

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando:

Uma casa residencial, situada na cidade de Conceição do Rio Verde – MG, no distrito de Águas de Contendas, na Rua General José Eupídio Nogueira, nº 416, com área construída aproximada de 65,60 m².

Finalidade do Parecer:

Determinação do **Valor Mercadológico de VENDA para Fins Judiciais**

Interessado:

Juízo da Vara Única da Comarca de Conceição do Rio Verde – MG



Vista do Imóvel Avaliando



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS	3
5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS	4
6. IMÓVEL AVALIANDO	4
7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	17
10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIANDO	17
11. VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO	18
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	18
12.1 R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	19
12.2 R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	20
12.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	21
13. ANÁLISE E TRATAMENTO DOS DADOS [ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES]	21
13.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	21
13.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO	21
14. CONCLUSÃO	24
14.1 VALOR MERCADOLÓGICO ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO	24
15. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	25
16. ANEXOS	26
16.1 CURRÍCULO DA CORRETORA DE IMÓVEIS EMISSORA DESTE PARECER	26
16.2 BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO – PREFEITURA MUNICIPAL – 2026	27
16.3 MATRÍCULA DO IMÓVEL	28
16.4 CARTA DE COMPARECIMENTO	32



1. SOLICITANTE

Juízo da Vara Única da Comarca de Conceição do Rio Verde – MG.

Processo número: 5000200-62.2025.8.13.0177.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor Mercadológico de VENDA para Fins Judiciais do imóvel objeto desta avaliação.

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – TJMG0023202603AL5

4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, 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 à Resolução do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) nº 1.066, 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 extra-judicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se 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”***.

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), notadamente a **Resolução-COFECI nº 1.066/2007** e o **Ato Normativo nº 001/2011**.



5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
Art. – Artigo, tendo como plural Arts.;
BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário;
CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis;
CRBIO – Conselho Regional de Biologia;
CRECIMG – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais;
CUB/m² – Custo Unitário Básico Da Construção Civil por metro quadrado;
IA – Imóvel Avaliando (objeto deste Parecer), tendo como plural IAs;
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
IPTU – Imposto predial, territorial e urbano;
km – Quilômetro
LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados
m – Metro (medida principal das dimensões horizontais e verticais);
m² – Metro quadrado (medida principal das áreas do terreno e edificações);
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por Corretores de Imóveis;
R – Referencial (dado de mercado que compõe a amostra), tendo como plural Rs;

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM encontra-se situado na Rua General José Eupídio Nogueira, nº 416, no distrito de Águas de Contendas, na cidade de Conceição do Rio Verde – MG, de propriedade registral de **ARLINDO BISPO BRAGA, CPF nº 306.385.008-00** e s/m **JUCÉLIA ROCHA BRAGA, CPF nº 887.292.228-34**.

Este imóvel encontra-se matriculado sob o **nº 251** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conceição do Rio Verde (documento em anexo), nos seguintes termos:

“...uma casa residencial, com área de 65,60m², localizada à Rua General José Eupídio Nogueira... possuindo a mesma 06 comodors, sendo: 01 sala, 02 dormitórios, 01 copa/cozinha, 01 varanda e 01 WC, construção de alvenaria, forro de laje, cobertura de telhas colonial, piso de cerâmica, etc...” e seu respectivo “...LOTE Nº - 3-da QUADRA G, do LOTEAMENTO SOCIEDADE MELHORAMENTO DE CONTENDAS, com a área total de 600,00 (SEISCENTOS)METROS QUADRADOS, situado no distrito de “ÁGUAS DE CONTENDAS”, neste município; confrontando-se pela frente com a AVENIDA PROJETADA Nº-2, onde mede 15,00 (QUINZE)METROS;pelo lado esquerdo com o lote Nº-2, onde mede 40,00 (QUARENTA)METROS ;pelo lado direito com o lote Nº-4, onde mede 40,00 (QUARENTA)METROS;e,pelos fundos com o lote Nº-6-, onde mede 13,00(TRÊZE)METROS...”

Conforme contido na AV-7 desta matrícula, datada de 23/01/2018, **encontra-se gravada a seguinte averbação: “DECLARADA INEFICAZ A VENDA DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**, feita em favor de Calebe Rocha Dalprat Sousa e Mariana Selga Dalprat Sousa... REGISTRADA SOB O R-6 ANTERIOR.”

Conforme contido no R-8 desta matrícula, datado de 23/01/2018, **encontra-se gravado o seguinte ônus:** “...o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO...”



7. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

No dia 03 de novembro de 2025, pontualmente às 8h, esta perita esteve defronte ao imóvel avaliando, conforme instruído nos autos, aguardando o comparecimento das partes. Apresentou-se somente o Dr. Hélio Mury Filho, um dos advogados dos réus (carta de comparecimento em anexo), o qual possuía a chave para entrada no imóvel. Passados os 15 minutos de tolerância de espera, a entrada desta perita foi autorizada e a perícia iniciada.

