R&F

Negócios Imobiliários

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Imóvel Urbano **Matrícula nº: 22.768** do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel – MG. (Doc. 2)

Fotos do imóvel avaliando:

FOTOS

R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

Número do documento: 23011716370268800009696433647
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370268800009696433647
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:02

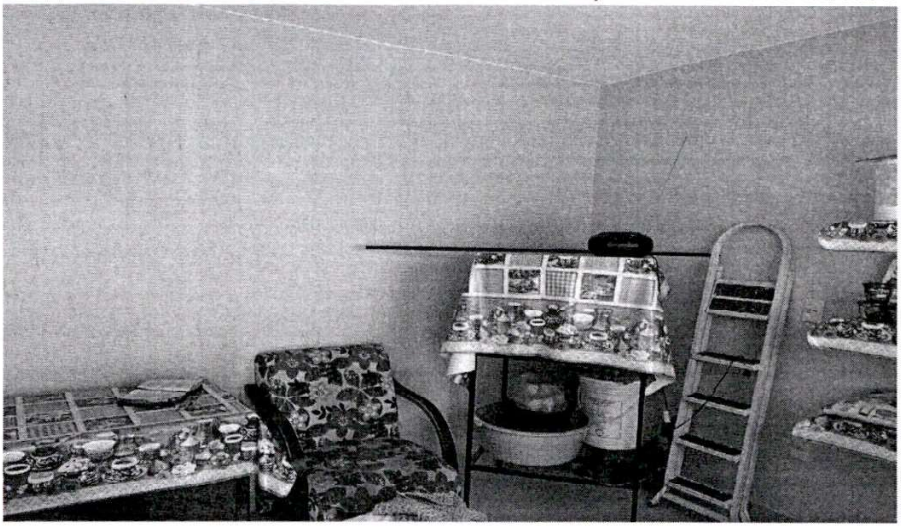
286

3





R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

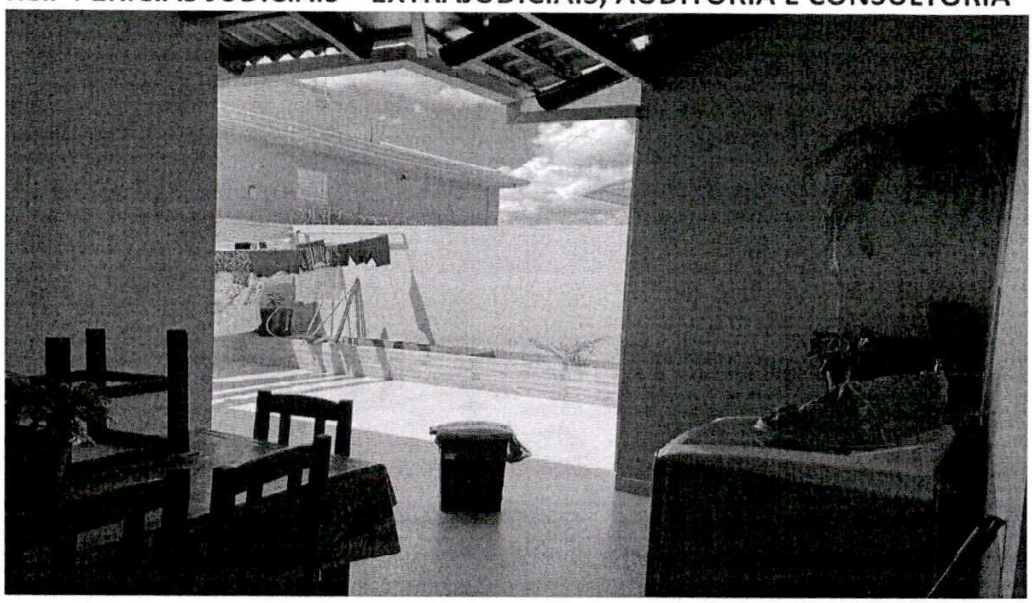




R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

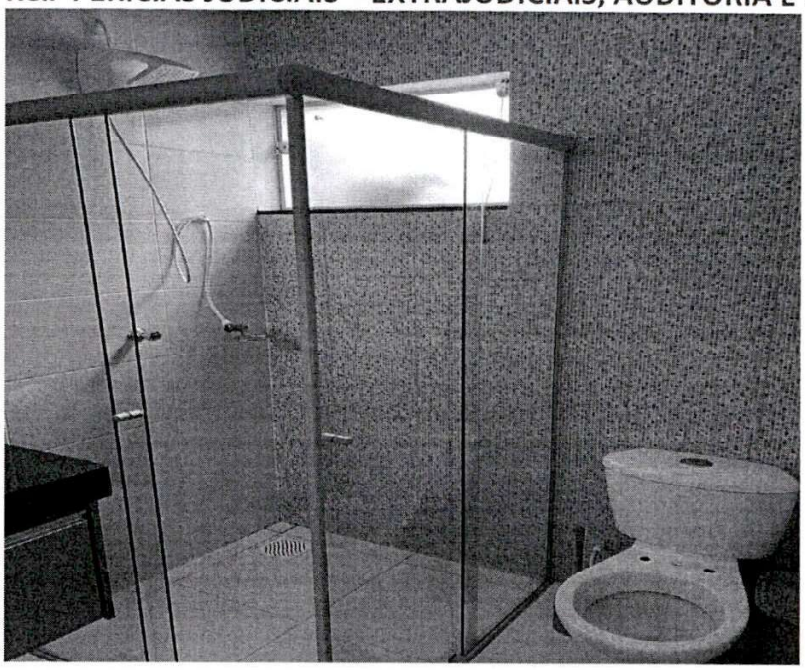
287

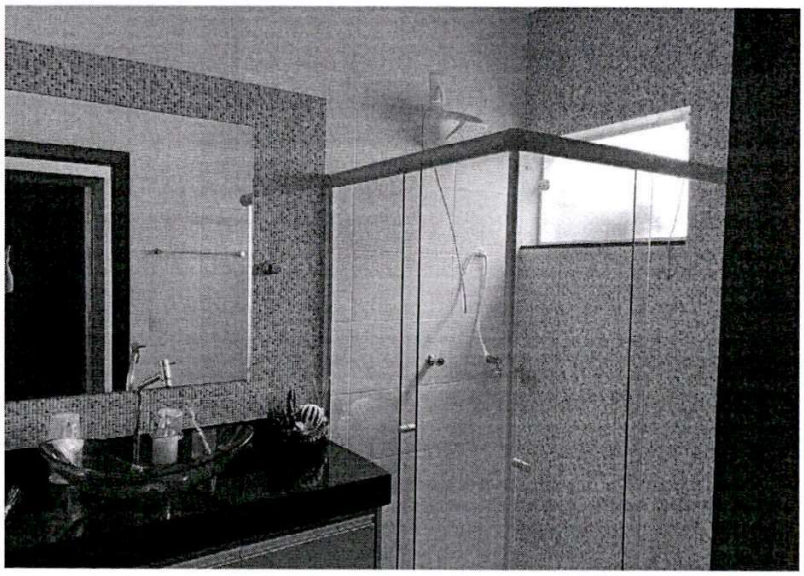
5





R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667





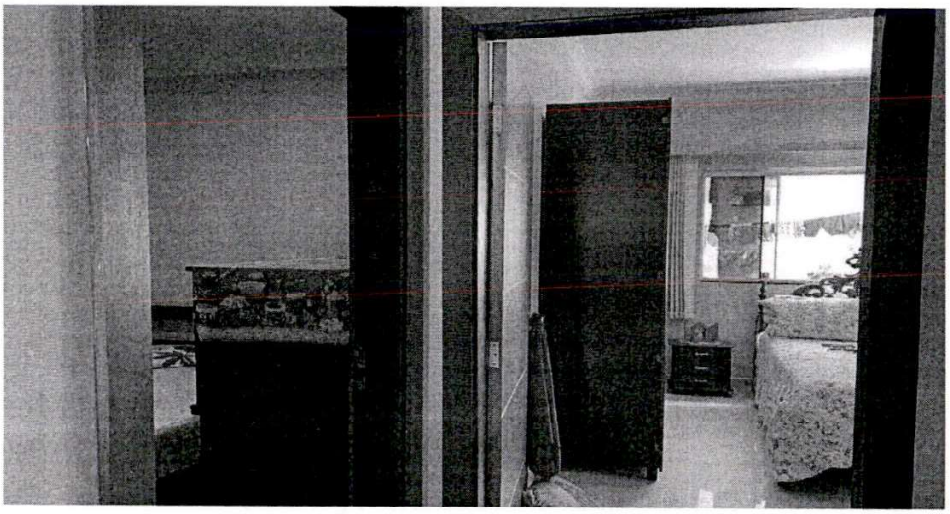
R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

Número do documento: 23011716370268800009696433647
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370268800009696433647
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:02

288

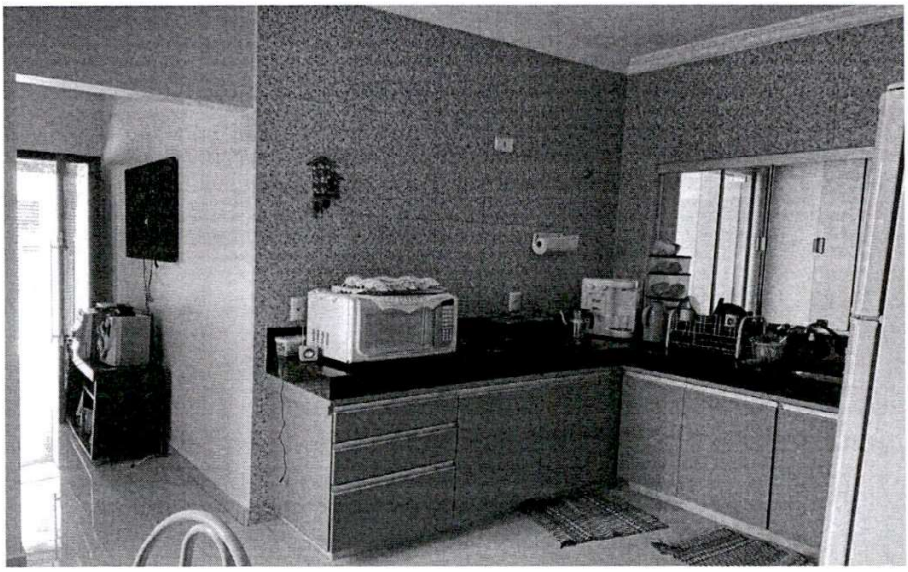
7





R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

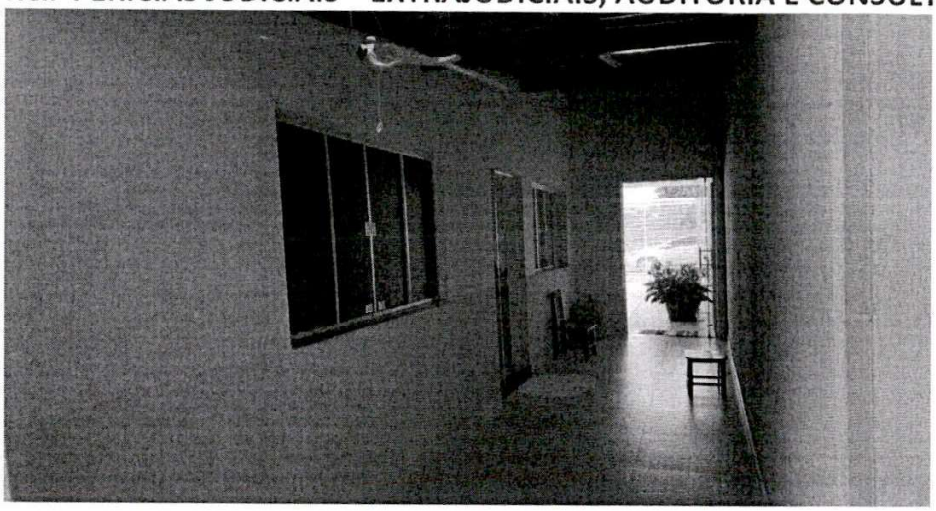




R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

289

9





R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

1- INTRODUÇÃO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIS DA COMARCA DE COROMANDEL, ESTADO DE MINAS GERAIS.

