# PTAM

# PARECER TÉCNICO

# DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

***Imóvel Avaliando:*** **Rua Ladeira dos Farias nº257, Bairro Centro, Paracatu MG**

***Finalidade do Parecer:*** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

***Solicitante:*** **Valoriza Agronegócios,** inscrito no CNPJ:24.006.876/0009-60

**Fábio de Sousa Reis**
Corretor de Imóveis
Creci n°29939 – 4º Região Minas Gerais
Fone: (38) –99905-3671- E-mail: fabioreis.imoveis@yahoo.com.br

Paracatu MG 05 de maio de 2025

# Sumário

**Finalidade**
**Imóvel avaliando**
**Vistoria**
**Contexto histórico e urbano**
**Geografia**
**Analise mercadológica**
**Metodologia utilizada**
**Pesquisa de mercado**
**Existência de preços do tipo oferta**
**Depreciação pelo Método de Ross-Heidecke**
**Exemplo de evolução dos cálculos**
**Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando**
**Gráfico mercadológico**
**Conclusão**
**Anexo 1 descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando**
**Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando**
**Exemplo de Imagem da localização da quadra do imóvel através do google Earth e link .kmz**
**Currículo vitae do avaliador**

**Ilmo. Sr.(a):**

**Valoriza Agronegócios,** inscrito no CNPJ:24.006.876/0009-60

***Fábio de Sousa Reis**, corretor de imóveis*, com registro no **CRECI da 4º Região (Brasil) sob o nº 29939**, perito em avaliações **CNAI 043883**, domiciliado Rua Lauro Guimarães 155, Centro Paracatu MG, na qualidade de perito em avaliações contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## *FINALIDADE*

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## *IMÓVEL AVALIANDO*

O imóvel avaliando, de propriedade de **Francisco Ivanor Ertal**, inscrito no **CPF:074.208.348-90**, está localizado o lote urbano na **Rua Ladeira dos Farias nº257, Bairro Centro, Paracatu MG,** se caracteriza como zona residencial, com área de terreno de **194,33 m²** e matrícula **37.880**, cartório de registro de imóveis da Comarca de Paracatu MG.

## *VISTORIA*

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/05/2025 e segue anexa juntamente com as imagens do google Earth para visualização datadas de 05/05/2025.

Trata-se de Lote de terreno urbano com as seguintes características:

- CARACTERÍSTICAS -

" Inicia-se no vértice denominado M-01 de coordenadas" N = 8.094.754,96m; E = 300.190,72m de frente para a RUA LADEIRA DOS FARIAS, com azimute de 234º25'24" e distância de 9,88m, até o vértice M-02 de coordenadas N = 8.094.749,21m; E = 300.182,68m; daí, segue pelo lado direito confrontando com Cleuza pinto da Fonseca, com o azimute de 326º11'24" e distância de 21,50m, até o vértice M-03 de coordenadas N = 8.094.767,07m; E = 300.170,72m; daí segue pelos fundos confrontando com Cleusa Pinto da Fonseca, com o azimute de 47º21'49" e distância de 7,85m, até o vértice M-04 de coordenadas N = 8.094.772,39m; E = 300.176,49m; daí, segue pelo lado esquerdo, confrontando com Essi Viana Fernandes, com o azimute de 140º46'54" e distância de 22,50m, até o início desta descrição, no vértice M-01" vértice inicial da descrição deste perímetro, correspondendo a área total de 194,33m². Emol.: R$59,72. Recompe: R$3,58. TFJ: R$19,91. Total: R$83,21. CÓDIGO: 1 x 4401-6. SELO: IDM/04564. A Oficial, -BELª. Inah Alvares da Silva Campos -IFA/KS/Im-

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada como: Sendo padrão médio e boa localização, próximo ao centro da cidade, ao lado do posto de combustível, próximo a rodoviária, ao lado do bairro Cidade Nova, aonde se encontra-se casas de padrão construtivo de boa qualidade, tem um projeto na Prefeitura em andamento, referente a construção de uma Avenida com o anel rodoviário, bem próximo ao imóvel avaliando, possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, não possui rede de esgoto (fossa) assim como em toda a cidade, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet,).

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se anexo.

## *CONTEXTO HISTÓRICO E URBANO*

Centro Histórico de Paracatu, no noroeste de Minas, foi tombado no ano de 2010, como patrimônio cultural brasileiro pelo Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural. De acordo com Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), a cidade mantém seu centro histórico praticamente intacto.