Trata-se de uma casa, denominada pela legislação em vigor como imóvel “urbano”, de fácil localização e acesso através do sistema viário existente e não pavimentado. De acordo com o Boletim Cadastral Imobiliário – 2026 (documento em anexo) emitido pela Prefeitura Municipal e com a Matrícula do Imóvel (documento em anexo) emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Conceição do Rio Verde, o imóvel possui 65,60 m² de área construída. Já com relação à área do lote, a Matrícula do Imóvel apresenta a medida de 600 m², enquanto o Boletim Cadastral Imobiliário – 2026 apresenta a medida de 560 m². O padrão construtivo pode ser considerado “econômico”, em estado de conservação que pode ser caracterizado como “necessitando de reparos simples a importantes”.

Possui afinidade residencial e se encontra ocupado. De acordo com o advogado dos réus, Dr. Hélio Mury Filho, só está sendo utilizado como residência para lazer.

Há um poste de energia elétrica pública (distribuição e iluminação) no passeio do imóvel.

O imóvel se localiza em terreno apresentando leve declive com a construção se encontrando mais aos fundos. A frente do imóvel avaliando é murada/cercada, sendo uma parte com mureta (aproximadamente 35 centímetros de altura) edificada aparentemente em alvenaria, com reboco, aparentemente em estado regular, com presença de algumas fissuras/trincas/rachaduras e com pintura em estado ruim. A outra parte murada possui altura de aproximadamente 2,20 metros, edificada em alvenaria aparente (tijolos maciços), aparentemente sem verniz/stain, aparentemente em bom estado porém com a presença de uma pequena “faixa” de infiltração de umidade na sua porção inferior. Essa parte murada se encontra edificada juntamente à coluna de sustentação do portão de entrada ao imóvel avaliando. A parte cercada apresenta cerca de aproximadamente 1,65 metros de altura, localizada sobre a mureta já descrita acima, em madeira pintada, aparentemente em estado regular, com pintura aparentemente em estado regular. Na cerca/muro frontal se encontram o portão de entrada e também o hidrômetro (localizado beirando a mureta, no interior do lote) e o padrão de energia elétrica do imóvel (localizado na cerca). A área do portão de entrada é composta por colunas edificadas aparentemente em alvenaria, com reboco, aparentemente em bom estado, com pintura em estado regular. Portão de entrada para veículos em madeira, de abrir (com duas folhas), com pintura, tudo aparentemente em estado regular. Cobertura com estrutura em madeira (com pintura em estado regular) e telhas cerâmicas, sem forro, tudo aparentemente em bom estado. O piso da área do portão se encontra cimentado, em estado regular, apresentando fissuras/trincas/rachaduras e pontos de desgaste.

Importante destacar que o portão de acesso ao imóvel avaliando, apesar de pertencer exclusivamente ao mesmo (como foi/é possível verificar através das medidas de delimitação do lote) também serve para acesso ao imóvel confrontante (apenas entrada), por liberalidade dos proprietários do imóvel avaliando, que, segundo o advogado dos mesmos, Dr. Hélio Mury Filho, pertencem à mesma família. Sendo assim, não existe limitação física (muros/cercas) entre tais lotes, contudo os mesmos se encontram individualizados em matrículas próprias perante o Cartório de Registro de Imóveis de Conceição do Rio Verde.

A partir do portão de entrada tem-se acesso à área de gramado/jardim frontal do imóvel avaliando. Há um caminho de aproximadamente 2,30 metros de largura, em piso cimentado, em estado regular, apresentando fissuras/trincas/rachaduras e vários pontos de desgaste, que leva aos fundos do lote e dá acesso também, através de pequena rampa cimentada, em estado regular, apresentando fissuras/trincas/rachaduras e vários pontos de desgaste, à residência. O gramado/jardim frontal possui em



sua área uma edificação de dois pavimentos com um pequeno “terraço” com guarda-corpo em metal, aparentemente em estado regular, com pintura aparentemente em estado regular. O primeiro pavimento é composto por um pequeno cômodo de despejo, com 1 porta em metal, com vidros, sem acabamentos (alizes/guarnição), aparentemente em estado regular, com pintura/primer em estado ruim. Possui 2 janelas, em metal, do tipo basculante, com vidros, aparentemente em estado regular, com pintura/primer em estado regular/ruim. O segundo pavimento é composto por um cômodo (com um vão aberto em uma das faces), onde anteriormente existia uma caixa d’água que servia ao imóvel e hoje se encontra desativada, segundo informações do advogado dos réus, Dr. Hélio Mury Filho. Não foi possível a entrada à construção, pois a mesma encontrava-se trancada e não havia chave disponível para acesso. Edificação em alvenaria, rebocada e pintada (com pintura em estado ruim), aparentemente em estado regular/ruim, com presença de fissuras/trincas/rachaduras e vários pontos de desgaste/infiltrações. Há presença de beiral na laje do primeiro pavimento, aparentemente em estado regular/ruim, com vários pontos de desgaste/infiltrações e um pequeno passeio ao redor da construção, com piso cimentado, em estado ruim, apresentando fissuras/trincas/rachaduras e vários pontos de desgaste/umidade. O gramado/jardim dos fundos possui em sua área, fossa séptica convencional, aparentemente do tipo pré-moldada em material cimentício.

A residência se apresenta edificada na lateral direita do terreno (de quem olha de frente para a fachada frontal da casa a partir da via pública), com pequeno recuo em uma parte da edificação, possuindo muro/cerca de divisa lateral direita (de quem olha de frente para a fachada frontal da casa a partir da via pública) composto em parte por mureta (aproximadamente 1,10 metros de altura) edificada em alvenaria, aparentemente sem reboco, aparentemente em estado regular e com pintura em estado ruim em uma porção e sem pintura em outra e em parte por cerca do tipo alambrado, com aproximadamente 1,10 metros de altura, localizada sobre a mureta já descrita acima, em material metálico e colunas em material cimentício do tipo pré-moldado, tudo aparentemente em estado regular/ruim. No encontro do muro/cerca de divisa lateral direita (de quem olha de frente para a fachada frontal da casa a partir da via pública) com o muro dos fundos, há (ao invés da continuação da mureta com o alambrado) um portão em grade metálica, de abrir (com 2 folhas), aparentemente em estado regular, apresentando alguns pontos de ferrugem, com pintura/primer em estado ruim, fechando uma comunicação existente com o lote confrontante. O muro dos fundos apresenta-se edificado em alvenaria, aparentemente sem reboco, aparentemente em bom estado, com pintura em estado regular, com acabamento superior em telhas cerâmicas, apresentando em sua parte inferior, pequena “faixa” de infiltração de umidade.

A casa possui sua fachada frontal composta por parede em alvenaria, rebocada e pintada, com presença de várias fissuras/trincas/rachaduras, com pintura em estado regular/ruim, com manchas e vários pontos de desgaste. Apresenta 2 portas de entrada em metal, com vidros (uma para entrada pela sala – do tipo porta/janela e outra pela área de serviço) e 1 janela em metal, com vidros em uma parte, pertencente a um dos quartos. Apresenta telhado cobrindo a varanda frontal/garagem com estrutura em madeira e telhas cerâmicas. Possui área de tanque. Fachada direita (de quem olha de frente para a fachada frontal da casa a partir da via pública) rebocada e pintada, com presença de fissuras/trincas/rachaduras, com pintura em estado regular/ruim, com manchas e vários pontos de desgaste. Apresenta 1 janela em metal, com vidros, pertencente à área de serviço. Na área da fachada direita há, em parte da fachada, recuo da edificação em relação ao muro/cerca de divisa, com aproximadamente 50 centímetros. Fachada esquerda (de quem olha de frente para a fachada frontal da casa a partir da via pública) rebocada e pintada, com presença de fissuras/trincas/rachaduras, com pintura em estado regular/ruim, com manchas e vários pontos de desgaste. Apresenta 1 janela em metal, com vidros em uma parte, pertencente a um dos quartos. Fachada dos fundos rebocada e pintada, com presença de fissuras/trincas/rachaduras, com pintura em estado regular/ruim, com manchas e vários pontos de desgaste. Apresenta 3 janelas em metal, sendo uma de um dos quartos, com vidros em uma parte; uma da cozinha, com vidros e outra do banheiro, com vidros. Edificação com laje (excetuando-se as áreas da varanda frontal/garagem e área de serviço) e cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas (excetuando-se a parte acima da cozinha, que apresenta telhas onduladas em fibrocimento/amianto), com beiral na fachada esquerda (de quem olha de frente para a fachada frontal da casa a partir da via pública), frontal e dos fundos, tudo aparentemente em estado regular. A residência possui passeio cimentado ao seu redor, com revestimento em pedra natural, tudo aparentemente em estado regular, com pontos de desgaste e presença de fissuras/trincas/rachaduras.



A casa possui 3 quartos, 1 banheiro social, 1 corredor interno de acesso ao banheiro e a 2 dos quartos, sala, cozinha, área de serviço e varanda frontal coberta/garagem coberta para dois automóveis (uma vaga presa)/motos.

Segue descrição completa de cada uma das áreas do imóvel:

Varanda frontal coberta/Garagem coberta: Apresenta porta de acesso à sala e à área de serviço, ambas em metal, com vidros, além de 1 janela, em metal, com vidros em uma parte, pertencente a um dos quartos, tudo descrito nos itens correspondentes. Cobertura com estrutura em madeira (com pintura em estado regular/ruim) e telhas cerâmicas, sem forro, com beiral frontal, tudo aparentemente em estado regular, com o telhado apresentando leve inclinação aparentemente indicativa de sobrecarga em sua estrutura. Colunas de sustentação do telhado em concreto, sem pintura (2 unidades); em madeira pintada (2 unidades) e escoras de madeira reforçando a estrutura (2 unidades), tudo aparentemente em estado regular. Piso cimentado, com revestimento em pedra natural, aparentemente em estado regular, apresentando alguns pontos com fissuras/trincas/rachaduras. Vaga para dois automóveis (uma vaga presa)/motos. Área de tanque simples, em material sintético, com 1 cuba, sem fechamento, com 1 torneira em metal, tudo aparentemente em estado regular.

Sala: porta de acesso em metal (do tipo porta/janela), com vidros, sendo os da parte "janela" com abertura do tipo basculante, sem acabamentos (alizes/guarnição), aparentemente em bom estado, com pequena trinca em um dos vidros superiores e pequenos pontos de ferrugem na parte inferior, com pintura/primer aparentemente em bom estado. Apresenta porta de acesso a um dos quartos; vão de acesso à cozinha e ao corredor interno (descritos nos itens correspondentes). Paredes rebocadas e pintadas, com pintura em estado regular, com manchas, com presença de fissuras/trincas/rachaduras e pontos de desgaste. Possuem rodapé cerâmico (recorte do piso), sendo que perto do encontro com o vão de acesso ao corredor interno, este se encontra faltando. Piso cerâmico aparentemente em estado regular, com soleira em pedra natural na porta de acesso à residência, aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em estado regular, com manchas e presença de fissuras/trincas/rachaduras.

