



LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

| | Página |
|--|--------|
| 1. PARTES INTERESSADAS | 01 |
| 2. OBJETIVO | 01 |
| 3. PRESSUPOSTOS..... | 01 |
| 4. IMÓVEL..... | 02 |
| 4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO | 02-03 |
| 4.2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO | 04-06 |
| 5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO..... | 07-13 |
| 6. CONCLUSÃO..... | 14 |
| 7. CURRÍCULO PROFISSIONAL | 15 |

ANEXO

- ▷ FICHA DE VISTORIA
- ▷ REGISTRO FOTOGRÁFICO
- ▷ DECLARAÇÃO COFECI

Dezembro - 2023
Montes Claros – Minas Gerais

Registro no
Conselho Federal
de Corretores de
Imóveis – COFECI



1. PARTES INTERESSADAS

Solicitante: Exmo. Sr. Dr. João Adilson Nunes Oliveira, Juiz de Direito na 4ª Vara Cível de Montes Claros/MG
 Processo N.º 1666819-02.2005.8.13.0433

Partes interessadas/Proprietári@(s): Banco do Nordeste do Brasil S/A - CNPJ: 07.237.373/0001-20 (Exequente); Joao Paculdino Ferreira - CPF: 856.334.456-00 (Executado), Pedro Ricardo Diniz - CPF: 068.574.008-06 (Executado), Maria Livia da Silva Diniz - CPF: 750.521.568-04 (Executada), Guilherme Avelar Paculdino Ferreira - CPF: 404.150.316-72 (Executado), Mauricio Velloso Ferreira - CPF: 582.639.186-34 (Executado), Paculdino Participações Limitada - CNPJ: 21.490.727/0001-74 (Executada), Adriana Inacia Paculdino Ferreira - CPF: 833.596.806-34 (Executada), Textil Paculdino Sociedade Anonima - CNPJ: 17.076.449/0001-36 (Executada), Janice Athayde Pimenta - CPF: 851.759.516-53 (Executada).

• **Imóvel:** Matrícula 7.506, livro nº 2-2-0, de 27 de julho de 1.981, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros.

2. OBJETIVO (FINALIDADE)

Nortear corretamente o valor de mercado do imóvel, com 32.000m², e área edificada de 4.778,37m², ainda, 563m, aproximadamente, de revestimento asfáltico, resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de imóveis localizados na mesma microrregião, atendendo à solicitação de Vsa. Exma. e partes interessadas.

3. PRESSUPOSTOS

Avaliação é ciência e, como tal, está lastreada em princípios e normas técnicas específicas. Assim, o presente trabalho atende a Resolução COFECI nº 1.066/2007, em sua estrutura, e, está alinhado às regras da NBR 14.653-1, Parte 1: Avaliação de bens, e, NBR 14.653-2, Parte 2: Imóveis Urbanos. Ainda, está registrado no Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, órgão regulador do Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI, com numeração individual e sequenciada através do QR-Code, que pode ser identificado na capa, página final e ANEXO V.

Atendendo à solicitação da parte interessada, observamos as seguintes características do Imóvel:



4. IMÓVEL

Uma parte de terra urbana, tipo Comercial, com benfeitorias, conforme registros fotográficos, ficha de visita e croqui ANEXO.

Imagem 01: Imóvel Objeto de Avaliação - Avenida Viúva Paculdino, 956-A, bairro Jaraguá, Montes Claros/MG.



Fonte: OLIVEIRA. Kened Soares; 15 de dezembro de 2023, 09:15h.

• DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / LOCALIZAÇÃO

Imóvel: Uma parte de terra urbana, tipo Comercial, com área de 32.000m², situado na Avenida Viúva Paculdino, 956-A, bairro Jaraguá, Montes Claros/MG, com benfeitorias, Padrão construtivo GI - Galpão Industrial, área edificada de 4.778,37m², e, 563m, aproximadamente, de revestimento asfáltico, conforme registros fotográficos, ficha de visita e croqui ANEXO.

