26/11/2025

Número: **0828815-45.2006.8.13.0480**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas**
Última distribuição : **11/05/2006**
Valor da causa: **R$ 14.991,30**
Processo referência: **0828815-45.2006.8.13.0480**
Assuntos: **Cédula de Crédito Rural**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE)	
	JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO) **SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO)**
OSVALDO SILVERIO SOARES (EXECUTADO(A))	
	KEILIANE SANTOS DE CASTRO (ADVOGADO)
MARIA DE LOURDES MOTTA SILVERIO (EXECUTADO(A))	
	KEILIANE SANTOS DE CASTRO (ADVOGADO)
GERALDO MAGELA SILVERIO MOTA (EXECUTADO(A))	
	KEILIANE SANTOS DE CASTRO (ADVOGADO)
DORACI FERNANDES SILVERIO (EXECUTADO(A))	
	KEILIANE SANTOS DE CASTRO (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCUS VINICIUS AVILA BORGES (PERITO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10340376643	06/11/2024 16:58	Laudo Pericial	Laudo Pericial

Marcus Vinícius Ávila Borges
Perito Avaliador Judicial Imobiliário
CNAI- 4.044 CRECI/MG- 17.676

PARECER TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: NOMEAÇÃO do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas/MG.

Imóvel: Imóvel Matrícula 48.681 do CRI de Patos de Minas/MG.

Avaliação Imobiliária

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

Sumário

1. SOLICITANTE

2. FINALIDADE

3.DA COMPETÊNCIA

4. PARTES DA ABNT/NBR

5. ABREVIATURAS

6. IMÓVEL AVALIANDO

7. VISTORIA

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

11. VISTA AÉREA

12. METODOLOGIA UTILIZADA

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

13.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1

13.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2

13.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3

13.4. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 4

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

14.1. QUANTO À METRAGEM DOS IMÓVEIS

15. NOTAS

16. CONCLUSÃO

17. ENCERRAMENTO

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM)

MARCUS VINÍCIUS ÁVILA BORGES, corretor de imóveis, registrado no CRECI da 4 ªregião (Minas Gerais - Brasil) sob o n º 17.676 – F, na qualidade de Perito Avaliador Imobiliário devidamente inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob o n º 4.044, bem como cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1 – INTRODUÇÃO/SOLICITANTE

A solicitação deste parecer foi através da **nomeação do juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas/MG.,** com a finalidade de determinar o Valor Mercadológico do Imóvel objeto de litígio no Processo n° 0828815-45.2006.8.13.0480, tendo como parte Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, e parte Executada: OSVALDO SILVERIO SOARES e OUTROS.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e as RESOLUÇÕES 957/2006, e 1.044/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2- Avaliação de Imóvel Urbano.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade ***DETERMINAR O VALOR DE MERCADO*** de um imóvel rural, localizado no município de Patos de Minas/MG, registrado junto a Matrícula 48.681 do SRI local.

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

3. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, 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 a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, 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 extrajudicialmente"***, 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"***.

4. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

5. ABREVIATURAS

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-MG - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

TG - Total Geral

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.L - Valor da locação

V.M - Valor médio

V.V - Valor de venda

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, está localizado no **município de Patos de Minas/MG, Matrícula 48.681** do SRI local.

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

7. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" pelo Perito no dia 02 de outubro de 2024, às 14:00 hrs, conforme data e horário previamente juntados nos autos, através da manifestação ID 10297567678, contando com a presença do Sr. Osvaldo Silvério Soares.

As fotos e vídeos referente à presente vistoria está disponível através do QR Code e Link abaixo.

https://drive.google.com/drive/folders/108Pojiv1ZauGO8ZFEOWRAUoDUqqgYoRv?usp=drive_link

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel rural encontra-se na comarca de Patos de Minas/MG, está devidamente registrado sob o n° 48.681 do SRI local, com uma área de 16,67,10ha.



Trata-se de um imóvel localizado na Fazenda Sapé, Pindaíbas, no distrito de Chumbo no município de Patos de Minas.

O imóvel encontra-se a 38km de Patos de Minas, percorrendo apenas 3km de estrada de terra, sendo que a área fica localizada à esquerda da pista que liga a Rod. LMG-743 ao Distrito de Pindaíbas.

Durante a vistoria, o Sr. Osvaldo apresentou a área ao Perito, informando que a sede do imóvel não se encontra dentro dessa área. (Conforme demonstrativo dos pontos de referências apresentados ao Perito)

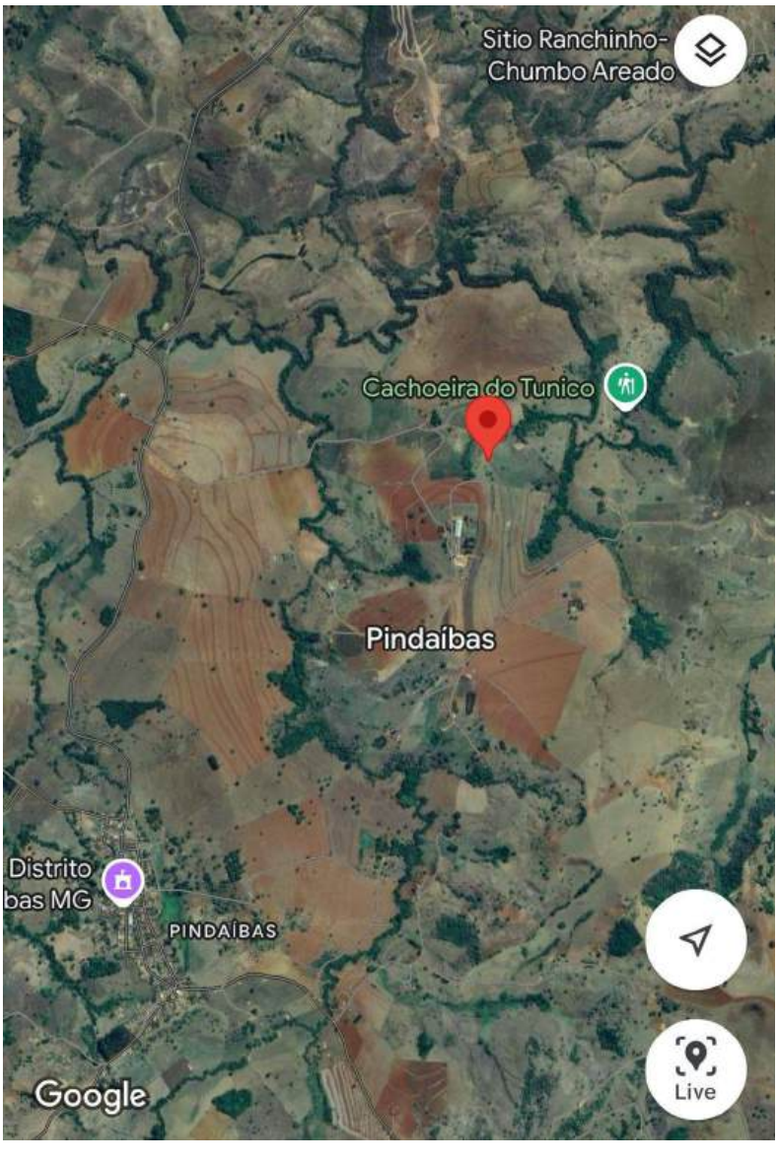
Conforme foi identificado na vistoria, o imóvel possui uma topografia relativamente plana, com água aos fundos, possuindo uma boa terra de cultura, com possibilidade de plantio.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado próximo à Rodovia, possuindo um bom acesso, sendo percorrido, apenas 3km de estrada de terra em bom estado de conservação e terra com água.

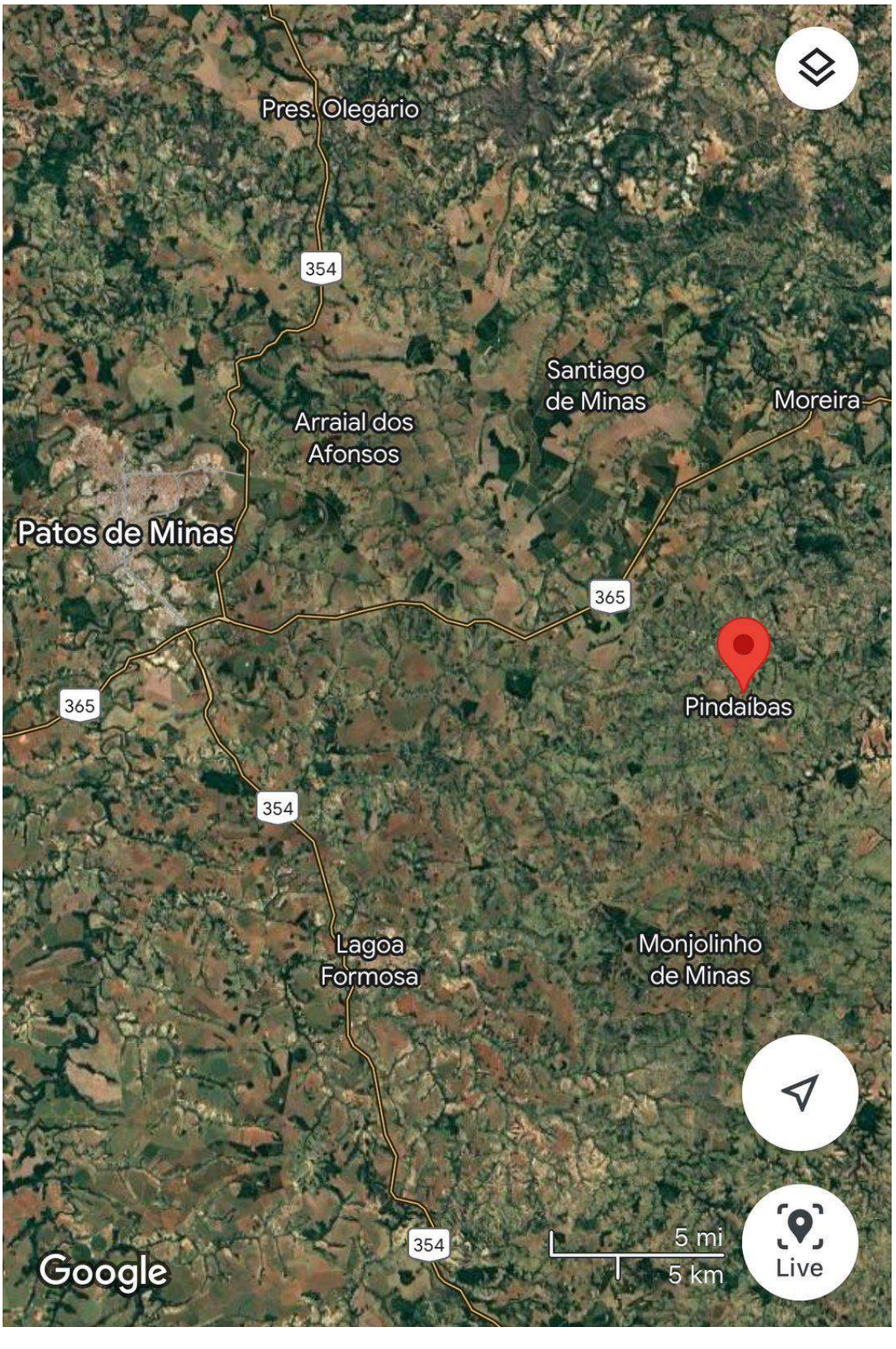
Está a aproximadamente 38km da cidade de Patos de Minas/MG.

Os imóveis confrontantes e toda a região local possui uma boa terra para agricultura, sendo que boa parte já está formada (conforme imagem satélite abaixo).



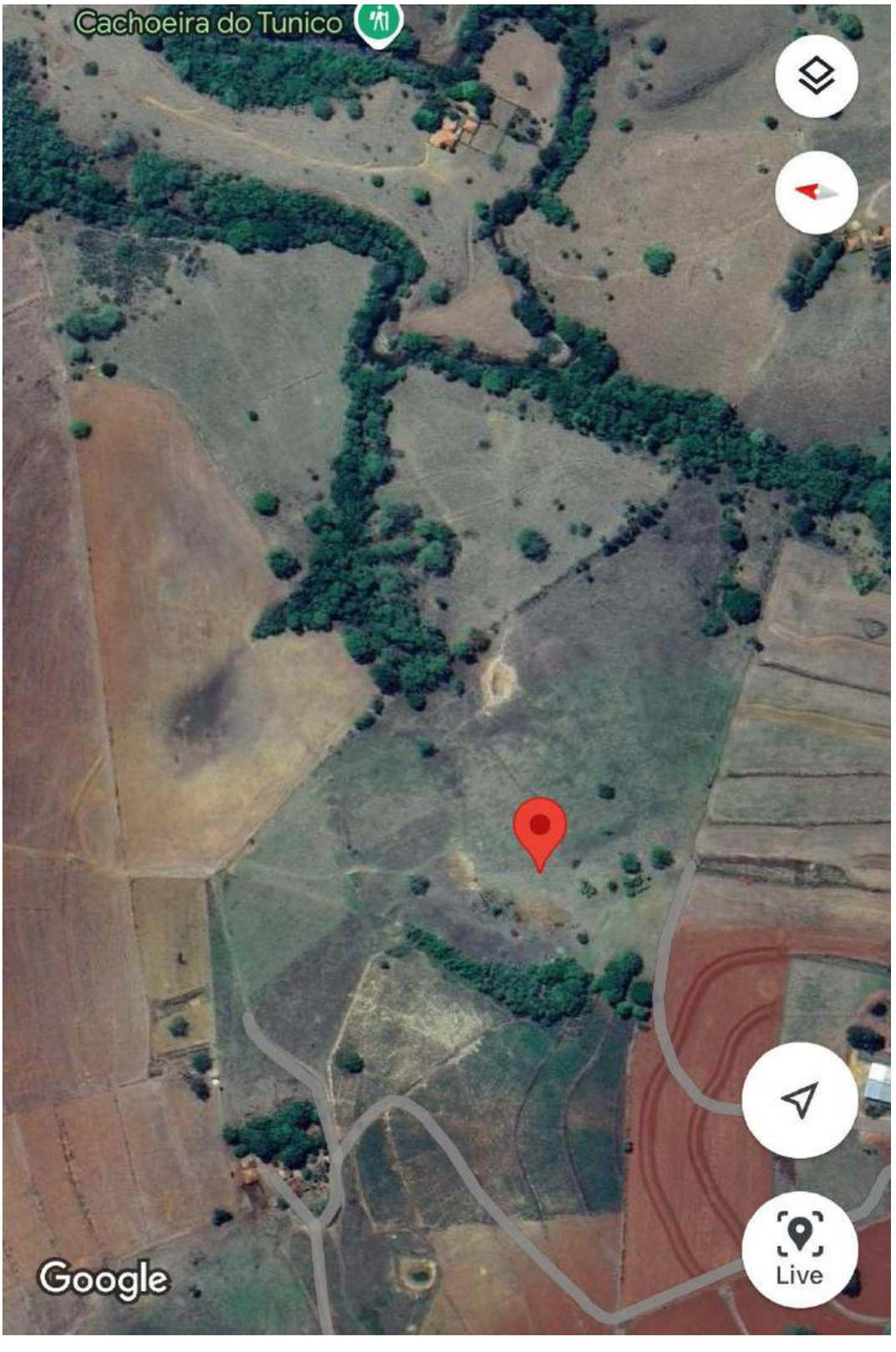
Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

11. VISTA AÉREA



Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

12. 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 bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

13. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

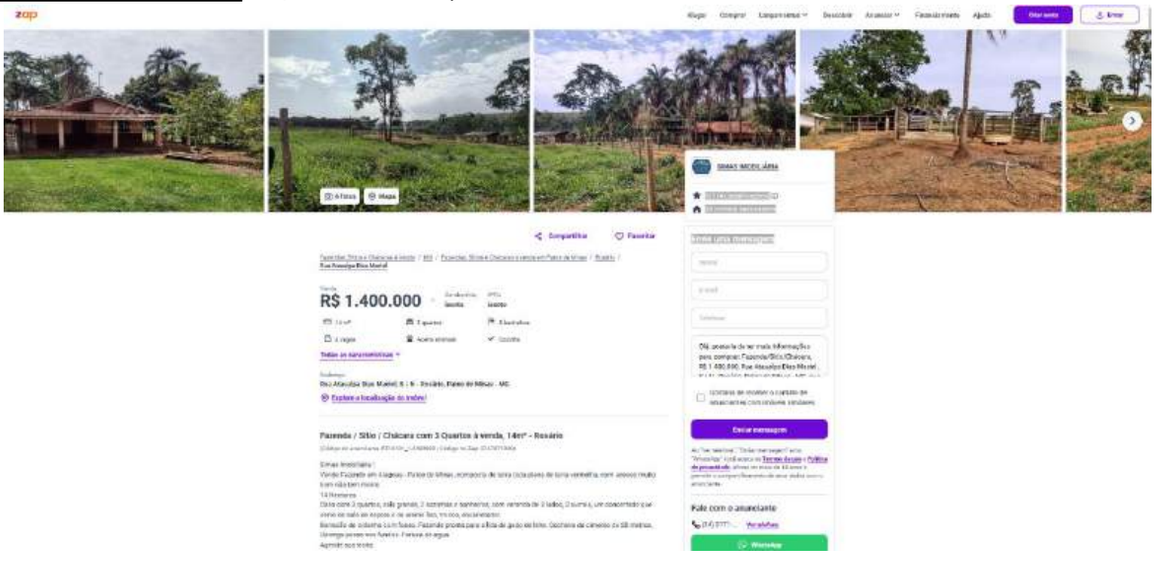
R1- Imóvel Referencial 1: Imóvel com 14ha de área total, localizado na região de Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-rosario-patos-de-minas-mg-14m2-id-2747971000/

Área (hectare): 14,00,00

Valor do imóvel: R$ 1.400.000,00



Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

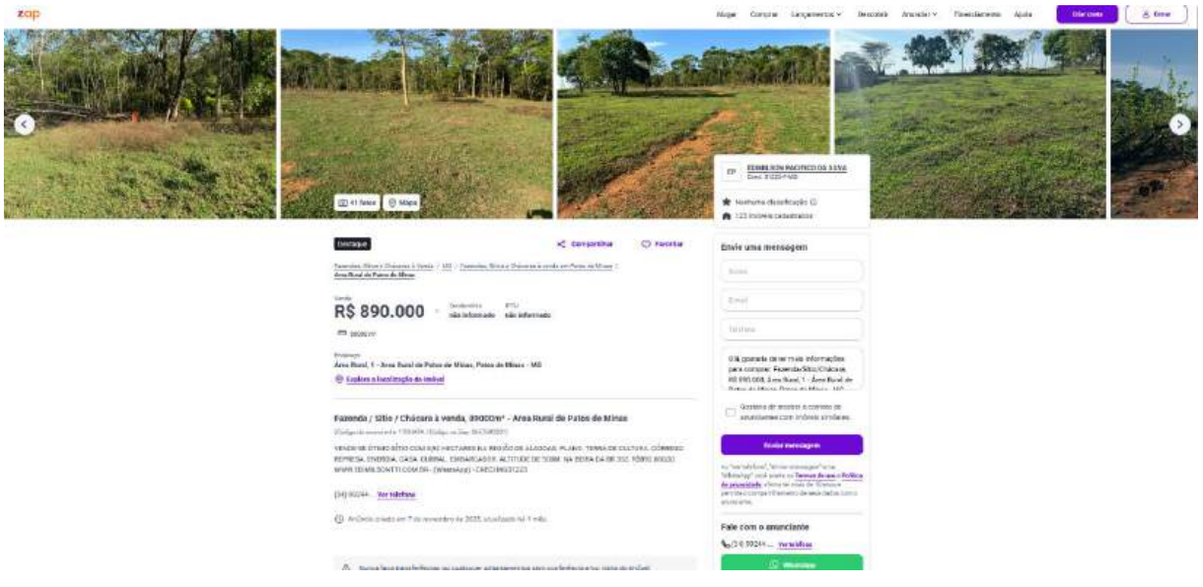
R2- Imóvel Referencial 2: Imóvel com 8,90,00ha de área total, localizado na região de Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-area-rural-de-patos-de-minas-patos-de-minas-mg-89000m2-id-2667692301/

Área (hectare): 08,90,00

Valor do imóvel: R$ 890.000,00



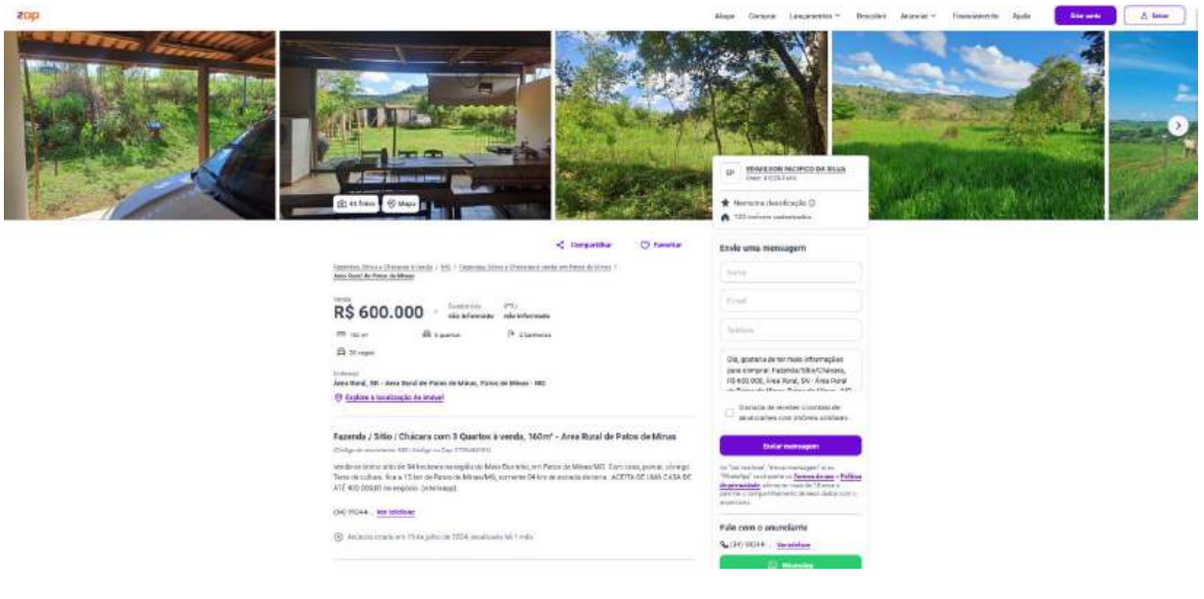
R3- Imóvel Referencial 3: Imóvel com 04,00,00ha de área total, localizado na região de Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-area-rural-de-patos-de-minas-patos-de-minas-mg-160m2-id-2729484102/

