

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Proprietário: Prefeitura Municipal de Araxá

Imóvel Avaliando: Rua A2 - Claudovino Rosa 45- Novo São Geraldo - Araxá - MG

Finalidade do Parecer: Determinação do Valor Mercadológico de VENDA



Vista do Imóvel Avaliando

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Araxá, inscrita sob o CNPJ 18.140.756/0001-00, com sede à Avenida Rosália de Araújo - Araxá – MG – CEP 38.183.186.

EMPENHO E AUTORIZAÇÃO NUMERO - 1642/2026 de 25/02/2026

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o Valor de Mercado do imóvel objeto desta avaliação.

3. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

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”***.

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a **Resolução-COFECI nº 1066/2007** e o **Ato Normativo nº 001/2011**.

4. IMÓVEL AVALIANDO

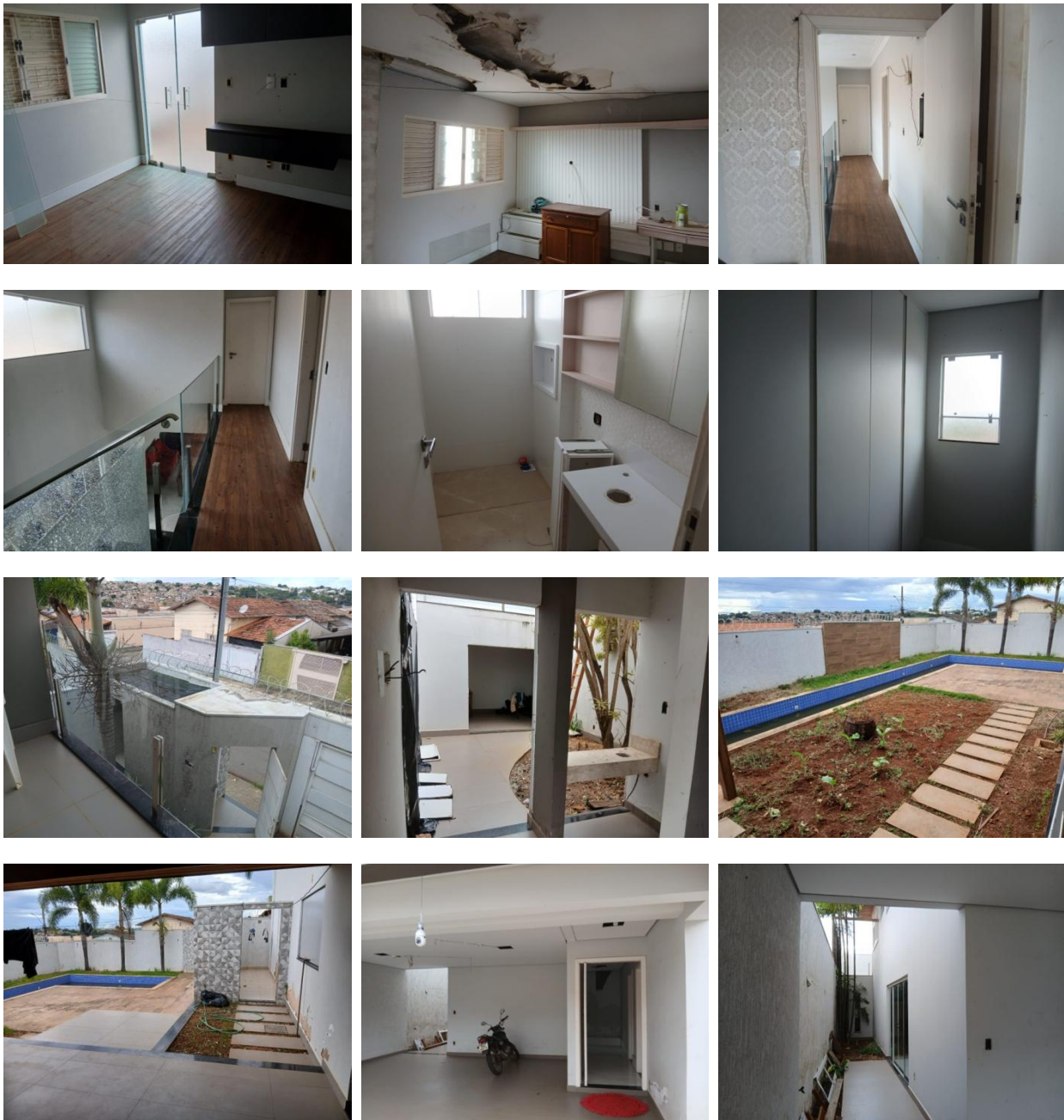
O imóvel encontra-se situado na R. Claudovino Rosa 45, Bairro Novo São Geraldo, nesta cidade de Araxá – MG.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uma casa residencial situada nesta cidade de Araxá composta de 03 suites sendo 01 com closed, sacada, escritório, lavabo, sala ampla, copa, cozinha, varanda gourmet com despensa, quintal com piscina e garagem, encravada nos lotes 17 da quadra 02 com área total de 286,07 metros quadrados e lote 16 da quadra 02 com 288,00 metros quadrados, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Araxá sob os números 28.968 e 28.969.