Acervo Digital de Registros

<https://drive.google.com/drive/folders/1Ptfk0NRD5ki4iq9s1lEKzvgvngX6KtaB?usp=sharing>



Imagem 02: Descrição da Área total a ser avaliada - Avenida Viúva Paculdino, 956-A, bairro Jaraguá, Montes Claros/MG.



4.2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Segundo site Caravela, Dados Estatísticos ^[1], Montes Claros - MG é um município de grande relevância na região que se destaca pela alta regularidade das vendas no ano. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são fatores de atenção. Em janeiro de 2023, foram registradas 3,5 mil admissões formais e 3,3 mil desligamentos, resultando em um saldo positivo de 195 novos trabalhadores. Este desempenho é inferior ao do ano passado, quando o saldo foi de 314. Na pequena região de Montes Claros, esse é o melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 10º que mais cresce na pequena região de Montes Claros. Destacam-se positivamente a construção de edifícios (406), a demolição e preparação do terreno (316) e os serviços de arquitetura e engenharia e atividades técnicas relacionadas (288). Até fevereiro de 2023 houve registro de 300 novas empresas em Montes Claros, sendo que 26 atuam pela internet. No ano de 2022 inteiro, foram registradas 1648 empresas. No último mês, 138 novas empresas se instalaram, sendo 13 com atuação pela internet. Este desempenho é menor que o do mês anterior (162). Na região, somam-se 569 novas empresas, valor que é superior ao desempenho do ano passado. Destacam-se as cidades de Montes Claros, Janaúba, Pirapora, São Francisco e Bocaiúva, que somaram um total de 405 novas empresas, o que representa 71,2% do total de empresas abertas na região no período. Considerado uma capital regional de média influência no estado, o município de Montes Claros é polo da região de Montes Claros, Minas Gerais. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes para estudos. Montes Claros é o 1º município mais populoso da grande região de Montes Claros, com 417,5 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 9,7 bilhões de reais, sendo que 57,3% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (21%), da administração pública (20,1%) e da agropecuária (1,6%). Com esta



estrutura, o PIB per capita de Montes Claros é de R\$ 23,4 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 32,1 mil), mas superior à grande região de Montes Claros (R\$ 16,9 mil) e à pequena região de Montes Claros (R\$ 19,5 mil). O município possui 93,4 mil empregos com carteira assinada, a ocupação predominante destes trabalhadores é a de operador de telemarketing ativo e receptivo (5784), seguido de vendedor de comércio varejista (4941) e de assistente administrativo (3592). A remuneração média dos trabalhadores formais do município é de R\$ 2,3 mil, valor abaixo da média do estado, de R\$ 2,9 mil. A concentração de renda entre as classes econômicas em Montes Claros pode ser considerada normal e é relativamente superior à média estadual. As faixas de menor poder aquisitivo (E e D) participam com 60% do total de remunerações da cidade, enquanto que as classes mais altas representam 13,4%. Destaca-se que a composição de renda das classes mais baixas da cidade, têm uma concentração 10,3 pontos percentuais maior que a média estadual, já as faixas de alta renda possuem participação 4,2 pontos abaixo da média. Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são: administração pública em geral (10749), tele atendimento (6552) e atendimento hospitalar (4360). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de fabricação de artefatos têxteis e fabricação de calçados. A participação do comércio, somado aos serviços de alojamento e alimentação, representa 33% do total de trabalhadores e está concentrada nas clínicas médicas e nos supermercados e lojas de variedades, que empregam 9,5 mil trabalhadores. Comparando o desempenho da cidade com a média dos municípios com tamanho populacional similar, tanto o comércio quanto os serviços apresentam grau de desenvolvimento semelhante aos demais municípios. Ainda em comparação com municípios de tamanho similar, as clínicas médicas e as farmácias, óticas e perfumarias se destacam com operações de maior volume de trabalhadores per capita que os demais municípios, o que indica alta concorrência nestes setores. Ao todo, existem 70 modalidades diferentes de comércio na cidade, das 74 possíveis. Com isso, a diversidade do comércio de Montes Claros é



