possui escadas de acesso aos pavimentos, o que limita ou dificulta a circulação entre eles. No entanto, o pavimento térreo conta com todos os cômodos necessários, com exceção da garagem.
- **Documentação:** O imóvel residencial urbano possui cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal de Machado/MG, sob o nº I.C. 01.01.060.0064.0001 e está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de Alfenas/MG, sob a matrícula nº 4.695
- **Infraestruturas existentes:** O Bairro onde se encontra localizado o imóvel, possui infraestrutura completa, composta por rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, rede de águas pluviais, rede de esgoto, vias pavimentadas, guias e sarjetas.



## **17. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS COMPARATIVOS**

Para a elaboração desta avaliação, procedeu-se à seleção de imóveis de referência compatíveis com o bem avaliando, levando-se em consideração os respectivos fatores de homogeneização. As amostras adotadas apresentam características análogas, as quais foram examinadas de maneira criteriosa, possibilitando a aplicação dos ajustes e ponderações pertinentes. Tal procedimento assegurou a adequada utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de modo que os valores apurados representem, de forma fidedigna, o efetivo potencial de mercado do imóvel avaliado.

## **18. ESPECIFICAÇÕES UTILIZADAS E CÁLCULO**

Para a apuração do valor de mercado do imóvel, foram analisados os principais elementos que impactam sua formação de preço, incluindo, entre outros, a localização, o padrão construtivo, o estado de conservação, a infraestrutura de acesso, a acessibilidade interna, os aspectos de segurança, a topografia do terreno e a liquidez observada no mercado imobiliário local.

O processo de valoração desenvolveu-se por meio das seguintes etapas técnicas:

1. Pesquisa e seleção de amostras de mercado constituídas por imóveis com características equivalentes quanto ao padrão, dimensão, localização e tipologia construtiva;
2. Aplicação dos fatores de homogeneização, promovendo os ajustes necessários em função das diferenças identificadas entre o imóvel avaliando e as amostras selecionadas, de modo a assegurar a comparabilidade dos dados;
3. Estabelecimento dos valores unitários de referência por metro quadrado, tanto para o terreno quanto para as edificações, com base nos resultados ajustados;
4. Incidência dos valores unitários definidos sobre as respectivas áreas do terreno e da construção;
5. Composição do valor global do imóvel, obtido pela soma dos valores parciais, representando o valor de mercado vigente na data-base da vistoria.

O método adotado confere fundamentação técnica ao resultado apurado, refletindo condições normais de mercado e observando os princípios de isenção, consistência



metodológica e rigor técnico exigidos pelas normas profissionais de avaliação imobiliária.

### **AMOSTRAS UTILIZADAS**

Amostra 1: <https://www.grupohamiltonimoveis.com.br/imovel/casa-com-8-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-em-machado/CA2952>

Amostra 2: <https://horizonterealimoveis.com.br/imovel/95-vende-se-casa-de-esquina-com-ponto-comercial-ideal-para-morar-e-investir>

Amostra 3: <https://www.imobiliariavilelaimoveis.com.br/imovel/4012615/apartamento-venda-machado-mg-centro>

**Tabela de Dados das Amostras de Mercado**

| <b>Amostra</b> | <b>Valor do Imóvel (R\$)</b> | <b>Área Construída (m²)</b> | <b>Valor Unitário (R\$/m²)</b> |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1              | 2.200.000,00                 | 440,00                      | 5.000,00                       |
| 2              | 1.200.000,00                 | 230,75                      | 5.200,43                       |
| 3              | 3.000.000,00                 | 480,00                      | 6.250,00                       |

### **Resumo Técnico da Tabela**

As amostras analisadas apresentaram valores de R\$ 2.200.000,00, R\$ 1.200.000,00 e R\$ 3.000.000,00, com áreas construídas de 440,00 m², 230,75 m² e 480,00 m², resultando em valores unitários de R\$ 5.000,00/m², R\$ 5.200,43/m² e R\$ 6.250,00/m², respectivamente, os quais serviram de base para a determinação do valor médio de mercado do imóvel avaliando.