Meretíssimo Juíz, em atenção à solicitação de Vossa Excelência., procedemos ao presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que atende ao que dispõe a Lei nº 6.530/1078 (que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis), a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007 (que estabelece nova regulamentação para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dita outras providências), o Ato Normativo nº 001/2008 (que normatiza a inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e seus consectários e dita outras providências) também o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, **bem como a NBR 14.653**, no que é da competência do Corretor de Imóveis e que é composto dos seguintes itens.

2. Solicitante
3. Objetivo/Finalidade da avaliação
4. Vistoria
5. Identificação e caracterização do imóvel
6. Contexto urbano
7. Análise mercadológica
8. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
9. Metodologia adotada
10. Pesquisa de mercado
11. Homogeneização
12. Resultados da avaliação e data de referência
13. Valor Resultante
14. Currículo do Avaliador
15. Anexos
16. Encerramento

Número do documento: 23011716370268800009696433647
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370268800009696433647
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:02

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros. Este trabalho foi elaborado sob a responsabilidade do Avaliador Rodrigo de Souza Faria CRECI-MG nº 45.250 e CNAI 37.942

210

11

2 – SOLICITANTE

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIS DA COMARCA DE COROMANDEL, ESTADO DE MINAS GERAIS.

3 – OBJETIVO/FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho de avaliação tem como objetivo determinar o valor mercadológico do imóvel situado na Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115, no Loteamento Jardim Vitória na Cidade de Coromandel – MG

Entende-se como valor mercadológico o valor de um bem, em determinada data, em uma situação em que quem o deseja vender e quem, eventualmente, o deseja comprar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidos a isso.

4 – VISTORIA

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 05 de Outubro de 2022 às 14:00 hrs, ocasião em que o avaliador foi gentilmente recebido, onde foi feita toda a investigação de detalhes, fotos e vídeos comprovando a caracterização e descrição do imóvel avaliando.

5 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se situado na Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115, no Loteamento Jardim Vitória na Cidade de Coromandel – MG. O imóvel urbano está registrado sob **Matrícula nº: 22.768** do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel – MG. (Doc. 2)

Trata-se de um imóvel constituído de casa de morada com todas/às suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com a área construída de 69,87 m2, bem como seu respectivo terreno com fração ideal de 50,00% designado por lote n°371 da quadra n° 02, setor 20, medindo 15,30 metros de frente, NE aos fundos 21,00 metros pelas laterais, com a área total de 321,30m2.

Número do documento: 23011716370268800009696433647
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370268800009696433647
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:02

6 – CONTEXTO URBANO

Características da região e do logradouro

Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115, no Loteamento Jardim Vitória na Cidade de Coromandel – MG, onde está situado o imóvel avaliando, é dotada de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, internet, coleta de lixo, transporte coletivo etc.)

Zoneamento e vizinhança

O imóvel avaliando está localizado em uma região privilegiada sentido centro de Coromandel, próximo à Hoteis, Ranchos, lojas, salões de beleza, farmácias, padarias, supermercados, comércio local, etc.



7 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O **Panorama do Mercado Imobiliário** de Uberlândia trata-se de um diagnóstico realizado pelo **Secovi-Tap**. O qual é realizado através da coleta dos dados necessários para a sua tabulação junto as melhores imobiliárias. Esta coleta de dados teve início em fevereiro de 2016 e continua sendo feita mensalmente até hoje, a fim de possibilitar o registro histórico dos dados de mercado do setor imobiliário da cidade. O objetivo desta coleta mensal é a realização de um anuário que apresente a evolução do mercado imobiliário de Coromandel.
O resultado da pesquisa possibilita a apresentação de uma amostragem do mercado de oferta de imóveis em **Coromandel**, informando:

Número do documento: 23011716370268800009696433647
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370268800009696433647
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:02

291

- - Número de ofertas de imóveis disponíveis para venda e para locação.
- - Valores médios de oferta para locação de imóveis.
- - Valor/m² médio ofertado para venda.
- - Os menores e os maiores valores de anúncios de imóveis para locação e venda.