considerada alta, assim como a dos serviços, que também contempla empresas de vários setores na cidade, tornando a concorrência mais acirrada de um modo geral. O mercado imobiliário atua fortemente na cidade. Na região do objeto de avaliação, em uma distância de 1.000 metros, existem muitas ofertas de lotes, a partir de 180,00m², com preço médio de R\$ 500,00m². Quando analisamos terrenos maiores, acima de 1.000m², a média de preço diminui, característica comum dos agentes econômicos na relação *Oferta e Demanda*. Assim, apuramos um número médio de ofertas, com média liquidez e valorização estável. Foram observados aspectos gerais como condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas; aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo e condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência; uso e ocupação do solo; infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; atividades existentes: comércio, indústria e serviço; equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

[1] <https://www.caravela.info/regional/montes-claros---mg>



5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

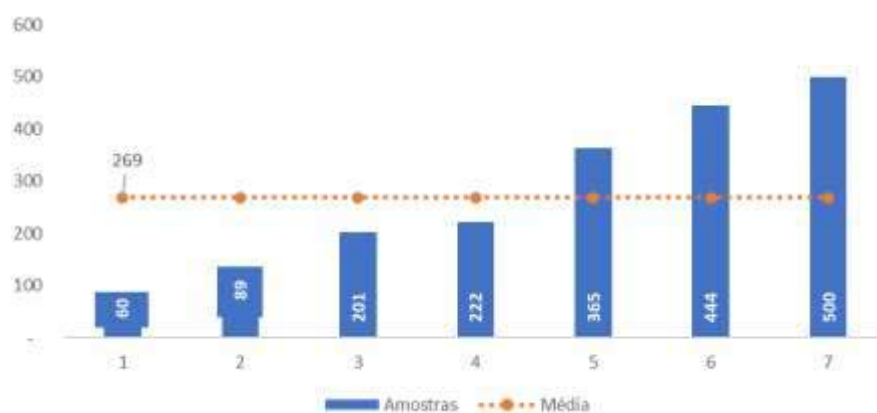
Foi utilizado o método comparativo para determinação do preço de venda do terreno, tendo como base suas características e localização, em observância à NBR 14653-2. Também, para determinação do preço das edificações, Método Evolutivo, como referência a tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006-CUB 2006), Nov/2023, a saber:

Tabela 01. Levantamento de Amostras

| | Fonte | Código | Contato | Tipo | Localização | Área m2 | Valor R\$ | R\$/m2 | % | % | A/C % |
|---|-------------------------|------------|-----------------|----------|---------------------|---------|------------|---------------|------|-----|-------|
| 1 | Jair Amintas Netimóveis | 727265 | (38) 3212-7297 | Terrreno | B. Jaragua | 240000 | 14.400.000 | 60 | 22% | 3% | 3% |
| 2 | Jair Amintas Netimóveis | 908731 | (38) 3201-2333 | Terreno | B. Jardim Primavera | 5040 | 450.000 | 89 | 33% | 5% | 8% |
| 3 | Jair Amintas Netimóveis | 698641 | (38) 3201-2333 | Terreno | B. Jardim Primavera | 1440 | 290.000 | 201 | 75% | 11% | 19% |
| 4 | Jair Amintas Netimóveis | 769066 | (38) 3201-2333 | Terreno | B. Jaragua | 4500 | 1.000.000 | 222 | 83% | 12% | 30% |
| 5 | Jair Amintas Netimóveis | 1000868 | (38) 3201-2333 | Terrreno | B. Jaragua | 3566 | 1.300.000 | 365 | 136% | 19% | 50% |
| 6 | Rodrigo Antônio Imóveis | 2666213307 | (38) 98821-7726 | Terrreno | B. Jardim Primavera | 720 | 320.000 | 444 | 165% | 24% | 73% |
| 7 | Globank Imoveis | 1010 | (38) 3212-7297 | Terrreno | B. Jaragua | 685 | 342.500 | 500 | 186% | 27% | 100% |
| | | | | | | | Média: | 268,84 | | | |
| | | | | | | | Σ | 1.882 | | | |

