

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Botafogo, 50, apto 703 – Maracanã – Uberlândia - MG

Finalidade: Determinação do valor de mercado do imóvel

1.FINALIDADE

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Botafogo, 50, apto 703, “Condomínio Vista Sul”, no bairro Maracanã, município de Uberlândia/MG, registrado nos termos da matrícula nº 166.725 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG e devidamente cadastrado como contribuinte municipal nº 00.04.0101.07.22.0001.0026.

2.DA COMPETÊNCIA

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 a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A NBR-14653-1 desempenha o papel de guia, indicando procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, que foi tomada em consideração em conjunto com a NBR-14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado à Rua Botafogo, 50, apto 703, “Condomínio Vista Sul”, no bairro Maracanã, município de Uberlândia/MG, registrado na matrícula nº 166.725 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG, nos seguintes termos:

“Um imóvel situado nesta cidade, no bairro Maracanã, na Rua Botafogo, nº 50, constituído pelo apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento do Edifício Vista Sul, com área privativa de 87,114m², área de garagem de 21,600m², correspondendo a vaga 21, área comum de 48,830m², área total de 157,44m², fração ideal de 0,019607500, e cota de 25,760m² do terreno composto pelos lotes nº 01, 16, 17 e 18 da quadra nº 11.”

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando

Tipo de implantação	Rua
----------------------------	-----

Tipo do imóvel	Apartamento
Uso	Residencial
Área privativa	87,114 m ²
Vaga de garagem	01
Idade aparente do imóvel	10 anos
Estado de conservação	Regular

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Botafogo, num quarteirão entre a Rua Fernando Costa, Rua Souza Costa e Rua Icaraí, que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela:

Infraestrutura

Rede elétrica	Sim
Telefonia	Sim
Outros serviços cabeados (TV a cabo, fibra ótica, internet)	Sim
Iluminação pública (na via do imóvel)	Sim
Rede água potável	Sim
Rede de água pluvial	Sim
Rede de esgoto	Sim

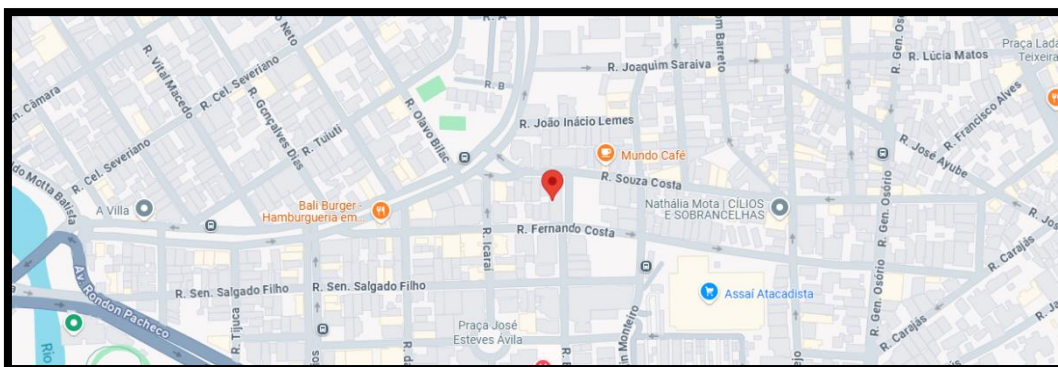
Serviços e equipamentos comunitários (raio de 5km)

Comércio	Sim
Transporte público	Sim
Coleta de lixo	Sim
Escolas	Sim
Rede de saúde	Sim
Rede bancária	Sim
Supermercados	Sim

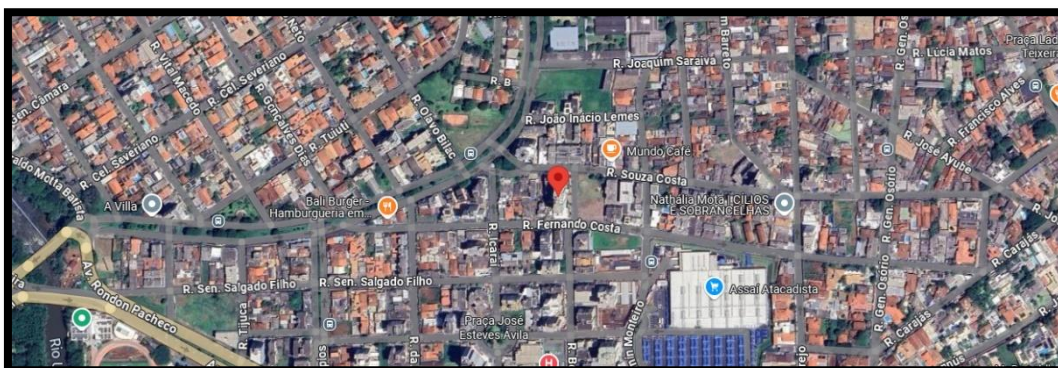
Melhorias públicas

Acessos viários	Facilidade de acesso às principais vias do bairro e da cidade
------------------------	---

6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



7. VISTA AÉREA



8. VISTA RUA



9. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada em comparação com 5 (cinco) imóveis, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados o método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

10.1 R1 – Imóvel Referencial 1



87 m² de área privativa
R\$ 650.000
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Regular
R. Botafogo, Maracanã
Fonte: vivareal.com.br (ref: 29234)

10.2 R2 – Imóvel Referencial 2



115 m² de área privativa
R\$ 850.000
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Regular
R. Botafogo, Maracanã
Fonte: vivareal.com.br (ref: 7681)

10.3 R3 – Imóvel Referencial 3



94 m² de área privativa
R\$ 690.000
Idade aparente: 15 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Maracanã, Uberlândia
Fonte: vivareal.com.br (ref: 13293-V)

10.4 R4 – Imóvel Referencial 4



88 m ² de área privativa
R\$ 600.000
Idade aparente: 15 anos
Estado de Conservação: Regular
Maracanã, Uberlândia
Fonte: vivareal.com.br (ref: 9857-V)

10.5 R5 – Imóvel Referencial 5



87 m ² de área privativa
R\$ 665.000
Idade aparente: 10 anos
Estado de Conservação: Regular
Maracanã, Uberlândia
Fonte: vivareal.com.br (ref: V57346)

11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados:

11.1 Quanto aos preços tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor

do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “**Fator redutor de negociação**” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “**Valor de mercado do m²**” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “**Área privativa (m²)**”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						10%	
	Endereço	Área privativa (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	R. Botafogo, Maracanã	87	Anúncio	R\$ 650.000	10	R\$ (65.000,00)	R\$ 6.724,14
R2	R. Botafogo, Maracanã	115	Anúncio	R\$ 850.000	10	R\$ (85.000,00)	R\$ 6.652,17
R3	Maracanã, Uberlândia	94	Anúncio	R\$ 690.000	15	R\$ (69.000,00)	R\$ 6.606,38
R4	Maracanã, Uberlândia	88	Anúncio	R\$ 600.000	15	R\$ (60.000,00)	R\$ 6.136,36
R5	Maracanã, Uberlândia	87	Anúncio	R\$ 665.000	10	R\$ (66.500,00)	R\$ 6.879,31

11.2 Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer:

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Área privativa (m²): 87,114

Idade aparente do IA: 10

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de venda (homogeneizado)
R1	0	60	0	Regular	C	4		R\$ 6.724,14
R2	0	60	0	Regular	C	4		R\$ 6.652,17
R3	-5	60	-10	Reparos Simples	E	6	22,6000	R\$ 8.535,38
R4	-5	60	-10	Regular	C	4	7,8800	R\$ 6.661,27
R5	0	60	0	Regular	C	4		R\$ 6.879,31
Total								R\$ 35.452,27
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)								R\$ 7.090,45

11.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto desta avaliação, conforme segue:

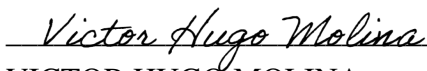
Valor Final do Imóvel em Avaliação:
R\$ 617.649,49

12. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, analisando as características e atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização 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 econômicos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação mercadológica para março/2025 é de **R\$ 617.649,49**.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar esta avaliação e me coloco à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

São Paulo, 10 de março de 2025


VICTOR HUGO MOLINA
CRECI/SP 169.837-F
CNAI 27.160

13. ANEXOS

13.1 Currículo profissional

Nome: VICTOR HUGO MOLINA

Qualificação: Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário e Perito Judicial

CRECI/SP: 169.837-F

CNAI: 27.160

AUXILIAR DA JUSTIÇA: 35438

Telefone: (11) 99124-7719

Email: victormolina@creci.org.br

CURSOS REALIZADOS:

Técnico em Transações Imobiliárias

Documentação Imobiliária

Avaliação de Imóveis

Perícia Judicial

Lucro Imobiliário

Inferência Estatística para Avaliações Imobiliárias

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Experiência como Corretor de Imóveis desde 2015

Experiência como Avaliador Imobiliário desde 2018

Membro do grupo de trabalho de avaliadores imobiliários do CRECI-SP

NOMEAÇÕES:

2ª Vara Cível Franco da Rocha

5ª Vara Cível Osasco

4ª Vara Cível Osasco

2ª Vara Cível Pindamonhangaba

1ª Vara São Manuel

3ª Vara Cível Valinhos

1ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

3ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

4ª Vara Cível Penápolis

3ª Vara Cível Itaquaquecetuba

1ª Vara Cível Bertioga

3ª Vara Cível Salto

1ª Vara Teodoro Sampaio

3ª Vara Cível Hortolândia

1ª Vara Barra Bonita

1ª Vara Cajamar

4ª Vara Cível Itapeverica da Serra

2ª Vara Cível Ribeirão Pires

3ª Vara Cível Sta. Bárbara D'Oeste

2ª Vara de Família e Sucessões Sorocaba

3ª Vara Cível Suzano

Victor Hugo Molina

VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

13.2 Tabela de Vida Útil de Imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	
		SIMPLES	10	
	CASA	DE MADEIRA	45	
		RÚSTICO	60	
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70	
		FINO ou LUXO	60	
		APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
			FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70	
		MÉDIO	60	
		FINO ou LUXO	50	
	LOJA		70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75	
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60	
		MÉDIO	80	
		SUPERIOR	80	
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20	
		SUPERIOR	30	
	FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75	
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60	
BANCO			70	
HOTEL			50	
TEATRO			50	

13.3 Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90

74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

fls. 188
Protocolo 1.140.244
11:11
Página 01

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrivente

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escritora

C E R T I D Ã O

IVRO 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
166.725

Ficha
01

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uberlândia - MG, 28 de maio de 2014

OBJETO: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Maracanã, na Rua Sotafogo, nº 50, constituído pelo **apartamento nº 703**, localizado no 7º pavimento do Edifício Vista Sul, com a área privativa de 87,114m², área de garagem de 21,600m² correspondendo a vaga 21, área comum de 48,830m², área total de 157,44m², fração ideal de 0,019607500, e cota de 25,760m² do terreno composto pelos lotes nºs 01. 16. 17 e 18 da quadra nº 11.

PROPRIETÁRIA: ELGLOBAL CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Diogenes de Moraes, nº 10, CNPJ nº 05.743.389/0001-89.

Registro anterior: Matrícula 96-672. Livro 2, desta Serventia

Código Cadastral do Imóvel: 00-04-0101-03-23-0001-0026

Emol.: R\$15,81, TFEJ.: R\$4,97, Total: R\$20,78

AV-1-166.725- Protocolo n° 433.467, em 23 de abril de 2014, reapresentado em 16/05/2014- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averbá-se para constar que foi registrada sob o n° 12.242, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Edifício Vista Sul. Emol.: R\$12,57, TFEJ.: R\$3,95, Total: R\$16,52. Em 28/05/2014. Dou fei: [assinatura]

AV-2-166.725- Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se hipotecado em primeira, única e especial hipoteca junto ao Banco Bradesco S/A, conforme se verifica do R-4 da matrícula nº 96.672 desta Serventia. Em 28/05/2014. Dou fé: _____

Av-3-166.725- Protocolo n° 433.468, em 23 de abril de 2014, reapresentado em 16/05/2014- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - A requerimento da proprietária, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Finanças local datada de 08/01/2014, e, Habite-se 10428/2013, averba-se para constar o lançamento do prédio, com a área da unidade de 152,38m² e com o valor venal total estipulado em R\$45.961,12, em nome da proprietária. Emol.: R\$316,68, T.F.J.: R\$122,01, Total: R\$438,65. Em 28/05/2014.

Donné: 12

AV-4-166.725- Protocolo nº 433.468, em 23 de abril de 2014, reapresentado em 16/05/2014- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 007212014-88888575, referente a área construída de obra nova de 8.174,54m². Emel.: RS12,57, TFF.: RS3,95, Total: RS16,52. Em 28/05/2014.

AV-5-166.725- Protocolo nº 439.177, em 04 de julho de 2014- CANCELAMENTO-
Certifico que em virtude de autorização, dada pelo credor Banco Bradesco
S/A, no item 5 do quadro resumo do contrato adiante registrado sob os n.ºs.
6 e 7, procede-se ao cancelamento da AV-2-166.725, acima. Emol.: R\$12,57,

Continua no verso

Continua no verso



Valide aqui este documento

Protocolo 149.246
11:11
Página 02

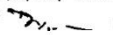
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

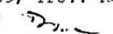
Ficha

01

TFJ.: R\$3,95, Total: R\$16,52. Em 16/07/2014.

Dou fé: 

R-6-166.725- Protocolo nº 439.177, em 04 de julho de 2014- Transmittente: Elglobal Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida dos Pinheiros, 200, sala 01, CNPJ 05.743.389/0001-89, neste ato representada por seu sócio Paulo Sérgio Ferreira, CPF 511.529.246-72. **ADQUIRENTE:** KELLY CORTES FREIRE, brasileira, solteira, maior, assistente financeira, CI MG-10.405.762-SSP/MG, CPF 064.480.826-89, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua da Carioca, 1.500, ap. 302, bloco 1, Bairro Morada da Colina. Instrumento particular de Financiamento para aquisição de Imóvel, VENDA E COMPRA e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças nº 000722981-P, com força de escritura pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380/64, pelo artigo 1º da Lei nº 5.049/66 e também pela Lei nº 9.514/97, datado de São Paulo, 28/01/2014. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$310.000,00. VALOR DA ENTRADA: R\$62.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$310.000,00. ITBI no valor de R\$6.200,00 recolhido junto ao Banco do Brasil, em data de 28/02/2014. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 17/06/2014, com o nº de controle 379423; e, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal/Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em data de 17/02/2014, em nome da vendedora. Anexo ao contrato: Anexo I, datado de São Paulo, 28/01/2014. Emol.: R\$699,59, TFJ.: R\$387,62, Total: R\$1.087,21. Em 16/07/2014.

Dou fé: 

R-7-166.725- Protocolo nº 439.177, em 04 de julho de 2014- Pelo contrato referido no R-6-166.725, a devedora fiduciante Kelly Cortes Freire, já qualificada, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor do credor Banco Bradesco S/A, com sede na cidade de Deus, Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, representado, neste ato, por Jean Carlos Santos Teixeira, CPF 076.220.606-31, e Isanete Aparecida Q. Costa, CPF 511.123.296-68, conforme procuração lavrada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco-SP, no livro nº 1130 às fls. 105/114, em 23/05/2013, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula ao credor fiduciário, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$248.000,00. PRAZO DE REEMBOLSO: 360 meses. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$2.360,82. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 8,09% - efetiva- 8,40%. VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$2.433,52. DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 15/03/2014. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE: SAC. RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL(RDM): R\$4,64. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias. VALOR DO IMÓVEL

Continua na ficha 02

Continua na página

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR GRACIA BERNARDO FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 17:42, sob o número WPJN25700562197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005965-69.2024.8.26.0011 e código pOcm7XFI.