Área (hectare): 04,00,00

Valor do imóvel: R$ 600.000,00



Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

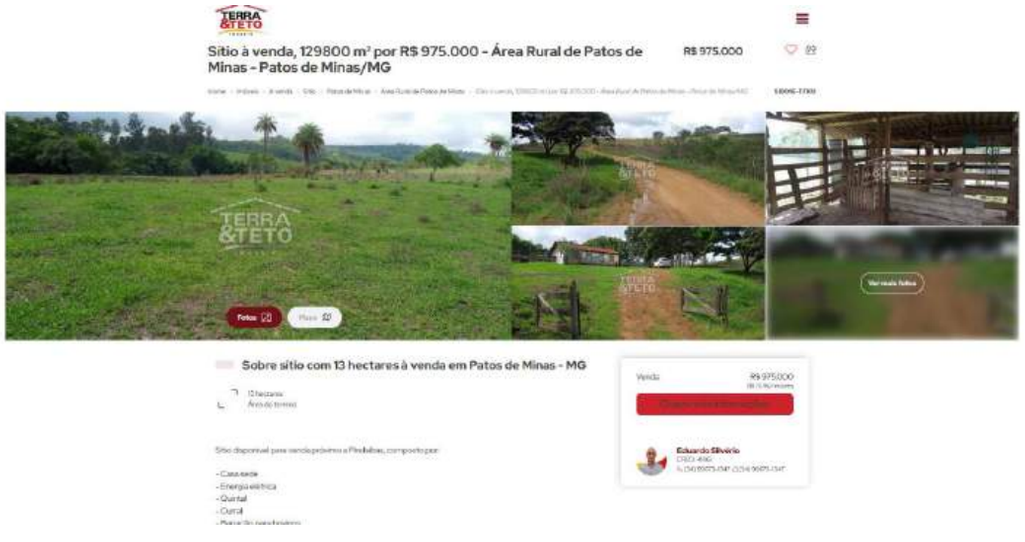
R4- Imóvel Referencial 4: Imóvel com 13.00.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato:https://www.terraetetoimoveis.com/imovel/sitio-patos-de-minas-13-hectares/SI0016-TFKU?from=sale

Área (hectare): 13,00,00

Valor do imóvel: R$ 975.000,00



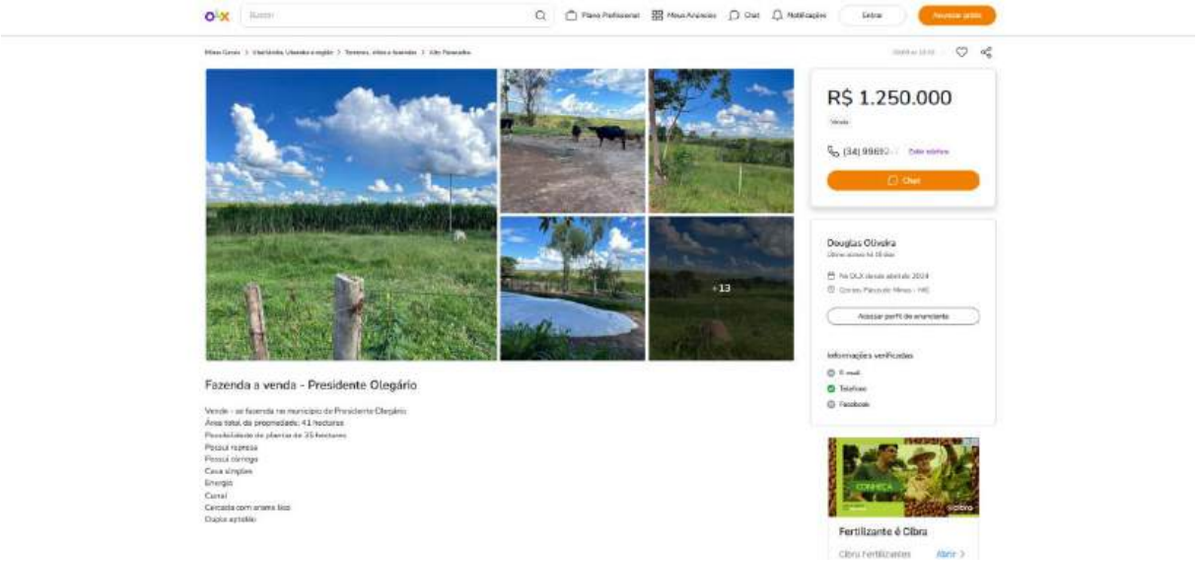
R5- Imóvel Referencial 5: Imóvel com 41.00.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/fazenda-a-venda-presidente-olegario-1294857265?lis=listing_1100

Área (hectare): 41,00,00

Valor do imóvel: R$ 1.250.000,00



Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

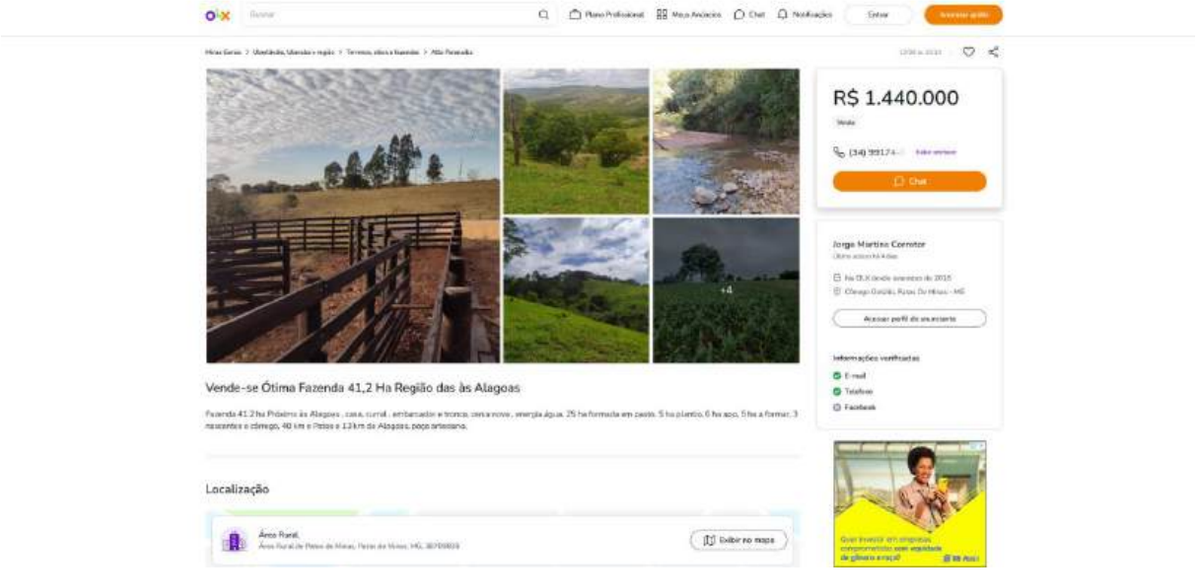
R6- Imóvel Referencial 6: Imóvel com 41.20.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/vende-se-otima-fazenda-41-2-ha-regiao-das-as-alagoas-1337066907?lis=listing_1100