O **Panorama do Mercado Imobiliário de Coromandel** tem o objetivo de prestar serviços à sociedade. Apontado a realidade do segmento imobiliário local, direcionando negociações, investimentos e avaliações mercadológicas. Beneficiando imobiliárias, construtoras, corretores, proprietários de imóveis, compradores, locatários, investidores, empreendedores, órgãos públicos e privados, diversos profissionais do mercado e todos aqueles que têm relação ou interesse no mercado de imóveis de **Coromandel**. Tornando-se importante fonte de consulta e de direcionamento para negócios realizados no setor.
Fonte: http://secovitap.com.br/hotsite/panorama-mercado-imobiliario

Economia

Coromandel é o 2º município mais populoso da pequena região de Patrocínio, com 28 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R$ 1 bilhão de, sendo que 38,7% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da agropecuária (38%), da administração pública (13,3%) e da indústria (10%).

Com esta estrutura, o PIB per capita de Coromandel é de R$ 36,3 mil, valor superior à média do estado (R$ 30,8 mil), da grande região de Patos de Minas (R$ 32,6 mil) e da pequena região de Patrocínio (R$ 33,3 mil).

O município possui 5,6 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de trabalhador agropecuário em geral (358), seguido de trabalhador volante da agricultura (318) e de tratorista agrícola (299). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R$ 1,8 mil, valor abaixo da média do estado, de R$ 2,2 mil.

A concentração de renda entre as classes econômicas em Coromandel pode ser considerada baixa e é relativamente inferior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 76,1% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 3,6%. Destaca-se que composição de renda das classes mais baixas da cidade têm uma concentração 21,4 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 12,2 pontos abaixo da média.

https://www.caravela.info/regional/coromandel---mg

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

8 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de **Outubro de 2022**.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa-fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele, como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias etc.) entre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e a apropriação final de valor.

O imóvel avaliando tem boa infraestrutura e tem grande oportunidade de venda a curto prazo, devido a interessados em imóveis naquele setor.

9 – METODOLOGIA ADOTADA

Os estudos para elaboração deste Parecer Técnico foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos apresentados pelo solicitante, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Para a avaliação do imóvel foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

de suas partes constitutivas por meio da comparação de dado de mercado relativos a outros imóveis de características similares, expostos à venda, por meio de consultas de classificados da região, de consultas a empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

10 – PESQUISA DE MERCADO

Foram colhidas as seguintes amostras, mediante pesquisa de mercado, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

QUADRO DE AMOSTRAS, LOCAL, ÁREA TOTAL E VALOR DE VENDA

Amostra	Local	Área (m2)	Valor (R$)	OFERTA
1	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	R$ 180.000,00	vedido
2	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	R$ 170.000,00	vedido
3	Centro (Coromandel)	300	R$ 300.000,00	vendido
4	Centro (Coromandel)	360	R$ 350.000,00	Vendido
5	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	R$ 180.000,00	a venda
6	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	R$ 180.000,00	a venda

QUADRO AMOSTRAL POR ÁREA TOTAL, CONSTRUÍDA, FONTE E CONTATO

Amostra	Área (m^2)	Área Construída (m^2)	Fonte	TELEFONE
1	160	70	MARCOS	(34) 99186-9300
2	160	70	MARCOS	(34) 99186-9300
3	300	100	MH NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(34) 3841-3549
4	360	120	MH NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(34) 3841-3549
5	160	70	MARCOS	(34) 99186-9300
6	160	70	MARCOS	(34) 99186-9300

QUADRO AMOSTRAL POR LOCAL, ÁREA TOTAL E VALOR DA ÁREA/M²

Amostra	Local	Área (m2)	Valor (R$/M2)
1	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160,00	1125,00
2	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160,00	1062,50
3	Centro (Coromandel)	300,00	1000,00
4	Centro (Coromandel)	360,00	972,22

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

5	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160,00	1125,00
6	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160,00	1125,00

QUADRO AMOSTRAL RESUMO ESTATÍSTICO DESCRITIVO PÓS EXCLUSÃO DE "OUTLIERS"- DADOS DISCREPANTES

Amostra	Local	Área (m2)	Valor Corrigido (R$/M2)
1	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160,00	1125,00
2	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	1062,50
3	Centro (Coromandel)	300	1000,00
5	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	1125,00
6	Loteamento Jardim Vitória (CORO)	160	1125,00

