ELIAN SANCHEZ ADVOGADOS

# DOC. 1

+55 (11) 3774-0636 Rua Tabapuã, 627, Cjto. 31 Itaim Bibi – São Paulo/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código r825XPfb.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## Avaliação de lote/terreno




*Entrada do Loteamento*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 169/2024

Endereço do imóvel: Av. D (Loteamento Marinas Portobello) – Lote Nº 07 – Setor 01
Capitólio/MG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código r825XPfb.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

## Solicitante

O presente instrumento foi solicitado por Christiano Alexandre Weeden de Vilhena.

## Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

## Descrição do imóvel

Um terreno sob matrícula n° 28.584 localizado na Avenida A, lote nº 07 – setor 1 no Loteamento Marinas Portobello, situado em Capitólio- MG. Inscrito Registro de Imóveis Comarca de Piumhi/MG.

O imóvel em questão tem área total de 2.000m², com 20,00m de frente e fundos e 100,00m em ambos os lados.

Não foi possível acessar a área interna do imóvel para realizar sua avaliação presencialmente, portanto, utiliza-se o método comparativo para atribuir um valor adequado ao imóvel em questão, considerando anúncios publicitários de imóveis semelhantes.

## Imóveis referenciais

- **Referência 01:**




- **Referência 02:**




-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código r825XPfb.

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

– **Referência 03:**




# Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas.

**Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R$ 680.000,00.**

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

gov.br
Documento assinado digitalmente
PATRICIO ORLANDO FIGUEROA PINTO
Data: 10/12/2024 14:38:36-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código r825XPfb.

ELIAN SANCHEZ ADVOGADOS

# DOC. 2

+55 (11) 3774-0636 Rua Tabapuã, 627, Cjto. 31 Itaim Bibi – São Paulo/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código 4H9JAO9Z.

Tatiane Raymundo
Corretora de imóveis
CRECI 140624-F

# ***PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA***

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

2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código 4H9JAO9Z.

Tatiane Raymundo
Corretora de imóveis
CRECI 140624-F

***INTERESSADO:*** Christiano Alexandre Weeden de Vilhena

A requerimento do interessado, executei avaliação do terreno abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

***LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO:*** Av. A, Loteamento Marinas Portobello, Capitólio – MG.

***FOTO DO REFERIDO LOTE N°07***




***CARACTERÍSTICAS***

Registrado no Registro de Imóveis Comarca de Piumhi - MG. De acordo com a matrícula 28.584, se trata de um terreno de número 07 localizado na Avenida A, no setor 01, do Loteamento Marinas Portobello e conta com 20,00 metros de frente para a avenida A, lado esquerdo com 100,00 metros e direito com 100,00 metros, fundos de 20,00 metros, encerrando com área total de 2.000,00 metros quadrados.

Confrontações: lote 06 e lote 08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código 4H9JAO9Z.

Tatiane Raymundo
Corretora de imóveis
CRECI 140624-F

***PESQUISA DE MERCADO***

➢ Referência 01: Terreno localizado no mesmo Condomínio Marinas Portobello, com 2.462m², sem benfeitorias:
**Anunciado a venda por R$ 770.000,00;**

➢ Referência 02: Terreno localizado no mesmo Condomínio Marinas Portobello, com 2.050m², sem benfeitorias:
**Anunciado a venda por R$ 984.000,00;**

➢ Referência 03: Terreno localizado no mesmo Condomínio Marinas Portobello, com 2.462m², sem benfeitorias:
**Anunciado a venda por R$ 780.000,00;**

***AVALIO***

✓ **Valor patrimonial R$ 710.000,00 (Setecentos e dez mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do terreno em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024

gov.br
Documento assinado digitalmente
TATIANE RAYMUNDO
Data: 11/12/2024 14:18:28-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código 4H9JAO9Z.

ELIAN SANCHEZ ADVOGADOS

# DOC. 3

+55 (11) 3774-0636 Rua Tabapuã, 627, Cjto. 31 Itaim Bibi – São Paulo/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de terreno em condomínio fechado

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

IMÓVEL: Avenida A, lote 07

Loteamento Marinas Portobello

Capitólio - MG

2024



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por Christiano Alexandre Weeden de Vilhena.

## 1.2 Finalidade

Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

# 2. IMÓVEL AVALIANDO

## 2.1 Descrição do imóvel

Terreno localizado no "Loteamento Marinas Portobello" que fica situado no município de Capitólio, Comarca de Piumhi. Registrado no Registro de Imóveis da comarca de Piumhi.

O lote está identificado na matrícula 28.584, como lote n° 07 do setor nº 01, na Avenida A. Medindo 20m em linha reta de frente para a Avenida A, para quem olha do lado esquerdo da rua o imóvel tem 100,00m confrontando com o lote n°08 e do lado direito 100,00m confrontando com o lote n°06, os fundos com 20m; perfazendo uma área total de 2.000m².
O condomínio conta com 2 quadras de tênis, club house com sauna, hidromassagem, espaço gourmet e salão de jogos.



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.

## 3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO




## 4 MAPA DA REGIÃO






Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.

# 5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o Anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico, foi utilizado o 'Método Comparativo Direto de Dados de Mercado'.

Com base nesse método, foram consideradas as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando imóveis com características e atributos comparáveis ao imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem.

# 6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

## *6.1 Referência 01*

Lote/Terreno no mesmo Loteamento Marinas Portobello, com 2285m².

Anunciado à venda por R$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais):

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-marinas-portobello-bairros-capitolio-2285m2-venda-RS790000-id-2590157438/

## *6.2 Referência 02*

Lote/Terreno no mesmo Loteamento Marinas Portobello, com 2513m².

Anunciado à venda por R$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais):

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-marinas-portobello-bairros-capitolio-2513m2-venda-RS750000-id-2725150743/

## *6.3 Referência 03*

Lote/Terreno no condomínio Lago Vitória, com 2109m².

Anunciado à venda por R$ 991.230,00 (Novecentos e noventa e um mil, duzentos e trinta reais):

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-mg-capitolio-marinas-portobello-2109m2-RS991230/id-24036996/



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.

# 7 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 apresentada.

# 8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

***Atribuo ao imóvel o valor de R$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais).***

gov.br
Documento assinado digitalmente
ARIANE MALANGA MITSUIAMA
Data: 10/12/2024 12:40:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br



Ariane Malanga Mitsuiama - CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS
Tel.: (11) 97961-0041 – e-mail: amalanga@live.com
CRECI 197127-F | CNAI 35859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.

# 9 ANEXOS

9.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

## ARIANE MALANGA MITSUIAMA

**CRECI:** 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

**CNAI:** 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembi Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduanda em Direito Imobiliário pela FMU



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO ELIAN SANCHEZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2024 às 11:32 , sob o número WJMJ24428976283
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1140654-11.2023.8.26.0100 e código qa2TgDDw.