Valide aqui este documento

Protocolo: 100.2485
11:11
Página 03

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
166.725	02

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uberlândia - MG, 16 de julho de 2014

PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$320.000,00, atualizado na forma da cláusula X do contrato ora registrado. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$699,59, TFI.: R\$387,62, Total: R\$1.087,21. Em 16/07/2014. Dou fé: *[assinatura]*

AV-8-166.725- Protocolo nº 597.977, em 30 de dezembro de 2020- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pelo credor Banco Bradesco S/A, através de instrumento particular, datado de São Paulo, 13/11/2020, procede-se ao cancelamento do R-7-166.725, retro. Emol.: R\$75,46, TFI.: R\$23,48, ISSQN.: R\$1,42, Total: R\$100,36 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: EHV87653. Código de Segurança: 0051-4522-4526-3180. Em 12/01/2021. Dou fé: *[assinatura]*

R-9-166.725- Protocolo nº 597.042, em 16 de dezembro de 2020, representado em 30/12/2020- Transmittente: Kelly Côrtes Freire, brasileira, solteira, maior, capaz, nascida em 15/08/1983, assistente financeira, CI MG-10.405.762-SSP/MG, CPF 064.480.826-89, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.300, ap. 138, Bairro Saraiva. **ADQUIRENTE:** JUAREZ RODRIGUES DE FARIA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, nascido em 18/09/1960, empresário, CI M-1.436.483-MG, CPF 320.781.966-49, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Corejeiras, 1050, Bairro Jaraguá. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, em data de 04/12/2020, no livro nº 124N às fls. 160/161. VALOR: R\$350.000,00, e avaliado para efeitos fiscais e tributários pelo mesmo valor. Emol.: R\$2.149,31, TFI.: R\$1.190,93, ISSQN.: R\$40,55, Total: R\$3.380,79 - Qtd/Cod: 1/4544-3. Número do Selo: EHV87658. Código de Segurança: 7629-1632-4297-4645. Em 12/01/2021. Dou fé: *[assinatura]*

R-10-166.725- Protocolo nº 649.667, em 15 de julho de 2022- Transmittente: Juarez Rodrigues de Faria, brasileiro, solteiro, nascido em 18/09/1960, empresário, CNH 01459251926-DETRAN/MG, CPF 320.781.966-49, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Gonçalves Dias, nº 120, Tabajaras. **ADQUIRENTE:** JULISMAR FERNANDES XAVIER DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 03/01/1992, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CI MG-18.504.916-PC/MG, CPF 121.886.156-89, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Gonçalves Dias, nº 120, Tabajaras. Contrato por instrumento particular de VENDA E COMPRA de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1853084-2, datado de 11/07/2022. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$504.952,72. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$100.990,55. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$504.952,72. ITBI no valor de R\$10.099,05, recolhido junto ao Banco Bradesco, em data de 12/07/2022. Anexo ao Contrato: Anexo I - Contrato de

Continua no verso.

Continua na página

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR GRACIA BERNARDO FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/03/2025 às 10:19, sob o número WPIN25700562197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005965-69.2024.8.26.0011 e código pOom7XFI.



Documento gerado oficialmente pelo

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

/ajude este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDYZU-UKX49-KMMBS-GRUNP>

R-11-166.725- Protocolo nº 649.667, em 15 de julho de 2022-elo contrato referido no R-10-166.725, o devedor fiduciante Julimar Fernandes Xavier da Silva, já qualificado, constituiu a propriedade fiduciária em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Valdilene Aparecida de Souza, CPF 036.234.256-30, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$403.962,17. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$504.952,72. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização= 420. TAXA ANUAL DE JUROS: BALÇO: nominal= 8,6395% - efetiva= 8,9900%, e REDUZIDA: nominal= 8,3712% efetiva= 8,7000%. TAXA MENSAL DE JUROS: BALÇO: nominal= 0,7176% - efetiva= 0,7200%, e REDUZIDA: nominal= 0,6953% - efetiva= 0,6976%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa de juros balço= R\$3.966,01, e taxa de juros reduzida= R\$3.875,69. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 12/08/2022. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do contrato. PRAZO DE CÂRENCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$504.952,72, atualizado monetariamente na forma do item 18 do contrato ora registrado. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$1.334,81, T.F.J.: R\$739,62, ISSQN.: R\$25,18, Total: R\$2.099,61 - Qtd/Cod.: 1/4545-0. Número do Selo: FVQ74894. Código de Segurança: 4852-8394-3392-6507. Em 21/07/2022. Dou fé: _____

AV-12-166.725- Protocolo nº 649.667, em 15 de julho de 2022- Nos termos da Lei nº 10.931/04, procedeu-se à seguinte averbação para constar que foi emitida a CARTILHA CREDÍTO IMOBILIÁRIO INTEGRAL E CARTULAR nº 1.4444.1853084-2, Série 0722, datada de 11/07/2022, tendo como credora Caixa Econômica Federal, no valor do crédito de R\$403.962,17, garantida pela alienação fiduciária registrada no R-11-166.725. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-34. Número do Selo: FVQ74894. Código de Segurança: 4852-8394-3392-6507. Em 21/07/2022. Dou fé. _____

Continua na página



Valide aqui este documento

fls. 192

Protocolo 1.140.244
11:11
Página 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR GRACIA BERNARDO FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 17:42, sob o número WPJN25700412965. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005965-69/2024 e código pOcm7XFI.

continuação...

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé, nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 166725 (CNM: 032136.2.0166725-21). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art.5º-A da Lei 15.424/2004. Uberlândia, 18 de fevereiro de 2025.

Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 737378 em 18/12/2024, título referente ao imóvel desta matrícula.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 14.063/2020. Sua emissão pode ser confirmada pela consulta do selo no site do TJMG <https://selos.tjmg.jus.br/>, e o arquivo.pdf/a poderá ser submetido ao Verificador de Conformidade do Padrão ICP-Brasil disponível em <https://validar.iti.gov.br/>

Assinado digitalmente por: Marcio Ribeiro Pereira

Emolumentos: R\$27,36 - Recome: R\$1,64 - Taxa de Fiscalização: R\$10,25 - ISS: R\$0,55 - Valor final: R\$39,80

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: IPS30527 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5536.5158.5184.4949	
Quantidade de atos praticados: 1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial	
Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - ISS R\$ 0,55 - Valor final R\$39,80 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HDYZU-UKX49-KMMBS-GRUNP>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**IMÓVEL: : Rua Botafogo, 50, apto 703 –
Maracanã – Uberlândia - MG**

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO.....	3
3. FINALIDADE	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	3
6. VISTORIA	4
7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MAPA.....	5
8. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
9. CONCEITO DE VALOR	6
10. IMÓVEIS REFERENCIAIS (IR)	7
11. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	11
12. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	11
13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	12
14. APROVEITAMENTO EFICIENTE:.....	14
15. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL	14
16. COLETA DE DADOS:	14
17. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E TRATAMENTO POR FATORES	15
18. CONCLUSÕES:.....	33
19. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	33
20. ENCERRAMENTO	35

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo de Avaliação , atendendo à solicitação das pessoas e partes citadas abaixo:

Imóveis Avaliandos: Rua Botafogo, 50, apto 703 – Maracanã – Uberlândia - MG

Elaboração: Eng. Mauro Pereira Junior

CRECI MG27977-F CREA 44334-D CNAI 35.709

Determinar o valor mercadológico de venda do imóvel e suas benfeitorias e emitir Laudo de Avaliação Mercadológica de venda na data atual.

2. OBJETIVO

O presente trabalho visa estabelecer o valor mercadológico de venda do imóvel e suas benfeitorias e emitir Laudo de Avaliação Mercadológica de venda na data atual

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis

3. FINALIDADE

Este trabalho tem como finalidade **determinar** o valor mercadológico de venda do imóvel e suas benfeitorias para fins de venda ao mercado

4. DA COMPETÊNCIA

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**, a avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA e CREA, Conselho Regional de Engenharia**

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação está localizado à Rua Botafogo, 50, apto 703, “Condomínio Vista Sul”, no bairro Maracanã, município de Uberlândia/MG, registrado na matrícula nº 166.725 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG, nos seguintes termos:

“Um imóvel situado nesta cidade, no bairro Maracanã, na Rua Botafogo, nº 50, constituído pelo apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento do Edifício Vista Sul, com área privativa de 87,114m², área de garagem de 21,600m², correspondendo a vaga 21, área comum de 48,830m², área total de 157,44m², fração ideal de 0,019607500, e cota de 25,760m² do terreno composto pelos lotes nº 01, 16, 17 e 18 da quadra nº 11.”

O apartamento tem as características citadas na matrícula abaixo:

Valide aqui este documento <i>Faúcia Testa Pereira</i> Oficial Substituta <i>Joelia da Silva Ribeiro</i> Oficial Substituta		Oficial: Márcio Ribeiro Pereira <i>Denise Testa Pereira</i> Oficial Substituta <i>Roberta de Castro Figueiredo</i> Escrevente		<i>Daniele Amstaldem de Oliveira</i> Escrevente <i>Lorena Marques de Sousa</i> Escrevente	
C E R T I D ã O					
Livro 2 REGISTRO GERAL			1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
Matrícula 166.725		Ficha 01		Uberlândia - MG, 28 de maio de 2014	
IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Maracanã, na Rua Botafogo, nº 50, constituído pelo apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento do Edifício Vista Sul, com a área privativa de 87,114m², área de garagem de 21,600m² correspondendo a vaga 21, área comum de 48,830m², área total de 157,44m², fração ideal de 0,019607500, e cota de 25,760m² do terreno composto pelos lotes nºs 01, 16, 17 e 18 da quadra nº 11. PROPRIETÁRIA: ELGLOBAL CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Diogenes de Moraes, nº 10, CNPJ nº 05.743.389/0001-89. Registro anterior: Matrícula 96.672, Livro 2, desta Serventia. Código Cadastral do Imóvel: 00-04-0101-07-22-0001-0026. Emol.: R\$15,81, TFI.: R\$4,97, Total: R\$20,78.					

6. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor no dia 10/03/2025, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação



Foto fachada do imóvel

[illegible]

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 2 km)
Centro Comercial
Pontos de ônibus
Padarias
Supermercado
Colégio de ensino fundamental e médio, faculdades
Farmácia

Hospitais
Feiras Livres
Restaurantes

Infraestrutura e serviços públicos

Ruas pavimentadas e não pavimentadas
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

9. CONCEITO DE VALOR

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

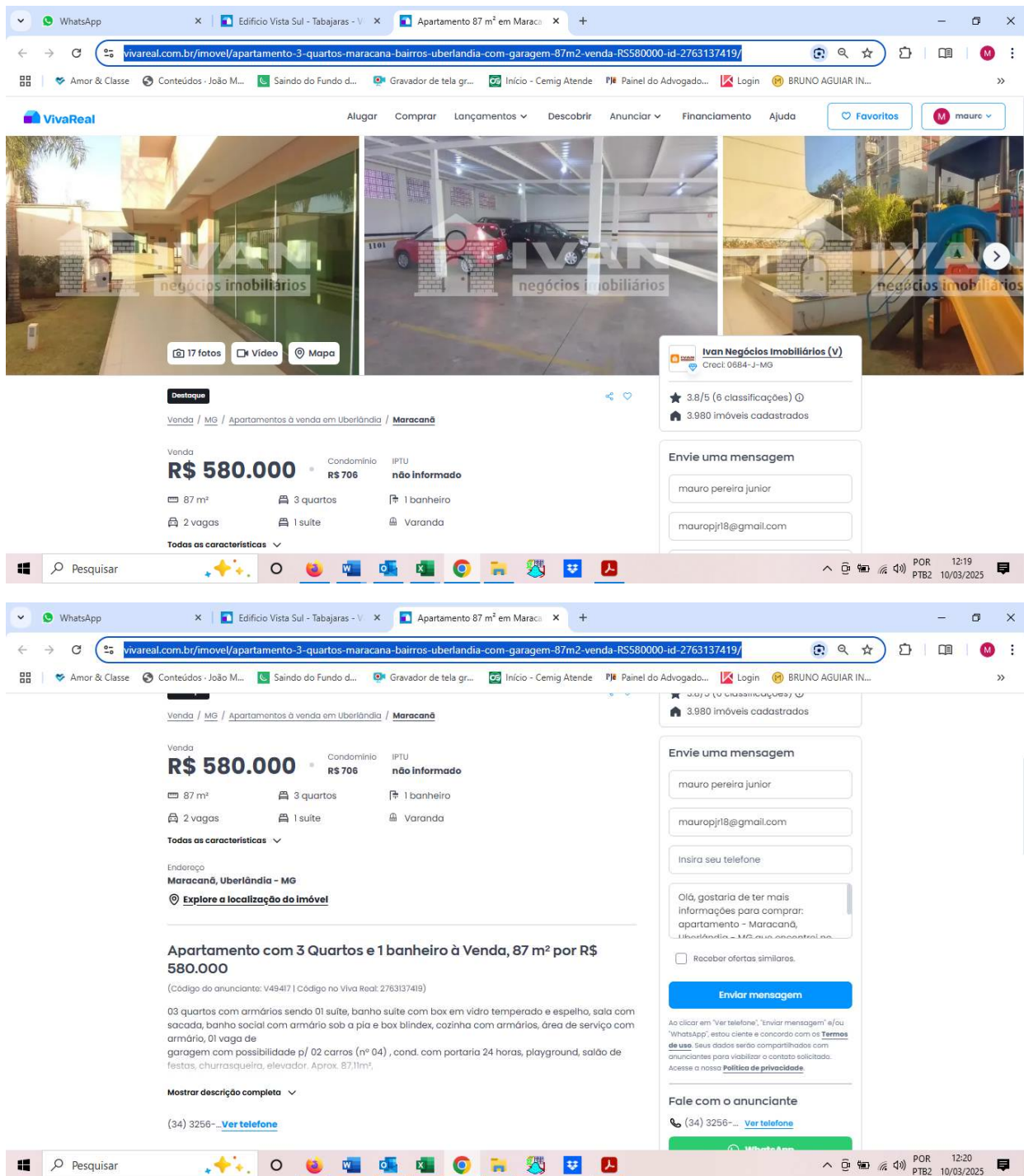
► Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

10. IMOVÉIS REFERENCIAIS (IR)

IR 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-maraçana-bairros-uberlandia-com-garagem-87m2-venda-RS580000-id-2763137419/>

site : www.phxavaliacaoimobiliaria.com.br



VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Favoritos maurc

Destaque

Venda / MG / Apartamentos à venda em Uberlândia / Maracaná

Venda **R\$ 580.000** Condomínio R\$ 706 IPTU não informado

87 m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas 1 suíte Varanda

Todas as características

Envie uma mensagem

mauro pereira junior
mauropjr18@gmail.com

Envie uma mensagem

mauro pereira junior
mauropjr18@gmail.com
insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Maracaná, Uberlândia - 342 m², 3 quartos, 1 banheiro, 2 vagas, 1 suíte, 1 varanda.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. [Acesse a nossa Política de privacidade](#)

Fale com o anunciante

(34) 3256-... [Ver telefone](#)

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 87 m² por R\$ 580.000

(Código do anunciante: V49417 | Código no Viva Real: 2763137419)

03 quartos com armários sendo 01 suíte, banho suíte com box em vidro temperado e espelho, sala com sacada, banho social com armário sob a pia e box blindex, cozinha com armários, área de serviço com armário, 01 vaga de garagem com possibilidade p/ 02 carros (nº 04), cond. com portaria 24 horas, playground, salão de festas, churrasqueira, elevador. Aprox. 87,11m².

