



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: ERLI DOS SANTOS

OBJETO AVALIADO: UMA TERRENO PARA CONSTRUÇÃO, SITUADA
NO MUNICIPIO DE PATOS DE MINAS – MG, MAT. 24.625

Este parecer está em conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), assim como as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor Imobiliário para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), desde que esteja devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE

ERLI DOS SANTOS, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 377.106.997-15, residente domiciliado na Rua Belchior Barros, nº 3151, casa 11, Condomínio Residencial Vila Formosa, em Teresina/PI.

2. FINALIDADE

A finalidade do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é atender ao solicitante, opinando quanto ao valor de mercado do imóvel avaliando e sua respectiva desvalorização em função de redes de serviços subterrâneos.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O objeto deste PTAM trata-se de um lote para construção, cadastrado no setor 14, quadra 47, sob o nº 0193, na divisão de cadastros da Prefeitura Municipal, situado na Rua João Messias Marques, Bairro Sobradinho, em Patos de Minas, MG, conforme consta em sua matrícula, de nº **24.625**, devidamente registrada no Cartório do 1º ofício de registro de imóveis desta comarca.

4. VISTORIA

Foi realizada a vistoria do imóvel avaliando *in locu*, no dia 26 de setembro, de 2024, às 13h, onde foram inspecionadas as suas características, assim como sua região e a referida rede de serviços subterrâneos existente no imóvel.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, baseando-se em informações de imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando para se chegar no valor de mercado do bem.

Para identificar a desvalorização do imóvel foi calculado as medidas tomadas pelas redes de serviços subterrâneos que passam pelo terreno e inviabilizam a sua utilização.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando, trata-se de um terreno, situado no perímetro urbano do município de Patos de Minas, no Bairro Sobradinho, com uma área de **360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)**, medindo 12,00m pela frente e pelo fundo, por 30,00m nas laterais.

O terreno está localizado em uma região predominantemente residencial, porém com uma crescente demanda para comércios. A sua topografia é em aclive, em direção aos fundos do terreno, estando este acima do nível do logradouro e sua frente está voltada para a via de acesso, sendo essa em leve declive, asfaltada e com baixo fluxo de veículos.

Não foram identificadas benfeitorias ou edificações existentes no terreno. Porém existem 3 (três) redes de serviços subterrâneos existente no lote, que o corta dos fundos até a frente do mesmo.

As citadas redes, segundo informações de vizinhos e profissionais especializados são referentes a passagens de água freática e de esgoto.

Conforme croqui apresentado em laudo por engenheiro, as redes estão localizadas, uma cerca de 1,30m do lote vizinho à esquerda do imóvel avaliado, e outras duas a 4,90m de distância da mesma divisa. (ANEXO)

Calculando-se a distância das redes mais distantes, até a divisa (4,90m) pelo tamanho da lateral do terreno (30,00m), são 147,00m² (cento e quarenta e sete metros quadrados) de área. (ANEXO)

Conclui-se, portanto que, pelo menos esses 147,00m² são de áreas inaproveitáveis, uma vez que inviabiliza qualquer tipo de edificação, impossibilitando fazer fundações, arrimos ou desaterro.

E ainda há de se considerar os recuos exigidos pelo código de posturas, o que diminuiria ainda mais a área aproveitável.

7. PESQUISA DE MERCADO

Foi realizada uma pesquisa de mercado entre os dias 26 e 30 de setembro, de 2024, concentrando-se em imóveis semelhantes e na mesma região do objeto avaliando, onde foram consultadas fontes imobiliárias do município de domicílio do imóvel. Sendo, portanto, encontrado uma média de R\$ 800,00/m² (oitocentos reais por metro quadrado) para o valor de mercado do terreno avaliando.

8. CONCLUSÃO

Após visita *in locu*, tendo em vista a localização do imóvel, suas características e ainda se utilizando do método comparativo direto de dados de mercado, o valor médio estimado para imóvel avaliado seria de: R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais).

Porém, tomando por alicerce as exposições descritas e caracterizadas neste parecer, considerando a desvalorização em função da área não aproveitável, é do meu entender que o valor real para este imóvel é de: R\$ 170.000,00* (cento e setenta mil reais).

