



**PREFEITURA DE MONTES CLAROS/MG**  
**Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de**  
**Montes Claros – Portaria 21 de 24 de abril de 2024**



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

## **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS**

**PORTARIA Nº 21 DE 24 DE ABRIL DE 2024**

### **MEMBROS:**

Fábio de Jesus Ferraz  
Ana Kely Alves de Sousa  
Marcos Afonso Ribeiro Nobre  
Rogério dos Santos Borges  
João Tyrone Santos Pena  
Débora Almeida Durães  
Isabela Freire Batista  
Jefferson Ferreira Reis  
Eder Rainan Oliveira Sá  
Aline Rodrigues Santos Fonseca  
Eliana Rodrigues Martins  
José Roberto de Jesus

## 1 – INTRODUÇÃO

### 1.1 – PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957/2006 e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM e regulamentam sua forma de elaboração.

### 1.2 – ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS

Como subsídio para o desenvolvimento do presente Parecer, em complementação à vistoria *In loco*, foram feitas visitas à região circunvizinha, consultas nos arquivos municipais, além de pesquisas gerais de mercado. Foram considerados também o mapa da região e fotografias.

Rotineiramente, em nossos trabalhos de avaliação, a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, acompanha matérias veiculadas pela imprensa, grupo de corretores nas redes sociais, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário, dados coletados *In loco* e informações do cadastro de Imobiliárias da cidade.

No ato da vistoria do imóvel foram levantadas as principais particularidades deste, de forma a permitir aos responsáveis pelos diversos departamentos acima citados um contato tão próximo quanto possível com o objeto da avaliação. Por esta razão, é de fundamental importância fazer uso de toda a documentação que estiver disponível, principalmente fotografias, mapas e a visita *In loco*.

## 2 – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer Técnico Mercadológico é fazer o levantamento de valores de um imóvel situado no loteamento Jardim Olímpico e um imóvel situado no Morrinhos, descritos no Processo Nº 16.362/2024, em que figura como responsável o **MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG**, inscrito no CNPJ sob o Nº 22.678.874/0001-35 sediado na Av. Cula Mangabeira, nº 211 – Centro, Montes Claros/MG neste ato representado pelo Sr. Humberto Guimarães Souto, brasileiro, prefeito em exercício, viúvo, portador da carteira de identidade nº 30.34-1, expedida pelo TCU, inscrito no CPF sob o Nº 065.892.356-00, residente e domiciliado à Rua São Pedro, nº 765, Bairro Vila Brasília, Montes Claros/MG, com a finalidade de permutar os imóveis entre as partes, sendo utilizados os métodos comparativo direto de dados de mercado e evolutivo, nos termos da



NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis instituída pela Portaria nº 21 de 24 de abril de 2024.

### **3 – FINALIDADE**

O presente trabalho visa promover a determinação de valores mercadológicos, seguindo critérios estabelecidos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, correspondentes aos imóveis objetos de permuta no processo administrativo Nº 16.362/2024, avaliando-o dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e outros negócios imobiliários.

### **4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

#### **4.1 – IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS**

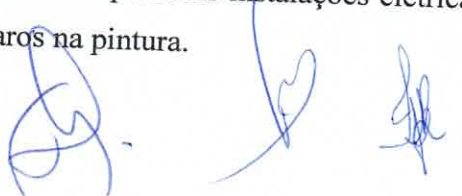
Trata-se de imóvel localizado no loteamento Bairro Jardim Olímpico, nesta cidade de Montes Claros/MG, sendo o lote 19 (dezenove), situado à Rua 34 (trinta e quatro), compreendendo área total de aproximadamente 187,20 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados), conforme croqui fornecido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano.

As informações relativas à propriedade e área de terreno em questão estão baseadas nos documentos acostados no processo e encontram-se anexadas ao presente Parecer Técnico Mercadológico.

#### **4.2 – IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MARIA MADALENA FRANCISCA DE QUEIROZ**

Trata-se de imóvel localizado no bairro Morrinhos da cidade de Montes Claros/MG, situado à Rua Sebastião Honorato, nº 103, compreendendo área total de aproximadamente 86,50 m<sup>2</sup> (oitenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados).