O arraial que originou Paracatu começou a surgir provavelmente entre 1690 e 1710, segundo o Iphan. A mineração também marcou a história da cidade. Em Paracatu, foram encontradas as últimas jazidas do ciclo do ouro. A exploração aurífera na cidade, chamada de “Princesa do Sertão”, terminou por volta de 1820, de acordo com o instituto. Após este período, Paracatu viveu um processo de estagnação econômica que durou até a construção de Brasília, nos anos 60, do século passado.

.

## *ANÁLISE MERCADOLÓGICA*

*Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade e por se tratar de um loteamento bem próximo ao centro de Paracatu, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando e existem ainda uma grande oferta de imóveis semelhantes, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo, entretanto é importante salientar que imóveis de médio padrão tem uma demanda menor em relação a imóveis mais simples e de menor valor agregado.*

## *METODOLOGIA UTILIZADA*

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste caso específico o método se tornou ainda mais eficiente, pois existe uma grande oferta de imóveis semelhantes à venda.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## *PESQUISA DE MERCADO*

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no anexo:

| |
|---|
| * *Preço tipo "Oferta e Venda Realizada"* |
| *- Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue.* |

## *AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS*

Memória de Cálculo

Imóvel avaliando

**Rua Ladeira dos Farias 257**

Área do terreno: 194,33 m²

Zoneamento ZR3 – Zoneamento Urbano.

## Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando terreno

Área: 194m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na **Norma Brasileira NBR-14653-2**. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1: Terreno**
Lote Rua Ladeira dos Faria em frente ao imóvel avaliando

| | |
|---|---|
| Área: | 2.850m² |
| Valor: | R$1.995.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$700,00 |

**Imóvel 2: Terreno**
Terreno a Venda no bairro Arraial d'Angola Rua Dom Serafim nº411 Corretor: Carlão corretor

| | |
|---|---|
| Área: | 3.000m² |
| Valor: | R$2.400.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$800,00 |

**Imóvel 3: Terreno**
Imobiliária Visão Lote na Vila Cruvinel próximo ao Posto de Gasolina

| | |
|---|---|
| Área: | 400m² |
| Valor: | R$360.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$900,00 |

**Imóvel 4: Terreno**
Terreno a Venda próximo ao posto gentil Corretor Cleiton Batista

| | |
|---|---|
| Área: | 300m² |
| Valor: | R$300.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$1.000,00 |

**Imóvel 5: Terreno**
Terreno a venda próximo ao centro Contato: Jeremias Corretor

| | |
|---|---|
| Área: | 250m² |
| Valor: | R$240.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$960,00 |

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R$/m² | R$/m² homog. |
|---|---|---|
| 1 | 700,00 | 700,00 |
| 2 | 800,00 | 800,00 |
| 3 | 900,00 | 900,00 |
| 4 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 5 | 960,00 | 960,00 |

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 872,00$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 122,15$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |700,00 - 872,00| / 122,15 = 1,41 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |800,00 - 872,00| / 122,15 = 0,59 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |900,00 - 872,00| / 122,15 = 0,23 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |1.000,00 - 872,00| / 122,15 = 1,05 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |960,00 - 872,00| / 122,15 = 0,72 < 1.65 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 872{,}00 - 1.53 * 122{,}15/\sqrt{(5 - 1)} = 778{,}56$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 872{,}00 + 1.53 * 122{,}15/\sqrt{(5 - 1)} = 965{,}44$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$784,80 a R$959,20

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 800,00 (amostra 2); 900,00 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$850,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$850,00 * 194,33 = R$165.180,50

**Valor do imóvel avaliando: R$165.180,50**

Valor obtido: R$165.180,50, arredondando para **R$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).**

Cub MG

Setembro de 2024

R1 – R$2.699,18

Área Construída R$2.699,18 x 390,00m² = R$1.052.680,20

Fundação 7%
Serviços Preliminares 10%
Projeto 5%
Estrutura 20%
Fechamento 10%

Total 52%

Valor R$505.286,49, arredondando para R$500.000,00

**V( total do imóvel) = ( Vb + Vt ) x fc**

**Vb: Valor da Benfeitoria**
**Vt : Valor terreno**
**Fc: Fator comercialização**

**V( total do imóvel) = ( Vb + Vt ) x fc**

V(total do imóvel) = (R$500.000,00**+** R$165.000,00) x 1,13 = R$751.450,00

**Vt=** R$751.450,00, arredondando para **R$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

**Vt= R$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

# CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) , admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para baixo referente:**Liquidação de Venda Forçada **é de R$675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais).**