**Tabela – Valores Unitários do Metro Quadrado das Amostras**

| <b>Amostra</b>          | <b>Valor do Metro Quadrado (R\$/m²)</b> |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| 1                       | 5.000,00                                |
| 2                       | 5.200,43                                |
| 3                       | 6.250,00                                |
| <b>Média Aritmética</b> | <b>5.483,47</b>                         |

**Resumo técnico da Tabela**

As amostras analisadas apresentaram valores de R\$ 5.000,00/m², R\$ 5.200,43/m² e R\$ 6.250,00/m², resultando em uma média aritmética de R\$ 5.483,47/m², a qual representa o valor médio unitário adotado para o imóvel avaliando.

Cumprе esclarecer que os elementos constantes na tabela de amostras possuem natureza estritamente referencial, sendo compostos por dados de mercado relativos a imóveis com características similares, coletados com a finalidade de subsidiar a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Ressalta-se, contudo, que tais amostras não representam, de forma absoluta, as condições específicas do imóvel avaliando, uma vez que refletem, em regra, bens inseridos em situações típicas de mercado, presumidamente em estado de conservação regular ou adequado, sem a incidência de particularidades relevantes que possam impactar negativamente sua valoração.

Dessa forma, a simples adoção do valor unitário médio extraído das amostras, sem a devida ponderação técnica, implicaria distorção do valor real do bem, afastando-o de sua efetiva condição física, funcional e econômica.

No caso em análise, as características constatadas durante a vistoria — notadamente a idade do imóvel, o desgaste natural dos sistemas construtivos, a presença de patologias relevantes, tais como rachaduras com aberturas expressivas e indícios de movimentação



estrutural, além de limitações funcionais e restrições de liquidez — impõem, de forma inequívoca, a necessidade de aplicação de depreciação técnica sobre o valor unitário do metro quadrado.

Assim, o valor obtido a partir das amostras foi submetido a ajustes depreciativos tecnicamente fundamentados, com o objetivo de compatibilizá-lo às reais condições do imóvel avaliando, assegurando a fidedignidade do resultado e sua aderência ao comportamento efetivo do mercado imobiliário.

Destaca-se, por fim, que a adoção de depreciação técnica composta encontra respaldo nos princípios técnicos e na boa prática pericial, constituindo procedimento indispensável para a obtenção de valor justo, coerente e tecnicamente defensável.

#### **Tabela de Depreciação Técnica do Imóvel**

| Componente                        | Percentual (%) | Justificativa                                                                       |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Depreciação Física (Idade)</b> | 24 %           | Imóvel com aproximadamente 35 anos, com desgaste natural e início de obsolescência. |
| <b>Depreciação Estrutural</b>     | 12 %           | Presença de rachaduras e indícios de declive estrutural.                            |
| <b>Depreciação Funcional</b>      | 10 %           | Imóvel com três pavimentos, impactando acessibilidade e uso.                        |
| <b>Depreciação Econômica</b>      | 6 %            | Baixa liquidez devido ao grande porte e padrão construtivo.                         |
| <b>Total</b>                      | 52 %           | Depreciação técnica composta estimada.                                              |

#### **Resumo Técnico da Tabela**

Entretanto, considerando as características observadas durante a vistoria, procedeu-se à aplicação de depreciação técnica composta, contemplando aspectos físicos, estruturais, funcionais e econômicos.

No aspecto físico, a idade do imóvel indica desgaste natural dos materiais e certo grau de obsolescência construtiva frente aos padrões atuais. No aspecto estrutural, foram identificadas patologias relevantes, como rachaduras com aberturas significativas e indícios de declive da edificação, fatores que podem indicar comprometimento parcial da estrutura, sendo recomendada avaliação por profissional habilitado.



Além disso, a configuração do imóvel em três pavimentos impacta sua funcionalidade e acessibilidade, influenciando negativamente sua atratividade no mercado. Soma-se a isso a baixa liquidez de imóveis de grande porte.

Dessa forma, embora a depreciação técnica composta estimada atinja aproximadamente 52%, adotou-se de forma ponderada o percentual de 48%, alinhado ao comportamento do mercado e às evidências coletadas, resultando no valor final de mercado de R\$ 2.200.000,00.

