

PARECER DE AVALIAÇÃO
MATRÍCULA 26.951

Em, 03 de junho de 2026.



1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora/MG, por meio do processo 5017372-94.2017.8.13.0145.

2. OBJETIVO

O valor que se pretende determinar numa avaliação é o valor venal de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3. METODOLOGIA

O parecer de avaliação foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 – que normatiza os procedimentos gerais de uma avaliação, bem como a NBR 14.653-2 – que normatiza os procedimentos específicos de uma avaliação de imóvel urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área do bem foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Abaixo detalhamento seguido no presente documento:

- ✓ Registro fotográfico;
- ✓ Levantamento dos principais dados do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- ✓ Análise dos dados e conclusão do parecer.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição da Matrícula nº 26.951 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG.

IMÓVEL :- Lote de terreno de nº 28, da 2ª parte, situado nesta cidade, no Bairro Ipiranga, medindo 12,00m. de frente para a Av. Darcy Vargas, 44,00m. de um lado, dividindo com o lote 26; 43,00m. de outro lado, dividindo com o lote 30 e 12,00m. nos fundos, dividindo com o lote 373.

4.2 Detalhes do imóvel

Trata-se de imóvel comercial do tipo galpão, com área construída estimada em 344,00 m², distribuída em 3 pavimentos, implantado em terreno com área total de 522,00 m².

O imóvel possui idade aparente de aproximadamente 30 anos, sendo construído predominantemente em alvenaria convencional, apresentando estado geral de conservação regular. A fachada principal é revestida com pastilhas cerâmicas, contando com duas portas de acesso e diversas esquadrias com fechamento em vidro. O imóvel encontra-se voltado para via pública pavimentada, dotada de guias, sarjetas e passeio público.

Na lateral da edificação, observa-se revestimento com pintura desgastada, presença de manchas de umidade e tubulações aparentes instaladas externamente à construção.

No pavimento térreo, verifica-se acesso independente por meio de porta de vidro e metálica gradeada localizada na lateral esquerda da fachada, bem como amplo acesso frontal destinado à atividade comercial, constituído por porta de enrolar metálica. Sobre esta, encontra-se instalada placa de identificação da empresa ocupante do imóvel.

Por ocasião da vistoria, constatou-se que o imóvel encontrava-se locado e em plena atividade, sendo utilizado no pavimento térreo para funcionamento de uma fábrica de confecções. Internamente, este pavimento apresenta piso cimentado, paredes parcialmente revestidas com piso cerâmico e instalações compatíveis com a atividade desenvolvida.

O acesso aos pavimentos superiores é realizado por meio de escada lateral. Entretanto, não foi possível vistoriar integralmente o segundo pavimento, uma vez que este se encontrava fechado no momento da inspeção, impossibilitando a análise detalhada de suas características construtivas.

Quanto ao último pavimento, embora também estivesse trancado, foi possível realizar avaliação parcial por inspeção visual externa. Constatou-se tratar-se de área de cobertura parcialmente aberta, delimitada por mureta utilizada como guarda-corpo, além da existência de ambiente edificado. O local apresenta piso cerâmico e cobertura em telhas cerâmicas apoiadas sobre

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

estrutura de madeira aparente, sem laje de cobertura, características compatíveis com área destinada a apoio, depósito ou utilização complementar.

De modo geral, o imóvel apresenta padrão construtivo comercial simples, compatível com sua destinação atual, encontrando-se em regular estado de conservação, observadas as limitações da vistoria decorrentes da impossibilidade de acesso integral a todos os ambientes. Cumpre destacar que a presente avaliação refere-se exclusivamente ao bem imóvel e às benfeitorias nele incorporadas, estando expressamente excluídos do escopo avaliatório os equipamentos, máquinas, instalações removíveis, estoques, mobiliários e demais bens móveis eventualmente existentes no local.

Abaixo, seguem os registros fotográficos realizados:





5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Avenida Darcy Vargas, nº 222, no bairro Ipiranga em Juiz de Fora, estado de Minas Gerais.

Trata-se de área comercial inserida em região com expressiva concentração de atividades econômicas, sendo composta, em seu entorno, por diversos estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, tais como lojas, lanchonetes, bares, clínicas, igrejas, posto de combustíveis, farmácias, entre outros.

A localização do referido imóvel pode ser verificada por meio do seguinte link: <https://maps.app.goo.gl/kTFTF4kqgp5nvuv88>.