O imóvel possui edificação com aproximadamente 76,10 m<sup>2</sup> (setenta e seis metros e dez centímetros quadrados), composta por 02 salas, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro externo e área de serviço. Possui cobertura em telhado cerâmico sem forro. O piso da edificação é em cimento queimado que apresenta sinais intensos de desgaste. A cozinha não possui revestimento cerâmico em todas as paredes, apenas na área exposta aos respingos d'água nas imediações da pia. As instalações hidrossanitárias do banheiro apresentam necessidade de reparo. As instalações elétricas não foram testadas. A edificação apresenta necessidade de reparos na pintura.



## 5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

### 5.1 – CÁLCULO APLICADO AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS

Trata-se de imóvel constante da declaração de valor de mercado datada de 24 de abril de 2024 (em anexo), onde o imóvel avaliando, carrega as mesmas características das áreas que compõem o desdobro, caracterizada como loteada, cujo valor foi avaliado em R\$300,00 (trezentos reais) o metro quadrado, na qual considerando a área correspondente a 187,20m<sup>2</sup> (cento e oitenta e sete metros e vinte centímetros quadrados) totaliza o valor de R\$56.160,00 (cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais).

### 5.2 – CÁLCULO APLICADO AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA EXPROPRIADA MARIA MADALENA FRANCISCA DE QUEIROZ

Para determinar o valor do imóvel avaliando utilizou-se o **Método Evolutivo**, nos termos na NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 8.2.4.

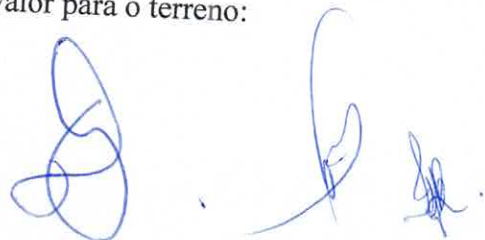
O **Método Evolutivo** consiste em identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

#### 5.2.1 – TERRENO

Para determinação do valor do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o valor do imóvel é determinado através de comparação com imóveis similares ao imóvel avaliando.

#### PESQUISA DE MERCADO

Foram realizadas pesquisas por esta Comissão nos dias 24 e 25 de maio de 2024 e, considerando que os fatores de oferta apresentam características semelhantes ao avaliando (mesma região e regiões similares), essa comissão adotou o seguinte valor para o terreno:



**TABELA COMPARATIVA DE VALORES MERCADOLÓGICOS**  
**BAIRRO: MORRINHOS**

| Valor total    | Área de terreno aproximada (m²) | Valor/m²      | Fonte       | Observações                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|---------------------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R\$ 68.262,17  | 230,00                          | 296,79        | ITBI        | Transmissão Imobiliária de imóvel localizado na Rua Melo Viana, nº 507, Bairro Morrinhos   Avaliado em R\$ 60.000,00 em Novembro/2021   Valor atualizado pelo Fator de Atualização Monetária do TJMG – Tabela Maio/2024                    |
| R\$ 360.000,00 | 1.560,00                        | 230,77        | Net Imóveis | Imóvel localizado em quadra com o mesmo zoneamento do imóvel avaliando (SE-3), entretanto, por apresentar testada para a Rua Santa Efigênia, que no trecho apresenta zoneamento ZR-3, foi aplicado Fator de Redução de 10% (dez por cento) |
| N/A            | N/A                             | 210,00        | ITBI        | Transmissão Imobiliária em Montes Claros no ano de 2023 no bairro Alto dos Morrinhos                                                                                                                                                       |
| <b>Média:</b>  |                                 | <b>245,85</b> |             |                                                                                                                                                                                                                                            |

Considerando o valor de metro quadrado R\$ 245,85 (duzentos e quarenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), sendo a área de propriedade de Maria Madalena Francisca de Queiroz de 86,50 m² (oitenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados), têm-se que o valor equivalente é de R\$ 21.266,02 (vinte e um mil, duzentos e sessenta e seis reais e dois centavos). Vale ressaltar que a Comissão considerou como base de cálculo o valor da média de preços de imóveis ofertados pelo mercado imobiliário local e transmissões imobiliárias no município, sendo aplicados os devidos fatores em cada valor de referência.