**Tabela - Cálculo do Valor do Imóvel**

| Discriminação                               | Porcentagem | Valor (R\$)  | Valor por extenso                                      |
|---------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Valor do Imóvel</b>                      | _____       | 1.658.000,00 | Um milhão seiscentos e cinquenta e oito mil reais      |
| <b>Pavimento Térreo</b>                     | 50%         | 829.000,00   | Oitocentos e vinte e nove mil reais                    |
| <b>Pavimento Superior</b>                   | 30%         | 497.400,00   | Quatrocentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais |
| <b>Pavimento Inferior</b>                   | 20%         | 331.600,00   | Trezentos e trinta e um mil e seiscentos reais         |
| <b>Valor do Terreno</b>                     | _____       | 542.000,00   | Quinhentos e quarenta e dois mil reais                 |
| <b>Valor Total</b>                          | 100 %       | 2.200.000,00 | Dois milhões e duzentos mil reais                      |
| <b>Valor Referente ao processo judicial</b> | 50%         | 1.100.000,00 | Um milhão e cem mil reais                              |





### **Resumo Técnico da Tabela**

A composição do valor do imóvel foi estruturada mediante a segregação entre terreno e benfeitorias, seguida da distribuição proporcional da edificação entre os pavimentos, considerando critérios técnicos de funcionalidade, utilização e relevância mercadológica.

O valor atribuído às benfeitorias totaliza R\$ 1.658.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e oito mil reais), sendo distribuído da seguinte forma: 50% para o pavimento térreo, correspondente a R\$ 829.000,00 (oitocentos e vinte e nove mil reais), em razão de sua maior acessibilidade e concentração dos ambientes principais; 30% para o pavimento superior, no valor de R\$ 497.400,00 (quatrocentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais), e 20% para o pavimento inferior, no valor de R\$ 331.600,00 (trezentos e trinta e um mil e seiscentos reais).

O valor do terreno foi apurado em R\$ 542.000,00 (quinhentos e quarenta e dois mil reais), considerando sua área e valor unitário compatível com o mercado local.

Dessa forma, o valor total do imóvel foi fixado em R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), refletindo a soma do terreno e das benfeitorias, em consonância com os critérios técnicos adotados.

Por fim, considerando a fração de 50% (cinquenta por cento) vinculada ao objeto do processo, atribui-se o valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

### **19. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Com fundamento nas análises técnicas desenvolvidas, nas pesquisas mercadológicas realizadas e na adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o devido tratamento dos dados por meio da aplicação dos fatores de homogeneização, em consonância com os preceitos da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e após a realização de vistoria in loco, análise das características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, bem como levantamento e tratamento dos dados de mercado, procedeu-se à determinação do valor de mercado do bem com base em critérios técnicos consagrados.



A metodologia adotada considerou, de forma conjunta, os aspectos físicos, estruturais, funcionais e econômicos do imóvel, incluindo sua idade aparente, padrão construtivo, estado de conservação, configuração arquitetônica, além das condições de liquidez observadas no mercado imobiliário local.

Para fins de maior precisão, realizou-se a segregação entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, sendo o terreno avaliado com base em valor unitário compatível com o mercado, e a edificação analisada mediante a aplicação de depreciação técnica composta, em função do desgaste natural, da obsolescência construtiva e das patologias identificadas durante a vistoria, notadamente rachaduras com aberturas significativas e indícios de declive estrutural.

Adicionalmente, a distribuição do valor das benfeitorias entre os pavimentos observou critérios de funcionalidade, utilização e relevância mercadológica, atribuindo-se maior representatividade ao pavimento térreo, em razão de sua maior acessibilidade e da concentração dos ambientes principais.

Diante do exposto e considerando todos os elementos técnicos analisados, arbitra-se o **valor de mercado do imóvel em R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) e os 50% (cinquenta por cento)**, referente ao **valor do processo judicial em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**, valor este que reflete, de forma justa e fundamentada, as condições reais do bem na data da avaliação.

## 20. CONCLUSÃO

Com base nas análises técnicas realizadas, conclui-se que o valor de mercado do imóvel foram apurados de forma criteriosa, considerando a segregação entre terreno e as áreas residenciais. O procedimento adotado reflete com precisão a realidade mercadológica do bem, garantindo confiabilidade e coerência aos resultados obtidos.