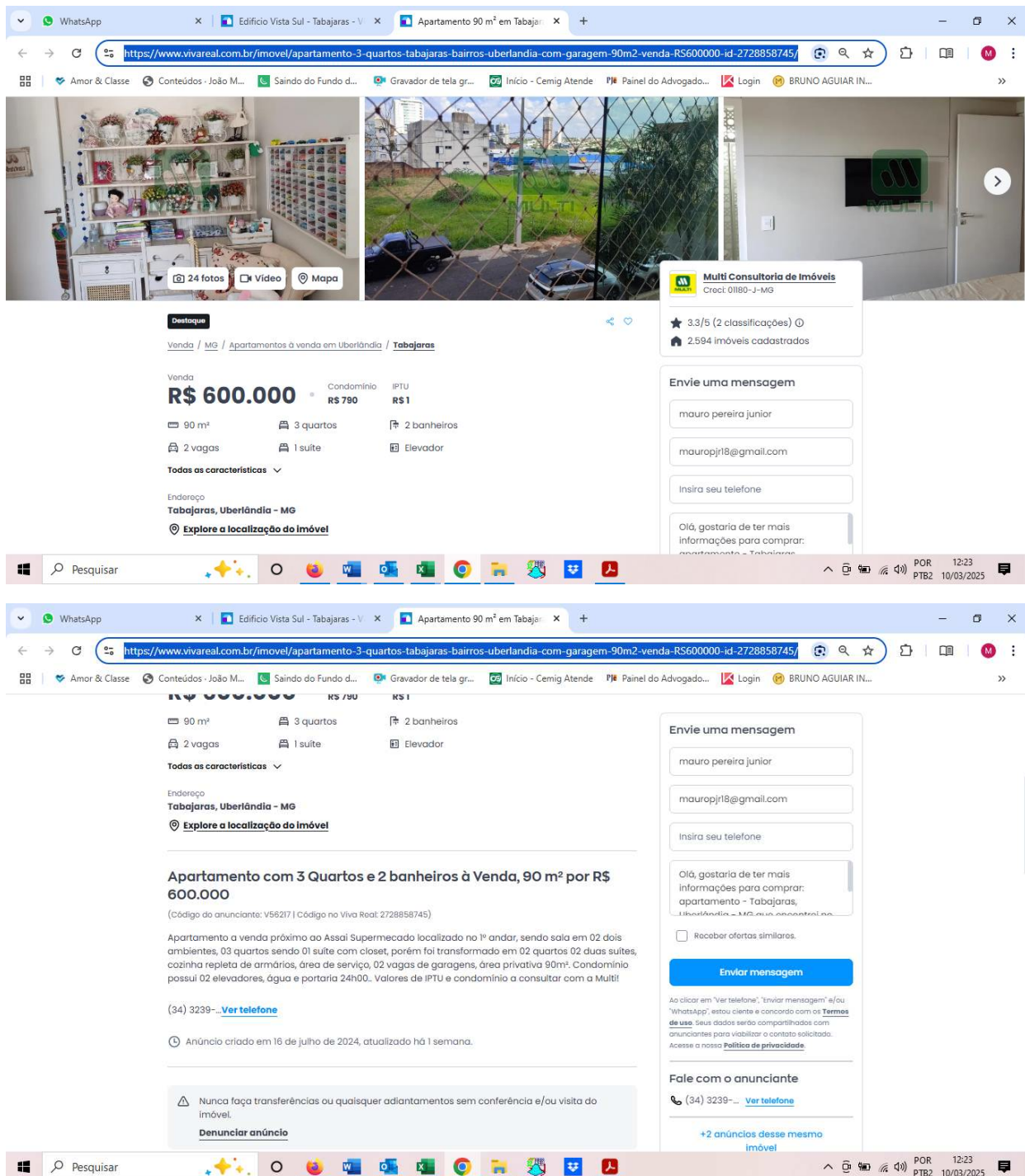
Mostrar descrição completa

(34) 3256-... [Ver telefone](#)

IR2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-90m2-venda-RS600000-id-2728858745/>

site : www.phxavaliacaoimobiliaria.com.br



Destaque

Venda / MG / Apartamentos à venda em Uberlândia / Tabajaras

Venda
R\$ 600.000 • Condomínio R\$ 790 IPTU R\$ 1

90 m² • 3 quartos • 2 banheiros
 2 vagas • 1 suite • Elevador

Todas as características

Endereço
 Tabajaras, Uberlândia - MG

[Explore a localização do imóvel](#)

Multi Consultoria de Imóveis
 Creci: 01180-J-MG

3.3/5 (2 classificações) • 2.594 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

mauro pereira junior
 mauropjr18@gmail.com
 Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Tabajaras, Uberlândia - MG, sua localização.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(34) 3239-... [Ver telefone](#)

+2 anúncios desse mesmo imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 90 m² por R\$ 600.000
 (Código do anunciante: V56217 | Código no Viva Real: 2728858745)

Apartamento a venda próximo ao Assai Supermercado localizado no 1º andar, sendo sala em 02 dois ambientes, 03 quartos sendo 01 suite com closet, porém foi transformado em 02 quartos 02 duas suítes, cozinha repleta de armários, área de serviço, 02 vagas de garagens, área privativa 90m². Condomínio possui 02 elevadores, água e portaria 24h00. Valores de IPTU e condomínio a consultar com a Multi!

(34) 3239-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 16 de julho de 2024, atualizado há 1 semana.

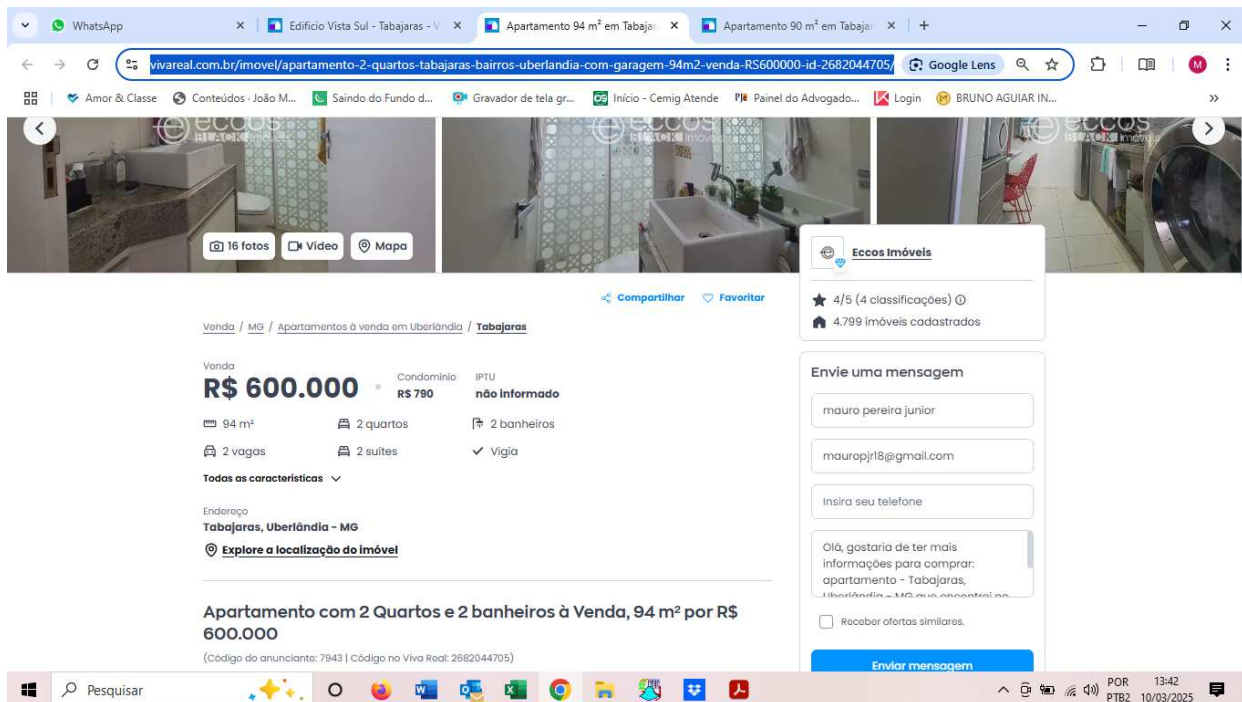
Denunciar anúncio

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

IR3

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-94m2-venda-R\\$600000-id-2682044705/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-94m2-venda-R$600000-id-2682044705/)

site : www.phxavaliacaoimobiliaria.com.br



Venda / MG / Apartamentos à venda em Uberlândia / Tabajaras

Venda
R\$ 600.000 Condomínio R\$ 790 IPTU não informado

94 m² 2 quartos 2 banheiros
2 vagas 2 suítes Vigia

Todas as características

Endereço
Tabajaras, Uberlândia - MG
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 94 m² por R\$ 600.000
(Código do anunciante: 7943 | Código no Viva Real: 2682044705)

Envie uma mensagem

mauro pereira junior
mauropjr18@gmail.com
Insira seu telefone

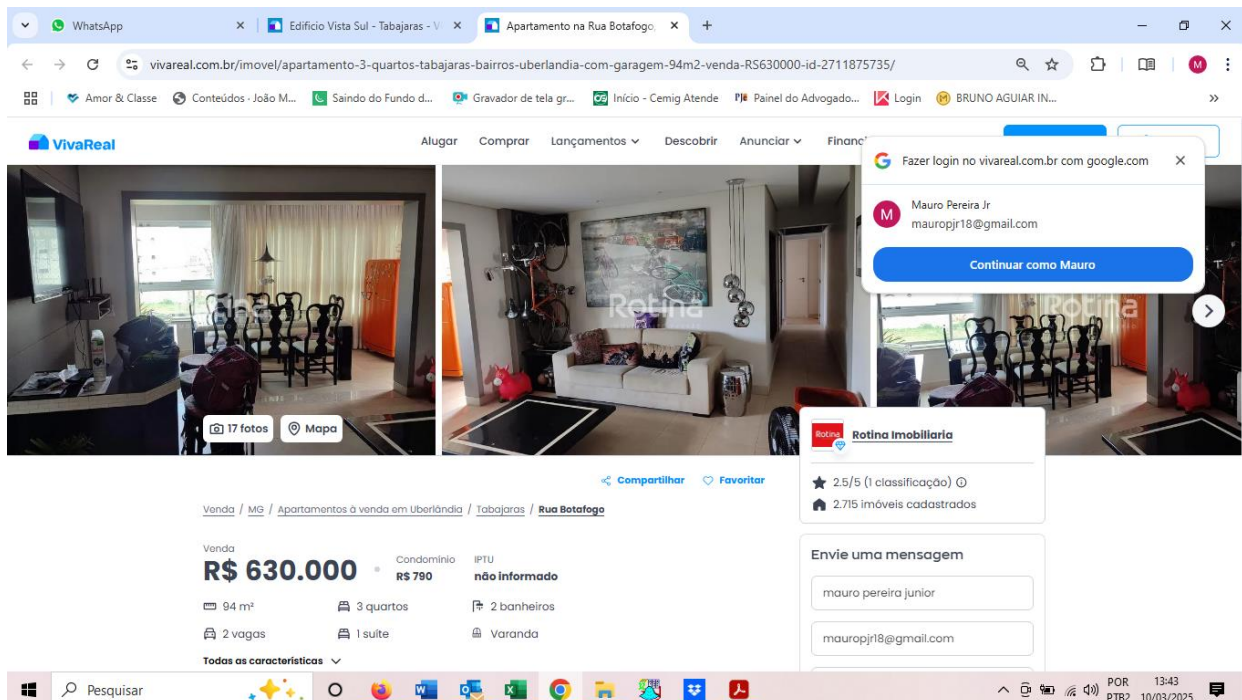
Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento - Tabajaras, Uberlândia - MG, por favor, me envie o contato.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

IR4

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-94m2-venda-RS630000-id-2711875735/>



VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financeiro

Venda / MG / Apartamentos à venda em Uberlândia / Tabajaras / Rua Botafogo

Venda
R\$ 630.000 Condomínio R\$ 790 IPTU não informado

94 m² 3 quartos 2 banheiros
2 vagas 1 suite Varanda

Todas as características

Envie uma mensagem

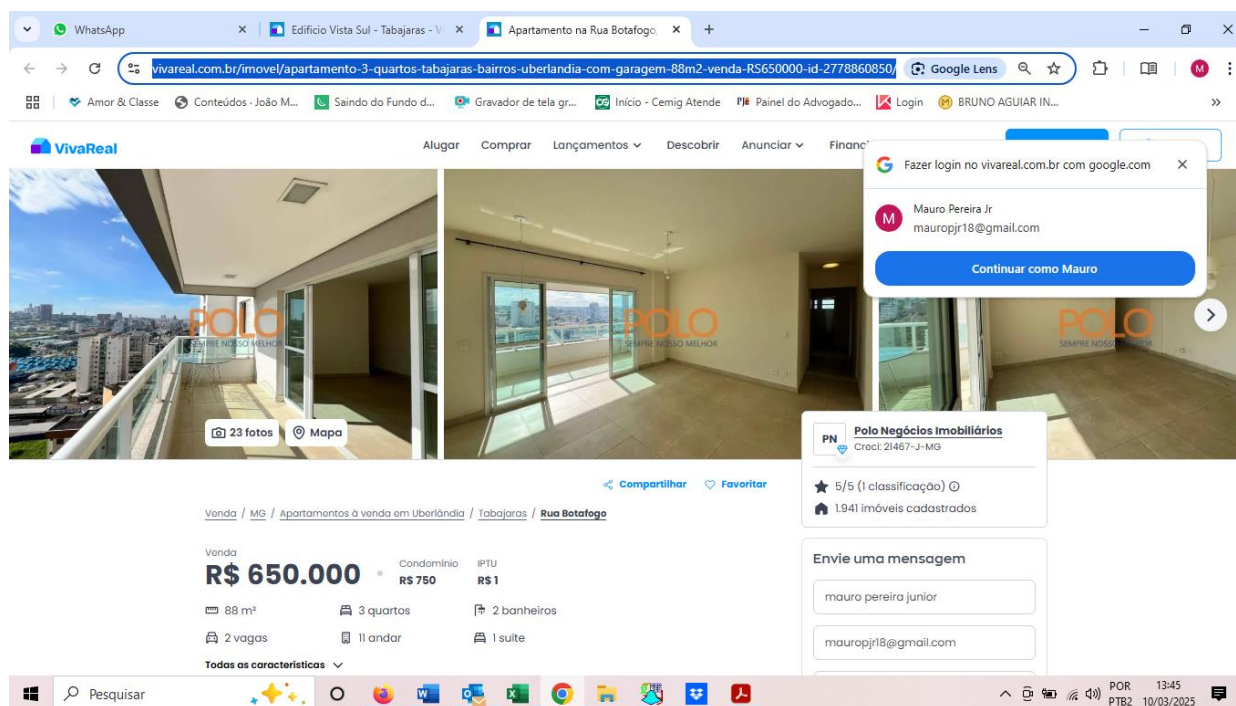
mauro pereira junior
mauropjr18@gmail.com

Continuar como Mauro

IR5

site : www.phxavaliacaomobiliaria.com.br

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-88m2-venda-RS650000-id-2778860850/>



11. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

12. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

O referido trabalho é, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24/12/1966, da competência exclusiva do Engenheiro e do Arquiteto, legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sendo objeto de norma específica da ABNT de número NBR 14653 - 1 e 2 que subsidiam quanto à metodologia e conceituações oficiais, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Em avaliações desta natureza procede-se uma vistoria ao imóvel em questão onde são apuradas e fotografadas as suas características efetuando-se um levantamento através de pesquisa às ofertas no local, para então analisar a documentação disponível e elaborar laudo conclusivo.