### **5.2.2 – BENFEITORIAS**

Para determinação dos valores das benfeitorias utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, que consiste em identificar o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção (CUB) ou por planilha orçamentária, sendo aplicado a este cálculo o Custo Unitário Básico (CUB).

Após realizada a vistoria *in loco* e examinadas a edificação e as especificações dos materiais aplicados no imóvel, esta Comissão estimou o padrão construtivo da edificação como sendo R1 – B (Padrão Baixo), uma vez que as especificações dos materiais aplicados ao avaliando se enquadram majoritariamente nesse padrão.

Para fins de cálculo a área a ser utilizada não é a real e sim área equivalente correspondente à real. As áreas da edificação que seguem o padrão construtivo adotado têm área real igual à área equivalente (1:1). As de padrão diferente devem ser corrigidas, gerando áreas equivalentes às reais.

Considerando que o padrão construtivo R1 – B apresenta características nas quais o imóvel avaliando não se enquadra – forros de placa de gesso, placas cerâmicas (azulejo) nas paredes da cozinha, janelas de correr de chapa dobrada, pisos e rodapés em placas cerâmicas, entre outros – esta Comissão adotou um percentual de 50% da área real para estimar as áreas equivalentes.

A área real e sua respectiva área equivalente seguem apresentadas na tabela abaixo:

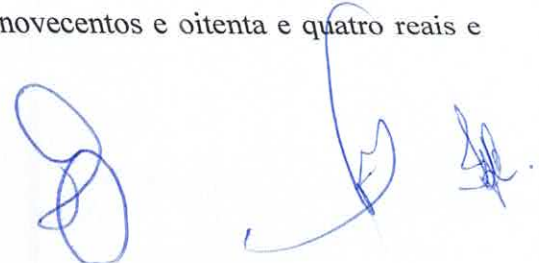
| EDIFICAÇÃO                       |                                        |                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| Descrição                        | Área real aproximada (m <sup>2</sup> ) | Área equivalente (m <sup>2</sup> ) |
| Área edificada                   | 76,10                                  | 38,05                              |
| <b>ÁREA PARA FINS DE CÁLCULO</b> |                                        | <b>38,05</b>                       |

Para a estimação do custo de construção, a NBR 14653-2 (ABNT, 2011) recomenda a aplicação de modelo que leva em consideração o valor do Custo Unitário Básico acrescido de orçamento de elevadores e instalações especiais, fundações diretas e especiais, taxa de administração de obra e lucro.

Considerando que no projeto-padrão do CUB foram consideradas fundações diretas até 2,50 metros e ao imóvel avaliando não se aplicam os demais acréscimos, para a estimativa do custo de construção da benfeitoria considerou-se apenas o valor do CUB.

Sendo a Tabela CUB do Sinduscon – MG de Abril/2024 Desonerada utilizada, obtêm-se que o valor do CUB para o Padrão R1 – B corresponde a R\$ 2.141,57 (dois mil, cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos).

Posto que na composição Projetos-Padrão Residenciais – Baixo do Sinduscon são consideradas despesas administrativas (engenheiro) e equipamentos (locação de betoneira), esta Comissão, por entender que tais composições não se aplicam ao imóvel avaliando, desconsiderou os valores dos mesmos da composição do CUB Abril/2024 – Obra com Encargos Sociais Desonerados, resultando no valor de R\$ 1.984,07 (hum mil, novecentos e oitenta e quatro reais e sete centavos) para o CUB aplicável ao avaliando.



| CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO                   | CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO                        |
|--------|---------------------------------|--------|--------------------------------------|
| A      | Novo                            | E      | Reparos simples                      |
| B      | Entre novo e regular            | F      | Entre reparos simples e importantes  |
| C      | Regular                         | G      | Reparos importantes                  |
| D      | Entre regular e reparos simples | H      | Entre reparos importantes e s/ valor |

| IDADE EM<br>% DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |       |        |        |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B      | C     | D      | E      | F     | G     | H     |
| 2,00                  | 1,02                  | 1,03   | 3,51  | 9,03   | 18,90  | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00                  | 2,08                  | 2,11   | 4,55  | 10,00  | 19,80  | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00                  | 3,18                  | 3,21   | 5,62  | 11,00  | 20,70  | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00                  | 4,32                  | 4,35   | 6,73  | 12,10  | 21,60  | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00                 | 5,50                  | 5,53   | 7,88  | 13,20  | 22,60  | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00                 | 6,72                  | 6,75   | 9,07  | 14,30  | 23,60  | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00                 | 7,98                  | 8,01   | 10,30 | 15,40  | 24,60  | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00                 | 9,28                  | 9,31   | 11,60 | 16,60  | 25,70  | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00                 | 10,60                 | 10,60  | 12,90 | 17,80  | 26,80  | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00                 | 12,00                 | 12,00  | 14,20 | 19,10  | 27,90  | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00                 | 13,40                 | 13,40  | 15,60 | 20,40  | 29,10  | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00                 | 14,90                 | 14,90  | 17,00 | 21,80  | 30,30  | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26,00                 | 16,40                 | 16,40  | 18,50 | 23,10  | 31,50  | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00                 | 17,90                 | 17,90  | 20,00 | 24,60  | 32,80  | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00                 | 19,50                 | 19,50  | 21,50 | 26,00  | 34,10  | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00                 | 21,10                 | 21,10  | 23,10 | 27,50  | 35,40  | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00                 | 22,80                 | 22,80  | 24,70 | 29,00  | 36,80  | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00                 | 24,50                 | 24,50  | 26,40 | 30,50  | 38,10  | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00                 | 26,20                 | 26,20  | 28,10 | 32,20  | 39,60  | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00                 | 28,80                 | 28,80  | 29,90 | 33,80  | 41,00  | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00                 | 29,90                 | 29,80  | 31,60 | 35,50  | 42,50  | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00                 | 31,70                 | 31,70  | 33,40 | 37,20  | 44,00  | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00                 | 33,60                 | 33,60  | 35,20 | 38,90  | 45,60  | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00                 | 35,60                 | 35,50  | 37,10 | 40,70  | 47,20  | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00                 | 37,50                 | 37,50  | 39,10 | 42,60  | 48,80  | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00                 | 39,50                 | 39,50  | 41,90 | 44,00  | 50,50  | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00                 | 41,60                 | 41,60  | 43,00 | 46,30  | 52,10  | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00                 | 43,70                 | 43,70  | 45,10 | 48,20  | 53,90  | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 58,00                 | 45,80                 | 45,80  | 47,20 | 50,20  | 55,60  | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00                 | 48,80                 | 48,80  | 49,30 | 52,20  | 57,40  | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00                 | 50,20                 | 50,20  | 51,50 | 54,20  | 59,20  | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00                 | 52,50                 | 52,50  | 53,70 | 56,30  | 61,10  | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00                 | 54,80                 | 54,80  | 55,90 | 58,40  | 69,00  | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00                 | 57,10                 | 57,10  | 58,20 | 60,60  | 64,90  | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00                 | 59,50                 | 59,50  | 60,30 | 62,30  | 66,80  | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00                 | 62,20                 | 62,20  | 62,90 | 65,00  | 68,80  | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00                 | 64,40                 | 64,40  | 65,30 | 67,30  | 70,80  | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 76,00                 | 66,90                 | 66,90  | 67,70 | 69,60  | 72,90  | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78,00                 | 69,40                 | 69,40  | 72,20 | 71,90  | 74,90  | 79,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80,00                 | 72,00                 | 72,00  | 74,70 | 74,30  | 77,10  | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82,00                 | 74,60                 | 74,60  | 75,30 | 76,70  | 79,20  | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84,00                 | 77,30                 | 77,30  | 77,80 | 79,10  | 81,40  | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86,00                 | 80,00                 | 80,00  | 80,50 | 81,60  | 83,60  | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88,00                 | 82,70                 | 82,70  | 83,20 | 84,10  | 85,80  | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90,00                 | 85,50                 | 85,50  | 85,90 | 86,70  | 88,10  | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92,00                 | 88,30                 | 88,30  | 88,60 | 89,30  | 90,40  | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94,00                 | 91,20                 | 91,20  | 91,40 | 91,90  | 92,80  | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96,00                 | 94,10                 | 94,10  | 94,30 | 94,80  | 95,10  | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98,00                 | 97,00                 | 97,00  | 97,10 | 97,30  | 97,60  | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100,00                | 109,00                | 100,00 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Apresentando o imóvel necessidade de reparos simples, a depreciação física através do critério Ross-Heidecke é de 38,10%, equivalente a R\$ 28.763,16.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado do custo de reprodução do bem, descontada a parcela relativa a sua depreciação. Dessa maneira, o valor da edificação é de R\$ 46.730,70.