Após o levantamento de dados de mercado, a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e dos fatores de depreciação, o valores de Mercado apurados são:



- **Valor de Mercado do Imóvel:** R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).
- **Valor referente ao processo (50%):** R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

A presente avaliação evidencia que os valores representam de forma fiel o valor do imóvel em condições normais de mercado, dessa forma, constituem referência segura e fundamentada para negociações e decisões jurídicas, atendendo aos critérios técnicos e normativos de avaliação imobiliária.

## **21. ENCERRAMENTO**

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado com base em levantamento de dados in loco, pesquisa de mercado, análise comparativa de imóveis e aplicação dos fatores de homogeneização, em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2 – Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos). Todos os procedimentos adotados tiveram como objetivo assegurar a consistência, fidedignidade e transparência das informações, permitindo a apuração precisa do valor de mercado do imóvel. Dessa forma, a avaliação imobiliária reflete de maneira fundamentada as condições do mercado imobiliário à data-base da avaliação, bem como as características físicas, legais e mercadológicas do bem analisado. O estudo destina-se exclusivamente à finalidade a que se propõe, não podendo ser utilizado para outros fins sem a prévia autorização do responsável técnico, que se mantém à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Não havendo outras informações a serem acrescentadas, encerro o presente PTAM, composto por 29 (vinte) páginas



## **22. RESPOSTAS AOS QUESITOS**

### **Quesitos do Executado**

#### **Resposta ao Quesito 1**

O imóvel objeto da presente perícia consiste em uma edificação residencial unifamiliar, composta por três pavimentos, implantada em terreno urbano situado na Rua Professor José Cândido, nº 186, Centro, no município de Machado/MG, matriculado sob nº 4.659 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

Trata-se de imóvel de grande porte, com padrão construtivo classificado entre médio (atualidade), edificado com materiais tradicionais, tais como madeira, ardósia, granito, revestimentos cerâmicos, elementos metálicos e esquadrias em vidro.

A edificação apresenta significativa complexidade arquitetônica, com múltiplos ambientes internos e externos, incluindo salas, suítes, cozinha com armários planejados, áreas de serviço, garagem de grande capacidade, além de área de lazer composta por piscina e espaço gourmet.

Ressalta-se que a configuração verticalizada (três pavimentos), embora agregue área construída, impacta negativamente a funcionalidade e acessibilidade, constituindo fator de ponderação mercadológica.

Durante a vistoria técnica, foram identificadas manifestações patológicas relevantes, notadamente rachaduras com aberturas expressivas e indícios de movimentação estrutural (declividade), circunstâncias que configuram elemento depreciativo relevante.

---

#### **Resposta ao Quesito 2**

Conforme dados levantados:

- Área do terreno:
  - Matrícula: 520,00 m<sup>2</sup>
  - Cadastro municipal: 542,00 m<sup>2</sup>
- Área construída:
  - Cadastro municipal: 772,00 m<sup>2</sup>



Verifica-se divergência entre a área constante da matrícula e aquela registrada no cadastro municipal, situação relativamente comum em imóveis antigos.

A área edificada encontra-se averbada na matrícula, contudo não foi atribuído a metragem edificada.

A avaliação imobiliária seguiu os dados referentes ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Machado, pois se encontram atualizados.

---

### **Resposta ao Quesito 3**

#### **Idade e estado de conservação**

A edificação apresenta idade aparente estimada em aproximadamente 35 anos, com base em suas características construtivas e padrão arquitetônico.

O estado de conservação foi classificado como regular, observando-se:

- Desgaste natural dos materiais;
- Indícios de obsolescência construtiva;
- Presença de patologias relevantes, especialmente fissuras e rachaduras com aberturas significativas;
- Possível movimentação estrutural associada a declividade.

Tais elementos foram considerados como fatores depreciativos na formação do valor.

---

### **Resposta ao Quesito 4**

A avaliação foi realizada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2).

Foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Levantamento de amostras de mercado com características similares;
- Tratamento dos dados mediante fatores de homogeneização;
- Apuração do valor unitário médio por metro quadrado;



- Aplicação de depreciação técnica composta (física, estrutural, funcional e econômica);
- Segregação entre valor do terreno e das benfeitorias;
- Composição final do valor de mercado.