O imóvel encontra-se desocupado e bastante danificado.

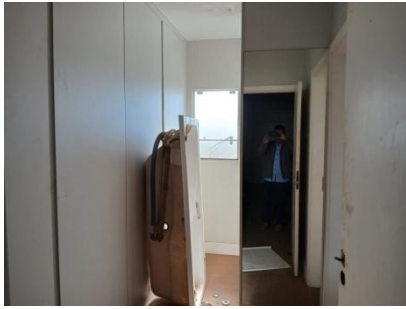
5. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO - EM MARÇO DE 2026

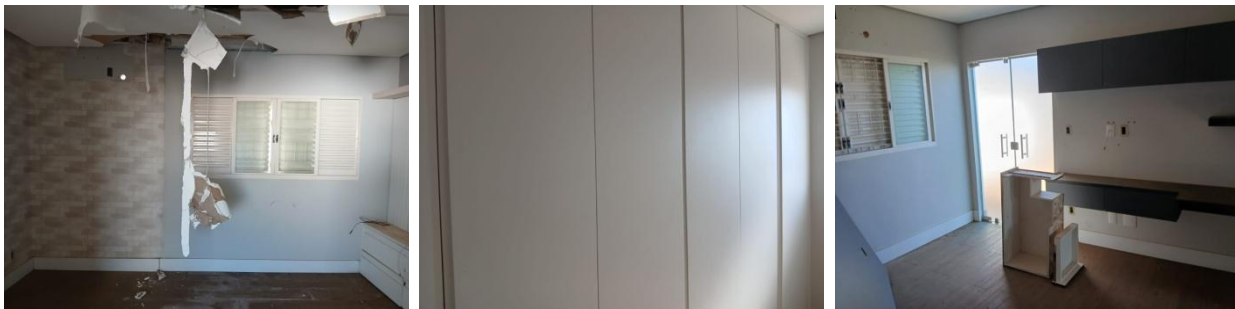




6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO - EM AGOSTO DE 2024







7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado em bairro afastado ao centro da cidade, local que apresenta as seguintes características.

- Sobre a Região:
 - Principal Avenida próxima: Av. Amazonas.
-
- Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros):
 - Pontos de ônibus
 - Lanchonetes
 - Supermercado
 - Igreja
 - Diversos tipos de comércio

- Infra estrutura e serviços públicos:
 - Rua pavimentada
 - Rede de telefonia
 - Rede de eletricidade
 - Rede de TV a cabo
 - Rede de Internet
 - Rede de água e esgoto

8. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, 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”. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

Determinação do valor, na íntegra, do imóvel avaliando

Para a determinação do valor total do imóvel avaliando, somou-se o valor obtido do seu terreno ao valor da sua edificação, conforme apresentado na seguinte tabela.

Valor do Imóvel avaliando:	R\$850.000,00
Valor Final Total do Imóvel Avaliando:	R\$850.000,00

9. CONCLUSÃO

Com base em meio do tratamento técnico, **conclui-se o seguinte Valor Mercadológico do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$850.000,00
(Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)

Observação: Foi levado em consideração o alto grau de destruição em que se encontra o imóvel nesta data.

LGPD E PROTEÇÃO

➤ IMOBILIÁRIA

Por si e por seus colaboradores, obriga-se a atuar no presente Laudo de Avaliação em conformidade com **a Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais (LGPD)** e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018, além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados dos clientes, o que inclui os dados dos clientes desta. No manuseio dos dados a **IMOBILIÁRIA** deverá:

- a) Tratar os dados** pessoais a que tiver acesso conforme as determinações contidas na Lei;
- b) Manter e utilizar** medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida.
- c) Garantir**, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob sua responsabilidade manterão a confidencialidade e não utilizarão para outros fins.

Parágrafo 1º - Em cumprimento à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD – (Lei nº 13.709/2018), A IMOBILIÁRIA, se obriga a respeitar a privacidade do PROPRIETÁRIOS, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo todos os dados

peçoais fornecidos pelo mesmo em função deste laudo de avaliação, salvo os casos em que seja obrigada, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros.

Parágrafo 2º: A **IMOBILIÁRIA** realizará o tratamento de dados pessoais do solicitante com a finalidade da análise quanto a precificação.

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

Atenciosamente,

Araxá, 24 de março de 2026



Constrec Imobiliária Ltda - PJ - 1023
Maria do Carmo Afonso Ribeiro
Creci – MG 11.012
CNAI N. 40035