**Paracatu MG. 05 de maio de 2025.**

FABIO DE SOUSA REIS:06255953602

Assinado de forma digital por FABIO DE SOUSA REIS:06255953602
Dados: 2025.05.12 17:15:13 -03'00'

**Fábio de Sousa Reis**
Corretor de Imóveis
Creci n°29939 – 4º Região Minas Gerais
CNAI 043883 - Perito em avaliações
Fone: (38) –99835-5660- E-mail: fabioreis.imoveis@yahoo.com.br

# Anexo 01

## DESCRIÇÃO DETALHADA E

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

## DO IMÓVEL AVALIANDO




Imagens 01 - Google Earth.

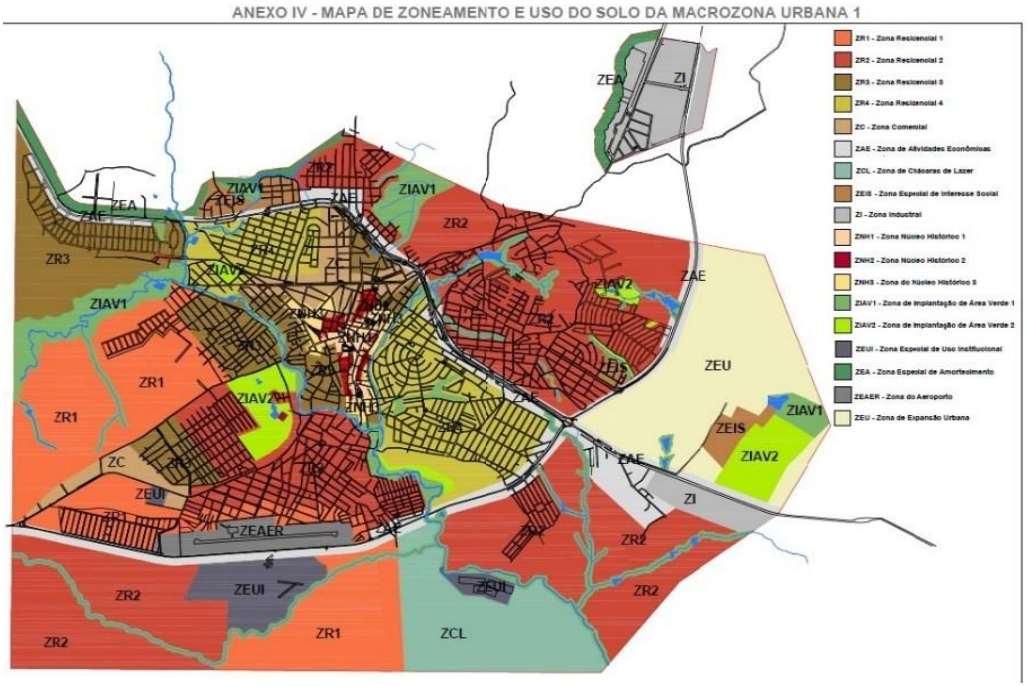



Imagem 02 – Mapa de Zoneamento

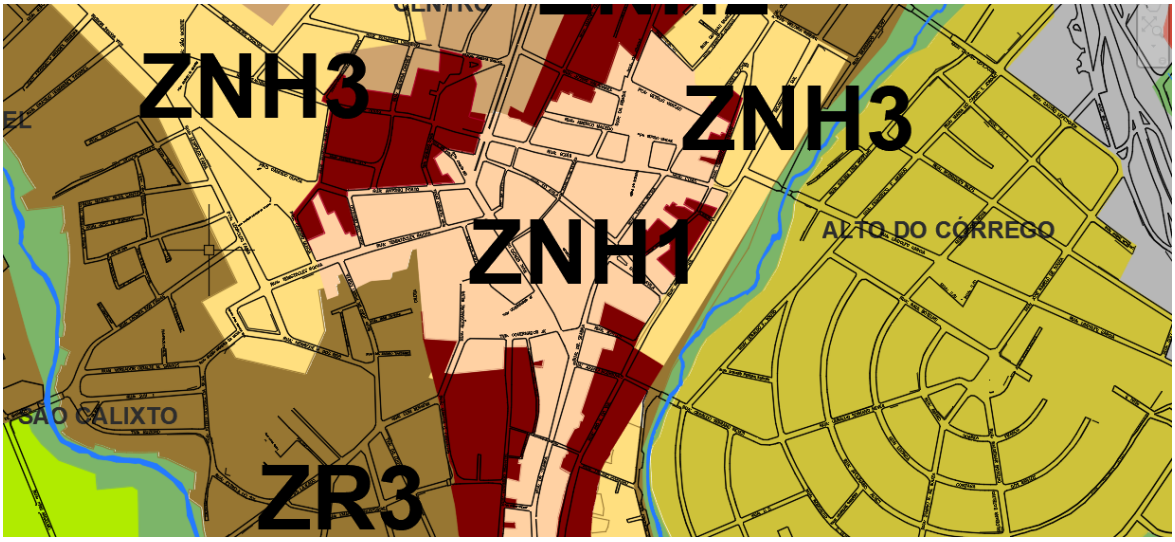



Imagem 03 – Mapa de Zoneamento ZR3




Foto 01




Foto 02




Foto 03




Foto 04




Foto 05




Foto 06




Foto 07




Foto 08




Foto 09




Foto 10




Foto 11




Foto 12




Foto 13




Foto 14




Foto 15




Foto 16




Foto 17




Foto 18

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 **Rua Ladeira dos Farias nº257, Bairro Centro, Paracatu MG,** se caracteriza como zona residencial, com área de terreno de **194,33 m²** e matrícula **37.880**, cartório de registro de imóveis da Comarca de Paracatu MG.
:

1.2 - Proprietário:

**Francisco Ivanor Ertal**, inscrito no **CPF:074.208.348-90**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno
- Agrupamento: **Bairro residencial**

1.4 - Área:

Área do terreno: 194,33m²;
Área construída não averbada: 390,00m²

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

Trata-se de Lote de terreno para uso residencial, com 01 edificação residencial, em construção com paredes de alvenaria sem reboco paulista, composto por garagem coberta para 08 oito carros, 1º pavimento com 02 apartamentos de 03 quartos, wc social, sala, cozinha, área serviço, 02 apartamentos de 01 quarto, sala conjugada com a cozinha, wc social, área de serviço, observação a construção não está averbada na matricula, localizado próximo ao posto de combustível, comercio local, praça, encontra-se casas de padrão construtivo de boa qualidade, tem um projeto na Prefeitura em andamento, referente a construção de uma rua que dá acesso a faculdade e ao bairro Prado, bem próximo ao imóvel avaliando, possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, não possui rede de esgoto (fossa) assim como em toda a cidade, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet,).

