



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: Quadra 03, Lote 21, B. São
Geraldo, Serro – MG
Solicitante: Câmara Municipal de Serro,
CNPJ: 38.521.498/0001-00

Abril/2021
Serro - MG

Rua Flamboyant, S/N (Quadra 03, Lote 21)
Bairro São Geraldo, Serro – MG



SUMÁRIO

1. Apresentação.....	05
2. Indicação do proprietário do imóvel e solicitante da avaliação mercadológica.....	05
3. Currículo do avaliador imobiliário.....	05
4. Objetivo da avaliação.....	05
5. Identificação do imóvel avaliando.....	05
6. Descrição do imóvel avaliando.....	06
7. Condições limitantes e Pressupostos da Avaliação	07
8. Metodologia avaliatória.....	07
9. Vistoria	08
10. Documentos utilizados.....	08
11. Levantamento fotográfico	09
12. Localização do Imóvel.....	10
a. Localização do Serro em Minas Gerais.....	10
b. Delimitação do município de Serro.....	10
c. Mapa do Serro, visualização de satélite, através do Google Earth.....	11
d. Mapa do Serro, através do Google Maps.....	11
e. Visualização do Bairro Loteamento São Geraldo.....	12
13. Diagnóstico de mercado	12
14. Estudo de Viabilidade Técnico-econômico	14
14.1 - Coleta de dados amostral	14
14.2 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR DO R\$/M ²	16
14.3 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR MÉDIO DO R\$/M ²	16
14.4 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO INDIVIDUAL.....	17
14.5 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO MÉDIO.....	17
14.6 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO INDIVIDUAL.....	18
15. CÁLCULO AMOSTRAL 2	18
15.1 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR DO R\$/M ²	18
15.2 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR MÉDIO DO R\$/M ²	19
15.3 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO INDIVIDUAL.....	19
15.4 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO MÉDIO.....	19
15.5 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO INDIVIDUAL.....	20
16. CÁLCULO AMOSTRAL 3.....	20
16.1 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR DO R\$/M ²	20
16.2 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR MÉDIO DO R\$/M ²	21
16.3 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO INDIVIDUAL.....	21
16.4 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO MÉDIO.....	21
16.5 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO INDIVIDUAL.....	22
17. Tratamento dos fatores.....	22
17.1 - Fator Topografia	22

17.2 - Fator Localização	22
17.3 - Fator Fonte	22
17.4 - Fator Área.....	22
17.5 - Planilha de cálculo	23
18. Conclusão	25
18.1 Valor do imóvel.....	25
19. Encerramento	25
20. Anexos	26
20.1 - Matrícula Imóvel	27
20.2 - Boletim cadastral Imóvel.....	28

1. Apresentação

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Este parecer foi elaborado conforme a norma ABNT NBR 14653-2:2011.

2. Indicação do solicitante e proprietário

Câmara Municipal de Serro, inscrita no CNPJ 38.521.498/0001-00, com sede situada à Praça Dr. João Pinheiro, 154, B. Centro Serro - MG, neste ato representada pelo seu Presidente, Vereador Márcio Cândido Alves, inscrito no CPF 250.175.276-72, **solicitante da avaliação** e Maria Isis de Miranda, CPF 140.683.626-53 e Espólio de Maria da Conceição de Miranda, CPF 140.686.566-49, **proprietárias do imóvel avaliando**.

3. Currículo dos Avaliadores

Rinara Pontes Quintão é natural de Coronel Fabriciano, possui formação Superior em Comunicação Social, pelo Unileste-MG em 2010; formação Técnica em Transação Imobiliária, pela Unimóveis em 2015, inscrita no CRECI-MG 4ª região sob o número MGF-31.687; e Especialização em Avaliação e Perícia Imobiliária pela Escola Técnica Britto Consultoria e Negócios, em 2016, cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI sob o número 19.243, com escritório situado à Praça João Pinheiro, 36B, B. Centro, Serro - MG.

4. Objetivo

Este parecer mercadológico imobiliário visa a determinação do valor de mercado do imóvel urbano, com a finalidade de compra e venda.

5. Identificação do imóvel

5523 - 08/11/2018 - Protocolo: 15625 - 08/11/2018

O LOTE URBANO denominado de número Vinte e um (21) da quadra três (03), com a área total de 1.097,07 metros quadrados, situado na Rua C do loteamento urbano São Geraldo I, nesta cidade do Serro, com as seguintes dimensões e divisas: pela frente, com a distância de 27,00 metros, divide com a referida Rua C; pela direita, com a distância de 36,71 metros, divide com o lote 22; pelo fundo, com a distância de 28,33 metros, divide com a área urbana da cidade na Rua Pouso Alto; e pela esquerda, com distância de 45,11 metros, divide com o lote 20. PROPRIETÁRIAS: MARIA ISIS DE MIRANDA, brasileira, solteira, comerciante, portadora da C.I. M-184.464-SSP/MG e do CPF n.º 140.683.626-53 residente e domiciliada na Rua Deputado Augusto Clementino, n.º 140, nesta cidade do Serro/MG e o ESPOLIO DE MARIA DA CONCEIÇÃO DE MIRANDA, C.I. M-184.463 SSP/MG e do CPF n.º 140.686.566-49. REGISTRO ANTERIOR: R-1-4.190, de 01 de Setembro de



2.006, Matrícula n.º 4.190, deste Livro. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do ofício: 00000671040189, atribuição: Imóveis, localidade: Serro. N.º selo de consulta: CJV97354, código de segurança : 9285604969360884Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 36,77. Recomepe: R\$ 2,21. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 12,26. Total: R\$ 51,24. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 13.665,52. Valor Total do Recomepe: R\$ 820,02. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5.512,99. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 19.998,53. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. A Oficiala,

R-1-5523 - 08/11/2018 - Protocolo: 15625 -08/11/2018

Nos termos da Carta de Adjudicação expedida em 04 de Maio de 2.018, dos autos Processo número: 0007587-07.2016.8.13.0671 do Inventário dos bens deixados por falecimento de MARIA DA CONCEIÇÃO MIRANDA, pela Secretaria da Vara Única desta Comarca do Serro, pela Escrivã Judicial Déborah Carvalhais Campos, devidamente assinada pela MMA. Juíza de Direito desta Comarca do Serro, Dra. Caroline Rodrigues de Queiroz, - CINQUENTA POR CENTO (50%) DO IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRICULA - FOI ADJUDICADO A HERDEIRA TESTAMENTÁRIA MARIA ISIS DE MIRANDA, brasileira, solteira, comerciante, portadora da C.I. M-184.464-SSP/MG e do CPF n.º 140.683.626-53, residente e domiciliada na Rua Deputado Augusto Clementino, n.º 140, nesta cidade do Serro/MG - no valor de R\$27.426,75 A adjudicação foi homologada por sentença de 22 de Janeiro de 2018 da MMA Juíza de Direito desta Comarca do Serro, Dra Caroline Rodrigues de Queiroz, sentença que transitou em julgado. ITCD QUITADO. Poder Judiciário TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do off consulta: CJV97354, código de segurança : 9285604969360884Ato: 4513, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 475,52. Recomepe: R\$ 28,53. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 194,24. Total: R\$ 698,29. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 13.665,52. Valor Total do Recomepe: R\$ 820,02. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5.512,99. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 19.998,53. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. A Oficiala,

Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Serro, sob o número 5208, distrito 001, setor 002, quadra 83, lote 2327, unidade 0001, com área de 1.097,07m², sendo 27m de frente. Imóvel não edificado, patrimônio particular, com uma frente, perfil irregular, solo firme.

6. Descrição do imóvel

O imóvel é constituído por um lote urbano, no loteamento Bairro São Geraldo, aprovado junto aos órgãos competentes (Prefeitura e IPHAN), com área total de 1.097,07m², sendo 27,00 metros de frente; 24,83 metros de fundo; 36,71 metros na lateral direita e 45,11 metros na lateral esquerda, sendo sua topografia predominante em aclave, terreno com vegetação gramínea, com solo de terra firme. Localizado a 1.200 metros do Centro Histórico de Serro, onde se concentra a maior parte dos comércios da cidade, 70m do local que está sendo construído o prédio que abrigará o Fórum da Comarca de Serro e 600m do Terminal Rodoviário, bairro situado no anel rodoviário facilitando o acesso e escoamento.

LEI COMPLEMENTAR Nº 75, DE 06 DE AGOSTO DE 2007, Institui o Plano Diretor do Município de Serro, nos termos do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, define no art. 48: A Zona de Ocupação Controlada, ZOC, compreende as áreas destinadas à habitação unifamiliar com a preservação

de áreas verdes significativas, tanto nos espaços comuns de parcelamentos urbanos quanto nas áreas internas dos lotes.

§ 1º Na ZOC, a taxa de permeabilidade mínima será de 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, e a altimetria máxima das edificações, de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) na fachada principal, contados a partir da soleira da cota de implantação da edificação.

§ 2º Na ZOC, os afastamentos terão dimensão suficiente para a garantia de acesso ao sol e à ventilação em todas as unidades.

Coordenadas Geográficas: Latitudinal 18°36'15.74"S e Longitudinal 43°23'43.66"O, elevação 850m.

Municípios limítrofes: Alvorada de Minas, Conceição do Mato Dentro, Couto de Magalhães de Minas, Datas, Diamantina, Presidente Kubitschek, Sabinópolis, Santo Antônio do Itambé, Serra Azul de Minas e Rio Vermelho. Para se chegar ao Serro, partindo de Belo Horizonte temos duas opções, sendo Via Curvelo (BR 040 - sentido Brasília): segue em direção a Sete Lagoas, Paraopeba (BR 135), Curvelo (BR 259), Datas, Juscelino Kubitschek e Serro e Via Serra do Cipó (BR MG 010): segue em direção Lagoa Santa, Serra do Cipó, Conceição do Mato Dentro e Serro.

7. Condições limitantes e Pressupostos da Avaliação

Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não realizamos averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de alienação, diante das informações recebidas pelo solicitante e/ou proprietário. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.

Durante a pesquisa amostral foram coletadas informações juntamente com proprietários de imóveis e profissionais imobiliários, acreditando na veracidade dos dados repassados.

Não realizamos estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, jazidas, ou outro item, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente.

O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa, sendo entregue uma via impressa, assinada, carimbada e com selo digital, e a versão digital será encaminhada via e-mail do solicitante deste parecer. Cópias adicionais deverão ser solicitadas.

8. Metodologia avaliatória

Para a elaboração deste PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Tratamento de Fatores, que permite a determinação do valor levando em consideração as amostras coletadas, a fim de definir o valor do m² aplicado na região, se fazendo necessário a homogeneização através do Tratamento por Fatores, sendo considerado os fatores Topografia, localização, fonte e área, conforme as diretrizes da Norma ABNT NBR 14.653-2.

Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

9. Vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 26 de abril de 2021, às 10 horas.

O lote está localizado no Loteamento Bairro São Geraldo, com infraestrutura completa, sendo as ruas pavimentadas com bloquetes sextavados, rede de iluminação pública, rede de telefonia, abastecimento de água tratada, escoamento de águas pluviais, coleta e tratamento de resíduos sólidos, coleta de lixo, próximo ao Centro Histórico de Serro, supermercados, bancos, escolas, Terminal Rodoviário e ao local que está sendo construído o novo fórum.

O imóvel avaliando, lote urbano, possui topografia plana na frente e em aclive acentuado para o fundo do lote, a rua em frente ao lote é plano. Possui vegetação gramínea, sem árvores, com poste de iluminação pública em frente ao lote. Infra estrutura urbana iluminação, drenagem pluvial,

10. Documentos utilizados

Para a presente avaliação foi utilizada a matrícula referente ao imóvel avaliando, Registro número 5.523 do Registro Geral, Livro n 2, apresentado pelo proprietário do imóvel e cadastro imobiliário junto à Prefeitura Municipal, emitido pela avaliadora.

11. Levantamento Fotográfico



Rua Flamboyant, com vista para o lote avaliando



Lote avaliando



Lote avaliando

12. Localização do imóvel



a. Localização do Serro em Minas Gerais



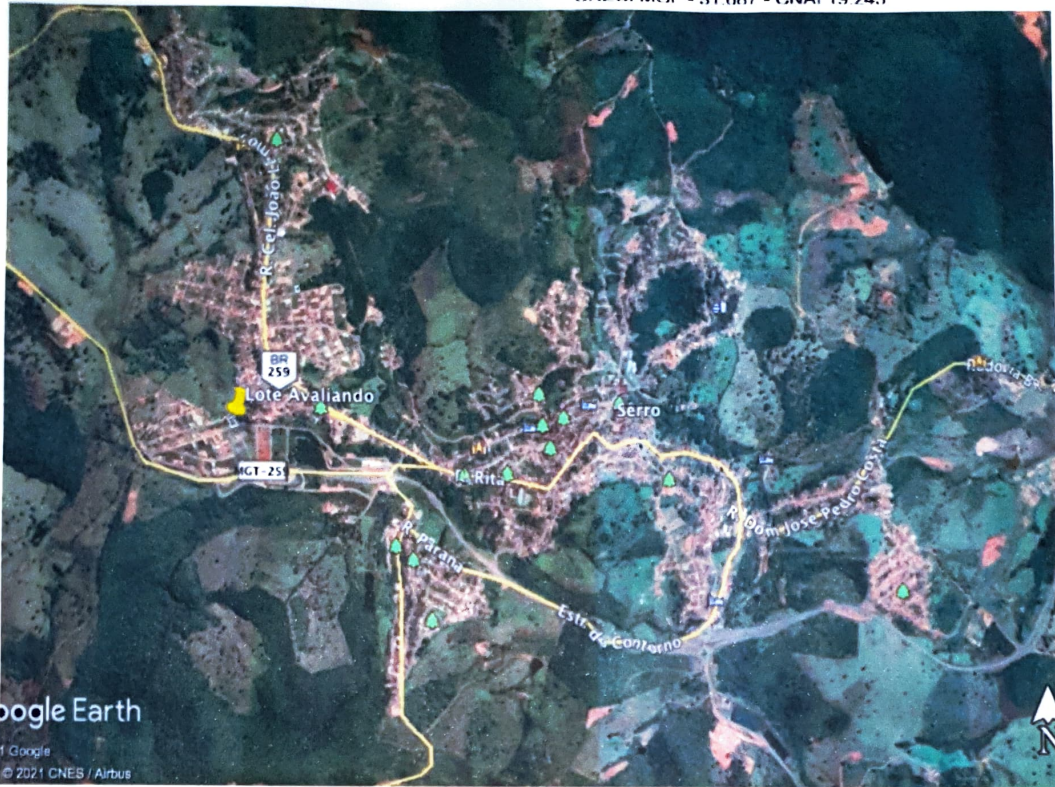
b. Delimitação do município de Serro



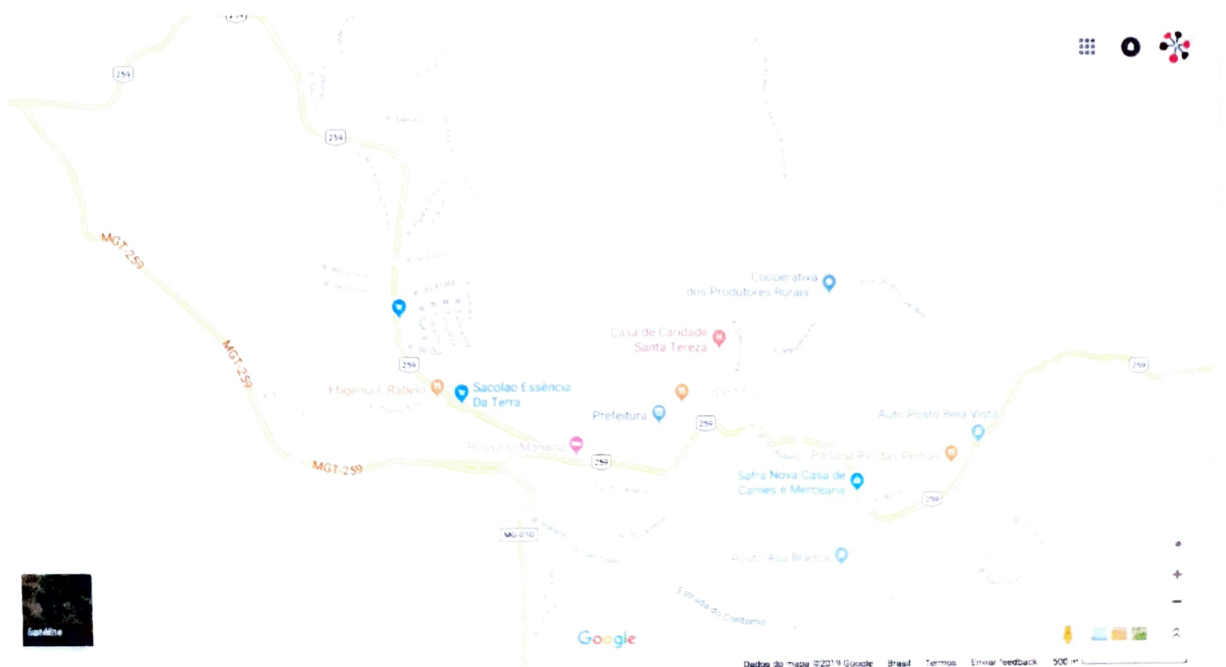
Rinara Pontes

corretora de imóveis

CRFECI MGF - 31.687 - CNAI 19.243



c. Mapa do Serro, visualização de satélite, através do Google Earth



d. Mapa do Serro, através do Google Maps

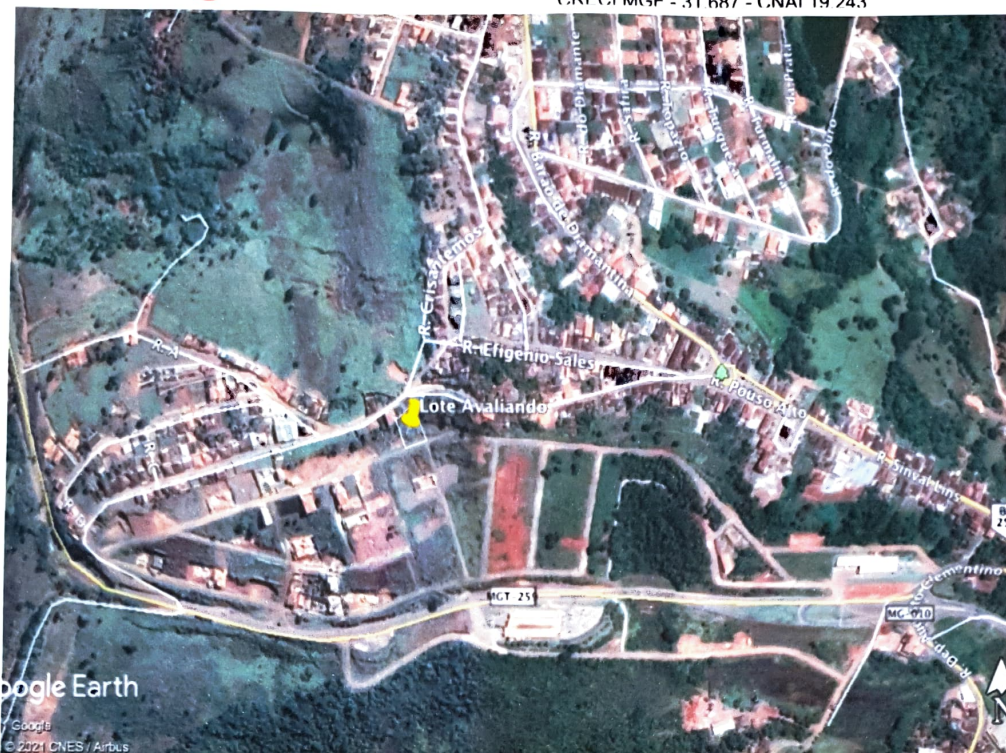
Handwritten signature or mark in blue ink.



Rinara Pontes

corretora de imóveis

CRECI MGF - 31 687 - CNAI 19 243



e. Visualização do Bairro Loteamento São Geraldo

13. Diagnóstico de mercado

Em 1701 teve início o arraial que daria origem à atual cidade do Serro, centro da exploração de ouro na região. O primeiro nome de que se tem notícias foi "Arraial do Ribeirão das Minas de Santo Antônio do Bom Retiro do Serro do Frio", dado em 1702, no ato de descoberta oficial. Também há citações de "Arraial das Lavras Velhas", embora sem registros oficiais. O nome da região, dado pelos índios, era Ivituruí (ivi = vento, turi = morro, hui = frio) na língua tupi-guarani. Dai derivou Serro Frio ou Serro do Frio. Ivituruí era uma região da Serra do Espinhaço.^[7] Em 1714 a povoação é elevada a vila e município com o nome de *Vila do Príncipe* pelo governador Brás Baltasar da Silveira. Em 17 de fevereiro de 1720 passou a ser sede da comarca do Serro do Frio (norte-nordeste da capitania de Minas Gerais). Foi elevada à categoria de cidade, com a denominação de *Serro*, por lei provincial de 6 de março de 1838. Corria o ano de 1701 quando chegou à região uma expedição chefiada pelo guarda-mor Antônio Soares Ferreira. Na terra chamada de Ivituruí, a exemplo de outras terras das Minas Gerais, descobriu-se mais jazidas de ouro.

Vários ranchos foram erguidos nas proximidades dos córregos dando início a formação dos arraiais que se desenvolvem em pouco tempo e, juntos, deram origem ao povoado do Serro Frio.

Mais tarde, além do ouro, os mineradores descobrem lavras de diamante na região onde hoje estão Milho Verde, São Gonçalo do Rio das Pedras e Diamantina. Para defender os interesses do império, em 1720 é criada a grande comarca do Serro Frio, que passa a ser a maior comarca das Minas, sediada na Vila do Príncipe e abrangendo uma grande área da qual fazia parte o então arraial do Tijuco, hoje Diamantina, e todo o norte-nordeste do estado.

Muitas foram as restrições impostas à exploração de ouro na comarca, após o descobrimento dos diamantes. Em 1725 é determinada a criação da Casa de Fundição, para onde toda a produção aurífera da região passaria

Pça João Pinheiro, 36B, B. Centro, Serro - MG

www.rinaraimoveis.com - rinaraimoveis@gmail.com - facebook.com/rinaraimoveis

R. B. Bando



Rinara Pontes

corretora de imóveis
CRECI MGF - 31.687 - CNAI 19.243

a ser encaminhada. Mas, apesar de todas as regras impostas, muitos aventureiros ganharam contrabandeando ouro e diamante.

As minas foram exploradas exaustivamente durante quase cem anos. No início do século XIX, com a decadência da mineração, somente alguns mineradores, encorajados pelo governo, conseguiam arcar com os altos custos de produção. A grande maioria da população passou a se dedicar à pecuária e à agricultura de subsistência, atividades dificultadas pela localização geográfica da vila.

Em 1838 a vila é elevada a cidade, continuando como centro administrativo e jurídico da região. O comércio se desenvolve e pequenas fábricas de ferro são instaladas. Serro continua a ocupar posição de destaque na região e a cidade ganha também em importância política. Bons casarões são construídos durante todo o século. Mas a falta de modernização e de novas alternativas econômicas faz com que a cidade perca, pouco a pouco, capacidade para competir, frente às mudanças ocorridas no país. Na época da proclamação da república, o Serro não consegue se incorporar às redes de ferrovias e se isola dos novos padrões de transporte e desenvolvimento. A estagnação toma conta do município.

O isolamento forçado, no entanto, ajudou na conservação do patrimônio histórico de Serro. Em 1938, o seu acervo urbano-paisagístico é tombado pelo IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, tomando-se a primeira cidade brasileira a receber este registro. Ao longo do século XX, o desenvolvimento se dá através da pecuária leiteira, principal base econômica da cidade - grande parte do leite é usado na fabricação do Queijo do Serro. Mais recentemente, busca-se desenvolver a atividade turística, com ênfase na riqueza paisagística da região e no patrimônio material e imaterial da cultura local.

A estagnação social e econômica do Serro perdurou até meados de 2010 com a instalação da mineradora multinacional Anglo American na vizinha Conceição do Mato Dentro, distante 60 km. Com a proximidade entre as duas cidades foi inevitável que o progresso chegasse ao Serro.

Milhares de trabalhadores vindos de todo o Brasil buscam atender às suas necessidades e desejos referentes à moradia. Mas a estagnação que perdurou durante décadas atingiu fortemente o mercado imobiliário, principalmente com ausência de valorização dos imóveis. Este cenário se alterou com as novas demandas, onde proprietários de lotes conseguiram vender por um valor que obtivessem lucro ou aqueles que mantinham reserva de capital construíram imóveis para locação.

Do mesmo modo que a região atraiu os portugueses em 1702, a Anglo American visualizou grande potencial mineral na região, existindo uma diferença entre os dois modos de extração dos minérios, o manual do industrial que possibilitará explorar em camadas mais profundas, retirando a riqueza que foi deixada, por falta de recursos. Com altas tecnologias empregadas na mina de beneficiamento a previsão de operação é em torno de 30 anos. A multinacional oferece remunerações superiores às oferecidas por muitas empresas da cidade, com o aumento da renda mensal e novos moradores, com condições de crédito, passaram a ter poder de compra e o mercado imobiliário sinaliza que estará aquecido por vários anos, visto que a Herculano Mineração comprou os direitos minerários da Anglo American, pleiteando licença para operação dentro do município de Serro, com a promessa de gerar novos empregos e fortalecer o desenvolvimento da região, que atualmente a economia está dividida entre a agricultura familiar, fabricação e comercialização do queijo e na movimentação financeira gerada pelo servidores públicos.

Serro possui população estimada de 20.940 habitantes, em 2020. Com área de 1.217,813 km², e densidade de 17,11/hab/km². Em 2018, o salário médio mensal era de 1.8 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 10.7%. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 46.8% da população nessas condições. PIB per capita R\$ 11.074,52. Percentual das receitas oriundas de fontes externas: 86,4 %. Apresenta 37.7% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 23.4% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 2.1% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio), segundo dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- (IBGE).

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/serro/panorama>, <https://pt.wikipedia.org/wiki/Serro> e <https://www.serro.mg.gov.br/portal/servicos/1005/economia/>

14. Estudo de Viabilidade Técnico-econômico

Dados do imóvel avaliando:

Bairro: São Geraldo

Área: 1.097,07 m²

Posição: Intermediário

Característica: Residencial/ Comercial

Topografia: Active

14.1 - coleta de dados amostral

1	endereço: Rua Deputado Augusto Clementino				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo	
	tipo: Terreno	padrão:	valor:	R\$ 500.000,00	área do terreno:	1.200,00	valor unitário:	R\$ 416,67
	Observação / Descrição: A venda						Fonte de informação:	Dorinha

2	endereço: Rua Sinval Lins				Cidade: SERRO		Bairro: Gambá	
	tipo: Terreno	padrão:	valor:	R\$ 350.000,00	área do terreno:	1.317,50	valor unitário:	R\$ 265,65
	Observação / Descrição: Vendido						Fonte de informação:	Ana Kelly

3	endereço: Rua Sibipiruna				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo	
	tipo: Terreno	padrão:	valor:	R\$ 130.000,00	área do terreno:	501,00	valor unitário:	R\$ 259,48



Observação / Descrição: Vendido						Fonte de informação: Loteamento São Geraldo	
4	endereço: Rua Ipê Roxo				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo
	tipo: Terreno	padrão:	valor: R\$ 85.250,00	área do terreno:	325,00	valor unitário: R\$ 262,31	
	Observação / Descrição: Vendido						Fonte de informação: Loteamento São Geraldo
5	endereço: Rua Flamboyant				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo
	tipo: Terreno	padrão:	valor: R\$ 280.000,00	área do terreno:	1.116,32	valor unitário: R\$ 250,82	
	Observação / Descrição: Vendido						Fonte de informação: Loteamento São Geraldo
6	endereço: Ruas Jatobá e Ipê Roxo				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo
	tipo: Terreno	padrão:	valor: R\$ 105.000,00	área do terreno:	381,31	valor unitário: R\$ 275,37	
	Observação / Descrição: A venda						Fonte de informação: Rinar Pontes
7	endereço: Rua Jacarandá				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo
	tipo: Terreno	padrão:	valor: R\$ 500.000,00	área do terreno:	1.009,80	valor unitário: R\$ 495,15	
	Observação / Descrição: A venda						Fonte de informação: Loteamento São Geraldo
8	endereço: Rua Flamboyant				Cidade: SERRO		Bairro: São Geraldo
	tipo: Terreno	padrão:	valor: R\$ 262.540,00	área do terreno:	1.050,16	valor unitário: R\$ 250,00	



Observação / Descrição: A venda	Fonte de informação: Lucio
---------------------------------	-------------------------------

9	endereço: Rua Ipê Roxo				Cidade: SERRO	Bairro: São Geraldo
	tipo: Terreno	padrão:	valor: R\$ 100.000,00	área do terreno:	300,00	valor unitário: R\$ 333,33
	Observação / Descrição: A venda					Fonte de informação: Amanda Oliveira

Número de amostras coletadas: 9 - Número de amostras excluídas: 2 - Número de amostras utilizadas: 7

14.2 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR DO R\$/M²

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)
01	1.200,00	500.000,00	416,67
02	1.317,50	350.000,00	265,65
03	501,00	130.000,00	259,48
04	325,00	85.250,00	262,31
05	1.116,32	280.000,00	250,82
06	381,31	105.000,00	275,37
07	1.009,80	500.000,00	495,15
08	1.050,16	262.540,00	250,00
09	300,00	100.000,00	333,33

$Xi = \frac{R\$}{M^2}$

14.3 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR MÉDIO DO R\$/M²

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)
01	1.200,00	500.000,00	416,67
02	1.317,50	350.000,00	265,65
03	501,00	130.000,00	259,48
04	325,00	85.250,00	262,31
05	1.116,32	280.000,00	250,82
06	381,31	105.000,00	275,37
07	1.009,80	500.000,00	495,15

Pça João Pinheiro, 36B, B. Centro, Serro - MG

www.rinaraimoveis.com - rinaraimoveis@gmail.com - facebook.com/rinaraimoveis

Rinar Pontes



08	1.050,16	262.540,00	250,00
09	300,00	100.000,00	333,33

XM= R\$ 312,08

$$X_m = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{N} \quad X_m = R\$ 312,08 \text{ M}^2 \text{ (Valor médio do m}^2\text{)}$$

14.4 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO INDIVIDUAL

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)	D (XI - XM)
01	1.200,00	500.000,00	416,67	104,59
02	1.317,50	350.000,00	265,65	-46,43
03	501,00	130.000,00	259,48	-52,60
04	325,00	85.250,00	262,31	-49,77
05	1.116,32	280.000,00	250,82	-61,26
06	381,31	105.000,00	275,37	-36,71
07	1.009,80	500.000,00	495,15	183,07
08	1.050,16	262.540,00	250,00	-62,08
09	300,00	100.000,00	333,33	21,25

Conferência: 0,06

14.5 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO MÉDIO

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)	D (XI - XM)	D ² (XI - X _m) ²
01	1.200,00	500.000,00	416,67	104,59	10.939,06
02	1.317,50	350.000,00	265,65	-46,43	2.155,74
03	501,00	130.000,00	259,48	-52,60	2.766,76
04	325,00	85.250,00	262,31	-49,77	2.477,05
05	1.116,32	280.000,00	250,82	-61,26	3.752,78
06	381,31	105.000,00	275,37	-36,71	1.347,62
07	1.009,80	500.000,00	495,15	183,07	33.514,62
08	1.050,16	262.540,00	250,00	-62,08	3.853,92
09	300,00	100.000,00	333,33	21,25	451,56

Somatório/n-1 = R\$ 7.657,38

Raiz = R\$ 87,50

$$\sqrt{(\sum [(x_i - x_m)^2]) / (n-1)}$$



14.6 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO INDIVIDUAL

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)	D (XI - XM)	D2 (XI - XM) ²	D/S
01	1.200,00	500.000,00	416,67	104,59	10.939,06	1,19
02	1.317,50	350.000,00	265,65	-46,43	2.155,74	0,53
03	501,00	130.000,00	259,48	-52,60	2.766,76	0,60
04	325,00	85.250,00	262,31	-49,77	2.477,05	0,56
05	1.116,32	280.000,00	250,82	-61,26	3.752,78	0,70
06	381,31	105.000,00	275,37	-36,71	1.347,62	0,41
07	1.009,80	500.000,00	495,15	183,07	33.514,62	2,09
08	1.050,16	262.540,00	250,00	-62,08	3.853,92	0,70
09	300,00	100.000,00	333,33	21,25	451,56	0,24

Coefficiente de variação:

$$CV = \frac{S}{X_m} \times 100 \quad CV = \frac{87,50}{312,08} \times 100 \quad CV = 0,28 \times 100 \quad CV = 28\%$$

Tabela de Chavenet = D/S crítico n^o9 = 1,91

15 - CÁLCULO AMOSTRAL 2

15.1 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR DO R\$/M²

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)
01	1.200,00	500.000,00	416,67
02	1.317,50	350.000,00	265,65
03	501,00	130.000,00	259,48
04	325,00	85.250,00	262,31
05	1.116,32	280.000,00	250,82
06	381,31	105.000,00	275,37
07	1.050,16	262.540,00	250,00
08	300,00	100.000,00	333,33

$$Xi = \frac{R\$}{M^2}$$

15.2 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR MÉDIO DO R\$/M²

AMOSTRA	ÁREA M²	R\$	XI (R\$/M²)
01	1.200,00	500.000,00	416,67
02	1.317,50	350.000,00	265,65
03	501,00	130.000,00	259,48
04	325,00	85.250,00	262,31
05	1.116,32	280.000,00	250,82
06	381,31	105.000,00	275,37
07	1.050,16	262.540,00	250,00
08	300,00	100.000,00	333,33

XM= R\$ 289,20

$$X_m = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{N} \quad X_m = \text{R\$ } 289,20 \text{ M}^2 \text{ (Valor médio do m}^2\text{)}$$

15.3 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO INDIVIDUAL

AMOSTRA	ÁREA M²	R\$	XI (R\$/M²)	D (XI - XM)
01	1.200,00	500.000,00	416,67	127,47
02	1.317,50	350.000,00	265,65	-23,55
03	501,00	130.000,00	259,48	-29,72
04	325,00	85.250,00	262,31	-26,89
05	1.116,32	280.000,00	250,82	-38,38
06	381,31	105.000,00	275,37	-13,83
07	1.050,16	262.540,00	250,00	-39,20
08	300,00	100.000,00	333,33	44,13

Conferência: 0,03

15.4 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO MÉDIO

AMOSTRA	ÁREA M²	R\$	XI (R\$/M²)	D (XI - XM)	D² (XI - X _m)²
01	1.200,00	500.000,00	416,67	127,47	16.248,60
02	1.317,50	350.000,00	265,65	-23,55	554,60
03	501,00	130.000,00	259,48	-29,72	883,27
04	325,00	85.250,00	262,31	-26,89	723,07
05	1.116,32	280.000,00	250,82	-38,38	1.473,02
06	381,31	105.000,00	275,37	-13,83	191,26



07	1.050,16	262.540,00	250,00	-39,20	1.536,64
08	300,00	100.000,00	333,33	44,13	1.947,45

Somatório/n-1 = R\$ 3.365,41

Raiz = R\$ 58,01

$$\sqrt{(\sum [(xi-xm)^2]) / (n-1)}$$

15.5 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO INDIVIDUAL

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)	D (XI - XM)	D2 (XI - XM) ²	D/S
01	1.200,00	500.000,00	416,67	127,47	16.248,60	2,19
02	1.317,50	350.000,00	265,65	-23,55	554,60	0,40
03	501,00	130.000,00	259,48	-29,72	883,27	0,51
04	325,00	85.250,00	262,31	-26,89	723,07	0,46
05	1.116,32	280.000,00	250,82	-38,38	1.473,02	0,66
06	381,31	105.000,00	275,37	-13,83	191,26	0,23
07	1.050,16	262.540,00	250,00	-39,20	1.536,64	0,67
08	300,00	100.000,00	333,33	44,13	1.947,45	0,76

Coefficiente de variação:

$$CV = \frac{S}{Xm} \times 100 \quad CV = \frac{58,01}{289,20} \times 100 \quad CV = 0,20 \times 100 \quad CV = 20\%$$

Tabela de Chavenet = D/S crítico n°8 = 1,85

16 - CÁLCULO AMOSTRAL 3

16.1 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR DO R\$/M²

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)
01	1.317,50	350.000,00	265,65
02	501,00	130.000,00	259,48
03	325,00	85.250,00	262,31
04	1.116,32	280.000,00	250,82
05	381,31	105.000,00	275,37
06	1.050,16	262.540,00	250,00
07	300,00	100.000,00	333,33

$$Xi = \frac{R\$}{M^2}$$



Rinara Pontes

corretora de imóveis

CRECI MGF - 31 687 - CNAI 19 243

16.2 - PLANILHA AMOSTRAL - VALOR MÉDIO DO R\$/M²

AMOSTRA	ÁREA M²	R\$	XI (R\$/M²)
01	1.317,50	350.000,00	265,65
02	501,00	130.000,00	259,48
03	325,00	85.250,00	262,31
04	1.116,32	280.000,00	250,82
05	381,31	105.000,00	275,37
06	1.050,16	262.540,00	250,00
07	300,00	100.000,00	333,33

XM = R\$ 270,99

$$X_m = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{N} \quad X_m = \text{R\$ } 289,20 \text{ M}^2 \text{ (Valor médio do m}^2\text{)}$$

16.3 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO INDIVIDUAL

AMOSTRA	ÁREA M²	R\$	XI (R\$/M²)	D (XI - XM)
01	1.317,50	350.000,00	265,65	-5,34
02	501,00	130.000,00	259,48	-11,51
03	325,00	85.250,00	262,31	-8,68
04	1.116,32	280.000,00	250,82	-20,17
05	381,31	105.000,00	275,37	4,38
06	1.050,16	262.540,00	250,00	-20,99
07	300,00	100.000,00	333,33	62,34

Conferência: 0,03

16.4 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO PADRÃO MÉDIO

AMOSTRA	ÁREA M²	R\$	XI (R\$/M²)	D (XI - XM)	D2 (Xi - Xm)²
01	1.317,50	350.000,00	265,65	-5,34	28,51
02	501,00	130.000,00	259,48	-11,51	132,48
03	325,00	85.250,00	262,31	-8,68	75,34
04	1.116,32	280.000,00	250,82	-20,17	406,82
05	381,31	105.000,00	275,37	4,38	19,18
06	1.050,16	262.540,00	250,00	-20,99	440,58
07	300,00	100.000,00	333,33	62,34	3.886,27

Somatório/n-1 = R\$ 831,53

Raiz = R\$ 28,83

$$\sqrt{\frac{\sum [(x_i - x_m)^2]}{n-1}}$$

Pça João Pinheiro, 36B, B. Centro, Serro - MG

www.rinaraimoveis.com - rinaraimoveis@gmail.com - facebook.com/rinaraimoveis

Ribeiro



16.5 - PLANILHA AMOSTRAL - DESVIO INDIVIDUAL

AMOSTRA	ÁREA M ²	R\$	XI (R\$/M ²)	D (XI - XM)	D2 (XI - XM) ²	D/S
01	1.317,50	350.000,00	265,65	-5,34	28,51	0,18
02	501,00	130.000,00	259,48	-11,51	132,48	0,39
03	325,00	85.250,00	262,31	-8,68	75,34	0,30
04	1.116,32	280.000,00	250,82	-20,17	406,82	0,69
05	381,31	105.000,00	275,37	4,38	19,18	0,15
06	1.050,16	262.540,00	250,00	-20,99	440,58	0,72
07	300,00	100.000,00	333,33	62,34	3.886,27	2,16

Coefficiente de variação:

$$CV = \frac{S}{Xm} \times 100 \quad CV = \frac{28,83}{270,99} \times 100 \quad CV = 0,1063 \times 100 \quad CV = 10,63\%$$

Tabela de Chavenet = D/S crítico n^o7 = 1,80

17 - Tratamento dos fatores

17.1 - Fator Topografia

O fator corretivo de topografia é atribuído ao imóvel conforme sua declividade dentro da amostra, de conformidade com a tabela e coeficientes abaixo.

17.2 - Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc, de conformidade com a tabela e coeficientes abaixo.

17.3 - Fator Fonte

A equivalência de fonte, ou fator de fonte, é uma dependência da confiabilidade ou idoneidade da fonte de informações, utilizando-se, dos valores de conformidade com a tabela e coeficientes abaixo.

17.4 - Fator Área

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado para os terrenos menores.

17.5 - Planilha de cálculo

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	F top	F loc	F fonte	F área	F final	q (R\$/m²)	CÁLCULO PARA F área	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREA AVALIANDA
1	R\$265.65	1.10	0.90	1.00	1.0468	1.0468	278.09	1.200926	1,317.50	1,097.07
2	R\$259.48	1.00	1.10	1.00	0.9067	1.0067	261.21	0.456671	501.00	0.25
3	R\$262.31	1.10	1.10	1.00	0.8589	1.0589	277.77	0.296244	325.00	0.125
4	R\$250.82	1.00	0.90	1.00	1.0044	0.9044	226.83	1.017547	1,116.32	0.25
5	R\$275.37	1.00	1.10	0.90	0.8763	0.8763	241.29	0.347571	381.31	0.125
6	R\$250.00	1.10	1.10	0.90	0.9946	1.0946	273.64	-4.764143	1,050.16	0.125
7	R\$333.33	1.10	1.10	0.90	0.9178	1.0178	339.25	0.503297	300.00	0.125

F área	F top	
Se as áreas comparadas forem diferentes menos que 30% adotar 0,25		
Se as áreas comparadas forem	active acentuado	declive acentuado
terreno plano	1.0	1.1
active suave	1.05	1.05

soma dos q

1,898.08

q médio

R\$
316.35

diferentes
 mais que 30%
 adotar 0,125

F loc	
local menos povoado	1.1
local mais povoado	0.9

F Fonte	
Vendido	1.0
A venda	0.9

Valor de mercado/m²							
	imóvel 1	imóvel 2	imóvel 3	imóvel 4	imóvel 5	imóvel 6	imóvel 7
Valores em R\$/m²	R\$ 265.65	R\$ 259.48	R\$ 262.31	R\$ 250.82	R\$ 275.37	R\$ 250.00	R\$ 333.33
Cálculo da média	R\$ 270.99						
Cálculo dos desvios em relação à média	-5.34	-11.51	-8.68	-20.17	4.38	-20.99	62.34
Quadrado dos desvios	28.56	132.58	75.42	407.00	19.15	440.76	3,885.74
Somatório dos quadrados dos desvios	662.71	1,074.90	4,828.07	4,752.65	4,345.65	4,326.50	3,885.74
Desvio padrão	110.45	179.15	804.68	792.11	724.27	721.08	647.62
Coefficiente de Variação	10.51	13.38	28.37	28.14	26.91	26.85	25.45
	4%						

Cálculo do valor do imóvel			
Item	Descrição	Unid.	Quant.
1	Imóvel	m²	1,097.07
			R\$ 270.99
			297,299.70
			R\$
			Valor Unitário
			Valor Total

Cálculo do valor do imóvel homogeneizado				
Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor Unitário
1	Imóvel 1	m²	1,097.07	R\$ 316.35
				347,055.05
				R\$
				Valor Total





Rinara Pontes

corretora de imóveis

CRECI MGF - 31.687 - CNAI 19.243

18. Conclusão

1. Valor médio Homogeneizado:

O valor médio do metro quadrado homogeneizado encontrado para a região, para imóveis com as mesmas características é de R\$ 316,35.

Encontrado o valor médio homogeneizado para o metro quadrado, concluímos o valor do imóvel avaliando conforme segue:

18.1 - Valor do imóvel:

M² X R\$/M²

1.097,07 M² X R\$ 316,35/ M²

R\$ 347.058,09

19. Encerramento

O valor homogeneizado de mercado do imóvel é de **R\$ 347.058,09**

(Trezentos e quarenta e sete mil e cinquenta e oito reais e nove centavos)

Valor mínimo R\$ 312.352,28

Valor Máximo R\$ 381.763,89

Serro, 27 de Abril de 2021

Rinara Pontes Quintão

Rinara Pontes Quintão

CRECI MGF 31.687

CNAI 19.243

Rinara Pontes Quintão
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI MGF-31.687 - CNAI 19.243

Pça João Pinheiro, 36B, B. Centro, Serro - MG

www.rinaraimoveis.com - rinaraimoveis@gmail.com - facebook.com/rinaraimoveis