### **5.2.3 - VALOR FINAL DO IMÓVEL**

| <b>IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MARIA MADALENA</b> |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| <b>DESCRIÇÃO</b>                               | <b>VALOR</b>  |
| Terreno                                        | R\$ 21.266,02 |
| Benfeitorias                                   | R\$ 46.730,70 |

Para determinação do valor final do imóvel foi utilizado o Método Evolutivo sobre o somatório dos valores do terreno e benfeitorias, levando-se em consideração que o Fator de Comercialização aplicado acompanham as amostragens, que compõem os valores mercadológicos constante na tabela comparativa, parte integrante do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Este Fator visa retratar o comportamento do mercado imobiliário local na época da avaliação, indicando o potencial de atratividade de um tipo de imóvel, onde valores menores que 01 indicam um mercado recessivo, com baixa liquidez, enquanto valores maiores que 01 indicam um mercado aquecido e valorizado.

Esta Comissão adotou o valor 1 para o Fator de Comercialização por considerar que o valor estimado para o terreno já leva em conta o potencial de atratividade do imóvel.

**$VI = (VT + VB) \times FC$ , onde:**

**VI = VALOR DO IMÓVEL**

**VT = VALOR DO TERRENO**

**VB = VALOR DAS BENFEITORIAS**

**FC = FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO**

$$VI = (21.266,02 + 46.730,70) \times 1$$

$$VI = R\$ 67.996,72$$


## 6 – CONCLUSÃO

Por todo o exposto, temos como razoável sugerir para a área de propriedade do **Município de Montes Claros**, localizada no loteamento Jardim Olímpico, o valor de **R\$ 56.160,00 (cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais)** e para o imóvel de propriedade de **Maria Madalena Francisca de Queiroz**, localizado no bairro Morrinhos, o valor de **R\$ 67.996,72 (sessenta e sete mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos)**.

| VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS OBJETOS DO PRESENTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA                                                    |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS</b><br>Descrito no item 4.1 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica | <b>IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MARIA MADALENA FRANCISCA DE QUEIROZ</b><br>Descrito no item 4.2 do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica |
| <b>VALOR TOTAL: R\$ 56.160,00</b><br>(cinquenta e seis mil e cento e sessenta reais)                                                      | <b>VALOR TOTAL: R\$ 67.996,72</b><br>(sessenta e sete mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos)                            |

Montes Claros – MG, 24 de maio de 2024.

### COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Fábio de Jesus Ferraz \_\_\_\_\_  
Ana Kely Alves de Sousa \_\_\_\_\_  
Marcos Afonso Ribeiro Nobre \_\_\_\_\_  
Rogério dos Santos Borges \_\_\_\_\_  
João Tyrone Santos Pena \_\_\_\_\_  
Débora Almeida Durães \_\_\_\_\_  
Isabela Freire Batista \_\_\_\_\_  
Jefferson Ferreira Reis \_\_\_\_\_  
Eder Rainan Oliveira Sá \_\_\_\_\_  
Aline Rodrigues Santos Fonseca \_\_\_\_\_  
Eliana Rodrigues Martins \_\_\_\_\_  
José Roberto de Jesus \_\_\_\_\_

## **7 – FINALIZAÇÃO**

O presente parecer é elaborado em estrita observância da legislação vigente e é composto de páginas rubricadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis instituída pela Portaria nº 21 de 24 de abril de 2024.

