



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARIA LEMOS - MG

CNPJ: 18.114.280/0001-24



Faria Lemos / MG, 05 de setembro de 2023.

Ofício n: 110/2023
Assunto: Encaminhamento - faz

Exmo. Senhor,

O Poder Executivo Municipal, por seu representante que este subscreve, e no uso de suas prerrogativas, conforme dispõe a Lei Orgânica do Município, vem, por intermédio deste, encaminhar o projeto de lei "Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir o imóvel que especifica e dá outras providências", conforme segue anexado.

Limitado ao exposto, subscrevo-me.

Atenciosamente.

GILBERTO DAMAS DE
SOUSA:00178116602

Assinado de forma digital por
GILBERTO DAMAS DE
SOUSA:00178116602
Dados: 2023.09.05 17:40:46 -03'00'

Gilberto Damas de Sousa
Prefeito Municipal

Exmo. Senhor
Felipe Sousa Maggi
Presidente do Poder Legislativo Municipal
Faria Lemos - MG

RECEBEMOS

DATA 05/09/2023
ASS B. Lemos



Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARIA LEMOS
CNPJ Nº 18.114.280/0001-24

PROJETO DE LEI Nº 018 DE 05 DE SETEMBRO DE 2023.

“Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir o imóvel que especifica e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE FARIA LEMOS/MG, no uso das atribuições que lhe confere a Lei, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, o bem imóvel assim descrito:

I – Uma fração de terra rural, localizada na Fazenda São Mateus, área rural, Faria Lemos/MG, com área de 03,09,76 (três hectares, nove ares e setenta e seis centiares) de terreno, tudo conforme descrito na Matrícula nº 5.392, livro 2, fls. 4.945, de 10.10.1986.

Art. 2º - A aquisição do imóvel será perfectibilizada mediante o pagamento do montante avençado de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme prévia avaliação imobiliária, por preço praticado pelo mercado, sobre o qual não incidirá qualquer correção ou remuneração de capital.

Art. 3º - A área será destinada para criação de aproximadamente 100 (cem) lotes para o programa “Minha Casa / Minha Vida”, a ser demarcado, e, poderá ser doado alguns terrenos para construção de galpões industriais para incentivar empresas para geração de empregos.

Art. 4º - A aquisição do imóvel será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda, após o desmembramento da matrícula, com posterior registro.

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

RECEBEMOS

DATA 05/09/2023
ASS Beatriz

Faria Lemos, 05 de setembro de 2023.
GILBERTO DAMAS DE
SOUSA:00178116602

Assinado de forma digital por GILBERTO DAMAS DE
SOUSA:00178116602
Dados: 2023.09.05 17:38:42 -03'00'

Gilberto Damas de Sousa

Prefeito Municipal

Rua Dr. José Cláudio Valadão Ferraz - nº 208 - Centro - Faria Lemos/MG – CEP: 36840-000
Tel.: (32) 3749-1180 E-mail: gabinete@farialemos.mg.gov.br



Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARIA LEMOS
CNPJ Nº 18.114.280/0001-24

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente
Senhores Vereadores

Ao cumprimentarmos os Eminentes Parlamentares, tomamos a iniciativa de submeter à elevada apreciação de Vossas Excelências, Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir o imóvel que especifica e dá outras providências.

A finalidade é aquisição do aludido imóvel para criação de 100 (cem) lotes de terreno urbano, possibilitando a ingressar no programa federal “Minha Casa / Minha Vida”, vindo a destinar a pessoas carentes do Município de Faria Lemos.

Como é de conhecimento, o imóvel rural trata-se de extensão urbana, onde cerca de 100 (cem) metros existe calçamento, rede fluvial e energia elétrica.

Registra-se que, em prol da coletividade, a atual administração optou excepcionalmente para o ano de 2023, em deixar de realizar a tradicional festa FEFAL/2023, para possibilitar a aquisição do terreno, o que não afetará a realização do evento tradicional para o ano de 2024.

Importante esclarecer que já estamos cadastrando 50 (cinquenta) unidades/casas populares, no programa “Minha Casa/Minha Vida”, que beneficiará famílias de baixa renda, vindo a substituir o aluguel social suportado pelo Município a anos, trazendo inclusive dignidade aos que necessitam.

Assim sendo, solicitamos a apreciação e consequente aprovação do anexo Projeto de Lei.

Faria Lemos, 05 de setembro de 2023.

GILBERTO DAMAS DE
SOUZA:00178116602

Assinado de forma digital por GILBERTO
DAMAS DE SOUSA:00178116602
Dados: 2023.09.05 17:39:33 -03'00'

Gilberto Damas de Sousa

Prefeito Municipal

LAUDO TÉCNICO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ÁREA PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL: RURAL/MATRICULA Nº 5.392

**1º CARTORIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CARANGOLA/MINAS GERAIS**

TAIRONE
REZENDE
ROBADEL:056377
26620

Assinado de forma
digital por TAIRONE
REZENDE
ROBADEL:056377266
20

1

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	OBJETIVO	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4.	PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	3
5.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
6.	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	10
7.	VISTORIA DO IMÓVEL	10
8.	ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO	10
9.	ANÁLISE MERCADOLÓGICA	10
10.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	11
11.	CONCLUSÃO.....	13
12.	ENCERRAMENTO.....	13
13.	ANEXOS	14
14.	BIBLIOGRAFIA	14
15.	FONTES DE PESQUISA	14
16.	CURRICULO AVALIADOR	15

TAIRONE REZENDE Assinado de forma
ROBADEL:0563772 digital por TAIRONE
REZENDE
6620 ROBADEL:05637726620 2

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da **Prefeitura Municipal de Faria Lemos/MG, inscrita sob o CNPJ nº 18.114.280/0001-24**, situada a Rua Dr. Jose Claudio Valladão Ferraz, 208, Centro, Faria Lemos – MG | CEP: 36.840-000. para determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel. **PARA FINS DE GARANTIAS – VALOR PATRIMONIAL – VALOR DE MERCADO – REGISTRO DE IMOVEIS.**

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Denominado **"Fazenda São Mateus"** com uma área total de terras equivalente a 12,3904 ha (doze hectares, trinta e nove ares e quatro centiares) em pastagens, localizada no município de Faria Lemos e comarca de Carangola no Estado de Minas Gerais.

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

LUIZ CLAUDIO SOUZA FERRAZ e SERGIO SOUZA FERRAZ, brasileiros, solteiros, maiores, proprietários, CPF nº 478.601.896 -15 e 478.601.706-04. Ambos residentes e domiciliados na cidade de Faria Lemos

IMÓVEL	MATRÍCULA	ÁREA
FAZENDA SÃO MATEUS	Nº 5.392	12.3904 há.
AREA A SER DEMENBRADA	Nº 5.392	3,0976 ha.
		TOTAL-12.3904ha

TAIRONE
REZENDE
ROBADEL:056377
26620

Assinado de forma
digital por TAIRONE
REZENDE
ROBADEL:0563772662
0

3

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Rural denominado "FAZENDA SÃO MATEUS" Característica e Confrontações do Imóvel - A Área de 12,39,04 ha de terras, cultivadas em pastagem, etc, com suas benfeitorias, dentro das seguintes divisas: Começa no marco cravado junto a margem da estrada limítrofe com referência ao eixo da mesma onde confina a divisa da propriedade dos mesmos condôminos, iniciando e prosseguindo sempre, por vertentes, nesta mesma confrontação, até atingir no alto, os terrenos de Pedro Souza, daí e ainda por vertentes, nesta mesma confrontação segue até a cerca divisória com terrenos dos condôminos Edson Batista de Abreu e segue, por encosta, descendo com o rumo de 33°00 SE, até atingi, em baixo, a estrada, na reta; daí pela estrada, até o ponto de partida, ou seja: a Gleba nº 02, constante da planta que, após assinada, integrando esta escritura, fica arquivada em cartório, com seus acréscimos ou decréscimos e suas benfeitorias. OBS: comparece neste ato como interveniente, Luzia Marize de Souza Ferraz, na qualidade de usufrutuária do imóvel pertencente a seus filhos, Luiz Cláudio Souza Ferraz e Sérgio Souza Ferraz, concordando com a presente divisão.

AREA A SER DESMEMBRADA

IMÓVEL: Rural denominado "FAZENDA SÃO MATEUS" Uma área total de terra equivalente a 3,0976 ha. (três hectares, nove ares, setenta e seis centiares) em pastagens.

ÁREA 1 (Desmembrada)

O imóvel inicia junto ao marco 1, descrito em planta anexa, com coordenadas U T M Este (X) 811.396,98 e Norte (Y) 7.697.281,08; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 312°59'09", em uma distância de 41,40 m, confrontando com Oziel Guilherme Ventura, através da cerca; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimuth 312°29'45", em uma distância de 21,45 m, confrontando com Oziel Guilherme Ventura, através da cerca; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimuth 311°36'42", em uma distância de 21,83 m, confrontando com Oziel Guilherme Ventura, através da cerca; do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimuth 311°28'18", em uma distância de 101,17 m, confrontando com Oziel Guilherme Ventura, através da cerca; do vértice 5 segue em direção até o vértice 6 no azimuth 313°04'12", em uma distância de 13,61 m, confrontando com Oziel Guilherme Ventura, através da cerca; do vértice 6 segue em direção até o vértice 7 no azimuth 45°55'20", em uma distância de 147,83 m, confrontando com ÁREA REMANESCENTE 1, através da cerca; do vértice 7 segue em direção até o vértice 8 no azimuth 133°48'18", em uma distância de 224,88 m, confrontando com ÁREA REMANESCENTE 1, através da cerca; do vértice 8 segue em direção até o vértice 9 no azimuth 226°33'40", em uma distância de 21,34 m, confrontando com Estrada Municipal, através das margens da estrada; do vértice 9 segue em direção até o vértice 10 no azimuth 234°53'12", em uma distância de 49,95 m, confrontando com Estrada Municipal, através das margens da estrada; do vértice 10 segue em direção até o vértice 11 no azimuth 237°57'45", em uma distância de 30,83 m, confrontando com Estrada