Corredor interno: vão de acesso a partir da sala. Apresenta porta para acesso ao banheiro social e a dois dos três quartos da residência (descritos nos itens correspondentes). Paredes rebocadas e pintadas, com pintura em estado regular, com pontos de desgaste/infiltração. Possuem rodapé cerâmico (recorte do piso) sendo que em um dos lados do vão de acesso a partir da sala, este se encontra faltando. Piso cerâmico aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em bom estado.

Banheiro social: porta de acesso em madeira simples, com acabamentos (alizes/guarnição), com verniz, tudo aparentemente em estado regular. Janela em metal, com vidros, tipo basculante, aparentemente em bom estado, com pintura/primer aparentemente em bom estado. Paredes com revestimento cerâmico até o teto, aparentemente em bom estado. Piso cerâmico aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em bom estado. Lavatório suspenso simples, com 1 torneira em metal, tudo aparentemente em bom estado e aparelho sanitário simples com caixa suspensa, aparentemente em bom estado, sendo que a caixa suspensa se encontra localizada dentro da área do box. Box em alumínio e acrílico, aparentemente em bom estado, sendo que parte da estrutura do box se encontra em frente à área da janela.

Quarto 1: porta de acesso em madeira simples, com acabamentos (alizes/guarnição), com verniz, tudo aparentemente em estado regular. Janela em metal, com vidros, do tipo veneziana, com grade embutida, aparentemente em bom estado, com pintura/primer em bom estado. Paredes rebocadas e pintadas, com pintura em estado regular, com presença de alguns pontos de desgaste. Possuem rodapé cerâmico (recorte do piso). Piso cerâmico aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em bom estado.

Quarto 2: porta de acesso em madeira simples, com acabamentos (alizes/guarnição), com verniz, tudo aparentemente em estado regular. Janela em metal, com vidros, do tipo veneziana, com grade embutida,



aparentemente em bom estado, com pintura/primer em bom estado. Paredes rebocadas e pintadas, com pintura em estado regular, com manchas, com presença de fissuras/trincas/rachaduras e pontos de desgaste. Possuem rodapé cerâmico (recorte do piso). Piso cerâmico aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em bom estado.

Quarto 3: porta de acesso em madeira simples, com acabamentos (alizes/guarnição), com verniz, tudo aparentemente em estado regular. Janela em metal, com vidros, do tipo veneziana, com grade embutida, aparentemente em bom estado, com pintura/primer em bom estado. Paredes rebocadas e pintadas, com pintura em estado regular, com presença de fissuras/trincas/rachaduras. Possuem rodapé cerâmico (recorte do piso). Piso cerâmico aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em estado regular, com presença de fissuras/trincas/rachaduras.

Cozinha: vão de acesso a partir da sala e da área de serviço. Janela em metal, com vidros, tipo basculante, aparentemente em bom estado, com pequenos pontos de ferrugem na parte inferior, com pintura/primer aparentemente em bom estado. Paredes com revestimento cerâmico até o teto, aparentemente em bom estado porém apresentando trinca na junção com a janela. Piso cerâmico aparentemente em estado regular, com pequena mancha no local onde se encontra o botijão de gás, com soleira em pedra natural no vão de acesso ao cômodo através da área de serviço, aparentemente em estado regular. Teto rebocado e pintado, com pintura aparentemente em estado regular. Pia (bancada) simples, aparentemente em material sintético, com 1 cuba e 1 torneira do tipo filtro em plástico, com fechamento, apresentando porta em alumínio e acrílico e paredes laterais de apoio em alvenaria com revestimento cerâmico, tudo aparentemente em estado regular.

Área de serviço: porta de acesso em metal, com vidros, sem acabamentos (alizes/guarnição), aparentemente em bom estado, com pintura/primer aparentemente em bom estado. Apresenta vão de acesso à cozinha, com parte apresentando batente em metal, com pintura/primer aparentemente em bom estado e parte com revestimento cerâmico, aparentemente em bom estado. Paredes rebocadas e pintadas, com pintura em estado regular, com presença de fissuras/trincas/rachaduras. Possuem rodapé cerâmico (recorte do piso). Piso cerâmico aparentemente em estado regular, com soleira em pedra natural na porta de acesso à residência, aparentemente em estado regular. Teto com forro em material tipo PVC, aparentemente em bom estado.

Esta perita terminou o trabalho às 09h15.



8. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foto 1 – Visão Geral a partir do Portão de Entrada com Visualização aos Fundos, à Esquerda, na Foto, da Fachada Frontal e Fachada Lateral Esquerda (de quem olha de frente para a fachada frontal da residência a partir da via pública) do Imóvel Avaliando



Foto 2 – Visão da Área de Gramado / Jardim Frontal com Visualização aos Fundos, à Direita, na Foto, do Portão de Entrada e aos Fundos, ao Centro, na Foto, da Área da Caixa D'água Desativada do Imóvel Avaliando





Foto 3 – Vista da Fachada Frontal com Visualização à Direita, na Foto, do Muro de Divisa Lateral Direito (de quem olha de frente para fachada frontal da residência a partir da via pública) do Imóvel Avaliando



Foto 4 – Vista da Fachada Lateral Esquerda (de quem olha de frente para a fachada frontal da residência a partir da via pública) do Imóvel Avaliando





Foto 5 – Visão da Área de Gramado / Jardim dos Fundos com Visualização, à Direita, na Foto, da Fachada dos Fundos (de quem olha de frente para a fachada frontal da residência a partir da via pública) e à Esquerda, na Foto, do Muro de Divisa dos Fundos do Imóvel Avaliando



Foto 6 – Detalhe de Parte da Fachada Lateral Direita (de quem olha de frente para a fachada frontal da residência a partir da via pública) com Visualização à Esquerda, na Foto, do Muro de Divisa Lateral Direito (de quem olha de frente para a fachada frontal da residência a partir da via pública) do Imóvel Avaliando





Foto 9 – Detalhe do Quarto 1 do Imóvel Avaliando

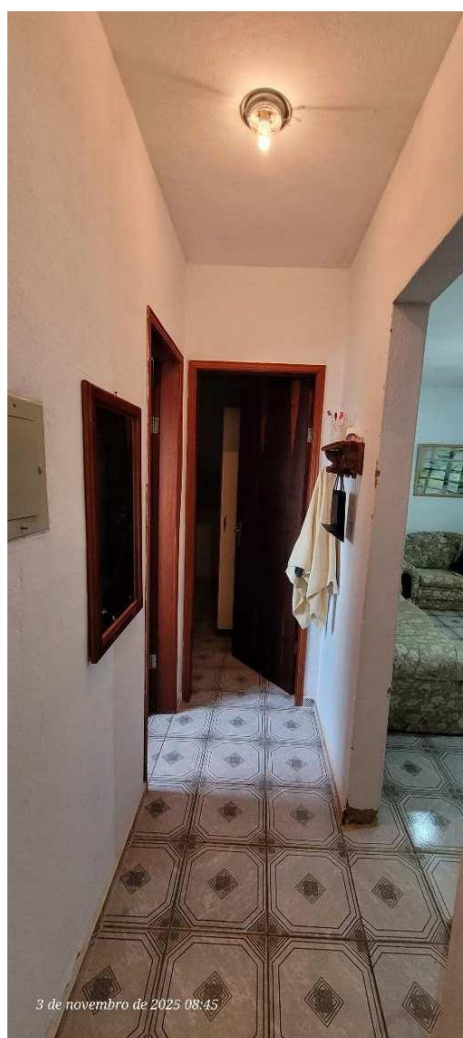


Foto 10 – Detalhe do Corredor Interno do Imóvel Avaliando





Foto 11 – Detalhe do Quarto 2 do Imóvel Avaliando



Foto 12 – Detalhe do Banheiro Social do Imóvel Avaliando



Foto 13 – Detalhe do Quarto 3 do Imóvel Avaliando





Foto 14 – Detalhe da Cozinha do Imóvel Avaliando



Foto 15 – Detalhe da Área de Serviço do Imóvel Avaliando





Foto 16 – Vista da Rua e Vizinhança do Imóvel Avaliando 1



Foto 17 – Vista da Rua e Vizinhança do Imóvel Avaliando 2



9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no distrito denominado “Águas de Contendas”, dotado de infraestrutura básica regular (equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais em algumas ruas, iluminação pública em várias ruas, redes de esgoto sanitário em algumas ruas, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar em várias ruas e vias de acesso – algumas pavimentadas, outras não).

Distrito com distância ao centro da cidade de aproximadamente 9 quilômetros. Possui aspecto rural, com características residenciais, contando com muitos imóveis do tipo sítios e chácaras, dispondo, porém, de alguns comércios e serviços próprios. As moradias que compõem o distrito são heterogêneas, com residências antigas e mais recentes.

O distrito apresenta como atrativo o Parque das Águas de Contendas, contando com fontes de água mineral (gasosa, ferruginosa e magnesiana).

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Google Maps, link: <https://maps.app.goo.gl/cEw8wHqN9u1r2me9A> Acessado em 18/02/2026.



11. VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Google Maps, link: <https://maps.app.goo.gl/ezkpBY1v9NpJu6hKA> Acessado em 18/02/2026.

