

PTAM

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	**Rua Joaquim da Silva Pereira nº112, Santana, Paracatu-MG**
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização
Interessado:	**JOSÉ UILTON RESENDE, inscrito no CPF:642.655.366-20**

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, 21 de março de 2024

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).

JOSÉ UILTON RESENDE, inscrito no CPF:642.655.366-20

Fábio de Sousa Reis, corretor de imóveis, com registro no CRECI da 4º Região (Brasil) sob o nº 29939, perito em avaliações, 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: **JOSÉ UILTON RESENDE, inscrito no CPF:642.655.366-20,** está localizado na **Rua Joaquim da Silva Pereira nº112, Santana, Paracatu-MG,** caracteriza como zona residencial, com área de terreno aproximada de **433,08m², área construída de 201,46m², matrícula nº33.041, ficha nº33.025**, do cartório de registro de imóveis da Comarca de Paracatu MG.

Faz-se a ressalva que o referido imóvel ainda se encontra como PROPRIETÁRIO (na certidão de inteiro teor e ônus). De quem foi comprado pelo requerente da presente PTAM.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 20/03/2024 e segue anexa juntamente com as imagens do google Earth para visualização datadas de 21/03/2024.

Trata-se de um lote de terreno residencial todo murado com uma área de 600,00m² e contempla uma edificação residencial tipo sobrado, construída em alvenaria com lajes e telhados coloniais, e com uma área edificada de 306,05m², e assim caracterizada:

Casa coberta com telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, construída em alvenaria e madeira de lei, com oito cômodos e dois banheiros que totalizam uma área construída de 201,46m², existindo no fundo do terreno uma pequena casa para despejo, coberta com telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, construída em alvenaria e madeira de de lei, com área total de 50,25m3".

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada como: Sendo médio padrão da cidade, possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, possui rede de esgoto, assim como em toda a cidade, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet, pavimentação).

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.

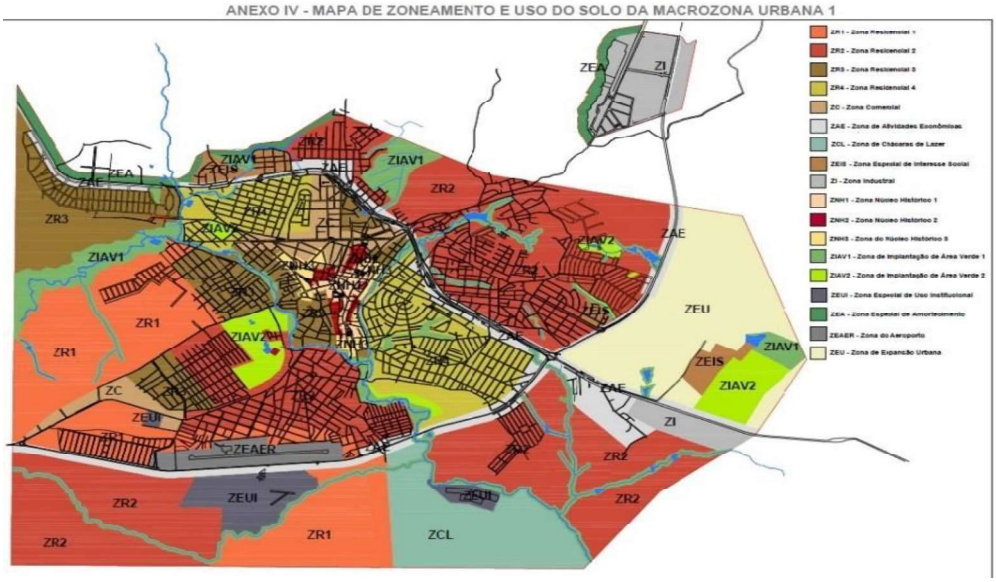
.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade e por se tratar de um terreno com excelente localização para fins residenciais 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 maior 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.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel **ZNH1** (Zona Núcleo Histórico 01)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACATU - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II

TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (Nº de pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (VER ANEXO III) (m) *1	AFASTAMENTO DE FUNDO MÍNIMO (VER ANEXO III) (m) *2	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE GARAGEM (por unidade autônoma) *3
ZR1	360	12	2	75	23	3	1,5	1,5	1
ZR2	200	10	4	80	15	2	1,5	1,5	1
ZR3	360	12	6	75	23	3	1,5	1,5	1
ZR4	250	10	12	75	15	2	1,5	1,5	1
ZEIS	90	10	2	85	15	2	1,5	1,5	1
ZCL	2000	30 a 40	2	50	50	10	1,5	1,5	1
ZNH1	200	10	2	75	23	0	1,5	1,5	1
ZNH2	200	10	2	75	23	0	1,5	1,5	1
ZNH3	400	12	4	73	23	3	1,5	1,5	1
ZAE	500	18	6	73	23	5	1,5	1,5	1
ZC	450	15	12	73	15	0	1,5	1,5	1
ZI	600	15	-	80	20	5	1,5	1,5	1
ZEUI	Permitido a instalação de instituições destinadas às atividades de administração pública, educação e instalações militares, conforme definição e criação de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo proposta pelo poder Executivo formulada mediante consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável								
ZEA	Conforme definição e criação de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo proposta pelo poder Executivo formulada mediante consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável								
ZEAER	Conforme definição e criação de Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo proposta pelo poder Executivo formulada mediante consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, obedecida as diretrizes do Plano Específico de Zona de Proteção de Aeródromo - PEZPA								

