NELI GABRIEL
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

MATRÍCULA: 49.111

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DEL REI – MG

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48

ÍNDICE

1. Apresentação 3
2. Premissas 3
3. Metodologia Utilizada 4
4. Referências Normativas 5
5. Imóvel Avaliando 5
6. Vistoria 7
7. Análise Mercadológica 7
8. Pesquisa de Mercado 7
9. Fatores de Correção 8
10. Tratamento de Dados 8
11. Intervalo de Discrepância 8
12. Determinação do Valor 8
13. Avaliação 9
14. Relatório Fotográfico 10
15. Resposta dos Quesitos 19
16. Currículo da Avaliadora 20
17. Encerramento 21
18. Anexos 22

1-APRESENTAÇÃO

Visa o presente laudo, atendendo à solicitação do MM. Sr. Dr**. Armando Barreto Marra da 1ª Vara Cível de São João del Rei – Estado de Minas Gerais**, determinar o valor de mercado do imóvel objeto de litígio no processo nº: 0020367-88.2014.8.13.0625 O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado pela Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis, registrada no CRECI/MG sob o Nº 33.245, inscrita em 16/12/2016 no Creci 4a Região / MG, está registrada no cadastro nacional de avaliadores imobiliários CNAI sob o N° 35.468 e habilitada na forma da resolução COFECI no 1066/2007 e Ato Normativo COFECI n° 001/2011, a emitir PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Entende-se por "PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.
- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

2. PREMISSAS

A Perita declara peremptoriamente que não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, e não há qualquer outra circunstância relevante que caracterize conflito de interesses.

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23061021424730200000035588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, vistorias e levantamentos realizados pela perita avaliadora em todos locais, região e cidade em que se situa o imóvel avaliando.

Considerou-se que a matrícula do imóvel, títulos, documentos, informações, pesquisas e consultas são verdadeiras, estão corretos, não tendo sido efetuadas investigações em relação a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo a perita responsabilidades sobre a matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

A determinação do valor de mercado dos imóveis não tem vinculação, relação, limitação e expectativas em relação aos honorários arbitrados pela perita para elaboração deste laudo.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.
Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653-1:2014, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, sendo este o caso do presente estudo, **deve-se** utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.
A Corretora de Imóveis / Perita Avaliadora de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.
Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o

Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48

quanto um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes. Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo a Corretora de Imóveis / Perita Avaliadora de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este trabalho está definido como "Parecer Técnico" conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Vereador José do Nascimento, 12- centro- Santa Cruz de Minas/MG, registrados sob a matrícula de nº 49.111 (Cartório de Registro de Imóveis de São João Del Rei- MG); nos seguintes termos:

Um imóvel residencial cadastrado na matrícula nº49.111, ficha 2 do livro 2, com 48,04 de construção conforme averbação AV-05 em 04/12/2007, entretanto esta perita constatou que a área do lote está edificada com dois pavimentos, divididos e: 1 sala, 1 quarto com suíte, 2 quartos (sendo um usado para escritório), 1 banheiro, 1 cozinha, área gourmet, quintal, 1 lavanderia coberta e garagem.

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

-Cópia da Matrícula dos Imóveis juntada nos autos principais

- Certidão de inteiro teor emitida em: 10/08/2023

-Certidão Cadastral do Imóvel – IPTU – Contribuinte nº 21860.

Para efeito de avaliação, será utilizada a área de: 143,10 m2. (É nítido e aparente que 48,80 m² não corresponde as medidas do imóvel, tendo em vista que o imóvel tem dois pavimentos e toda área está edificada)

6. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se imóvel como um todo, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em ordem, sem comprometimento de sua habitabilidade.

A vistoria foi realizada no dia 18/05/2023 iniciando às 9h. Na data e hora da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelo Sr. Sérgio Luiz Ferreira Bassi que fez a abertura do imóvel e acompanhou a visita técnica.

7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Levamos em consideração para determinação do valor do imóvel o acesso à comércio, escolas e academias, localização, formato, dimensões e estado de conservação. Foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim, aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado desse imóvel objeto de estudo.

8. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização, idade aparente, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, em um número suficiente para estabelecer o valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel. Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas abaixo:

Nrº	Bairro	Área Útil/ m2	Valor de Venda	R$/m2
1 *	Sta Cruz/ centro	160	320.000.00	2.000,00
2	Sta Cruz/ centro	120	380.000.00	3.166,66
3*	Sta Cruz/ centro	100	179.000,00	1790,00
4	Sta Cruz/ centro	260	250.000,00	961,53
5	Sta Cruz/ centro	100	110.000,00	1.100,00
6*	Sta Cruz/ centro	165	265.000,00	1.606,06

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48

9.FATORES DE CORREÇÃO

Fator Oferta (F.O.): A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) com coeficiente de 0,90 nos elementos em oferta, a fim de adequá-los ao valor de mercado, para compensar eventual desconto nas negociações.
Fator Idade, Conservação e Padrão: Todos os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes à idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo comparados ao avaliando, não sendo necessário aplicar tais fatores.

10. TRATAMENTO DE FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

A média aritmética simples dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos 6 elementos de referência resulta em R$ 1.770,70 /m².

11. INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R$ 1.770,70/m², se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:
R$ 1.770,70/ m² x 1,30 = R$ 2.301,91 / m² (limite máximo)
R$ 1.770,70/ m² x 0,70 = R$ 1.239,49 / m² (limite mínimo)
Desta forma, verificou-se que 2, 4 e 5 elemento de referência deve ser excluído e a média aritmética encontrada deverá prevalecer.
Portanto, média aritmética tratada dos preços tratados por metro quadrado de área útil dos elementos de referência, após aplicado o intervalo de discrepância, resulta em R$ 1.798,66 / m².

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para a presente avaliação, obtemos o seguinte cálculo:
- Imóvel avaliando = Área útil X Valor médio tratado do m2
Portanto:
143,10 m² (área útil)
x R$ 1.798,66 / m² (média tratada)
= **R$ 257.388,24**

13.AVALIAÇÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário locais, além da análise objetiva e subjetiva e demais considerações de mercado da Perita Avaliadora de Imóveis, levando em consideração as características do imóvel, pode-se concluir, nesta data, que o **Valor de Mercado para venda à vista** do imóvel objeto deste trabalho é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO:
R$260.000,00
(DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ (-10%)= R$ 235.000,00

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação.

Obs.: *O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno de 10% para mais ou para menos (+10% ou -10%), considerado como sendo para negociações diretas entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.*

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

*MAPA DE LOCALIZAÇÃO POR IMAGEM VIA SATÉLITE



ENTRADA DO IMÓVEL



https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48

PARTE INTERNA (SALA E COZINHA)