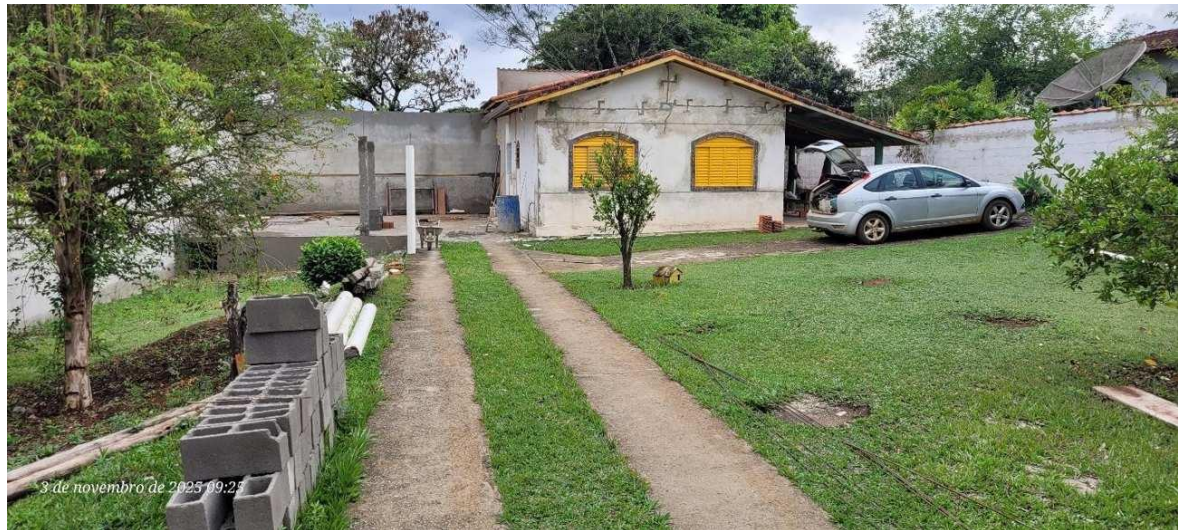
12. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07 e com o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica utilizou-se o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, nos termos do item 8.2.1 da Norma ABNT NBR 14653-2:2011 (Norma Brasileira - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a determinação do valor mercadológico de imóveis, visto que leva em consideração as variadas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das de outros ramos da economia. Sendo assim, através da comparação do imóvel avaliando com outros de natureza e características semelhantes (com dados pesquisados no mercado) e posterior análise e tratamento desses dados, é possível obter o valor mercadológico estimado do imóvel objeto da avaliação.

Foi realizada a comparação do imóvel avaliando com outros 2 (dois) imóveis, os quais apresentam atributos comparáveis, identificados, neste PTAM, como Imóveis Referenciais. Estes imóveis encontram-se no entorno do imóvel avaliando, possuindo área, destinação e características semelhantes, sendo amostras de alta relevância. Os imóveis estão identificados a seguir:



12.1 R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Imóvel com aproximadamente 65,60 m² de área construída

Área do lote: 600 m²

Localização: Distrito de Águas de Contendas – Conceição do Rio Verde – MG

Vendido por R\$ 160.000,00

Venda realizada com "Porteira Fechada" – inclui os bens móveis que se encontravam no imóvel

Negociado por HM Soluções em Imóveis, CRECI MGF 29.598 Tel. (35) 99108-6127



12.2 R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Imóvel com aproximadamente 69,30 m² de área construída

Área do lote: 527 m²

Localização: Distrito de Águas de Contendas – Conceição do Rio Verde – MG

Vendido por R\$ 200.000,00

Venda realizada com "Porteira Fechada" – inclui os bens móveis que se encontravam no imóvel

Negociado pelo Proprietário: Sr. Epifânio, Tel. (35) 9 [REDACTED] (Suprimido pela LGPD)



12.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS



Fonte: Google Maps, link: <https://maps.app.goo.gl/MLGG8d2zwnHhvHrz9> Acessado em 03/03/2026.

13. ANÁLISE E TRATAMENTO DOS DADOS [ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES]

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o avaliando, foram necessárias adequações para a correta obtenção da realidade homogênea. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

13.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado, contudo os preços desses imóveis são, normalmente, superestimados.

Porém, no presente trabalho, não foram utilizados imóveis referenciais anunciados. Todos os imóveis utilizados como referenciais foram negociados recentemente. Portanto, não será necessária a adequação em relação aos preços do tipo oferta (aplicação do "Fator Redutor de Negociação").

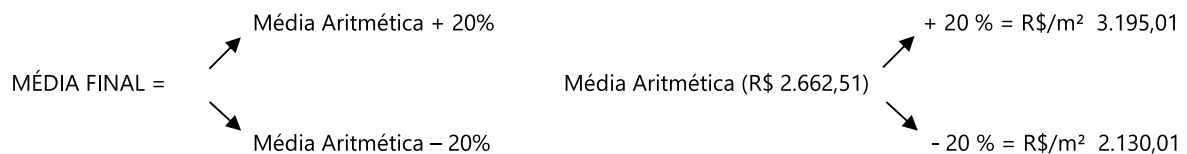
13.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor mercadológico estimado de venda do imóvel avaliando foi obtido pela média do valor do m² dos imóveis referenciais multiplicada pela área construída do imóvel avaliando, sendo as informações apresentadas na tabela a seguir.



DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Área Construída do Imóvel Referencial (m²)	Valor Mercadológico de Venda dos Imóveis Referenciais	Valor (m²) dos Imóveis Referenciais
R1	65,60	R\$ 160.000,00	R\$ 2.439,02
R2	69,30	R\$ 200.000,00	R\$ 2.886,00
Valor Médio do m² [soma de valores de m² (R\$ 5.325,02) dividida pela quantidade de imóveis referenciais (2)]:			R\$ 2.662,51



Considerando-se um intervalo de tolerância de 20% para mais e 20% para menos a partir da média aritmética é estabelecido o limite superior e limite inferior para consideração do valor do m² das amostras que participarão do cálculo da média final.