Destaca-se que os dados de mercado possuem caráter referencial, sendo imprescindível a aplicação de ajustes técnicos para adequação às características específicas do imóvel avaliando, conforme preconiza a norma.

---

### **Resposta ao Quesito 5**

Considerando:

- A localização em área central consolidada;
- O expressivo porte da edificação;
- Os atributos positivos (área de lazer, garagem, padrão construtivo);
- E, sobretudo, os fatores depreciativos identificados (idade, patologias, funcionalidade e liquidez),

O valor de mercado do imóvel, na data-base da avaliação, foi apurado em:

**Valor de Mercado: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**

Ressalta-se que tal valor reflete condições normais de mercado, não contemplando hipóteses excepcionais ou negociações atípicas.

---

### **Resposta ao Quesito 6**

**Valor correspondente a 50%**

Com base no valor global apurado:

**R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)**

---



## **Resposta ao Quesito 7**

### **Análise do valor apresentado pelo executado**

O valor de R\$ 2.828.309,73 atribuído ao imóvel na declaração apresentada pelo exequente não se mostra compatível com o valor de mercado apurado na presente perícia.

Tal discrepância decorre, em especial:

- Da não consideração adequada dos fatores de depreciação;
- Da possível utilização de valor unitário sem os devidos ajustes técnicos;
- Da ausência de ponderação quanto às condições reais do imóvel, especialmente no tocante às patologias estruturais e à funcionalidade.

Sob a devida técnica e à a utilização da ABNT NBR 14.653, a avaliação deve refletir o comportamento efetivo do mercado, o que pressupõe a incorporação de fatores de ajuste e depreciação, sob pena de superavaliação.

Assim, conclui-se que o valor apresentado não representa, com fidedignidade, o valor de mercado atual do bem.

---

## **Respostas ao Quesito 8**

A presente perícia não teve por objeto a análise jurídico-urbanística aprofundada do imóvel, razão pela qual não se pode afirmar, de forma categórica, sua plena conformidade com todas as exigências legais e normativas.

Não obstante, considerando sua inserção em área urbana central consolidada e dotada de infraestrutura completa, é razoável inferir que o imóvel está situado em zona com potencial construtivo relevante, compatível com uso residencial e possivelmente misto.

Ressalta-se, contudo, que a confirmação quanto a parâmetros urbanísticos específicos, tais como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e permissões de uso, depende de consulta formal à legislação municipal vigente e aos órgãos competentes.



## **Observação Técnica Final**

As conclusões apresentadas estão restritas à data-base da avaliação e às condições observadas durante a vistoria, estando sujeitas a alterações em função de mudanças de mercado, intervenções no imóvel ou atualização de dados técnicos e legais.

---

### **Quesitos do Exequente**

#### **Resposta ao Quesito 1**

O valor mercadológico foi definido com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653.

Tal metodologia fundamenta-se na coleta de dados de imóveis comparáveis efetivamente ofertados e/ou negociados no mercado local, com posterior tratamento técnico por meio da aplicação de fatores de homogeneização, visando ajustar as diferenças entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

---

#### **Resposta ao Quesito 2**

Os valores praticados no mercado imobiliário local apresentam variação em função de fatores como localização, padrão construtivo, estado de conservação, área construída, entre outros.

Para imóveis residenciais de padrão semelhante, situados em região central de Machado/MG, observa-se, de forma referencial, valores unitários situados em faixa compatível com o apurado na presente avaliação, sendo imprescindível destacar que tais valores são heterogêneos e dependem de negociação individual.

Ressalta-se que os dados utilizados possuem caráter amostral e referencial, não representando valores absolutos ou uniformes.

---





### **Resposta ao Quesito 3**

- Padrão construtivo: médio (considerando as construções atuais)
- Estado de conservação: regular
- Idade aparente: aproximadamente 35 anos

Foram identificados desgastes naturais e patologias construtivas, influenciando a valoração.

---

### **Resposta ao Quesito 4**

Sim, o imóvel necessita de intervenções.

Foram constatadas:

- Rachaduras com aberturas significativas;
- Indícios de declividade estrutural;
- Desgaste geral de revestimentos e acabamentos.

