

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- SOLICITANTE:

Limercy Forlin

- ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Rua José Joaquim Filho, nº 40 – Vila José Carlos

- CIDADE:

Poços de Caldas – MG.

AVALIADOR IMOBILIÁRIO:

GELSIO DOS SANTOS FERNANDES

CRECI/MG nº. 18.075

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários nº. 7.801

gelsio@evaluaimoveis.com.br

LAUDO AVALIATÓRIO

1 – INTERESSADO:

Limercy Forlin, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº. 286.980.106-87, residente e domiciliado nesta cidade de Poços de Caldas – MG.

2 - OBJETIVO:

O presente trabalho tem como objetivo a apuração do valor de venda de acordo com o mercado imobiliário local do imóvel residencial situado na Rua José Joaquim Filho, nº. 40, Vila José Carlos, nesta cidade e comarca de Poços de Caldas / MG.

3 - INTRODUÇÃO

Competem às avaliações de mercado pelos corretores de Imóveis, com a elaboração de PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em obediência às condições normativas preconizadas pela Resolução – COFECI nº 1.066/2007, que dentre outras providências, determina que estes trabalhos avaliatórios estejam sempre em consonância com as condições normativas preconizadas pela série 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O trabalho apresentado foi elaborado em conformidade com as normas técnicas para Avaliação de Imóveis urbanos, estipuladas pela NBR 14.653-2 da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, por estar localizado dentro de uma zona urbana da comarca de Poços de Caldas- MG, estando classificado como “Parecer Técnico”, em atendimento à Resolução – COFECI nº 1.066/2007, que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no art. 3º da Lei 6.530/78, que atribui ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador Imobiliário, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

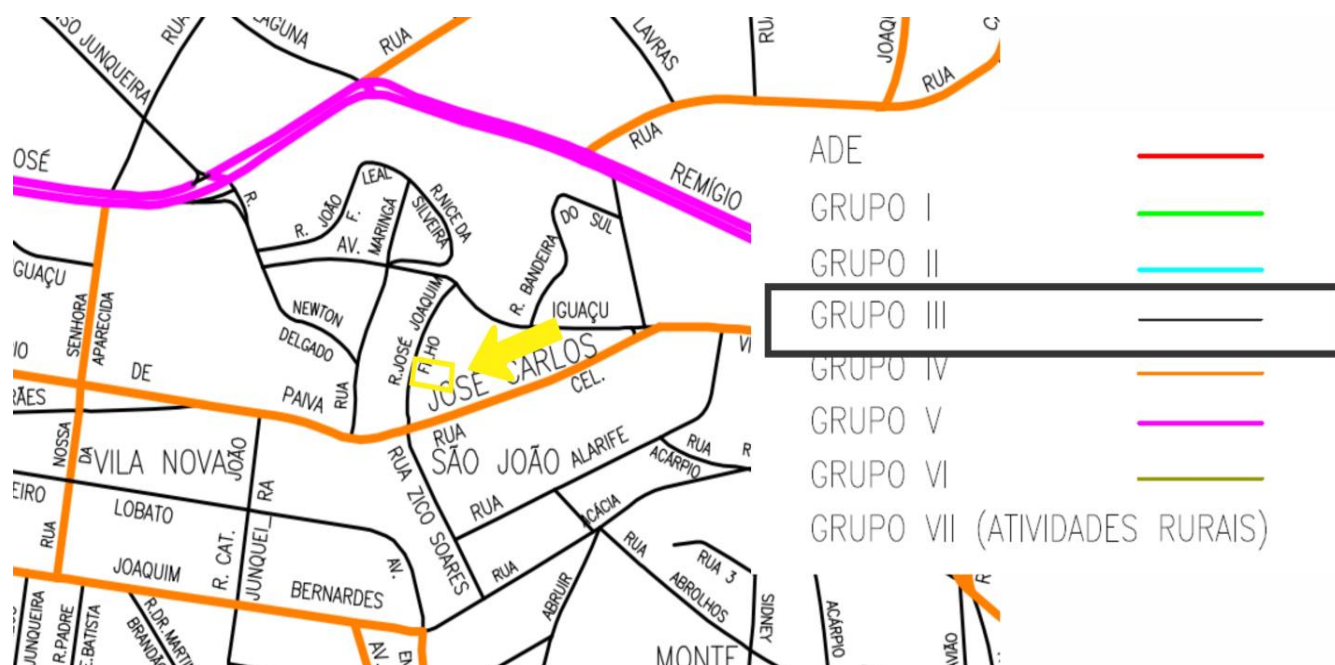
Imóvel residencial situado na **Rua José Joaquim Filho, nº. 40 – Vila José Carlos**, com uma **área total construída de aproximadamente 268,65 metros quadrados**, e seu respectivo **Lote de Terreno com uma área total e aproximada de 220,00 metros quadrados**, demais medidas e confrontações conforme matrícula nº. 9.402 do registro de imóveis local e cadastro na Prefeitura de Poços de Caldas, sob a Inscrição Cadastral nº. 00.09.015.0002.0000.