No presente trabalho todos os itens se encontram contidos dentro dos limites do intervalo de 20% em torno da média aritmética, portanto, não será excluído nenhum deles.

Assim, temos:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = ÁREA CONSTRUÍDA X VALOR DA MÉDIA FINAL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = 65,60 m² X R\$/m² 2.662,51 = **R\$ 174.660,66**

Considerando-se:

- que o imóvel avaliando necessita de reforma, considerado seu estado atual;
- que os imóveis referenciais utilizados como amostras não apresentavam necessidade de reforma no momento da venda;
- que os imóveis referenciais utilizados como amostras foram vendidos com porteira fechada, ou seja, incluindo os bens móveis que se encontravam no interior dos imóveis.

Optou-se por aplicar um percentual de desvalorização para o imóvel avaliando a fim de apurar seu real valor mercadológico:



VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = 65,60 m² X R\$/m² 2.662,51 = R\$ 174.660,66

Correção (Desvalorização) = R\$ 174.660,66 – 18% = **R\$ 143.221,74**

Valor Mercadológico Estimado de Venda do Imóvel Avaliando:	R\$ 143.221,74
---	-----------------------



14. CONCLUSÃO

14.1 VALOR MERCADOLÓGICO ESTIMADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

É do entender desta perita avaliadora, *considerando-se um arredondamento aproximado de R\$ 221,74 (0,1548%)*, que os **Valores Mercadológicos Estimados de Venda do Imóvel Objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica são:**

Valor Médio Estimado do Imóvel: R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais)
Limite Inferior = R\$ 128.700,00
Limite Superior = R\$ 157.300,00

Esta perita agradece a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, estando à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Conceição do Rio Verde, 18 de março de 2026



Assinado de forma
digital por AMANDA
DE CAMPOS BASTOS
LIPTAK:06436839682
Dados: 2026.03.18
21:18:03 -03'00'



AMANDA DE CAMPOS BASTOS LIPTAK
CRECI MGF 51871 / CNAI 45241



15. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 12721**. Rio de Janeiro: ABNT, 2006.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-1**: Avaliação de Bens. Parte 1 : Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 14653-2**: Avaliação de Bens. Parte 2 : Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

BERRINI, Luiz Carlos. **Avaliações de Imóveis**. 1. ed. São Paulo: L. C. Berrini, 1949. 366 p. v. 1. E-book.

BONTORIM, Andersom. **Curso de Avaliação de Imóveis**. 2. ed. São Paulo: IBRESP, 2021. 278 p. v. 1. E-book.

COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Ato Normativo nº 001**, de 14 de setembro de 2011. Brasília, DF.

COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. **Resolução nº 1.066**, de 22 de novembro de 2007. Salvador, BA.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP (SÃO PAULO). **Valores de edificações de imóveis urbanos**: unidades isoladas. 1. ed. atual. São Paulo: IBAPE/SP, 2019. 45 p. E-book.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP (SÃO PAULO). **Valores de edificações de imóveis urbanos**. 1. ed. atual. São Paulo: IBAPE/SP, 2017. 58 p. E-book.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE (Rio de Janeiro). **Panorama Censo 2022**: Conceição do Rio Verde. Rio de Janeiro: IBGE, [2022]. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/conceicao-do-rio-verde/panorama>. Acesso em: 26 fev. 2026.

MARCELLO, João Diniz. **Avaliação Mercadológica de Imóveis**. 1. ed. Porto Alegre: João Diniz Marcello, [2012?]. 191 p. v. 1. E-book.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei Federal 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 6.530**, de 12 de maio de 1978. Brasília, DF.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei nº 13.709**, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF.



16. ANEXOS

16.1 CURRÍCULO DA CORRETORA DE IMÓVEIS EMISSORA DESTE PARECER

AMANDA DE CAMPOS BASTOS LIPTAK

Bióloga (CRBIO 128573/04-D); Corretora de Imóveis (CRECI MGF 51871); Avaliadora de Imóveis (CNAI: 45241); Perita Ambiental



São Lourenço - MG



(35) 91014-6920



amanda@dekla.com.br

PERFIL

Bióloga com experiência na área de gestão ambiental;
Consultora ambiental com experiência na área imobiliária;
Corretora e avaliadora de imóveis.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Consultora Ambiental (parceria) | Escritório de Advocacia HM - 2016 até o momento

- Análise de viabilidade ambiental de projetos em imóveis
- Avaliação de área real útil de imóveis (legislação ambiental)
- Análise ambiental em avaliações de imóveis (judiciais e extrajudiciais)

Corretora de Imóveis (parceria) | HM Soluções em Imóveis - 2023 até o momento

- Captação de imóveis para venda
- Soluções para empreendimentos
- Análise documental imobiliária
- Avaliação de imóveis

FORMAÇÃO ACADÊMICA

2003 - 2006 | Graduação em Ciências Biológicas - CES/JF

2007 - 2008 | Pós-graduação em Gestão e Manejo Ambiental em Sistemas Florestais - UFLA