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

☒ Método Comparativo:

“9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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
a 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 menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
-------	-----	----	---

Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

14. APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

15. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL

16. COLETA DE DADOS:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Os resultados obtidos foram devidamente tabulados, onde procuramos reunir os elementos selecionados após o trabalho de campo, quando foram adotadas técnicas de obtenção de dados, objetivando a diversidade de fontes, contemporaneidade, tipo e quantidade de informações.

No caso desta avaliação foram coletados para análise 05 amostras conforme tabela abaixo,

Segue as amostras:

Amostras	Endereço	Bairro	Informante/Telefone	Área	VALOR	VALOR/M²
1	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00	580.000,00	6.666,67
2	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	90,00	600.000,00	6.666,67
3	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	94,00	600.000,00	6.382,98
4	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	94,00	630.000,00	6.702,13
5	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	88,00	650.000,00	7.386,36

17. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E TRATAMENTO POR FATORES

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes. Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E TRATAMENTO POR FATORES

Como os dados são muito similares de amostras inclusive dentro do mesmo condomínio, o fator utilizado para homogeneização foi o estado de conservação e possível diferenciação no padrão de acabamento

Assim foi utilizado as amostras conforme a tabela:

Amostras	Endereço	Bairro	Informante/Telefone	Área	VALOR	VALOR/M²	oferta	andar
1	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00	580.000,00	6.666,67	0,9	1,1
2	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	90,00	600.000,00	6.666,67	0,9	1,1
3	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	94,00	600.000,00	6.382,98	0,9	1,1
4	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	94,00	630.000,00	6.702,13	0,9	1
5	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	88,00	650.000,00	7.386,36	0,9	1

Abaixo seguem os cálculos pelo MCDDM:

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores UTILIZANDO O SOFTWARE INFER 32, segue os cálculos:

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.

Data: 10/Mar/2025

Nome do Arquivo: C:\Users\Usuario\Documents\meus documentos\ACADEMIA DO PERITO CURSO PERITO\AVALIAÇÕES PARTICULARES\AVALIAÇÃO APTO CLIENTE SP\Pasta1.txt

Amostra

Nº Am.	«Amostras »	«Endereço»	«Bairro»	«Informante/Telefone»	«Área»
1	1	rua botafogo 50	maracan a	ver link do site	87,00
2	2	rua botafogo 50	maracan a	ver link do site	90,00
3	3	rua botafogo 50	maracan a	ver link do site	94,00
4	4	rua botafogo 50	maracan a	ver link do site	94,00
5	5	rua botafogo 50	maracan a	ver link do site	88,00

Nº Am.	« VALOR »	VALOR/M²	oferta	andar	Valor Homog.
1	580.000,00	6.666,67	0,9	1,1	6.600,00
2	600.000,00	6.666,67	0,9	1,1	6.600,00
3	600.000,00	6.382,98	0,9	1,1	6.319,15
4	630.000,00	6.702,13	0,9	1,10	6.635,11
5	650.000,00	7.386,36	0,9	1,10	7.312,50

Os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 1,50.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:

[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Amostras *(variável não utilizada no modelo)*
- Endereço *(variável não utilizada no modelo)*
- Bairro *(variável não utilizada no modelo)*
- Informante/Telefone *(variável não utilizada no modelo)*
- Área *(variável não utilizada no modelo)*
- VALOR *(variável não utilizada no modelo)*
- VALOR/M²
- oferta
- andar

Estatísticas Básicas

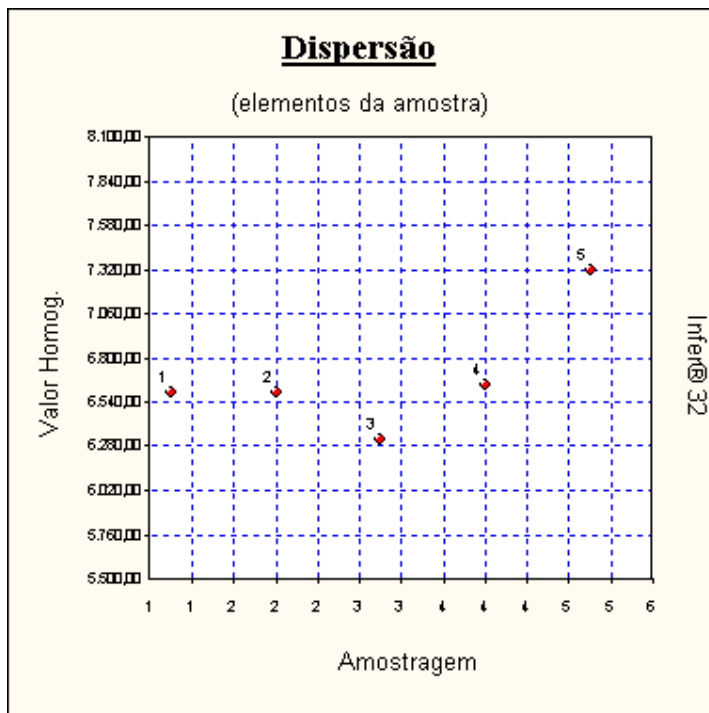
Nº de elementos da amostra : 5

Nº de graus de liberdade : 4

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	6693	368,8470	5,51%

Número mínimo de amostragens: 5.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

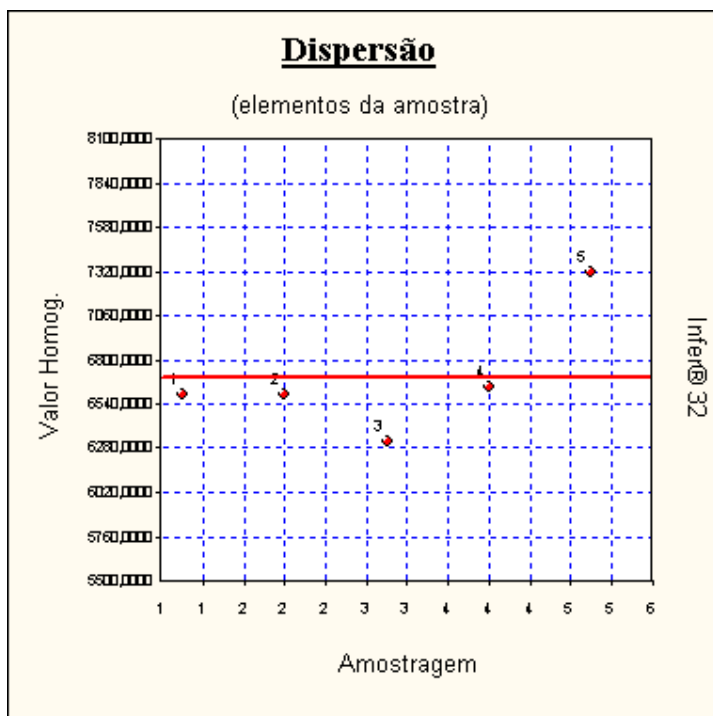


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	6600,0000	6693,3520	-93,3519	-0,2530	-0,2829	8714,5959
2	6600,0000	6693,3520	-93,3519	-0,2530	-0,2829	8714,5959
3	6319,1500	6693,3520	-374,2020	-1,0145	-1,1342	1,4002x10 ⁵
4	6635,1100	6693,3520	-58,2419	-0,1579	-0,1765	3392,1305
5	7312,5000	6693,3520	619,1480	1,6786	1,8767	3,8334x10 ⁵

Gráfico de Desvios Quadráticos

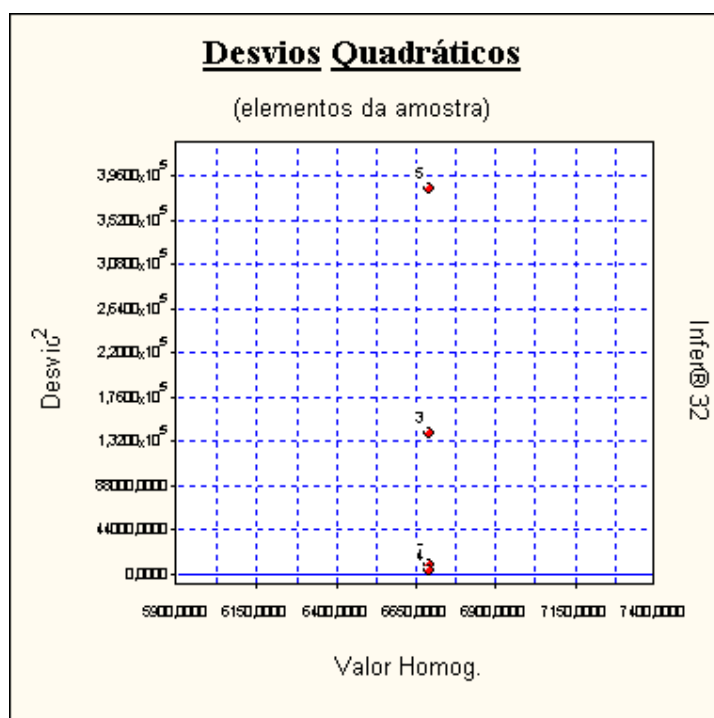


Tabela de Desvios Deletados

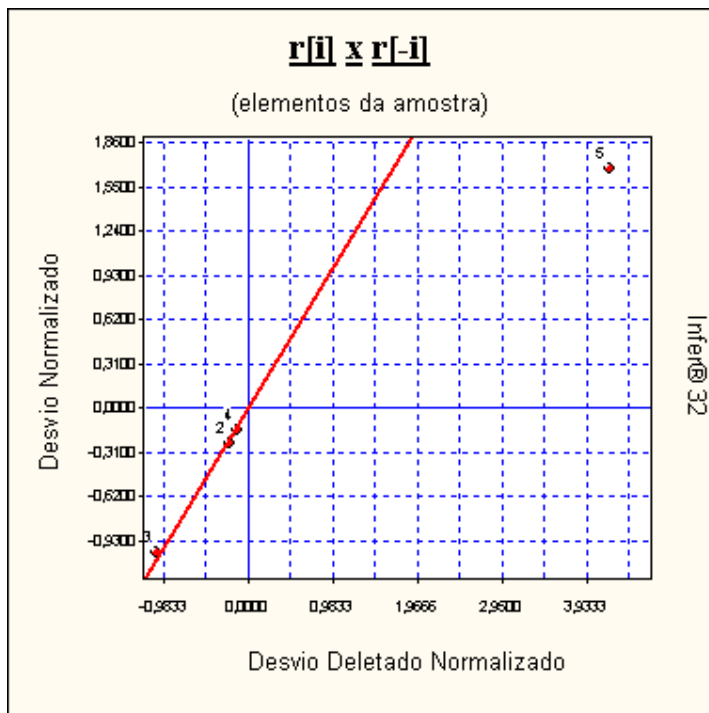
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	- 116,6899	1,7776x10 ⁵	-0,2214	-0,2475
2	- 116,6899	1,7776x10 ⁵	-0,2214	-0,2475
3	- 467,7524	1,2305x10 ⁵	-1,0667	-1,1926
4	-72,8024	1,7998x10 ⁵	-0,1372	-0,1534
5	773,9350	21670,7992	4,2058	4,7023

Desvio x Desvio Deletado

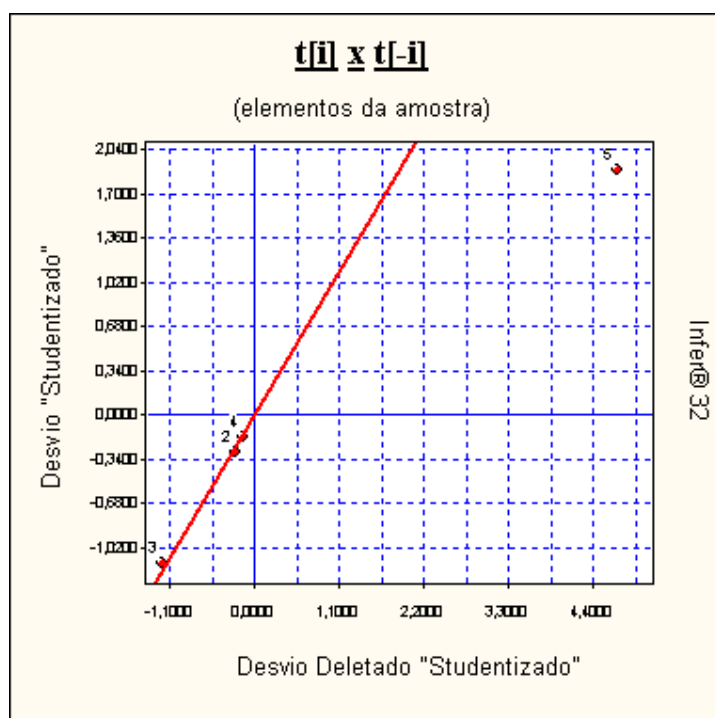


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 5
Graus de liberdade : 4
Valor médio : 6693,3520
Mediana : 6526,0979
Moda : 6484,7083

Variância : $1,0883 \times 10^5$
 Desvio padrão : 329,9068
 Desvio médio : 247,6592
 Variância (não tendenciosa) : $1,3604 \times 10^5$
 Desvio padrão (não tend.) : 368,8470
 Coef. de variação : 5,511%
 Valor mínimo : 6319,1500
 Valor máximo : 7312,5000
 Amplitude : 993,3500
 Número de classes : 3
 Intervalo de classes : 331,1166

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada ótima

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 6693,3520
 Momento central de 2ª ordem : $1,0883 \times 10^5$
 Momento central de 3ª ordem : $3,6624 \times 10^7$
 Momento central de 4ª ordem : $7,3249 \times 10^6$

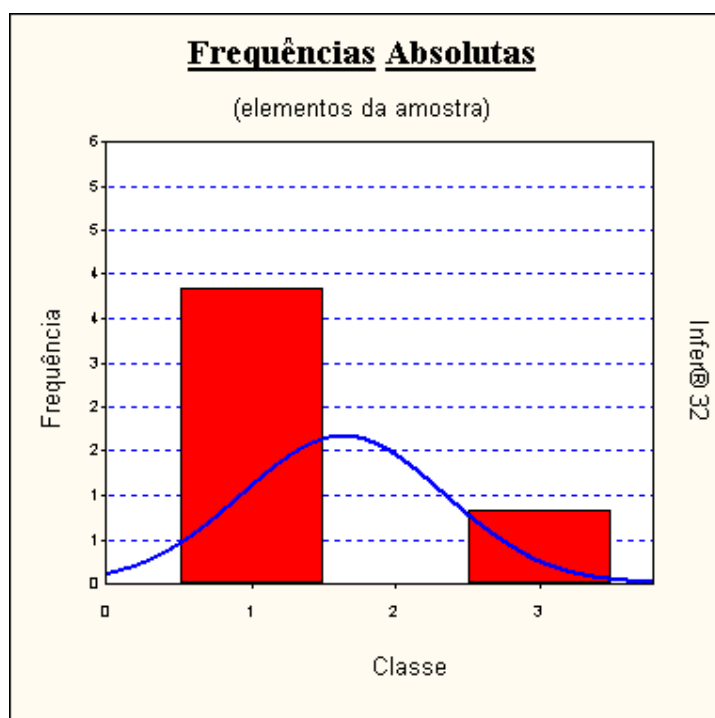
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	1,0200	0	0
Curtose	-2,9993	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