A partir da Tabela 01, pode-se observar que foram levantadas 07 amostras de terrenos em oferta nos bairros Jaraguá e Jardim Primavera, em um raio de até 1.000m do imóvel objeto de avaliação. O Gráfico 01 apresenta o comparativo entre as amostras e a média, a saber:

Gráfico 01. Comparativo de amostras (R\$/m²)



A amplitude entre o maior (R\$ 500,00), e o menor preço (R\$ 60,00), é de R\$ 440,00, 167% se comparado à média (R\$ 268,84), demonstrando grande variação.

O Gráfico 02, observa-se a distribuição dos preços (R\$/m²), sendo, 05 amostras com preços que podem variar de R\$ 60,00 a 370,00; e, 02 amostras com preços que podem variar entre R\$ 370,00 a R\$ 680,00.

Gráfico 02. Histograma R\$/m²

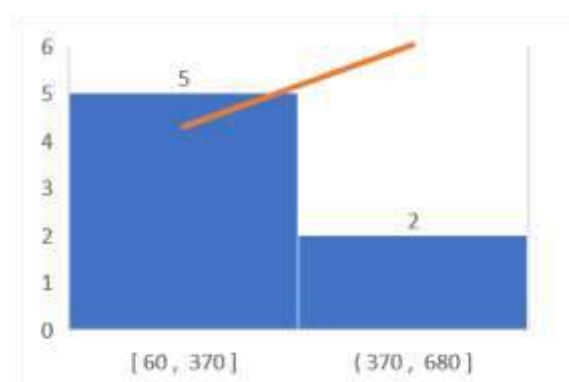
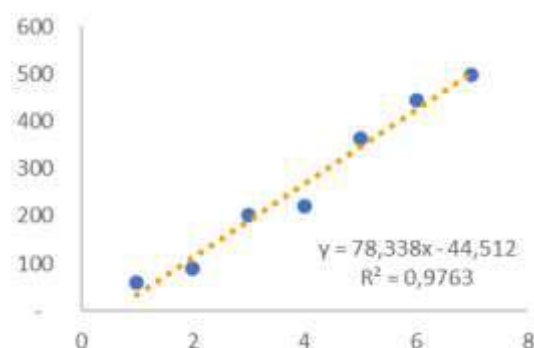


Gráfico 03. Correlação das amostras R\$/m²



O Gráfico 03 apresenta o nível de correlação das amostras R\$/m², onde $R^2 = 0,9763 \rightarrow 0,99$, apresentando forte correlação. O nível de correlação é dado em 0,7 a 0,9 positivo ou negativo indica uma correlação forte. 0,5 a 0,7 positivo ou negativo indica uma correlação moderada. 0,3 a 0,5 positivo ou negativo indica uma correlação fraca. 0 a 0,3 positivo ou negativo indica uma correlação desprezível.

Realizadas as análises preliminares, partimos para o processo de homogeneização dos dados com objetivo de selecionar as amostras mais compatíveis com o objeto de avaliação, e, preços mais próximos à média global. Para redução da variação, adota-se o Princípio de Pareto (80/20), para exclusão de amostras que variam acima de 20% em relação à média. O resultado pode ser observado na Tabela 02 e Gráficos 04, 05 e 06.