TAIRONE REZENDE

ROBADEL:05637726620

Assinado de forma digital por

TAIRONE REZENDE

ROBADEL:05637726620

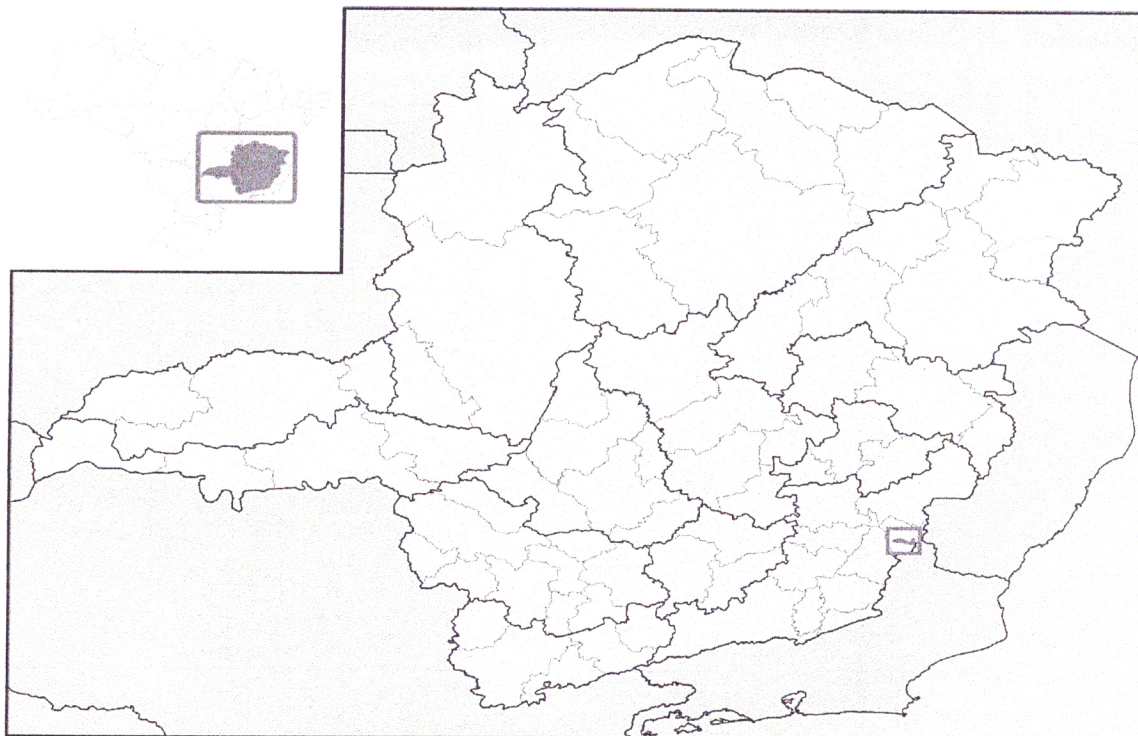
4

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG

Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Municipal, através das margens da estrada; finalmente do vértice 11 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth de $241^{\circ}03'46''$, na extensão de 43,24 m, confrontando com Estrada Municipal, fechando assim um perímetro de 717,53 m.



Localização de Faria Lemos em Minas Gerais



TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

Assinado de forma digital por
TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

5

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

Assinado de forma digital por TAIRONE
REZENDE ROBADEL:05637726620

6

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



TAIRONE REZENDE Assinado de forma
ROBADEL:0563772 digital por TAIRONE
REZENDE
6620 ROBADEL:05637726620

7

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



TAIRONE REZENDE
ROBADEL:0563772662
0

Assinado de forma digital
por TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

8

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS



TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

Assinado de forma digital por TAIRONE
REZENDE ROBADEL:05637726620

9

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel atualizada em 11 de agosto do ano de 2023 não constam gravames, ações reais pessoais ou reipersecutórias e constam as seguintes averbações.

AV-02-5.392- 28.09.2005. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel constante do R-01 da presente matrícula foi transferido nesta data a Luzia Marize de Souza Ferraz pelo Reg. 01 da Mat. 9.473 Fls. 8.998. Carangola, 28 de setembro de 2005. A Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis (a.): Helena Maria de Azevedo.

AV-03-5.392- 10.08.2023. Procede-se a esta averbação para constar que a transferência constante do AV-02 da presente matrícula, refere-se 50% do imóvel constante do R-01, ou seja: referente a parte de Sérgio Souza Ferraz. Dou fé. Carangola, 10 de agosto de 2023.

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 31 de agosto do ano de 2023 no turno vespertino as 14:30hs.

7. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

A área objeto do laudo situa-se no perímetro Urbano da cidade de Faria Lemos/MG. Trata-se de uma região composta por montanhas e cachoeiras, sendo um lugar de grande potencial turístico.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

39% dos brasileiros querem comprar um imóvel em 2023, mas só 10% desejam vender. Pesquisa aponta para pressão da demanda, o que pode ser vantajoso para quem vende, apesar dos juros altos; imóveis novos são a preferência.

A cada três interessados em comprar um imóvel, dois querem um 'novo em folha'. Além do grande interesse em comprar imóveis, existe uma seletividade (ao menos prévia) bem marcante entre os brasileiros: o desejo por uma casa "zero quilômetro".

Dos entrevistados, 64% alegaram preferir um imóvel totalmente novo, sendo 12% na planta. Os outros 36% disseram preferir um imóvel usado.

Nesse contexto, o fator emocional pesa bastante, já que muita gente deseja ser o primeiro morador da casa e planejar a disposição e montagem do imóvel de acordo com suas preferências.