Entretanto, a estimativa de custo para reparos estruturais exige análise técnica específica por engenheiro civil, com elaboração de laudo próprio.

De forma prudente, eventuais custos podem ser considerados relevantes e não desprezíveis, sendo devidamente refletidos na depreciação aplicada na avaliação.

---

### **Resposta ao Quesito 5**

- Área do terreno:
  - Matrícula: 520,00 m<sup>2</sup>
  - Cadastro municipal: 542,00 m<sup>2</sup>
- Área construída:
  - Cadastro municipal: 772,00 m<sup>2</sup>

O imóvel encontra-se averbado na matrícula, contudo não foi atribuído a metragem edificada.

---



### **Resposta ao Quesito 6**

A presente perícia não contemplou análise urbanística aprofundada.

Todavia, considerando a localização em área central consolidada, presume-se inserção em zona urbana regular. A confirmação quanto à plena conformidade legal depende de consulta formal ao plano diretor e à legislação municipal vigente.

---

### **Resposta ao Quesito 7**

O valor unitário de referência adotado, antes dos ajustes técnicos, situa-se em:

**R\$ 5.483,47/m²**

Ressalta-se que este valor sofre ajustes em função de depreciação e fatores de homogeneização, não podendo ser aplicado de forma direta sem tratamento técnico.

---

### **Respostas ao Quesito 8**

A construção possui idade aparente estimada em aproximadamente:

**35 anos**

---

### **Respostas ao Quesito 9**

Os acabamentos são classificados como:

- Padrão médio (atualidade);
- Atualmente com características parcialmente defasadas frente aos padrões atuais.

Não se enquadram como padrão de luxo atual, tampouco como padrão simples, situando-se em nível intermediário, com uso de materiais de custo moderado.

---



### **Resposta ao Quesito 10**

Nota-se, em vistoria, que não houve aumento da área construída; porém, não foi possível afirmar, com segurança técnica absoluta, se a totalidade da edificação encontra-se devidamente averbada na matrícula do imóvel, tendo em vista que nela não consta a área construída.

---

### **Resposta ao Quesito 11**

O imóvel está localizado em área predominantemente urbana central, com características mistas, ou seja:

- Presença de uso residencial e comercial.
- 

### **Resposta ao Quesito 12**

Não é possível afirmar de forma categórica no âmbito desta perícia.

A possibilidade de edificação vertical depende de parâmetros definidos no plano diretor municipal, tais como:

- Zoneamento;
- Coeficiente de aproveitamento;
- Taxa de ocupação.

Recomenda-se consulta formal à Prefeitura Municipal de Machado/MG.

---

### **Resposta ao Quesito 13**

O mercado imobiliário local pode ser classificado como:

- Moderadamente estável, com liquidez variável conforme o tipo de imóvel.

Imóveis de grande porte, como o avaliando, tendem a apresentar:



- Menor liquidez;
- Maior tempo de exposição no mercado.

Quanto à identificação de venda específica recente na mesma área, cumpre esclarecer que:

- Os dados utilizados na avaliação possuem caráter amostral;
- Muitas transações não são publicamente divulgadas;
- Nem sempre há correspondência direta com imóveis de características equivalentes.

Assim, a análise baseia-se em conjunto de dados de mercado, e não em uma única transação isolada.

#### **Observação Técnica Final (reforço defensivo)**

As respostas acima estão fundamentadas em critérios técnicos reconhecidos, observando as diretrizes da ABNT NBR 14.653, sendo que eventuais divergências decorrem da própria dinâmica do mercado imobiliário e das limitações inerentes à obtenção de dados públicos e privados.

---

**Devido ao tamanho do arquivo, as fotos não foram inseridas na avaliação mercadológica. Coloco-me à disposição, por meio do contato (35) 98413-2395 ou pelo e-mail [rogerioalfenastel@creci.org.br](mailto:rogerioalfenastel@creci.org.br), caso as partes envolvidas neste processo queiram ter acesso às imagens.**

Diante do exposto, coloco-me à disposição deste Juízo para o esclarecimento de quaisquer dúvidas.

Alfenas, 14 de abril de 2026

Corretor de Imóveis: \_\_\_\_\_

Rogério Monteiro Moreira

CRECI/MG – 18.433

CNAI – 36.437