## **8 – FONTES DE PESQUISA**

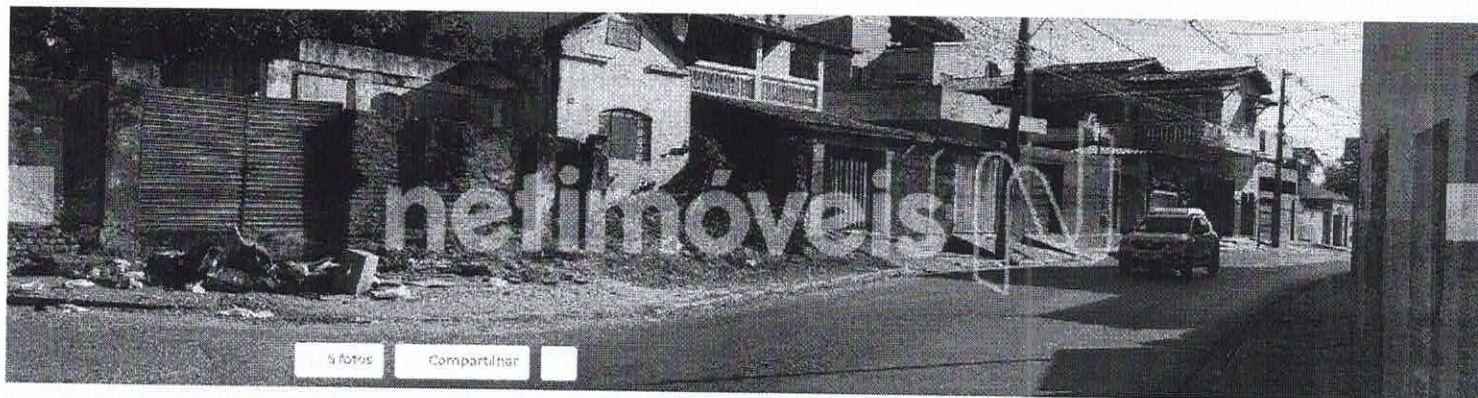
Net Imóveis

Sinduscon

Transmissão Imobiliária Município de Montes Claros

Three blue ink signatures are present at the bottom right of the page. The first signature is a large, stylized loop. The second signature is a long, sweeping curve. The third signature is a smaller, more compact scribble.

Imóveis &gt; Venda &gt; Minas Gerais &gt; Montes Claros &gt; Morrinhos &gt; Lote-Área-Terreno &gt; 983941



5 fotos

Compartilhar

ENVIAR WHATSAPP

MAIS INFORMAÇÕES

## Lote-Área-Terreno à venda 1.560m² por R\$ 400.000,00

Morrinhos - Montes Claros

Código: 983941

Valor de venda

R\$ 400.000,00

área aproximada  
1.560 m²área do lote  
1.560 m²  
(aproximada)

Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.

### Mais sobre este imóvel

Excelente terreno com frente para a rua Santa Efigêncial

Terreno com uma área de 1560 m², situado em uma região com característica comercial, próximo com bares e restaurantes.

O acesso é asfaltado e a localização privilegiada.



### Imóveis semelhantes em outras localidades



#### Lote-Área-Terreno

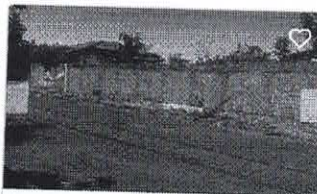
Major Prates

Código: 938325

360 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 425.000,00

VER DETALHE



#### Lote-Área-Terreno

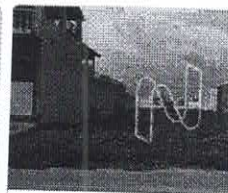
Ibaturuna

Código: 698723

481 m² 0 quarto 0 vaga 0 banheiro

R\$ 370.000,00

VER DETALHE



#### Lote-Área-Terreno

Guaraju

Código: 885090

450 m² 0 quarto 0 vaga

R\$ 400.000,00

VER DETALHE

Anterior

Próximo

#### ENTRE EM CONTATO

(38) 3201

Ver telefone

ENVIAR WHATSAPP

Seu nome

Seu e-mail

Seu Telefone

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel, código: 983941 - Lote-Área-Terreno à venda 1.560m² por R\$ 400.000,00.