Área (hectare): 41,20,00

Valor do imóvel: R$ 1.440.000,00



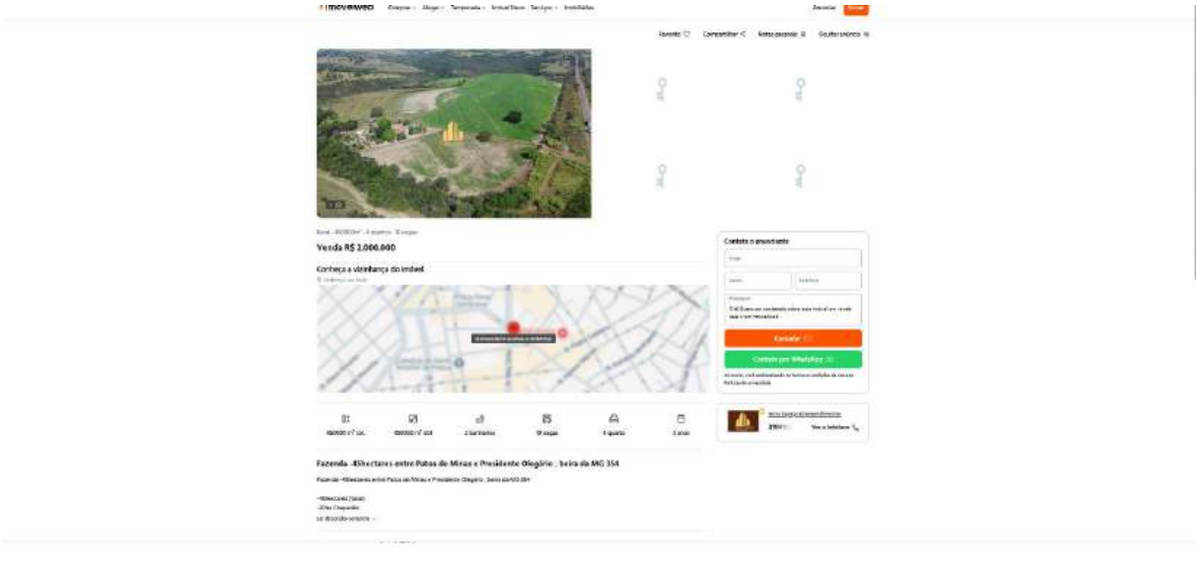
R7- Imóvel Referencial 7: Imóvel com 45.00.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-45hectares-entre-patos-de-minas-e-presidente-2978102069.html

Área (hectare): 45,00,00

Valor do imóvel: R$ 2.000.000,00



Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

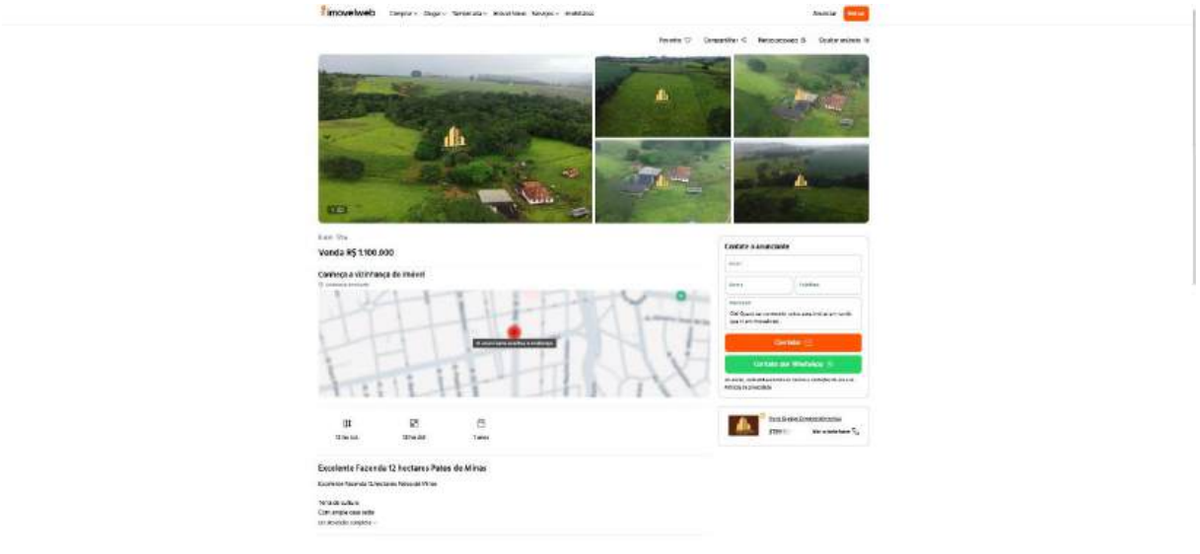
R8- Imóvel Referencial 8: Imóvel com 12.00.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-12-hectares-patos-de-minas-2979524234.html