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Da Região: O local onde se encontra o imóvel é a região Imóvel **ZNH1** (Zona Núcleo Histórico 01)

Área mínima do lote 200,00m², taxa de ocupação 75%, testada mínima 10,00 metros.

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 de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando Terreno

Área: 433m²

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 bairro Santana
Oferta
Imobiliária Visão (Rosario Neiva) (38)3671-6127

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

Imóvel 2: Terreno bairro Santana
Oferta
Oferta Jeremias corretor (38)99842-2634

Área:	350m²
Valor:	R$297.500,00
Valor por metro quadrado:	R$850,00

Imóvel 3: Terreno bairro Santana
Oferta
Imobiliária Assimob (38)3671-3900 Dolimar Diniz

Área:	480m²
Valor:	R$432.000,00
Valor por metro quadrado:	R$900,00

Imóvel 4: Terreno bairro Santana
Oferta
Imobiliária área 38 Maycon Alves (38)99472-8770

Área:	500m²
Valor:	R$475.000,00
Valor por metro quadrado:	R$950,00

Imóvel 5: Terreno bairro Santana
Oferta
Contato Kleyton Batista CRECI 13736 (38)99958-3707

Área:	450m²
Valor:	R$382.500,00
Valor por metro quadrado:	R$850,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	R$/m² homog.
1	900,00	900,00
2	850,00	850,00
3	900,00	900,00
4	950,00	950,00
5	850,00	850,00

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 890,00$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 41,83$

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 = |900,00 - 890,00| / 41,83 = 0,24 < 1.65	(amostra pertinente)
Amostra 2:	d = |850,00 - 890,00| / 41,83 = 0,96 < 1.65	(amostra pertinente)
Amostra 3:	d = |900,00 - 890,00| / 41,83 = 0,24 < 1.65	(amostra pertinente)
Amostra 4:	d = |950,00 - 890,00| / 41,83 = 1,43 < 1.65	(amostra pertinente)
Amostra 5:	d = |850,00 - 890,00| / 41,83 = 0,96 < 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):

$Li = 890,00 - 1.53 * 41,83/\sqrt{(5 - 1)} = 858,00$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 890,00 + 1.53 * 41,83/\sqrt{(5 - 1)} = 922,00$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.
Campo de arbítrio: de R$858,00 a R$922,00

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: 900,00 (amostra 1); 900,00 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$900,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$900,00 * 433,08 = R$389.772,00

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.216,56
PP-4	2.092,13
R-8	1.983,31
PIS	1.507,54

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.635,65
PP-4	2.516,74
R-8	2.188,24
R-16	2.121,39

PADRÃO ALTO	
R-1	3.291,69
R-8	2.677,33
R-16	2.778,22

Resumo da Avaliação Final:

Descrição	Área	Valor R$
Terreno	600,00 m²	R$389.772,00
Benfeitoria	201,46 m²	R$200.228,00
Totalizando		**R$590.000,00**

Valor Total Obtido: R$590.000,00 (quinhentos e noventa 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, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de ***R$590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais),*** **admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para baixo referente:** Liquidação de Venda Forçada **é de R$531.000,00 (quinhentos e trinta e um mil reais).**

Paracatu MG, 21 de março de 2024

FABIO DE SOUSA REIS:06255953602

Assinado de forma digital por FABIO DE SOUSA REIS:06255953602
Dados: 2024.03.21 13:24:44 -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

DECLARAÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE PARACATU - MG
SERVIÇO REGISTRAL GERALDO CAMPOS
Registro de Imóveis
AV.OLEGÁRIO MACIEL, 807, CENTRO - PARACATU - MG
Oficial: BEL.ª INAH ÁLVARES DA SILVA CAMPOS
Oficial Subst.: FAUSTO DE CAMPOS COSTA

Ofício de Registro de Imóveis de Paracatu - MG

CERTIFICA, que a presente é cópia fiel do original, neste ofício arquivada:

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS GERALDO CAMPOS
Oficial: Bel.ª Inah Álvares da Silva Campos - Paracatu - Minas Gerais