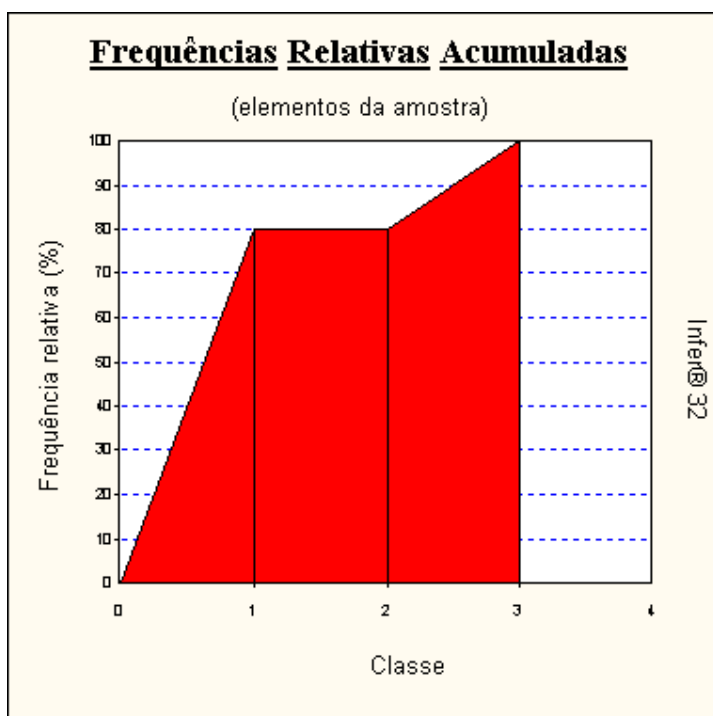
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	6319,150 0	6650,266 6	4	80,00	6538,565 0
2	6650,266 6	6981,383 3	0	0,00	0,0000
3	6981,383 3	7312,500 0	1	20,00	7312,500 0

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

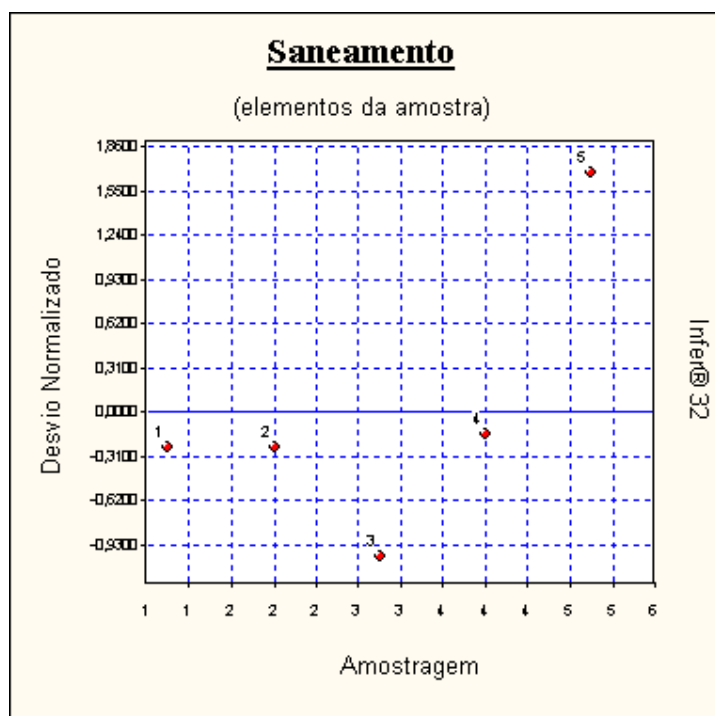
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	80,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	6319,1500	0,1552	0,2000	0,1551	0,0448
1	6600,0000	0,400	0,4000	0,2000	9,8872x10 ⁻⁵
2	6600,0000	0,400	0,6000	9,8872x10 ⁻⁵	0,1999

4	6635,110 0	0,437	0,800 0	0,1627	0,3627
5	7312,500 0	0,953	1,000 0	0,1533	0,0466

Maior diferença obtida: 0,3627

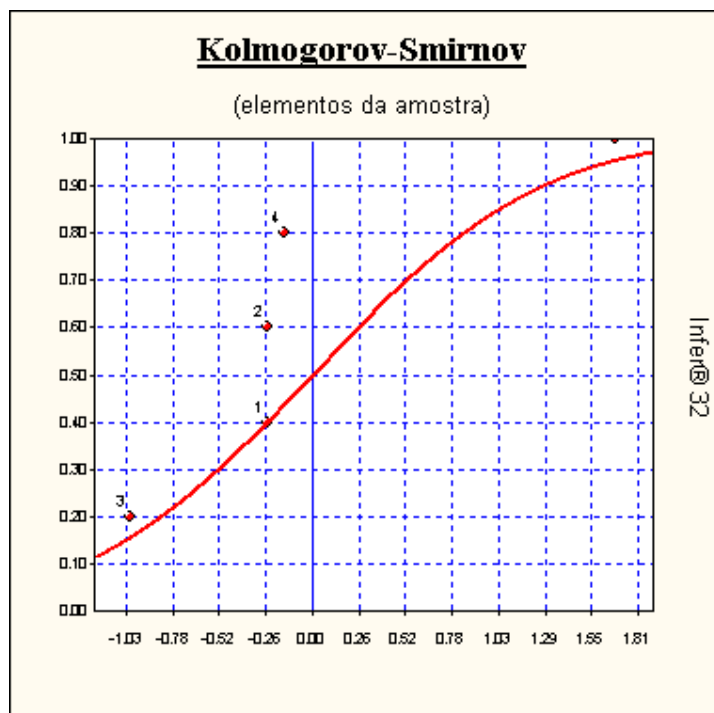
Valor crítico: 0,4460 (para o nível de significância de 20 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 1
Número de elementos negativos . : 4
Número de sequências : 2
Média da distribuição de sinais : 2,5
Desvio padrão : 1,118

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,2041

Limite superior . : -2,2454

Intervalo para a normalidade: [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

Teste de Sinais

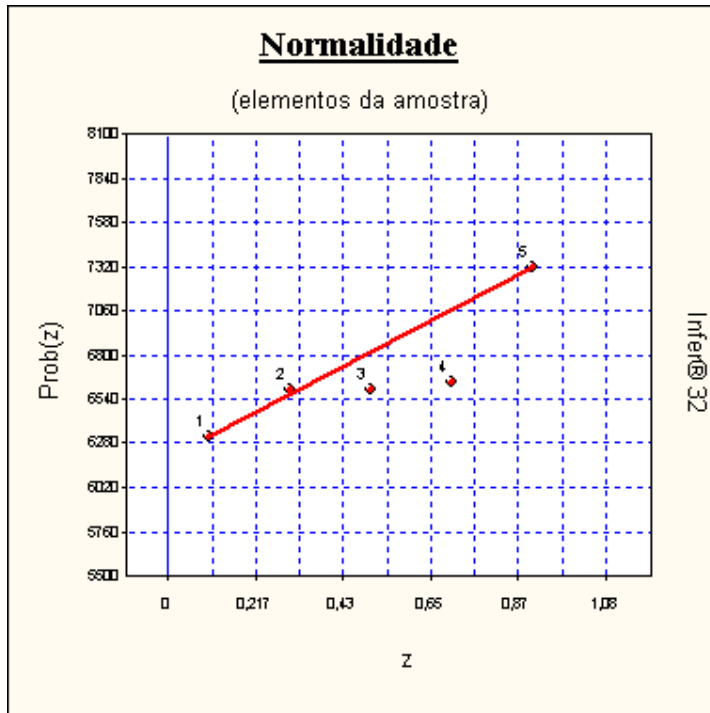
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,3416

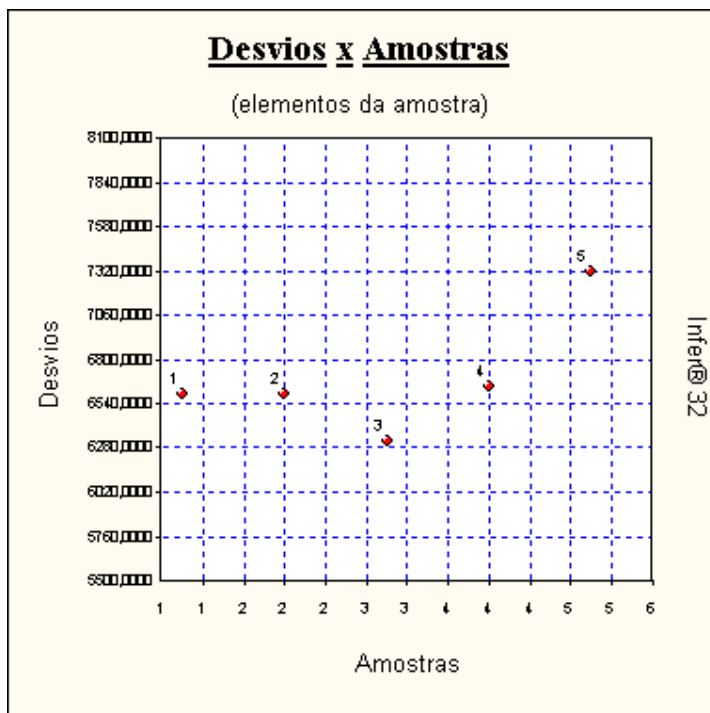
Valor z (crítico) : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de sinais, rejeita-se a hipótese nula. A distribuição dos desvios em torno da média não apresenta características de normalidade.

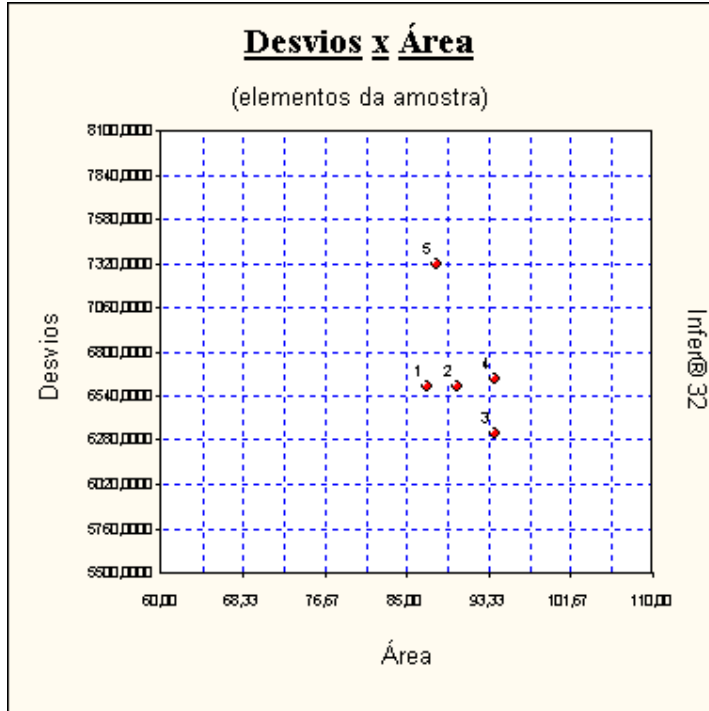
Reta de Normalidade



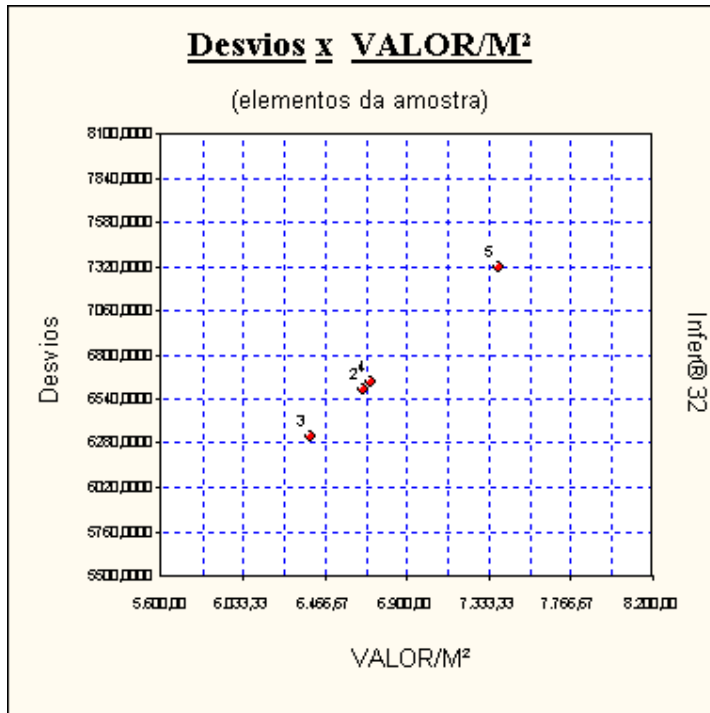
Desvios x Variáveis



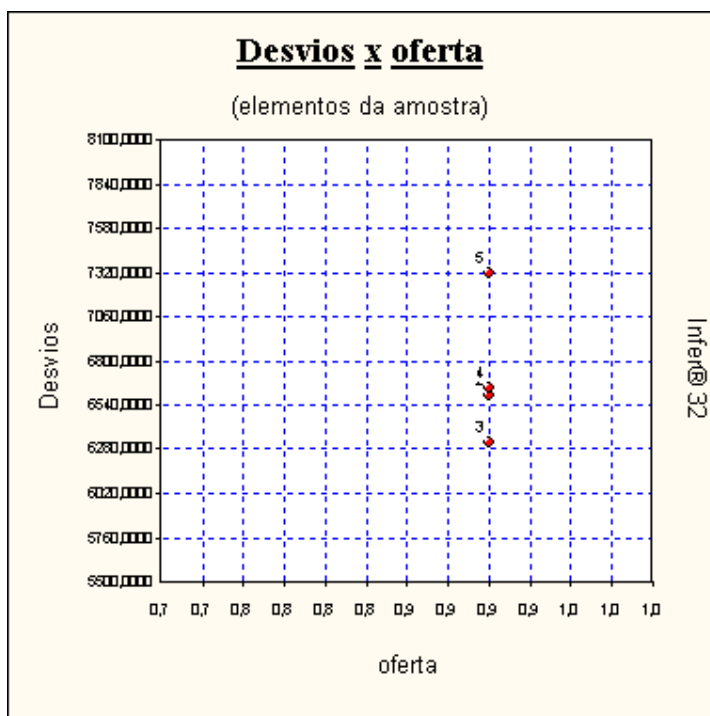
Desvios x Variáveis



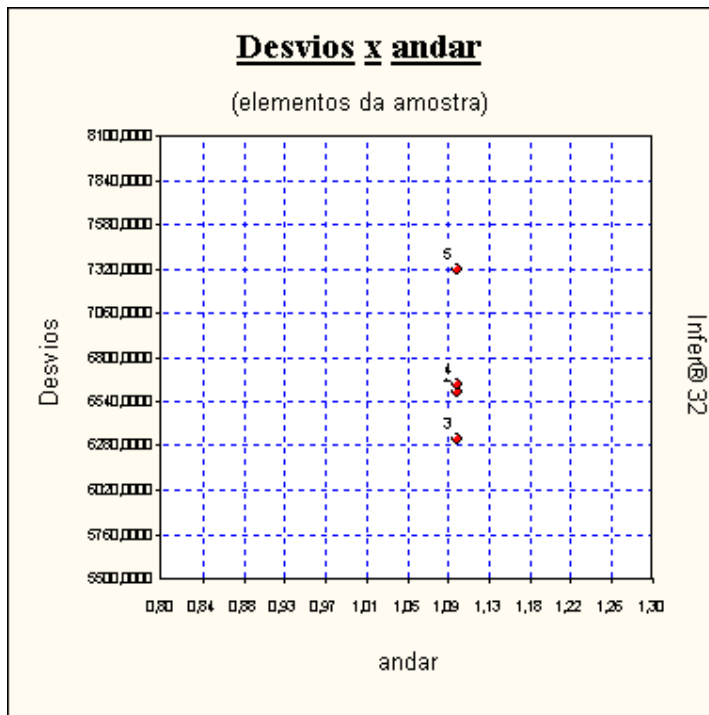
Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do apto 703 = R\$ 6.693,35

