

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

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

Imóvel Avaliando:

Rua Cyrila Boy
Vasconcelos, nº 110
Distrito Industrial
Coronel Fabriciano -
MG

Finalidade do Parecer:

Determinação do
valor mercadológico
de venda

Interessado:

SICOOB Vale do Aço



Vista do Imóvel Avaliado

1 – Solicitante:

Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Aço Ltda.

2 - Finalidade:

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

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

3 - Da Competência:

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacandose o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

4 - Institutos Normativos:

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

5 – Imóvel Avaliado:

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade da empresa HI Participações S. A., está situado à Rua Cyrila Boy de Vasconcelos nº 110 – Bairro Belvedere Distrito Industrial, na cidade de Coronel Fabriciano-MG, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº M-64.127 no Cartorio de Registro de Imoveis de Coronel Fabriciano-MG.

a – O imóvel é composto pelos **lote 07, da quadra 01**, situado no Bairro Belvedere Distrito Industrial, no município de Coronel Fabriciano-MG, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Cyrila Boy de Vasconcelos, medindo 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 06, medindo 27,00 metros; pelo lado esquerdo do lote 08, onde mede 27,00 metros; e fundos com o lote 26, medindo 10,00 metros, perfazendo uma área total de 270,00 m²; **lote 08, da quadra 01**, situado no Bairro Belvedere Distrito Industrial, no município de Coronel Fabriciano-MG, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Cyrila Boy de Vasconcelos, medindo 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 07, medindo 27,00 metros; pelo lado esquerdo do lote 09, onde mede 27,00 metros; e fundos com o lote 25, medindo 10,00 metros, perfazendo uma área total de 270,00 m²; **lote 09, da quadra 01**, situado no Bairro Belvedere Distrito Industrial, no município de Coronel Fabriciano-MG, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Cyrila Boy de Vasconcelos, medindo 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 08, medindo 27,00 metros; pelo lado esquerdo do lote 10, onde mede 27,00 metros; e fundos com o lote 24, medindo 10,00 metros, perfazendo uma área total de 270,00 m².

6 - Vistoria:

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no período da tarde conferida a metragem do terreno, verificada e analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias.

7 – Descrição do Imóvel:

O imóvel é composto por 03 lotes localizados no meio da quadra, topografia plana, sendo a Rua plana.

O Bairro é um distrito industrial, totalmente comercial.

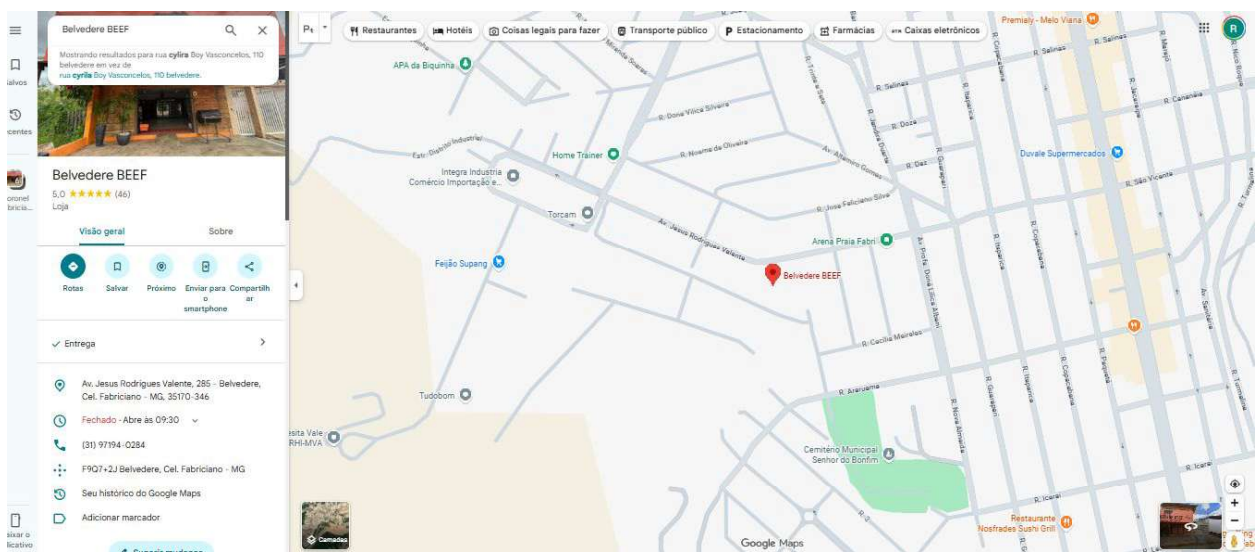
Constatei a existência de uma edificação e um galpão, não tive acesso para verificar o estado de conservação.