Imóvel qualificado como **Zoneamento ZAR** (Zona de adensamento restrita), que regula o uso e ocupação do solo, conforme quadro e imagem abaixo:

Zoneamento	Coefficiente de aproveitamento	Taxa de ocupação	Taxa de Permeabilidade	Altura máxima de edificação
ZAR	1,2	50%	30%	16m



Imóvel qualificado como **Grupo de Uso III**, que regula qual tipo de atividade comercial pode ser exercida no imóvel, sendo Grupo I o mais restrito e o Grupo VI o mais permissível, conforme imagem abaixo.



REGIÃO: A região circunvizinha apresenta ocupação residencial e comercial, sendo servida por toda infraestrutura urbana disponível na cidade, tais como redes de energia elétrica, iluminação pública, telefone, distribuição de água potável,

coleta e afastamento de esgoto, transporte coletivo, entrega postal, Internet banda larga e TV a cabo. Localizado em rua com pequeno fluxo de carros e de pedestres.

6 – VISTORIA:

A vistoria externa no imóvel foi realizada no dia 21 de novembro de 2025, no período da manhã, entre 10:30 e 11:00 horas, ocasião em que o avaliador pôde observar que o imóvel possui as seguintes características:

- A casa possui uma idade aparente de aproximadamente 40 anos de construção.
- Casa construída do tipo sobrado, com garagem no pavimento térreo e casa no primeiro pavimento.
- Possui baixo padrão construtivo, e se encontra em regular estado de conservação.
- Uma parte da casa possui telhas de fibrocimento ou amianto.
- Portão da garagem, portão social e janelas em metal.

7 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



8 – FOTOS DA RUA DO IMÓVEL AVALIANDO:



9 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:



10 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para avaliação do valor do terreno e o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS, com emprego do CUB/SINDUSCON-MG/outubro 2025 – (Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB/m²) para avaliar a área construída, vez que tal planilha foi a última publicada pelo SINDUSCON, portanto a mais atualizada até o momento. O valor do imóvel será determinado pela somatória do valor do terreno (método comparativo direto) + valor aproximado da reconstrução da área construída

(método de quantificação do custo pelo CUB) + depreciação pelo estado de conservação do imóvel e tempo de construção.

11 - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 21/11/2025 a 25/11/2025, foi baseada em imóveis comercializados e disponíveis para venda com as mesmas características e na mesma região do imóvel avaliado, sendo consultadas empresas imobiliárias e corretores autônomos, segue abaixo quadro amostral e mapa com localização das amostras de imóveis disponíveis para venda, usadas pelo avaliador para obter um valor médio do M² de área do terreno, como as amostras são de imóveis disponíveis para venda, vamos aplicar uma redução de 5% sobre o valor dessas amostras (porcentagem média em negociação de venda)

Imóvel	Valor	m² Terreno	m² de construção	Oferta ou Vendido	Imóveis em oferta – 5%
1 - Rua Nice da Silveira, nº. 252	R\$ 300.000	150,00 m²	131,00 m²	Oferta	R\$ 285.000
2 - Rua Maringá, nº. 209	R\$ 450.000	324,00 m²	164,64 m²	Oferta	R\$ 427.500
3 – Rua Antônio Pereira Guimarães, nº. 209	R\$ 350.000	188,00 m²	109,00 m²	Oferta	R\$ 332.500



12 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

De acordo com os imóveis tipo amostras acima mencionados, vamos calcular o valor da área construída de cada imóvel de acordo com o CUB e depreciação pelo estado do imóvel e tempo de construção para cada padrão construtivo acima, e descobrindo esse valor vamos subtrair do valor total do imóvel para identificarmos o valor apenas do terreno, descobrindo o valor do terreno conseguiremos apurar o valor médio do metro quadrado de terreno na região. Com o valor do terreno definido, somaremos o valor do terreno + valor aproximado da reconstrução da área construída (método de quantificação do custo pelo CUB) + depreciação pelo estado do imóvel e tempo de construção conforme tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

12.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL:

Descobrimos o valor da área construída de cada imóvel, vamos subtrair do valor total do imóvel para identificarmos o valor apenas do terreno, descobrindo o valor do terreno e consequentemente o valor médio do metro quadrado, vamos multiplicar pela área do terreno do imóvel objeto desta avaliação para apurar o valor de mercado do terreno.