Segue abaixo imagem aérea da localidade:



6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor adequado ao imóvel avaliando, foram pesquisadas amostras de lotes com características semelhantes, ofertados à venda na mesma região. Apresenta-se, abaixo, a respectiva pesquisa de mercado:

6.1 Terreno localizado na Avenida Darcy Vargas, Ipiranga, em Juiz de Fora/MG, com área de 688,00m², sendo anunciado por R\$ 380.000,00, ou seja, R\$ 552,33/m², vejamos:

Imagem 11592735

Terreno à venda

Imóveis à venda > MG > Juiz de Fora > Ipiranga > Avenida Darcy Vargas

Preço de venda
R\$ 380.000,00

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO

Kanito Soluções Imobiliárias
CRB1111/2019

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome:

Telefone:

E-mail:

Gostaria de mais informações sobre este imóvel. Por favor, entre em contato quando possível.

ENVIAR MENSAGEM

Contato via WhatsApp

TELEFONE DO ANUNCIANTE

(32) 3321-4...
VER TELEFONE

☐ Salvar nos favoritos
☐ Compartilhar esse imóvel
☐ Reportar problema com o anúncio

Descrição

Terreno à Venda na Av. Darcy Vargas Ipiranga.
Excelente oportunidade de investimento!
Disponibilizamos dois terrenos totalizando 688 m², localizados em uma das principais vias do Ipiranga.
Com 24 metros de frente para a Avenida, a propriedade é ideal para a construção de lojas e apartamentos acima, aproveitando ao máximo o potencial do coeficiente de construção.
Detalhes: Área total: 688 m² Frente ampla de 24 m para a avenida principal.
Localização estratégica, próxima a comércio, serviços e transporte público.
Potencial para empreendimentos residenciais e comerciais.
Não perca essa chance de investir em um local com grande valorização e fluxo de pessoas. Entre em contato e agende uma visita com um de nossos corretores. **Contato: [Editado] - Entre em contato utilizando o formulário [Editado] - Entre em contato utilizando o formulário

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: **TE0172**

Outras informações:

Área: N/D	Vagas de garagem: N/D	Alugar / m²: N/D
Área total: 688,00 m²	IPU: R\$ 1.800,00	Ano de construção: N/D
Condomínio: N/D	Preço / m²: N/D	Publicação no Attna: 09/26/2023

Financiamento

Utilize os links abaixo para consultar as taxas de financiamento:

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

6.2 Área à venda na Avenida Darcy Vargas, Ipiranga em Juiz de Fora/MG, com área de 2.300,00m², sendo anunciado por R\$ 1.000.000,00, ou seja, R\$ 434,78/m², vejamos:

VivaReal Alugar Comprovar Criar conta Entrar

Universal Imóveis

Venda > > Avenida Darcy Vargas

Para comprar Ponto comercial / Loja / Box Compartilhar Favoritar

Pontos Comerciais para venda - Ipiranga

Metragem: **2300 m²** Quartos: 00 Banheiros: 00 Vagas: 00

Localização

Avenida Darcy Vargas, 113 - Ipiranga, Juiz de Fora - MG

Valores

Venda: **R\$ 1.000.000** Condomínio: **Isento** IPTU: **Não informado**

Características do imóvel

2300 m²

Pontos Comerciais para venda - Ipiranga

(Código do anunciante: 221 | Código no Viva Real: 2885242875)

Área totalmente plana, de esquina, ideal para prédio e comércio. Inclusive o local precisa de um supermercado pois cresceu bastante. Dimensões: 30 m para Darcy Vargas 64 m para o Albino Bento Vasconcelos (esquina) 44 m de fundos + 17 m em divisa com a lote 01 da quadra. Existe em prédio inacabado dentro do terreno, esse valor inclui o prédio e terreno. A Universal Imóveis atua há 30 anos no mercado imobiliário de Juiz de Fora, oferecendo atendimento ético, transparente e personalizado. Nossa compromisso é entender as reais necessidades de cada cliente para conduzir compras, vendas e locações com segurança, clareza e tranquilidade. Mais do que imóveis, entregamos confiança, bons negócios e relações duradouras, acompanhando você em cada etapa do processo. Sua História Passa Por Aqui sua nova sede, com localização privilegiada e recursos essenciais para o sucesso do seu negócio.

Ocultar descrição

(32) 2101-... [mostrar telefone](#)

Anúncio criado em 7 de maio de 2025, atualizado há 1 dia.

Segurança em primeiro lugar

Nunca transfira dinheiro sem visitar o imóvel e verificar a documentação.

Não compartilhe seus dados pessoais.

Caso alguma informação do anúncio for falsa ou incorreta, denuncie.

[Denunciar anúncio](#)

Quem vê primeiro, sai na frente

Universal Imóveis Vendas

5/5 1.073 imóveis

Anunciando desde 6 de abril de 2021

Contatar anunciante

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar ponto comercial/loja/box, R\$ 1.000.000, Avenida Darcy Vargas, 113.