*Valor arredondado considerando a área aproveitável multiplicada pela média encontrada.

Área do lote	Área não aproveitável	Área aproveitável	Média encontrada	Valor
360,00m ² -	147,00m ² =	213,00m ² x	R\$ 800,00/m ² =	R\$ 170.400,00

9. ENCERRAMENTO

No anseio de ter atendido vossa solicitação, agradeço a oportunidade e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Encerro, portanto, o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, constando de 4 (quatro) páginas, mais anexos, devidamente assinado de forma eletrônica.

Patos de Minas, MG, 30 de setembro de 2024.

VINICIUS DIÓGENES MAIA

Corretor e Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-MG 20.309-F / CNAI 4.623

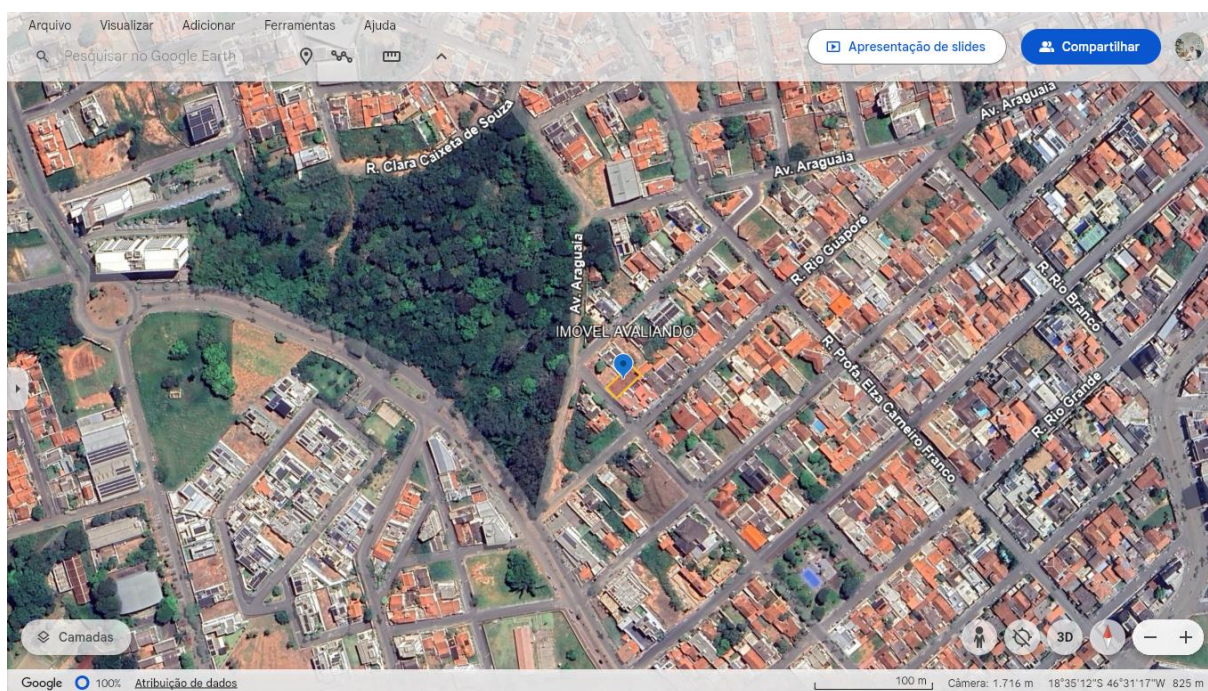
NOTA: Este Parecer Técnico de Avaliação foi realizado com a clara finalidade de atender a uma cotação mercadológica, portanto o mesmo refere-se a dados, fundamentados nas pesquisas de mercado e fontes imobiliárias do município de domicílio do imóvel avaliado. O Corretor e Perito Avaliador não se responsabiliza pela garantia de compra ou venda do referido imóvel dentro do valor sugerido neste parecer, sendo que tal valor serve apenas como parâmetro, podendo sofrer influência direta das leis de mercado (oferta e procura), além de outras intempéries.
Em resumo, o valor real do imóvel é encontrado de forma técnica, já o valor de venda é determinado pelas leis de oferta e procura.

