

CRECI-PI 5.708

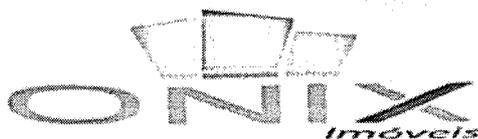
CNPI: 23.828.308/0001-25

JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI 31.284 CNAI 25399

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UMA ÁREA

IMÓVEL: AV5  
RUA: Maria José da Silva, Jardim Floresta  
POUSO ALEGRE – MG

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.onixmoveispa.com.br jxavier\_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

## 1. APRESENTAÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi contratada a Empresa "JEFFERSON CARLOS DA SILVA XAVIER – ME (ONIX IMÓVEIS)", com sede nesta cidade e comarca de Pouso Alegre, estado de Minas Gerais, à Av. Moisés Lopes, nº 164. Empresa atuante no ramo de comercialização, administração e avaliação de imóveis, na pessoa do corretor Jefferson Carlos da Silva Xavier, inscrito no CRECI sob o nº 31.284, a qual foi contratada pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG**, inscrita no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede nessa cidade na Rua dos Carijós, nº 45, Centro.

Esse parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da **LEI 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a **RESOLUÇÃO 1.066/07** do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT.

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel tem por objetivo determinar o valor de comercialização de uma área no município de Pouso Alegre – MG.

## 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área situada nessa nesta cidade, no bairro Jardim Floresta, com área de 6.348,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações conforme Cadastro Técnico Municipal – BIC da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – nº 003.0677.0100. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

## 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área situada nessa nesta cidade, no bairro Jardim Floresta, com área de 6.348,00m<sup>2</sup>.

## 5. VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de outubro de 2020.

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com

## 6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo Método Comparativo, para a avaliação do imóvel.

### 6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

## 7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel se localiza na cidade de Pouso Alegre – MG, no bairro Jardim Floresta, constituído essencialmente por imóveis residenciais, região em grande desenvolvimento.

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 27 de outubro e 28 de outubro, foi baseado em imóveis comercializados com as mesmas características semelhantes ao imóvel em questão.

### A pesquisa indicou as seguintes amostras:

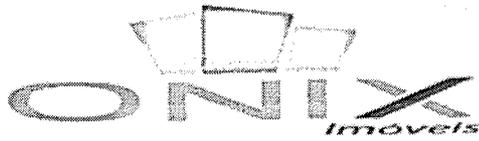
№	BAIRRO	ÁREA	VALOR R\$	IS/AU	AGENTE
01	JARDIM FLORESTA	300,00 M <sup>2</sup>	145.000,00	483,00	TADEU IMÓVEIS
02	JARDIM FLORESTA	300,00M <sup>2</sup>	135.000,00	450,00	JULIANO CORRETOR
03	JARDIM FLORESTA	310,00 M <sup>2</sup>	137.000,00	441,93	ATOÁ
04	JARDIM FLORESTA	312,00 M <sup>2</sup>	160.000,00	512,82	POUSO ALEGRE IMÓVEIS
05	JARDIM FLORESTA	300,00 M <sup>2</sup>	145.000,00	483,00	FLAVIO RIOS

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre

Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137

www.oniximoveispa.com.br

jxavier\_pa@hotmail.com



CRECI-PI.5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

Média dos valores Homogeneizados

$$\frac{483,00/m^2 + 450,00/m^2 + 441,93/m^2 + 512,82/m^2 + 483,00/m^2}{5}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados = R\$ 474,14

## 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado =

$$\text{Valor do imóvel} = 6.348,00 \text{ m}^2 \times 474,14 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 3.009.840,72$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de 3.000.000,00.