☒ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

Assistir em "Ver tela inteira", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou online e conectado com os Termos de uso, seus dados serão compartilhados com o(a) cliente para viabilizar o negócio solicitado. Acesse e nossa Política de privacidade.

Conversar com anunciante

(32) 2101-... [mostrar telefone](#)

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

6.3 Terreno localizado na Avenida Darcy Vargas, Ipiranga em Juiz de Fora/MG, com área de 2.180,00m², sendo anunciado por R\$ 650.000,00, ou seja, **R\$ 298,17/m²**, vejamos:



COMPRAR
ALUGAR
ANUNCIAR
IMOBILIÁRIAS E CORRETORES

REGISTRAR
LOGIN

Terreno à venda
Imóveis à venda - MG - Juiz de Fora - Ipiranga - Avenida Darcy Vargas












img71343287

Vagas
Área
Área total

N/D
N/D
2.180,00 m²

Descrição

Terreno plano em localização excelente, na rua principal, com 3 linhas de ônibus. 3º terreno após a empresa engateje. IPTU ISENTO EM 2022

Código de referência do imóvel junto ao anunciante: TE0026

Outras informações

Área: N/D
Área total: 2.180,00 m²
Condomínio: N/D

Vagas de garagem: N/D
IPTU: R\$ 870,00
Preço / m²: N/D

Alugar / m²: N/D
Ano de construção: N/D
Publicação no Altoz: 09/06/2025

Financiamento

Utilize os links abaixo para consultar as taxas de financiamento

bradesco
CAIXA
BANCO DO BRASIL
Santander
Itaú

Contato

ENTRAR EM CONTATO COM ANUNCIANTE

Aviso Legal

Este anúncio é baseado em informações que consideramos confiáveis, mas, como foi fornecido por terceiros, não podemos assegurar que seja preciso ou completo, e não deve ser considerado como tal. Esta oferta está sujeita a erros, omissões e alterações, incluindo preço ou retirada sem aviso prévio. Por favor, entre em contato com o responsável pelo anúncio para mais informações.

RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO



Kanto Soluções Imobiliárias
CRECIOP 7669

SOLICITE INFORMAÇÕES

Nome

Telefone

E-mail

Gostaria de mais informações sobre este imóvel. Por favor, entre em contato quando possível.

ENVIAR MENSAGEM

Contato via WhatsApp

TELEFONE DO ANUNCIANTE


(12) 3321-4...

VER TELEFONE

Salvar nos favoritos
Compartilhar esse imóvel
Reportar problema com o anúncio

www.giordanoleiloes.com.br

0800 500-9947

contato@giordanoleiloes.com.br

Número do documento: 26060318352653200010687577427

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26060318352653200010687577427

Assinado eletronicamente por: GIORDANO BRUNO COAN AMADOR - 03/06/2026 18:35:27

Num. 10691440808 - Pág. 9

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

6.4 Terreno à venda, sito a Avenida Darcy Vargas, Juiz de Fora/MG, com área de 700,00m², sendo anunciado por R\$ 180.000,00, ou seja, R\$ 257,14/m², vejamos:

**Juiz de Fora da Depressão**
6 de mai. · 🌐

OPORTUNIDADE PARA INVESTIDOR

70% abaixo do valor de mercado pois o proprietário precisa vender rápido.

São dois terrenos que totalizam 700m2 na avenida Darcy Vargas. Avenida Principal do bairro Ipiranga. 24m de frete pra avenida. Coeficiente de 2600m2 de construção. Ideal para prédio e lojas de frente pra avenida.

Avaliação 590mil.

Proprietário entrega por 180mil.

Me chama nos WhatsApp para mais informações
(32)99988-6028 Sidineia bonfante
Creci 13185



Terreno comercial na avenida principal do bairro!
Muito abaixo de valor de mercado.
Oportunidade para construtores e investidores

6.5 Terreno localizada no Bairro São Geraldo, próximo a Avenida Darcy Vargas, em Juiz de Fora/MG, com área de 1.900,00m², sendo anunciado por R\$ 820.000,00, ou seja, **R\$ 431,58/m²**, vejamos:

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anúncio

Favoritos

Entrar

<

Anúncio

II Fotos

Mapa

Homes > Brasil > MG > Juiz de Fora > São Geraldo

Venda

R\$ 820.000

Ver parcelas

IPTU R\$ 110

Endereço indisponível

São Geraldo, Juiz De Fora / MG

Área útil

20m²

Área total

1.900m²

Terreno comercial

Terreno à venda plano com 1900m² no bairro São Geraldo - Juiz de Fora - MG

Descrição

Última atualização: 03/06/2024 às 10:10h | Ref: 217

Oportunidade única para construtores e investidores

Terreno com ótima topografia, plano com um belo coeficiente para prédio em um local que tem grande demanda para apartamentos. Possibilidade de construção de lojas e grande potencial de locação, pois a rua que está localizada tem grande fluxo de carros e pessoas para diversos bairros.