... Aceito receber novidades da Netimóveis.

ENTRE EM CONTATO

## Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

| Item                     | R1-B            | PP-4-B          | R8-B            | PIS             |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 1.105,20        | 1.242,04        | 1.184,35        | 814,05          |
| Mão de Obra              | 878,87          | 737,70          | 693,70          | 598,86          |
| Despesas Administrativas | 151,67          | 40,33           | 36,29           | 37,61           |
| Equipamentos             | 5,83            | 5,64            | 5,91            | 2,95            |
| <b>Total</b>             | <b>2.141,57</b> | <b>2.025,71</b> | <b>1.920,25</b> | <b>1.453,47</b> |

## Projetos-Padrão Residenciais - Normal

| Item                     | R1-N            | PP-4-N          | R8-N            | R16-N           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 1.179,00        | 1.181,91        | 1.055,68        | 1.043,53        |
| Mão de Obra              | 1.206,99        | 1.067,61        | 958,83          | 921,93          |
| Despesas Administrativas | 142,41          | 170,76          | 78,78           | 65,20           |
| Equipamentos             | 0,41            | 0,08            | 7,92            | 7,55            |
| <b>Total</b>             | <b>2.528,81</b> | <b>2.420,36</b> | <b>2.101,21</b> | <b>2.038,21</b> |

## Projetos-Padrão Residenciais - Alto

| Item                     | R1-A            | R8-A            | R16-A           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 1.733,28        | 1.471,17        | 1.443,72        |
| Mão de Obra              | 1.309,61        | 1.014,30        | 1.139,36        |
| Despesas Administrativas | 134,63          | 92,89           | 80,58           |
| Equipamentos             | 0,50            | 7,48            | 11,33           |
| <b>Total</b>             | <b>3.178,02</b> | <b>2.585,84</b> | <b>2.674,99</b> |

## Projetos-Padrão Comerciais - Normal

| Item                     | CAL-8-N         | CSL-8-N         | CSL-16-N        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 1.250,49        | 1.015,43        | 1.370,72        |
| Mão de Obra              | 1.068,98        | 964,88          | 1.284,93        |
| Despesas Administrativas | 105,55          | 83,33           | 93,47           |
| Equipamentos             | 13,38           | 8,48            | 13,15           |
| <b>Total</b>             | <b>2.438,40</b> | <b>2.072,12</b> | <b>2.762,27</b> |

## Projetos-Padrão Comerciais - Alto

| Item                     | CAL-8-A         | CSL-8-A         | CSL-16-A        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 1.442,15        | 1.193,16        | 1.606,81        |
| Mão de Obra              | 1.079,21        | 991,89          | 1.321,53        |
| Despesas Administrativas | 105,56          | 83,33           | 93,47           |
| Equipamentos             | 13,38           | 8,55            | 13,05           |
| <b>Total</b>             | <b>2.640,30</b> | <b>2.276,93</b> | <b>3.034,86</b> |

## Projeto-Padrão Residência Popular

| Item                     | RP1Q            |
|--------------------------|-----------------|
| Materiais                | 971,68          |
| Mão de Obra              | 1.150,60        |
| Despesas Administrativas | 0,00            |
| Equipamentos             | 7,43            |
| <b>Total</b>             | <b>2.129,71</b> |

## Projeto-Padrão Galpão Industrial

| Item                     | GI              |
|--------------------------|-----------------|
| Materiais                | 574,05          |
| Mão de Obra              | 536,76          |
| Despesas Administrativas | 0,00            |
| Equipamentos             | 3,12            |
| <b>Total</b>             | <b>1.113,93</b> |