Neste caso o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

*Intervalo adotado de 10%*

Limite Inferior = R\$ 2.700.000,00  
Limite Superior = R\$ 3.300.000,00

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.onixmoveispa.com.br      jxavier\_pa@hotmail.com





CRECI-PI 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

#### CONCLUSÃO

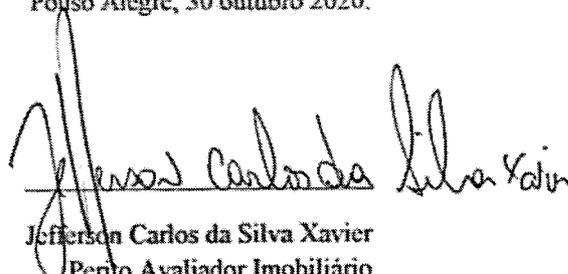
É do entender Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais).**  
**(VALOR DO m<sup>2</sup>= R\$ 474,14)**

- Limite Inferior = R\$ 2.700.000,00
- Limite Superior = R\$ 3.300.000,00

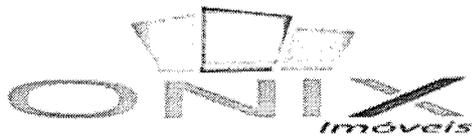
Valores sem honorários de corretagem.

Pouso Alegre, 30 outubro 2020.



Jefferson Carlos da Silva Xavier  
Perito Avaliador Imobiliário  
CRECI 31.284 CNAI 25399

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.oniximoveispa.com.br jxavier\_pa@hotmail.com



CRECI-PJ 5.708

CNPJ: 23.828.308/0001-25

#### 9. ANEXOS

- Mapa de Localização;
- Mapa de Satélite;
- Cadastro Técnico Municipal (BIC)
- Levantamento fotográfico.



AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.onixmoveispa.com.br](http://www.onixmoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)



## CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL - BIC

Código do Imóvel: 79021

Inscrição Cadastral: 003.0677.0100

Data de Edificação:

Quadra:

Lote: AV5

Matrícula CRI:

### Localização do Imóvel

Logradouro: RUA MARIA JOSE DA SILVA

Número: 0

Bairro: JARDIM FLORESTA

CEP: 37.551-385

Compl.:

UF: MG

Cidade: Pouso Alegre

Apto:

Bloco:

### Informação do Proprietário

Proprietário: 345 - MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE

CPF/CNPJ: 18.675.983/0001-21

Telefone: (035) 3449-4000

E-mail: prefeitura@pousoalegre.mg.gov.br

### Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA CARLIJOS

Número: 45

Bairro: CENTRO

CEP: 37.550-050

Compl.:

UF: MG

Cidade: Pouso Alegre

Apto:

Bloco:

### Valores do Imóvel

Frente: 41,10

Fração Ideal: NaN

Área Edificada: 0,00

Área Total do Terreno - Fração Ideal: 6.348,00      0,00

Área Total Edificada:

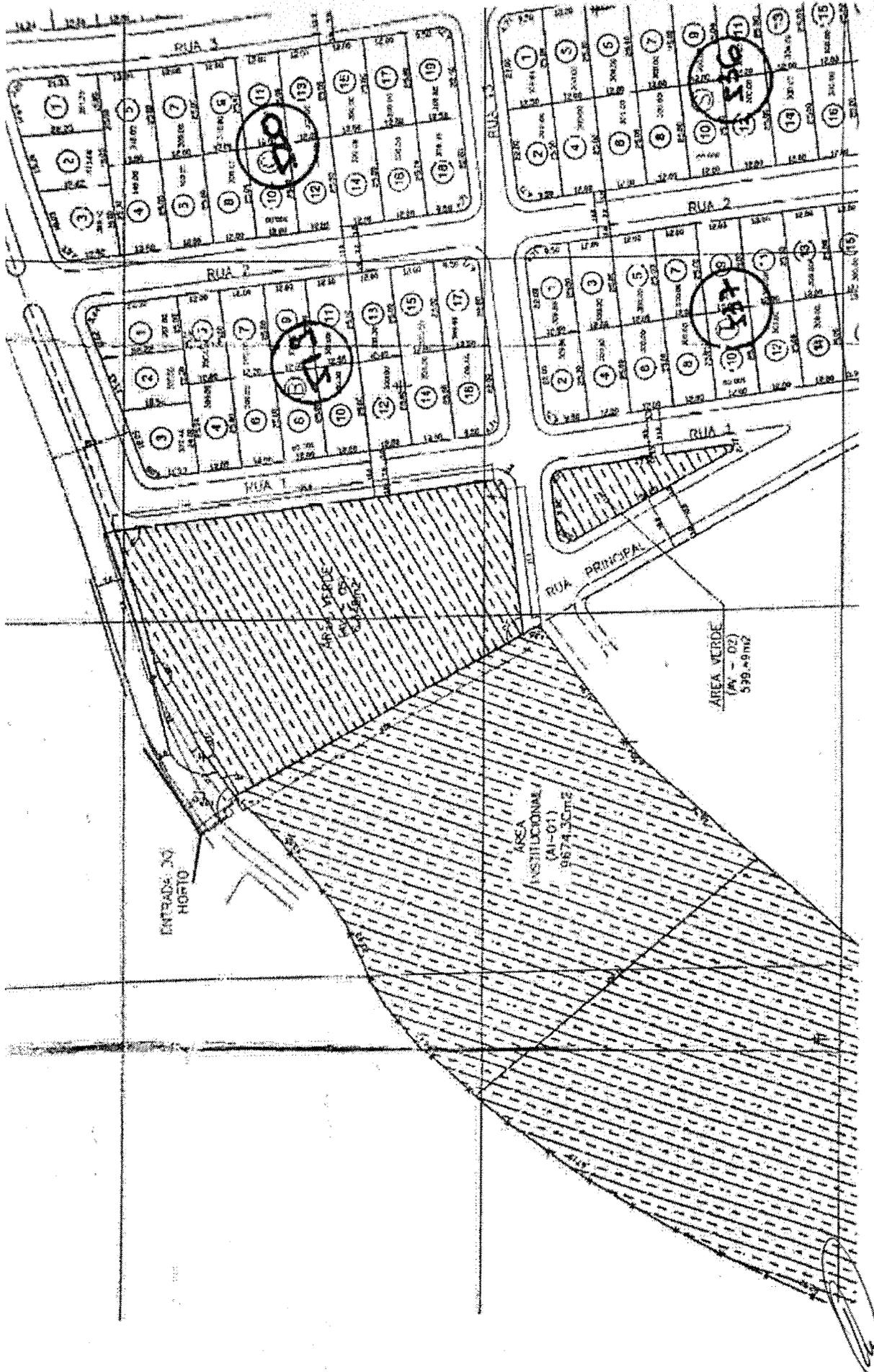
Valor Venal Territorial: 161.155,75

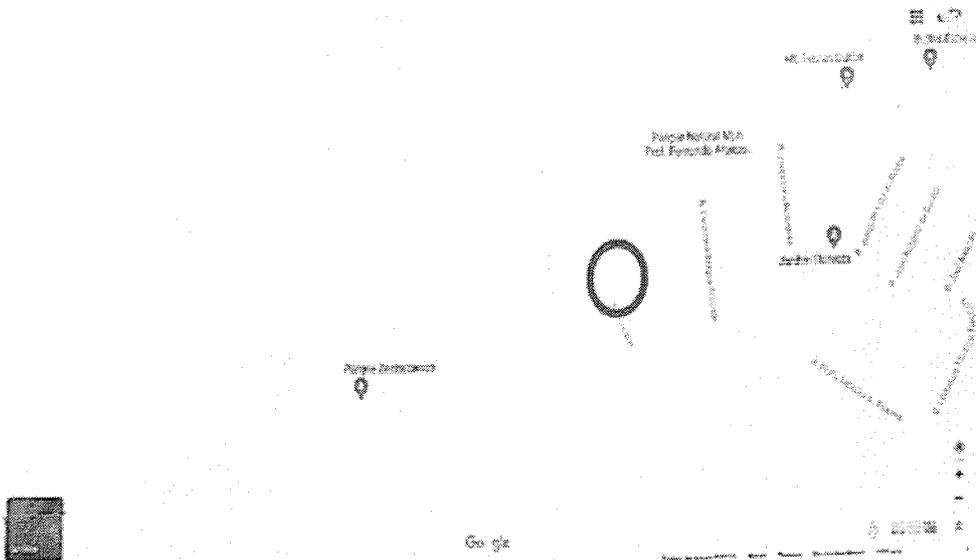
Valor Venal Predial: 0,00

Valor Venal Total: 161.155,75

### Histórico de Área Construída:

Data	Área do Terreno	Área da Edificação
01/01/2014	6.348,00	0,00
01/01/2015	6.348,00	0,00
01/01/2016	6.348,00	0,00
01/01/2017	6.348,00	0,00
01/01/2018	6.348,00	0,00
01/01/2019	6.348,00	0,00
01/01/2020	6.348,00	0,00



