MUNICÍPIO DE ALTO RIO DOCE
SETOR DE ENGENHARIA
Praça Dr. Miguel Batista Vieira, 121 - Centro –
CEP: 36260-000 - Fone: (32) 3345-1270 - CNPJ: 18.094.748 /0001-66

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Lote de terreno, localizado na Rua 19 de Abril (Rua B), s/n, Quadra 04, Lote 37, Bairro Jardim Croatas Parte Baixa, na cidade de Alto Rio Doce - MG.

Figura 5 - Lote Avaliando

DATA DE REFERÊNCIA: 15 de Março de 2022.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Alto Rio Doce, Estado de Minas Gerais.

PROPRIETÁRIO: Município de Alto Rio Doce, CNPJ: 18.094.748/0001-66, conforme matrícula nº 8237 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Alto Rio Doce – MG.

OBJETO: O objeto deste relatório é um lote de terreno sem benfeitorias, com área de 235,00 m^2.

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto, valor venal, atual do lote de terreno com 235,00 m^2, sem benfeitorias, localizado na Rua 19 de Abril (Rua B), s/n, Bairro Jardim Croatas Parte Baixa, na cidade de Alto Rio Doce – MG.

NÍVEL DE RIGOR: Relatório Técnico de Avaliação.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A Prefeitura Municipal de Alto Rio Doce, Minas Gerias, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, solicitou à Comissão Avaliadora, a incumbência de proceder com a determinação do valor de mercado de compra e venda, valor venal, do objeto em questão e a função de colaborador na elaboração do referido relatório.

Os procedimentos técnicos empregados no presente relatório estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no Método Comparativo Direto.

Sendo assim, conclui-se os seguintes valores:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA

VALOR TOTAL DO TERRENO: R$ 33.929,30 (TRINTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E VINTE E NOVE REAIS E TRINTAQ CENTAVOS) EM ALTO RIO DOCE, 17 DE MARÇO DE 2022.

VALORES DE MERCADO ATUALIZADOS PARA COMPRA E VENDA 2024

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)		
Dados informados		
Data inicial		03/2022
Data final		10/2024
Valor nominal	R$ 33.929,30	(REAL)
Dados calculados		
Índice de correção no período		1,02604010
Valor percentual correspondente		2,604010 %
Valor corrigido na data final	R$ 34.812,82	(REAL)

Fazer nova pesquisa | Imprimir

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando aqui.

Gostou desse serviço? Dê sua opinião.

VALOR ATUALIZADO DO TERRENO: R$ 34.812,82 (TRINTA QUATRO MIL OITOCENTOS E DOZE REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) EM ALTO RIO DOCE, 18 DE NOVEMBRO DE 2024

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 4

2 PRINCÍPIOS E RESSALVAS 4

3 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6

4.1 Aspectos Físicos Gerais 6

4.2 Infraestrutura Urbana 6

4.3 Serviços Comunitários 6

4.4 Descrição do Logradouro 6

5 METODOLOGIA UTILIZADA 7

5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado 7

5.2 Aproveitamento Eficiente 7

6 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7

7 GRAU DE PRECISÃO 9

8 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO 9

9 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO 10

9.1 Quadro Resumo 10

10 CONCLUSÃO 11

11 COMISSÃO AVALIADORA ..... **Erro! Indicador não definido.**

1 INTRODUÇÃO

A Comissão Avaliadora disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Alto Rio Doce realizou o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O imóvel avaliado foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- A vistoria foi realizada em 15 de Março de 2022;
- Na elaboração deste relatório foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, na forma de documentos. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações citadas no anexo.

2 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- O presente Relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- O relatório foi elaborado pela PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO RIO DOCE – MG, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

3 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

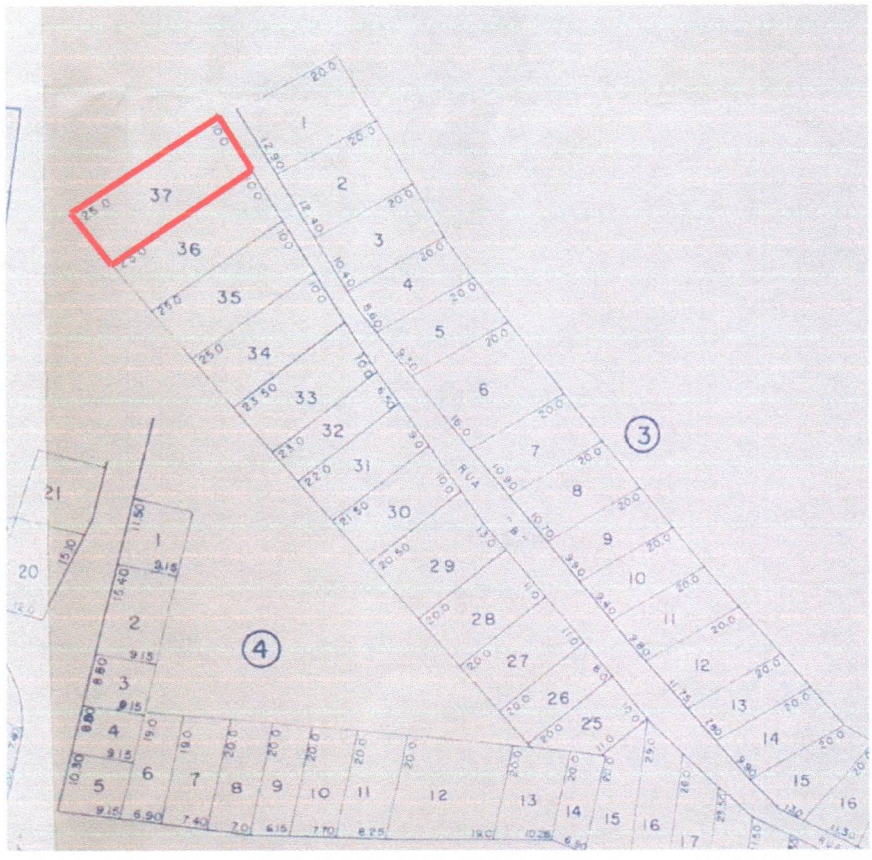
ENDEREÇO: Rua 19 de Abril (Rua B), s/n.

BAIRRO: Bairro Jardim Croatas Parte Baixa.

CIDADE: Alto Rio Doce - MG.

Figura 2 - Localização do Imóvel Avaliando.

Figura 3 - Planta de situação do imóvel avaliando



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Aspectos Físicos Gerais

- Ocupação: Média;
- Nível socioeconômico: Médio;
- Uso predominante: Residencial.

4.2 Infraestrutura Urbana

- Iluminação: Existente em todas as ruas;
- Energia elétrica: Existente em todas as ruas;
- Telefone: Existente;
- Água tratada: Existente;
- Esgoto pluvial: Existente;
- Esgoto sanitário: Existente;
- Coleta de lixo: Existente;
- Sistema viário: Existente.

4.3 Serviços Comunitários

- Transportes coletivos: A região é servida por linhas de ônibus.
- Comércio: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados na região circunvizinha ao imóvel avaliado;
- Ensino/cultura: Não há estabelecimento de ensino nas proximidades;
- Rede bancária: Existente na região central do município.

4.4 Descrição do Logradouro

- Topografia: Relevo homogêneo de inclinação elevada.
- Traçado: Em trecho retilíneo;
- Pavimentação de acesso: Calçada por meio de pedra poliédrica;
- Arborização: Existente;
- Movimento de pedestres: Baixo;
- Movimento de veículos: Baixo;
- Guias e sarjetas: Existentes.

5 METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação da área de terreno foi feita uma pesquisa, com base na identificação da realidade mercadológica da região, onde se encontra situado o terreno. Foram selecionados imóveis similares em oferta e conforme a pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificou ser possível a utilização neste relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

"... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14653-1, a conceituação do método é a seguinte: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

5.2 Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o relatório avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes".

6 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente relatório foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do relatório	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [a]
[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos.

O enquadramento global do Relatório deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 01.

Neste relatório foram contabilizados **06 PONTOS**, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

Tabela 2 - Enquadramento do relatório segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2:2011.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	**10**	**6**	**4**
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Com base nos parâmetros especificados pelas Tabelas 1 e 2 da ABNT, NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho será enquadrado no **GRAU II**.

7 GRAU DE PRECISÃO

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Considerando os parâmetros especificados na Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU I.**

8 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizou-se na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. da ABNT NBR 14653-2:2011. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procurou-se direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram: Fator de Oferta (Fo), Fator de Transposição de Local (Ft) e Fator das Características do Terreno ou Fator Topografia (Fct).

O que prevê a NBR 14653-2:2011:

1. Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*;
2. Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis;
3. Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao relatório de avaliação.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o Grau de Fundamentação II, que considera uma amostra de **5 REFERÊNCIAS.**

9 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a seguinte estimativa:

Tabela 4 - Relação de valores do imóvel avaliado.

ITEM	Área (m^2)	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Terreno	235,00	28.839,91	33.929,30	39.018,70

9.1 Quadro Resumo

Relação de lotes à venda na cidade de Alto Rio Doce, utilizados como referência para a determinação do valor venal do imóvel avaliado.

Tabela 5 - Pesquisa mercadológica de lotes à venda na cidade de Alto Rio Doce – MG.