Área (hectare): 12,00,00

Valor do imóvel: R$ 1.100.000,00



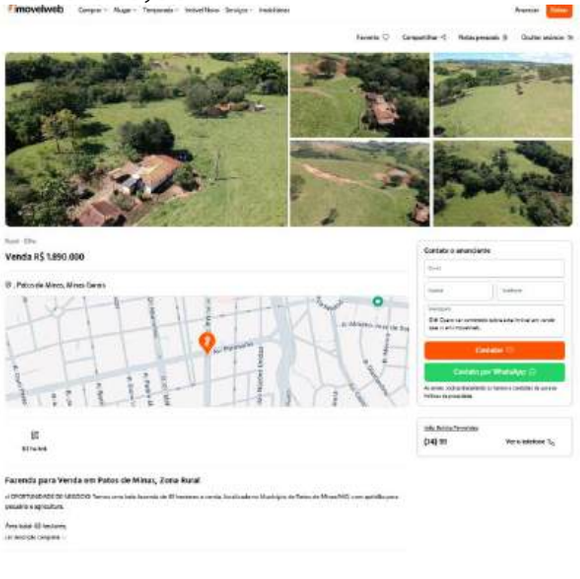
R9- Imóvel Referencial 9: Imóvel com 13.00.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-patos-de-minas-zona-rural-2992486730.html

Área (hectare): 13,00,00

Valor do imóvel: R$ 1.890.000,00

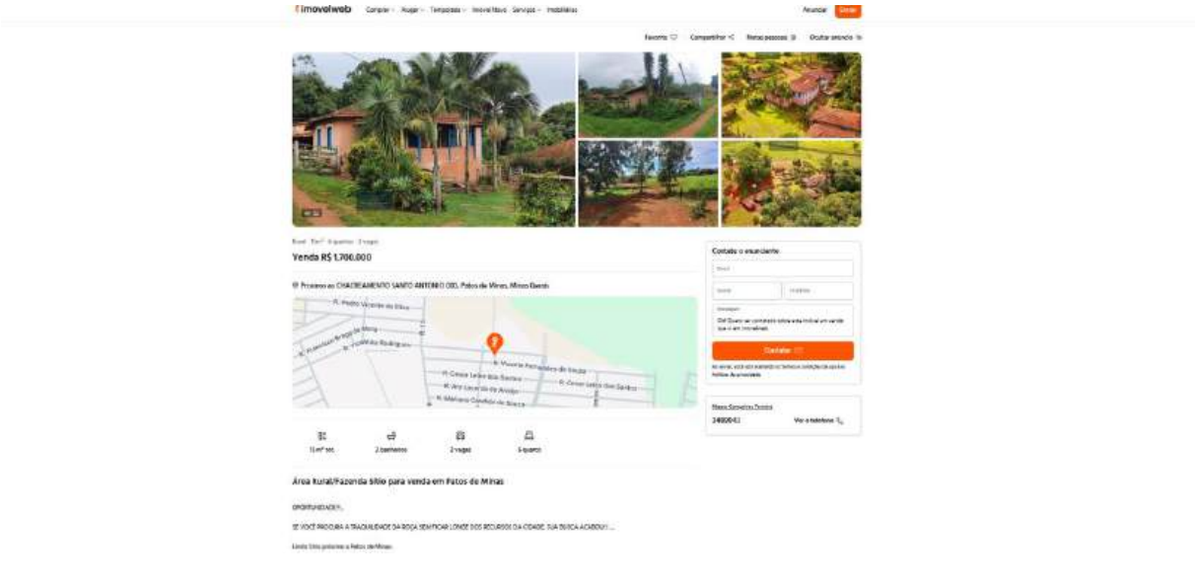


Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

R10- Imóvel Referencial 10: Imóvel com 15.00.00ha de área total, localizado na região Patos de Minas/MG.

Imóvel Anunciado

Contato: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-2978846401.html
Área (hectare): 15,00,00
Valor do imóvel: R$ 1.700.000,00



14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

14.1. Quanto aos preços do 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,

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

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:

valor de mercado = valor anunciado X 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 da área” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem apresentada.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)
Endereço do IA: Cidade/UF:
Terreno (hectare): 16,671

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de	Valor de mercado do m²
R1	Patos de Minas	14	Anúncio	R$ 1.400.000,00	R$ (70.000,00)	R$ 95.000,00
R2	Patos de Minas	8,9	Anúncio	R$ 890.000,00	R$ (44.500,00)	R$ 95.000,00
R3	Patos de Minas	4	Anúncio	R$ 600.000,00	R$ (30.000,00)	R$ 142.500,00
R4	Patos de Minas	13	Anúncio	R$ 975.000,00	R$ (48.750,00)	R$ 71.250,00
R5	Patos de Minas	41	Anúncio	R$ 1.250.000,00	R$ (62.500,00)	R$ 28.963,41
R6	Patos de Minas	41,2	Anúncio	R$ 1.440.000,00	R$ (72.000,00)	R$ 33.203,88
R7	Patos de Minas	45	Anúncio	R$ 2.000.000,00	R$ (100.000,00)	R$ 42.222,22
R8	Patos de Minas	12	Anúncio	R$ 1.100.000,00	R$ (55.000,00)	R$ 87.083,33
R9	Patos de Minas	13	Anúncio	R$ 1.890.000,00	R$ (94.500,00)	R$ 138.115,38
R10	Patos de Minas	15	Anúncio	R$ 1.700.000,00	R$ (85.000,00)	R$ 107.666,67
					Total:	R$ 841.004,90

Média de ha corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): **R$ 84.100,49**