**ILMO SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE MONTES CLAROS-MG**

**DECLARAÇÃO DE VALOR REAL OU DE MERCADO**

Declaro para os devidos fins que, nos termos do art. 103, Provimento 260/CGJ/2013, o valor real ou de mercado dos lotes constantes do croqui para retificação, remembramento e desdobro dos imóveis situados no Bairro Jardim Olímpico, nesta cidade de Montes Claros/MG, objeto da nota devolutiva nº 96590, bem como a nota devolutiva nº 96588 da lavra dessa serventia, foi apurado na data de 30 de outubro de 2019 (Parecer Técnico anexo), quando da permuta objeto da Lei nº 5.226 de 20 de dezembro de 2019, no valor de R\$160,60 (cento e sessenta reais e sessenta centavos) o metro quadrado à época, sendo atualizado com base na tabela de fatores de atualização monetária do TJMG -Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (doc. anexo), na presente data, na qual o valor atualizado é do importe de R\$211,94 (duzentos e onze reais e noventa e quatro centavos), aí caracterizados as áreas não loteadas, conforme segue:

**SITUAÇÃO 02 DA NOTA DEVOLUTIVA 96590**

ÁREA MEDINDO 5.759,68m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$1.220.706,57**  
ÁREA MEDINDO 8.632,90m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$1.829.397,83**

**SITUAÇÃO 03**

ÁREA MEDINDO 14.392,58m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$3.050.363,40**

**SITUAÇÃO 04**

ÁREA INSTITUCIONAL 03

Medindo 8.494,37m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$1.800.041,94**

ÁREA INSTITUCIONAL AI03A

Medindo 3.558,21m² Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$754.127,02**

**ÁREAS QUE COMPÕEM O DESDOBRO CARACTERIZADAS LOTEADAS R\$300,00 o metro quadrado**

|       |                |                     |
|-------|----------------|---------------------|
| AI03A | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03B | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03C | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03D | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03E | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03F | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03G | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03H | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03I | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03J | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03K | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03L | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03M | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |
| AI03N | medindo 180,00 | <b>R\$54.000,00</b> |

## SITUAÇÃO 02 DA NOTA DEVOLUTIVA 96588

AI01 Medindo 556,74m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$117.995,47**  
AI02 Medindo 578,64m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$122.636,96**

AV01 Medindo 1.783,26m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$377.944,12**  
AV 02 Medindo 1.761,36m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$373.302,63**

## SITUAÇÃO 03

AI01 Medindo 2.340,00m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$495.939,60**  
AI02 Medindo 2.340,00m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$495.939,60**  
AI Remanescente medindo 3.812,32m<sup>2</sup> Valor R\$211,94 o metro quadrado **Valor Total R\$ 807.983,10**  
AV Remanescente medindo 7.988,64m<sup>2</sup> Valor R\$42,39 o metro quadrado **Valor Total R\$338.638,44**

## SITUAÇÃO 04 - ÁREAS QUE COMPÕEM O DESDOBRO CARACTERIZADAS LOTEADAS R\$300,00 o metro quadrado

AI01 à AI26 medindo 180,00 cada uma **Valor por unidade R\$54.000,00**

Estou ciente que esta declaração de valor será utilizada tão somente para fins de recolhimento da TFJ e dos emolumentos.

### Legislação pertinente:

"Art. 103. O ato notarial ou registral relativo a situação jurídica com conteúdo financeiro será praticado com base nos parâmetros constantes no art. 10, § 3º, da Lei estadual nº 15.424/2004, prevalecendo o que for maior.

§ 1º. Se o preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos em lei, estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado, será previamente observado o seguinte:

I - o tabelião ou oficial de registro, na qualidade de agente arrecadador de taxas, esclarecerá o usuário sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou negócio;

II - sendo acolhida a recomendação, o ato será praticado com base no novo valor declarado, que constará do corpo do ato;

III - não sendo acolhida a recomendação, poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o diretor do foro, adotado o procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.

§ 2º. O novo valor declarado ou arbitrado será utilizado tão somente para fins de recolhimento da TFJ e dos emolumentos."

Montes Claros-MG, 24 de abril de 2024.

Assinatura declarante  
Fábio de Jesus Ferraz  
CRECI 52.235