AMOSTRA	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m^2)	VALOR VENAL (R$)	PREÇO/m^2 (R$)	À VENDA OU VENDIDO	FONTE	PLANTA GENÉRICA (R$/$m^2$)
L1	Rua Capitão Camilo	Florestal	250,00	45.000,00	180,00	À venda	Adilson (31 99157-7309)	13,86
L2	Rua Santo Antônio	São José	495,00	50.000,00	101,01	À venda	Marcelo Michel (3345-1346)	10,67
L3	Rua Joaquim Machado	Fundão	306,00	46.000,00	150,33	À venda	Imobiliária Rezende (3333-1999)	9,60
L4	Rua Joaquim Machado	Fundão	230,00	46.000,00	200,00	À venda	Imobiliária Rezende (3333-1999)	9,60
L5	Rua Joaquim Machado	Fundão	220,00	46.000,00	209,09	À venda	Imobiliária Rezende (3333-1999)	9,60

10 CONCLUSÃO

De acordo com a análise técnica realizada e com as prerrogativas concedidas à Comissão Avaliadora, pela NBR 14653-2:2011, considerando o atual mercado imobiliário em Alto Rio Doce e as características do imóvel objeto desta avaliação, informamos que o **VALOR VENAL** para o imóvel em questão é de:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA

VALOR TOTAL DO TERRENO: R$ 33.929,30 (TRINTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E VINTE E NOVE REAIS E TRINTAQ CENTAVOS) EM ALTO RIO DOCE, 17 DE MARÇO DE 2022.

Considerando a correção de preços pelo índice IGPM, atualizou-se o valor estabelecido em 2022 para valores atuais. Sendo assim corrigidos com os últimos valores disponíveis na base de cálculos do IBGE (10/2024). Assim o **VALOR MÉDIO VENAL** atual para o imóvel fica:

VALORES DE MERCADO ATUALIZADOS PARA COMPRA E VENDA 2024

Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)		
Dados informados		
Data inicial		03/2022
Data final		10/2024
Valor nominal	R$ 33.929,30	(REAL)
Dados calculados		
Índice de correção no período		1,02604010
Valor percentual correspondente		2,604010 %
Valor corrigido na data final	R$ 34.812,82	(REAL)

Fazer nova pesquisa | Imprimir

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando aqui.

Gostou desse serviço? Dê sua opinião.

VALOR ATUALIZADO DO TERRENO: R$ 34.812,82 (TRINTA QUATRO MIL OITOCENTOS E DOZE REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) EM ALTO RIO DOCE, 18 DE NOVEMBRO DE 2024

O consultor prestador de serviços técnicos de avaliação atesta que, o presente relatório técnico obedeceu aos seguintes pressupostos:

- O consultor prestador de serviços de avaliação não tem qualquer interesse em relação ao bem avaliado;
- O consultor prestador de serviço de avaliação estará pronto para qualquer instante prestar os esclarecimentos que forem necessários, relativos ao presente relatório de avaliação.

ALTO RIO DOCE, 18 DE NOVEMBRO DE 2024.

Hélio Bertolin Segundo
Engenheiro Civil - CREA 208506/D
Matrícula – 1838

Frederico Augusto Pereira Abreu
Fiscal Municipal II
Matrícula – 31

Carolina Aparecida da Silva Costa
Almoxarife – Presidente da Comissão de Patrimônio
Matrícula – 1451

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

71

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE TÍTULOS

Célio Márcio Couto Gonçalves
OFICIAL

Célio Márcio Azevedo Gonçalves
OFICIAL SUBSTITUTO

Comarca de Alto Rio Doce - MG
Telefax: (32) 3345-1351

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 8237 de 13/01/2022 verifiquei constar:
8237 - 13/01/2022 - Protocolo: 31835 - 13/01/2022
"RUA B, Quadra 04, "Bairro Jardim Croátas", Parte Baixa", nesta cidade e Comarca de Alto Rio Doce, um lote de terras de nº 37, situado á quadra 04, medindo 235,00m² ou seja: 10,00m de largura na frente confrontando com a Rua B; 10,00m de largura nos fundos confrontando com a área remanescente; tendo 25,00m de comprimento do lado direito confrontando com o lote 36 da mesma quadra; com 25,00m de comprimento do lado esquerdo confrontando com a área remanescente. Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO RIO DOCE, CNPJ: 18.094.748/0001-66. Registro Anterior: Livro 2 "E", sob o nº R.3.M.1284.deste Cartório.Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 53,95. Recompe: R$ 3,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 17,99. Total: R$ 75,18. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000021040168, atribuição: Imóveis, localidade: Alto Rio Doce. Nº selo de consulta: DXQ76946, código de segurança : 6173883420082235. Valor Total dos Emolumentos: R$ 53,95. Valor Total do Recompe: R$ 3,24. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 17,99. Valor Total Final ao Usuário: R$ 75,18. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade, dou fé e assino. Alto Rio Doce, 13 de Janeiro de 2022. Eu, Célio Márcio Azevedo Gonçalves. Oficial substituto, escrevi e assino.

O referido é verdade, dou fé e assino.
Alto Rio Doce, 13 de Janeiro de 2022.

Célio Márcio Azevedo Gonçalves

19.358.275/0001-10
ALTO RIO DOCE - CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Dr. Joaquim Gonçalves de Menezes, Centro / CEP: 36.260-000
Alto Rio Doce / MG

Célio Márcio Azevedo Gonçalves
Oficial Substituto
Cartório do Registro de Imóveis
Comarca de Alto Rio Doce