QUADRO VALOR CORRIGIDO

Valor Corrigido (R$/M2)	
Média	1068,287037
Erro padrão	28,0322067
Mediana	1093,75
Moda	1125
Desvio padrão	68,66460278
Variância da amostra	4714,827675
Curtose	-1,906175062
Assimetria	-0,609676362
Intervalo	152,7777778
Mínimo	972,2222222
Máximo	1125
Soma	6409,722222
Contagem	6
Nível de confiança(80,0%)	41,37228672

QUADRO RESUMO ESTATÍSTICO DESCRITIVO PÓS EXCLUSÃO DOS OUTLIERS

RESUMO ESTATÍSTICO DESCRITIVO PÓS EXCLUSÃO DOS OUTLIERS	
Média	1087,500
Mediana	1125,000
Moda	1125,000
Desvio padrão	55,902
Coeficiente de Variação	5%
Variância da amostra	3125,000

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

Amplitude	125,000
Mínimo	1000,000
Máximo	1125,000
Soma	5437,500
Contagem (n)	5,000
Intervalo de confiança (80,0%)	38,330
LI-INTERVALO CONFIANÇA	1049,170
LS-INTERVALO CONFIANÇA	1125,830
AMPLITUDE INTERVALO CONFIANÇA	76,660
VARIAÇÃO INTERVALO CONFIANÇA	7%

OBS: APRESENTA UM NÍVEL DE CONFIANÇA DE 93% EM RELAÇÃO A MÉDIA, FRENTE AO INTERVALO DE CONFIANÇA, OU SEJA, OS DADOS ESTÃO CONFIÁVEIS.

QUADRO CONCLUSIVO COM FATOR PERCEPÇÃO DE MERCADO

Área (m2)	160,65	FPM
Campo do Arbítrio	±10%	3%
Média do valor	R$ 1.087,50	R$ 1.120,13
Limite Inferior	R$ 978,75	R$ 1.008,11
Limite Superior	R$ 1.196,25	R$ 1.232,14
Valor Médio	R$ 174.706,88	**R$ 179.948,08**
Valor Mínimo	R$ 157.236,19	R$ 161.953,27
Valor Máximo	R$ 192.177,56	R$ 197.942,89

OBS: O FATOR PERCEPÇÃO DE MERCADO PARA CHEGAR AO VALOR DE MERCADO DO BEM AVALIANDO FOI DE +- 10%, CHEGANDO AO VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA DE: **R$ 180.000,00.**

11 – HOMOGENEIZAÇÃO

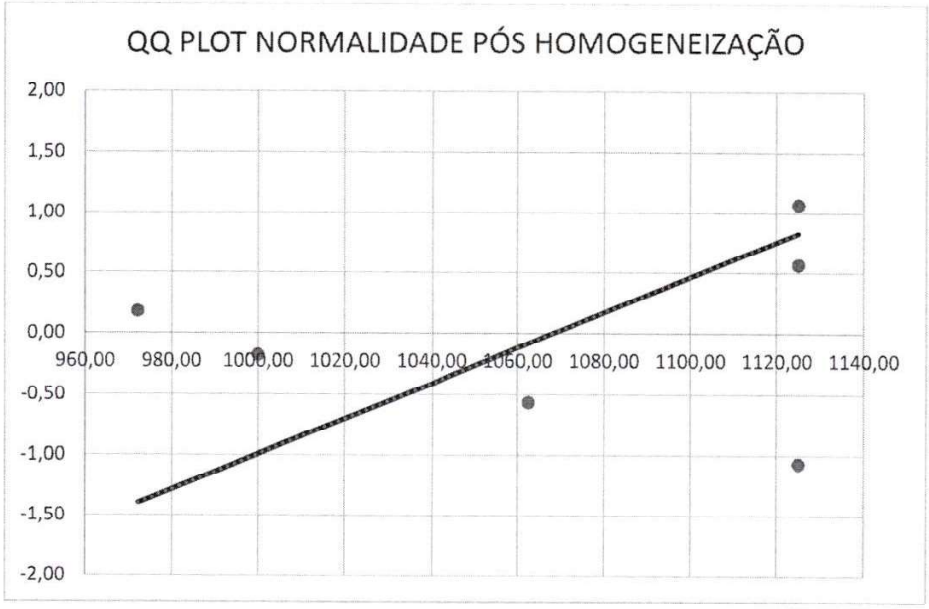
A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) ; (Conservação) ; (Área Construída) e (Área Total) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

Foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta", sobre o valor dos imóveis que estão "à venda". Sendo que houve redução ou aumento entre 10% para menos ou para mais nos fatores de homogeneizização, também manteve de alguns a valor constante.

QUADRO HOMOGENEIZIZAÇÃO

GRÁFICO QQ - PLOT NORMALIDADE PÓS HOMOGENEIZAÇÃO		
VALOR CORRIGIDO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO DAS AMOSTRAS
1125,00	-1,07	0,83
1062,50	-0,57	-0,08
1000,00	-0,18	-0,99
972,22	0,18	-1,40
1125,00	0,57	0,83
1125,00	1,07	0,83



Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

QUADRO DE FUNDAMENTAÇÃO E DA PRECISÃO DA ANÁLISE

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Grau Alcançado			X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
Amostras que sobraram após a exclusão de outliers		5		
Grau Alcançado			X	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Grau Alcançado				
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
Valor mínimo		1,00	Valor máximo	1,00
Grau Alcançado		X		
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea. O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens.				

ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES				
GRAUS	III	II	I	Total Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES				
GRAUS	III	II	I	Total Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Pontos Obtidos	6	4	0	10

GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
VARIAÇÃO DA AMPLITUDE ATINGIDA NA ANÁLISE			7%
Amplitude Alcançada	X		

Relatório da Fundamentação e da Precisão da Análise	
Fundamentação	Grau II
Precisão	Grau III

R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

12 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

A determinação do Valor de Mercado (VM) do imóvel avaliando implicaria uma valorização do valor do seu metro quadrado.

VM = Área total / m² x Média do Valor + FPM (Fator Percepção de Mercado)
VM = 160,65m² x R$ 1.087,50 +- FPM do Avaliador
VM = R$ 174.706,88 +- 10% FPM do Avaliador

13 – VALOR RESULTANTE

Considerando as peculiaridades do imóvel, suas características físicas e sua localização, bem como outros aspectos não mencionados que implicariam a sua maior valorização, e comparando-se às amostras da pesquisa, podendo ser aplicado um percentual de +- 10% (para mais ou para menos), concluímos que **o valor de mercado do imóvel avaliando seja:**

Valor Médio: R$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).

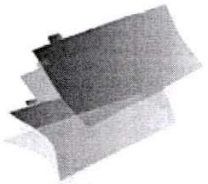
Data referêncial frente aos dados de mercado apurados em Outubro de 2022.

Valor Mínimo: R$ 162.000,00

Valor Máximo: R$ 198.000,00

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

14 – CURRÍCULO DO AVALIADOR



CADASTRO NACIONAL DE
PERITOS

Rodrigo de Souza Faria

43 anos
Av: Fernando Vilela, 814
Uberlandia - MG
34 3217-2204 - 34 99992-0667 - rodrigoperfilmodas@hotmail.com

SOBRE MIM

MBA em Gestão de Negócios Generalista, Bacharel em Ciências Contábeis CRC nº. MG-120273/O e Bacharel em Administração com enfase em Marketing CRA - MG nº. 01-052016/D Corretor e Avaliador de Imóveis CRECI 45.250e CNAI nº: 37.942.
Sou Consultor, Perito Contábil, Desenvolvo Plano de Negócios, Faço Análise de Cálculos, Cálculos Bancários, Pesquisa de Mercado e Avaliações de Imóveis.

ÁREA DE ATUAÇÃO EM PERÍCIAS

- Avaliações (Avaliações de Empreendimentos - Avaliações de Glebas Urbanizáveis - Avaliações de Imóveis Rurais - Avaliações de Imóveis Urbanos - Avaliações Por Estatística Inferencial - Avaliações Por Tratamento de Fatores)
- Cálculos Financeiros (Cálculos Financeiros Bancários - Cálculos Financeiros de Cartões de Crédito - Cálculos Financeiros em Geral - Mercado Financeiro)
- Administrativa (Recursos Humanos)