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: 1.402.039,28

14.1. Gráfico Comparativo De Valores Do Ia E Rs

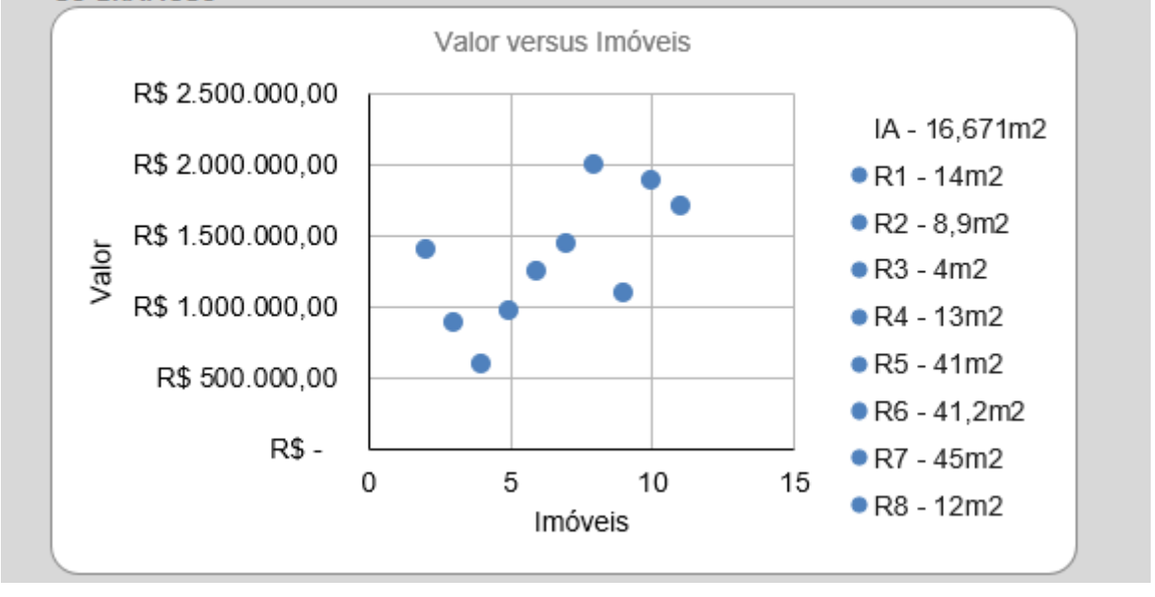
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

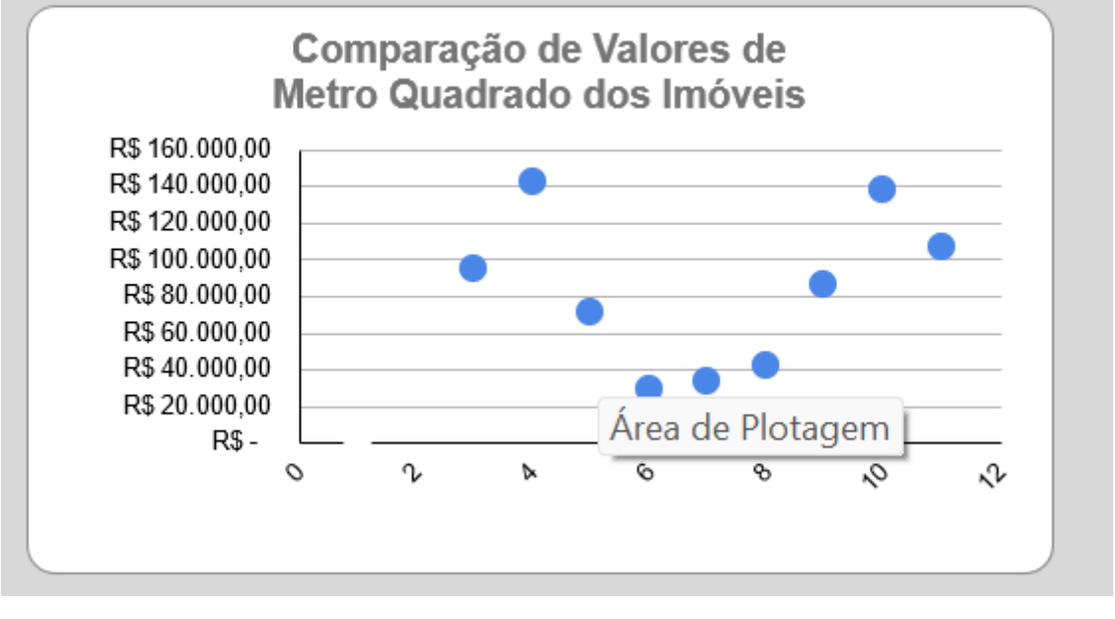
O gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado/hectares de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

No gráfico, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs). Os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

OS GRÁFICOS





Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

15. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de aluguel de um imóvel, como elementos que influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

Visando ainda equilibrar a determinação do valor de locação para data especifica, foi utilizado como método de comparativo de dados, uma vez que foi possível identificar comparativos semelhantes com datas retroativas, tornando assim, a avaliação mais assertiva.

16. CONCLUSÃO

Conforme comprovadamente demonstrado acima, os valores foram obtidos através de **COMPARATIVO REAL**, realizado nos dias da elaboração do presente PTAM, o que demonstra a **REALIDADE MERCADOLÓGICA da região e do imóvel ora avaliado**.

Para a elaboração do presente PTAM, o Perito fez os comparativos com imóveis na mesma região sendo possível chegar ao seguinte cálculo:

16,67,10ha x R$ 84.100,49 = R$ 1.402.039,28

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18

CONCLUSÃO

É do entender do perito Avaliador que o valor de mercado para o imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R$ 1.402.039,28
(um milhão quatrocentos e dois mil, trinta e nove reais e vinte e oito centavos.)

- Limite inferior = R$ 1.331.937,31 (um milhão trezentos e trinta e um mil novecentos e trinta e sete reais e trinta e um centavos)
- Limite superior = R$ 1.472.141,24 (um milhão quatrocentos e setenta e dois mim cento e quarenta e um reais e vinte e quatro centavos)

17 – ENCERRAMENTO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer de avaliação é composto de dezenove páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Patrocínio/MG., 29 de outubro de 2024.

Marcus Vinícius Ávila Borges
Perito Avaliador Judicial Imobiliário
CRECI/MG- 17.676 CNAI 4.044

Número do documento: 24110616581826800010336368812
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24110616581826800010336368812
Assinado eletronicamente por: MARCUS VINICIUS AVILA BORGES - 06/11/2024 16:58:18