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 6.440,44

Máximo: R\$ 6.946,26

Para uma area de m2 87,1139, teremos:

valor apto obtido = R\$ 583.084,67

valor apto mínimo = R\$ 561.052,87

valor apto máximo = R\$ 605.116,46

18. CONCLUSÕES:

- Pelos cálculos acima obtivemos o valor do bem avaliando em **R\$ 583.084,67**, podendo ser arredondado para **R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)** o seu valor de avaliação

19. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 a	2
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 menos heterogênea.					
				SOMA	8
Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
Graus		III	II	I	GRAU OBTIDO
Pontos mínimos		10	6	4	
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

20. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 35 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Uberlândia, 10/03/2025

MAURO PEREIRA JUNIOR

ENGENHEIRO CIVIL/ CORRETOR DE IMOVEIS

CREA 44.334-D CRECI 27.977 CNAI 35.709



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL URBANO NO BAIRRO UMUARAMA

ENDEREÇO: Rua Botafogo, 50, apto 703 – Maracanã – Uberlândia - MG

MATRÍCULA: 166725

ÁREA CONSTRUÍDA: 88,14m²

Alberto José Fonseca Rocha, Avaliador de Imóveis, vem
respeitosamente perante a presença de V. Ex^a, juntar o laudo de
avaliação aos autos desse processo.

Uberlândia,

10 de março de 2025

Termos em que, pede deferimento.

Alberto José Fonseca Rocha

Avaliador de Imóveis – CRECI 24004

Perito Judicial Avaliador – CONJEP 02.00.1013

SUMÁRIO

1.	LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	3
----	--	---

1

2.	CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES	3
3.	EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:	3
4.	DOS EXAMES / LOCALIZAÇÃO	3
5.	METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	4
5.1.1.	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:	4
5.1.2.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	4
6.	DA METRAGEM DO IMÓVEL	6
7.	planilha de homogeneização por fatores	6
8.	CALCULOS DA AVALIAÇÃO PELO METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MARCADO UTILIZANDO O SOFTWARE INFER 32	6
9.	ESCLARECIMENTOS / AVALIAÇÃO	20
10.	ANEXOS	21
10.1.1.	LOCALIZAÇÃO	21
10.1.2.	IMÓVEL	22
10.1.3.	AMOSTRAS	22

1. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Aos 10 de março de 2025, através da solicitação formalizada como avaliador de imóveis, , este avaliador, **Alberto José Fonseca Rocha**, inscrito sob nº **02.00.1013** no **Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil**, foi contratado para desempenhar as suas funções de avaliador de imóveis com honestidade, lealdade e disciplina, utilizando o método direto comparativo de dados de mercado na classe de Avaliação de Imóvel residencial em estrita obediência à aludida ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

2. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

ENDEREÇO: Rua Botafogo, 50, apto 703 – Maracanã – Uberlândia - MG

MATRÍCULA: 166725

3. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Durante a inspeção e avaliação foram utilizados: câmera digital da Apple modelo Iphone 13 promax bem como ferramentas e instrumentos on-line para averiguação do local e constatação de cálculos para a posterior conclusão da finalidade do presente documento.

4. DOS EXAMES / LOCALIZAÇÃO

O imóvel foi vistoriado externamente in loco no dia 10 de março de 2025, as 09:30 horas. Foram utilizados como parâmetros para avaliação interna do imóvel a matrícula apresentada pelo solicitante.

Na vistoria foi verificado a localização, fluxo viário e humano, posicionamento, marketing e visualização. Foram analisados também o estado de conservação, as avarias, benfeitorias e qualidade do material utilizado, levando em consideração o valor de venda (m²) da região, o estado de conservação das vias públicas, assim como a vizinhança, o comércio, os meios de condução e localização.

O imóvel está localizado na Rua Botafogo 50 b maracanã Uberlândia mg

5. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado e homogeneização de fatores, nos termos do item 7.2.1 da NBR – 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

O método comparativo direto de dados de mercado “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização e tratamentos por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

5.1.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

TABELA 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas e todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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
a 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 menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

1. Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
2. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
3. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

TABELA 2 – Tabela de enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo do grau II e os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo no grau I

6. DA METRAGEM DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação está localizado à Rua Botafogo, 50, apto 703, “Condomínio Vista Sul”, no bairro Maracanã, município de Uberlândia/MG, registrado na matrícula nº 166.725 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG, nos seguintes termos:

“Um imóvel situado nesta cidade, no bairro Maracanã, na Rua Botafogo, nº 50, constituído pelo apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento do Edifício Vista Sul, com área privativa de 87,114m², área de garagem de 21,600m², correspondendo a vaga 21, área comum de 48,830m², área total de 157,44m², fração ideal de 0,019607500, e cota de 25,760m² do terreno composto pelos lotes nº 01, 16, 17 e 18 da quadra nº 11.”

7. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Amostras	Endereço	Bairro	Informante/Telefone	Área	VALOR	VALOR/M²	oferta
1	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00	650.000,00	7.471,26	0,9
2	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00	660.000,00	7.586,21	0,9
3	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	89,00	661.500,00	7.432,58	0,9
4	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00	665.000,00	7.643,68	0,9
5	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	90,00	670.000,00	7.444,44	0,9

8. CALCULOS DA AVALIAÇÃO PELO METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO UTILIZANDO O SOFTWARE INFER 32

Amostra

Nº Am.	«Amostras»	«Endereço»	«Bairro»	«Informante/Telefone»	«Área»
1	1	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00
2	2	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00
3	3	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	89,00
4	4	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	87,00
5	5	rua botafogo 50	maracana	ver link do site	90,00

Nº Am.	« VALOR »	VALOR/M²	oferta	Valor Homog.
1	650.000,00	7.471,26	0,9	6.724,13
2	660.000,00	7.586,21	0,9	6.827,59
3	661.500,00	7.432,58	0,9	6.689,32
4	665.000,00	7.643,68	0,9	6.879,31
5	670.000,00	7.444,44	0,9	6.700,00

Os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 1,50.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

•
$$\frac{\text{Valor Homog.}}{[\text{Valor Homogeneizado}]}$$
 Equação:

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Amostras (variável não utilizada no modelo)
- Endereço (variável não utilizada no modelo)
- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Informante/Telefone (variável não utilizada no modelo)
- Área (variável não utilizada no modelo)
- VALOR (variável não utilizada no modelo)
- VALOR/M²
- oferta

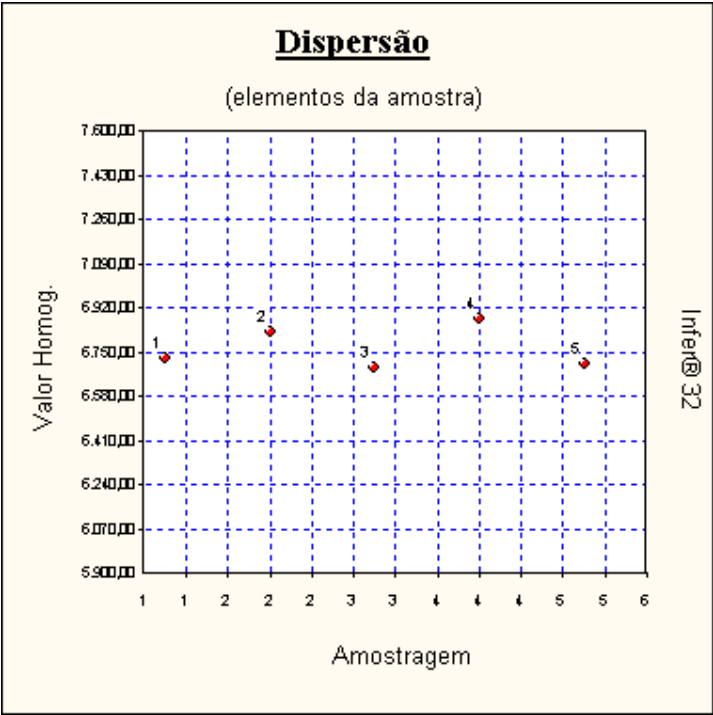
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 5
Nº de graus de liberdade : 4

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	6764	84,5617	1,25%

Número mínimo de amostragens: 5.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

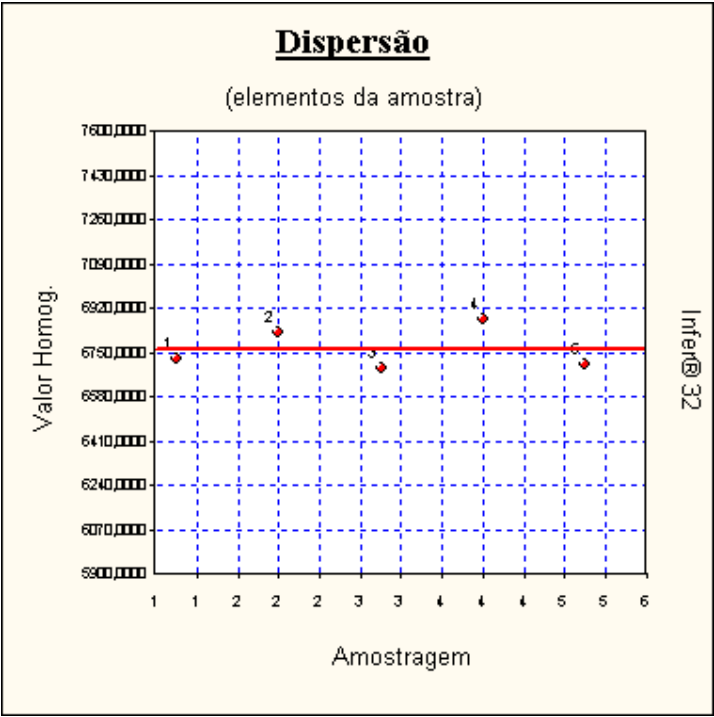


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	6724,1300	6764,0700	-39,9400	-0,4723	-0,5280	1595,2036
2	6827,5900	6764,0700	63,5199	0,7511	0,8398	4034,7903
3	6689,3200	6764,0700	-74,7500	-0,8839	-0,9883	5587,5625
4	6879,3100	6764,0700	115,2400	1,3627	1,5236	13280,2576
5	6700,0000	6764,0700	-64,0700	-0,7576	-0,8471	4104,9649

Gráfico de Desvios Quadráticos

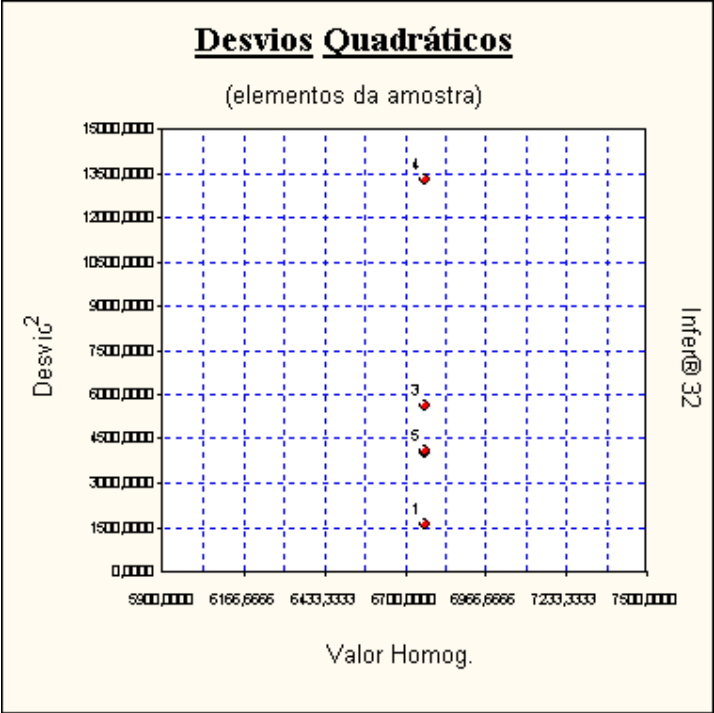
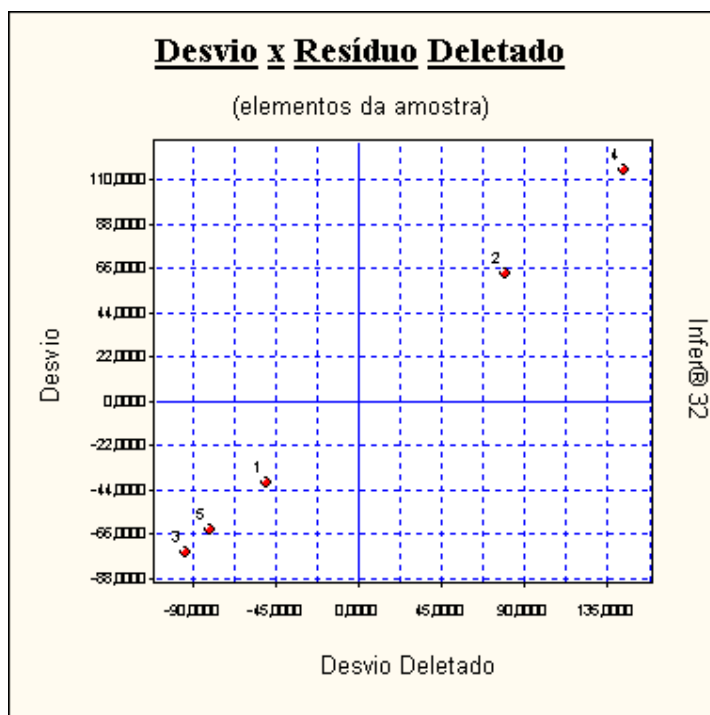