8 – Característica da Região:

O imóvel avaliando está localizado está na Rua Cyrila Boy Vasconcelos, nº 100 – Bairro Belvedere Distrito Industrial, na cidade de Coronel Fabriciano-MG, local que apresenta as seguintes características apresentadas a baixo:

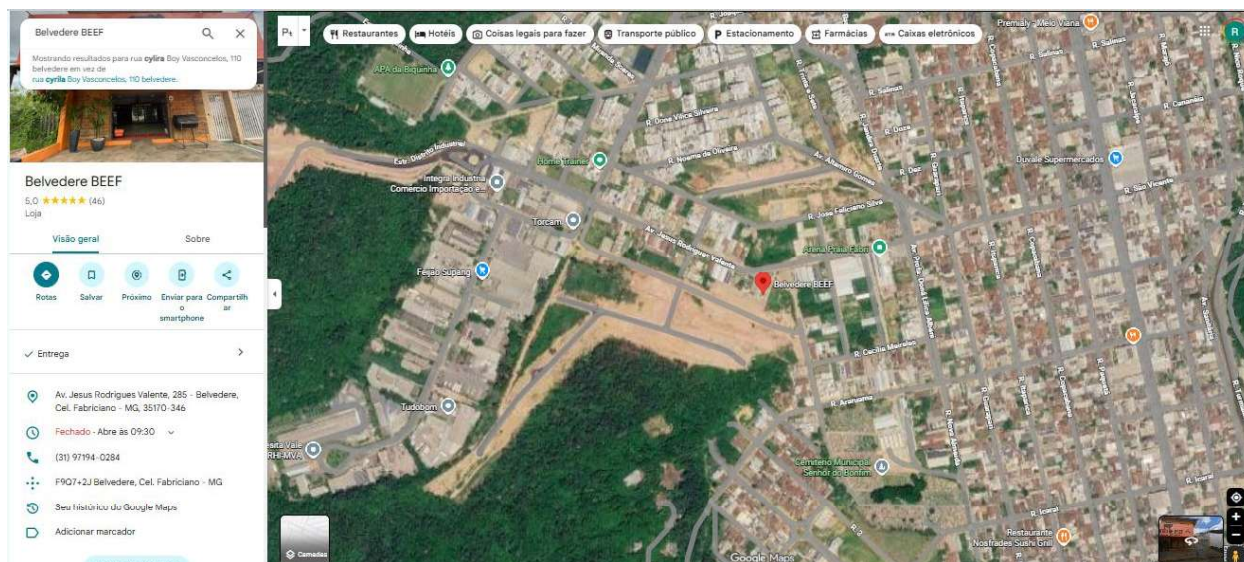
- 01 Avenida
- Praça
- Pontos de ônibus
- Rua pavimentada
- Rede de telefonia
- Rede de eletricidade
- Rede de TV a cabo
- Rede de Internet
- Rede de água e esgoto

9 – Mapa de Localização:



https://www.google.com/maps/place/Belvedere+BEEF/@-19.5124596,-42.6385288,17z/data=!3m1!4m6!3m5!1s0xa5578b040023ed:0x47bcea7058b578a3!8m2!3d-19.5124596!4d-42.6359485!16s%2Fg%2F11I6I0_z44?authuser=0&entry=ttnu&g_ep=EgoyMDI2MDcxMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

11 – Vista Aérea:



https://www.google.com/maps/place/Belvedere+BEEF/@-19.5124596,-42.6385288,17z/data=!3m1!4m6!3m5!1s0xa5578b040023ed:0x47bcea7058b578a3!8m2!3d-19.5124596!4d-42.6359485!16s%2Fg%2F11I6I0_z44?authuser=0&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDcxMy4wIjKXMDSoASAFQAw%3D%3D
12 – Metodologia:

Para realização deste presente trabalho utilizou-se Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação de 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.

Nesse método, a determinação do valor das áreas avaliadas resulta na comparação desta com outras da natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

Por ser uma região onde o valor do metro quadrado é o mais valorizado do município.

12 - Conclusão:

Concluí que o valor abaixo corresponde ao imóvel sem nenhuma pendência:

Valor Total----- R\$ 1.715.000,00
(Hum Milhão, Setecentos e Quinze Mil Reais)

Encerramento:

Esse parecer consta de 02 (duas) laudas impressas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Ipatinga, 16 de Julho de 2026.

Bela Alvorada Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

Documento assinado digitalmente
ROBSON ANTONIO DOS SANTOS
Data: 17/07/2026 15:49:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Robson Antônio dos Santos - CRECI/MG 13162

página.5

CRECI PJ 7332
Robson Antônio dos Santos
Corretor de Imóveis
CPF 023.937.536-05
CRECI 13.162



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel