

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PARA FINS DE AVALIAÇÃO.

Imóvel Avaliado:	Imóvel Rural, de natureza "rústica", situado neste município de Conceição Do Rio Verde - MG, na zona rural, no lugar denominado "Fazenda Tomé Dias" com matrícula autônoma e independente de nº 6.715 do CRI da cidade e comarca de Conceição do Rio Verde-MG.
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor para fins Judiciais.
Solicitante:	RENATO PENHA DA SILVA – CPF nº 098.427.908-35

HÉLIO MURY FILHO

Helio Mury Filho

HELIO MURY FILHO:04927505642
c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB
e-CPF A3, ou=AC SERASA RFB,
ou=23359708000139, ou=PRESENCIAL,
cn=HELIO MURY FILHO:04927505642
2024.06.04 10:22:25 -03'00'



CRECI MGF nº 29.598 - 4ª Região (Brasil)

Juiz de Paz da cidade de Conceição do Rio Verde - MG

PERITO Avaliador devidamente inscrito no Sistema COFECI/CRECI sob o nº 18896(CNAI)

PERITO Ambiental certificado pela Globo Verde/ PERITO Grafotécnico certificado pela Escola Nero

ADVOGADO devidamente inscrito na OAB-MG sob o nº 167.830 e pós graduado em Direito Registral e Notarial

Associado à AMADI(Associação Mineira de Advogados do Direito Imobiliário)

Integrante da Comissão de Direito Registral e Notarial do IBRADIM(Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário)

Integrante da CRF - Comissão Nacional de Regularização Fundiária

Conceição do Rio Verde - MG, 02 de junho de 2024.

Fone/zap: 35 9 9108 6127 - E-mail: heliomuryfilho@hotmail.com

Endereço profissional a Praça Nagib Mohallen, nº 111, Conc Rio Verde – MG. CEP 37.430-000



Ilma. Sra. RENATO PENHA DA SILVA.

Helio Mury Filho, Corretor de Imóveis com registro no CRECI MGF nº 29.598 - 4ª Região (Brasil), devidamente inscrito no Sistema COFECI/CRECI sob o nº 18896(CNAI), com endereço profissional a Praça Nagib Mohallem, nº 111, Conc Rio Verde – MG, na qualidade de Avaliador/Perito Imobiliário 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 de valor de mercado, com ênfase em avaliação PARA FINS JUDICIAIS.

CONFORMIDADE

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) nºs 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.

DA AVALIAÇÃO SUMÁRIA PROPRIAMENTE FEITA

Trata-se de imóvel rural, denominado pela legislação em vigor por imóvel “rústico”, com características agrícolas, ocupado em sua grande maioria(90%) com área de pastagem e área de mata nativa, sendo o mesmos de fácil localização e bem demarcado e determinado.

DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel **rural(rustico) denominado Fazenda Tomé Dias** com área total matriculada junto ao CRI da cidade e comarca de Conceição do Rio Verde-MG, **com um total de 4,00ha** (quatro hectares), sob a **matricula de nº 6.715**.

Se localiza a aproximadamente 3km da cidade de CONCEIÇÃO DO RIO VERDE – MG, com coordenada geodésica: - 21°51'26.98" S, - 45°05'31.47" O.(coordenadas obtidas no interior da propriedade)





CITADO IMÓVEL POSSUI AS SEGUINTE DIVISAS E CONFRONTAÇÕES, tais quais, obtidas junto da matrícula atualizada(doc em anexo) do imóvel NOMINALMENTE IDENTIFICADO: UMA SORTE DE TERRAS com área total de 4,00 HA, situada neste município, no lugar denominado "FAZENDA TOMÉ DIAS", dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição no vértice PT_V_001, de coordenadas N 7.583.488,3624 m e E 490.861,6736 m; deste, segue confrontando com Luiz Fernando Furtado Pereira, com azimuth de 134°48'57,80" e distância de 94,149 m, até o vértice PT_V_002, de coordenadas N 7.583.442,0031 m e E 490.928,4603 m, com azimuth de 201°50'45,17" e distância de 68,434 m; deste, segue confrontando com Renato Penha da Silva, até o vértice PT_V_003, de coordenadas N 7.583.358,4839 m e E 490.902,9954 m, com azimuth de 222°14'18,30" e distância de 84,119 m, até o vértice PT_V_004, de coordenadas N 7.583.296,2062 m e E 490.846,4493 m, com azimuth de 289°45'23,87" e distância de 110,645m, até o vértice PT_V_005, de coordenadas N 7.583.333,6069 m e E 490.742,3175 m, com azimuth de 300°59'23,59" e distância de 56,828 m; deste, segue confrontando com Nelson Roberto Junqueira Meirelles, até o vértice PT_V_006, de coordenadas N 7.583.362,8670 m e E 490.693,6010 m, com azimuth de 222°28'12,47" e distância de 13,203 m, até o vértice PT_V_007, de coordenadas N 7.583.353,1278 m e E 490.684,6860 m, com azimuth de 281°12'0,30" e distância de 108,534 m, até o vértice PT_V_008, de coordenadas N 7.583.374,2085 m e E 490,578,2213 m, com azimuth de 282°43'7,90" e distância de 85,805 m, até o vértice PT_V_009, de coordenadas N 7.583.393,0999 m e E 490.494, 5221 m, com azimuth de 75°27'13,08" e distância de 78,727 m, até o vértice PT_V_010, de coordenadas N 7.583.412,8731 m e E 490.570,7250 m, com azimuth de 75°27'13,08" e distância de 124,293 m, até o vértice PT_V_011, de coordenadas N 7.583.444,0908 m e E 490.691,0333 m, com azimuth de 75°27'13,08" e distância de 93,531 m, até o vértice PT_V_012, de coordenadas N 7.583.467,5824 m e E 490.781,5663 m, com azimuth de 75°27'28,56" e distância de 82,759 m, até o vértice PT_V_001, onde teve início a essa descrição.

PROPRIETÁRIOS: RENATO PENHA DA SILVA, portador do CPF nº. 098.427.908-35 e sua esposa(casados pelo regime da comunhão universal de bens, posterior a Lei nº 6.515/77 **ELAINE CRISTINA VIEIRA PENHA DA SILVA**, portadora do CPF nº 076.420.946-98.



DAS BENFEITORIAS: apesar de não averbadas junto da matrícula, o imóvel conta com as seguintes benfeitorias que fora verificadas por este perito, as quais possuem valor significativo e impactam diretamente no resultado da presente avaliação, senão vejamos abaixo:

- Energia elétrica TRIFÁSICA
- Reservatório de água(caixa d'água) com capacidade de 10.000 litros.
- Barracão com 840 ms² (imagem abaixo)
- Pista externa ao barracão em concreto com área de aproximadamente 400ms²

VALORES EM R\$/m²	
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS	
PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL
R-1 2.244,39	R-1 2.670,01
PP-4 2.112,00	PP-4 2.545,25
R-8 2.001,39	R-8 2.213,38
PIS 1.523,53	R-16 2.146,06
	PADRÃO ALTO
	R-1 3.331,22
	R-8 2.704,49
	R-16 2.808,27
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)	
PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL-8 2.563,46	CAL-8 2.766,55
CSL-8 2.184,99	CSL-8 2.392,97
CSL-16 2.912,58	CSL-16 3.189,46
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)	
RP1Q 2.264,31	
GI 1.176,72	
Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Abril/2024)	
Número índice:	329,367 (Base Fev/2007 = 100)
Varição Global:	0,39%

Fonte: chrome-extension://efaidnbmninnibpcapjpcglclefindmkaj/https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2024/05/tabela_cub_abril_2024.pdf





O ACESSO AO IMÓVEL: para se alcançar o interior da propriedade, saindo-se da cidade mais próxima, Conceição do Rio Verde, sentido Jurumirim, por todo percurso por estrada de terre(chão batido) por aproximadamente 3km. Esta localização privilegiada, facilita em muito a escoamento de produção. Com este fator, temos proximidade de acesso também com cidades polo mais próximas, tais como Juiz de Fora – MG, Belo Horizonte(capital mineira), assim como também São Paulo e Rio de Janeiro.



DA AFINIDADE DA PROPRIEDADE: a propriedade é classificada como Pequena Propriedade, em decorrência de sua dimensão. POSSUI BENFEITORIA SUBSTÂNCIAL compreendida por um barracão (o qual será descrito abaixo). O relevo e clima da região são apropriados para o cultivo de café e demais grãos.

DA TOPOGRAFIA/VEGETAÇÃO: o Imóvel possui relevo parcialmente montanhoso, o que é uma regra geográfica da região, por ação/inferência direta da Serra da MANTIQUEIRA.





DOS RECURSOS HIDRICOS ENCONTRADOS NO INTERIOR DO IMÓVEL: Citado imóvel é servido por água em abundância. Não possui substancialmente córregos, rios ou riachos em seu interior.

Citada área possui área de RESERVA FLORESTAL LEGAL inserida dentro de outra matrícula, conforme consta do AV-2 da matrícula do imóvel

CITADO IMÓVEL ENCONTRA-SE GRAVADO COM OS SEGUINTE ÔNUS, os quais são colacionados abaixo, conforme extraídos da matrícula de inteiro teor do imóvel à mim entregue:

- Averbação PREMONITÓRIA.

AV-4-6715 - 11/07/2017 - Protocolo: 19537 - 07/07/2017

Por requerimento datado de 06 de julho de 2017, feito pela parte interessada Evandro Dias Pereira, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador do CPF nº 040.114.356-24 e do RG nº MG-11.088.640, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Coronel José Bernardino de Oliveira nº 316, Centro, junto ao qual veio a competente certidão judicial datada de 06/07/2017, tudo em forma legal, procedo a presente averbação para constar que, foi proposta uma **Ação de Execução - processo nº 0177.17.000814-4**, tendo como autor: Evandro Dias Pereira em desfavor de Elaine Cristina Vieira Penha da Silva, a qual está tramitando pela secretaria do juizado especial cível desta comarca, sendo o valor da causa de: R\$ 14.847,51 (quatorze mil, oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e um centavos).

Conceição do Rio Verde, 11 de julho de 2017.

ESCREVENTE JURAMENTADA:



- PENHORA.

R-5-6715 - 08/03/2019 - Protocolo: 20779 - 20/02/2019

Por mandado judicial expedido aos 03 de dezembro de 2018, extraído dos autos de execução de título extrajudicial (cédula de crédito rural), processo nº 0004457-02.2017.8.13.0177, movido pelo BANCO DO BRASIL S/A contra RENATO PENHA DA SILVA, perante o juízo de direito desta comarca, assinado pelo mm. juiz de direito desta comarca, dr. Daiton Alves de Almeida, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO, conforme auto de avaliação lavrado em 28/08/2018, pelo valor de R\$ 53.634,77 (cinquenta e três mil, seiscentos e trinta e quatro reais, setenta e sete centavos), sendo o valor total da execução de R\$ 107.269,54 (cento e sete mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos).

Conceição do Rio Verde, 08 de março de 2.019.

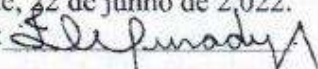
ESCREVENTE JURAMENTADA: 

- Imposição de INDISPONIBILIDADE.

AV-6-6715 - 22/06/2022 - Protocolo: 23498 - 21/06/2022

Em cumprimento à ordem judicial oriunda do mm. juiz de direito da 1ª Vara da comarca de Varginha/MG - Tribunal Regional Federal da 1ª Região, transmitida eletronicamente pela CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) em 21/06/2022, em forma legal, procedo a presente averbação para ficar constando que, nos autos do processo nº 00030231220174013809 foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS do proprietário RENATO PENHA DA SILVA, já qualificado, razão pela qual, fica BLOQUEADO o imóvel objeto desta matrícula.

Conceição do Rio Verde, 22 de junho de 2.022.

OFICIALA TITULAR: 

- POREM, LIVRE E DESEMBARAÇADO DE DEMAIS ÔNUS(conforme se compreende da leitura da matrícula/inteiro teor à mim entregue, atualizada, com data de 31/MAIO/2024).

CONTEXTO / DIAGNOSTICO DO MERCADO

O desempenho econômico nacional encontra-se aquecido, e tendencioso à um aumento dos valores, haja vista a eficácia da máxima comercial da LEI DA OFERTA E DA PROCURA. Os problemas de enfrentamento do novo corona vírus/covid 19, fizeram com que uma grande maioria de proprietários de imóveis sofressem escassez financeira(escassez de dinheiro da população e necessidade de satisfação de contas e dividas fixas), fazendo com que o comportamento mercadológico do número de vendas de imóveis aumentasse consideravelmente. Assim, as vendas se encontram em número elevado, inclusive por especuladores que aguardavam por esta situação econômica. Vendas em número elevado e considerável, TUDO EM DECORRENCIA DOS VALORES PRATICADOS não estarem elevados.



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 método, a determinação do valor para os imóveis resulta da comparação destes com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do IMÓVEL=	Medida x Media (Valor do imóvel + referencia comercial + tendência de mercado).
------------------	---

ASSIM, TEREMOS A INDICAÇÃO do seguinte valor, a ser atribuído por hectare + a atribuição de valor às benfeitorias: (resta informar que a incidência de gravames/ônus reais sobre a matrícula do imóvel tem impacto significativo quanto à precificação do mesmo, POREM NÃO APRECIADO/DECOTADO por este perito)

- VALOR por hectare de terra nua para esta região, com as características do imóvel avaliado (R\$ 75.000,00 x ha) = R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
- VALOR atribuído a benfeitoria constante de BARRACÃO (apenas ao barracão) o qual possui área edificada de 840ms², conforme tabela CUB anexada=
840ms² x R\$ 1.176,72 = R\$ 988.444,80

(4ha x R\$ 75.000,00) + (benfeitorias = R\$ 988.444,80) = R\$ 1.288.444,80 (hum milhão, duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais, oitenta centavos)

Por arredondamento: **R\$ 1.300.000,00 (Hum milhão, trezentos mil reais)**

O aludido valor ainda pode sofrer variância no percentual de 10% (dez por cento) tanto para mais quanto para menos.