Tabela de Desvios Deletados

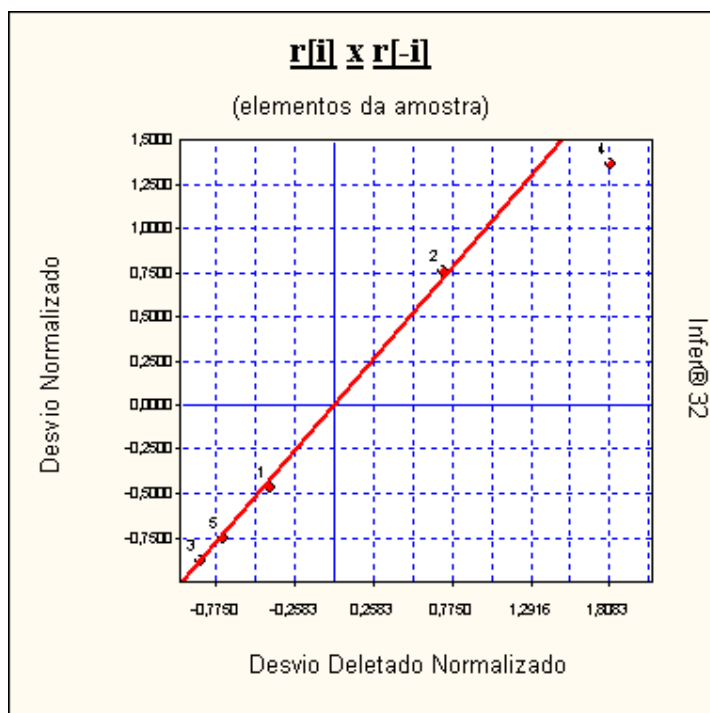
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-49,9250	8869,5915	-0,4240	-0,4741
2	79,3999	7853,0970	0,7167	0,8013
3	-93,4375	7206,1086	-0,8805	-0,9845
4	144,0500	4000,8190	1,8219	2,0369
5	-80,0875	7823,8576	-0,7243	-0,8098

Desvio x Desvio Deletado

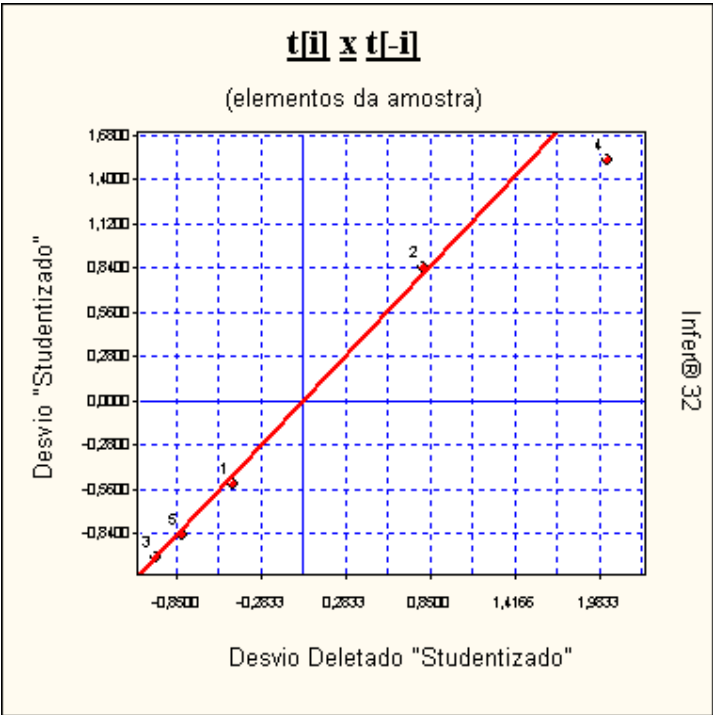


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 5
Graus de liberdade : 4
Valor médio : 6764,0700
Mediana : 6742,0950
Moda : 6720,9850
Variância : 5720,5558
Desvio padrão : 75,6343
Desvio médio : 71,5040
Variância (não tendenciosa) : 7150,6947
Desvio padrão (não tend.) : 84,5617
Coef. de variação : 1,250%
Valor mínimo : 6689,3200
Valor máximo : 6879,3100
Amplitude : 189,9900
Número de classes : 3
Intervalo de classes : 63,3300

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada ótima

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 6764,0700
Momento central de 2ª ordem : 5720,5558

Momento central de 3ª ordem : 2,0846x10⁵
Momento central de 4ª ordem : 41692,7576

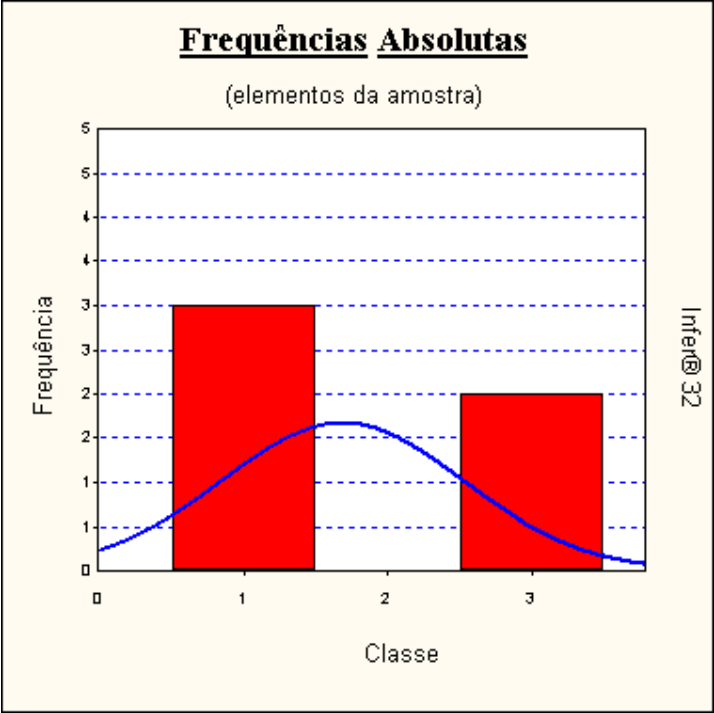
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4818	0	0
Curtose	-2,9987	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

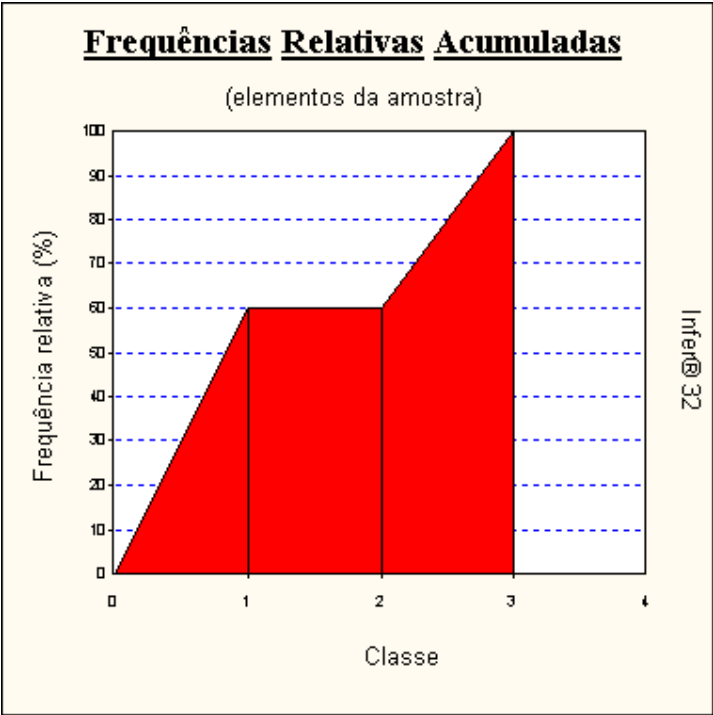
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	6689,3200	6752,6500	3	60,00	6704,4833
2	6752,6500	6815,9800	0	0,00	0,0000
3	6815,9800	6879,3100	2	40,00	6853,4500

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

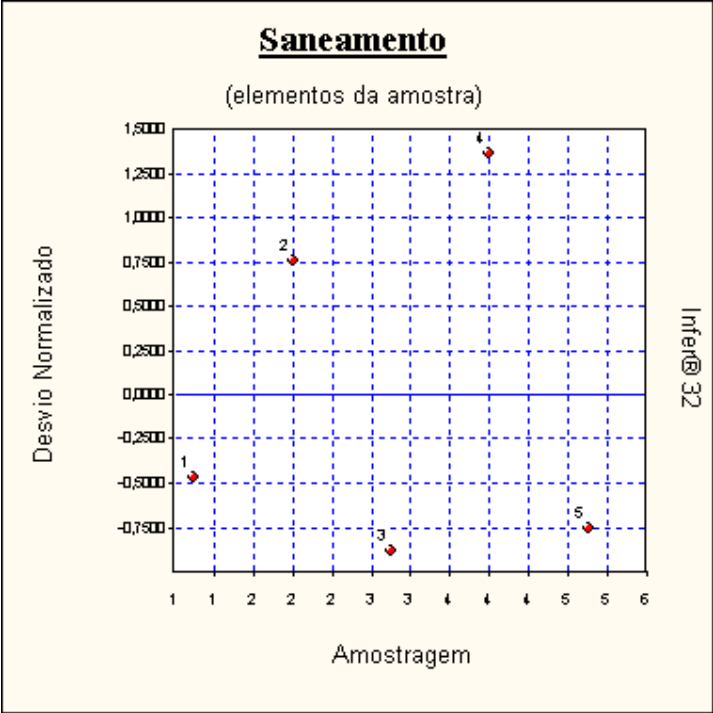
Todas as amostragens foram utilizadas.

Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

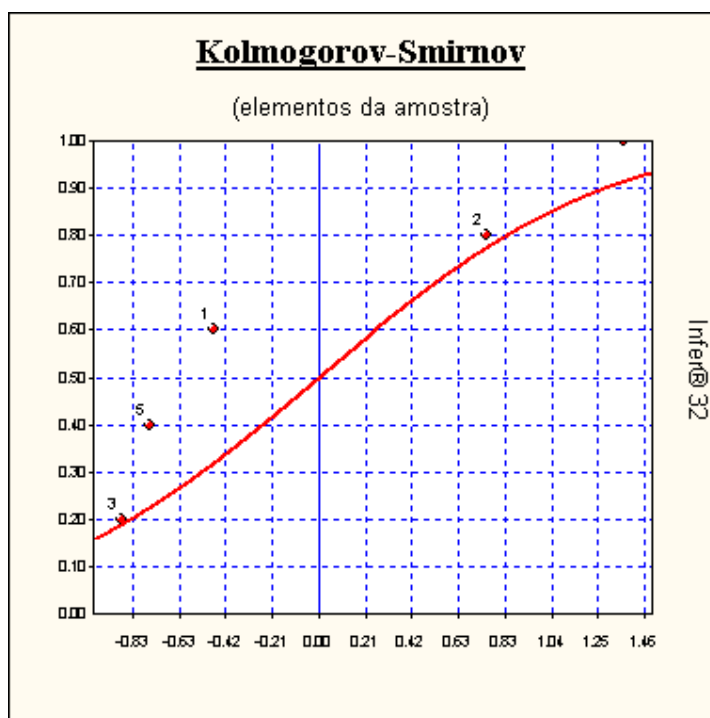
Nº Am.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	6689,3200	0,1884	0,2000	0,1883	0,0116
5	6700,0000	0,2243	0,4000	0,0243	0,1756
1	6724,1300	0,318	0,6000	0,0816	0,2816
2	6827,5900	0,774	0,8000	0,1737	0,0262
4	6879,3100	0,914	1,0000	0,1135	0,0864

Maior diferença obtida: 0,2816
Valor crítico: 0,4460 (para o nível de significância de 20 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 3
 Número de sequências : 5
 Média da distribuição de sinais : 2,5
 Desvio padrão : 1,118

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 2,2913
 Limite superior . : 1,2002
 Intervalo para a normalidade: [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de sequências, rejeita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

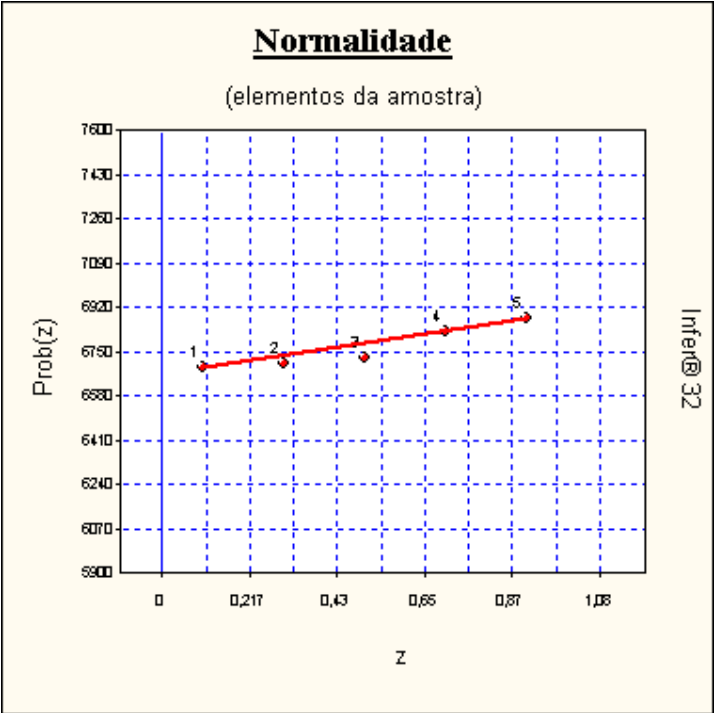
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

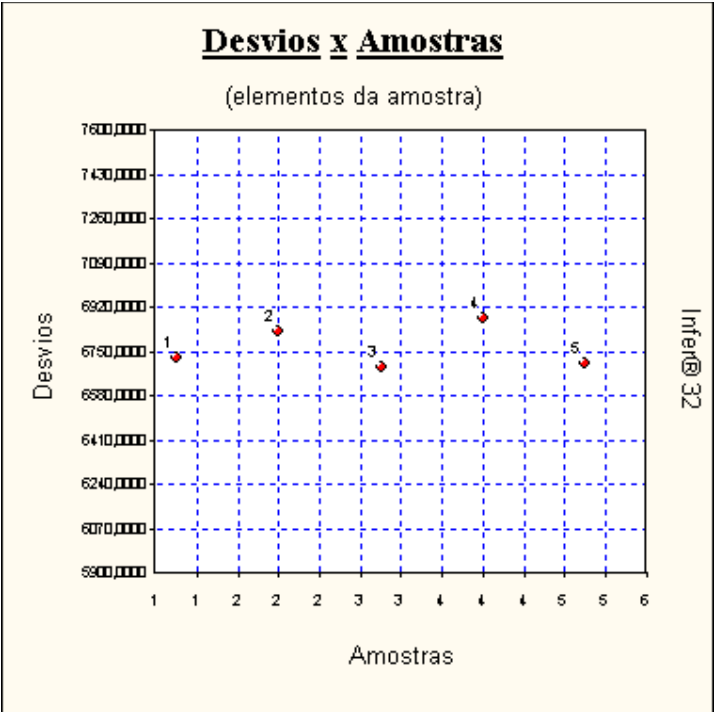
Valor z (calculado) : 0,4472
 Valor z (crítico) : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