Tabela 02. Homogeneização dos dados

| Fonte | Código | Contato | Tipo | Localização | Área m2 | Valor R\$ | R\$/m2 | % | % | A/C % | |
|-------|-------------------------|---------|----------------|-------------|---------------------|-----------|------------|---------------|------|-------|-----|
| 1 | Jair Amintas Netimóveis | 727265 | (38) 3212-7297 | Terrreno | B. Jaragua | 240000 | 14.400.000 | 60 | 42% | 3% | 3% |
| 2 | Jair Amintas Netimóveis | 908731 | (38) 3201-2333 | Terreno | B. Jardim Primavera | 5040 | 450.000 | 89 | 62% | 5% | 8% |
| 3 | Jair Amintas Netimóveis | 698641 | (38) 3201-2333 | Terreno | B. Jardim Primavera | 1440 | 290.000 | 201 | 141% | 11% | 19% |
| 4 | Jair Amintas Netimóveis | 769066 | (38) 3201-2333 | Terreno | B. Jaragua | 4500 | 1.000.000 | 222 | 155% | 12% | 30% |
| | | | | | | | Média: | 143,22 | | | |
| | | | | | | | Σ | 572,90 | | | |



Pode-se observar na Tabela 02, e, Gráficos 04 e 05, que foram selecionadas 04 amostras, com preços que podem variar entre R\$ 60,00, a R\$ 240,00. A amplitude entre o maior (R\$ 222,00), e o menor preço (R\$ 60,00), é de R\$ 162,00, 113% se comparado à média, possuindo grande variação. Uma redução da variação de 50% se comparado às amostras iniciais. O Gráfico 04 apresenta o Comparativo das amostras após a homogeneização.

Gráfico 04. Comparativo de amostras homogeneizadas (R\$/m²)

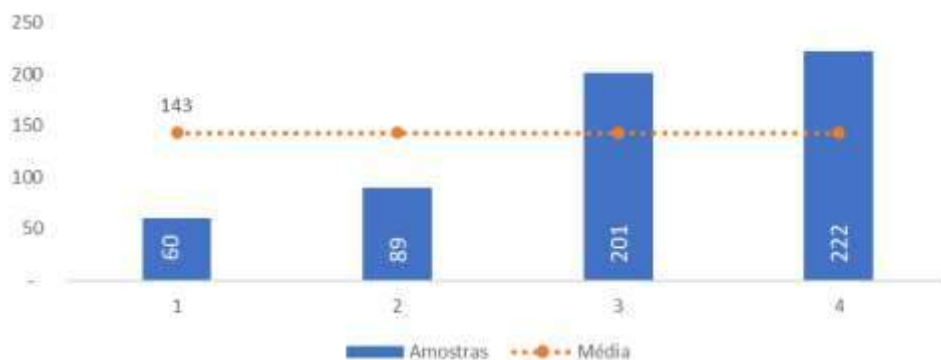


Gráfico 05. Histograma R\$/m²

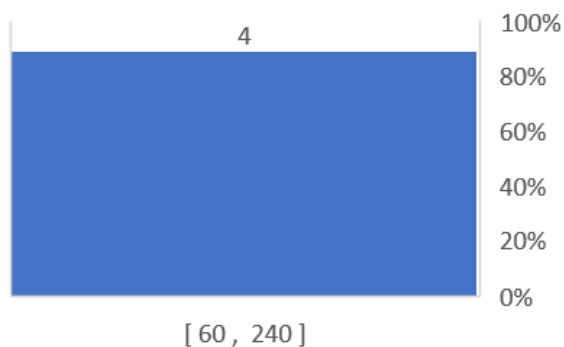
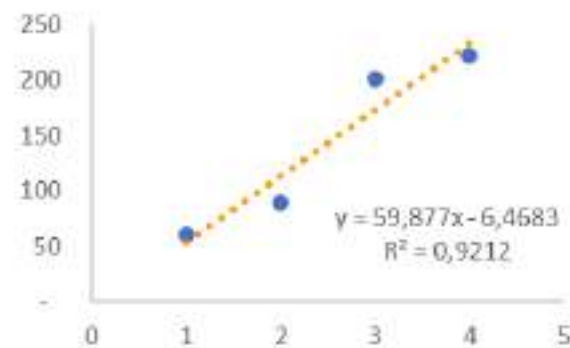


Gráfico 06. Correlação das amostras R\$/m²



O Gráfico 06 apresenta o nível de correlação das amostras. Em análise das R\$/m², onde $R^2 = 0,9212 \rightarrow 0,96$, mantendo forte correlação.