FICHA Nº. 35.704

MATRÍCULA	IMÓVEL	REG. ANTERIOR
35.720	LOTE: 16 QUADRA: 11 RUA ANTONIO TAVEIRA Nº: 201 BAIRRO: JARDIM SERRANO ÁREA: 101,70M² FR.IDEAL: 0,50584 MUNICIPIO: PARACATU MG LOTEAMENTO JARDIM SERRANO	MAT. 12.080 FICHA 11.543 LIVRO 02
DATA 26/01/2023		

Imagem 01

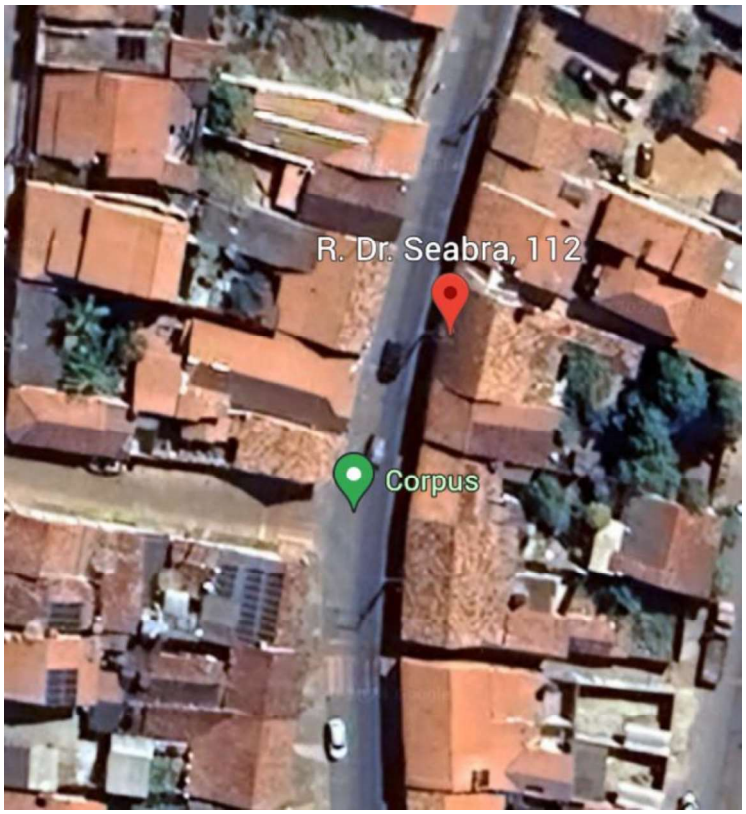


Imagem 02



Foto 01

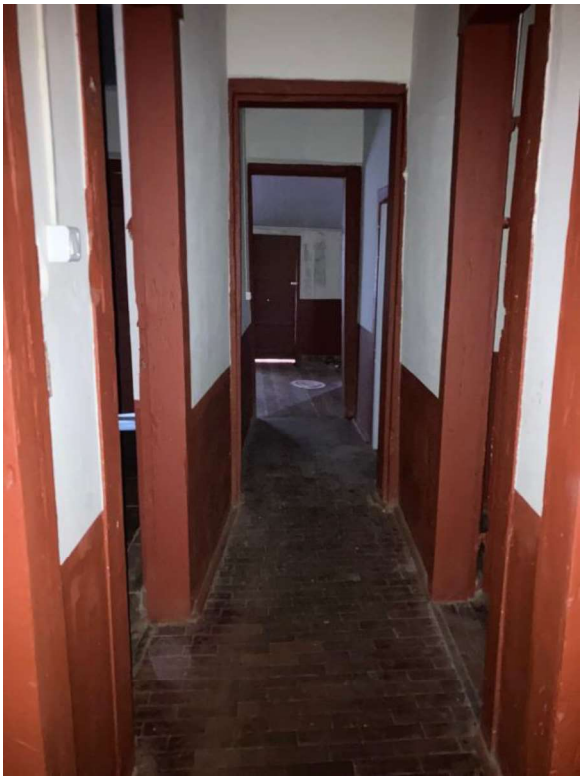


Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

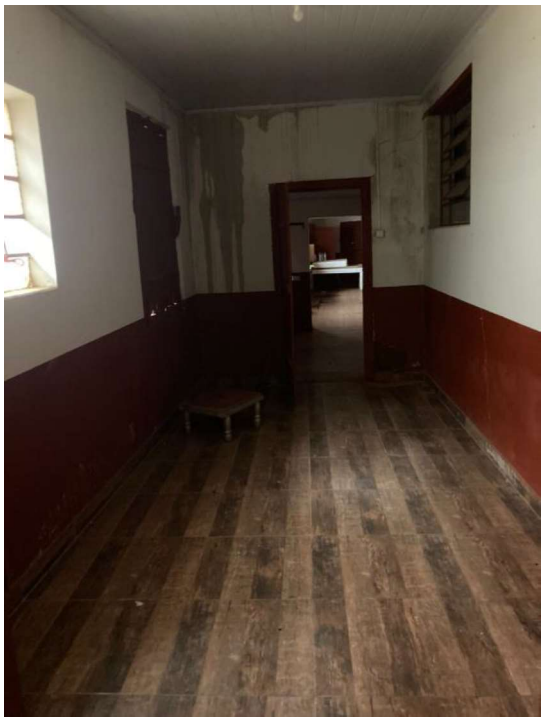


Foto 06



Foto 07



Foto 08

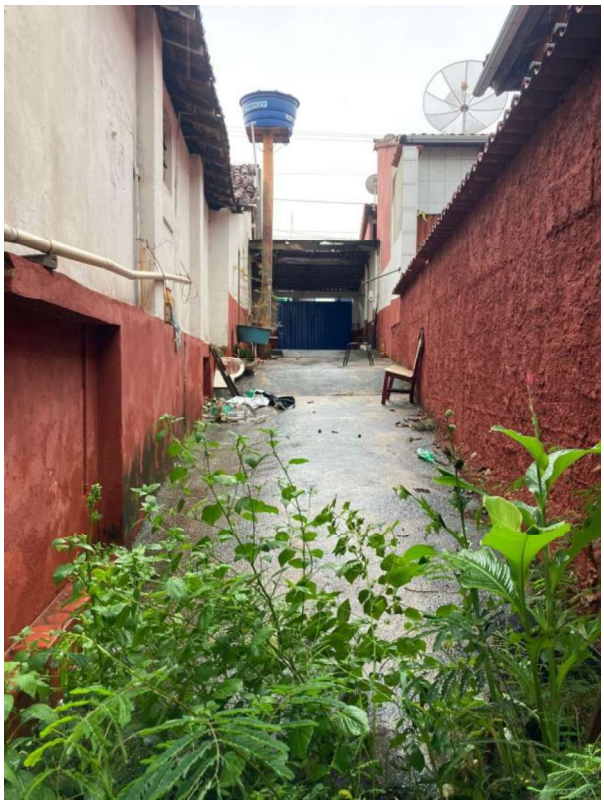


Foto 09



Foto 10

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 **Rua Joaquim da Silva Pereira nº112, Santana, Paracatu-MG,** caracteriza como zona residencial, com

1.2 - Proprietário:

JOSÉ UILTON RESENDE, inscrito no CPF:642.655.366-20

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Lote /Terreno e Construção
- Agrupamento: residencial

1.4 - Área: Terreno aproximada de **433,08m², área construída de 201,46m², matrícula nº33.041, ficha nº33.025**, do cartório de registro de imóveis da Comarca de Paracatu MG.

2 - **Infraestrutura disponível no logradouro** e na região onde se encontra o imóvel, trata-se de um lote de terreno residencial todo murado com uma área de 600,00m² e contempla uma edificação residencial tipo sobrado, construída em alvenaria com lajes e telhados coloniais, e com uma área edificada de 306,05m², e assim caracterizada:

Casa coberta com telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, construída em alvenaria e madeira de lei, com oito cômodos e dois banheiros que totalizam uma área construída de 201,46m², existindo no fundo do terreno uma pequena casa para despejo coberta com telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira, construída em alvenaria e madeira de de lei, com área total de 50,25m3".

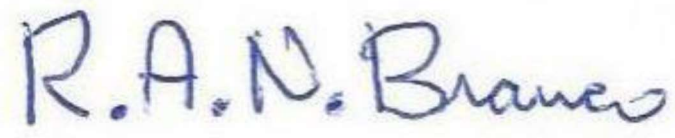
Fábio de Sousa Reis
Corretor de Imóveis
Endereço: Rua Lindolfo Garcia Porto Adjunto 04, Centro, Paracatu -MG.
Telefones: (38)99905-3671

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

DECLARAÇÃO

Reinaldo Altimiras Nogueira Branco, Diretor Secretário do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região/MG, no uso de suas atribuições legais e regimentais**, DECLARA,** 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 com seu registro profissional **ATIVO. DECLARA,** 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". Para que produza seus efeitos, lavrou-se a presente, aos 05 (Cinco) dias do mês de Março de 2024 (Dois Mil e Vinte e Quatro), nesta Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

//
//



Reinaldo Altimiras Nogueira Branco
Diretor Secretário

Belo Horizonte, 05/03/2024
Validade da presente até 04/04/2024

Impresso pela internet sob N. 5594.1946.7597.8986 em 05/03/2024 - 21:48:05.
Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do conselho
http://www.crecimg.gov.br/