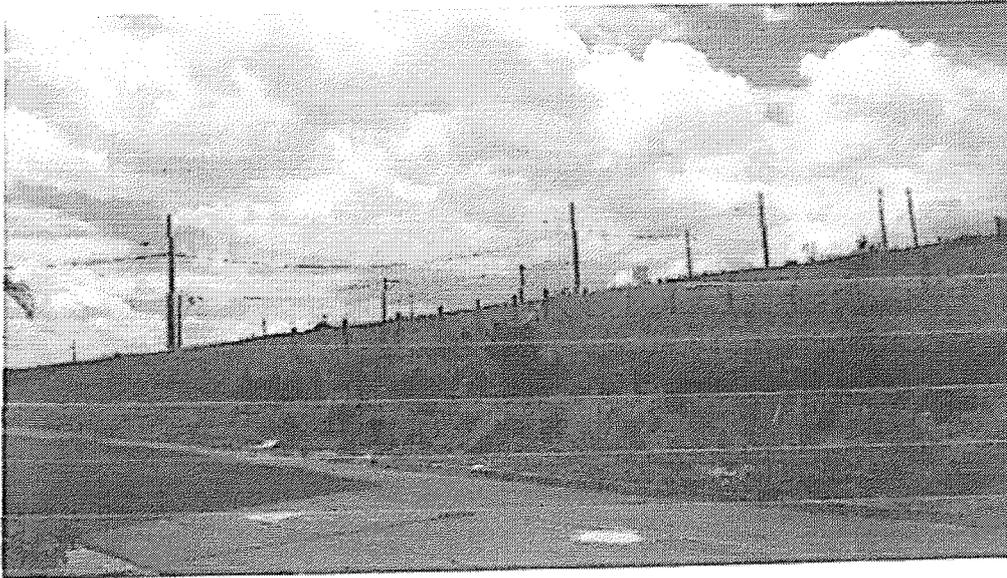


(FOTO 1)



(FOTO 2)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.oniximoveispa.com.br      jxavier\_pa@hotmail.com

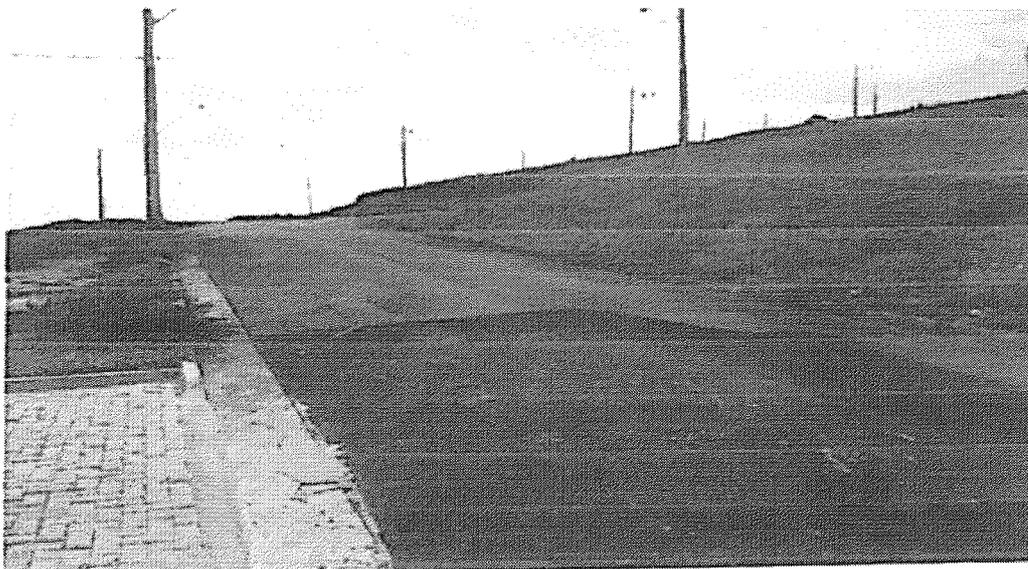


(FOTO 3)

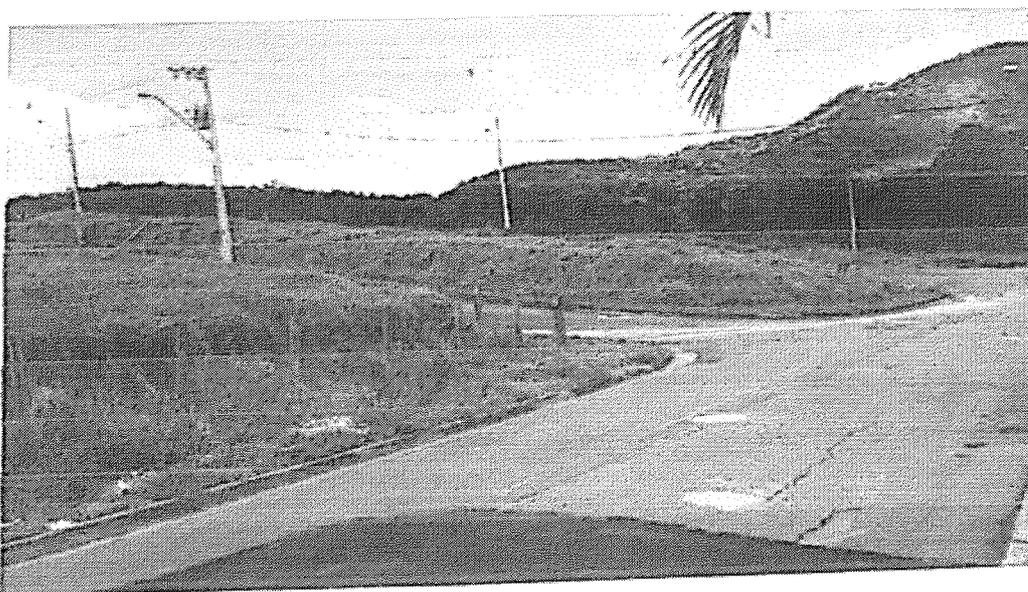


(FOTO 4)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.oniximoveispa.com.br](http://www.oniximoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)



(FOTO 5)

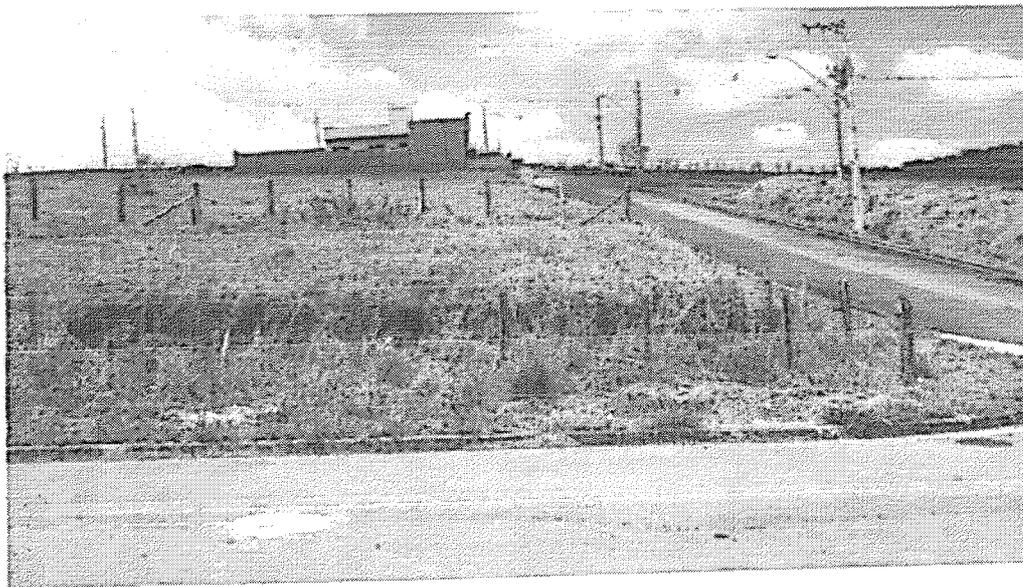


(FOTO 6)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
www.oniximoveispa.com.br      jxavier\_pa@hotmail.com



(FOTO 7)



(FOTO 8)

AV. Moisés Lopes, nº 164 – Árvore Grande, CEP: 37.557-032 – Pouso Alegre  
Tels: (35) 3422-3499 / (35) 99967-5137  
[www.onixmoveispa.com.br](http://www.onixmoveispa.com.br)      [jxavier\\_pa@hotmail.com](mailto:jxavier_pa@hotmail.com)