Localizada na rua de acesso ao bairro São Geraldo e Renacerça, próximo ao clube dos comerciantes em rua plana e com grande fluxo de transporte coletivo.

Ainda temos um outro terreno com as mesmas características desse ao lado para venda, potencializando ainda mais essa oferta.

Agende sua visita presencial ou verifique a disponibilidade do tour virtual para conhecer o imóvel com mais detalhes.

Este anúncio possui caráter informativo e pode ser atualizado a qualquer momento, sem aviso prévio. Todas as informações devem ser confirmadas antes da contratação. A metragem segue o cadastro do IPTU, podendo incluir áreas como paredes, corredores e vagas de garagem.

Valores, condições e disponibilidade estão sujeitos a alteração. Consulte nossa equipe para validação completa das informações, será um prazer atendê-la(a). 02/06/2024

Fale com o anunciante

Mensagem

Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Já sei, você afirma que leu, compreendeu e concordou com nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(32) 3321... Ver

WhatsApp

Anunciante Prota

Toc2 Imóveis

CRECJ 6726

Desde outubro de 2024 na Chaves na Mão

199 imóveis cadastrados

7. MÉDIA ARITMÉTICA



Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.1	688,00	R\$ 380.000,00	R\$ 552,33
6.2	2.300,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 434,78
6.3	2.180,00	R\$ 650.000,00	R\$ 298,17
6.4	700,00	R\$ 180.000,00	R\$ 257,14
6.5	1.900,00	R\$ 820.000,00	R\$ 431,58
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 394,80

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

MA = SOMA DO R\$ DO M² DAS 5 AMOSTRAS E DIVIDIDAS POR 5

MA = R\$ 394,80/m².

7.1. MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (m²)	Valor Total	Valor/m²
6.2	2.300,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 434,78
6.5	1.900,00	R\$ 820.000,00	R\$ 431,58
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 433,18

DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

MF = R\$ 433,18/m²

7.2. Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.



Levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 15% (quinze por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do m² do imóvel avaliando resulta em **R\$ 368,20**.

8. VALOR DA ÁREA

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno do imóvel em questão é assim especificado:

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{ÁREA DO IMÓVEL} \times \text{VALOR MÉDIO DO M}^2$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = 522,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 368,20.$$

$$\text{VALOR DA ÁREA} = \text{R\$ } 192.200,40$$

9. VALORAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Antes de atribuir valor à área construída, é importante a análise do tipo de benfeitoria, suas características e estado de conservação.

9.1 Média de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/MG, com data base de 04/2026, verifica-se que, para projetos comerciais de padrão normal, o valor de referência para novos projetos correspondente a (CAL-8) é de R\$ 2.240,08.

Ressalta-se, que esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, ou seja, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, ou seja, novas. Em uma construção nova, o construtor poderá edificar o bem personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, e tendo em vista que o imóvel não é novo, este Perito deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECHE. O critério de ROSS-HEIDECHE é um método misto, que combina o estado de conservação do

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração a idade e com base na tabela e método citado, a depreciação dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado da construção será depreciado conforme tabela abaixo:

Edificação (344,00m²)



Tabela de Ross-Heidecke
Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke.

Instruções

Dados do imóvel

Selecione o tipo de imóvel

Edifício

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

42

Selecione o estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 53.1

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

Edificação: R\$ 2.240,08/m² (valor para novos projetos do CUB) – 53,10% (índice de depreciação) = R\$1.050,60/m².

9.2 Valor final da construção

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor da edificação em questão é assim especificado:

EDIFICAÇÃO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM x VALOR MÉDIO

VALOR DA CONSTRUÇÃO = 344,00m² x R\$ 1.050,60/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 361.406,40.

JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

10. CONCLUSÃO. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 192.200,40 + R\$ 361.406,40.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 553.606,80.

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 554.000,00
(quinhentos e cinquenta e quatro mil reais)

Limite inferior: R\$ 498.600,00 | Limite superior R\$ 609.400,00

11. ENCERRAMENTO

O corpo do aludido parecer é composto por 16 páginas, impressas apenas em um dos lados, sendo a última assinada digitalmente.

Em, 03 de junho de 2026.

GIORDANO BRUNO
COAN

AMADOR:02057369129

(assinado digitalmente)

Assinado de forma digital por

GIORDANO BRUNO COAN

AMADOR:02057369129

Dados: 2026.06.03 18:32:39 -03'00'

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL