

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Imóvel Avaliando: Fazenda Monte Alto – BR-116, km 146 – Ponto dos Volantes – 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 Fazenda Monte Alto, com frente para a BR-116, km 146, município de Ponto dos Volantes/MG, registrado nos termos da **matrícula nº 8.095** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araçuaí/MG e devidamente cadastrado no **Incra sob o nº 000035369152-0 e Receita Federal sob o nº 5837639-9.**

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 Fazenda Monte Alto, com frente para a BR-116, km 146, município de Ponto dos Volantes/MG, registrado nos termos da **matrícula nº 8.095** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araçuaí/MG, contendo as seguintes divisas e confrontações:

“Pela frente com a BR-116, km 146; pelo lado esquerdo com Manoel Alves Santana até vertentes da Chapada, pelos fundos com Eutálio Francisco Lobato e Luis Alves Silva, por um valo velho; seguindo pelo lado direito com Jose Ferreira dos Santos até encontrar com extrema de Eutálio Francisco Lobato nas vertentes da chapada, contendo benfeitorias de cercas de arame farpado e uma casa para colonos.”

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Tipo do imóvel	Terreno
Uso	Rural
Área do terreno	222,65 ha

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado de frente para a Rodovia BR-116, km 146 e próximo do município de Ponto dos Volantes – MG.

6. 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.

7. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada em comparação com 2 (dois) imóveis, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados o método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

7.1 R1 – Imóvel Referencial 1



592 ha de área
R\$ 8.900.000
Araçuaí, Minas Gerais
Fonte: imovelweb.com.br (ref: MTA7680)

7.2 R2 – Imóvel Referencial 2



920 ha de área
R\$ 11.000.000
Araçuaí, Minas Gerais
Fonte: imovelweb.com.br (ref: 1491536)

8. 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:

8.1 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 5% (cinco 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:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “**Fator redutor de negociação**” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “**Valor de mercado do ha**” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “**Área do terreno (ha)**”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do terreno (ha)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do ha
R1	Araçuaí, Minas Gerais	592	Anúncio	R\$ 8.900.000	R\$ (445.000,00)	R\$ 14.282,09
R2	Araçuaí, Minas Gerais	920	Anúncio	R\$ 11.000.000	R\$ (550.000,00)	R\$ 11.358,70
					Total	R\$ 25.640,79
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)						R\$ 12.820,40

8.3. Resultado auferido

Considerando o hectare do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do hectare (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\$ 2.854.460,97****9. 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 julho/2025 é de **R\$ 2.854.460,97**.

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

Ponto dos Volantes, 10 de julho de 2025

Victor Hugo Molina

VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

10. ANEXOS

10.1 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

EXPERIÊNCIAS 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

3ª Vara Cível Hortolândia

5ª Vara Cível Osasco

9ª Vara Cível Santo André

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



VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

10.2 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
	APARTAMENTO	FINO ou LUXO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
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

10.3 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

10.4 Escritura

07 de julho de 2025

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20 182 790 035

Cartório de Paz Nacional

JOSE VANDER RAMALHO CAMPOS
TABELIAO

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ARAÇUAÍ
MUNICÍPIO DE PONTO DOS VOLANTES
DISTRITO DE SEDE

LIVRO Nº 01 FLS. 178 1ª TRASLADO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA + VALOR R\$: 14.026,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de ~~dezoito~~ **Dez** Mil ~~dois~~ **dois** dias do mês de **Outubro** do dito ano, nest e Distrito de **Município de Ponto dos Volantes - Comarca de Araçuaí** do Estado de Minas Gerais, am Meu cartorio e das duas teste- perante mim **tabelião designado** e das duas teste- munhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante **vendedor e Srª: JOBELA PEREIRA DOS SANTOS**, brasileira, viúva, Escrituraria, portadora de CIC sob nº 163.646.878-06, CI-RG nº 6.396.790-x - SSP/SP; residente na Rua Professor Daijirio Matsuda, 825 vila Miria Praia Grande -SP, neste ato representada por sua procuradora **KELLY FRANÇOISE VIETUOSA LIMA**, brasileira, solteira, maior, Universitaria, portadora da CI-RG sob nº 32.201.875-4 - SSP/SP, CIC sob nº 258.426.648-28, residente na Rua Dr. Luiz Migliano nº 761 Aptº 122 SP; conforme poderes na procuração Liv: 406, fls 241 do Cartorio de Notas de Selomar Município Praia Grande -SP, e como outorgada compradora **Srª: MARIA APARECIDA ALVES LIMA**, brasileira, viúva, empresaria, portadora de CIC sob nº 707.589.058-15, CI-RG sob nº 6.630.446-5 da SSP/SP, residente na Rua DR. Luiz Migliano nº 761 Aptº 122 S.P.

todos conhecidos de mim **tabelião designado** e das duas testemunhas referidas, do que dou fé. E, perante estas partes **outorgante vendedor a** me foi dito que, a justo titulo **senhora e legítima** possuidora **de uma parte de terras** nº

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE PONTO DOS VOLANTES
TABELIAO
JOBELA PEREIRA DOS SANTOS
1400
AUTENTICAÇÃO

2010

1160

Ord. 116

07 de julho de 2025

Fazenda Monte Alto, no Distrito de Santana de Araçuaí -Munici-
pio de Ponte dos Volantes-MG, com a área de 222,65has + (Duzen-
tes e vinte e Deis hectares e Sessenta e Cinco Ares mais ou me-
nos), havida por compra feita à Gilson Moreira Costa e S/M :
Gerilda Nagela Santes, conf. Escritura de compra e venda liv :
01, fls:145 em 13-01-1.997, Cart. Notas desta Cidade, Registra-
da no liv:2-Z, fls:94, Mat.8.095 em 19-06-1.986, no cartorio
Reg. Imoveis de Araçuaí-MG; cadastrada junto ao INCRA sob o nº
000035369152.0, Receita Federal nº5837639-9, Contendo as se-
guintes divisas e confrontações a saber: Pela Frente com a BR:
116, KM:146; pelo lado esquerdo com Manoel Alves Santana até
vertentes da Chapada; pelos fundos com Eutalio Francisco Loba-
to e Luiz Alves Silva, por um vale velho; seguindo pelo lado
direito com José Ferreira dos Santos até encontrar com extrema-
de Eutalio Francisco Lobato nas vertentes da chapada, contendo
benfeiterias de cercas de arame farpado e uma casa para colo-
nes.