Imóvel	Valor total do imóvel	m² de Construção	Valor CUB m²+ depreciação	Valor da construção
1 - Rua Nice da Silveira, nº. 252	R\$ 285.000	131,00 m²	R\$ 1.218,47	R\$ 159.619,57
2 - Rua Maringá, nº. 209	R\$ 427.500	154,64 m²	R\$ 1.210,94	R\$ 187.259,76
3 - Rua Antônio Pereira Guimarães, nº. 209	R\$ 332.500	109,00 m²	R\$ 1.670,10	R\$ 182.040,90

Descontando o valor da construção, temos os seguintes valores para os terrenos dos imóveis acima mencionados:

Imóvel	Valor total Do imóvel	Valor construção	Valor do terreno subtraindo o valor da construção
1 - Rua Nice da Silveira, nº. 252	R\$ 285.000	R\$ 159.619,57	R\$ 125.380,43
2 - Rua Maringá, nº. 209	R\$ 427.500	R\$ 187.259,76	R\$ 240.240,24
3 - Rua Antônio Pereira Guimarães, nº. 209	R\$ 332.500	R\$ 182.040,90	R\$ 150.459,10

Com os valores dos terrenos definidos, vamos apurar o valor do metro quadrado do terreno:

Imóvel	Valor do terreno subtraindo o valor da construção	Metragem terreno	Valor do m² de terreno
1 - Rua Nice da Silveira, nº. 252	R\$ 125.380,43	150,00 m²	R\$ 835,86
2 - Rua Monteiro Lobato, nº. 662	R\$ 240.240,24	324,00 m²	R\$ 741,48
3 - Rua Antônio Pereira Guimarães, nº. 209	R\$ 150.459,10	188,00 m²	R\$ 800,31

Média aritmética do valor do M^2 = $\frac{\text{soma do valor}/m^2 \text{ das } 03 \text{ amostras}}{03}$ = $\frac{R\$ 2.377,65}{03}$

Valor médio do M² de terreno= R\$ 792,55

Média Ponderada Final:

Para tratamento matemático das amostras, utilizamos o cálculo da média final ponderada considerando um intervalo de 10%.

Média Ponderada Final + 10%
- 10%

Média Ponderada Final = R\$ 792,55 + 10% = R\$ 871,80
- 10% = R\$ 713,29

Consideramos somente o intervalo amostral entre **R\$ 713,29** até **R\$ 871,80**.

Nenhuma amostra foi excluída

Valor Final do M² de terreno = R\$ 792,55

Metragem do terreno X valor final do M²= 220,00m² x R\$ 792,55 = R\$ 174.361,00

Valor do terreno = R\$ 174.361,00

12.2 - CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

O método usado para avaliação das edificações do imóvel, é o MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO conforme recomenda ABNT NBR 14.653, com emprego do CUB/SINDUSCON-MG/outubro 2025 – (Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB/m²), conforme tabela abaixo.

CUB/m²

Sinduscon-MG

CONSÓRCIO DA CONSTRUÇÃO

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Outubro/2025.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor e remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.370,41	R-1	2.835,77	R-1	3.539,97
PP-4	2.248,33	PP-4	2.703,41	R-8	2.883,79
R-8	2.128,34	R-8	2.351,31	R-16	2.990,32
PIS	1.636,64	R-16	2.280,98		

Sinduscon-MG

Data de emissão: 05/11/2025 10:14

O valor das edificações do imóvel será determinado pelo valor aproximado da reconstrução das benfeitorias (método de quantificação do custo pelo CUB) + depreciação pelo estado de conservação das edificações e tempo de construção, conforme tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Área construída = 268,65 metros quadrados:

CALCULO DO VALOR DO m²: Para esta avaliação vamos usar o Padrão baixo PIS e depreciação de 51,90% pelo estado de conservação e idade aparente do imóvel, conforme tabela de Ross-Heidecke.