Tabela 03. Análise Estatística

| | | |
|------------------|--------|--|
| Média: | 143,22 | • Retorna a média (aritmética) das amostras. |
| Mediana: | 145 | • Valor do meio ou, que representa o meio, de uma lista de dados. |
| Moda: | 60 | • Avalia a tendência central do grupo de amostras. |
| Erro padrão: | 36,02 | • Variação de uma média amostral em relação à média da população. Verifica a confiabilidade da média amostral calculada. |
| Erro padrão %: | 25% | |
| Desvio Padrão: | 80,54 | • Calcula uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados. |
| Desvio Padrão %: | 56% | • Medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor médio. |
| Variância: | 6.486 | • Medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor médio. |
| Intervalo: | 162 | • Medida da diferença entre o limite superior e inferior das amostras. |
| Máximo: | 222 | • Maior valor entre as amostras. |
| Mínimo: | 60 | • Menor valor entre as amostras. |
| Soma: | 573 | • Soma total das amostras. |
| Contagem: | 4,00 | • Quantidade total de amostras. |
| Maior(2): | 201 | • Segundo maior valor entra as amostras. |
| Menor(2): | 89 | • Segundo menor valor entra as amostras. |
| Confiança (95%): | 3% | • Nível de Confiança. |
| LSC: | 223,76 | • Limite Superior de Controle |
| LIC: | 62,69 | • Limite Inferior de Controla |

Tabela 04. Método Comparativo - Terreno (R\$/m²)

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Área avaliada m ² : | 32.000 |
| Média: | 143 |
| Valor Inicial: | 4.583.175 |
| LSC: | 161 |
| LIC: | 125 |
| Máximo: | 5.156.071 |
| Valor médio: | 4.583.175 |
| Mínimo: | 4.010.278 |
| Desconto/Ajuste (-)%: | 30% |
| Máximo: | 3.609.250 |
| Valor médio: | 3.208.222 |
| Mínimo: | 2.807.194 |

O Desconto/Ajuste de 30% aplicado na Tabela 04, justifica-se no processo de fracionamento da área. No loteamento, essas áreas perdem 25% do seu total para destinação de vias públicas e áreas verdes. Também, 5% de ajuste devido amostras serem oriundas de imobiliárias com preços comissionados.



Tabela 05. Método Evolutivo - Prédio Industrial Inacabado

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 1.600,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI (60%): | R\$ 691 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 1.105.526 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 52,6% |
| Preço atual: | R\$ 524.020 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 597.382 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 450.657 |

Tabela 06. Método Evolutivo - Prédio Caldeira

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 144,14 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$ 1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 165.990 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 52,6% |
| Preço atual: | R\$ 78.679 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 89.694 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 67.664 |

Tabela 07. Método Evolutivo - Estacionamento Funcionários

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 329,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI (60%): | R\$ 691 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 227.324 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 52,6% |
| Preço atual: | R\$ 107.752 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 122.837 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 92.666 |

Tabela 08. Método Evolutivo - Prédio Industrial

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 1.525,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$ 1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 1.756.175 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 52,6% |
| Preço atual: | R\$ 832.427 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 948.967 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 715.887 |



Tabela 09. Método Evolutivo - Estacionamento Diretoria

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 54,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI (60%): | R\$ 691 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 37.312 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 52,6% |
| Preço atual: | R\$ 17.686 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 20.162 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 15.210 |

Tabela 10. Método Evolutivo - Prédio Diretoria

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 355,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$ 1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 408.814 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 80 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 32,2% |
| Preço atual: | R\$ 277.176 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 315.981 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 238.372 |