Por outro lado, há quem prefira imóveis na planta ou construção pelo potencial valorização, já que há riscos embutidos que tornam este tipo de imóvel um pouco mais barato do que um já pronto.

Esses riscos, por outro lado, como o de a obra não ficar pronta ou de o imóvel não ser como o pensado inicialmente, podem direcionar esses compradores para os imóveis usados, especialmente quando a intenção de compra se torna "mais madura".

Outro ponto que pode levar a uma troca de preferência são os custos para "montar" o imóvel, já que, ao comprar um apartamento novo, por exemplo, ele vem completamente

TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

Assinado de forma digital por
TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

10

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG

Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

“pelado” – e muitas vezes a economia com marcenaria, pisos e similares possam tornar os usados mais vantajosos.

Desafios na economia do mercado imobiliário em 2023 não acabam com sonho de comprar um imóvel

Em um primeiro momento, a demanda pela compra de imóveis pode parecer surpreendente diante de um cenário de juros altíssimos do mercado imobiliário em 2023. Atualmente, a taxa básica de juros do país, a Selic, está em 13,75% ao ano, patamar que puxa os juros do financiamento imobiliário para cima.

Apesar desse contexto, outros fatores podem estar motivando os brasileiros a adquirir seu imóvel próprio, entre eles:

- A possibilidade de juros baixarem com o novo governo;
- A pressão da inflação, que torna ainda mais pesado o custo com aluguel, que costuma ser o maior dentro do orçamento familiar;
- O medo de demissões, que estão ocorrendo em massa em diversas empresas;
- O receio de forte desvalorização da moeda e ativos financeiros, que faz investidores migrarem para ativos reais, como os imóveis, que tendem a preservar valor.

“A pesquisa traça um cenário revelador para a moradia em 2023 e reforça essa vontade das pessoas de mudança, de encontrar sua casa dos sonhos, mesmo com uma situação econômica desafiadora”, afirma Thiago Reis, gerente de Dados do [QuintoAndar](#).

Minha Casa, Minha Vida

Uma das grandes promessas para o ano são as construções do programa “Minha Casa, Minha Vida”. “Curitiba ficou devendo no quesito de produtos econômicos. Ainda queremos ver uma mudança de cenário com construção e vendas de unidades populares, financiadas pelo Fundo de Garantia pelo Tempo de Serviço (FGTS)”, explica Kahtalian. Conforme ele, apenas a região Nordeste do país obteve crescimento dessa parcela do mercado em 2022.

Canto aponta que há uma promessa em relação a essa fatia do setor. “O primeiro governo do presidente Lula foi espetacular para o programa ‘Minha Casa, Minha Vida’, e sabemos que tanto a economia como a política impactam bastante na indústria. Temos indicativos claros de que as construtoras de imóveis populares voltaram com bastante apetite, ainda mais com a necessidade proveniente das classes mais baixas.” De acordo com dados da Fundação Getúlio Vargas (FGV), o Brasil tem déficit habitacional de 5,9 milhões de domicílios, que pode ser suprido pelo programa.

Diante deste cenário, o setor defende que essas expectativas de crescimento só podem ser realizadas se houver atenção e agilidade do governo federal para promover mudanças que favoreçam a tomada de crédito e o controle das taxas de juros, especialmente aquelas voltadas a estimular os financiamentos via FGTS.

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Perito entende que devido as características do imóvel a Metodologia Avaliatória a ser utilizada é a Metodologia Comparativa Direta de Dados de Mercado.

TAIRONE REZENDE
ROBADEL:0563772
6620

Assinado de forma digital
por TAIRONE REZENDE
ROBADEL:05637726620

11

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG

Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

- A NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA – NBR- 14.653 - 2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, no item 11.4.1.1 define o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

9.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.**

9.2. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características

intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. O mercado Imobiliário de Faria Lemos/MG é restrito e a amostragem é direcionada aos imóveis mais similares possíveis ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando, e foram consultadas as fontes de mercado consideradas especialistas em venda na região do Faria Lemos /MG.

Os valores do quadro Amostral são de imóveis efetivamente negociados – negócios realizados – e de imóveis que se encontram em locais similares ao imóvel avaliando, e são valores finais sem os honorários de intermediação.

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3).

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

As características do imóvel determinam que a Avaliação seja realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme a Norma Avaliatória da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - NBR-14.653-3 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 – IMÓVEIS RURAIS – ITEM 8.1.**

O Perito Avaliador tem como dever avaliar o imóvel sempre pelo seu melhor aproveitamento eficiente, considerando o perfil do mercado imobiliário no momento da avaliação. O imóvel avaliando tem seu melhor aproveitamento como área para

TAIRONE REZENDE Assinado de forma
ROBADEL:0563772 digital por TAIRONE
REZENDE
6620 ROBADEL:05637726620 12

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

construção civil, considerando-se as características atuais e perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário para a cidade de Faria Lemos-MG.

A pesquisa de mercado foi realizada com imóveis similares ao imóvel avaliando, ou seja, concentrou-se em áreas rurais com as mesmas características do imóvel avaliando em relação à topografia, vegetação, relevo, clima e fauna, situadas na mesma região e próximas ao imóvel objeto desta avaliação, e que foram efetivamente comercializadas.

10. CONCLUSÃO

**É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:**

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 300.000.00

(TREZENTOS MIL REAIS)

▪ **LIMITE INFERIOR: R\$ 285.000.00**

▪ **LIMITE SUPERIOR: R\$ 315.000.00**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

11. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 16 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Espera Feliz/MG, 04 de setembro de 2023.

TAIRONE REZENDE Assinado de forma
ROBADEL:0563772 digital por TAIRONE
6620 REZENDE
ROBADEL:05637726620

TAIRONE REZENDE ROBADEL
CRECI MG/21384
CNAI 29487



TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

12. ANEXOS

- BIBLIOGRAFIA
- FONTES DE PESQUISA
- DADOS DO AVALIADOR
- RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES

13. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

14. FONTES DE PESQUISA

- RE/MAX MINAS GERAIS
WWW.REMAX.COM.BR/MG

TAIRONE REZENDE Assinado de forma
ROBADEL:0563772 digital por TAIRONE
REZENDE
6620 ROBADEL:05637726620 14

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG
Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

TAIRONE REZENDE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

- IMÓVELWEB

WWW.IMOVELWEB.COM.BR

- VIVA REAL IMÓVEIS

WWW.VIVAREAL.COM.BR

- ZAP IMÓVEIS

WWW.ZAPIMOVEIS.COM.BR

- CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO

WWW.PLANALTO.GOV.BR/CCIVIL_03/ATO2011-2014/2012/LEI/L12651.HTM

15. CURRÍCULO DO AVALIADOR

**NOME DO PERITO
EMAIL E TELEFONES**

Tairone Rezende Robadel

Tel. (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

E-mail: taironerezende@yahoo.com.br

Creci MGF/0021384

CNAI Nº 29487

- Corretor de Imóveis
- Perito Avaliador Judicial
- Perito Assistente Técnico

PRINCIPAIS CLIENTES

▪ SICOOB CREDISUDESTE	CRESOL MINAS
▪ CEMIG	
▪ BANCO DO BRASIL	
▪ BRADESCO	
▪ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	

TAIRONE REZENDE Assinado de forma
ROBADEL:0563772 digital por TAIRONE
6620 REZENDE
ROBADEL:05637726620 15

Rua Fioravante Padula, nº 200 loja 02, centro-Espera Feliz-MG

Telefone: (32) 3746-2481 ou (32) 98442-3771

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Tairone Rezende Robadel, CPF nº 05637726620, RG nº MG-13.387.430 SSP/MG, CRECI nº 21384, Endereço: Fioravante Padula 200 Sala 2 Centro, Espera Feliz-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Gleba

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE FARIA LEMOS

ESPERA FELIZ-MG , 4 de Setembro de 2023

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 052703



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 052703, 4 de Setembro de 2023