Padrão baixo PIS = R\$ 1.636,64 – 51,90% = **R\$ 787,22 / m²**

Metragem da construção X valor do M² = 268,65m² x R\$ 787,22 = R\$ 211.486,65

Valor das edificações = R\$ 211.486,65

13 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

Para determinar o valor total do imóvel, é preciso somar os valores apurados nesta avaliação:

Valor do terreno + Valor das edificações do imóvel = Valor total do Imóvel. R\$ 174.361,00 + R\$ 211.486,65 = R\$ 385.847,65

CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do imóvel objeto deste laudo é:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO R\$ 386.000,00
(trezentos e oitenta e seis mil reais)**

14 – ENCERRAMENTO:

O presente LAUDO AVALIATÓRIO, foi lavrado em 02 vias de idêntico teor e forma, compostas de 11 páginas cada, todas de um só lado, rubricadas pelo Avaliador Imobiliário que subscreve na última.

15 – CONCLUSÃO:

Os valores aqui apresentados demonstram a realidade do mercado imobiliário atual, e sugere o valor de venda do imóvel situado na Rua José Joaquim Filho, nº. 40, Vila José Carlos, nesta cidade e comarca de Poços de Caldas / MG, objeto deste LAUDO AVALIATÓRIO.

Poços de Caldas, 25 de novembro de 2025.

GELSIO DOS SANTOS FERNANDES

CRECI/MG nº. 18.075

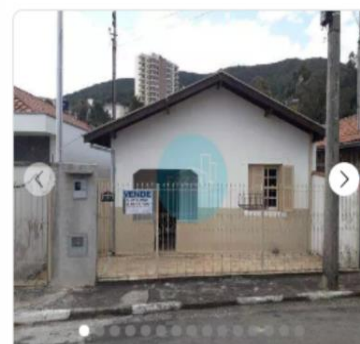
CNAI nº. 7.801

ANEXOS

- Descrição das amostras
- Espelho de IPTU do imóvel
- Tabela CUB/m² - SINDUSCON/MG – Outubro 2025

Descrição das amostras:

1	Endereço	Valor
	Rua Nice da Silveira, n. 252	R\$ 300.000,00
m² de terreno	m² de construção	Referência
150,00 m²	131,00 m²	Fazzi Imóveis (35) 3114-2900



CA0469-FAZZ

Casa

Vila José Carlos - Poços de Caldas - MG

130,79 m² • 3 Quartos • 2 Banheiros

Venda

R\$ 300.000

2	Endereço	Valor
	Rua Maringá, n.209	R\$ 450.000,00
m² de terreno	m² de construção	Referência
324,00 m²	164,64 m²	Proprietário: Wander (35) 9 9102-1712



3	Endereço	Valor
	Rua Antonio Pereira Guimarães. n.209	R\$ 350.000,00
m² de terreno	m² de construção	Referência
188,00 m²	109,00 m²	BG Imóveis (35) 9 9952 - 1853



R\$ 350.000,00 V

Casas - Padrão

Vila Nova - Poços de Caldas/MG

Excelente sobrado a 3 minutos do centro. Casa com 2 pavimentos no 1º possui sala, 1 dormitório com closet, banheiro social e...

2 2 1 188 m²
Dorm. Banho Garagem Terreno

Espelho de IPTU:

 Prefeitura Municipal de Poços de Caldas Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC	
Dados Gerais	12239 24/11/2025 13:33:31
Logradouro :	RUA JOSE JOAQUIM FILHO Número : 40
Complemento	Bairro : VILA JOSE CARLOS
Cep :	37.701-115
Distrito : 00	Setor : 09
Quadra : 015	Lote : 0002
Inscrição Cadastral : 00.09.015.0002.0000	Unidade 0000
Loteamento : VILA JOSE CARLOS	
Quadra : 3	Lote : 43
Proprietário : ALENCAR DE CASTRO TEIXEIRA	CPF/CNPJ : 088.983.086-04
Endereço : JOSE JOAQUIM FILHO - 40	
Endereço de Correspondência	
Logradouro :	RUA JOSE JOAQUIM FILHO Número : 40
Complemento	Bairro : VILA JOSE CARLOS
Cidade : POCOS DE CALDAS	Estado : MG Cep : 37.701-115
Medidas	
Área Total Construída : 268,65	Profundidade : 0,00
Área Construída da Unidade : 268,65	Área Total do Terreno : 220,00
Área Edícula da Unidade : 0,00	Área do Terreno Isento : 0,00
Nro de Pavimentos :	Fração Ideal : 220,000
Faixa de m2 de Terreno : 64	Fração Ideal Informada :
Valor do m2 Terreno : 75,09	Testado Ideal :
Valor do m2 Edificação : 558,78	Valor Venal Informado :
	Valor Venal : 297.372,21
Valor Venal Atualizado: 297.372,21	Valor Terreno : 16.354,60
Valor Edificação Atualizado: 281.017,61	Valor Edificação : 281.017,61
Valor Terreno Atualizado: 16.354,60	Valor Excesso :