*Fábio de Sousa Reis*
*Corretor de Imóveis*
Endereço: Rua Lauro Guimarães 155, Centro, Paracatu -MG.
Telefones: (38)99905-3671

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**
**CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - 4ª REGIÃO/MG**
**R. Carijós nº 244, 10º andar – Centro – CEP 30120-900 - Belo Horizonte/MG – Telefax: (31) 3271-6044**

# CERTIDÃO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região/MG, neste ato representado por seu Diretor Secretário, no uso de suas atribuições legais e regimentais, **CERTIFICA**, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **FABIO DE SOUSA DE REIS**, é inscrito(a) neste CRECI/MG sob o Nº **MGF0029939**, desde **05/02/2015**, encontrando-se na presente data com seu registro profissional **ATIVO**. Certifica, finalmente que consoante nossos Diplomas legais, Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, "que regulamentam a profissão" - "Compete ao Corretor de Imóveis / empresa, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e opinar quanto a comercialização imobiliária".

Cumpre evidenciar que a certidão emitida diz respeito unicamente à regularidade quanto ao corretor(a) ou imobiliária encontrasse inscrito ou não junto a este Conselho. No caso de informações referentes ao detalhamento da situação financeira/tributária e ética-profissional, somente poderão ser obtidas por meio de CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR expedida mediante requerimento específico do titular do registro profissional ou por representante com procuração específica com reconhecimento de firma em cartório devidamente preenchido, assinado e protocolado na sede do Conselho ou por meio do site com assinatura eletrônica com certificado digital válido, efetuando no ato o recolhimento da taxa administrativa.

Para que produza seus efeitos, lavrou-se a presente, aos 05 (Cinco) dias do mês de Maio de 2025 (Dois Mil e Vinte e Cinco), nesta Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.
////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////
////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

**Tarcísio Naves Sanglard**
**Diretor Secretário**

Belo Horizonte, 05/05/2025
Validade da presente até 04/06/2025