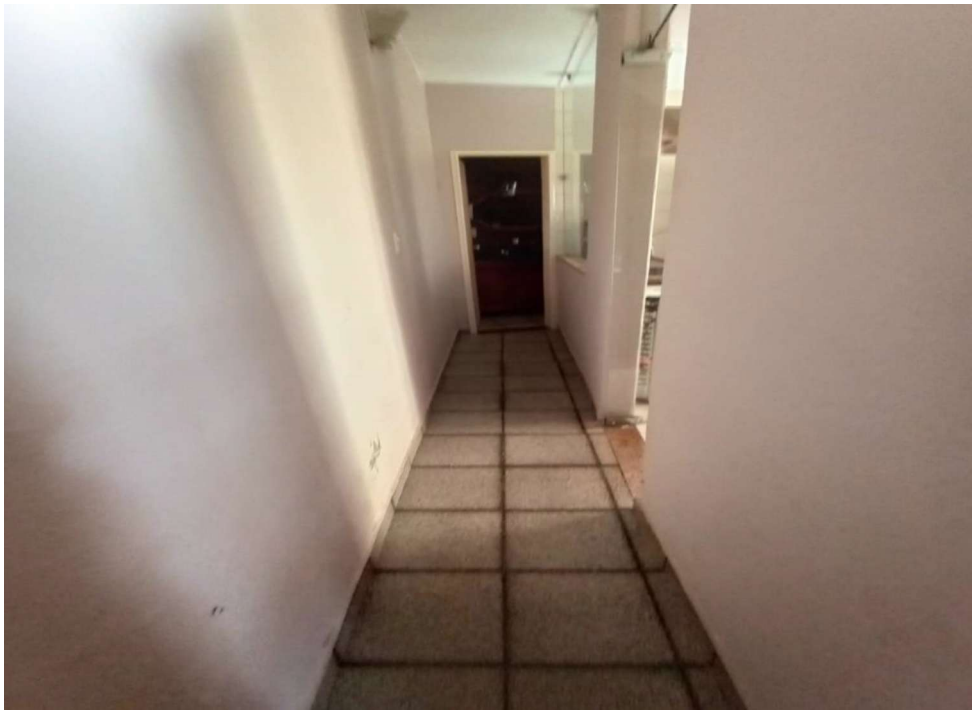




https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23061021424730200000035588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48



CORREDOR DE DITRIBUIÇÃO INTERNO E BANHEIRO



https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48



BANHEIROS



https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2



DORMITORIO 3/ ESCRITÓRIO



ÁREA EXTERNA/ CONTINUAÇÃO DA COZINHA



LAVANDERIA



https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25588484
Assinado eletronicamente por: NELI APARECIDA GABRIEL - 10/08/2023 21:12:48

ÁREA EXTERNA:



GARAGEM



15. RESPOSTA DOS QUESITOS:

QUESITOS EXEQUENTE

1 - A avaliação feita pelo oficial de justiça do imóvel está muito abaixo do valor do mercado?

PERITA DO JUÍZO: Esta perita traz fotos e parâmetro de avalição que abrange imóvel avaliando conforme na data da vistoria, este quesito não tem como se ter uma resposta afirmativa ou negativa, pois, a perícia solicitada, sobre a avalição do bem na atualidade, e não para esta perita entrar no mérito da demanda.

2- Qual o valor do mercado do referido imóvel?

PERITA DO JUÍZO: Informações apresentadas no corpo do Laudo Pericial.

QUESITOS EXECUTADO

1- Que o i. perita informe qual o método e critério pericial escolhido e justifique a escolha, identificando os imóveis utilizados para o método comparativo, indicando o endereço completo do imóvel, área e fonte de pesquisa do valor comparativo;

PERITA DO JUÍZO: Informações apresentadas no corpo do Laudo Pericial.

2- Que o i. perita informe se foi levado em consideração o acabamento dos bens comparativos e do bem avaliando, descrevendo minuciosamente o acabamento do imóvel avaliando e o acabamento dos imóveis comparativos.

PERITA DO JUÍZO: Esta perita afirma que foi levado em consideração o acabamento e estado de conservação. Entretanto na coleta das amostras é impraticável a vistoria dos imóveis ofertados, pois não existe uma receptividade dos proprietários, corretores em disponibilizar a visita a quem efetivamente não tem interesse de compra no imóvel. Em outras palavras; porque vou permitir que alguém entre no meu imóvel, vistorie, identifique os pontos positivos e negativos sem benefício algum, ao contrário, com comprometimento do tempo da pessoa responsável em acompanhar a vistoria. E os imóveis que já foram vendidos, o novo proprietário não tem a menor disposição de permitir que uma pessoa estranha ao seu convívio vistorie o imóvel que foi adquirido. Quanto ao imóvel avaliado segue abaixo conforme fotografias.

3- Queira o i. perita explicar se o acabamento de um imóvel influencia em sua avaliação de mercado final;

PERITA DO JUÍZO: Sim. Acabamento está entre os fatores que valorizam, entretanto, no imóvel avaliando seria necessário um especialista na área de engenharia para quantificar.

4- Queira o i. perita demonstrar a fórmula matemática para a conclusão do valor médio do imóvel avaliando;

PERITA DO JUÍZO: Informações apresentadas no corpo do Laudo Pericial.

5- Queira o i. perita informar qual a área total do imóvel avaliando (independentemente da área lançada nos documentos registrais) e informar se a avaliação realizada está levando em conta a área total real ou a área demonstrada nos documentos do imóvel.