Tabela 11. Método Evolutivo - Guarita

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 16,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$ 1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 18.425 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 80 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 32,2% |
| Preço atual: | R\$ 12.492 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 14.241 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 10.744 |

Tabela 12. Método Evolutivo - Casa de Força

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 23,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$ 1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$ 26.487 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 32,2% |
| Preço atual: | R\$ 17.958 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 20.472 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 15.444 |

Tabela 13. Método Evolutivo - Refeitório

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 404,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$465.242 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 80 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 32,2% |
| Preço atual: | R\$ 315.434 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 359.595 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 271.274 |

Tabela 14. Método Evolutivo - Almoxarifado/Caixa D'água

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m ² : | 19,00 |
| R\$/CUB Nov/2023 GI: | R\$1.152 |
| Valor RF CUB 2023: | R\$21.880 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 80 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 32,2% |
| Preço atual: | R\$ 14.835 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 16.912 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 12.758 |

Tabela 15. Revestimento Asfáltico

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Área Edificação m: | 563,00 |
| R\$/2023: | R\$ 1.500 |
| Valor RF 2023: | R\$ 844.500 |
| Tabela de Ross-Heidecke | |
| Idade: | 30 |
| Vida útil %: | 50 |
| Estado de Conservação: | D - Regular / Reparos simples |
| Índice de depreciação: | 52,6% |
| Preço atual: | R\$ 400.293 |
| Máximo (+0,14%): | R\$ 456.334 |
| Mínimo (-0,14%): | R\$ 344.252 |

• **Terreno**

| | |
|----------------|----------------------|
| Preço Médio: | R\$ 3.208.222 |
| Máximo: | R\$ 3.609.250 |
| Mínimo: | R\$ 2.807.194 |

• **Benfeitorias**

| | |
|----------------|----------------------|
| Preço Médio: | R\$ 2.840.012 |
| Máximo: | R\$ 3.237.614 |
| Mínimo: | R\$ 2.442.410 |

• **Preço Total**

| | |
|----------------|----------------------|
| Média: | R\$ 6.048.234 |
| Máximo: | R\$ 6.445.836 |
| Mínimo: | R\$ 5.650.632 |



6. CONCLUSÃO

Com base na vistoria *in loco* do imóvel e informações levantadas nos autos do processo, destacamos:

É possível empreender que o preço médio cotado para terrenos na região é, em média, R\$ 143,22m² (*cento e quarenta e três reais e vinte e dois centavos*), podendo apresentar 12,5% de variação, Limite Superior de Controle: R\$ 161,13m²; Limite Inferior de Controle: R\$ 125,32m². Nessa avaliação, considerado o preço médio dentro dos limites de variação, o valor venal para área de 32.000,00m², é de R\$ 2.800.000,00 (*dois milhões e oitocentos mil reais*), Média: R\$ 3.200.000,00, e, Máximo: R\$ 3.600.000,00.

O preço para as edificações, apurados através do Método Evolutivo, como referência a tabela CUB-Sinduscon-MG; (NBR 12.721:2006-CUB 2006), Novembro/2023, é, em média, R\$ 2.840.000,00, Máximo: R\$ 3.237.000,00, Mínimo: R\$ 2.442.000,00.

Após todas as observações acima relacionadas, inferimos que o valor venal do presente imóvel é de **R\$ 5.650.000,00** (*cinco milhões seiscentos e cinquenta mil reais*), considerando variação de 12,5%, e Índice de Confiança de 95%, este valor pode oscilar entre: Média: R\$ 6.000.000,00, Máximo R\$ 6.445.000,00, de acordo a variação mercado.

Montes Claros/MG, 26 de dezembro de 2023.



Kened Soares de Oliveira

KENED SOARES DE OLIVEIRA

Perito Avaliador de Imóveis

CNAI 25401 | CRECI 36134

Registro no Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