2023 - 2023 | Pós-graduação em Gestão de Negócios Imobiliários - UNOPAR

2023 - 2024 | Pós-graduação em Direito Imobiliário Aplicado - UNOPAR

OUTRAS QUALIFICAÇÕES

- 2022 - 2022 | Técnico em Transações Imobiliárias - ETEMG
- 2022 - 2022 | Conceitos Básicos de Arquitetura - IBRESP
- 2022 - 2022 | Competências Gerenciais - IBRESP
- 2022 - 2022 | Gestão Comercial de Alta Performance - IBRESP
- 2022 - 2022 | Novas Tecnologias para o Mercado Imobiliário - IBRESP
- 2023 - 2023 | Avaliação de Imóveis - IBRESP
- 2023 - 2023 | Perito Judicial - IBRESP
- Integrante do quadro de Auxiliares da Justiça (TJMG), desde 2024, na qualidade de Perito Judicial (perita avaliadora imobiliária)



16.2 BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO – PREFEITURA MUNICIPAL – 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE - (35) 3335-1013

EMIÇÃO - 15/03/2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO RIO VERDE
DEMIST - DEP. MUN. DE FISCALIZAÇÃO E TRIBUTAÇÃO

Boletim Cadastral Imobiliário

Dados Gerais

INSCRIÇÃO / REDUZIDO	02.02.025.0270.001 / 4087	INSC.ANTIGA
PROPRIETÁRIO	914084 - ARLINDO BISPO BRAGA	
CPF/CNPJ - TELEFONE	308.385.008-00 - Nº TELEFONE	
ENDEREÇO PROPRIETÁRIO	RUA GEN.JOSE E. NOGUEIRA, Nº 416, AGUAS DE CONTENDAS, CEP - CONCEIÇÃO DO RIO VERDE/MG	
MORADOR / LOCATÁRIO	914084 - ARLINDO BISPO BRAGA	
MATRÍCULA		

TIPO IMÓVEL	1 - PREDIAL
IMÓVEL BAIXADO	0 - NÃO
ENLOBADO COM	NÃO ENLOBADO
IMUNE / ISENTU IPTU	14 - NÃO
ISENTO TAXAS	11 - NÃO

Localização do Imóvel

LOGRADOURO / Nº	RUA GEN.JOSE E. NOGUEIRA	NÚMERO / BLOCO	416 /
BAIRRO	AGUAS DE CONTENDAS	LOTEAMENTO	
COMPLEMENTO		QUAD/LOTE	G / 3
EDIFÍCIO	EDIFÍCIO NÃO INFORMADO	APTO / SALA	
MUNICÍPIO	CONCEIÇÃO DO RIO VERDE	NÚMERO CEP	

Endereço de Correspondência

LOGRADOURO	RUA DR JOAQUIM DE SOUZA CAMPOS JUNIOR	NÚMERO	159
BAIRRO	BOM FIM	NÚMERO CEP	1307718
COMPLEMENTO	CASA	MUNICÍPIO / UF	CAMPINAS SP

Observações

OBSERVAÇÃO 1

OBSERVAÇÃO 2

Informações de Proprietários

CONTRIBUINTE / PERCENTUAL
914084 - ARLINDO BISPO BRAGA/ 100,0000 %

Informações do Lote

ÁREA DO LOTE	560,00 m²
ANO AQUISIÇÃO	0
PROFUNDIDADE	0,00 m
LIMITAÇÃO	26 - SIM
FRAÇÃO IDEAL	560,00 m²

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

TOPOGRAFIA	13 - PLANO	SITUAÇÃO	16 - MEIO DE QUADRA
PEDOLOGIA	20 - FIRME	PATRIMÔNIO	20 - PARTICULAR
OCUPAÇÃO	74 - CONSTRUÍDO	FATOR LOTE	1,00 m²

Valores Para Cálculo

VL. VENAL TERRENO	21.414,40	VENAL INFORMADO	0,00	EXERCÍCIO VENAL	2026	ALÍQUOTA	0,50
VL. VENAL EDIFICAÇÃO	22.569,36	VL. VENAL UNIDADE	43.983,76	CATEGORIA VENAL	01.00		

Informações da Edificação

ÁREA CONSTRUÍDA	65,60
ÁREA TOTAL CONSTR.	65,60
USO DO IMÓVEL	23 - SIM
ALINHAMENTO	12 - ALINHADA
SITUAÇÃO	17 - FRENTE
POSICIONAMENTO	10 - ISOLADA
FATOR CONSTRUÇÃO	0,9500
Nº DE PAVIMENTOS	1
ANO CONSTRUÇÃO	0

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

UTILIZAÇÃO	25 - RESIDENCIAL	PAREDES	36 - ALVENARIA
TIPOLOGIA	15 - CASA	REVESTIMENTO	30 - REBOCO
COBERTURA	35 - TELHA DE BARRO	CONSERVAÇÃO	21 - BOA
ESTRUTURA	11 - ALVENARIA	PISCINA	0 - NÃO ATRIBUÍDO
INST. ELÉTRICA	43 - EMBUTIDA	ESQUADRIAS	0 - NÃO ATRIBUÍDO
PISO	32 - MOSAICO	INST. SANITÁRIA	86 - INTERNA SIMPLES

Testadas do Imóvel

CÓD - LOGRADOURO	LADO	SEÇÃO	MEDIDA	B. MONETÁRIA
00510 - GEN.JOSE E. NOGUEIRA	DIREITO	730D	15,00 m	38,24