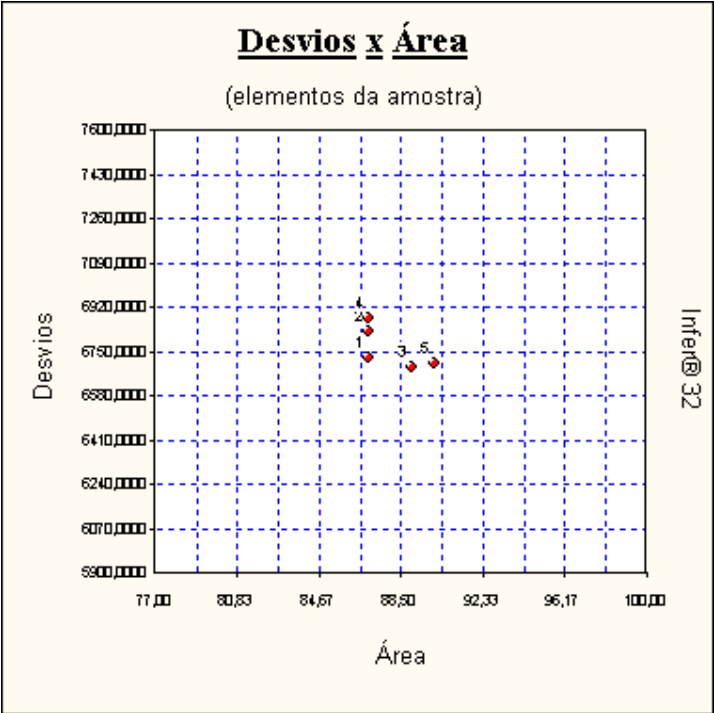
Reta de Normalidade



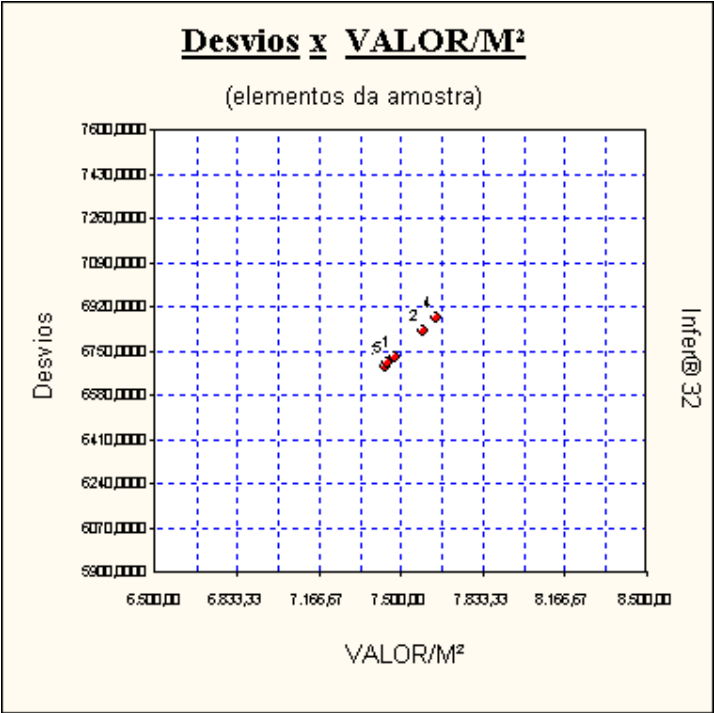
Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do APTO = R\$ 6.764,07

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 6.706,09

Máximo: R\$ 6.822,05

Para uma AREA de M2 88,14, teremos:

VALOR obtido = R\$ 596.185,13

VALOR mínimo = R\$ 591.074,64

VALOR máximo = R\$ 601.295,62

CONCLUSÃO:

VALOR VENDA: **R\$ 596.185,13**

9. ESCLARECIMENTOS / AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel residencial em condomínio objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, bem como as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra. Além disso, deve-se haver uma avaliação minuciosa acerca da localização, comércio, escolas, igrejas, conduções e toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem influenciar na valorização ou depreciação de um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” ensina que:

“Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado.”

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado de venda em 10/03/2025, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para venda no **valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos e mil reais)**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.



Figura 2 Localização do Imóvel fonte Google Maps

10.1.2. IMÓVEL



10.1.3. AMOSTRAS

Figura 1 – via site.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-87m2-venda-RS650000-id-2782174722/>

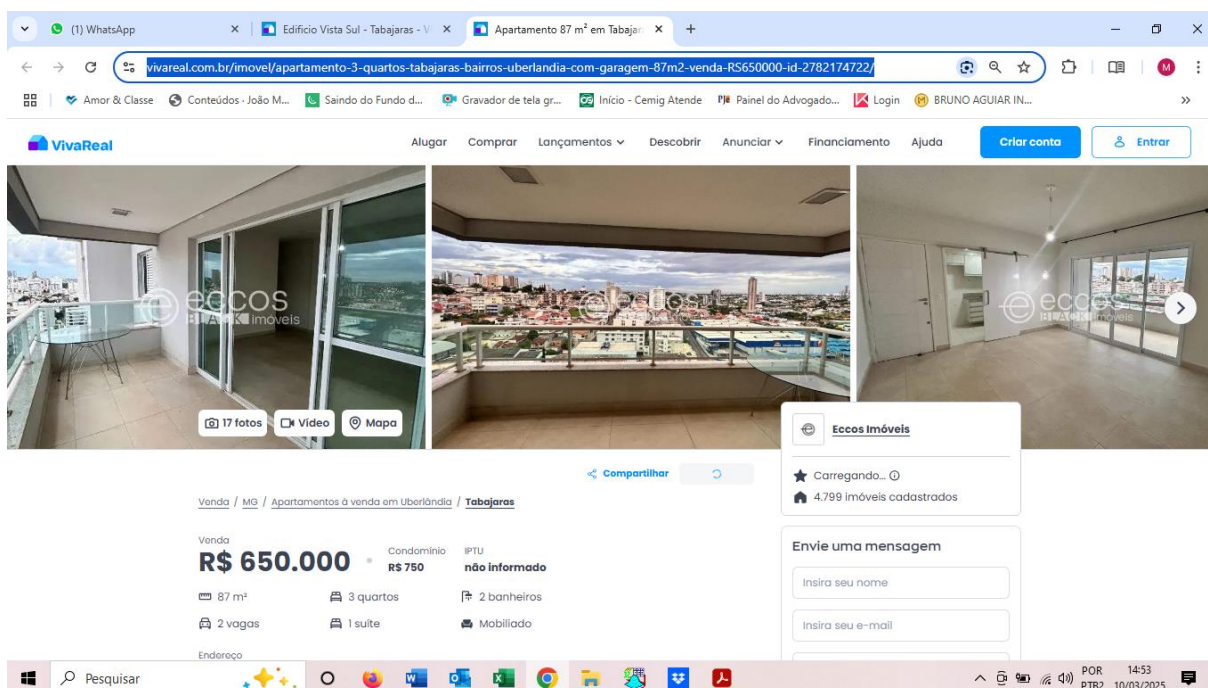


Figura 2 – via site.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-maracana-bairros-uberlandia-com-garagem-87m2-venda-RS660000-id-2744591746/>

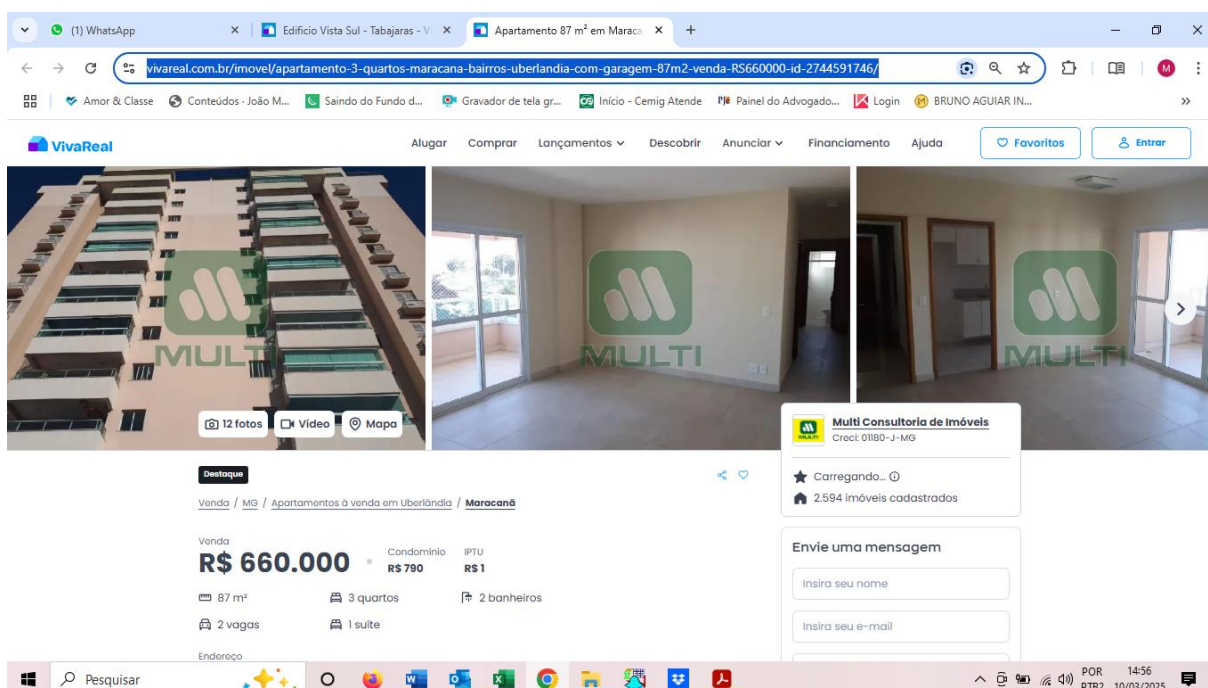


Figura 3 – via site.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-89m2-venda-RS661500-id-2773505744/>

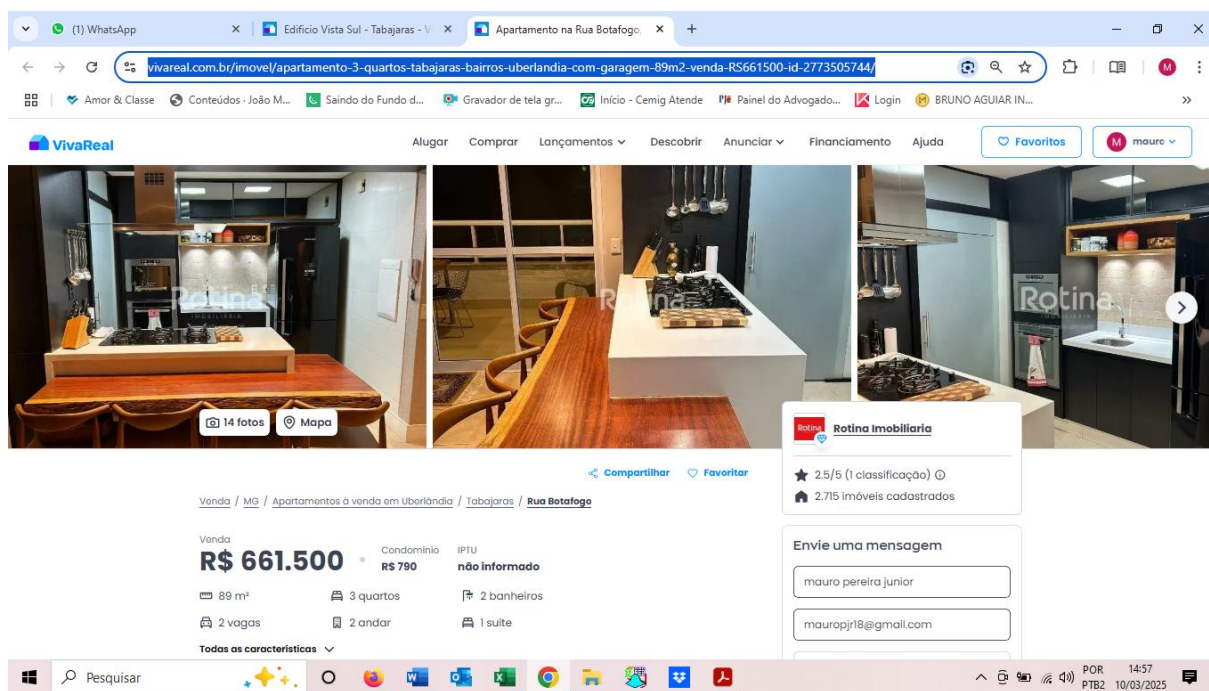


Figura 4 – via site.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-tabajaras-bairros-uberlandia-com-garagem-87m2-venda-RS665000-id-2753283094/>

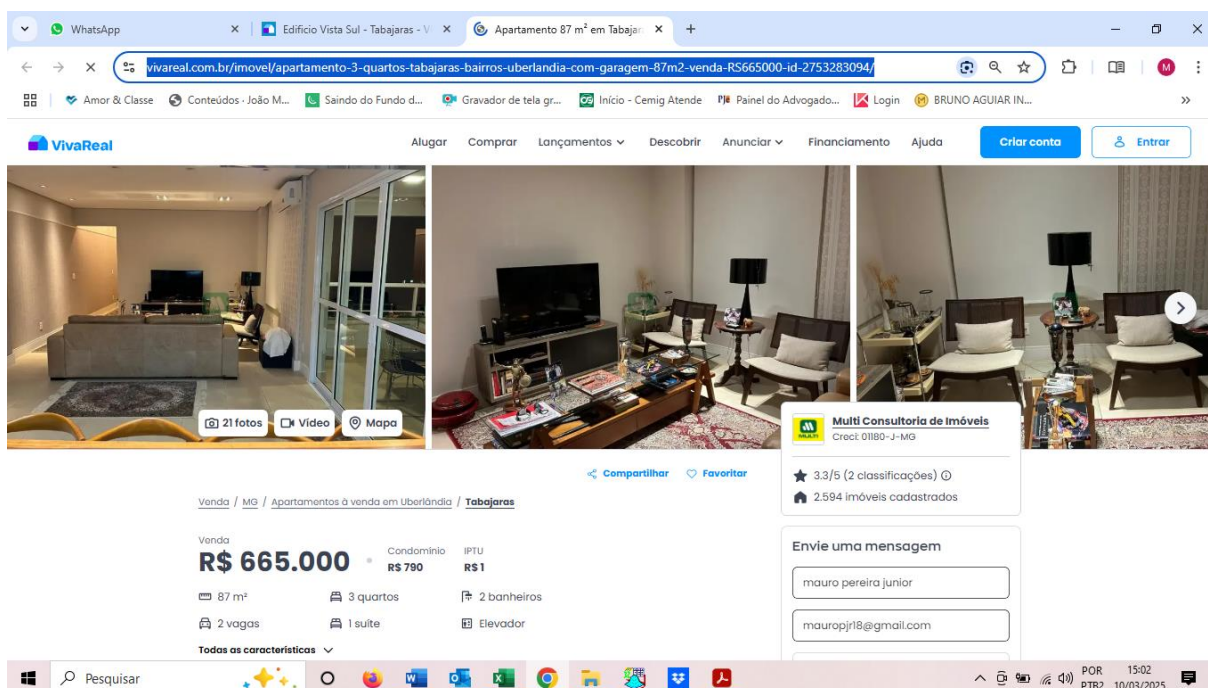


Figura 5 – via site.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-taboaras-bairros-uberlandia-com-garagem-90m2-venda-RS670000-id-2782767336/>