Tabela CUB – Sinduscon-MG:

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.370,41	R-1	2.835,77	R-1	3.539,97
PP-4	2.248,33	PP-4	2.703,41	R-8	2.883,79
R-8	2.128,34	R-8	2.351,31	R-16	2.990,32
PIS	1.636,64	R-16	2.280,98		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.727,44	CAL-8	2.959,20
CSL-8	2.312,80	CSL-8	2.553,28
CSL-16	3.088,51	CSL-16	3.409,47

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.429,42
GI	1.247,02

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2025)

Número índice: 349,892 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,11%



PJe
Processo Judicial
eletrônico



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Poços de Caldas

1ª Vara Cível de Poços de Caldas

R. PERNAMBUCO, 707 - - CENTRO - 3722-1695

Cumprimento de sentença

246 - MANDADO DE AVALIAÇÃO

1ª VARA CÍVEL

PROCESSO: 5010194-71.2019.8.13.0518 (PROCESSO ELETRÔNICO)

NOSSO Nº: 010194-0

MANDADO: 7

REQUERENTE: MASTER ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME
REQUERIDO(A): GERALDA DEUSDETE TEIXEIRA 00023820675

Pessoa cujo(s) bem(ns) será(ão) avaliado(s) :

GERALDA DEUSDETE TEIXEIRA 00023820675 - CNPJ: 30.248.119/0001-49

Endereço:

R. JOSÉ JOAQUIM FILHO, 40 - Fone:

JOSE CARLOS - CEP: 37701115 - POÇOS DE CALDAS/MG

O(A) MM(a). Juiz(íza) de Direito da vara supra manda ao(à) Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) abaixo nominado(a), que, em cumprimento a este, proceda à AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) abaixo discriminado(s), ou relacionado(s) em anexo, lavrando o auto respectivo.

DESPACHO JUDICIAL

Proceda à reavaliação do Lote de terreno nº 43, da quadra nº 03, matrícula 9.402 do CRI local, a fim de aferir o valor atual de mercado e evitar futura alegação de preço vil.

Ciente: _____

Ao comparecer em Juízo, esteja munido de doc. de identificação e trajando vestimenta adequada ao ambiente forense.

Nome do Oficial que deverá se identificar com sua Carteira Funcional:

~~CLÁUDIA AZARIAS MARANHÃO~~ *Lucas*
REGIÃO: 4 - PER URB ZONA AMARELA

Mandado: 7

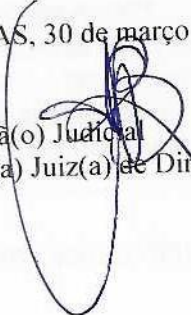
COM VERBA
INDENIZATÓRIA

Certidão: ☐ Verso
☐ Anexa

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NAS SECRETARIAS DE JUÍZO É DE 12:00 ÀS 18:00 HORAS
É dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Para denúncia, disque: 100.

POÇOS DE CALDAS, 30 de março de 2026.

Escrivã(o) Judicial
por ordem do(a) Juiz(a) de Direito



AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Ao(s) 15 dia(s) do mês de abril de 2026, nesta cidade e Comarca de Poços de Caldas, no endereço constante do mandado, em cumprimento ao mandado nº 7 do(a) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª VARA CÍVEL extraído dos autos do Processo nº 5010194-71.2019.8.13.0518, que MASTER ADMINISTRADORA DE BENS LTDA ME move em face de GERALDA DEUSDETE TEIXEIRA, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do bem constante no mandado, a saber:

Imóvel lote de terreno nº 43, quadra 03, situado nesta Cidade na rua JOSE JOAQUIM FILHO, nº 40, bairro JOSE CARLOS, objeto da matrícula Nº 9.402 do CRI local com sua respectiva área construída. ,

Após vistorias e pesquisa de mercado avalio o referido bem estimativamente em R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

O (A) Oficial (a) de Justiça Avaliador (a).

Ass:

Oficial(a): Lucas Pereira Lorencini