
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
IMOBILIÁRIA

ROBERTO NAPIER PORCARO

CRECI 23.928

CNAI: 24.758

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Terreno Urbano sito Rua Alameda das Orquídeas, Lote
Nº 55, Bairro Quinta das Flores, na cidade de Muriaé / Minas Gerais.

Data: ABRIL / 2025.



Avaliação imobiliária solicitada, para determinação do valor de mercado de um Terreno Urbano localizado no sítio Alameda das Orquídeas, Lote Nº 55, Bairro Quinta das Flores, na cidade de Muriaé / Minas Gerais.

As informações constantes neste laudo técnico foram obtidas por meio de vistoria in loco realizada em 25 de abril de 2025, devidamente acompanhada, com a finalidade de avaliar o valor de mercado do terreno objeto da vistoria, considerando suas características físicas, localização, infraestrutura disponível e dados de mercado comparáveis, a viabilidade de uso e ocupação do solo, com base nos parâmetros urbanísticos e legais vigentes, considerando a destinação do imóvel e suas possibilidades construtivas, verificar a infraestrutura urbana existente, avaliando a presença e a disponibilidade de serviços públicos essenciais como abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública e demais elementos que impactam a valorização e a funcionalidade do terreno, bem como proceder à análise dos documentos disponibilizados.

Não foram feitas medições no local, sendo que as medidas utilizadas para a elaboração do presente laudo foram obtidas através dos documentos citados anteriormente. A determinação do valor é realizada em função do valor à vista, sem honorários de intermediação.

O presente trabalho atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a Resolução nº 1.066/2007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

1. Identificação do imóvel a avaliar

O imóvel em questão trata-se de um terreno urbano, na matrícula no cartório de registro de imóveis da comarca de Muriaé, sob nº 01/32.989, fl. 228 do livro 2 – AP; identificado como Lote nº 55, situado na Rua Alameda das Orquídeas, no bairro Quinta das Flores, município de Muriaé/MG. Apresenta formato retangular, em declive, com frente para a Rua Alameda das Orquídeas e fundos medindo 14 metros, e laterais direita e esquerda com extensão de 30 metros, totalizando uma área de 420 m². Quanto às confrontações, o imóvel limita-se, ao lado direito, atualmente correspondente ao imóvel identificado pelo número 1090, ademais, com o Lote nº 54; ao lado esquerdo, com o Lote nº 56.



O lote encontra-se desprovido de edificação, estando livre e disponível para uso imediato. Sua topografia é regular, o que favorece a implantação de projetos construtivos diversos, conforme os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a região.

A localização insere-se em área urbana com infraestrutura básica consolidada, incluindo pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água potável, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.

Trata-se de uma região em processo de desenvolvimento, predominantemente residencial, que apresenta boa acessibilidade e potencial de valorização, sendo o terreno adequado tanto para fins residenciais quanto para empreendimentos de natureza patrimonial ou comercial, conforme análise técnica e normativa aplicável.

Fotos em anexo do imóvel. O imóvel é distribuído em: **Anexo 1**

2. Características do local e do mercado imobiliário

Características do Local e do Mercado Imobiliário

O terreno em questão está localizado na Rua Alameda das Orquídeas, no bairro Quinta das Flores, em Muriaé/MG. O bairro é caracterizado por ser uma área predominantemente residencial. A rua, em particular, tem uma atmosfera sossegada, ao mesmo tempo, com fácil acesso a outras áreas da cidade.

A infraestrutura urbana da região conta com os serviços essenciais, como energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e iluminação pública, oferecendo boa qualidade de vida aos seus moradores. No entanto, a oferta de comércio e serviços pode ser mais limitada, em comparação com áreas mais centrais. A proximidade com outros bairros e a rede de transporte público disponível ajudam a garantir a conectividade da região, facilitando o deslocamento para as zonas comerciais de Muriaé.



Embora seja conte com uma oferta menor de comércio local, o bairro tem mostrado tendência de valorização, especialmente devido ao seu perfil residencial e à crescente urbanização na cidade. O acesso facilitado a vias principais e a segurança do bairro contribuem para a atratividade tanto de moradores quanto de investidores, em busca de terrenos com bom potencial para desenvolvimento.

3. Método de avaliação

O método utilizado para realização da avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na comparação direta do imóvel avaliado com outros imóveis que apresentem características semelhantes às do objeto da avaliação, como: mesmo padrão, tamanho similar, situados em locais próximos ou com características de mercado equivalentes, que estejam à venda ou que já foram negociados. A comparação é realizada sobre o valor do metro quadrado (m²) apurado para cada imóvel. A escolha do método comparativo em detrimento de outros métodos foi feita devido à facilidade na obtenção de amostras relevantes e atualizadas de imóveis similares negociados recentemente.

As amostras que apresentam características diferentes do imóvel avaliado foram submetidas ao critério de homogeneização do preço, que é a adequação do valor à realidade do imóvel avaliado. Esse procedimento consiste na aplicação de fatores de ajuste nos preços coletados para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à localização, área construída, visibilidade, acessibilidade, distribuição interna, tamanho do terreno, padrão de acabamento, *etc.* A aplicação de um ou mais desses fatores dependerá da análise de cada caso, objetivando sempre equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada. Neste estudo foram considerados 3 fatores de ajuste: 1) fator localização, para transpor o valor do local onde se encontram as amostras para o local de referência; 2) fator padrão, que leva em consideração a variação do preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliado e 3) fator oferta, com a finalidade de isolar elasticidades do preço, ou seja, valores de venda à vista ou com liquidez rápida. Entretanto, a conclusão e o resultado final não se abstiveram do bom senso por parte dos avaliadores quanto aos valores do mercado local e da observância de outros fatores que podem influir no preço do imóvel.



4. Pesquisa das amostras, valor de mercado do imóvel a avaliar

Levando em consideração a importância das amostras para realização do método exposto no item anterior, foram selecionadas 3 (três) amostras principais para realização da análise. Buscou-se por imóveis que, de certa forma, seriam concorrentes diretos no mercado atual com o imóvel avaliado, ressaltando as particularidades de cada um. Todos os imóveis selecionados estão localizados no mesmo território, com padrão similar ao da área do avaliando e estão disponíveis para venda. Para assegurar a autenticidade da informação mencionada, foi realizada a captura da página do site na Wayback Machine, ferramenta do Internet Archive. A página foi registrada em data de captura e pode ser acessada através do link gerado pela Wayback Machine. Essa captura serve como um arquivo histórico da página naquele momento específico, garantindo a integridade e a veracidade das informações apresentadas.

Amostra 1

link gerado pela Wayback Machine:

<https://web.archive.org/web/20250425081955/https://www.centralimoveismuriae.com.br/imovel/2182337/terreno-urbano-venda-muriae-mg-quinta-das-flores>

O terreno em questão possui uma área total de 670,75 m² e está situado em um local de esquina, com a parte superior confrontando com a Alameda das Orquídeas e a parte inferior com a Alameda das Alamandas, em Muriaé/MG. O terreno apresenta um declive, o que pode influenciar o tipo de aproveitamento e construção no local, sendo necessário considerar a adaptação do projeto à topografia.

Embora o terreno não conte com uma infraestrutura diferenciada que impacte diretamente seu valor imediato. A topografia em declive poderá exigir ajustes no projeto de construção, mas não representa um obstáculo significativo, desde que sejam considerados os custos adicionais para adequação do terreno.

Estas características comuns para a área e um valor que corresponde à média de terrenos similares no mercado local, com potencial de uso e valorização a depender do tipo de projeto a ser desenvolvido. O valor de mercado do imóvel foi estimado em R\$ 350.000,00. Levando-se em conta os preços praticados para terrenos de características semelhantes nas imediações, além da infraestrutura e acessibilidade proporcionadas pelas alamedas.



Amostra 2

link gerado pela Wayback Machine:

<https://web.archive.org/web/20250212102145/https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-das-flores-bairros-muriae-427m2-venda-RS329900-id-2770256633/>

O terreno urbano possui uma área total de 427 m² e está localizado na Alameda das Violetas, no bairro Quinta das Flores, em Muriaé/MG. O imóvel tem formato retangular, com 15 metros de frente, 15 metros de fundo e 28 metros de comprimento em cada lateral, o que permite um aproveitamento regular e funcional da área.

A topografia do terreno é composta por dois níveis, sendo ambos planos. A parte frontal é plana, enquanto a parte traseira apresenta um nível mais elevado em relação ao restante do terreno. Isso possibilita diferentes alternativas de uso do espaço, dependendo do tipo de projeto. No entanto, a última parte dos fundos é composta por um barranco, o que pode exigir cuidados adicionais para estabilização e adequação, caso a área seja utilizada para ampliação ou outras construções.

A localização do terreno oferece proximidade a outros imóveis urbanos e fácil acesso a comércios, serviços e demais facilidades do bairro. A presença do barranco nos fundos requer atenção, mas não impede o desenvolvimento de um projeto, desde que sejam feitas as adequações necessárias para garantir a viabilidade do uso do espaço.