PERITA DO JUÍZO: Informações apresentadas no corpo do Laudo Pericial.

6- Caso a avaliação tenha sido com base na metragem lançada nos documentos do imóvel, queira o i. perita informar o valor de avaliação do bem considerando a área real do imóvel (lote e construção).

PERITA DO JUÍZO: Informações apresentadas no corpo do Laudo Pericial.

16. CURRÍCULO DA AVALIADORA

- Formação Profissional
Técnico em Transações Imobiliárias
Graduação em Negócios Imobiliários
Pós-Graduação em Direito Imobiliário Aplicado
Pós-Graduação em Engenharia de Avaliação e Pericia
Curso extensão CRECI/MG em:
Administração de Imóveis
Lucro Imobiliário
Perícia Judicial
Curso Técnico em Avaliação Imobiliária em 2021 (SINDIMÓVEIS).

- Experiência Profissional:

- Corretora de Imóveis: Atuando no ramo imobiliário na compra, venda e locação de imóveis.

- Avaliadora de Imóveis:
Avaliadora titular na Empresa N & G Negócios Imobiliários
Sócia-proprietária na Empresa de Avaliações de Imóveis; N & G Negócios Imobiliário
Perita judicial inscrita nos quadros do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, São Paulo e Goiás,

- Perita Judicial: Habilitada e nomeada em diversas Varas Cíveis da Comarca de Minas gerais.
Inscrita nos quadros do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, São Paulo e Goiás,

- Assistente Técnico Judicial: Atuando em processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Perícias Judiciais.

17. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico de avaliação é composto de 31 páginas e assinado pela Perita Avaliadora que subscreve esta última.

Boa Esperança/MG, 10 de Agosto de 2023.

gov.br
Documento assinado digitalmente
NELI APARECIDA GABRIEL
Data: 10/08/2023 21:09:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Neli Aparecida Gabriel
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI/MG 33245
AVALIADORA IMOBILIARIA
CNAI 35468

*FONTE DE PESQUISAS

*PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE MINAS - MG
http://santacruzdeminas.mg.gov.br/
*IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA
https://cidades.ibge.gov.br/
*CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DEL REI
https://corimg.org/cartorios/cartorio-de-registro-de-imoveis-da-comarca-de-sao-joao-del-rei/
*SINDUSCOM -MG
https://sinduscon-mg.org.br/cub/tabela-do-cub/
*PRINCIPAIS IMOBILIARIAS DA CIDADE DE SANTA CRUZ DE MINAS E SITES DA REGIÃO
Imobiliária Davin (32) 3371.8137
Zanfer imóveis (32) 3372.6449
Prontto imóveis (32) 3323.9111
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-santa-cruz-de-minas-com-garagem-160m2-venda-RS320000-id-2610762799/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-santa-cruz-de-minas-com-garagem-120m2-venda-RS380000-id-2610764175/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-santa-cruz-de-minas-100m2-venda-RS110000-id-2517681597/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-santa-cruz-de-minas-com-garagem-260m2-venda-RS250000-id-2517680533/
http://www.teto-imoveis.com/imovel/1342486/casa-venda-santa-cruz-de-minas-mg-centro
http://www.zanferimoveis.com.br/index.php
http://www.zanferimoveis.com.br/index.php
https://www.imobr.com.br/detalhes/lote/venda/santa-cruz-de-minas/mg/bairro-cohab/suites-0/banheiros-0/vagas-0/1609539/2
https://www.imobr.com.br/detalhes/lote/venda/santa-cruz-de-minas/mg/bairro-centro/suites-0/banheiros-0/vagas-0/790950/2
https://pronttoimoveis.com.br/imovel/PTI1559/VENDA/casa-2-quartos-centro-santa-cruz-de-minas/
https://pronttoimoveis.com.br/imovel/PTI260/VENDA/cobertura-2-quartos-centro-santa-cruz-de-minas/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-cruz-de-minas-com-garagem-67m2-venda-RS300000-id-2540844000/
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-santa-cruz-de-minas-com-garagem-210m2-venda-RS270000-id-2517681282/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto

18. ANEXOS