FORMAÇÃO

- **2021 - Cnai Nº: 37.942:** CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
- **2021 - Corretor de Imóveis:** Corretor de Imóveis registrado no CERCI-MG nº: 45.250
- **2018 - Perito Judicial Cnp-021911:** Curso Ministrado com Certificado pelo Eng. e Perito Rui Juliano em Uberlândia-MG
- **2017 - Crc Mg-120273/o:** Bacharel em Ciências Contábeis, Habilitado pelo CRC-MG
- **2012 - Mba Gestão de Negócios Generalista :** Pós Graduado pela ESAMC Uberlândia -MG
- **2010 - Bacharel em Administração e Mkt:** Instituição ESAMC Uberlândia-MG

CIDADES DE ATUAÇÃO

- Goiás (Anapolis - Aparecida de Goiania - Caldas Novas - Edeia - Goiânia) e outras
- Minas Gerais (Araguari - Canapolis - Prata - Uberaba - Uberlandia) e outras

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

296

23

15 – ANEXOS

ANEXO I
Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 – Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 – **Matrícula nº: 22.768**

1.2 – Solicitante: **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIS DA COMARCA DE COROMANDEL, ESTADO DE MINAS GERAIS.**

1.2.1 – Processo: **0018378-82.2014.8.13.0193**

1.3 – Situação e localização

– Tipo: Casa residencial
– Agrupamento: Casa de morada
– Idade: 09 anos
– Endereço: Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115
– Bairro: Loteamento Jardim Vitória
– Município: Coromandel
– UF: MG

1.4 – Áreas Conforme Matrícula

– Área Construída: 69,87m²
– Área Total: 160,65m²

2 – Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, Internet, pavimentação.

3 – Características da edificação conforme matricula:

O imóvel encontra-se situado na Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115, no Loteamento Jardim Vitória na Cidade de Coromandel – MG. O imóvel urbano está registrado sob **Matrícula nº: 22.768** do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel – MG. (Doc. 2)

Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

Trata-se de um imóvel constituído de casa de morada com todas/às suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com a área construída de 69,87 m2, bem como seu respectivo terreno com fração ideal de 50,00% designado por lote n°371 da quadra n° 02, setor 20, medindo 15,30 metros de frente, NE aos fundos 21,00 metros pelas laterais, com a área total de 321,30m2.

4 – Peças, benfeitorias e outras características do imóvel:

DESCRIÇÃO:

01 Casa Residêncial contendo 06 Cômodos.

5 – Fotografia do imóvel avaliando

Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115

FACHADA, RUA E VIZINHANÇA



Número do documento: 23011716370311100009696433648
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370311100009696433648
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

297

25

ANEXO II
Fichas Descritivas das Amostras

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1 – Situação e localização: Rua Elvira Ana de Jesus, nº: 115

1.2 – Área Construída: 69,87m²

1.3 – Área Total: 160,65m²

2 – Características da edificação: Casa de Morada

3 – Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: Boa Vizinhança

4 – Preço de (comercialização) **AVALIADO EM R$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)**

5 – Fonte das informações: pessoal e presencial

6 – Data da vistoria: 05/10/2022

16 – ENCERRAMENTO

Com a plena certeza de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, agradecendo uma vez mais a preferência e a confiança que nos foi confiada, firmamos o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, ao tempo em que nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

O valor resultante deste trabalho encontra-se no item 13, pág. 21 deste laudo.

Atenciosamente,

UBERLÂNDIA 10 DE OUTUBRO DE 2022.
Rodrigo de Souza Faria
Corretor / Perito Avaliador

Creci nº 45.250

Cnai nº 37.942

SERPRO
Assinado digitalmente por:
RODRIGO DE SOUZA FARIA
Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço :
<http://www.serpro.gov.br/assinador-digital>

R&F PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS – RODRIGO FARIA - PERÍTO CONTÁBIL (CRC – MG Nº: 120273/O) E (CNP Nº: 021911)
Email: rodrigoperfilmodas@hotmail.com End. Av. Fernando Vilela, nº 814 – CEP 38400-456 / Fone: (34) 99992-0667

919491941 9/10/2022 14:58

Número do documento: 23011716370354800009696433649
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23011716370354800009696433649
Assinado eletronicamente por: JUCIMARA CRISTINA HONORIO - 17/01/2023 16:37:03

JUNTADA

Aos 04 de 11/22 junto a estes autos petição

Eu, Marcia