A Alameda das Violetas é uma rua arborizada, o que contribui para a qualidade de vida na região e o potencial de valorização do imóvel. O valor de mercado do terreno foi estimado em R\$ 329.900,00. Baseado na média de preços de terrenos com características semelhantes na região. A localização no bairro Quinta das Flores é uma área em processo de valorização, com infraestrutura urbana já estabelecida, incluindo acesso à água, energia elétrica e ruas pavimentadas.



Amostra 3

link gerado pela Wayback Machine:

<https://web.archive.org/web/20250425083504/https://rporcaroimoveis.com.br/imovel/3378709/terreno-venda-muriae-mg-sao-gotardo>

O terreno urbano avaliado possui área total de 427,50 m², com frente voltada para a Rua Davi Vieira da Silva, no município de Muriaé/MG. Apresenta 15 metros de frente e 15 metros de fundo, com 28,50 metros de comprimento em ambas as laterais, configurando um lote de formato retangular e dimensões regulares, o que favorece o aproveitamento da área para diversas finalidades, conforme as normas urbanísticas vigentes.

A topografia do terreno é em declive, com a parte superior confrontando diretamente com a via pública. Essa característica exige atenção na elaboração de projetos construtivos, especialmente em relação ao sistema de drenagem, fundações e acesso. No entanto, o declive pode ser aproveitado de forma funcional, conforme a proposta arquitetônica adotada, possibilitando construções com níveis diferenciados ou aproveitamento do desnível natural do lote.

Em síntese, o imóvel apresenta dimensões regulares, localização urbana consolidada e infraestrutura básica instalada. A condição de declive é um fator relevante no planejamento do uso do terreno, devendo ser considerada na definição de projetos e no orçamento de obras, mas não inviabiliza sua utilização para fins residenciais ou outros usos permitidos pela legislação local.

Neste sentido, o terreno está avaliado em R\$ 350.000,00, valor estimado com base em pesquisas de mercado, considerando a metragem, as condições físicas do lote, o zoneamento da área e a valorização imobiliária da região. A Rua Davi Vieira da Silva é uma via com infraestrutura urbana implantada, incluindo rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e pavimentação, o que contribui para a viabilidade de ocupação imediata do imóvel, respeitadas as exigências técnicas de adaptação ao relevo.



	\$/m ² homog.
Amostra 1	R\$ 350.000,00.
Amostra 2	R\$ 329.900,00.
Amostra 3	R\$ 331.100,00.

Portanto, o valor de venda médio por metro quadrado encontrado foi de: **R\$ 802,30.**

Aplicando o valor médio à área do imóvel avaliado encontramos o valor total de **R\$ 337.000,00.**

5. Conclusão

Diante dos valores observados no processo, da aplicação da metodologia proposta e considerando os limites do campo de arbítrio e da percepção mercadológica do avaliador, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel avaliado é de **R\$ 337.000,00. (trezentos e trinta e sete mil reais.).**

Desta forma, damos por concluído o presente parecer de avaliação, colocando-nos à disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Muriaé, 24 de Abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **ROBERTO NAPIER PORCARO**
 Data: 25/04/2025 10:14:58-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Roberto Napier Porcaro

CRECI 23928

CNAI 24758



ANEXO 01: LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ANEXO 02: FOTO IMÓVEL COMPARATIVO AMOSTRA 01



ANEXO 03: FOTO IMÓVEL COMPARATIVO AMOSTRA 02



ANEXO 04: FOTO IMÓVEL COMPARATIVO AMOSTRA 03



ANEXO 05: REFERÊNCIAS DO AVALIADOR

Nome: Roberto Napier Porcaro

Documento de Identidade: MG 12.591.740 – SSP/MG

CPF: 107.439.806-89

Registro Profissional:

- **Corretor de Imóveis** – Inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/MG) sob o nº 23.928.
- **Perito Avaliador de Imóveis** – Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob o nº 24.758.
- **Advogado** – Inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Minas Gerais (OAB/MG), sob o nº 174.974.

Formação Acadêmica:

- **Bacharel em Direito** pela Faculdade de Minas (FAMINAS), concluído em fevereiro de 2014.

Capacitação Profissional e Cursos Complementares:

- **Curso de Avaliação de Imóveis**, ministrado pelo professor João Diniz Marcello, realizado em março de 2018, em Juiz de Fora/MG.
- **Curso de Avaliação de Imóveis**, promovido pela empresa **Consortiumgroup**, realizado em novembro de 2016, em Juiz de Fora/MG.
- **Curso de Administração de Imóveis**, promovido pela **Universidade Corporativa do Sindimóveis/MG**, realizado em maio de 2015, em Juiz de Fora/MG.
- **Curso de Documentação Cartorária, Escrituração e Registro Notarial**, promovido pela empresa **Mayworm**, realizado em setembro de 2013, em Juiz de Fora/MG.