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO





ANEXO II - IMAGENS GOOGLE EARTH

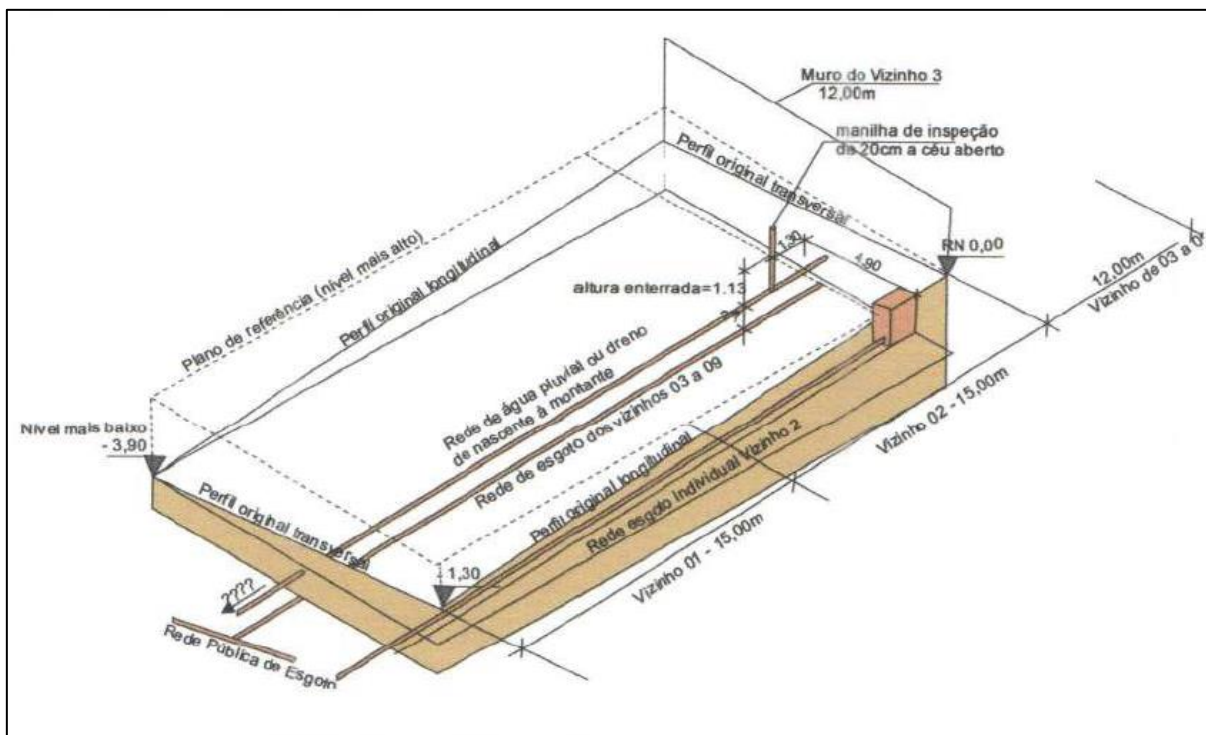


Região do imóvel avaliado

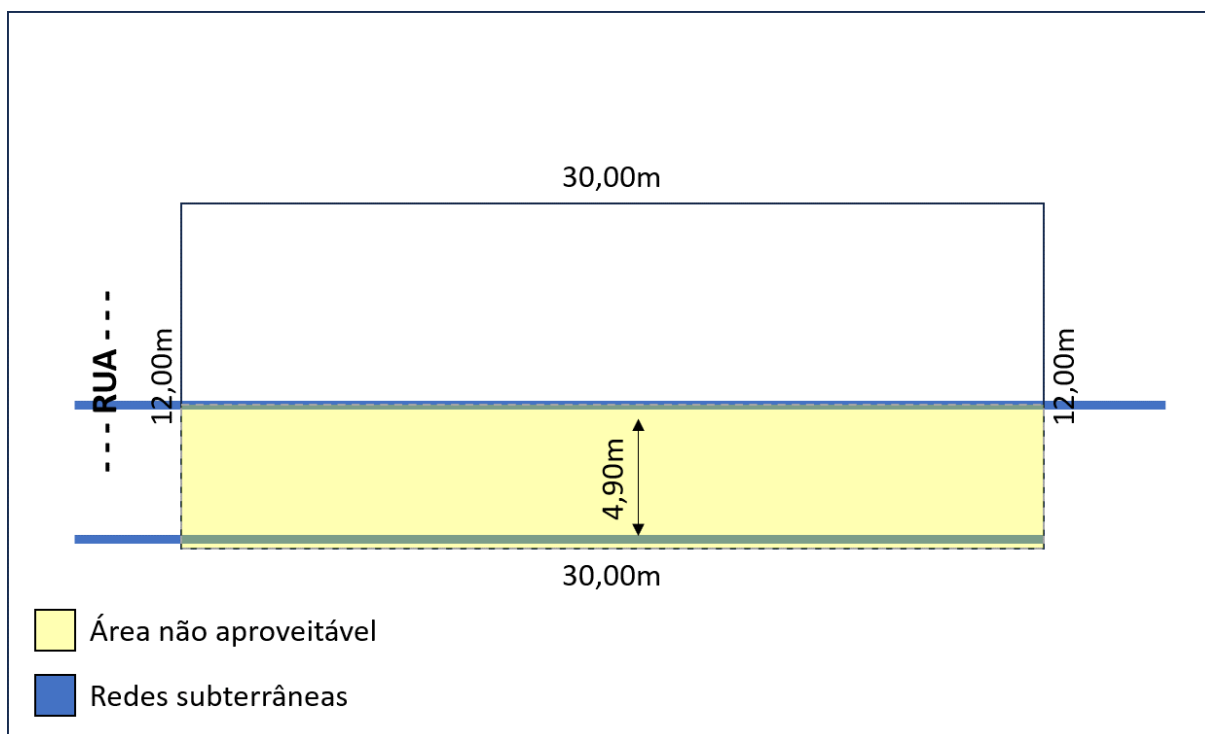


Representação aproximada da localização das redes subterrâneas

ANEXO III – CROQUIS



Cópia da apresentação feita por engenheiro



Representação da área não utilizável

ANEXO IV – CURRÍCULO DO AVALIADOR

VINICIUS DIÓGENES MAIA

Coretor e perito avaliador imobiliário

R. General Osório, 481 – Centro – Patos de Minas/MG CEP 38.700-114

viniciusdiogenes@creci.org.br – www.viniciusdiogenes.com.br

Especialista na intermediação de compra e venda e avaliações de imóveis, urbanos, rurais, comerciais e industriais.

Perito Avaliador Imobiliário, em demandas judiciais ou extrajudiciais, nos processos de Compra e Venda, Ação Revisional ou Renovatória de Aluguel, Separação/Divórcio, Inventário, Cisão ou Fusão Empresarial, Alienação/Garantia, Extinção de Condomínio, Fins Contábeis, entre outros.

Formação:

- ✓ Bacharel em Direito (UNIPAM);
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário (DAMÁSIO);
- ✓ Técnico em Transações Imobiliárias, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-MG) sob registro de nº 20309-F;
- ✓ Perito Avaliador Imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), sob inscrição de nº 4.623.

Demais cursos:

- ✓ Administração Imobiliária – desenvolvido por SINDIMÓVEIS
- ✓ EMPRETEC – Seminário de Empreendedorismo desenvolvido pela ONU.

Atuações:

- ✓ No ramo imobiliário desde 2007, atuando em diversas funções e instituições;
- ✓ Sócio Proprietário de empresa Imobiliária (2010/2020);
- ✓ Diretor Executivo da Associação Comercial e Industrial de Patos de Minas (2011/2013);
- ✓ Membro do Conselho Municipal de Políticas Urbanas da Prefeitura Municipal de Patos de Minas, MG (2014/2015);
- ✓ Membro da Comissão Permanente de Avaliadores de Imóveis da Prefeitura de Patos de Minas, MG (2017/2020).