



Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Autor: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A
AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA,
Réu : CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS
SIQUEIRA
Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
Assunto: [Diligências]
Processo Nº: 5000947-17.2020.8.13.0620

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da
Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/ MG

Autor: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A
Réu : AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
Assunto: [Diligências]
Processo Nº: 5000947-17.2020.8.13.0620

RENATO BOTELHO DE LIMA, portador do CPF No. 047.971.926-82, devidamente cadastrado no CRA/MG: 01-029200/D, no CRECI/MG 36576 – F, na 4ª REGIÃO, como Perito Avaliador, regularmente cadastrado no com CNAI nº 28358, habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 3º da Lei 6.530/78 277 443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recursos Especiais 88.459 DF – STJ, e dentro da conformidade da Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, residente na Avenida Carlos Murta Filho, 776 – bloco 24, apto 104, no bairro Gávea, em Vespasiano / MG, CEP: 33.202-670, honrosamente nomeado como Perito Judicial nos autos do processo **5000947-17.2020.8.13.0620**, em ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Cível do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA, em atenção ao despacho de movimento, vem a presença de Vossa Excelência, com o devido acatamento, apresentar o presente **LAUDO PERICIAL e RESPOSTAS AOS QUESITOS**.

Visando simplificar a visualização dos autos, apresentaremos na página seguinte um resumo e sequencialmente a respostas aos quesitos.

Após os quesitos, anexamos as avaliações imobiliárias dos imóveis periciados para visualização das partes.

Isto posto, considerando o cumprimento do encargo que nos foi confiado, aproveitamos para respeitosamente requerer a Vossa Excelência:

- a) A homologação do laudo pericial
- b) Intimação para conhecimento das partes, através de seus procurados e/ou representantes processuais para conhecimento da apresentação do laudo;

Avenida Carlos Murta Filho, 776 – Bloco 24 – Apto 104
Gávea – Vespasiano / MG – CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

- c) A transferência dos honorários periciais depositados em juízo, e já comprovado nos autos para pagamento da perícia, considerando o disposto no CPC. Abaixo apresentaremos meus dados bancários:

Nome completo: Renato Botelho de Lima

Conta Bancária:

Banco do Brasil (Código 001)

Ag: 0364-6

C/C: 19401-8

Favorecido: Renato Botelho de Lima

CPF: 047.971.926-82

É o que requer,
Pede deferimento.
Vespasiano, 22 de novembro de 2021,

Renato Botelho de Lima
CRECI-MG 36576 – F
CNAI 28358
CRA-MG 01-029200/D

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

Resumo

➤ Dos imóveis:

Loja Comercial (pavimento térreo, apartamento 101 e apartamento 202)
Rua Delfim Moreira, 240 – Apartamento 101 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

➤ Da Categoria

- 1) Loja Comercial
- 2) Imóvel Residencial (Apto 101)
- 3) Imóvel Residencial (Apto 202)

➤ Do objetivo

Determinar o valor de mercado e responder quesitos formulados pelas partes.

➤ Da Finalidade

Perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

➤ Da data da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 03 de Novembro de 2021, às 8h, conforme documentos anexos nos autos.

➤ Valor da avaliação para 22 de novembro de 2021

Valor médio dos imóveis

Loja Comercial: R\$ 771.000,00

Apartamento 101: R\$ 635.000,00

Apartamento 202: R\$ 594.000,00

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

Respostas aos quesitos:

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, já qualificada nos autos da Ação Ordinária que move em face de **AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA e outros**, apresentou os seguintes quesitos conforme descritos abaixo:

- 1) Queira o Sr. Perito descrever os imóveis objeto dessa lide, informando as suas principais características de construção.

Este quesito foi devidamente respondido nos laudos apresentados abaixo. Verificar o item denominado "Vistoria" em cada um dos laudos e o respectivo registro fotográfico.

- 2) Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação das benfeitorias existentes e seu valor.

Quesito prejudicado. Durante a vistoria relatou-se o estado visualmente identificados de cada um dos imóveis periciados. Esclarecemos que o profissional Corretor de Imóveis, está habilitado para avaliar imóveis, mas as avaliações das benfeitorias estão sob responsabilidade dos profissionais cuja formação profissional encontra-se na engenharia.

No ano 2006, a Resolução-Cofeci nº 957/2006 foi contestada judicialmente pelo CONFEA e pelo IBAPE, sob a alegação de que fazer avaliação de imóveis era competência legal exclusiva dos profissionais inscritos naquelas instituições. Felizmente, a Justiça Federal, em primeira instância, decidiu pela legalidade da Resolução 957/06, que foi confirmada na Apelação Civil nº 2007.34.00.010591-0/DF e reafirmada pelo Recurso Especial (REsp) nº 0010520-92.2007.4.01.3400, do TRF1 (DF).

Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo nº 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria de Ministra Carmen Lúcia, manteve as sucessivas decisões das instâncias anteriores, ratificando, em definitivo, a legalidade da Resolução-Cofeci nº 957/2006.

Ficou, assim, confirmado juridicamente o direito (legal) dos Corretores de Imóveis para trabalharem como AVALIADORES IMOBILIÁRIOS, por interpretação extensiva do art. 3º, in fine, da Lei 6.530/78. A decisão transitou em julgado.

Apesar da decisão, não o profissional não poderá atuar em área em que não lhe é conferida a responsabilidade.

- 3) Os imóveis se encontram em boas condições de uso?

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

Sim. Os três imóveis periciados estão em boas condições gerais de uso, respeitadas características individuais visualizadas em cada caso e descritas na vistoria.

Inclusive os imóveis encontravam-se locados e em plena utilização pelos locatários.

- 4) Pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, queira o Sr. Perito informar qual o valor do m² de terreno na região.

Realizados os cálculos preliminares, identificou-se que o valor do metro quadrado do lote para a região localizada o imóvel representa o valor médio aproximado de R\$ 568,38 / m².

- 5) Queira o Sr. Perito informar qual o valor venal do imóvel considerando, terreno, benfeitorias.

Valor venal é o valor estimado de um determinado bem, definido pelo Poder Público. É muito aplicado em relação aos imóveis, e é utilizado como base de cálculo para alguns impostos e outras taxas pagas pelos cidadãos. O valor é uma base de cálculo, por isso não corresponde ao valor real do bem. Para responder o quesito, foram solicitadas as Guias de IPTU de cada um dos imóveis (guias anexas) e assim identificou-se os respectivos valores venais:

a) Loja Comercial:

Valor Venal do Terreno: R\$ 4.547,67
Valor Venal da Construção: R\$ 14.523,33
Valor Venal total: R\$ 19.071,01

b) Apartamento 101:

Valor Venal do Terreno: R\$ 4.757,59
Valor Venal da Construção: R\$ 14.979,73
Valor Venal total: R\$ 19.737,33

c) Apartamento 202:

Valor Venal do Terreno: R\$ 4.547,20
Valor Venal da Construção: R\$ 14.317,27
Valor Venal total: R\$ 18.864,47

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104
 Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

- 6) Queira o Sr. Perito informar qual o tipo de vocação comercial do local onde a loja comercial está inserida.

Quesito prejudicado. Vocação imobiliária comercial é um estudo produzido que auxilia a determinar a melhor utilização para o imóvel ou terreno. Este método é recomendado para o proprietário que deseja identificar e conhecer o potencial comercial do seu ativo. Ele analisará as melhores probabilidades de utilização do local e qual segmento poderá trazer o maior lucro para o proprietário.

Para diminuir os riscos de investimento, a análise é bem detalhada e conta com diversas informações e coletas de dados possíveis. Características da localização do terreno ou imóvel serão apontadas, como:

- a) Concorrência próxima
- b) População da região
- c) Qual serviços recebem mais ofertas
- d) Zoneamento
- e) Quais as características urbanas daquela área

Resumindo, a vocação de um ponto comercial não depende de sua localização em si, mas do momento em que a região está vivendo. Por isso, é necessário analisar cuidadosamente toda a região levantando dados de obras e mudanças no zoneamento, estudos comportamentais de compra das pessoas do entorno, pesquisas de campo dos vizinhos comerciantes e entrevistas. Só assim você poderá entender e comprovar a vocação do ponto comercial.

Para esta atividade, existem profissionais especializados na área de negócios (consultores comerciais) que realizam o estudo, mediante análise da concorrência, da economia local, os serviços mais procurados, dentre outras informações que não se confundem com o objeto da perícia. De qualquer forma, esclarecemos que visualmente o local encontra-se ocupado (locado) por uma empresa que realiza prestação de serviços a terceiros. O imóvel está localizado em uma zona comercial denominada como Centro Nobre (local mais valorizado) com imóveis residenciais e comerciais próximos ao imóvel periciado.

- 7) Pode o Sr. Perito informar qual o fluxo de pedestres no local da loja comercial?

A cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG é uma cidade tipicamente de interior, com o fluxo de pedestres considerado de pequeno a médio fluxo.

- 8) Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados utilizados por imobiliárias, corretores, periódicos, etc.

Este quesito foi devidamente respondidos nos laudos apresentados abaixo.

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM

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

PTAM Nº. RBL 002/2021



Vista do imóvel avaliando

IMÓVEL AVALIANDO:

Loja Comercial no pavimento térreo
Rua Delfim Moreira, 240 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/ MG.

FINALIDADE: Perícia Judicial

CORRETOR:

Renato Botelho de Lima
CRECI-MG Nº: 36576 F
CNAI: 028358
CRA-MG 01-029200/D

VESPASIANO, 22 DE NOVEMBRO DE 2021.

Avenida Carlos Murta Filho, 776 – Bloco 24 – Apto 104.
 Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Sumário

Resumo ----- 3

Objetivo ----- 4

Considerações Iniciais ----- 4

Indicação do Solicitante do PTAM ----- 4

Finalidade do PTAM ----- 4

Número de este Parecer PTAM ----- 5

Da Competência ----- 5

Partes da ABNT / NBR ----- 5

Abreviaturas ----- 6

Imóvel Periciado ----- 7

Vistoria ----- 8

Descrição do Imóvel ----- 8

Registro Fotográfico ----- 14

Características da Região ----- 30

Confrontações ----- 32

Vista aérea ----- 32

Mapa de Localização ----- 33

Metodologia utilizada ----- 33

Especificações da Perícia ----- 33

Pesquisas de Mercado – Imóveis Referenciais----- 33

Adequações e Homogeneização dos Valores para terreno ----- 37

Gráfico comparativo de Valores do lote do IA e Referenciais ----- 39

Obtenção do Valor do Imóvel Avaliando ----- 40

Conclusão ----- 42

Anexos ----- 43

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104.
 Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





1. Resumo

➤ Do imóvel:

Loja Comercial no pavimento térreo
Rua Delfim Moreira, 240 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

➤ Da Categoria

Imóvel Comercial Urbano

➤ Do objetivo

Determinar o valor de mercado e responder quesitos formulados pelas partes.

➤ Da Finalidade

Perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

➤ Da data da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 03 de Novembro de 2021, às 8h, conforme documentos anexos nos autos.

➤ Valor da Avaliação para 22 de novembro de 2021

Valor aproximado do imóvel periciado:

R\$ 771.000,00





2. Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por objetivo assistir a esse Juízo nas questões técnicas colocadas em julgamento no presente caso, buscando esclarecer as dúvidas e conflitos existentes, ao responder as questões levantadas junto a esse processo, havendo a necessidade de se efetivar avaliação imobiliária do imóvel constante da **Matrícula nº 21.025**, do Cartório de Registro de Imóveis, motivo de Ação que consta nos autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

3. Considerações Iniciais

Este Laudo Pericial, aqui também denominado como **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR – 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da **Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, as Resoluções 957/2006, 1.044/2007, 1066/07 e Ato Normativo 001/11 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos Cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente **PTAM**.

4. Indicação do Solicitante do PTAM

Visa o presente Parecer, atender a nomeação da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/MG, para perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

5. Finalidade do PTAM

O objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o valor de mercado para o **imóvel comercial no pavimento térreo**, com acesso direto para a **Rua Delfim Moreira, nº 240**, com 238,30 m² de área construída, o que lhe corresponde à fração ideal de 29,00% ou 76,78 m² do lote do terreno com área total de 267,00 m² e





uma área descoberta e privativa de 13,00m² constante da **Matrícula nº 21.025**, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG, em anexo, de propriedade presumida de AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade limitada sediada na cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37.490-000, inscrita no CNPJ nº 02.268.532/0001-30 conforme extraído do registro constante na presente certidão obtida junto ao Serviço Registral.

6. Número deste Parecer PTAM

O numero deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é **PTAM – RBL 002/2021**

7. Da Competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U.) de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que *“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”*.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita as Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis Nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que *“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação de valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”*, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que *“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”*.

8. Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos





Parte 3: Imóveis Rurais

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos Naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

9. Abreviaturas que poderão ser consultadas

A.T. T – Área Total do Terreno.
 A.T. C – Área Total Construída.
 I.A. C – Idade Aparente da Construção.
 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
 Art. – Artigo
 AT – Área do Terreno
 C.M2 ou C.M² – Custo por metro quadrado
 CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
 CRECI-MG – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais
 CRA-MG – Conselho Regional de Administração de Minas Gerais
 DTC – Depreciação por Tempo de Construção
 IA – Imóvel em Avaliação
 IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.
 M2 ou M² – Metro quadrado
 MG – Média Geral
 NBR – Normas Brasileiras
 PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
 R – Referenciais
 R.F. D – Resultado do fator de depreciação.
 TG – Total Geral
 V.G. V – Valor global da venda.
 V.G. L – Valor global da locação.
 V.L – Valor da locação
 V.M – Valor Médio
 V.V – Valor de venda





10. Imóvel Periciado (Imóvel Avaliando)

O imóvel objeto deste PTAM é de propriedade presumida de AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade limitada sediada na cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37490 - 000, inscrita no CNPJ nº 02.268.532/0001-30 conforme extraído do registro constante na presente certidão obtida junto ao Serviço Registral.

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 21.025, Registro R-3-21.025, de 07 de agosto de 2012, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG conforme descrito:

“Um imóvel urbano constituído por uma loja comercial no pavimento térreo, com acesso direto para a Rua Delfim Moreira, nº 240, com 238,30 m² de área construída, o que lhe corresponde à fração ideal de 29,00% ou 76,78m² do lote de terreno com a área total de 267,00 m² e uma área descoberta e privativa de 13,00m², onde se encontra edificado um banheiro e uma dispensa, cujo terreno contém as medidas e confrontações: ‘Pela frente, confronta com a Rua Delfim Moreira na extensão de 12,00; do seu lado direito, do seu lado direito faz limites com propriedade de Francisco Vilela, sucessor de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,50 metros, de seu lado esquerdo divide com propriedade de Maria Teresa Ferreira Santiago, sucessora de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,00 metros, e pelos fundos confronta com propriedade de Expedito Alves de Carvalho, sucessor do Circulo Operário de São Gonçalo do Sapucaí, na extensão de 12,00 metros. PROPRIETÁRIO: UNIVERSO PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF Nº 136.206.661/0001-10, pessoa jurídica sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG na Rua Ceará, nº 352, bairro Santa Rita de Cássia. TÍTULO AQUISITIVO: R-12 e R-13 da matrícula 10.717, Livro 2, deste Ofício Imobiliário. São Gonçalo do Sapucaí / MG, 09 de novembro de 2011. Emolumentos: R\$ 13,08 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,11 – Total R\$ 17,19. A Oficiala: (...)”

“R-3-21.025 – Prot. 64.754 – São Gonçalo do Sapucaí / MG, 07/08/2012. Pela escritura lavrada pela 2ª Tabeliã desta cidade e Comarca, em 03 de Agosto de 2012, L.º 095, fl. 064 e verso, a proprietária, devidamente representada, vendeu a totalidade do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37.490000, inscrita no CNPJ / MF 02.268.532/0001-30, devidamente representada por seu sócio administrador e representante legal CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA, inscrito no CPF/MF sob nº 532.134.246/68, portador da C.I. RG nº 794.875/SSPDF, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Rua Ceará, 352, bairro Santa Rita – CEP 37.490000. Conforme constou da escritura o Município elevou o valor do imóvel para R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais) para efeitos de tributação. Imóvel cadastrado





no município sob o nº 01.01.030.0397.001/000913. Emolumentos: R\$ 1.022,12 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 474,94 – Total R\$ 1.497,06. A Oficiala: (...)"

(grifo meu)

A Certidão de Matrícula do Imóvel foi disponibilizada no anexo deste parecer.

11. Vistoria

O imóvel foi vistoriado “*in loco*” por este subscritor em companhia das partes, conforme comprovantes assinados pelas partes e anexados neste parecer.

A vistoria foi agendada para dia 03 de novembro de 2021, no horário de início de 8 horas, com horário de término às 10h50min.

Esteve presente na vistoria a Ilma. Sra. Beatriz Valias Siqueira Mendes, CPF nº 015.936.166-43, RG nº MG 13.337.357, representando a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA.

Ressalta-se que a parte PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., apesar de ser informada da realização da perícia, nos autos do processo, não encaminhou representante para acompanhamento.

Como tivemos acesso ao imóvel, não inviabilizou a realização da vistoria que passaremos a discorrer nos tópicos seguintes.

12. Descrição do Imóvel

São apresentadas em tabelas abaixo descritas, as características que descrevem o imóvel avaliando. Em relação à localização observou-se:

<i>Melhoramentos públicos da região:</i>		
(X) pavimentação	(X) rede elétrica	(X) telefonia
(X) internet	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
(X) guias e sarjetas		(X) segurança pública
<i>Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:</i>		
(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
(X) bancos	(X) correios	(X) arborização
(X) supermercados		(X) lazer e recreação

O imóvel avaliando situa-se na Rua Delfim Moreira nº 240, sendo uma importante via situada no centro do município.





O imóvel possui boa localização, estando próximo ao prédio da Comarca do Fórum da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, próximo de rede bancária, da Câmara Municipal, bem como outros edifícios comerciais, industrial e residencial.

A rua é pavimentada com asfalto em boa qualidade, com presença de meio fio e outras necessidades de saneamento básico.

O imóvel em tela foi vistoriado identificando as seguintes características:

a) Recepção:

Inicialmente, informa-se que o imóvel está ocupado por uma empresa de contabilidade, que locou o imóvel recentemente e desde então desempenha atividades comerciais no recinto.

A recepção possui uma entrada com porta de vidro temperado, com tratamento de reflexo, com fechadura em perfeito estado de conservação. Verifica-se a instalação de itens de segurança predial, que segundo informações prestadas, pertencem à locatária e serão retirados quando do término do contrato locatício.

O piso da recepção é de porcelanato, na cor bege / caramelo claro, com rejuntas e rodapés em perfeito estado de conservação. O teto é de forro, preservado, com poucos sinais de desgastes, com iluminação funcionando em perfeito estado.

As tomadas estão conservadas, não sendo realizados testes nas tomadas ou em qualquer parte elétrica para ver capacidade ou corrente elétrica.

A parede possui pinturas novas, preservadas, sem marcas de desgastes ou sujeira.

b) Recepção interna (área de secretaria)

Há um segundo espaço no interior do imóvel destinado a uma possível secretária. Neste espaço identificamos que as paredes estão pintadas com tinta e preservadas, sem sinais de desgastes ou manchas. Há um relógio de ponto fixo na parede, bem como moldem de internet.

O piso é de porcelanato, na cor bege / caramelo claro, com rejuntas e rodapés em perfeito estado de conservação. O teto é de forro, preservado, com poucos sinais de desgastes, com iluminação funcionando em perfeito estado. As tomadas estão conservadas, não sendo realizados testes nas tomadas ou em qualquer parte elétrica para ver capacidade ou corrente elétrica.

Há uma porta de acesso para outro ambiente, que a empresa utiliza como depósito de documentos. Esta porta está em bom estado de conservação, apresentando tinta





branca como revestimento, sem manchas ou defeitos aparentes. A fechadura está em bom estado de conservação.

A porta de acesso é em blindex temperado, com tratamento de reflexo. Apresenta bons sinais de conservação e boas fechaduras em bom estado.

c) Depósito

Conforme relatado no item anterior, há uma pequena sala, utilizada como depósito / arquivo de documentos. As paredes estão pintadas na cor branca, sem sinais de desgastes importantes, apresentando um bom estado de conservação.

Piso em cerâmica na cor predominante em cinza, com rodapé em bom estado de conservação.

Não foi possível realizar testes nas tomadas. Mas aparentemente estão em bom estado de conservação, bem como a parte de iluminação.

O teto é em forro. Apresenta manchas nos cantos, o que sinaliza que podem ter ocorrido infiltrações no passado, mas como o imóvel está com pintura conservada, não há possibilidade de averiguar infiltrações.

A porta está conservada, com fechadura em bom estado de conservação.

d) Sala do Contador

Porta em blindex, com vidro temperado em tratamento com reflexo, em bom estado de conservação, separando os ambientes. A fechadura está preservada, em bom estado de conservação.

Paredes pintadas na cor branca, com pintura nova, sem sinais de manchas ou desgastes naturais.

O piso é de porcelanato, na cor bege / caramelo claro, com rejantes e rodapés em perfeito estado de conservação.

O teto é de forro, preservado, com poucos sinais de desgastes, com iluminação funcionando em perfeito estado. As tomadas estão conservadas, não sendo realizados testes nas tomadas ou em qualquer parte elétrica para ver capacidade ou corrente elétrica.

Janela em bom estado de conservação sem defeitos aparentes, com fechaduras em bom estado. Cortina instalada, em bom estado.

Há acesso para um banheiro privativo.





e) Banheiro privativo da sala do contador

Porta pintada na cor branca, em bom estado de conservação, sem sinais de defeitos aparentes, com portal preservado e fechaduras preservadas.

As paredes possuem revestimento em azulejo na cor bege claras, com bom estado de conservação. Rejuntes apresentam sinais de desgastes pelo tempo e uso, mas estão em bom estado de conservação.

Há um Box blindex em bom estado de conservação, na cor transparente, com trilhos em bom estado.

Há um chuveiro instalado, em bom estado de conservação, sendo que não foram realizados testes. As tomadas e iluminação estão preservadas.

As peças do lavatório e do vaso sanitário estão preservadas e em bom estado de conservação. A descarga está funcionando em perfeito estado.

Ducha higiênica em com estado de conservação e não apresenta sinais de vazamento ou defeitos.

Há furo de bucha na parede, porém não apresenta peças trincadas ou com defeitos maiores.

Janela basculante em bom estado de conservação e preservada.

Piso em cerâmica na cor bege, em bom estado de conservação, com sinais de desgastes no rejunte.

Espelho fixo na parede em bom estado de conservação.

f) Sala do Gerente

A sala de Gerente está localizada com visão para a rua e com acesso pela Secretária. A porta é de blindex em vidro temperado tratado com reflexo, em bom estado de conservação. As fechaduras estão preservadas.

As paredes estão pintadas com tinta na cor branca, em bom estado de conservação, sem apresentar defeitos aparentes.

O piso é de porcelanato, na cor bege / caramelo claro, com rejuntes e rodapés em perfeito estado de conservação. O teto é de forro, preservado, com poucos sinais de desgastes ou infiltração, com iluminação funcionando em perfeito estado. As tomadas





estão conservadas, não sendo realizados testes nas tomadas ou em qualquer parte elétrica para ver capacidade ou corrente elétrica.

Os vidros temperados com visão para a rua estão preservados, em bom estado, sem defeitos aparentes e possuem tratamento em reflexo.

Há um banheiro privativo, com acesso pela porta pintada na cor branca que passaremos a relatar.

g) Banheiro do Gerente

Piso em cerâmica na cor clara, com sinais de uso e desgaste pelo tempo. O revestimento da parede é em cerâmica apresentando uma peça com defeito e com sinais de que está se soltando da parede (oca). Rejuntas com sinais de desgastes provocados por sinais de uso e pelo tempo.

O teto apresenta um grande buraco, como se fosse um alçapão, porém aberto. O buraco mede aproximadamente 25 cm x 60 cm localizado acima do vaso sanitário.

Vaso sanitário em bom estado de conservação, lavatório em bom estado de conservação, armário embutido no lavatório em com estado de conservação.

A porta está pintada com tinta na cor branca em bom estado, porém a porta apresenta poucos defeitos em razão de infiltração por água (estufamento) na parte inferior.

h) Salão dos funcionários / colaboradores

Na parte interior do imóvel há um espaço corrido de área superior a 100 m² utilizado para funcionários e demais colaboradores.

O piso é em cerâmica em bom estado de conservação, sem defeitos aparentes, com rejuntas preservados. Rodapés preservados e em bom estado de conservação. Os pilares de sustentação do prédio apresentam bom estado de conservação. As paredes estão pintadas com tinta na cor branca em bom estado de conservação, sem manchas ou defeitos aparentes.

A parte elétrica está preservada e aparente está em bom estado de conservação. Não foram realizados testes nas tomadas. A iluminação está funcionando normalmente.

As janelas são de correr com vidro temperado, porém apresentam defeitos em duas das três janelas. A janela central não foi possível abrir. Foi relatado pelos funcionários do local, que sempre que há chuva, as janelas não abrem normalmente.





Na parte inferior, há um corredor de área de serviço.

i) Área de serviço

No local há uma área de serviço cujo acesso se dá por porta blindada em bom estado de conservação. As fechaduras estão preservadas e funcionando. O piso é de cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservadas, com sinais de defeitos provocados pelo uso ou pelo tempo. A cobertura é feita por telha galvanizada, em bom estado de conservação e preservada.

As instalações da pia estão preservadas e em bom estado de conservação. Os muros da parte inferior do imóvel estão preservados e em bom estado de conservação. Há dois banheiros para funcionário.

j) Banheiro masculino

Banheiro com vaso sanitário e lavatório em bom estado de conservação, com parte hidráulica e elétrica funcionando perfeitamente.

Os pisos de cerâmica estão em bom estado de conservação, com sinais de desgastes pelo tempo e uso, com rejuntas em bom estado. As paredes são com azulejo em bom estado de conservação, com rejuntas em bom estado. Parte das paredes e teto pintados na cor branca, com tinta branca e sinais de desgastes pelo uso e tempo.

A porta de metal apresenta sinais de desgastes nas dobradiças, com pintura em tinta óleo em cor amarela, com sinais de desgastes provocados pelo uso.

k) Banheiro feminino

Os pisos de cerâmica estão em bom estado de conservação, com sinais de desgastes pelo tempo e uso, com rejuntas em bom estado. As paredes são com azulejo em bom estado de conservação, com rejuntas em bom estado.

Banheiro com vaso sanitário e lavatório em bom estado de conservação, com parte hidráulica e elétrica funcionando perfeitamente.

A porta de metal apresenta sinais de desgastes na pintura em tinta óleo em cor amarela.





13.Registro Fotográfico



Visão Geral



Visão Frontal



Visão da rua – fluxo de pedestres





Visão da rua – fluxo de pedestres



Recepção

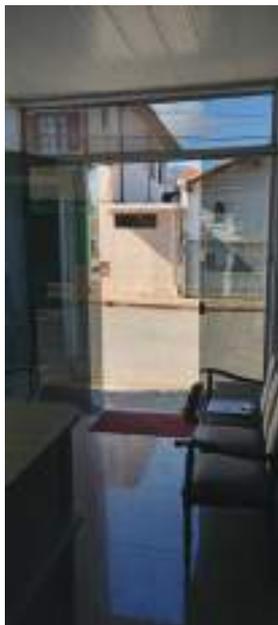


Recepção

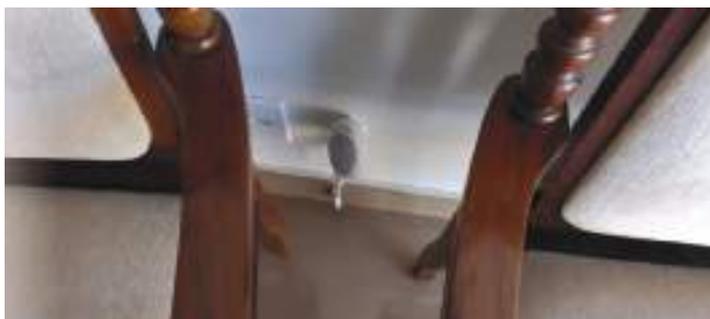




Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Recepção



Recepção – sensor de segurança



Secretária





Secretária - piso



Sala da Secretária



Visão da sala do Contador e do Gerente





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Sala de Depósito / arquivo



Sala de Depósito / arquivo – manchas no forro



Sala do Contador





Renato Botelho de Lima
Contador e Avaliador de Imóveis



Sala do Contador



Banheiro privativo do Contador





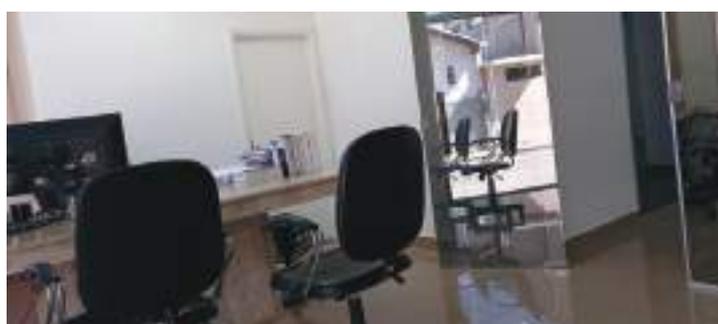
Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Peças do banheiro privativo do Contador



Peças da porta da sala do Contador



Sala do Gerente





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Janela da sala do Gerente



Piso da sala do Gerente





Teto da sala do Gerente



Teto da sala do Gerente



Infiltrações no teto da sala do Gerente





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Banheiro privativo da sala do Gerente



Paredes do banheiro privativo da sala do Gerente





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Buraco no teto do banheiro privativo da sala do Gerente

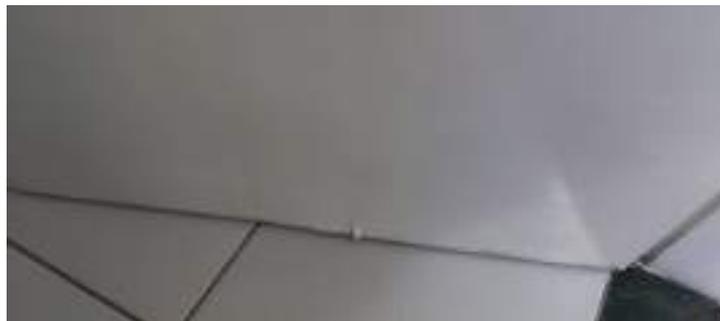


Buraco no teto do banheiro privativo da sala do Gerente



Peça com defeito no banheiro privativo da sala do Gerente





Defeito na porta do banheiro privativo da sala do Gerente



Espaço interno destinado aos funcionários

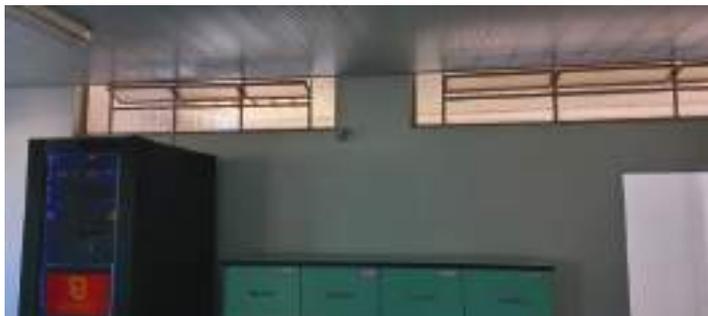


Espaço interno destinado aos funcionários



Espaço interno destinado aos funcionários





Janelas basculantes do espaço dos funcionários



Área de serviço



Cobertura da área de serviço





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Porta do banheiro masculino



Dobradiças da porta do banheiro masculino





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Vaso sanitário do banheiro masculino



Lavatório do banheiro masculino





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Porta do banheiro feminino



Azulejos e vaso sanitário do banheiro feminino





14. Características da Região

O município de São Gonçalo do Sapucaí está localizado do estado de Minas Gerais. Apresentam em sua história importantes personagens como podemos citar Barão do Rio Verde, Raimundo Correia e Bárbara Heliodora.

Sua população em 2010 era de 23 895 habitantes, conforme dados do IBGE. A cidade está localizada às margens da Rodovia Fernão Dias, no sul do estado. Faz divisa com os municípios de Campanha, Careagu, Cordislândia, Heliodora, Lambari, Monsenhor Paulo, Turvelândia e Silvanópolis.

Com o fim do ciclo do ouro, ganharam importância às atividades agropecuárias, que em meados da década de 1990 produzia mais de 80 mil sacas de café por ano e 18 milhões de litros de leite. A agropecuária ainda se apresenta como um polo para a cidade, que também possui indústrias de participação regional e nacional.

Com a implantação do SENAI a cidade passou a investir na implantação de indústrias, uma maneira de gerar seu desenvolvimento.

Na cidade existe a tradicional Festa do Rosário. Festa de origem religiosa e cultural, que acontece durante quinze dias nos meses de maio ou junho. Seu início se dá 40 dias após a Páscoa, quando ocorre o início da Novena em honra ao Divino Espírito Santo.

Além da festa religiosa a Festa do Rosário apresenta traços culturais que remontam as origens escravas da cidade, com a apresentação dos ternos de Congadas. Além disso, a festa há muitos anos, apresenta-se como um grande evento, com shows, barracas de comidas e bebidas e uma grande reunião de cidadãos e visitantes, que são atraídos principalmente das cidades vizinhas e recentemente muitos vindos de São Paulo.

A cidade ainda possui extensa rede de pesqueiros e ranchos, bem como diversos atrativos naturais tais como cachoeiras, mata atlântica, a Serra de São Gonçalo, a gruta de Santa Luzia e o Rio Sapucaí.

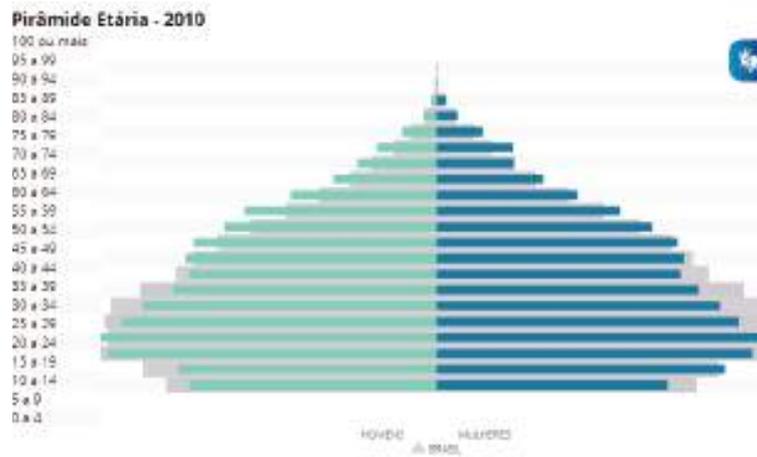
No turismo histórico se destaca a Casa da Cultura "Pedro Mattar Filho", sobrado do século XIX em estilo colonial brasileiro, onde anexo funciona um museu com artigos que pertenceram a personalidades da cidade. Do acervo deste museu se destaca uma liteira de campo de meados do século XIX.

Ainda há a Igreja do Rosário, erigida em fins do século XVIII por escravos. Esta Igreja possui imagens originais dos santos de devoção dos escravos como Santo Elesbão, São Benedito, Santa Ifigênia e Nossa Senhora do Rosário. O altar-mor, altares laterais e grande parte dos ornamentos do interior foram feitos em madeira, no estilo barroco, em uma curiosa vertente do estilo.





O centro da cidade possui vários casarões dos séculos XVIII e XIX, muito em fase de tombamento pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Histórico e Artístico local. Cita-se o conjunto arquitetônico da Rua Direita e Praça da Fonte e Praça Alberto Rocha.



Há no município quatorze escolas municipais sete estaduais e quatorze particulares. As escolas estaduais e municipais oferecem estudo de qualidade considerável, recebendo boa pontuação nas análises educacionais desenvolvidas pelo Ministério da Educação e Cultura e Secretaria de Estado de Educação. No ensino público municipal são oferecidos os ensinos primário e fundamental. Investimentos são realizados constantemente na capacitação dos professores da rede municipal e na aquisição de material didático de ponta.

São Gonçalo do Sapucaí pode ser considerado uma boa cidade em constante expansão e desenvolvimento. Diversas empresas têm se instalado no município, assim promovendo o crescimento econômico do local.

Em 2019, o salário médio mensal era de 1.8 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 17.8%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 231 de 853 e 247 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 3125 de 5570 e 1718 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 33.9% da população nessas condições, o que o colocava na posição 586 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 3794 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Não obstante a cidade tem sofrido como outros tantos municípios com problemas como drogas e desemprego. Em contra partida o governo municipal trabalha projetos sociais que visam melhorias no âmbito sócio educacional. Importante também é o papel desempenhado pelo projeto da Polícia Militar mineira, o PROERD, que trabalha a prevenção contra as drogas, sendo o público alvo crianças e adolescentes nas escolas da cidade.





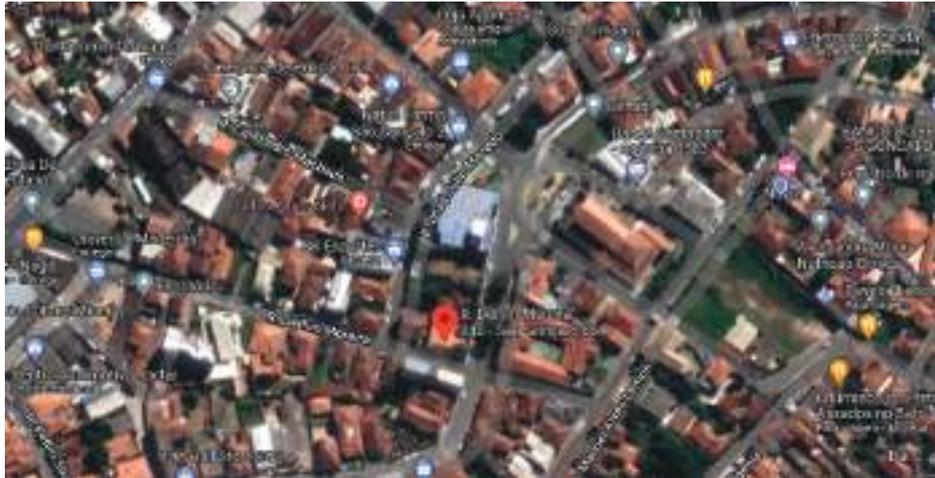
A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 32.35 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 3.6 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 71 de 853 e 69 de 853, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 362 de 5570 e 977 de 5570, respectivamente.

Apresenta 86% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 25.7% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 41.4% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 126 de 853, 747 de 853 e 221 de 853, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 652 de 5570, 4959 de 5570 e 713 de 5570, respectivamente.

15. Confrontações

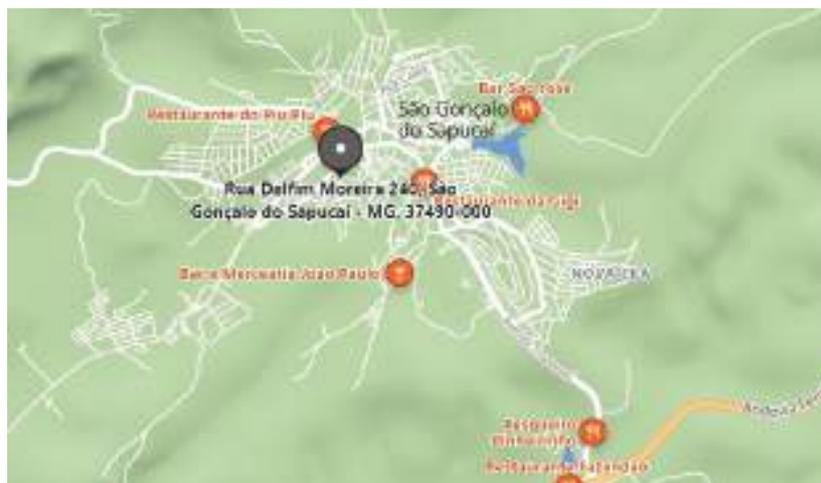
A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula do Imóvel de número **21.025** do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

16. Vista aérea





17. Mapa de Localização



18. Metodologia utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para tratamento das amostras para obtenção do valor do terreno e o “Método Evolutivo” para a avaliação da loja comercial.

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto, que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

19. Especificação da perícia

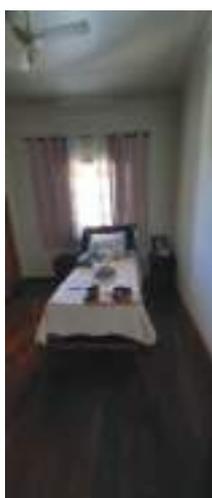
19.1 Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação, não se constatou imóveis comerciais comparáveis na localização do imóvel avaliando. Por este motivo, realizou-se a





Teto do quarto 03



Quarto 04



Armário do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Piso do quarto 04



Armário do quarto 04



Teto do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Entrada para banheiro do quarto 04



Lavatório do banheiro do quarto 04



Vaso sanitário do banheiro do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Box e paredes do banheiro do quarto 04



Janela do banheiro do quarto 04



Área de serviço





Área de serviço



Paredes da área de serviço



Tanques da área de serviço





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Banheiro da área de serviço



Piso do banheiro da área de serviço e vaso sanitário



Defeito na porta do banheiro da área de serviço





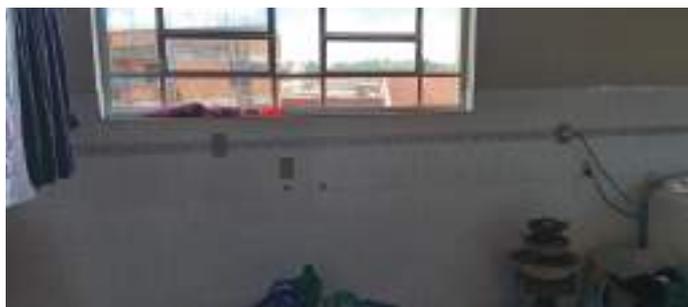
Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Piso do banheiro da área de serviço



Sala de dispensa da área de serviço



Parede e janela da área de serviço





14. Características da Região

O município de São Gonçalo do Sapucaí está localizado do estado de Minas Gerais. Apresentam em sua história importantes personagens como podemos citar Barão do Rio Verde, Raimundo Correia e Bárbara Heliodora.

Sua população em 2010 era de 23 895 habitantes, conforme dados do IBGE. A cidade está localizada às margens da Rodovia Fernão Dias, no sul do estado. Faz divisa com os municípios de Campanha, Careagu, Cordislândia, Heliodora, Lambari, Monsenhor Paulo, Turvelândia e Silvanópolis.

Com o fim do ciclo do ouro, ganharam importância às atividades agropecuárias, que em meados da década de 1990 produzia mais de 80 mil sacas de café por ano e 18 milhões de litros de leite. A agropecuária ainda se apresenta como um polo para a cidade, que também possui indústrias de participação regional e nacional.

Com a implantação do SENAI a cidade passou a investir na implantação de indústrias, uma maneira de gerar seu desenvolvimento.

Na cidade existe a tradicional Festa do Rosário. Festa de origem religiosa e cultural, que acontece durante quinze dias nos meses de maio ou junho. Seu início se dá 40 dias após a Páscoa, quando ocorre o início da Novena em honra ao Divino Espírito Santo.

Além da festa religiosa a Festa do Rosário apresenta traços culturais que remontam as origens escravas da cidade, com a apresentação dos ternos de Congadas. Além disso, a festa há muitos anos, apresenta-se como um grande evento, com shows, barracas de comidas e bebidas e uma grande reunião de cidadãos e visitantes, que são atraídos principalmente das cidades vizinhas e recentemente muitos vindos de São Paulo.

A cidade ainda possui extensa rede de pesqueiros e ranchos, bem como diversos atrativos naturais tais como cachoeiras, mata atlântica, a Serra de São Gonçalo, a gruta de Santa Luzia e o Rio Sapucaí.

No turismo histórico se destaca a Casa da Cultura "Pedro Mattar Filho", sobrado do século XIX em estilo colonial brasileiro, onde anexo funciona um museu com artigos que pertenceram a personalidades da cidade. Do acervo deste museu se destaca uma liteira de campo de meados do século XIX.

Ainda há a Igreja do Rosário, erigida em fins do século XVIII por escravos. Esta Igreja possui imagens originais dos santos de devoção dos escravos como Santo Elesbão, São Benedito, Santa Ifigênia e Nossa Senhora do Rosário. O altar-mor, altares laterais e grande parte dos ornamentos do interior foram feitos em madeira, no estilo barroco, em uma curiosa vertente do estilo.





Considerando as flutuações do mercado imobiliário, é comum que os valores oscilem em uma escala percentual de 10% para ambos os lados. Desta forma conclui-se que:

Intervalo inferior estimado para a loja comercial: R\$ 693.579,50
Valor médio estimado para a loja comercial: R\$ 770.643,89
Intervalo superior estimado para a loja comercial: R\$ 847.708,28

23. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis referenciais 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 aplicado as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor do terreno, e com base na aplicação da técnica de determinação do valor do imóvel pelo método evolutivo, 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:

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 771.000.00
 (setecentos e setenta e um mil reais)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até **10% nos valores acima expressos (-10% a + 10%)**, diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

O Corretor de Imóveis Renato Botelho de Lima coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Vespasiano, 22 de novembro de 2021.

Renato Botelho de Lima
 CRECI Nº: MGF 0036576
 CNAI: 028358
 CRA-MG 01-029200/D





24. Anexos

24.1. Tabela de Vida Útil dos Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50





24.2. Tabela de Vida Útil dos Imóveis

Esta tabela é utilizada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a foram aplicados nas fórmulas utilizadas neste Parecer Técnico:

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



24.3. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

24.4. Certidão de Matrícula do Imóvel Avaliando

<p>Denominação do Imóvel:</p>	<p>“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE” Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG</p>
<p>IMÓVEL:</p>	<p>Um imóvel urbano constituído por uma loja comercial no pavimento térreo, com acesso direto para a Rua Delfim Moreira, nº 240, com 238,30m² de área construída, o que lhe corresponde à fração ideal de 29,00% ou 76,78m² do lote de terreno com a área total de 267,00m² e uma área descoberta e privativa de 13,00m², onde se encontra edificado um banheiro e uma dispensa, cujo terreno contém as seguintes medidas e confrontações: "Pela frente, confronta com a Rua Delfim Moreira na extensão de 12,00; do seu lado direito, faz limites com propriedade de Francisco Vilela, sucessor de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,50 metros, de seu lado esquerdo divide com propriedade de Maria Teresa Ferreira Santiago, sucessora de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,00 metros, e pelos fundos confronta com propriedade de Expedito Alves de Carvalho, sucessor do Círculo Operário de São Gonçalo do Sapucaí, na extensão de 12,00 metros. PROPRIETÁRIO: UNIVERSO PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 13.206.661/0001-10, pessoa jurídica, sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí/MG, na rua Ceará, nº 352, bairro Santa Rita de Cássia. TÍTULO AQUISITIVO: R-12 e R-13 da matrícula 10.717, Livro 2, deste Ofício Imobiliário. São Gonçalo do Sapucaí/MG, 09 de novembro de 2011. Emolumentos: R\$ 13,08 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,11 - Total: R\$ 17,19. A OFICIALA: <u>Maria Rita Oliveira Ramos</u> /</p> <p>AV-1 – 21.025 – Conforme R-10 da matrícula 10.717, Livro 2, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado em primeiro grau ao Banco Bradesco S/A, para garantia do crédito no valor de R\$ 200.000,00 com vencimento final em 10 de janeiro de 2012, nas condições constantes do registro feito no livro 3 sob o nº 14.788. São Gonçalo do Sapucaí/MG, 09 de novembro de 2011. A OFICIALA: <u>Maria Rita Oliveira Ramos</u> /</p> <p>AV-2 - 21.025 - Conforme AV-14 da matrícula 10.717, Livro 2, foi cancelado o débito hipotecário constante da AV-1 retro, ficando o imóvel, até a presente data, livre e desembaraçado de quaisquer ônus hipotecário. São Gonçalo do Sapucaí/MG, 10 de abril de 2012. A OFICIALA: <u>M Ramos</u> /</p>
<p>(Continuação no verso)</p>	





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

R-3 - 21.025 - Prot. 64.754 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 07/08/2012.
Pela escritura lavrada pela 2ª Tabelião desta cidade e Comarca, em 03 de Agosto de 2012, L.º 095, fl. 064 e verso, a proprietária, devidamente representada, **vendeu a totalidade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Alvarenga Peixoto, n.º 530 - CEP 37.490000, inscrita no CNPJ/MF n.º 02.268.532/0001-30, devidamente representada por seu sócio administrador e representante legal CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA, inscrito no CPF/MF sob o n.º 532.134.246/68, portador da C.I. RG n.º 794.875/SSPDF, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na rua Ceará, 352, bairro Santa Rita - CEP 37.490000. Conforme constou da escritura o Município elevou o valor do imóvel para R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais) para efeitos de tributação. Imóvel cadastrado no município sob o n.º 01.01.030.0397.001/000913. Emolumentos: R\$ 1.022,12 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 474,94 - Total: R\$ 1.497,06. A

OFICIALA: *Maio Rita Oliveira Vences* /

R-4 - 21.025 - Prot. 64.895 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 30.08.2012.

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário n.º 734-0150.003.00000338-8, datada de 20 de julho de 2012, Termo de Aditamento e Termo de constituição de Garantia Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 23 de agosto de 2012, figurando como emitente a SUPERLUB DIVISÃO ATACADISTA REPRES E IMPORTAÇÕES L, com sede nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Tiradentes, n.º 471, Inconfidentes, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.379.461/0001-91, devidamente representada, a proprietária do imóvel, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, devidamente representada, **deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula à CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob forma de empresa pública, criada pelo Decreto Lei n.º 759/1969, vinculada do Ministério da Fazenda, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios Sul de Minas, **em garantia do valor de R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais) com vencimento em 12 de agosto de 2013**. O pagamento do valor do empréstimo acrescido dos encargos financeiros será efetuado por meio de débito na conta indicada, na data do vencimento. São devidas prestações mensais, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price,





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 02

MATRÍCULA Nº	21.025
<p>Denominação do Imóvel: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG</p>	
<p>IMÓVEL: (Descrito na fl. 01 – continuação da fl. 01/verso) compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, de acordo com a cláusula quinta constante da cédula. Para o disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 o imóvel se encontra avaliado em R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais), sujeitos à atualização monetária. Com o presente registro a propriedade fiduciária foi constituída em nome da credora, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a fiduciante possuidora direta e a CAIXA possuidora indireta. Comparecem como avalistas: CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA - CPF/MF nº 532.134.246/68, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA - CPF/MF nº 670.863.816/91 e GLÓRIA ZACARIAS ANDRÉ - CPF/MF nº 509.731.696/72. As demais condições constam da Cédula do termo de aditamento e do termo de constituição de garantia já referidos. Emolumentos- R\$ 1.337,83 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 883,97 – Total: R\$ 2.221,80. A OFICIALA: <i>Maria Rita Oliveira Veiros</i> /</p>	
<p>AV-5 - 21.025 - Prot. 67.015 – São Gonçalo do Sapucaí, 08.10.2013. Pela Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Dívida, lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade e Comarca, em 11 de junho de 2013, L.º 98 N, fl. 52 até 53, fica CANCELADA a propriedade fiduciária em nome da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, passando a propriedade plena a pertencer a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, cuja averbação se faz para efeitos legais. Emolumentos- R\$ 32,78 - Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 10,20 – Total- R\$ 42,98. Prenotação: Emolumentos- R\$ 22,94 - Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 4,63 – Total- R\$ 27,57. A SUBSTITUTA: <i>Maria Guararasi Almeida Veiros</i>.</p>	
<p>R-6 - 21.025 - Prot. 67.015 – São Gonçalo do Sapucaí, 08.10.2013. Pela Escritura já mencionada na AV-5 retro e Escritura Pública de Aditamento lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade e comarca, em 29/08/2013, Livro 98N, fl. 121, a proprietária do imóvel, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, já qualificada, devidamente representada, em garantia</p>	
<p>(Continuação no verso)</p>	





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

das obrigações principais a acessórias, no valor total de R\$ 733.085,54 (setecentos e trinta e três mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) assumidas pela empresa SUPERLUB DIVISÃO ATACADISTA REPRES E IMPORTAÇÕES L, com sede nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Tiradentes n.º 471, Inconfidentes, por meio do contrato de renegociação n.º 26 0150 690 0000029-81, datado de 29/05/2013, que fica fazendo parte integrante deste registro, dá em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** o imóvel objeto desta matrícula à credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo decreto Lei n.º 759/69, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto Lei n.º 1259 de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo estatuto vigente na data da escritura, com sede no setor bancário sul, quadra 4 - lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, devidamente representada. O valor de R\$ 733.085,54 (setecentos e trinta e três mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) será pago em 96 meses através de prestações mensais e sucessivas, onde incidirão juros remuneratórios até a liquidação, na forma a seguir descrita: Pós fixados, representados pela composição da Taxa Referencia TR divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida da taxa de rentabilidade de 0,94000% ao mês. O devedor poderá efetivar a liquidação antecipada do saldo devedor, desde que a quantia amortizada corresponda ao valor mínimo de 01 prestação, nas condições do contrato de renegociação que fica fazendo parte integrante deste registro. Compareceram na escritura e no contrato retro mencionados como **AVALISTAS**: CESAR ANDRE SIQUEIRA, brasileiro, empresário, portador da C.I. Rg n.º 794.875-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 532.134.246/68, como cônjuge DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA, brasileira, empresária, portadora da C.I. RG n.º MG 3.731.317-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 670.863.816/91, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Ceará n.º 352, bairro Santa Rita; BEATRIZ VALIAS SIQUEIRA, brasileira, solteira, empresária, portadora da C.I. RG n.º MG 13.337.357-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 015.936/166/43, residente e domiciliada na rua Ceará n.º 352, Santa Rita de Cássia, nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG. Emolumentos- R\$ 1.436,91 - Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 949,44 - Total- R\$ 2.386,35. A SUBSTITUTA: *Maria Geronima Almeida Vercos*

.....

(Continua na Folha 03)





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 03

MATRÍCULA Nº	21.025
<p>Denominação do Imóvel: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG</p>	
<p>IMÓVEL: (Descrito na folha 01 – continuação da folha 02/verso) R-7 - 21.025 - Prot. 71.124 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 15.10.2015. Nos termos Certidão expedida pela Secretaria do Juízo da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais, desta cidade e comarca, em 17/04/2015, dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 0040358-65.2014.8.13.0620, Auto de Penhora, Avaliação e Depósito datado de 29/12/2014, figurando como exeqüente, PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A. e como executados, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA e DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA, procede-se ao registro de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula e o imóvel objeto da matrícula 21.026, em garantia do pagamento no valor de R\$ 712.287,49. Figura como fiel depositário, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 33,66 - Recomepe: R\$ 2,02 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 11,11 - Total: R\$ 46,79. Prenotação: Emolumentos: R\$ 23,56 - Recomepe: R\$ 1,41 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,04 - Total: R\$ 30,01. A OFICIALA: <i>Maria Rita Oliveira Venzoni</i></p>	
<p>R-8 - 21.025 - Prot. 74.022 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 10.08.2017. Nos termos do Mandado expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude desta cidade e comarca em 01/06/2017, Autos de número 0009663-60.2016.8.13.0620, Ação de Execução de Título Extrajudicial, figurando como exeqüente, RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A e como executados, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA E OUTROS, procede-se ao registro de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 268.270,06. Foram nomeados como fiéis depositários, todos os executados e seus cônjuges. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 40,20. Recomepe: R\$ 2,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,26. Total: R\$ 55,87. A OFICIALA: <i>Maria Rita Oliveira Venzoni</i></p>	
<p>R-9 - 21.025 - Prot. 75.272 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 04.06.2018. Nos termos do Ofício datado de 04/04/2018, Termo de Penhora e Depósito, Processo Digital número 1075412-23.2014.8.26.0100, figurando como</p>	
<p>(Continuação no verso)</p>	





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

exequente, PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A - CNPJ nº 34.274.233/0001-02 e como **executados**, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA - CNPJ nº 02.268.532/0001-30, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA - CPF/MF nº 532.134.246-68 e DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA - CPF/MF nº 670.863.816-91, procede-se ao registro de **PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas 21.026 e 21.027**, em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 1.589.621,03. Foi nomeada fiel depositária, a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 40,20 - Recomepe: R\$ 2,41 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,26 - ISS: R\$ 0,80 - Total: R\$ 56,67. Prenotação: Emolumentos: R\$ 28,13 - Recomepe: R\$ 1,69 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,02 - ISS: R\$ 0,56 - Total: R\$ 36,40. Arquivamento: Emolumentos: R\$ 140,92 - Recomepe: R\$ 8,32 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 46,80 - ISS: R\$ 2,86 - Total: R\$ 198,90. A

OFICIAL: Maria Tita Almeida Venesio

AV-10 - 21.025 - Prot. 77.266 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 14.11.2019.

Nos termos do Mandado expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude, desta cidade e comarca, Processo nº 0009663-60.2016.8.13.0620, **fica cancelada a penhora constante do R.8 retro**. Emolumentos: R\$ 64,86 - Recomepe: R\$ 3,89 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 21,40 - ISS: R\$ 1,30 - Total: R\$ 91,45. A

OFICIAL: Maria Tita Almeida Venesio

R-11 - 21.025 - Prot. 79.475 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 14.06.2021.

Nos termos do Ofício expedido pela Secretaria da 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Pouso Alegre/MG, Auto de Penhora Depósito e Avaliação, Processo número: 1120-65.2019.4.01.3810, **figurando como exequente**, FAZENDA NACIONAL, e como **executado**, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA - CNPJ nº 02.268.532/0001-30, procede-se ao registro de **PENHORA do imóvel objeto desta matrícula**, em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 39.987,46. Foi intimada a empresa executada, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, através de seu representante. Figura como fiel depositária, BEATRIZ VALIAS SIQUEIRA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. (Isento - Interesse da União - art. 20, IV, da Lei 15.424/2004 c/ redação Lei 19.414/2010). A

SUBSTITUTA: Maria Gerianne Almeida Venesio

(Continua na Folha 04)





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ - Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 04

MATRÍCULA Nº	21.025
Denominação do imóvel:	"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG
IMÓVEL:	(Descrito na folha 01 – continuação da folha 02/verso) R-12 - 21.025 - Prot. 79.476 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 14.06.2021. Nos termos do Mandado de Penhora e Avaliação expedido pela Secretaria da 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Pouso Alegre/MG, Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, Processo número: 0002869-25.2016.4.01.3810, figurando como exeqüente, FAZENDA NACIONAL, e como executado, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA - CNPJ nº 02.268.532/0001-30, procede-se ao registro de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 264.431,07. Foi intimada a empresa executada, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, através de seu representante. Figura como fiel depositária, BEATRIZ VALIAS SIQUEIRA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. (Isento - Interesse do Unido - art. 20, IV, da Lei 13.424/2004, cf. redação Lei 19.414/2016). A SUBSTITUTA: <i>Maria Guaraná Almeida Veneroso</i>
(Continuação no verso)	

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ

Selo de Realização: **EXT05340**

Código de Segurança: **9795.5892.2866.9180**

Quantidade de Atas: 01 Emitido em: 20/09/2021 16:31

Ato(s) praticado(s) por: **Maria Rita Almeida Veneroso - Oficial Regi**

Emissão: **R\$26,68 TFL: R\$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,39**

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

24.5. Guia do IPTU do imóvel avaliando

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ			
IPTU 2021			
INSCRIÇÃO Nº	01.01.030.0007.001	REGISTRO	000013
CLASSIFICAÇÃO	COMERCIAL	USO	COMERCIAISERVICOS
AMÉLIA DE OLIVEIRA DE COMESTIVELTAM		LINHA	0000
RUA DEURIMCIEIRA 248 LAVA 01 - CENTRO		ÁREA	400.0000
VALORES EM R\$			
VALOR DO IMÓVEL	257,00	VALOR DO TERRENO	238,50
VALOR DO TERRENO	31,90	VALOR DO IMÓVEL	4.847,47
VALOR DO TERRENO		VALOR DO IMÓVEL	14.523,33
VALOR DO TERRENO		VALOR DO IMÓVEL	19.071,21
IMPOSTO		IMPOSTO	
IMPOSTO		IMPOSTO	1,00
IMPOSTO		IMPOSTO	190,71
TOTAL SEM DESCONTO		TOTAL SEM DESCONTO	340,01
TAXAS (R\$)		TAXAS (R\$)	
TAXA DE LUCRO	4,88	TAXA DE LUCRO	4,88
TAXA DE LUCRO	87,47	TAXA DE LUCRO	87,47
TAXA DE LUCRO	4,39	TAXA DE LUCRO	4,39
TAXA DE LUCRO	5,81	TAXA DE LUCRO	5,81
TAXA DE LUCRO	40,00	TAXA DE LUCRO	40,00

loterias CAIXA

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

QUINA SORTIDOS de sábado-feira e sábado. Ap

159-38160820-8

12/11/2021 HORA DE 13:44:47

LOT. 11 APARCO-B TEM 051269

LOCALIDADE: SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ

VAL. VENCIMENTO: 0750

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

PM DE S. G. DO SAPUCAÍ-MG

VALOR DO PAGAMENTO: 351,20

DISC: 08000604 317040582020

181179801795 740960001005

159-38160820-8

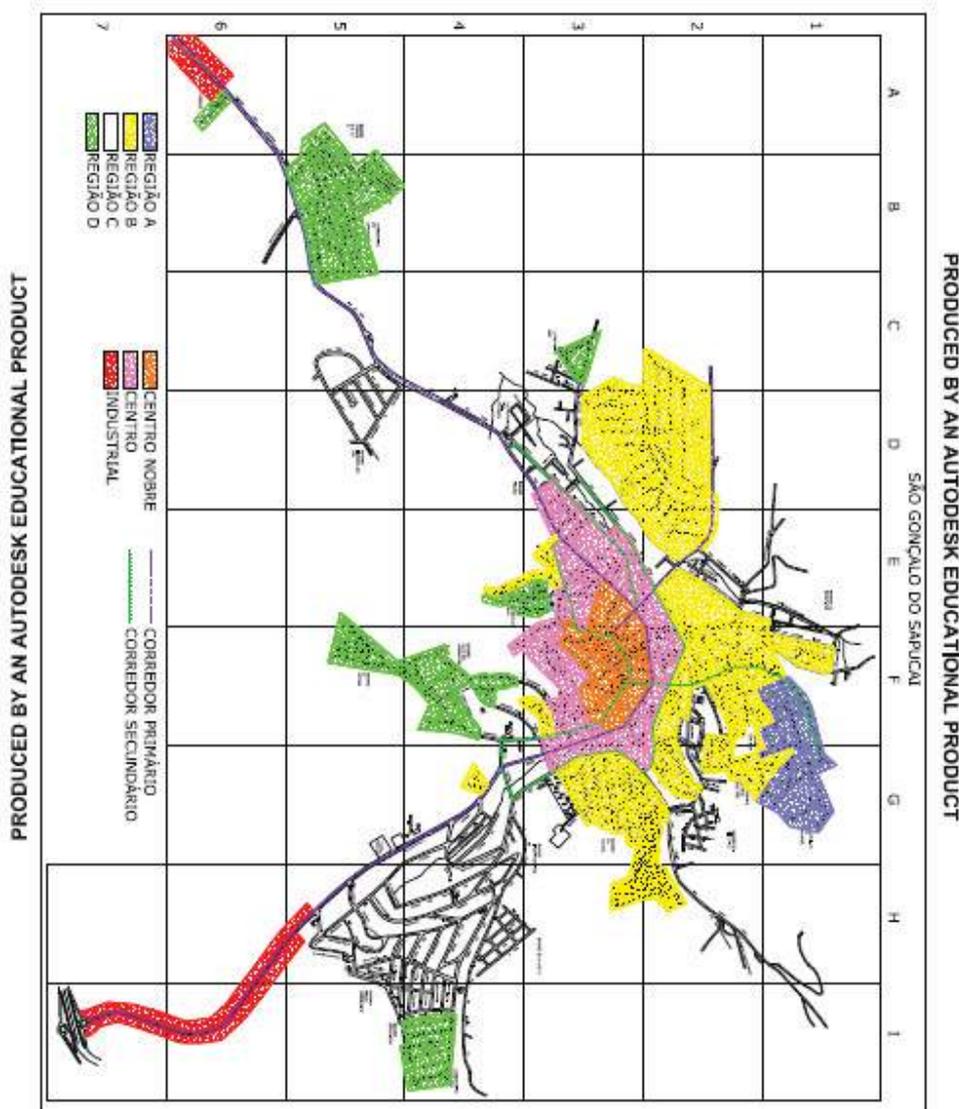
loterias CAIXA

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





24.6. Mapa de Zoneamento da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG





Renata Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Município de São Gonçalo do Sapucaí
Estado de Minas Gerais

REGIÃO D (VERDE)		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairro Irídio, Santa Cruz, São José, Alto da Aparecida, Sapucaí , Nova Cruz, Ilus, Santa Clara, Quilôa , Sítio, Ernesto Milton Soares, Av. Coronel		RS40,00	RS65,00	RS90,00
REGIÃO INDUSTRIAL		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairros: Industriação do Sapucaí, Santa Clara, Av. Timóteo		RS12,50	RS48,75	RS65,00
REGIÃO DOS DISTRITOS		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairros: Coronel, Sapucaí		RS12,50	RS41,25	RS50,00
CONSTRUÇÃO				
TIPO	PADRÃO	VALOR POR M2		
		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
CASA	Luxo	RS1455,00	RS1673,25	RS1924,23
	Primeira	RS1.100,00	RS1265,00	RS1455,00
	Segunda	RS920,00	RS935,00	RS1.100,00
	Terceira	RS664,70	RS782,00	RS920,00
	Precária	RS350,00	RS507,35	RS664,70
APARTAMENTO	Luxo	RS1.100,00	RS1265,00	RS1455,00
	Primeira	RS920,00	RS935,00	RS1.100,00
	Segunda	RS664,70	RS782,00	RS920,00
	Terceira	RS480,00	RS565,00	RS664,70
	Precária	RS347,00	RS408,00	RS480,00
LOJA/SALA	Luxo	RS935,00	RS1100,00	RS1265,00
	Primeira	RS782,00	RS920,00	RS935,00
	Segunda	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Terceira	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Precária	RS265,00	RS311,00	RS366,00
INDÚSTRIA / FABRICA	Luxo	RS782,00	RS920,00	RS935,00
	Primeira	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Segunda	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Terceira	RS264,35	RS311,00	RS366,00
	Precária	RS191,00	RS225,00	RS264,35
GALPÃO/TELHEIRO	Luxo	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Primeira	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Segunda	RS264,35	RS311,00	RS366,00
	Terceira	RS191,00	RS225,00	RS264,35
	Precária	RS138,00	RS162,35	RS191,00

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





24.8. Comprovante de vistoria do imóvel


Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

COMPROVANTE DE VISTORIA

Dados da Parte Responsável:

RENATO BOTELHO DE LIMA, portador do CPF No. 047.871.926-82, devidamente cadastrado no CRA/MG: 01-029200D, no CRECI/MG 3637E - F, na 4ª REGIÃO, como Perito Avaliador, regularmente cadastrado no con. CNAI nº 28358, habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 2º da Lei 6.530/78 277-441 do STJ - Superior Tribunal de Justiça e pelo Artigo de Resoluções Especiais 88 459 DE - STJ, e dentro da conformidade da Resolução 1.066/2007 - CUBELI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com escritório na Avenida Carlos Maria Filho, 756 - bloco 2A, apto 104, no bairro Câmara, na Vespertino / MG, CEP: 31.202-670.

Dados do Processo:

Autor: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A
Réu: AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CESAR ANDRÉ SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
Assunto: [Indeterminado]
Processo Nº: 5000647-17.2020.8.13.0620

Data e local da vistoria:

Data: 05 de novembro de 2021 - Loja
Número de início: 28.484
Número de término: 10.504

Dados da parte interessada:

AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CESAR ANDRÉ SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
Nome: Daniel Ayres Valias Siqueira
CPF: 934.466.43 RG: MG 14.311.791

Declaro para todos fins de direito, que estive presente no imóvel objeto de pericia do processo acima citado, na data e horário indicado, que as assinaturas foram colhidas no ato da vistoria, e que o profissional perito se identifica para as partes.

Renato Botelho de Lima
CRECI/MG 3637E - F
CNAI 28358
CRA-MG 01-029200D

CPF: _____
Assinatura da parte

50/52 LAUDO DE VISTORIA - loja 30002021



Anexo V**C O F E C I****4ª Região - Minas Gerais****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Renato Botelho de Lima, CPF nº 04797192682, RG nº MG 7.946.462 PCMG/MG, CRECI nº 36576, Endereço: Carlos Murta Filho 776 Bloco 24 - Apt. 104 Gavea li, Vespasiano-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação de:

Nome do Cliente: AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA

VESPASIANO-MG , 20 de Novembro de 2021

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 015013



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 015013, 20 de Novembro de 2021





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM

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

PTAM Nº. RBL 003/2021



Vista do imóvel avaliando

IMÓVEL AVALIANDO:

Apartamento
Rua Delfim Moreira, 240 – Apartamento 101 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/ MG.

FINALIDADE: Perícia Judicial

CORRETOR:

Renato Botelho de Lima
CRECI-MG Nº: 36576 F
CNAI: 028358
CRA-MG 01-029200/D

VESPASIANO, 22 DE NOVEMBRO DE 2021.

Avenida Carlos Murta Filho, 776 – Bloco 24 – Apto 104.
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Sumário

Resumo ----- 3

Objetivo ----- 4

Considerações Iniciais ----- 4

Indicação do Solicitante do PTAM ----- 4

Finalidade do PTAM ----- 4

Número deste Parecer PTAM ----- 5

Da Competência ----- 5

Partes da ABNT / NBR ----- 5

Abreviaturas ----- 6

Imóvel Periciado ----- 7

Vistoria ----- 8

Descrição do Imóvel ----- 8

Registro Fotográfico ----- 16

Características da Região ----- 33

Confrontações ----- 35

Vista aérea ----- 35

Mapa de Localização ----- 36

Metodologia utilizada ----- 36

Especificações da Perícia ----- 36

Pesquisas de Mercado – Imóveis Referenciais----- 40

Análise e Tratamento de Dados ----- 49

Notas ----- 51

Conclusão ----- 54

Anexos ----- 55

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104.
 Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





1. Resumo

➤ Do imóvel:

Apartamento
Rua Delfim Moreira, 240 – Apartamento 101 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

➤ Da Categoria

Imóvel Residencial

➤ Do objetivo

Determinar o valor de mercado e responder quesitos formulados pelas partes.

➤ Da Finalidade

Perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

➤ Da data da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 03 de Novembro de 2021, às 8h, conforme documentos anexos nos autos.

➤ Valor da avaliação para 22 de novembro de 2021

Valor aproximado do imóvel periciado:

R\$ 635.000,00





2. Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por objetivo assistir a esse Juízo nas questões técnicas colocadas em julgamento no presente caso, buscando esclarecer as dúvidas e conflitos existentes, ao responder as questões levantadas junto a esse processo, havendo a necessidade de se efetivar avaliação imobiliária do imóvel constante da **Matrícula nº 21.026**, do Cartório de Registro de Imóveis, motivo de Ação que consta nos autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

3. Considerações Iniciais

Este Laudo Pericial, aqui também denominado como **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR – 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da **Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, as Resoluções 957/2006, 1.044/2007, 1066/07 e Ato Normativo 001/11 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos Cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente **PTAM**.

4. Indicação do Solicitante do PTAM

Visa o presente Parecer, atender a nomeação da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/MG, para perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

5. Finalidade do PTAM

O objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o valor de mercado para o imóvel residencial localizado no primeiro pavimento, com acesso para a **Rua Delfim Moreira, nº 240**, através de uma escada comum, constituído por uma varanda, hall, sala de estarem, sala de jantar, cozinha, duas suítes, dois dormitórios, um





banheiro social, um banheiro de serviço e uma dispensa, somando 227,25 m² de área privativa, mais 22,05 m² de área comum, perfazendo um total de 249,30 m² de área útil, o que corresponde à fração ideal de 30,00% ou 80,33m² no terreno com área de 267,00m², fazendo parte também desta unidade autônoma, uma área descoberta e privativa de 10,50m² que se constitui num corredor de circulação para a área de serviço constante da **Matrícula nº 21.026**, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG, em anexo, de propriedade presumida de AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade limitada sediada na cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37.490-000, inscrita no CNPJ nº 02.268.532/0001-30 conforme extraído do registro constante na presente certidão obtida junto ao Serviço Registral.

6. Número deste Parecer PTAM

O número deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é **PTAM – RBL 003/2021**

7. Da Competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U.) de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que *“Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”*.

Em adição, a elaboração de este parecer respeita as Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis Nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que *“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação de valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”*, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que *“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”*.

8. Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.





Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos

Parte 3: Imóveis Rurais

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos Naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

9. Abreviaturas que poderão ser consultadas

A.T. T – Área Total do Terreno.

A.T. C – Área Total Construída.

I.A. C – Idade Aparente da Construção.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT – Área do Terreno

C.M2 ou C.M² – Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-MG – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais

CRA-MG – Conselho Regional de Administração de Minas Gerais

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

M2 ou M² – Metro quadrado

MG – Média Geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R.F. D – Resultado do fator de depreciação.

TG – Total Geral

V.G. V – Valor global da venda.

V.G. L – Valor global da locação.

V.L – Valor da locação

V.M – Valor Médio

V.V – Valor de venda





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

10. Imóvel Periciado (Imóvel Avaliando)

O imóvel objeto deste PTAM é de propriedade presumida de AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade limitada sediada na cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37490 - 000, inscrita no CNPJ nº 02.268.532/0001-30 conforme extraído do registro constante na presente certidão obtida junto ao Serviço Registral.

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 21.026, Registro R-3-21.026, de 07 de agosto de 2012, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG conforme descrito:

“Um imóvel urbano constituído por um apartamento de nº 101 com destinação exclusivamente residencial familiar, com acesso direto para a Rua Delfim Moreira nº 240, através de uma escada de uso comum, constituído por uma varanda, hall, sala de estar, sala de jantar, cozinha, duas suítes, dois dormitórios, um banheiro social, um banheiro de serviço e uma dispensa, somando 227,25 m² de área privativa, mais 22,05 m² de área comum, perfazendo o total de 249,30 m² de área útil, o que lhe corresponde a fração ideal de 30,00% ou 80,33m² no lote de terreno com a área de 267,00 m², fazendo parte também desta unidade autônoma, uma área descoberta e privativa de 10,50 m² que se constitui num corredor de circulação para a área de serviço, cujo terreno contém as seguintes medidas e confrontações. ‘Pela frente, confronta com a Rua Delfim Moreira na extensão de 12,00; do seu lado direito, faz limites com a propriedade de Francisco Vilela, sucessor de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,50 metros, de seu lado esquerdo divide com propriedade de Maria Teresa Ferreira Santiago, sucessora de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,00 metros, e pelos fundos confronta com a propriedade de Expedito Alves de Carvalho, sucessor do Círculo Operário de São Gonçalo do Sapucaí, na extensão de 12,00 metros. PROPRIETÁRIO: UNIVERSO PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ / MF Nº 13.206.661/0001-10, pessoa jurídica, sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, na Rua Ceará, nº 352, Bairro Santa Rita de Cássia. TÍTULO AQUISITIVO: R-12 e R-13 da matrícula 10.717, livro 2, deste Ofício Imobiliário. São Gonçalo do Sapucaí / MG, 09 de novembro de 2011. Emolumentos: R\$ 13,08 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,11 – Total: R\$ 17,19. A OFICIALA: (...)”.

“R-3-21.026 – Prot. 64.753 – São Gonçalo do Sapucaí / MG, 07/08/2012. Pela escritura lavrada pela 2ª Tabeliã desta cidade e Comarca, em 03 de Agosto de 2012, L. ° 095, fl. 062 e verso, a proprietária, devidamente representada, vendeu a totalidade do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37.490000, inscrita no CNPJ / MF 02.268.532/0001-30, devidamente representada por seu sócio administrador e representante legal CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA, inscrito no CPF/MF sob nº 532.134.246/68, portador da C.I. RG nº





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis

794.875/SSPDF, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Rua Ceará, 352, bairro Santa Rita – CEP 37.490000. Conforme constou da escritura o Município elevou o valor do imóvel para R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para efeitos de tributação. Imóvel cadastrado no município sob o nº 01.01.030.0397.002/010661. Emolumentos: R\$ 1.026,12 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 474,94 – Total R\$ 1.497,06. A Oficiala: (...)”

(grifo meu)

A Certidão de Matrícula do Imóvel foi disponibilizada no anexo deste parecer.

11. Vistoria

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor em companhia das partes, conforme comprovantes assinados pelas partes e anexados neste parecer.

A vistoria foi agendada para dia 03 de novembro de 2021, no horário de início de 8 horas, com horário de término às 10h50min.

Esteve presente na vistoria a Ilma. Sra. Beatriz Valias Siqueira Mendes, CPF nº 015.936.166-43, RG nº MG 13.337.357, representando a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA.

Ressalta-se que a parte PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., apesar de ser informada da realização da perícia, nos autos do processo, não encaminhou representante para acompanhamento.

Como tivemos acesso ao imóvel, não inviabilizou a realização da vistoria que passaremos a discorrer nos tópicos seguintes.

12. Descrição do Imóvel

São apresentadas em tabelas abaixo descritas, as características que descrevem o imóvel avaliando. Em relação à localização observou-se:

<i>Melhoramentos públicos da região:</i>		
(X) pavimentação	(X) rede elétrica	(X) telefonia
(X) internet	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
(X) guias e sarjetas		(X) segurança pública
<i>Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:</i>		
(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
(X) bancos	(X) correios	(X) arborização
(X) supermercados		(X) lazer e recreação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





O imóvel avaliando situa-se na Rua Delfim Moreira nº 240, sendo uma rua principal situada no centro do município.

O imóvel possui boa localização, estando próximo ao prédio da Comarca do Fórum da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, próximo de rede bancária, da Câmara Municipal, bem como outros edifícios comerciais, industrial e residencial.

A rua é pavimentada com asfalto em boa qualidade, com presença de meio fio e outras necessidades de saneamento básico.

O imóvel em tela foi vistoriado identificando as seguintes características:

Para acesso ao imóvel, o usuário terá que acessar a portaria de entrada comum, localizada ao lado direito da frente do imóvel. O acesso comum é realizado através de uma escada comum, cujas paredes estão danificadas pelo uso constante, com marcas de sujeira e desgastes na parede. O corrimão apresenta sinais de desgastes pelo uso e tempo.

A entrada do apartamento é feita através de uma porta de madeira envernizada, com pequenos arranhões e sinais de desgastes pelo tempo e uso. O hall de entrada possui paredes pintadas com tinta seminova, com pequenas manchas e desgastes pelo uso, com piso em taco com sinteco apresentando sinais de desgastes pelo uso, mas em bom estado.

O rodapé apresenta bom estado de conservação. Os trincos da porta estão preservados em bom estado de conservação. O hall de entrada dá acesso para a sala de estar e para a sala de jantar.

a) Sala de estar

A sala de estar possui paredes pintadas em tinta branca com sinais de desgastes pelo uso e pelo tempo. A pintura está em bom estado de conservação geral. Os espelhos da tomada e a parte elétrica estão em bom estado de conservação, com manchas provocadas pelo uso. Não foram realizados os testes na parte elétrica do imóvel, uma vez que o mesmo encontra-se ocupado (locado).

O teto encontra-se pintado em tinta branca, preservada, com poucos sinais provocados pelo tempo. O globo fixo e em bom estado de conservação. O portal de acesso para o hall de entrada está em bom estado de conservação, envernizado.

O piso é em taco, com sinteco apresentando muitos sinais e arranhões provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.





Porta de acesso ao corredor externo, pintado com verniz, apresentando sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Cada metade da porta de acesso possui 10 vidros trabalhados com jatos de areia, sendo que dos 20 vidros em ambas as portas, encontra-se apenas um vidro quebrado (trincado). Do lado externo da porta, apresenta muitos sinais provocados pelo tempo e desgastes, necessitando de uma nova aplicação de verniz e tratamento dos defeitos.

Janela pintada com muitos sinais de desgastes provocados pelo tempo e pelo uso, mas atendendo perfeitamente os comandos para abrir e fechar.

b) Sala de jantar

Portal de acesso para a sala de jantar envernizado com sinais provocados pelo tempo e pelo uso.

Paredes da sala de jantar estão pintadas com tinta branca com poucos sinais de manchas e sujeira, mas mantendo um bom estado de conservação. Nas paredes os espelhos das tomadas e interruptores estão preservados e em bom estado de conservação.

Janela pintada com sinais de uso, mas mantendo bom estado de conservação. Os vidros estão preservados e janela basculante funcionando, com sinais de desgastes pelo uso e tempo.

Teto pintado com tinta branca, com poucas manchas e em bom estado de conservação. Iluminação funcionando em perfeito estado.

Piso em cerâmica, com detalhes, apresentando uma área com 10 pisos diferentes, fixos, indicando que houve manutenção naquele local. Roda pé preservados e em bom estado de conservação.

c) Quarto 01 (suíte)

Porta em madeira envernizada, com defeito, carunchada, sem constatação de controle da praga. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam bom estado de conservação geral. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.

Os pisos são em tábua com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação





Neste quarto, identificamos que existe um armário embutido antigo, em madeira, aparentemente em bom estado de conservação. Armário encontra-se envernizado, com sinais de desgastes provocados pelo uso. A parte interior do armário não foi vistoriada em razão do imóvel estar locado e os pertences dos locatários estarem devidamente acondicionados no armário.

Teto pintado na cor branca, com pintura preservada, com poucos sinais de desgastes e uso. Iluminação funcionando e em bom estado.

Janela pintada apresentando sinais provocados pelo uso e pelo tempo, mas funcionando, apesar de estarem apresentando poucas dificuldades para deslizar-lo ao abrir e ao fechar.

Pelo armário, dá-se acesso ao banheiro privativo da suíte.

d) Banheiro da suíte 01

Porta de madeira de madeira envernizada, com fechadura em bom estado de conservação, com sinais de desgastes provocados pelo uso (infiltrações na parte inferior) e pelo tempo.

Paredes em azulejos em bom estado de conservação, com rejuntas apresentando sinais de desgastes pelo tempo, mas em bom estado geral. As peças de metal, utilizadas para toalhas e demais utensílios estão em bom estado de conservação. Descarga apresenta bom estado de conservação e funciona em bom estado. Vaso sanitário e lavatório estão em bom estado de conservação. Armário embutido no lavatório em bom estado de conservação com puxadores e trincos funcionando nas gavetas e portas. Espelho em perfeito estado de conservação.

Um box de acrílico, apresentando bom estado de conservação, com as peças preservadas e trilhos perfeitos.

Janela basculante em bom estado de conservação, mantendo as funcionalidades originais, com os vidros perfeitos.

Chuveiro funcionando em bom estado de conservação.

e) Quarto 02

Porta em madeira envernizada, com defeito, carunchada, sem constatação de controle da praga. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam bom estado. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.





Os pisos são em taco com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.

Não há armário embutido neste quarto. Janela pintada com sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo.

f) Corredor

Há um corredor com piso em cerâmica preservados, com rejuntas apresentando sinais de desgastes pelo tempo. Rodapés preservados e em bom estado de conservação. Paredes pintadas na cor branca, com poucos sinais de desgastes pelo uso, mas em bom estado de conservação.

Teto pintado na cor branca com pintura preservada e parte elétrica funcionando e em bom estado de conservação.

g) Quarto 03 (suíte)

Porta em madeira envernizada, com defeito, carunchada, sem constatação de controle da praga. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Os pisos são em taco com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam bom estado. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.

Janela pintada com sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Neste quarto, identificamos que existe outro armário embutido antigo, em madeira, aparentemente em bom estado de conservação. Armário encontra-se envernizado, com sinais de desgastes provocados pelo uso. A parte interior do armário não foi vistoriada em razão do imóvel estar locado e os pertences dos locatários estarem devidamente acondicionados no armário.

Teto pintado na cor branca com pintura preservada e parte elétrica funcionando e em bom estado de conservação.

h) Banheiro da suíte 02

Paredes do banheiro com azulejos conservados, com rejuntas conservados, com as peça de metal fixas e conservadas. Espelho das tomadas e interruptor preservados.





Pequeno lavatório com armário embutido, com gavetas e portas funcionando e em bom estado de conservação. Torneira funcionando e em bom estado. Espelho fixo em bom estado de conservação, com spot de lâmpadas em bom estado e em pleno funcionamento. Prateleiras do espelho preservadas.

Um box em acrílico, em bom estado de conservação, com trilhos e peças acrílicas preservadas, com marcas de desgaste pelo uso e tempo. Um chuveiro instalado em bom estado de conservação, com rede elétrica funcionando e em bom estado. Teto pintado na cor branca, com pintura em bom estado de conservação, com globo e rede de iluminação preservada.

Uma descarga funcionando em bom estado, com um vaso sanitário em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com sinais de uso e desgastes pelo tempo.

Uma janela basculante com vidros preservados, com alça agarrando ao abrir e ao fechar.

Nas paredes, próximos ao armário foram identificados poucas manchas de infiltração, manchando a parede.

i) Banheiro social

Paredes do banheiro com azulejos conservados, com rejuntas conservados, com as peça de metal fixas e conservadas. Espelho das tomadas e interruptor preservados. Pequeno lavatório em bom estado de conservação. Armário com espelho em bom estado de conservação, apresentando sinais provocados pelo uso. Torneira funcionando e em bom estado. Nas paredes foram localizados buchas e parafusos fixos.

Um box em acrílico, em bom estado de conservação, com trilhos e peças acrílicas preservadas, com marcas de desgaste pelo uso e tempo. Um chuveiro instalado em bom estado de conservação, com rede elétrica funcionando e em bom estado. Teto pintado na cor branca, com pintura em bom estado de conservação, com globo e rede de iluminação preservada.

Uma descarga funcionando em bom estado, com um vaso sanitário em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com sinais de uso e desgastes pelo tempo.





Uma janela basculante com vidros preservados, com alça agarrando ao abrir e ao fechar.

j) Quatro 04

Porta em madeira envernizada, com defeito, carunchada, sem constatação de controle da praga. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Os pisos são em taçõ com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam bom estado. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.

Janela pintada com sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Neste quarto, identificamos que existe outro armário embutido antigo, em madeira, aparentemente em bom estado de conservação. Armário encontra-se envernizado, com sinais de desgastes provocados pelo uso. A parte interior do armário não foi vistoriada em razão do imóvel estar locado e os pertences dos locatários estarem devidamente acondicionados no armário.

Teto pintado na cor branca com pintura preservada e parte elétrica funcionando e em bom estado de conservação.

k) Cozinha

Porta de madeira envernizada, com sinais provocados pelo uso e pelo tempo, para acesso ao corretor e uma porta de ferro, pintada com tinta apresentando sinais de desgastes, ferrugens e uso. Fechaduras de ambas as portas estão preservadas.

Janela pintada apresentando sinais provocados pelo uso e pelo tempo, mas em bom estado de conservação, com trincos e alça basculante preservada. Vidros em bom estado de conservação.

Uma pia fixa, em bom estado de conservação, com torneira e ralos funcionando e em bom estado. Pia possui armário embutido, envernizado, em bom estado, apresentando puxadores em bom estado. As portas do armário apresentam sinais e arranhões provocados pelo uso e pelo tempo.

Paredes em azulejos até o teto, com rejuntas preservados, com diversos furos de buchas provocadas por fixação de outros armários anteriormente. Paredes em bom





estado. Os espelhos dos interruptores e das tomadas apresentam marcas de sujeira pelo tempo e pelo uso.

Teto pintado na cor branca, com pintura apresentando sinais de desgastes pelo uso e tempo, mas em bom estado geral.

Piso em cerâmica, em bom estado de conservação, com sinais de desgastes pelo uso e pelo tempo, com rejuntas apresentando sinais de desgastes pelo tempo, mas em bom estado de conservação.

l) Corredor externo

Paredes das fachadas do imóvel estão pintadas na cor branca, com sinais provocados pelo uso e pelo tempo, com poucas fissuras com pedida inferior a 1 mm próximas as janelas e portas.

Piso em cerâmica com rejunte preservado e em bom estado de conservação. Corrimão e grades de proteção da sacada pintada e em bom estado de conservação.

m) Área de serviço

Área de serviço privativa com paredes pintadas na cor branca, em bom estado de conservação, com poucas marcas de sujeira e marcas provocadas pelo uso. Tomadas e interruptores com espelho em bom estado de conservação, mas não foram realizados testes na parte elétrica do imóvel. Lâmpadas em bom estado de funcionamento.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com marcas de sujeira e marcas pelo uso e tempo.

Tanque de três bojos, com marcas de sujeiras e desgastes provocados pelo tempo e pelo uso. Varal para secagem de roupas instalada e com roupas no varal.

Janelas basculantes com vidros inteiros e preservados. As janelas estão com a alça basculante agarrando ao abrir e ao fechar, mas em bom estado geral.

n) Dispensa

Porta de madeira envernizada, com sinais de arranhões e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Fechadura em bom estado de conservação e preservados.

O local estava cheio e dificultou a perícia. Observamos que as paredes são pintadas na cor branca, com sinais de desgastes e manchas de sujeira, mas apresentam bom estado geral.

Espelho do interruptor em com estado de conservação, com lâmpada em bom estado de conservação e preservados.





o) Banheiro da área de serviço

Paredes do banheiro com azulejos conservados, com rejuntas conservados, com marcas de furos de bucha.

Espelho das tomadas e interruptor preservados. Pequeno lavatório trincado, na qual foi devidamente fotografado pela perícia.

Teto pintado na cor branca, com pintura em bom estado de conservação, com globo e rede de iluminação preservada.

Uma descarga funcionando em bom estado, com um vaso sanitário em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com sinais de uso e desgastes pelo tempo.

13.Registro Fotográfico



Visão Geral



Visão Frontal





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Porta de acesso comum aos apartamentos



Hall de acesso aos apartamentos



Corrimão das escadas





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Hall de entrada



Sala de estar



Sala de estar





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Teto da Sala de estar



Piso da Sala de estar



Roda pé da Sala de estar





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Vidro trincado na porta de acesso para a sacada



Estado de conservação da porta (parte externa)



Visão de acesso para sala de jantar

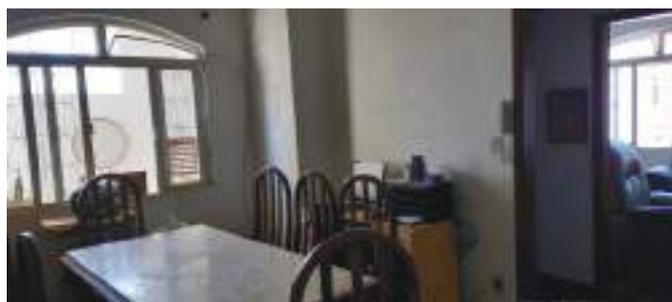




Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Sala de jantar



Sala de jantar



Pisos diferentes da sala de jantar





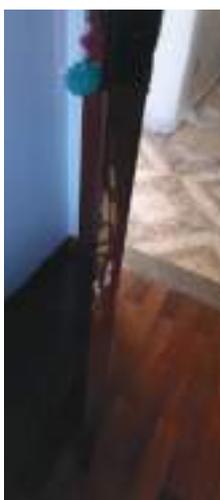
Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Janela da sala de jantar



Armário da suíte 01



Porta da suíte 01

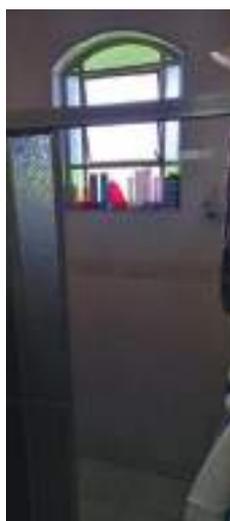




Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Janela da suíte 01



Banheiro da suíte 01



Lavatório da suíte 01





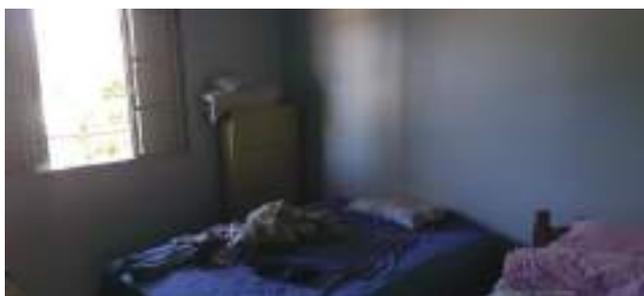
Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Box da suíte 01



Vaso sanitário da suíte 01



Quarto 02





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Piso do quarto 02



Corredor



Cozinha





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Cozinha



Armário da pia da Cozinha



Piso da Cozinha



Teto da Cozinha





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Defeitos na porta quarto 03



Quarto 03



Quarto 03





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Acesso ao Banheiro do Quarto 03



Banheiro do Quarto 03

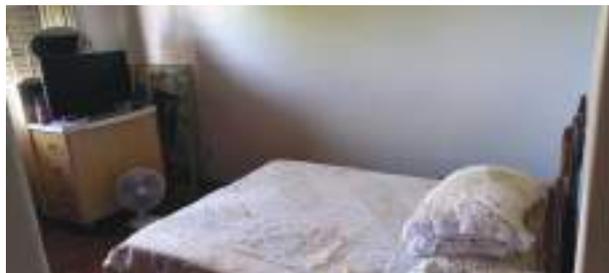


Banheiro do Quarto 03





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Quarto 03



Banheiro social

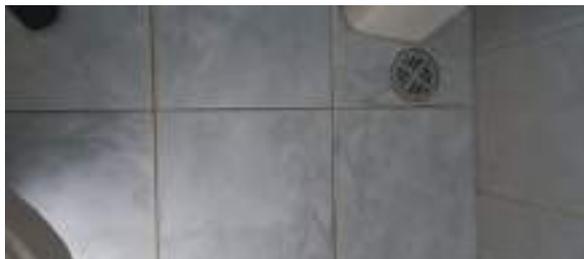


Banheiro social

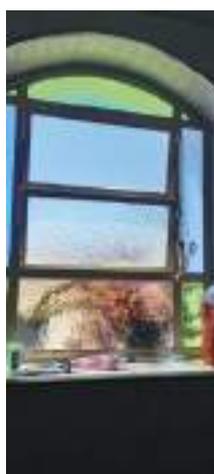




Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Piso do banheiro social



Janela do banheiro social



Quarto 04



Piso do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Armário do quarto 04



Piso do corredor externo (sacada)



Piso do corredor externo (sacada)





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



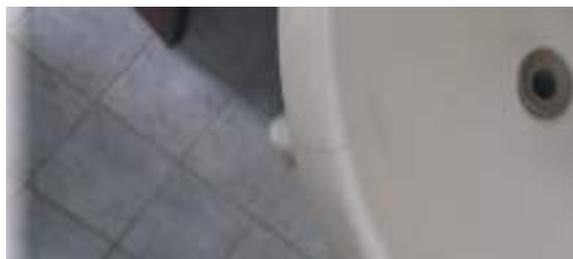
Área de serviço



Banheiro da área de serviço



Vaso sanitário da área de serviço



Trinca no lavatório do banheiro da área de serviço





14. Características da Região

O município de São Gonçalo do Sapucaí está localizado do estado de Minas Gerais. Apresenta em sua história importantes personagens como podemos citar Barão do Rio Verde, Raimundo Correia e Bárbara Heliodora.

Sua população em 2010 era de 23 895 habitantes, conforme dados do IBGE. A cidade está localizada às margens da Rodovia Fernão Dias, no sul do estado. Faz divisa com os municípios de Campanha, Careaçú, Cordislândia, Heliodora, Lambari, Monsenhor Paulo, Turvelândia e Silvanópolis.

Com o fim do ciclo do ouro, ganharam importância às atividades agropecuárias, que em meados da década de 1990 produzia mais de 80 mil sacas de café por ano e 18 milhões de litros de leite. A agropecuária ainda se apresenta como um polo para a cidade, que também possui indústrias de participação regional e nacional.

Com a implantação do SENAI a cidade passou a investir na implantação de indústrias, uma maneira de gerar seu desenvolvimento.

Na cidade existe a tradicional Festa do Rosário. Festa de origem religiosa e cultural, que acontece durante quinze dias nos meses de maio ou junho. Seu início se dá 40 dias após a Páscoa, quando ocorre o início da Novena em honra ao Divino Espírito Santo.

Além da festa religiosa a Festa do Rosário apresenta traços culturais que remontam as origens escravas da cidade, com a apresentação dos ternos de Congadas. Além disso, a festa há muitos anos, apresenta-se como um grande evento, com shows, barracas de comidas e bebidas e uma grande reunião de cidadãos e visitantes, que são atraídos principalmente das cidades vizinhas e recentemente muitos vindos de São Paulo.

A cidade ainda possui extensa rede de pesqueiros e ranchos, bem como diversos atrativos naturais tais como cachoeiras, mata atlântica, a Serra de São Gonçalo, a gruta de Santa Luzia e o Rio Sapucaí.

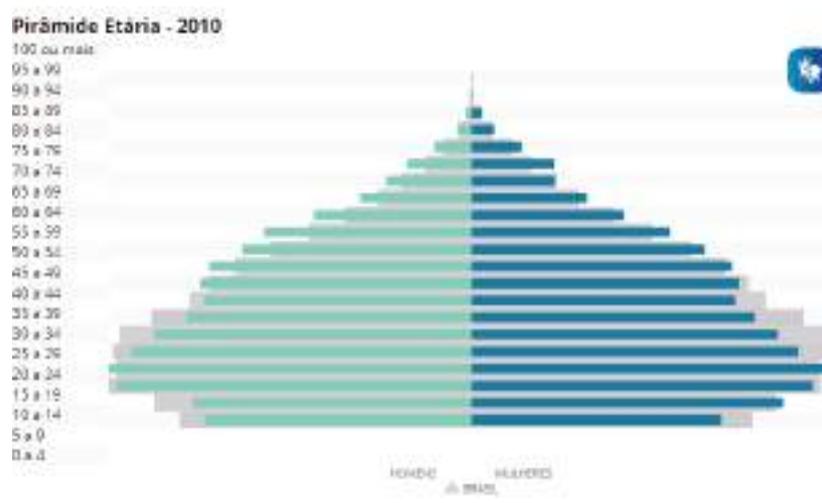
No turismo histórico se destaca a Casa da Cultura "Pedro Mattar Filho", sobrado do século XIX em estilo colonial brasileiro, onde anexo funciona um museu com artigos que pertenceram a personalidades da cidade. Do acervo deste museu se destaca uma liteira de campo de meados do século XIX.

Ainda há a Igreja do Rosário, erigida em fins do século XVIII por escravos. Esta Igreja possui imagens originais dos santos de devoção dos escravos como Santo Elesbão, São Benedito, Santa Ifigênia e Nossa Senhora do Rosário. O altar-mor, altares laterais e grande parte dos ornamentos do interior foram feitos em madeira, no estilo barroco, em uma curiosa vertente do estilo.





O centro da cidade possui vários casarões dos séculos XVIII e XIX, muito em fase de tombamento pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Histórico e Artístico local. Cita-se o conjunto arquitetônico da Rua Direita e Praça da Fonte e Praça Alberto Rocha.



Há no município quatorze escolas municipais sete estaduais e quatorze particulares. As escolas estaduais e municipais oferecem estudo de qualidade considerável, recebendo boa pontuação nas análises educacionais desenvolvidas pelo Ministério da Educação e Cultura e Secretaria de Estado de Educação. No ensino público municipal são oferecidos os ensinamentos primário e fundamental. Investimentos são realizados constantemente na capacitação dos professores da rede municipal e na aquisição de material didático de ponta.

São Gonçalo do Sapucaí pode ser considerado uma boa cidade em constante expansão e desenvolvimento. Diversas empresas têm se instalado no município, assim promovendo o crescimento econômico do local.

Em 2019, o salário médio mensal era de 1.8 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 17.8%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 231 de 853 e 247 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 3125 de 5570 e 1718 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 33.9% da população nessas condições, o que o colocava na posição 586 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 3794 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Não obstante a cidade tem sofrido como outros tantos municípios com problemas como drogas e desemprego. Em contrapartida o governo municipal trabalha projetos sociais que visam melhorias no âmbito sócio educacional. Importante também é o papel desempenhado pelo projeto da Polícia Militar mineira, o PROERD, que trabalha a





prevenção contra as drogas, sendo o público alvo crianças e adolescentes nas escolas da cidade.

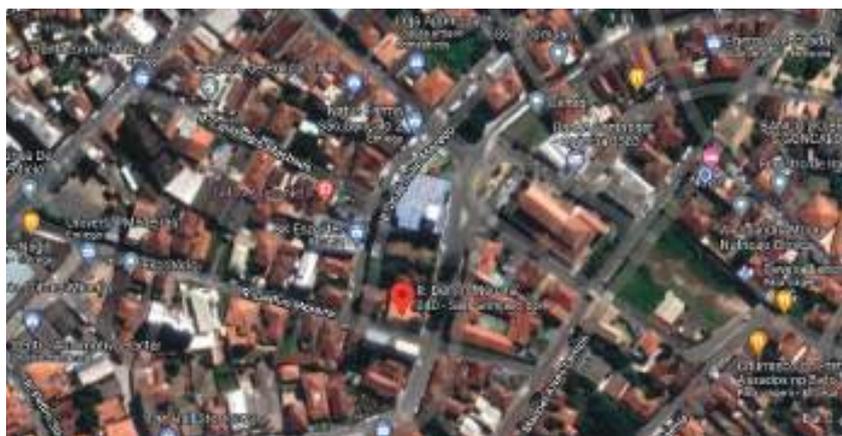
A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 32.35 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 3.6 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 71 de 853 e 69 de 853, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 362 de 5570 e 977 de 5570, respectivamente.

Apresenta 86% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 25.7% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 41.4% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 126 de 853, 747 de 853 e 221 de 853, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 652 de 5570, 4959 de 5570 e 713 de 5570, respectivamente.

15. Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula do Imóvel de número **21.026** do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

16. Vista aérea





17. Mapa de Localização



18. Metodologia utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração de este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com técnica de análise por Regressão e Inferência Estatística.

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto, que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

19. Especificação da perícia

19.1. Escolha das variáveis

Para a perícia em tela, foram escolhidas as variáveis abaixo:





- a) **Variável Dependente:** Preço do imóvel
 b) **Variáveis Independentes:** Número de quartos, Garagem, Área do terreno; área construída e localização.

A escolha das variáveis independentes refere-se:

- **Área do Terreno** – área total do terreno expressa em metros quadrados
- **Área Construída** – refere-se à área construída expressa em metros quadrados
- **Número de quartos** – refere-se à quantidade de dormitórios do imóvel
- **Garagem** – refere-se à quantidade de carros que comportam em garagem privativa
- **Localização:** refere-se ao potencial de localização do imóvel, sendo Região C: 1 (um), Região D :2 (dois); Centro: 3 (três) e Centro Nobre: 4 (quatro)

19.2. Determinação do tamanho da amostra

A determinação do tamanho da amostra é identificada através da quantidade de variáveis independentes.

$$n = 3 (K + 1)$$

Onde:

n = número de amostras

K= número de variáveis independentes

Considerando o disposto, aplica-se o mínimo de 18 (dezoito) imóveis referenciais. Para a perícia, utilizou-se de 18 (dezoito) amostras.

19.3. Coeficiente de Correlação

O Coeficiente de Correlação mostra a correspondência entre dois dados. A correspondência é positiva quando um dado aumenta e o outro aumenta. Será negativa quando um dado aumenta e outro diminui. Será nula, quando não houver correspondência.

No modelo atingiu-se o coeficiente 0,8977.

É importante salientar que a informação é importante para saber como os dados correspondem. É uma medida estatística que poderá variar de -1 a +1.





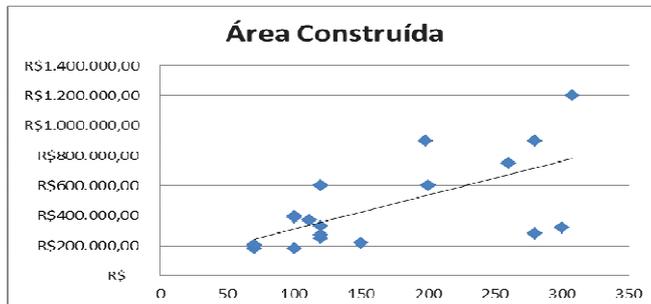
Neste quesito, foram analisadas as variáveis independentes com o objetivo de compreender como se correlacionavam com a variável dependente, analisando a dispersão dos dados. Assim obtivemos o seguinte resultado:

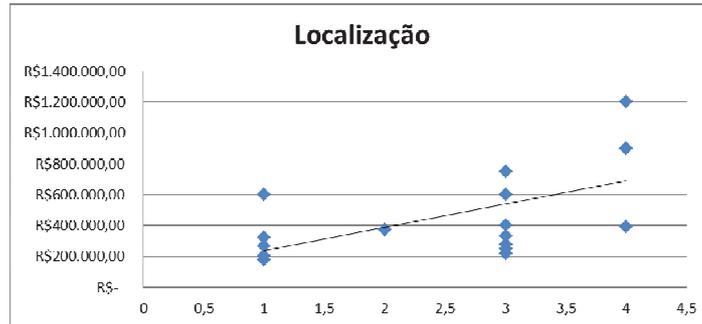
Quartos	62%	MEDIA
Garagem	26%	FRACA
Lote	2%	FRACA
Construída	63%	MEDIA
Localização	61%	MEDIA

O índice pode ser classificado conforme a tabela abaixo:

1	relação absoluta
0,9 a 1	relação muito forte
0,7 a 0,9	relação forte
0,3 a 0,7	relação média
0 a 0,3	relação fraca
0	relação nula

Graficamente, a correlação pode ser demonstrada abaixo:





19.4. Coeficiente de Determinação (R²)

O R² nos informa que percentual é eliminado do erro de previsão na variável y quando usamos a regressão de mínimos quadrados sobre a variável x.

Como resultado, R² também é chamado de coeficiente de determinação.

Em outras palavras, o coeficiente de determinação, também chamado de R², é uma **medida de ajuste de um modelo estatístico linear generalizado**, como a regressão linear simples ou múltipla, aos valores observados de uma variável aleatória. O R² varia entre 0 e 1, por vezes sendo expresso em termos percentuais.

Para o laudo atingimos:

$$R^2 = 0,80602$$

$$R^2 \text{ ajustado} = 0,72520$$

19.5. Medidas de tendência Central

É o valor central para uma tendência ou probabilidade. Para este trabalho obtivemos:

Média: R\$ 463.611,11

Mediana: R\$ 350.000,00

Moda: R\$ 600.000,00

19.6. Análise de Dispersão

É a variabilidade ou o espalhamento da distribuição dos dados. Mostram quão aproximados ou afastados estão os dados. Desta forma obtivemos:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Amplitude: R\$ 1.020.000,00
 Variância: R\$ 88.411.192.810,46
 Desvio Padrão: R\$ 297.340,20
 Limite Inferior: R\$166.270,91
 Limite Superior: R\$ 760.951,30

20. Pesquisa de Mercado

20.1. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

A pesquisa foi realizada através de informações e entrevistas com corretores de imóveis e com proprietários de imóveis particulares.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão indicados abaixo:

20.1.1. R1 - Imóvel Referencial 1



R\$750.000,00 – 1000 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.2. R2 - Imóvel Referencial 2



R\$280.000,00 – 280 m2
Belato Soluções CRECI – 38670 F – telefone: (035)98437-1699

20.1.3. R3 - Imóvel Referencial 3



R\$280.000,00 – 280 m2
Global Corretora CRECI – 15254 F – telefone: (035)99232-0025





20.1.4. R4 - Imóvel Referencial 4



R\$ 400.000,00 – 1010 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209

20.1.5. R5 - Imóvel Referencial 5



R\$390.000,00 – 720 m2
Kid Imóveis - Creci: 6250 J



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



20.1.6. R6 - Imóvel Referencial 6



R\$900.000,00 – 720 m2
Kid Imóveis - Creci: 6250 J

20.1.7. R7 - Imóvel Referencial 7



R\$ 1.200.000,00
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.8. R8 - Imóvel Referencial 8



R\$ 220.000,00

L & C Corretor de Imóveis : 19311 F - Telefone: (035)99986-6768

20.1.9. R9 - Imóvel Referencial 9



R\$ 900.000,00

Simone ou Cristiano (particular) : Telefone: (035)99947-7714





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

20.1.10. R10 - Imóvel Referencial 10



R\$ 250.000,00 (sem garagem)
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209

20.1.11. R11 - Imóvel Referencial 11



R\$ 330.000,00 (com garagem)
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.12. R12 - Imóvel Referencial 12



R\$180.000,00
Kid Imóveis - Creci: 6250 J

20.1.13. R13 - Imóvel Referencial 13



R\$180.000,00
Kid Imóveis - Creci: 6250 J



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



20.1.14. R14 - Imóvel Referencial 14



R\$ 270.000,00

Dalva ou Cláudio (particular): Telefone: (035)99912-2755 / 3241-2221

20.1.15. R15 - Imóvel Referencial 15



R\$ 205.000,00 (sem garagem)

Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.16. R16 - Imóvel Referencial 16



R\$ 320.000,00 – 1000 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F

20.1.17. R17 - Imóvel Referencial 17



R\$600.000,00 – 1200 m2
Imóvel a venda particular – Danilo (035) 99868-7095 / 99521-2934



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



20.1.18. R18 - Imóvel Referencial 18



R\$ 370.000,00 – 320 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F

20.2. Análise e tratamento dos dados

A inferência estatística é o raciocínio desenvolvido a partir de indícios no qual é possível chegar a uma conclusão a partir de proposições. Neste sentido, a estatística é um ramo da matemática aplicada que usa o princípio da teoria das probabilidades no estudo de séries de dados matemáticos.

Amostra	Quartos	Garagem	Lote	Construída	Localização	Valor	Valor m ²
R1	4	3	1000	260	3	R\$ 750.000,00	R\$ 2.884,62
R2	3	0	280	280	3	R\$ 280.000,00	R\$ 1.000,00
R3	3	1	120	120	3	R\$ 600.000,00	R\$ 5.000,00
R4	3	1	1010	100	3	R\$ 400.000,00	R\$ 4.000,00
R5	4	0	720	100	4	R\$ 390.000,00	R\$ 3.900,00
R6	4	0	400	280	4	R\$ 900.000,00	R\$ 3.214,29
R7	6	2	289	308	4	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.896,10
R8	3	1	150	150	3	R\$ 220.000,00	R\$ 1.466,67
R9	3	1	320	198	4	R\$ 900.000,00	R\$ 4.545,45
R10	2	0	120	120	3	R\$ 250.000,00	R\$ 2.083,33
R11	2	1	120	120	3	R\$ 330.000,00	R\$ 2.750,00
R12	3	1	320	70	1	R\$ 180.000,00	R\$ 2.571,43
R13	3	1	180	100	1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.800,00
R14	4	1	1600	120	1	R\$ 270.000,00	R\$ 2.250,00
R15	3	0	280	70	1	R\$ 205.000,00	R\$ 2.928,57
R16	3	3	1000	300	1	R\$ 320.000,00	R\$ 1.066,67
R17	6	1	1200	200	1	R\$ 600.000,00	R\$ 3.000,00
R18	3	2	320	111	2	R\$ 370.000,00	R\$ 3.333,33



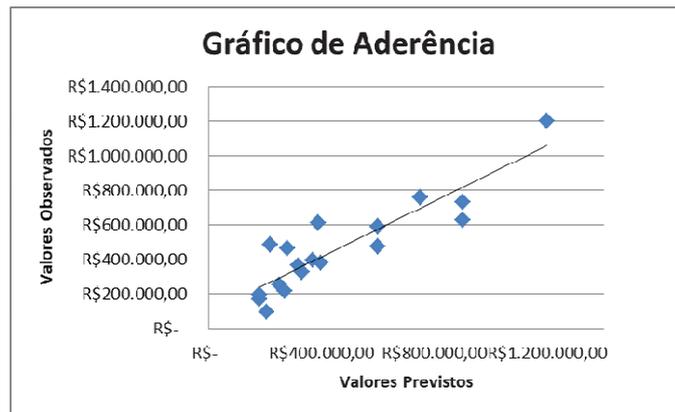


Analisando as amostras, observou a Curtose apresentando característica leptocúrtica, com assimetria positiva.

O nível de confiança (95%) obtido está em R\$ 147.863,80. Assim o intervalo de confiança está entre R\$ 166.270,91 até R\$ 760.951,31.

A análise da normalidade foi obtida pela comparação da frequência relativa aos resíduos amostrais padronizados, observados no intervalo de [-1;+1], [-1,64;+1,64] e [-1,96;+1,96], com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, sendo 68%, 90% e 95%. Assim verificou-se a normalidade do modelo.

Analisando o gráfico de aderência, demonstra que os pontos se aproximam da reta, fato que demonstra que os ajustes um bom ajuste do modelo nos dados:



No modelo, verificou-se o Teste de Significância da Regressão (F de Significação) que visa apresentar como resultado a existência de alguma relação linear entre as variáveis, ou seja, testa o efeito do conjunto das variáveis independentes sobre a variável dependente. Quanto menor este valor, maior a relação linear entre as variáveis. O ideal é apresentar resultados menores que 5%, ou seja, 0,05. Ao aplicar o conceito, identifica-se um resultado muito baixo. O F de Significação apontou resultado de 0,000594787990299494.

Para os testes de significância individual, observa-se:

Quartos	0,005014063
Garagem	0,144952561
Lote	0,382479605
Construída	0,430083072
Localização	0,004646984





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

Para o critério de localização, adotaram-se com base nas informações obtidas junto a Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Sapucaí / MG, no que se refere ao Mapa de Zoneamento da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, conforme anexo.

É natural que os valores obtidos sofram alteração em aproximadamente 5%, referente ao fator de oferta. Este índice é apurado nas transações imobiliárias.

Levou-se em consideração a situação atual do imóvel avaliando (imóvel periciado), onde se constatou que o imóvel apresenta situação regular para fins de cálculo da depreciação do imóvel.

A partir das variáveis estudadas, chegamos ao modelo matemático que irá definir o intervalo de confiança para os valores estimados, em observância a Norma vigente, obtendo os valores do imóvel:

$$\text{Valor do imóvel} = [(-488216,071776049) + (148304,166907284 * \text{quartos}) + (74602,6302511958 * \text{garagem}) + (-95,3938709106305 * \text{área do lote}) + (495,217244016407 * \text{área construída}) + (131798,478333413 * \text{localização})]$$

A partir do modelo matemático acima, é possível identificar o valor do imóvel conforme segue:

Imóvel	Valor	Fator de negociação	Valor do imóvel depreciado
Apto 101	R\$ 755.652,17	R\$ 717.869,56	R\$ 634.596,69

- Intervalo Inferior: R\$ 559.674,83
- Médio: R\$ 634.596,69
- Intervalo Superior: R\$ 709.518,55

Valor Final aproximado do Imóvel: R\$ 635.000,00

21. Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, estacando a inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o aquecimento do valor do imóvel pela característica do seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. É importante considerar que os valores obtidos através da estatística, foram auferidos mediante conceitos matemáticos.





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

Portanto é importante verificar os graus de fundamentação e de precisão. Para a elaboração deste laudo foram observados os dispositivos constantes na tabela 1 da NBR 14653-2, cuja informação transcreveu abaixo:

Tabela 1 — Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Tabela 1 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bilateral)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

NOTA: Observar subseção 6.1.

6.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:





Foram atingidos:

Item	Grau	Pontos
Caracterização do Imóvel Avaliando	III	3
Coleta de dados no mercado	III	3
Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	I	1
Identificação de dados de mercado	II	2
Extrapolação	III	1
Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula - de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	III	3
	Total	15

Para o enquadramento do laudo, observa-se a tabela:

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Para a elaboração do laudo foram observados os dispositivos constantes na tabela 3 da NBR 14653-2, cuja informação transcreveu abaixo:

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

O grau de precisão obtido neste laudo foi o grau de **precisão II**.





22. Conclusão

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 aplicado às devidas técnicas de inferência estatística, e a utilização do Método de Quantificação e Custo, para avaliação da estrutura metálica, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial:

VALOR APROXIMADO DO IMÓVEL AVALIADO EM 22 DE NOVEMBRO DE 2021:

R\$ 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, **deve-se o Intervalo Inferior de R\$ 560.000,00 ao Intervalo Superior: R\$ 710.000,00.**

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

O Corretor de Imóveis Renato Botelho de Lima coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Vespasiano, 22 de novembro de 2021.

Renato Botelho de Lima
CRECI Nº: MGF 0036576
CNAI: 028358
CRA-MG 01-029200/D





23. Anexos

23.1. Tabela de Vida Útil dos Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50





23.2. Tabela de Vida Útil dos Imóveis

Esta tabela é utilizada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a foram aplicados nas fórmulas utilizadas neste Parecer Técnico:

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I





23.3. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

23.4. Certidão de Matrícula do Imóvel Avaliando

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 01

MATRÍCULA Nº	21.026
Denominação do Imóvel: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG	
<p>IMÓVEL: Um imóvel urbano constituído por um apartamento de nº 101 com destinação exclusivamente residencial familiar, com acesso direto para a rua Delfim Moreira, nº 240, através de uma escada de uso comum, constituído por uma varanda, hall, sala de estar, sala de jantar, cozinha, duas suítes, dois dormitórios, um banheiro social, um banheiro de serviço e uma dispensa, somando 227,25m² de área privativa, mais 22,05m² de área comum, perfazendo o total de 249,30m² de área útil, o que lhe corresponde à fração ideal de 30,00% ou 80,33m² no lote de terreno com a área de 267,00m², fazendo parte também desta unidade autônoma, uma área descoberta e privativa de 10,50m² que se constitui num corredor de circulação para a área de serviço, cujo terreno contém as seguintes medidas e confrontações: "Pela frente, confronta com a Rua Delfim Moreira na extensão de 12,00; do seu lado direito, faz limites com propriedade de Francisco Vilela, sucessor de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,50 metros, de seu lado esquerdo divide com propriedade de Maria Teresa Ferreira Santiago, sucessora de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,00 metros, e pelos fundos confronta com propriedade de Expedito Alves de Carvalho, sucessor do Círculo Operário de São Gonçalo do Sapucaí, na extensão de 12,00 metros. PROPRIETÁRIO: UNIVERSO PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 13.206.661/0001-10, pessoa jurídica, sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí/MG, na rua Ceará, nº 352, bairro Santa Rita de Cássia. TÍTULO AQUISITIVO: R-12 e R-13 da matrícula 10.717, Livro 2, deste Ofício Imobiliário, São Gonçalo do Sapucaí/MG, 09 de novembro de 2011. Emolumentos: R\$ 13,08 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,11 - Total: R\$ 17,19. A OFICIALA: <i>Maria Rita Oliveira Ramos</i> /</p> <p>AV-1 – 21.026 – Conforme R-10 da matrícula 10.717, Livro 2, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado em primeiro grau ao Banco Bradesco S/A, para garantia do crédito no valor de R\$ 200.000,00 com vencimento final em 10 de janeiro de 2012, nas condições constantes do registro feito no livro 3 sob o nº 14.788. São Gonçalo do Sapucaí/MG, 09 de novembro de 2011. A OFICIALA: <i>Maria Rita Oliveira Ramos</i> /</p>	
..... (Continuação no verso)	





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

AV-2 - 21.026 - Conforme AV-14 da matrícula 10.717, Livro 2, foi cancelado o **débito hipotecário constante da AV-1 retro**, ficando o imóvel, até a presente data, livre e desembaraçado de quaisquer ônus hipotecário. São Gonçalo do Sapucaí/MG, 10 de abril de 2012. A OFICIALA *Marina Rita Almeida Yunes* /

R-3 - 21.026 - Prot. 64.753 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 07/08/2012.

Pela escritura lavrada pela 2ª Tabelião desta cidade e Comarca, em 03 de Agosto de 2012, L.º 095, fl. 062 e verso, a proprietária, devidamente representada, **vendeu a totalidade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Alvarenga Peixoto, n.º 530 - CEP 37.490000, inscrita no CNPJ/MF n.º 02.268.532/0001-30, devidamente representada por seu sócio administrador e representante legal CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA, inscrito no CPF/MF sob o n.º 532.134.246/68, portador da C.I. RG n.º 794.875/SSPDF, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na rua Ceará, 352, bairro Santa Rita - CEP 37.490000. Conforme constou da escritura o Município elevou o valor do imóvel para R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para efeitos de tributação. Imóvel cadastrado no município sob o n.º 01.01.030.0397.002/010661. Emolumentos: R\$ 1.026,12 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 474,94 - Total: R\$ 1.497,06. A OFICIALA *Marina Rita Almeida Yunes* /

R-4 - 21.026 - Prot. 64.896 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 30.08.2012.

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário n.º 734-0150.003.00000340-0, datada de 22 de agosto de 2012 e Termo de constituição de Garantia Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 22 de agosto de 2012, figurando como emitente a EMPRESA AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Alvarenga Peixoto, n.º 530, inscrita no CNPJ/MF n.º 02.268.532/0001-30, devidamente representada, a **mesma deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula à CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob forma de empresa pública, criada pelo Decreto Lei n.º 759/1969, vinculada do Ministério da Fazenda, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios Sul de Minas, em garantia do valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) **com vencimento em 11 de agosto de 2013**. O pagamento do valor do empréstimo acrescido dos encargos financeiros será efetuado por

(Continua na Folha 02)





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 02

MATRÍCULA Nº	21.026
<p>Denominação do Imóvel: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG</p>	
<p>IMÓVEL : (Descrito na fl. 01 – continuação da fl. 01/verso) meio de débito na conta indicada, na data do vencimento. São devidas prestações mensais, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, de acordo com a cláusula quinta constante da cédula. Para o disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 o imóvel se encontra avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sujeitos à atualização monetária. Com o presente registro a propriedade fiduciária foi constituída em nome da credora, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a fiduciante possuidora direta e a CAIXA possuidora indireta. Comparecem como avalistas: CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA - CPF/MF nº 532.134.246/68, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA - CPF/MF nº 670.863.816/91 e GLÓRIA ZACARIAS ANDRÉ CPF/MF nº 509.731.696/72. As demais condições constam da Cédula e do termo de constituição de garantia já referidos. Emolumentos: R\$ 1.558,92 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.203,28 - Total: R\$ 2.762,20. A OFICIALA: <u>Maria Sita Oliveira Veunso</u></p>	
<p>AV-5 - 21.026 - Prot. 66.805 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 29.08.2013. Pela Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Dívida, lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade e Comarca, em 11 de junho de 2013, L.º 98 N, fl. 50 a 51, fica CANCELADA a propriedade fiduciária constante do R-4 retro em nome da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, passando a propriedade plena a pertencer a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, cuja averbação se faz para efeitos legais. Emolumentos: R\$ 32,78 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,20 - Total: R\$ 42,98. Prenotação: Emolumentos: R\$ 22,94 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,63 - Total: R\$ 27,57. OFICIALA: <u>Maria Sita Oliveira Veunso</u></p>	
<p>R-6 - 21.026 - Prot. 66.805 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 29.08.2013. Pela Escritura já mencionada na AV-5 retro, a proprietária do imóvel, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, já qualificada, devidamente representada, em garantia das obrigações principais a acessórias, no valor total de R\$ 918.299,42 (novecentos e dezoito mil, duzentos e noventa e nove reais e quarenta e dois centavos) assumidas pela mesma, por meio do</p>	
<p>(Continuação no verso)</p>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

contrato de renegociação n.º 26.0150.690.0000028-9, datado de 29/05/2013, que fica fazendo parte integrante deste registro, dá em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU o imóvel objeto desta matrícula** à credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo decreto Lei n.º 759/69, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto Lei n.º 1259 de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo estatuto vigente da escritura, com sede no setor bancário sul, quadra 4 - lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, devidamente representada. O valor de R\$ 918.299,42 (novecentos e dezoito mil, duzentos e noventa e nove reais e quarenta e dois centavos) será pago em 96 meses através de prestações mensais e sucessivas, onde incidirão juros remuneratórios até a liquidação, na forma a seguir descrita: Pós fixados, representados pela composição da Taxa Referencia TR divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida da taxa de rentabilidade de 0,94000% ao mês. O devedor poderá efetivar a liquidação antecipada do saldo devedor, desde que a quantia amortizada corresponda ao valor mínimo de 01 prestação, nas condições do contrato de renegociação que fica fazendo parte integrante deste registro. Compareceram na escritura e no contrato mencionados, como AVALISTAS: CESAR ANDRE SIQUEIRA, brasileiro, empresário, portador da C.I. Rg n.º 794.875-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 532.134.246/68, como cônjuge DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA, brasileira, empresária, portadora da C.I. RG n.º MG 3.731.317-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 670.863.816/91, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Ceará n.º 352, bairro Santa Rita; BEATRIZ VALIAS SIQUEIRA, brasileira, solteira, empresária, portadora da C.I. RG n.º MG 13.337.357-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 015.936/166/43, residente e domiciliada na rua Ceará n.º 352, Santa Rita de Cássia, nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG. Emolumentos: R\$ 1.674,38 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.292,40 - Total: R\$ 2.966,78. A OFICIALA: *Maíra Rita Oliveira Soares*

R-7 - 21.026 - Prot. 71.124 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 15.10.2015.

Nos termos Certidão expedida pela Secretaria do Juízo da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais, desta cidade e comarca, em 17/04/2015, dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo n.º 0040358-65.2014.8.13.0620, Auto de Penhora, Avaliação e Depósito datado de 29/12/2014, figurando como exeqüente, PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A. e como executados, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA e DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA, procede-se ao registro de PENHORA do

(Continua na Folha 03)





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 03

MATRÍCULA Nº	21.026
Denominação do Imóvel: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG	
IMÓVEL: (Descrito na folha 01 – continuação da folha 02/verso) imóvel objeto desta matrícula e o imóvel objeto da matrícula 21.025 , em garantia do pagamento no valor de R\$ 712.287,49. Figura como fiel depositário, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 33,66 - Recompe: R\$ 2,02 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 11,11 - Total: R\$ 46,79. A OFICIAL: <u>Maria Rita Oliveira Kuroki</u> /	
R-8 - 21.026 - Prot. 74.022 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 10.08.2017. Nos termos do Mandado expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude desta cidade e comarca em 01/06/2017, Autos de número 0009663-60.2016.8.13.0620, Ação de Execução de Título Extrajudicial, figurando como exequente , RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A e como executados , AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA E OUTROS, procede-se ao registro de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros , em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 268.270,06. Foram nomeados como fiéis depositários, todos os executados e seus cônjuges. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 40,20 - Recompe: R\$ 2,41 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,26 - Total: R\$ 55,87. A OFICIAL: <u>Maria Rita Oliveira Kuroki</u> /	
R-9 - 21.026 - Prot. 75.272 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 04.06.2018. Nos termos do Ofício datado de 04/04/2018, Termo de Penhora e Depósito, Processo Digital número 1075412-23.2014.8.26.0100, figurando como exequente , PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A - CNPJ nº 34.274.233/0001-02 e como executados , AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA - CNPJ nº 02.268.532/0001-30, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA - CPF/MF nº 532.134.246-68 e DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA - CPF/MF nº 670.863.816-91, procede-se ao registro de PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas 21.025 e 21.027 , em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 1.589.621,03. Foi nomeada fiel depositária, a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 40,20 - Recompe: R\$ 2,41 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,26 - ISS: R\$ 0,80 - Total: R\$ 56,67. A OFICIAL: <u>Maria Rita Oliveira Kuroki</u> /	
(Continuação no verso)	

62





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

AV-10 - 21.026 - Prot. 77.266 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 14.11.2019.
 Nos termos do Mandado expedido pela Secretária da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude, desta cidade e comarca, Processo nº 0009663-60.2016.8.13.0620, **fica cancelada a penhora constante do R.8 retro**, Emolumentos: R\$ 64,86 - Recomp: R\$ 3,89 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 21,40 - ISS: R\$ 1,30 Total: R\$ 91,45. A

OFICIAL: Maria Rita Almeida Vences

(Continua na Folha)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ

Selo de Fiscalização: **EXT06341**

Código de Segurança: **0834.0648.6675.2600**

Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 30/09/2021 16:33

Atos(s) p/ atizado(s) por: Maria Rita Almeida Vences - Oficial Regi Emol: R\$20,88 TFE: R\$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,39

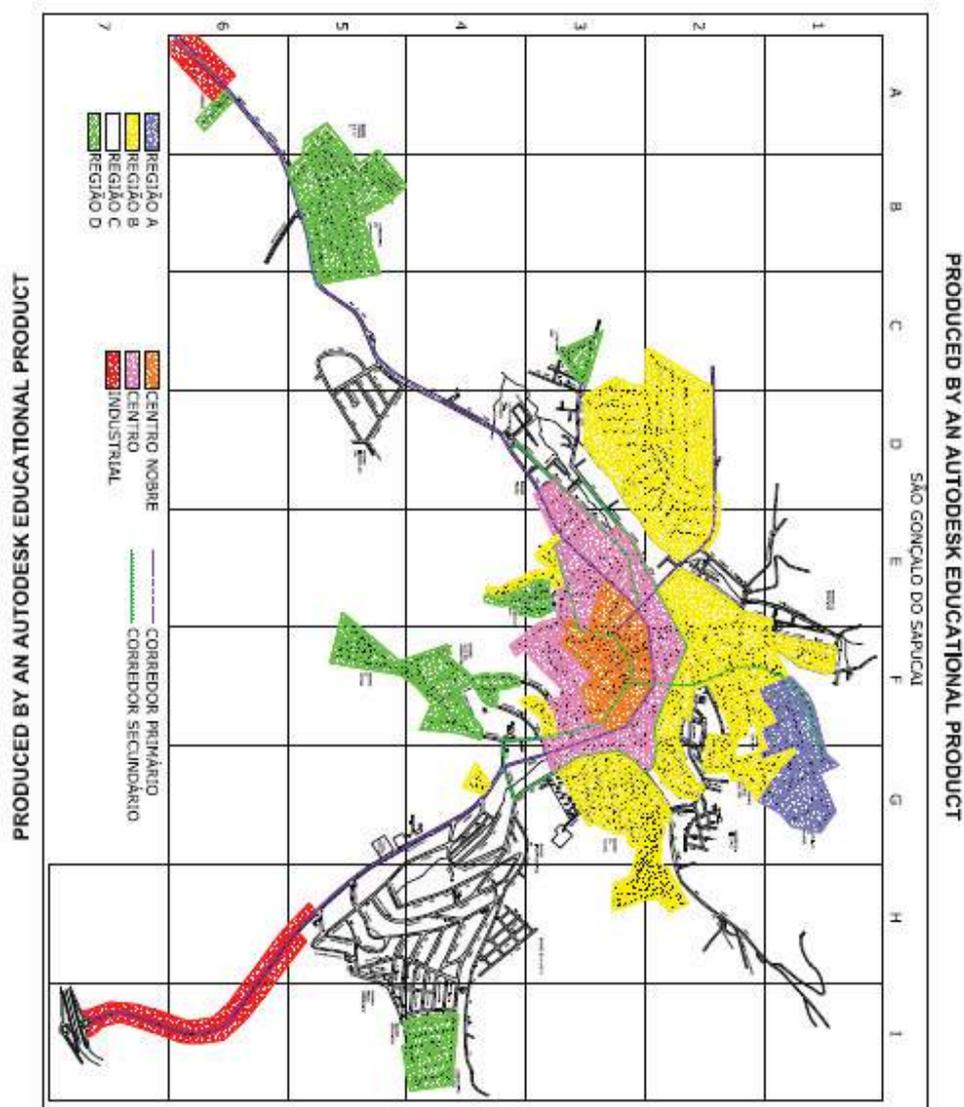



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renato Botelho de Lima
 Centro e Avaliador de Imóveis

23.6. Mapa de Zoneamento da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

23.7. Pauta de Avaliação do ITBI obtido junto a Prefeitura de São Gonçalo do Sapucaí / MG

Município de São Gonçalo do Sapucaí Estado de Minas Gerais			
PAUTA DE AVALIAÇÃO ITBI 2020			
IMÓVEL RURAL			
DESCRIÇÃO	VALOR DO HECTARE (10.000 M2)		
	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Sem Cultura	RS12.000,00	RS13.200,00	RS14.400,00
Com Cultura	RS24.000,00	RS26.400,00	RS28.800,00
CAFE			
Até 02 anos de idade	VALOR POR PE		
Acima de 02 anos de idade	0,75		
	1,44		
TERRENOS URBANOS			
LOCALIZAÇÃO	VALOR POR M2		
CENTRO NOBRE Delfim Moreira, General Pedro Machado, Ibrahim de Carvalho (Iticira), José Julio Macedo, Otto Raaboff Jordan (Iticira), Pça Alberto Siqueira, Rua Barbosa, Lacerda de Lemos, Raimundo Correia (Iticira), Senador Manoel Alvaro de Lemos, Adolfo Camargo Maranhães (Iticira), José Bento Vallim de Resende, Pça Barbosa Heliodora, Pça Athene Rocha, Dr. Fernando Lemos, Joaquim Manoel Daltro (Iticira), Prof. Maria Stella Siqueira, Pedro Jaqueira Reis, Advogado Peixoto, São José (Iticira), João Machado Guimarães, Prof. Antonio Nader, Tv. Barão do Rio Verde, Antonio Carlos, Tv. Maria Guilherme (Iticira), Pça. Dr. Antonio, Paulo Maria, Monsenhor Helvécio, Carlos Augusto Guilherme Dona Maria Victoria Mattar, Marciano Ferraz, Pça Barão do Rio Verde.	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
	RS289,00	RS332,00	RS382,00
CENTRO Serra Guilherme , Ademar Gaudin da Fereira, Rita, Dr. Guilherme de Azevedo Reis, Dr. Joaquim Manoel Daltro, Catarina (Iticira), Guilherme Pardo, Osvaldo de Medeiros, Dr. Pedro Albuquerque, Pça. Gabriel Vargas, Governador Valadares (Iticira), Genoveva Neves de Silva, Guilherme Joaquim Laoni, Joaquim Laoni de Resende, Expedicionários, Pça Dr. Queiroz, Raimundo Correia (Iticira), Tv. Maria Guilherme (Iticira), Marechal Deodoro, Otto Raaboff Jordan (Iticira), Tv. Governador Valadares, Benedito Cândido, Francisco Guilherme Pereira, Tv. Fernando Antônio de Lemos, Fernando Antônio de Lemos (Iticira), Prof. Guilherme Soterra, Maria da Silva Gentil, Sedi Guilherme , Guilherme , Odório Avelar, Benedito Augusto Rodrigues, Guilherme Guilherme , Joaquim Ferreira de Carvalho, Tv. Joaquim Ferreira de Carvalho, São José, Prof. Guilherme , Magalhães, Antonio Guilherme , Jacob, Flavianus Peixoto, José Augusto Mendes, Ilse Guilherme , Rafael Ambrósio, Pedro Silva, Antônio Noronha Paiva, Olimpio Vallim de Resende, Barão das Águas, Natalina Guilherme Vallim, José Augusto Paolino, José Gonçalves Costa e Silva, Lucio César Daltro, Ibrahim de Carvalho (Iticira).	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
	RS218,50	RS251,00	RS289,00
REGIÃO A (AZUL) Alto dos Pinheiros, M. Barbara Reis, Av. Pça Tancredo Neves, Alto do Guilherme .	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
	RS166,00	RS190,00	RS218,50
REGIÃO B (AMARELO) M. Barbara Heliodora, Vitor da Serra, Fatima, Fatima B. Heliodora, Primavera, Harmonia (Parte), Princesa, Santa Rita, Vale das Águas , Guilherme , São do Carmo, M. das Palmeiras, Morada Nova, Flamboyant, Vila Rica, Serra (Cacha) Pedreira (Parte), Guilherme Ovariz, Anjo, Vale Resende.	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
	RS123,00	RS145,00	RS166,00
REGIÃO C (BRANCO) Ilaramim (Baixo Guilherme do Guilherme), Miradouro Velho, Rua Da Serra, Guilherme , Santa Helena, Tanque, Inconfidentes, Novo Horizonte, Zona Prata, Esplanada, Santa Lucia, Pedreira (Parte), Morada do Sol, Das Vistas, Bela Vista, Wanderley Turquem, Sarapuí Guilherme , Marta, Fernando Antonio De Lemos (Iticira), Quadra A1 do loteamento Vitor da Serra.	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
	RS90,00	RS105,00	RS123,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Município de São Gonçalo do Sapucaí
Estado de Minas Gerais

REGIÃO D (VERDE)		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairro Irídio, Santa Cruz, São José, Alto da Aparecida, Sapucaí , Nova Cruz, Ilus, Santa Clara, Quilata , Sítio, Ernesto Milton Soares, Av. Conselheiro		RS40,00	RS65,00	RS90,00
REGIÃO INDUSTRIAL		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairros: Indústria do Sapucaí, Santa Clara, Av. Timóteo		RS12,50	RS48,75	RS65,00
REGIÃO DOS DISTRITOS		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairros: Conselheiro		RS12,50	RS41,25	RS50,00
CONSTRUÇÃO				
TIPO	PADRÃO	VALOR POR M2		
		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
CASA	Luxo	RS1455,00	RS1673,25	RS1924,23
	Primeira	RS1.100,00	RS1265,00	RS1455,00
	Segunda	RS920,00	RS935,00	RS1.100,00
	Terceira	RS664,70	RS782,00	RS920,00
	Precária	RS350,00	RS507,35	RS664,70
APARTAMENTO	Luxo	RS1.100,00	RS1265,00	RS1455,00
	Primeira	RS920,00	RS935,00	RS1.100,00
	Segunda	RS664,70	RS782,00	RS920,00
	Terceira	RS480,00	RS565,00	RS664,70
	Precária	RS347,00	RS408,00	RS480,00
LOJA/SALA	Luxo	RS935,00	RS1100,00	RS1265,00
	Primeira	RS782,00	RS920,00	RS935,00
	Segunda	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Terceira	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Precária	RS265,00	RS311,00	RS366,00
INDÚSTRIA / FABRICA	Luxo	RS782,00	RS920,00	RS935,00
	Primeira	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Segunda	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Terceira	RS264,35	RS311,00	RS366,00
	Precária	RS191,00	RS225,00	RS264,35
GALPÃO/TELHEIRO	Luxo	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Primeira	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Segunda	RS264,35	RS311,00	RS366,00
	Terceira	RS191,00	RS225,00	RS264,35
	Precária	RS138,00	RS162,35	RS191,00

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





23.8. Comprovante de vistoria do imóvel


Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

COMPROVANTE DE VISTORIA

Dados do Perito Responsável:

RENATO BOTELHO DE LIMA, portador do CPF No. 047.971.926-82, devidamente cadastrado no CRA-MG-01-029200/D, no CRECI-MG 16576 - F, na 4ª REGIÃO, como Perito Avaliador, regularmente cadastrado no com CNAI nº 28358, habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 3º da Lei 6.530/78 277.443 do STJ - Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recursos Especiais 84.459 DF - STJ, e dentro da conformidade da Resolução 1.666/2007 - COFFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com escritório na Avenida Carlos Maria Filho, 776 - Bloco 24, apto. 104, no bairro Góvea, em Vespasiano / MG, CEP: 37.202-070.

Dados do Processo:

Autor: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A
 Réu: AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CESAR ANDRÉ SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
 Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
 Assunto: [Diligências]
 Processo Nº: 5008947-17.2020.8.13.0620

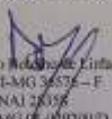
Data e local da vistoria:

Data: 03 de novembro de 2021 -- Apto 101
 Horário de início: 08:00 H
 Horário de término: 10:30 H

Dados da parte interessada:

AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CESAR ANDRÉ SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
 Nome: Daniela Ayres Valias Siqueira
 CPF: 015.936.166-43 RG: 40.13.333.350

Declaro para todos fins de direito, que estive presente no imóvel objeto de perícia do processo acima citado, na data e horário indicados, que as assinaturas foram colhidas no ato de vistoria, e que o profissional perito se identificou para as partes.


 Renato Botelho de Lima
 CRECI-MG 16576 - F
 CNAI 28358
 CRA-MG 06-029200/D


 CPF: _____
 Assinatura da parte

50 / 52 laudo de avaliação e análise de orçamento_casa residencial_0608.doc 30/10/2021



Anexo V**C O F E C I****4ª Região - Minas Gerais****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Renato Botelho de Lima, CPF nº 04797192682, RG nº MG 7.946.462 PCMG/MG, CRECI nº 36576, Endereço: Carlos Murta Filho 776 Bloco 24 - Apt. 104 Gavea li, Vespasiano-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA

VESPASIANO-MG , 20 de Novembro de 2021

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 015014



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 015014, 20 de Novembro de 2021





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM

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

PTAM Nº. RBL 004/2021



Vista do imóvel avaliando

IMÓVEL AVALIANDO:

Apartamento
Rua Delfim Moreira, 240 – Apartamento 202 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

SOLICITANTE: 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/ MG.

FINALIDADE: Perícia Judicial

CORRETOR:

Renato Botelho de Lima
CRECI-MG Nº: 36576 F
CNAI: 028358
CRA-MG 01-029200/D

VESPASIANO, 22 DE NOVEMBRO DE 2021.

Avenida Carlos Murta Filho, 776 – Bloco 24 – Apto 104.
Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

Sumário

Resumo ----- 3

Objetivo ----- 4

Considerações Iniciais ----- 4

Indicação do Solicitante do PTAM ----- 4

Finalidade do PTAM ----- 4

Número de este Parecer PTAM ----- 5

Da Competência ----- 5

Partes da ABNT / NBR ----- 5

Abreviaturas ----- 6

Imóvel Periciado ----- 7

Vistoria ----- 8

Descrição do Imóvel ----- 8

Registro Fotográfico ----- 16

Características da Região ----- 41

Confrontações ----- 43

Vista aérea ----- 43

Mapa de Localização ----- 44

Metodologia utilizada ----- 44

Especificações da Perícia ----- 44

Pesquisas de Mercado – Imóveis Referenciais----- 48

Análise e Tratamento de Dados ----- 57

Notas ----- 59

Conclusão ----- 62

Anexos ----- 63

Avenida Carlos Murta Filho, 776 - Bloco 24 - Apto 104.
 Gávea - Vespasiano / MG - CEP 33202-670 (31) 99830-1050



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



1. Resumo

➤ Do imóvel:

Apartamento
Rua Delfim Moreira, 240 – Apartamento 202 – Centro.
São Gonçalo do Sapucaí / MG

➤ Da Categoria

Imóvel Residencial

➤ Do objetivo

Determinar o valor de mercado e responder quesitos formulados pelas partes.

➤ Da Finalidade

Perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

➤ Da data da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 03 de Novembro de 2021, às 8h, conforme documentos anexos nos autos.

➤ Valor da Avaliação para 22 de novembro de 2021

Valor aproximado do imóvel periciado:

R\$ 594.000,00





2. Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por objetivo assistir a esse Juízo nas questões técnicas colocadas em julgamento no presente caso, buscando esclarecer as dúvidas e conflitos existentes, ao responder as questões levantadas junto a esse processo, havendo a necessidade de se efetivar avaliação imobiliária do imóvel constante da **Matrícula nº 21.027**, do Cartório de Registro de Imóveis, motivo de Ação que consta nos autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

3. Considerações Iniciais

Este Laudo Pericial, aqui também denominado como **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Urbanos, estipulados pela NBR – 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa diretrizes para avaliação de imóveis urbanos. Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da **Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, as Resoluções 957/2006, 1.044/2007, 1066/07 e Ato Normativo 001/11 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos Cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente **PTAM**.

4. Indicação do Solicitante do PTAM

Visa o presente Parecer, atender a nomeação da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de São Gonçalo Do Sapucaí/MG, para perícia judicial para os autos nº 5000947-17.2020.8.13.0620, ação de cumprimento de diligência em Carta Precatória Civil do processo cujo Autor é PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A e os Réus são AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, CESAR ANDRE SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA.

5. Finalidade do PTAM

O objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é determinar o valor de mercado para o imóvel residencial localizado no **segundo pavimento**, com acesso para a **Rua Delfim Moreira, nº 240**, através de uma escada de uso comum, constituído por uma varanda, hall, sala de estarem, sala de jantar, cozinha, duas suítes, dois





dormitórios, um banheiro social, um banheiro de serviço e uma dispensa, somando 227,25 m² de área privativa, mais 11,025 m² de área comum, perfazendo um total de 238,275 m², o que lhe corresponde à fração ideal de 29,00% ou 76,77 m² no lote de terreno com área de 267,00m² constante da **Matrícula nº 21.027**, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG, em anexo, de propriedade presumida de AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade limitada sediada na cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37.490-000, inscrita no CNPJ nº 02.268.532/0001-30 conforme extraído do registro constante na presente certidão obtida junto ao Serviço Registral.

6. Número deste Parecer PTAM

O numero deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é **PTAM – RBL 004/2021**

7. Da Competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U.) de 15/05/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que *“Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”*.

Em adição, a elaboração de este parecer respeita as Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis Nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que *“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação de valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”*, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que *“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”*.

8. Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos Gerais;





Parte 2: Imóveis Urbanos

Parte 3: Imóveis Rurais

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos Naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio Histórico

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

9. Abreviaturas que poderão ser consultadas

A.T. T – Área Total do Terreno.
 A.T. C – Área Total Construída.
 I.A. C – Idade Aparente da Construção.
 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
 Art. – Artigo
 AT – Área do Terreno
 C.M2 ou C.M² – Custo por metro quadrado
 CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
 CRECI-MG – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais
 CRA-MG – Conselho Regional de Administração de Minas Gerais
 DTC – Depreciação por Tempo de Construção
 IA – Imóvel em Avaliação
 IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.
 M2 ou M² – Metro quadrado
 MG – Média Geral
 NBR – Normas Brasileiras
 PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
 R – Referenciais
 R.F. D – Resultado do fator de depreciação.
 TG – Total Geral
 V.G. V – Valor global da venda.
 V.G. L – Valor global da locação.
 V.L – Valor da locação
 V.M – Valor Médio
 V.V – Valor de venda





10. Imóvel Periciado (Imóvel Avaliando)

O imóvel objeto deste PTAM é de propriedade presumida de AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade limitada sediada na cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37490 - 000, inscrita no CNPJ nº 02.268.532/0001-30 conforme extraído do registro constante na presente certidão obtida junto ao Serviço Registral.

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 21.027, Registro R-3-21.027, de 07 de agosto de 2012, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG conforme descrito:

“Um imóvel urbano constituído por um apartamento de nº 202 com destinação exclusiva residencial familiar, com acesso direto para a Rua Delfim Moreira, nº 240, através de uma escada de uso comum, constituído por uma varanda, hall, sala de estar, sala de jantar, cozinha, duas suítes, dois dormitórios, um banheiro social, um banheiro de serviço e uma dispensa, somando 227,25 m² de área privativa, mais 11,025 m² de área comum, perfazendo o total de 238,275 m², o que lhe corresponde à fração ideal de 29,00% ou 76,77 m² no lote de terreno com a área de 267,00 m², cujo terreno contém as seguintes medidas e confrontações: “Pela frente, confronta com a Rua Delfim Moreira na extensão de 12,00; do seu lado direito, faz limites com propriedade de Francisco Vilela, sucessor de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,50 metros, de seu lado esquerdo divide com a propriedade de Maria Teresa Ferreira Santiago, sucessora de Dr. José Ibrahim de Carvalho, na extensão de 22,00 metros, e pelos fundos confronta com propriedade de Expedito Alves de Carvalho, sucessor do Círculo Operário de São Gonçalo do Sapucaí, na extensão de 12,00 metros. PROPRIETÁRIO: UNIVERSO PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ / MF nº 13.206.661/0001-10, pessoa jurídica sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, na rua Ceará, nº 352, bairro Santa Rita de Cássia. TÍTULO AQUISITIVO: R-12 E R-13 da matrícula 10.717, Livro 2, deste Ofício Imobiliário. São Gonçalo do Sapucaí / MG, 09 de novembro de 2011. Emolumentos: R\$ 13,08 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,11 – Total: R\$ 17,19. A OFICIALA: (...)”

“R-3-21.027 – Prot. 64.754 – São Gonçalo do Sapucaí / MG, 07/08/2012. Pela escritura lavrada pela 2ª Tabeliã desta cidade e Comarca, em 03 de Agosto de 2012, L. ° 095, fl. 063 e verso, a proprietária, devidamente representada, vendeu a totalidade do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí – MG, na Avenida Alvarenga Peixoto, nº 530 – CEP 37.490000, inscrita no CNPJ / MF 02.268.532/0001-30, devidamente representada por seu sócio administrador e representante legal CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA, inscrito no CPF/MF sob nº 532.134.246/68, portador da C.I. RG nº 794.875/SSPDF, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de





São Gonçalo do Sapucaí – MG, na rua Ceará, 352, bairro Santa Rita – CEP 37.490000. Conforme constou da escritura o Município elevou o valor do imóvel para R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais) para efeitos de tributação. Imóvel cadastrado no município sob o nº 01.01.030.0397.003/010662. Emolumentos: R\$ 1.022,12 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 474,94 – Total R\$ 1.497,06. A Oficiala: (...)”

(grifo meu)

A Certidão de Matrícula do Imóvel foi disponibilizada no anexo deste parecer.

11. Vistoria

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor em companhia das partes, conforme comprovantes assinados pelas partes e anexados neste parecer.

A vistoria foi agendada para dia 03 de novembro de 2021, no horário de início de 8 horas, com horário de término às 10 h.

Esteve presente na vistoria a Ilma. Sra. Beatriz Valias Siqueira Mendes, CPF nº 015.936.166-43, RG nº MG 13.337.357, representando a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA.

Ressalta-se que a parte PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., apesar de ser informada da realização da perícia, nos autos do processo, não encaminhou representante para acompanhamento.

Como tivemos acesso ao imóvel, não inviabilizou a realização da vistoria que passaremos a discorrer nos tópicos seguintes.

12. Descrição do Imóvel

São apresentadas em tabelas abaixo descritas, as características que descrevem o imóvel avaliando. Em relação à localização observou-se:

<i>Melhoramentos públicos da região:</i>		
(X) pavimentação	(X) rede elétrica	(X) telefonia
(X) internet	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
(X) guias e sarjetas		(X) segurança pública
<i>Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:</i>		
(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
(X) bancos	(X) correios	(X) arborização
(X) supermercados		(X) lazer e recreação





O imóvel avaliando situa-se na Rua Delfim Moreira nº 240, sendo uma importante via situada no centro do município.

O imóvel possui boa localização, estando próximo ao prédio da Comarca do Fórum da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, próximo de rede bancária, da Câmara Municipal, bem como outros edifícios comerciais, industrial e residencial.

A rua é pavimentada com asfalto em boa qualidade, com presença de meio fio e outras necessidades de saneamento básico.

O imóvel em tela foi vistoriado identificando as seguintes características:

Para acesso ao imóvel, o usuário terá que acessar a portaria de entrada comum, localizada ao lado direito da frente do imóvel. O acesso comum é realizado através de uma escada comum, cujas paredes estão danificadas pelo uso constante, com marcas de sujeira e desgastes na parede. O corrimão apresenta sinais de desgastes pelo uso e tempo.

A entrada do apartamento é feita através de uma porta de madeira envernizada, com pequenos arranhões e em bom estado de conservação. O hall de entrada possui paredes pintadas com tinta seminova, com pequenas manchas e desgastes pelo uso, com piso em taco com sinteco apresentando sinais de desgastes pelo uso, mas em bom estado.

O roda pé apresenta bom estado de conservação. Os trincos da porta estão preservados em bom estado de conservação. O hall de entrada dá acesso para a sala de estar e para a sala de jantar.

a) Sala de estar

A sala de estar possui paredes pintadas em tinta branca com sinais de desgastes pelo uso e pelo tempo. A pintura está em bom estado de conservação geral. A parede da televisão foi aplicada textura, estando em bom estado de conservação. Os espelhos da tomada e a parte elétrica estão em bom estado de conservação, com manchas provocadas pelo uso. Não foram realizados os testes na parte elétrica do imóvel, uma vez que o mesmo encontra-se ocupado (locado).

O teto encontra-se pintado em tinta branca, preservada, com poucos sinais provocados pelo tempo. Há um ventilador de teto em bom estado de conservação. O portal de acesso para o hall de entrada está em bom estado de conservação, envernizado.

O piso é em taco, com sinteco apresentando muitos sinais e arranhões provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.





Porta de acesso ao corredor externo, pintado com verniz, apresentando sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Cada metade da porta de acesso possui 10 vidros trabalhados com jatos de areia, sendo que dos 20 vidros em ambas as portas, em bom estado de conservação.

Janela pintada com muitos sinais de desgastes provocados pelo tempo e pelo uso, mas atendendo perfeitamente os comandos para abrir e fechar.

b) Sala de jantar

Portal de acesso para a sala de jantar envernizado com sinais provocados pelo tempo e pelo uso.

Paredes da sala de jantar estão pintadas com tinta branca com poucos sinais de manchas e sujeira, mas mantendo um bom estado de conservação. Nas paredes os espelhos das tomadas e interruptores estão preservados e em bom estado de conservação.

Janela pintada com sinais de uso, mas mantendo bom estado de conservação. Os vidros estão preservados e janela basculante funcionando, com sinais de desgastes pelo uso e tempo.

Teto pintado com tinta branca, com poucas manchas e em bom estado de conservação. Iluminação funcionando em perfeito estado. Há um ventilador de teto instalado e em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica, em bom estado de conservação, com roda pé preservados e em bom estado de conservação.

c) Quarto 01 (suíte)

Porta em madeira envernizada, apresentando arranhões e sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo, mas em bom estado. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam furos com parafusos e bucha. Apresentam bom estado de conservação geral. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.

Os pisos são em tábua com sinteco apresentando muitos sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.





Neste quarto, identificamos que existe um armário embutido antigo, em madeira, aparentemente em bom estado de conservação. Armário encontra-se envernizado, com sinais de desgastes provocados pelo uso. A parte interior do armário não foi vistoriada em razão do imóvel estar locado e os pertences dos locatários estarem devidamente acondicionados no armário.

Teto pintado na cor branca, com pintura preservada, com poucos sinais de desgastes e uso. Iluminação funcionando e em bom estado. Há um ventilador de teto em bom estado de conservação.

Janela pintada apresentando sinais provocados pelo uso e pelo tempo, mas funcionando, apesar de estarem apresentando poucas dificuldades para deslizar-lo ao abrir e ao fechar.

Pelo armário, dá-se acesso ao banheiro privativo da suíte.

d) Banheiro da suíte 01

Paredes em azulejos em bom estado de conservação, com rejuntas apresentando sinais de desgastes pelo tempo, mas em bom estado geral. Há peças trincadas nas paredes caracterizando abatimento do solo e estrutura. As peças de metal, utilizadas para toalhas e demais utensílios estão em bom estado de conservação. Descarga apresenta bom estado de conservação e funciona em bom estado. Vaso sanitário e lavatório estão em bom estado de conservação. Armário embutido no lavatório em bom estado de conservação com puxadores e trincos funcionando nas gavetas e portas. Espelho em perfeito estado de conservação.

Um Box blindex, apresentando bom estado de conservação, com as peças preservadas e trilhos perfeitos.

Janela basculante em bom estado de conservação, mantendo as funcionalidades originais, com os vidros perfeitos.

Chuveiro funcionando em bom estado de conservação.

e) Quarto 02

Porta em madeira envernizada, apresentando arranhões e desgastes naturais provocados pelo uso e tempo. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam bom estado. Em um dos lados foi aplicado o papel de parede, estando em bom estado de conservação. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado. Há furos de parafusos e





buchas na parede. Teto pintado na cor branca, apresentando sinais de sujeira e uso, com um ventilador instalado e em bom estado de conservação.

Os pisos são em taco com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.

Não há armário embutido neste quarto. Janela pintada com sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo.

f) Corredor

Há um corredor com piso em cerâmica preservados, com rejuntas apresentando sinais de desgastes pelo tempo. Rodapés preservados e em bom estado de conservação. Paredes pintadas na cor branca, com poucos sinais de desgastes pelo uso, mas em bom estado de conservação.

Teto pintado na cor branca com pintura preservada e parte elétrica funcionando e em bom estado de conservação.

g) Quarto 03 (suíte)

Porta em madeira envernizada, com arranhões, mas em bom estado de conservação. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Os pisos são em taco com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam furos de bucha, mas em bom estado. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.

Janela pintada com sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Neste quarto, identificamos que existe outro armário embutido antigo, em madeira, aparentemente em bom estado de conservação. Armário encontra-se envernizado, com sinais de desgastes provocados pelo uso. A parte interior do armário não foi vistoriada em razão do imóvel estar locado e os pertences dos locatários estarem devidamente acondicionados no armário.

Teto pintado na cor branca com pintura preservada e parte elétrica funcionando e em bom estado de conservação. Há um ventilador de teto instalado e funcionando.





h) Banheiro da suíte 02

Paredes do banheiro com azulejos conservados, com rejuntas conservados, com as peça de metal fixas e conservadas. Espelho das tomadas e interruptor preservados. Pequeno lavatório com armário embutido, com gavetas e portas funcionando e em bom estado de conservação. Torneira funcionando e em bom estado. Espelho em bom estado de conservação.

Um box blindex, em bom estado de conservação, com trilhos e peças acrílicas preservadas, com marcas de desgaste pelo uso e tempo. Um chuveiro entalado em bom estado de conservação, com rede elétrica funcionando e em bom estado. Teto pintado na cor branca, com pintura em bom estado de conservação, com globo e rede de iluminação preservada.

Uma descarga funcionando em bom estado, com um vaso sanitário em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com sinais de uso e desgastes pelo tempo.

Uma janela basculante com vidros preservados, com alça agarrando ao abrir e ao fechar.

Nas paredes, próximos ao armário foram identificados poucas manchas de infiltração, manchando a parede.

i) Banheiro social

Paredes do banheiro com azulejos conservados, com rejuntas conservados, com as peça de metal fixas e conservadas. Espelho das tomadas e interruptor preservados. Pequeno lavatório em bom estado de conservação. Torneira funcionando e em bom estado.

Um box blindex, em bom estado de conservação, com trilhos e peças acrílicas preservadas, com marcas de desgaste pelo uso e tempo. Um chuveiro instalado em bom estado de conservação, com rede elétrica funcionando e em bom estado. Teto pintado na cor branca, com pintura em bom estado de conservação, com globo e rede de iluminação preservada.

Uma descarga funcionando em bom estado, com um vaso sanitário em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com sinais de uso e desgastes pelo tempo.





Uma janela basculante com vidros preservados, com alça funcionando ao abrir e ao fechar.

j) Quatro 04

Porta em madeira envernizada, com defeito, carunchada, sem constatação de controle da praga. Fechaduras funcionando em perfeito estado.

Os pisos são em taçõ com sinteco apresentando sinais, arranhões e defeitos provocados pelo uso e pelo tempo. Os rodapés estão preservados e em bom estado de conservação.

Paredes pintadas em tinta branca, com sinais de sujeira e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Apresentam bom estado. Os espelhos das tomadas e interruptores aparentemente funcionando em perfeito estado.

Janela pintada com sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo.

Teto pintado na cor branca com pintura preservada e parte elétrica funcionando e em bom estado de conservação.

k) Cozinha

Porta de madeira envernizada, com sinais provocados pelo uso e pelo tempo, para acesso ao corredor e uma porta de ferro, pintada com tinta apresentando sinais de desgastes, ferrugens e uso. Fechaduras de ambas as portas estão preservadas.

Janela pintada apresentando sinais provocados pelo uso e pelo tempo, mas em bom estado de conservação, com trincos e alça basculante preservada. Vidros em bom estado de conservação.

Uma pia fixa, em bom estado de conservação, com torneira e ralos funcionando e em bom estado. Pia possui armário embutido, envernizado, em bom estado, apresentando puxadores em bom estado. As portas do armário apresentam sinais e arranhões provocados pelo uso e pelo tempo.

Paredes em azulejos até o teto, com rejuntas preservados, com diversos furos de buchas provocadas por fixação de outros armários anteriormente. Paredes em bom estado. Os espelhos dos interruptores e das tomadas apresentam marcas de sujeira pelo tempo e pelo uso.

Teto pintado na cor branca, com pintura apresentando sinais de desgastes pelo uso e tempo, mas em bom estado geral.





Piso em cerâmica, em bom estado de conservação, com sinais de desgastes pelo uso e pelo tempo, com rejuntas apresentando sinais de desgastes pelo tempo, mas em bom estado de conservação.

l) Corredor externo 01

Paredes das fachadas do imóvel estão pintadas na cor branca, com sinais provocados pelo uso e pelo tempo. Janela basculante com puxador preservado, e com os vidros em bom estado de conservação. Bancada em granito, apresentando bom estado de conservação.

Porta lateral de acesso à escada (entrada do imóvel) em bom estado de conservação, com pintura apresentando sinais de desgastes provocados pelo uso e pelo tempo.

Telo com pintura preservada, com poucas manchas, com iluminação preservada.

Piso em cerâmica com rejunte preservado e em bom estado de conservação.

m) Corredor externo 02

Corredor lateral com acesso pela sala de televisão, com a porta em madeira envernizada, com os vidros preservados, apresentando os pisos em bom estado de conservação, com corrimão e parapeitos preservados.

n) Área de serviço

Área de serviço privativa com azulejos em sua metade, em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com paredes pintadas em sua parte superior, em bom estado de conservação, com poucas marcas de sujeira e marcas provocadas pelo uso. Tomadas e interruptores com espelho em bom estado de conservação, mas não foram realizados testes na parte elétrica do imóvel. Lâmpadas em bom estado de funcionamento.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com marcas de sujeira e marcas pelo uso e tempo.

Tanque de dois bojos, com marcas de sujeiras e desgastes provocados pelo tempo e pelo uso. Varal para secagem de roupas instalada e com roupas no varal.

Janelas basculantes com vidros inteiros e preservados. As janelas estão com a alça basculante agarrando ao abrir e ao fechar, mas em bom estado geral.

o) Dispensa

Porta de madeira envernizada, com sinais de arranhões e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo. Fechadura em bom estado de conservação e preservados.





O local estava cheio e dificultou a perícia. Observamos que as paredes são pintadas na cor branca, com sinais de desgastes e manchas de sujeira, mas apresentam bom estado geral.

Espelho do interruptor em com estado de conservação, com lâmpada em bom estado de conservação e preservados.

p) Banheiro da área de serviço

Uma porta de madeira envernizado, apresentando arranhões e desgastes provocados pelo uso e pelo tempo, com defeitos aparentes na parte inferior da porta.

Paredes do banheiro com azulejos conservados, com rejuntas conservados, com marcas de furos de bucha.

Espelho das tomadas e interruptor preservados. Lavatório em bom estado de conservação.

Teto pintado na cor branca, com pintura em bom estado de conservação, com globo e rede de iluminação preservada.

Uma descarga funcionando em bom estado, com um vaso sanitário em bom estado de conservação.

Piso em cerâmica em bom estado de conservação, com rejuntas preservados, com sinais de uso e desgastes pelo tempo.

13.Registro Fotográfico



Visão Geral





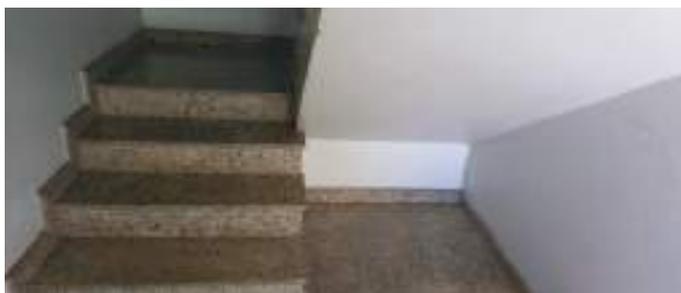
Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Visão Frontal



Porta de acesso comum aos apartamentos

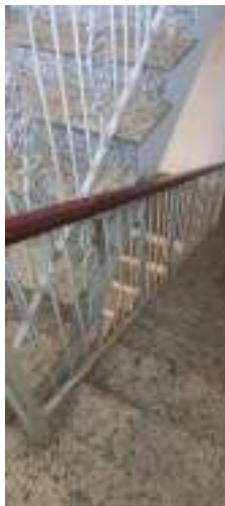


Hall de acesso aos apartamentos





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Corrimão das escadas



Visão das escadas





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Sala de estar



Hall de entrada





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Porta de acesso para corredor lateral - Sala de estar



Janela - Sala de estar

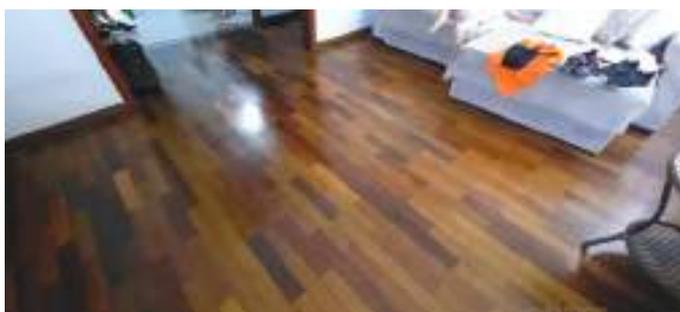




Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Portal de acesso para hall de entrada - Sala de estar



Piso - Sala de estar



Portal de acesso para corredor - Sala de estar





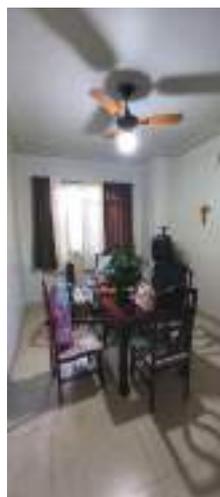
Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Corrimão da sacada



Sacada / corredor lateral



Copa





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Suíte 01 - piso



Suíte 01 - armário



Suíte 01 – furos na parede





Renato Botelho de Lima
Corredor e Avaliador de Imóveis



Suíte 01



Banheiro da Suíte 01

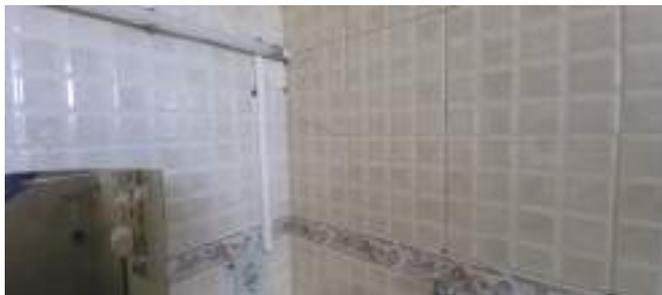


Peças trincadas no banheiro da Suíte 01





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Peças trincadas no banheiro da Suíte 01



Peças trincadas no banheiro da Suíte 01



Box e vaso sanitário no banheiro da Suíte 01





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Peças trincadas no banheiro da Suíte 01



Piso no banheiro da Suíte 01



Azulejos no banheiro da Suíte 01



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Cozinha



Cozinha



Azulejos com furo de bucha na cozinha





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Pia na cozinha



Armário da pia na cozinha



Porta para acesso ao corredor





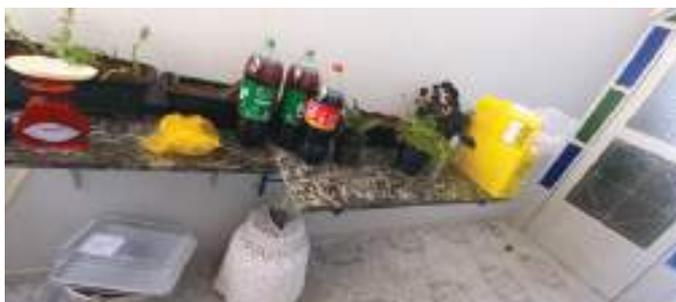
Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Corredor lateral



Corredor lateral

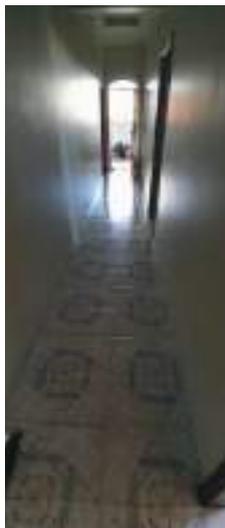


Bancada em granito





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Corredor



Banheiro social



Lavatório do banheiro social





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Paredes do banheiro social



Piso e vaso sanitário do banheiro social



Box do banheiro social

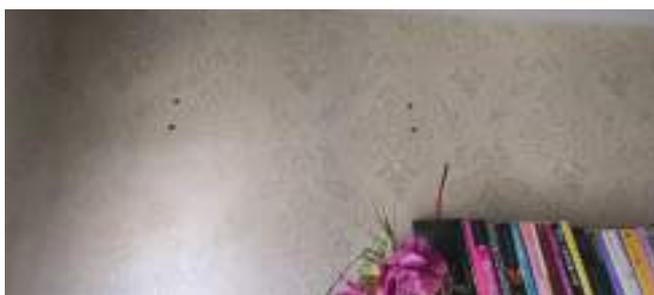




Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Quarto 02



Furos na parede no quarto 02



Teto no quarto 02



Piso no quarto 02





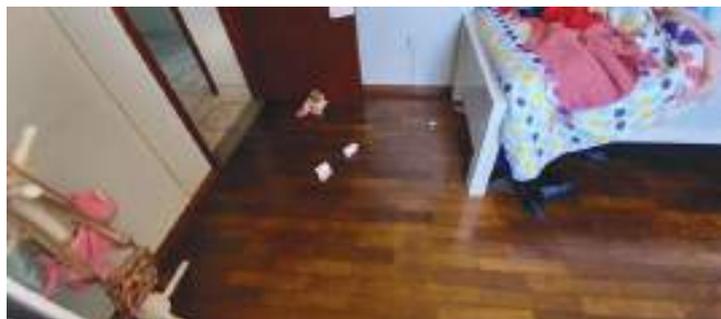
Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Quarto 03



Paredes quarto 03

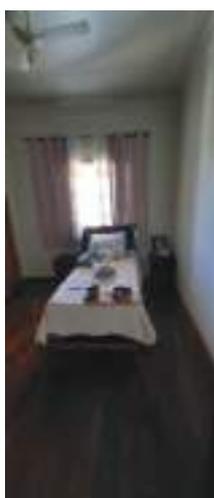


Piso do quarto 03





Teto do quarto 03



Quarto 04



Armário do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Piso do quarto 04



Armário do quarto 04



Teto do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Entrada para banheiro do quarto 04



Lavatório do banheiro do quarto 04



Vaso sanitário do banheiro do quarto 04





Renato Botelho de Lima
Cientista e Avaliador de Imóveis



Box e paredes do banheiro do quarto 04



Janela do banheiro do quarto 04



Área de serviço





Área de serviço



Paredes da área de serviço



Tanques da área de serviço





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Banheiro da área de serviço



Piso do banheiro da área de serviço e vaso sanitário



Defeito na porta do banheiro da área de serviço

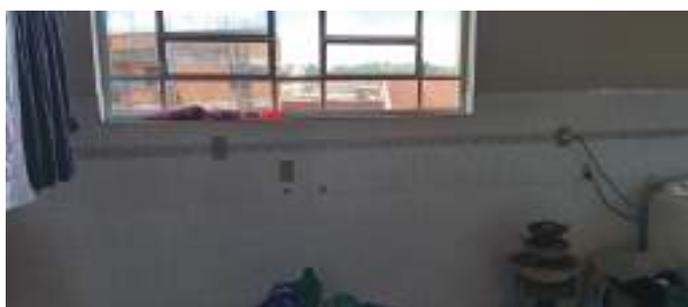




Piso do banheiro da área de serviço



Sala de dispensa da área de serviço



Parede e janela da área de serviço





14. Características da Região

O município de São Gonçalo do Sapucaí está localizado do estado de Minas Gerais. Apresentam em sua história importantes personagens como podemos citar Barão do Rio Verde, Raimundo Correia e Bárbara Heliodora.

Sua população em 2010 era de 23 895 habitantes, conforme dados do IBGE. A cidade está localizada às margens da Rodovia Fernão Dias, no sul do estado. Faz divisa com os municípios de Campanha, Careagu, Cordislândia, Heliodora, Lambari, Monsenhor Paulo, Turvelândia e Silvanópolis.

Com o fim do ciclo do ouro, ganharam importância às atividades agropecuárias, que em meados da década de 1990 produzia mais de 80 mil sacas de café por ano e 18 milhões de litros de leite. A agropecuária ainda se apresenta como um polo para a cidade, que também possui indústrias de participação regional e nacional.

Com a implantação do SENAI a cidade passou a investir na implantação de indústrias, uma maneira de gerar seu desenvolvimento.

Na cidade existe a tradicional Festa do Rosário. Festa de origem religiosa e cultural, que acontece durante quinze dias nos meses de maio ou junho. Seu início se dá 40 dias após a Páscoa, quando ocorre o início da Novena em honra ao Divino Espírito Santo.

Além da festa religiosa a Festa do Rosário apresenta traços culturais que remontam as origens escravas da cidade, com a apresentação dos ternos de Congadas. Além disso, a festa há muitos anos, apresenta-se como um grande evento, com shows, barracas de comidas e bebidas e uma grande reunião de cidadãos e visitantes, que são atraídos principalmente das cidades vizinhas e recentemente muitos vindos de São Paulo.

A cidade ainda possui extensa rede de pesqueiros e ranchos, bem como diversos atrativos naturais tais como cachoeiras, mata atlântica, a Serra de São Gonçalo, a gruta de Santa Luzia e o Rio Sapucaí.

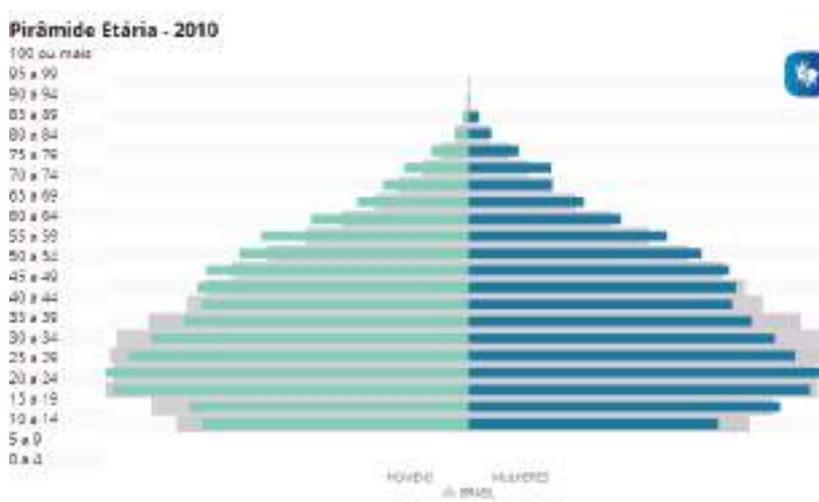
No turismo histórico se destaca a Casa da Cultura "Pedro Mattar Filho", sobrado do século XIX em estilo colonial brasileiro, onde anexo funciona um museu com artigos que pertenceram a personalidades da cidade. Do acervo deste museu se destaca uma liteira de campo de meados do século XIX.

Ainda há a Igreja do Rosário, erigida em fins do século XVIII por escravos. Esta Igreja possui imagens originais dos santos de devoção dos escravos como Santo Elesbão, São Benedito, Santa Ifigênia e Nossa Senhora do Rosário. O altar-mor, altares laterais e grande parte dos ornamentos do interior foram feitos em madeira, no estilo barroco, em uma curiosa vertente do estilo.





O centro da cidade possui vários casarões dos séculos XVIII e XIX, muito em fase de tombamento pelo Conselho Deliberativo de Patrimônio Histórico e Artístico local. Cita-se o conjunto arquitetônico da Rua Direita e Praça da Fonte e Praça Alberto Rocha.



Há no município quatorze escolas municipais sete estaduais e quatorze particulares. As escolas estaduais e municipais oferecem estudo de qualidade considerável, recebendo boa pontuação nas análises educacionais desenvolvidas pelo Ministério da Educação e Cultura e Secretaria de Estado de Educação. No ensino público municipal são oferecidos os ensinamentos primário e fundamental. Investimentos são realizados constantemente na capacitação dos professores da rede municipal e na aquisição de material didático de ponta.

São Gonçalo do Sapucaí pode ser considerado uma boa cidade em constante expansão e desenvolvimento. Diversas empresas têm se instalado no município, assim promovendo o crescimento econômico do local.

Em 2019, o salário médio mensal era de 1.8 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 17.8%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 231 de 853 e 247 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 3125 de 5570 e 1718 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 33.9% da população nessas condições, o que o colocava na posição 586 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 3794 de 5570 dentre as cidades do Brasil.

Não obstante a cidade tem sofrido como outros tantos municípios com problemas como drogas e desemprego. Em contrapartida o governo municipal trabalha projetos sociais que visam melhorias no âmbito sócio educacional. Importante também é o papel desempenhado pelo projeto da Polícia Militar mineira, o PROERD, que trabalha a





prevenção contra as drogas, sendo o público alvo crianças e adolescentes nas escolas da cidade.

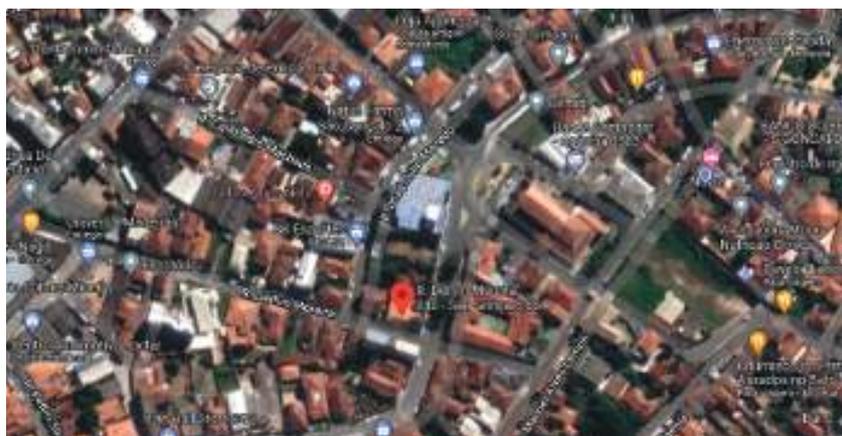
A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 32.35 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 3.6 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 71 de 853 e 69 de 853, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 362 de 5570 e 977 de 5570, respectivamente.

Apresenta 86% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 25.7% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 41.4% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 126 de 853, 747 de 853 e 221 de 853, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 652 de 5570, 4959 de 5570 e 713 de 5570, respectivamente.

15. Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na Matrícula do Imóvel de número **21.027** do Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo do Sapucaí/ MG e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

16. Vista aérea





17. Mapa de Localização



18. Metodologia utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração de este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com técnica de análise por Regressão e Inferência Estatística.

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto, que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

19. Especificação da perícia

19.1. Escolha das variáveis

Para a perícia em tela, foram escolhidas as variáveis abaixo:





- a) **Variável Dependente:** Preço do imóvel
 b) **Variáveis Independentes:** Número de quartos, Garagem, Área do terreno; área construída e localização.

As escolhas das variáveis independentes referem-se:

- **Área do Terreno** – área total do terreno expressa em metros quadrados
- **Área Construída** – refere-se à área construída expressa em metros quadrados
- **Número de quartos** – refere-se à quantidade de dormitórios do imóvel
- **Garagem** – refere-se à quantidade de carros que comportam em garagem privativa
- **Localização:** refere-se ao potencial de localização do imóvel, sendo Região C: 1 (um), Região D :2 (dois); Centro: 3 (três) e Centro Nobre: 4 (quatro)

19.2. Determinação do tamanho da amostra

A determinação do tamanho da amostra é identificada através da quantidade de variáveis independentes.

$$n = 3 (K + 1)$$

Onde:

n = número de amostras

K= número de variáveis independentes

Considerando o disposto, aplica-se o mínimo de 18 (dezoito) imóveis referenciais. Para a perícia, utilizou-se de 18 (dezoito) amostras.

19.3. Coeficiente de Correlação

O Coeficiente de Correlação mostra a correspondência entre dois dados. A correspondência é positiva quando um dado aumenta e o outro aumenta. Será negativa quando um dado aumenta e outro diminui. Será nula, quando não houver correspondência.

No modelo atingiu-se o coeficiente 0,8977.

É importante salientar que a informação é importante para saber como os dados correspondem. É uma medida estatística que poderá variar de -1 a +1.





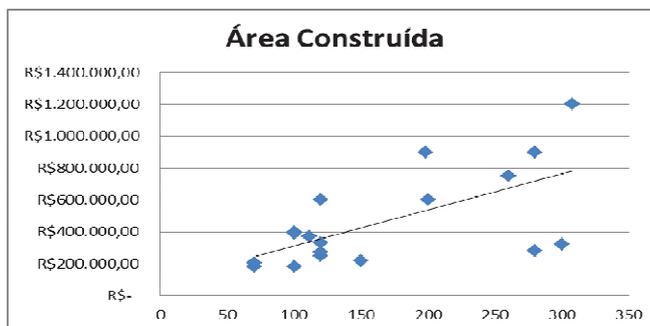
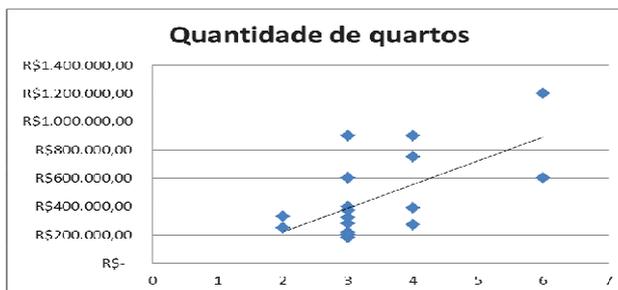
Neste quesito, foram analisadas as variáveis independentes com o objetivo de compreender como se correlacionavam com a variável dependente, analisando a dispersão dos dados. Assim obtivemos o seguinte resultado:

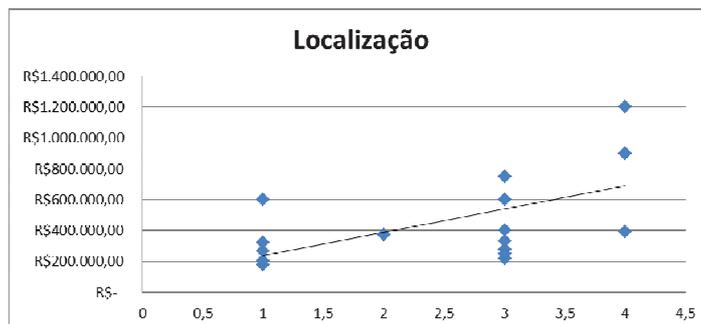
Quartos	62%	MEDIA
Garagem	26%	FRACA
Lote	2%	FRACA
Construída	63%	MEDIA
Localização	61%	MEDIA

O índice pode ser classificado conforme a tabela abaixo:

1	relação absoluta
0,9 a 1	relação muito forte
0,7 a 0,9	relação forte
0,3 a 0,7	relação média
0 a 0,3	relação fraca
0	relação nula

Graficamente, a correlação pode ser demonstrada abaixo:





19.4. Coeficiente de Determinação (R²)

O R² nos informa que percentual é eliminado do erro de previsão na variável y quando usamos a regressão de mínimos quadrados sobre a variável x.

Como resultado, R² também é chamado de coeficiente de determinação.

Em outras palavras, o coeficiente de determinação, também chamado de R², é uma **medida de ajuste de um modelo estatístico linear generalizado**, como a regressão linear simples ou múltipla, aos valores observados de uma variável aleatória. O R² varia entre 0 e 1, por vezes sendo expresso em termos percentuais.

Para o laudo atingimos:

$$R^2 = 0,80602$$

$$R^2 \text{ ajustado} = 0,72520$$

19.5. Medidas de tendência Central

É o valor central para uma tendência ou probabilidade. Para este trabalho obtivemos:

Média: R\$ 463.611,11

Mediana: R\$ 350.000,00

Moda: R\$ 600.000,00

19.6. Análise de Dispersão

É a variabilidade ou o espalhamento da distribuição dos dados. Mostram quão aproximados ou afastados estão os dados. Desta forma obtivemos:





Amplitude: R\$ 1.020.000,00
 Variância: R\$ 88.411.192.810,46
 Desvio Padrão: R\$ 297.340,20
 Limite Inferior: R\$166.270,91
 Limite Superior: R\$ 760.951,30

20. Pesquisa de Mercado

20.1. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

A pesquisa foi realizada através de informações e entrevistas com corretores de imóveis e com proprietários de imóveis particulares.

Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão indicados abaixo:

20.1.1. R1 - Imóvel Referencial 1



R\$750.000,00 – 1000 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.2. R2 - Imóvel Referencial 2



R\$280.000,00 – 280 m2
Belato Soluções CRECI – 38670 F – telefone: (035)98437-1699

20.1.3. R3 - Imóvel Referencial 3



R\$280.000,00 – 280 m2
Global Corretora CRECI – 15254 F – telefone: (035)99232-0025



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



20.1.4. R4 - Imóvel Referencial 4



R\$ 400.000,00 – 1010 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209

20.1.5. R5 - Imóvel Referencial 5



R\$390.000,00 – 720 m2
Kid Imóveis - Creci: 6250 J





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

20.1.6. R6 - Imóvel Referencial 6



R\$900.000,00 – 720 m2
Kid Imóveis - Creci: 6250 J

20.1.7. R7 - Imóvel Referencial 7



R\$ 1.200.000,00
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.8. R8 - Imóvel Referencial 8



R\$ 220.000,00
L & C Corretor de Imóveis: 19311 F - Telefone: (035)99986-6768

20.1.9. R9 - Imóvel Referencial 9



R\$ 900.000,00
Simone ou Cristiano (particular): Telefone: (035)99947-7714



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

20.1.10. R10 - Imóvel Referencial 10



R\$ 250.000,00 (sem garagem)
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209

20.1.11. R11 - Imóvel Referencial 11



R\$ 330.000,00 (com garagem)
Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



20.1.12. R12 - Imóvel Referencial 12



R\$180.000,00
Kid Imóveis - Creci: 6250 J

20.1.13. R13 - Imóvel Referencial 13



R\$180.000,00
Kid Imóveis - Creci: 6250 J



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



20.1.14. R14 - Imóvel Referencial 14



R\$ 270.000,00

Dalva ou Cláudio (particular): Telefone: (035)99912-2755 / 3241-2221

20.1.15. R15 - Imóvel Referencial 15



R\$ 205.000,00 (sem garagem)

Maria Martha Martins Creci: 43529 F - Telefone: (035)99898-3209





20.1.16. R16 - Imóvel Referencial 16



R\$ 320.000,00 – 1000 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F

20.1.17. R17 - Imóvel Referencial 17



R\$600.000,00 – 1200 m2
Imóvel a venda particular – Danilo (035) 99868-7095 / 99521-2934





20.1.18. R18 - Imóvel Referencial 18



R\$ 370.000,00 – 320 m2
Maria Martha Martins Creci: 43529 F

20.2. Análise e tratamento dos dados

A inferência estatística é o raciocínio desenvolvido a partir de indícios no qual é possível chegar a uma conclusão a partir de proposições. Neste sentido, a estatística é um ramo da matemática aplicada que usa o princípio da teoria das probabilidades no estudo de séries de dados matemáticos.

Amostra	Quartos	Garagem	Lote	Construída	Localização	Valor	Valor m ²
R1	4	3	1000	260	3	R\$ 750.000,00	R\$ 2.884,62
R2	3	0	280	280	3	R\$ 280.000,00	R\$ 1.000,00
R3	3	1	120	120	3	R\$ 600.000,00	R\$ 5.000,00
R4	3	1	1010	100	3	R\$ 400.000,00	R\$ 4.000,00
R5	4	0	720	100	4	R\$ 390.000,00	R\$ 3.900,00
R6	4	0	400	280	4	R\$ 900.000,00	R\$ 3.214,29
R7	6	2	289	308	4	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.896,10
R8	3	1	150	150	3	R\$ 220.000,00	R\$ 1.466,67
R9	3	1	320	198	4	R\$ 900.000,00	R\$ 4.545,45
R10	2	0	120	120	3	R\$ 250.000,00	R\$ 2.083,33
R11	2	1	120	120	3	R\$ 330.000,00	R\$ 2.750,00
R12	3	1	320	70	1	R\$ 180.000,00	R\$ 2.571,43
R13	3	1	180	100	1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.800,00
R14	4	1	1600	120	1	R\$ 270.000,00	R\$ 2.250,00
R15	3	0	280	70	1	R\$ 205.000,00	R\$ 2.928,57
R16	3	3	1000	300	1	R\$ 320.000,00	R\$ 1.066,67
R17	6	1	1200	200	1	R\$ 600.000,00	R\$ 3.000,00
R18	3	2	320	111	2	R\$ 370.000,00	R\$ 3.333,33



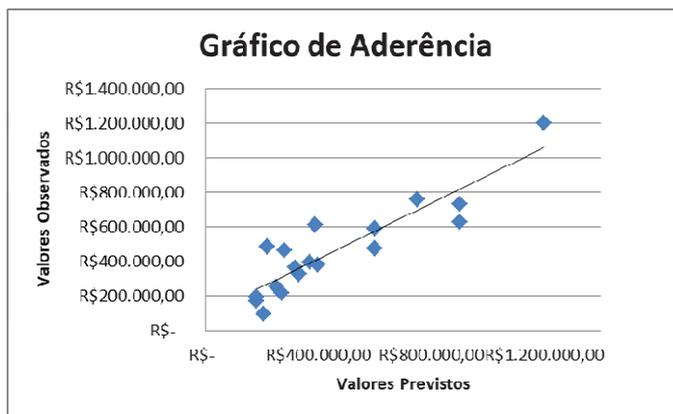


Analisando as amostras, observou a Curtose apresentando característica leptocúrtica, com assimetria positiva.

O nível de confiança (95%) obtido está em R\$ 147.863,80. Assim o intervalo de confiança está entre R\$ 166.270,91 até R\$ 760.951,31.

A análise da normalidade foi obtida pela comparação da frequência relativa aos resíduos amostrais padronizados, observados no intervalo de [-1;+1], [-1,64;+1,64] e [-1,96;+1,96], com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, sendo 68%, 90% e 95%. Assim verificou-se a normalidade do modelo.

Analisando o gráfico de aderência, demonstra que os pontos se aproximam da reta, fato que demonstra que os ajustes um bom ajuste do modelo nos dados:



No modelo, verificou-se o Teste de Significância da Regressão (F de Significação) que visa apresentar como resultado a existência de alguma relação linear entre as variáveis, ou seja, testa o efeito do conjunto das variáveis independentes sobre a variável dependente. Quanto menor este valor, maior a relação linear entre as variáveis. O ideal é apresentar resultados menores que 5%, ou seja, 0,05. Ao aplicar o conceito, identifica-se um resultado muito baixo. O F de Significação apontou resultado de 0,000594787990299494.

Para os testes de significância individual, observa-se:

Quartos	0,005014063
Garagem	0,144952561
Lote	0,382479605
Construída	0,430083072
Localização	0,004646984



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Para o critério de localização, adotaram-se com base nas informações obtidas junto a Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Sapucaí / MG, no que se refere ao Mapa de Zoneamento da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG, conforme anexo.

É natural que os valores obtidos sofram alteração em aproximadamente 5%, referente ao fator de oferta. Este índice é apurado nas transações imobiliárias.

Levou-se em consideração a situação atual do imóvel avaliando (imóvel periciado), onde se constatou que o imóvel apresenta situação regular para fins de cálculo da depreciação do imóvel.

A partir das variáveis estudadas, chegamos ao modelo matemático que irá definir o intervalo de confiança para os valores estimados, em observância a Norma vigente, obtendo os valores do imóvel:

$$\text{Valor do imóvel} = [(-488216,071776049) + (148304,166907284 * \text{quartos}) + (74602,6302511958 * \text{garagem}) + (-95,3938709106305 * \text{área do lote}) + (495,217244016407 * \text{área construída}) + (131798,478333413 * \text{localização})]$$

A partir do modelo matemático acima, é possível identificar o valor do imóvel conforme segue:

Imóvel	Valor	Fator de negociação	Valor do imóvel depreciado
Apto 202	R\$ 750.192,40	R\$ 712.682,78	R\$ 594.377,44

- Intervalo Inferior: R\$ 519.455,58
- Médio: R\$ 594.377,44
- Intervalo Superior: R\$ 669.299,29

Valor Final aproximado do Imóvel: R\$ 594.000,00

21. Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, estacando a inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos que influenciam o aquecimento do valor do imóvel pela característica do seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. É importante considerar que os valores obtidos através da estatística, foram auferidos mediante conceitos matemáticos.





Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

Portanto é importante verificar os graus de fundamentação e de precisão. Para a elaboração deste laudo foram observados os dispositivos constantes na tabela 1 da NBR 14653-2, cuja informação transcreveu abaixo:

Tabela 1 — Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Tabela 1 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bilateral)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

NOTA: Observar subseção 6.1.

6.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





Foram atingidos:

Item	Grau	Pontos
Caracterização do Imóvel Avaliando	III	3
Coleta de dados no mercado	III	3
Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	I	1
Identificação de dados de mercado	II	2
Extrapolação	III	1
Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula - de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	III	3
	Total	15

Para o enquadramento do laudo, observa-se a tabela:

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Para a elaboração do laudo foram observados os dispositivos constantes na tabela 3 da NBR 14653-2, cuja informação transcreveu abaixo:

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

O grau de precisão obtido neste laudo foi o grau de **precisão II**.





22. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando os Métodos Comparativos Direto de Dados de Mercado e aplicados às devidas técnicas de inferência estatística, e a utilização do Método de Quantificação e Custo, para avaliação da estrutura metálica, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial:

VALOR APROXIMADO DO IMÓVEL AVALIADO EM 22 DE NOVEMBRO DE 2021:

R\$ 594.000,00 (Quinhentos e noventa e quatro mil reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, **deve-se o Intervalo Inferior de R\$ 519.000,00 ao Intervalo Superior: R\$ 669.000,00.**

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

O Corretor de Imóveis Renato Botelho de Lima coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Vespasiano, 22 de novembro de 2021.

Renato Botelho de Lima
CRECI Nº: MGF 0036576
CNAI: 028358
CRA-MG 01-029200/D





23. Anexos

23.1. Tabela de Vida Útil dos Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO.	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO.	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50





23.2. Tabela de Vida Útil dos Imóveis

Esta tabela é utilizada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a foram aplicados nas fórmulas utilizadas neste Parecer Técnico:

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I





23.3. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)
 AV-2 - 21.027 - Conforme AV-14 da matrícula 10.717, Livro 2, foi cancelado o débito hipotecário constante da AV-1 retro, ficando o imóvel, até a presente data, livre e desembaraçado de quaisquer ônus hipotecário. São Gonçalo do Sapucaí/MG, 10 de abril de 2012. A OFICIALA: Marina Rita Oliveira Ramos /

R-3 - 21.027 - Prot. 64.754 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 07/08/2012.
 Pela escritura lavrada pela 2ª Tabelião desta cidade e Comarca, em 03 de Agosto de 2012, L.º 095, fl. 063 e verso, a proprietária, devidamente representada, **vendeu a totalidade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, sociedade empresária limitada sediada nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Alvarenga Peixoto, n.º 530 - CEP 37.490000, inscrita no CNPJ/MF n.º 02.268.532/0001-30, devidamente representada por seu sócio administrador e representante legal CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA, inscrito no CPF/MF sob o n.º 532.134.246/68, portador da C.I. RG n.º 794.875/SSPDF, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na rua Ceará, 352, bairro Santa Rita - CEP 37.490000. Conforme constou da escritura o Município elevou o valor do imóvel para R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais) para efeitos de tributação. Imóvel cadastrado no município sob o n.º 01.01.030.0397.003/010662. Emolumentos: R\$ 1.022,12 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 474,94 - Total: R\$ 1.497,06. A OFICIALA: Marina Rita Oliveira Ramos /

R-4 - 21.027 - Prot. 64.897 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 30.08.2012.
 Nos termos da Cédula de Crédito Bancário n.º 734-0150.003.00000337-0, datada de 20 de julho de 2012, Termo de Aditamento datado de 23 de agosto de 2012 e Termo de constituição de Garantia Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 23 de agosto de 2012, figurando como emitente a EMPRESA POSTO NOVO SÉCULO LTDA, com sede nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Tiradentes n.º 390, Inconfidentes, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.329.501/0001-04, devidamente representada, a proprietária do imóvel, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, devidamente representada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula à CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob forma de empresa pública, criada pelo Decreto Lei n.º 759/1969, vinculada do Ministério da Fazenda, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o

(Continua na Folha 02)





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ — Estado de Minas Gerais
 Livro nº Dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls.02

MATRÍCULA Nº	21.027
Denominação do Imóvel: "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE" Rua Delfim Moreira, nº 240 Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG	
IMÓVEL: (Descrito na fl. 01 – continuação da fl. 01/verso) n.º 00.360.305/0001-04, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios Sul de Minas, em garantia do valor de RS 1.000.000,00 (um milhão de reais) com vencimento em 11 de agosto de 2013 . O pagamento do valor do empréstimo acrescido dos encargos financeiros será efetuado por meio de débito na conta indicada, na data do vencimento. São devidas prestações mensais, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, de acordo com a cláusula quinta constante da cédula. Para o disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 o imóvel se encontra avaliado em RS 500.000,00 (quinhentos mil reais), sujeito à atualização monetária. Com o presente registro a propriedade fiduciária foi constituída em nome da credora, efetivando-se o desdobramento da posse, tomando a fiduciante possuidora direta e a CAIXA possuidora indireta. Comparecem como avalistas: CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA - CPF/MF n.º 532.134.246/68, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA - CPF/MF n.º 670.863.816/91 e GLÓRIA ZACARIAS ANDRÉ CPF/MF n.º 509.731.696/72. As demais condições constam da Cédula do termo de aditamento e do termo de constituição de garantia já referidos. Emolumentos: R\$ 1.558,92 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.203,28 - Total: R\$ 2.762,20. A OFICIALA: <i>Maria Sita Oliveira Veiros</i> /	
AV-5 - 21.027 - Prot. 67.014 – São Gonçalo do Sapucaí, 08.10.2013. Pela Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Dívida, lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade e Comarca, em 11 de junho de 2013, L.º 98 N, fl. 48 até 49, fica CANCELADA a propriedade fiduciária em nome da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, passando a propriedade plena a pertencer a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTIVEIS LTDA, cuja averbação se faz para efeitos legais. Emolumentos- R\$ 32,78 - Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 10,20 – Total- R\$ 42,98. Prenotação: Emolumentos- R\$ 22,94 - Taxa de Fiscalização Judiciária- R\$ 4,63 - Total- R\$ 27,57. A SUBSTITUTA: <i>Maria Giannina Almeida Veiros</i>	
(Continuação no verso)	





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

R-6 - 21.027 - Prot. 67.014 - São Gonçalo do Sapucaí, 08.10.2013.
 Pela Escritura já mencionada na AV-5 retro e Escritura Pública de Aditamento lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade e comarca, em 29/08/2013, Livro 98N, fl. 120, a proprietária do imóvel, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, já qualificada, devidamente representada, em garantia das obrigações principais e acessórias, no valor total de R\$ 908.822,57 (novecentos e oito mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e sete centavos) assumidas pela empresa POSTO NOVO SÉCULO LTDA, com sede nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG, na avenida Tiradentes n.º 390, Inconfidentes, por meio do contrato de renegociação n.º 26 0150 690 0000030-15, datada de 29/05/2013, que fica fazendo parte integrante deste registro, dá em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU o imóvel objeto desta matrícula à credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo decreto Lei n.º 759/69, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto Lei n.º 1259 de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo estatuto vigente na data da escritura, com sede no setor bancário sul, quadra 4 - lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, devidamente representada. O valor de R\$ 908.822,57 (novecentos e oito mil, oitocentos e vinte e dois reais e cinquenta e sete centavos) será pago em 96 meses através de prestações mensais e sucessivas, onde incidirão juros remuneratórios até a liquidação, na forma a seguir descrita: Pós fixados, representados pela composição da Taxa Referencia TR divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida da taxa de rentabilidade de 0,94000% ao mês. O devedor poderá efetivar a liquidação antecipada do saldo devedor, desde que a quantia amortizada corresponda ao valor mínimo de 01 prestação, nas condições do contrato de renegociação que fica fazendo parte integrante deste registro. Compareceram na escritura e no contrato retro mencionados como **AVALISTAS:** CESAR ANDRE SIQUEIRA, brasileiro, empresário, portador da C.I. Rg n.º 794.875-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 532.134.246/68, como cônjuge DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA, brasileira, empresária, portadora da C.I. RG n.º MG 3.731.317-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 670.863.816/91, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Ceará n.º 352, bairro Santa Rita; BEATRIZ VALIAS SIQUEIRA, brasileira, solteira, empresária, portadora da C.I. RG n.º MG 13.337.357-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 015.936/166/43, residente e domiciliada na rua Ceará n.º 352, Santa Rita de Cássia, nesta cidade de São Gonçalo do Sapucaí-MG. Emolumentos- R\$ 1.674,38 - Taxa de Fiscalização Judiciária, R\$ 1.292,40 - Total- R\$ 2.966,78.
 A SUBSTITUTA: *Maria Gertrudes Almeida Venâncio*

(Continua na Folha)





Renato Botelho de Lima

Corretor e Avaliador de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ - Estado de Minas Gerais
Livro nº Dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 03

MATRÍCULA N° **21.027**

Denominação do imóvel: "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORIENTE**"
Rua Delfim Moreira, nº 240
Nesta cidade de SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ/MG

IMÓVEL: (Descrito na folha 01 - continuação da folha 02/verso)
R-7 - 21.027 - Prot. 74.022 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 10.08.2017.
Nos termos do Mandado expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude desta cidade e comarca em 01/06/2017, Autos de número 0009663-60.2016.8.13.0620, Ação de Execução de Título Extrajudicial, **figurando como exeqüente, RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A e como executados, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA E OUTROS**, procede-se ao registro de **PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros**, em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 268.270,06. Foram nomeados como fiéis depositários, todos os executados e seus cônjuges. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 40,20. Recompe: R\$ 2,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,26 - Total: R\$ 55,87. A

OFICIAL *Ilana Rita Almeida Veiros* /

R-8 - 21.027 - Prot. 75.272 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 04.06.2018.
Nos termos do Ofício datado de 04/04/2018, Termo de Penhora e Depósito, Processo Digital número 1075412-23.2014.8.26.0100, **figurando como exeqüente, PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A - CNPJ nº 34.274.233/0001-02 e como executados, AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA - CNPJ nº 02.268.532/0001-30, CÉSAR ANDRÉ SIQUEIRA - CPF/MF nº 532.134.246-68 e DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA - CPF/MF nº 670.863.816-91**, procede-se ao registro de **PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas 21.025 e 21.026**, em garantia do pagamento no valor total da dívida em R\$ 1.589.621,03. Foi nomeada fiel depositária, a AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA. Ficam arquivados neste Ofício Imobiliário, os documentos citados. Emolumentos: R\$ 40,20 - Recompe: R\$ 2,41 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,26 - ISS: R\$ 0,80 - Total: R\$ 56,67. A

OFICIAL *Ilana Rita Almeida Veiros* /

(Continuação no verso)





Renato Botelho de Lima
 Corretor e Avaliador de Imóveis

(Continuação)

AV-9 - 21.027 - Prot. 77.266 - São Gonçalo do Sapucaí/MG, 14.11.2019.
 Nos termos do Mandado expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude, desta cidade e comarca, Processo nº 0009663-60.2016.8.13.0620, **fica cancelada a penhora constante do R.7 retro.**
 Emolumentos: R\$ 64,86 - Recomeço: R\$ 3,89 - Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 21,40 - ISS: R\$ 1,30 - Total: R\$ 91,45. A

OFICIAL: *Maria Rita Almeida Veneroso*

(Continua na folha)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
 OFÍCIO DE REGISTRO DE MÓVEIS SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ

Selo de Fiscalização: **EXT05339**

Código de Segurança: **3531.1305.2730.0046**

Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 30/03/2021 10:29

Ato(s) praticado(s) por: Maria Rita Almeida Veneroso - Oficial Regi

Emol.: R\$20,68 TF.J: R\$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,38

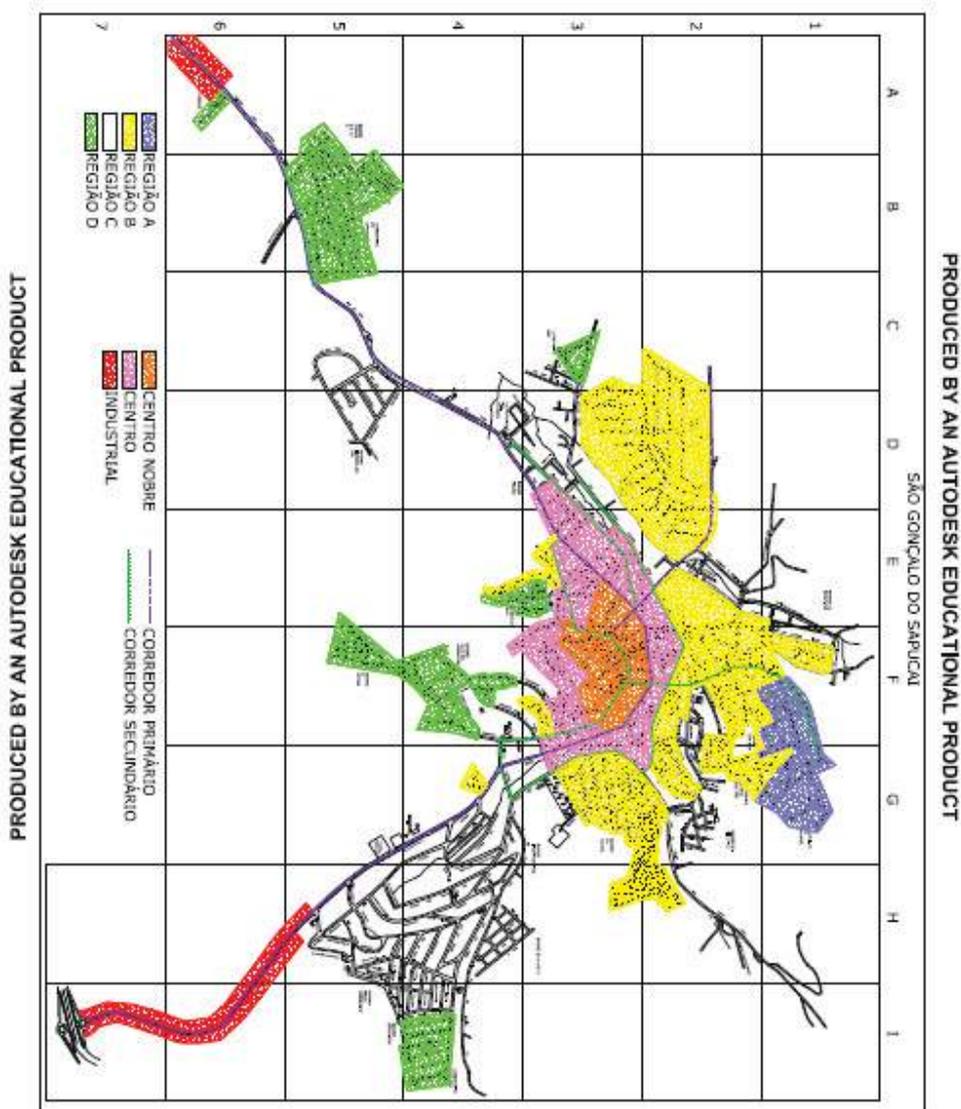
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



23.6. Mapa de Zoneamento da cidade de São Gonçalo do Sapucaí / MG



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renato Botelho de Lima
Centro e Avaliador de Imóveis

23.7. Pauta de Avaliação do ITBI obtido junto a Prefeitura de São Gonçalo do Sapucaí / MG

Município de São Gonçalo do Sapucaí Estado de Minas Gerais			
PAUTA DE AVALIAÇÃO ITBI 2020			
IMÓVEL RURAL			
DESCRIÇÃO	VALOR DO HECTARE (10.000 M2)		
	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Sem Cultura	RS12.000,00	RS13.200,00	RS14.400,00
Com Cultura	RS24.000,00	RS26.400,00	RS28.800,00
CAFE			
VALOR POR PE			
Até 02 anos de idade	0,75		
Acima de 02 anos de idade	1,44		
TERRENOS URBANOS			
LOCALIZAÇÃO	VALOR POR M2		
CENTRO NOBRE	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Delfim Moreira, General Pedro Machado, Ibrahim de Carvalho (Iticira), José Julio Macedo, Otto Raaboff Jordan (Iticira), Pça Alberto Siqueira, Rua Barbosa, Lacerda de Lemos, Raimundo Correia (Iticira), Senador Manoel Alvaro de Lemos, Adolfo Camargo Maranhães (Iticira), José Bento Vallim de Resende, Pça Barbosa Heliodora, Pça Athene Rocha, Dr. Fernando Lemos, Joaquim Manoel Daltro (Iticira), Prof. Maria Stella Siqueira, Pedro Jaqueira Reis, Advogado Peixoto, São José (Iticira), João Machado Guimarães, Prof. Antonio Nader, Tv. Barão do Rio Verde, Antonio Carlos, Tv. Maria Guilherme (Iticira), Pça. Dr. Antonio, Paulo Maria, Monsenhor Helvécio, Carlos Augusto Guilherme Dona Maria Victoria Mattar, Marciano Ferraz, Pça Barão do Rio Verde.	RS289,00	RS332,00	RS382,00
CENTRO	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Serra Guilherme , Ademar Gaudin da Fereira, Rita, Dr. Guilherme de Azevedo Reis, Dr. Joaquim Manoel Daltro, Catarina (Iticira), Guilherme Pardo, Osvaldo de Medeiros, Dr. Pedro Albuquerque, Pça. Gabriel Vargas, Governador Valadares (Iticira), Genoveva Neves de Silva, Guilherme Joaquim Laoni, Joaquim Laoni de Resende, Expedicionários, Pça Dr. Queiroz, Raimundo Correia (Iticira), Tv. Maria Guilherme (Iticira), Marechal Deodoro, Otto Raaboff Jordan (Iticira), Tv. Governador Valadares, Benedito Cândido, Francisco Guilherme Pereira, Tv. Fernando Antônio de Lemos, Fernando Antônio de Lemos (Iticira), Prof. Guilherme Soterra, Maria da Silva Gentil, Sedi Guilherme , Guilherme , Odório Avelar, Benedito Augusto Rodrigues, Guilherme Guilherme , Joaquim Ferreira de Carvalho, Tv. Joaquim Ferreira de Carvalho, São José, Prof. Guilherme , Magalhães, Antonio Guilherme , Jacob, Flavianus Peixoto, José Augusto Mendes, Ilse Guilherme , Rafael Ambrósio, Pedro Silva, Antônio Noronha Paiva, Olimpio Vallim de Resende, Barão das Águas, Natalina Guilherme Vallim, José Augusto Paolino, José Gonçalves Costa e Silva, Lucio César Daltro, Ibrahim de Carvalho (Iticira).	RS218,50	RS251,00	RS289,00
REGIÃO A (AZUL)	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Alto dos Pinheiros, M. Barbara Reis, Av. Pça. Tancredo Neves, Alto do Guilherme .	RS166,00	RS190,00	RS218,50
REGIÃO B (AMARELO)	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
M. Barbara Heliodora, Vitor da Serra, Fatima, Fatima B. Heliodora, Primavera, Harmonia (Parte), Princesa, Santa Rita, Vale das Águas , Guilherme , São, do Carmo, M. das Palmeiras, Morada Nova, Flamboyant, Vila Rica, Serra (Cacha) Pedreira (Parte), Guilherme Ovariz, Atopos, Vale Resende.	RS123,00	RS145,00	RS166,00
REGIÃO C (BRANCO)	MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Ilaramim (Baixo Guilherme do Guilherme), Miradouro Velho, Rua Da Serra, Guilherme , Santa Helena, Tanque, Inconfidentes, Nova Esperança, Nova Prata, Esplanada, Santa Lucia, Pedreira (Parte), Morada do Sol, Das Vistas, Bela Vista, Wanderley Turquem, Sarapuí Guilherme , Marta, Fernando Antonio De Lemos (Iticira), Quadra A1 do loteamento Vitor da Serra.	RS90,00	RS105,00	RS123,00



Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.



Renata Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis



Município de São Gonçalo do Sapucaí
Estado de Minas Gerais

REGIÃO D (VERDE)		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairro Irídio, Santa Cruz, São José, Alto da Aparecida, Sapucaí , Nova Cruz, Ilha Santa Clara, Quilata , Sítio Erasmo Milton Soares, Áreas Comerciais		RS40,00	RS65,00	RS90,00
REGIÃO INDUSTRIAL		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairros industriais de São Gonçalo, Clara, Av. Timóteo		RS12,50	RS48,75	RS65,00
REGIÃO DOS DISTRITOS		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
Bairros - Geminópolis - Sapucaí		RS12,50	RS41,25	RS50,00
CONSTRUÇÃO				
TIPO	PADRÃO	VALOR POR M2		
		MINIMO	MEDIO	MAXIMO
CASA	Luxo	RS1455,00	RS1673,25	RS1924,23
	Primeira	RS1.100,00	RS1265,00	RS1455,00
	Segunda	RS920,00	RS935,00	RS1.100,00
	Terceira	RS664,70	RS782,00	RS920,00
	Precária	RS350,00	RS507,35	RS664,70
APARTAMENTO	Luxo	RS1.100,00	RS1265,00	RS1455,00
	Primeira	RS920,00	RS935,00	RS1.100,00
	Segunda	RS664,70	RS782,00	RS920,00
	Terceira	RS480,00	RS565,00	RS664,70
	Precária	RS347,00	RS408,00	RS480,00
LOJA/SALA	Luxo	RS935,00	RS1100,00	RS1265,00
	Primeira	RS782,00	RS920,00	RS935,00
	Segunda	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Terceira	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Precária	RS265,00	RS311,00	RS366,00
INDÚSTRIA / FABRICA	Luxo	RS782,00	RS920,00	RS935,00
	Primeira	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Segunda	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Terceira	RS264,35	RS311,00	RS366,00
	Precária	RS191,00	RS225,00	RS264,35
GALPÃO/TELHEIRO	Luxo	RS507,35	RS664,70	RS782,00
	Primeira	RS366,00	RS431,25	RS507,35
	Segunda	RS264,35	RS311,00	RS366,00
	Terceira	RS191,00	RS225,00	RS264,35
	Precária	RS138,00	RS162,35	RS191,00

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.





23.8. Comprovante de vistoria do imóvel



Renato Botelho de Lima
Corretor e Avaliador de Imóveis

COMPROVANTE DE VISTORIA

Dados do Perito Responsável:

RENATO BOTELHO DE LIMA, portador do CPF No. 047.971.526-82, devidamente cadastrado no CRA/MG: 01-029200-D, no CRECI/MG-36376 - F, na 4ª REGIÃO, como Perito-Avaliador, regularmente cadastrado no com CNAI nº 28358, habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 3º da Lei 6.594/78 277-441 do STJ - Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recursos Especiais 48.459 DE - STJ, e dentro da conformidade da Resolução 1.066/2007 - COFICJ - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com escritório na Avenida Carlos Maria Filho, 736 - bloco 24, apto 154, no bairro Garcia, em Verpessano / MG, CEP: 33.202-670.

Dados do Processo:

Autor: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.
 Réu: AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CESAR ANDRÉ SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
 Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (201)
 Assunto: [Diligências]
 Processo Nº: 5900947-17.2020.8.13.0020

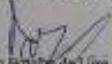
Data e local da vistoria:

Data: 03 de novembro de 2021 - Apto 202
 Horário de início: 08:00 h
 Horário de término: 10:50 h

Dados da parte interessada:

AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CESAR ANDRÉ SIQUEIRA, DANIELA AYRES VALIAS SIQUEIRA
 Nome: Cesar Andre Siqueira
 CPF: 025.996.164-40 RG: MG 14.374.304

Declaro para todos fins de direito, que estive(a) presente(a) no imóvel objeto de pericia do processo acima citado, na data e horário indicados, que as assinaturas foram colhidas no ato da vistoria, e que o profissional perito se identificou para as partes.


 Renato Botelho de Lima
 CRECI/MG-36376 - F
 CNAI-28358
 CRA-MG 01-029200-D

CPF: _____
 Assinatura da parte

2 / 5 Vistoria comprovante 13/11/2021



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA KAMIYA HIRATA, liberado nos autos em 19/12/2022 às 12:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075412-23.2014.8.26.0100 e código E82076F.

Anexo V**C O F E C I****4ª Região - Minas Gerais****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Renato Botelho de Lima, CPF nº 04797192682, RG nº MG 7.946.462 PCMG/MG, CRECI nº 36576, Endereço: Carlos Murta Filho 776 Bloco 24 - Apt. 104 Gavea li, Vespasiano-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: AMERICAN DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA

VESPASIANO-MG , 20 de Novembro de 2021

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 015015



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 015015, 20 de Novembro de 2021

