PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 45.988

DATA: 11 de novembro de 2026

bayit

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 44.988– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.857,85 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno constituído pelo lote 12 da quadra I com 1.857,85 m² de área total. Situado Ruas das Palmeiras - Loteamento Veredas do Lago - Cristais/MG.

3 – Características ao derredor

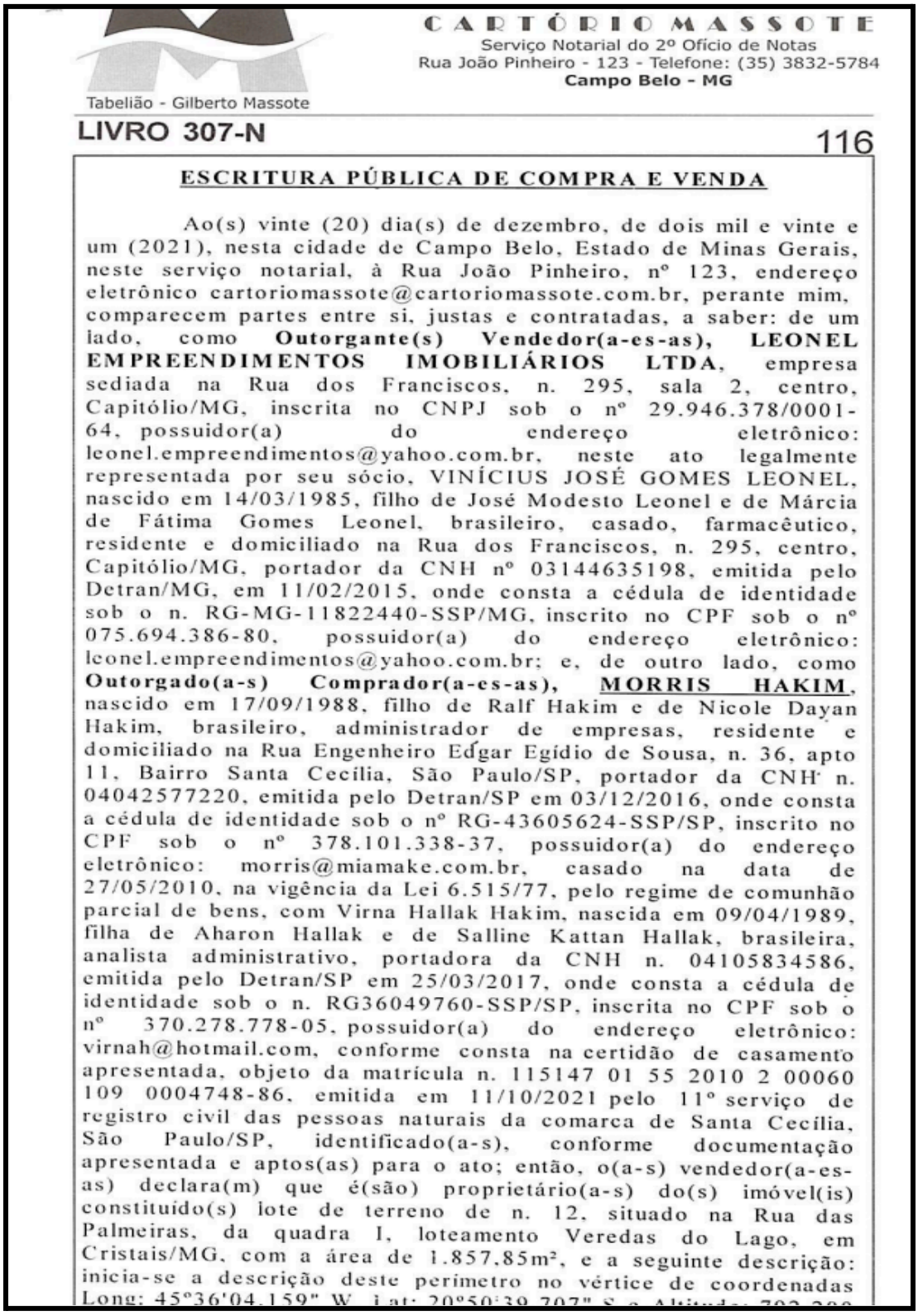
O empreendimento promove um modelo de convivência harmonioso entre o espaço antropizado e os ecossistemas ripários e lacustres adjacentes. A conservação de áreas verdes institucionais e o respeito às faixas de preservação permanente atenuam impactos ambientais e proporcionam aos usuários um microclima ameno, reduzindo os níveis de estresse associados aos grandes centros urbanos. Assim, o Loteamento Veredas do Lago consolida-se como uma alternativa técnica e financeira equilibrada, aliando solidez de engenharia urbana, preservação ecossistêmica e rentabilidade imobiliária de longo prazo.

4 – Geolocalização aproximada



(Google Maps)

5 – Documentos do bem



CARTÓRIO MASSOTE
Serviço Notarial do 2º Ofício de Notas
Rua João Pinheiro - 123 - Telefone: (35) 3832-5784
Campo Belo - MG

Tabelião - Gilberto Massote

LIVRO 307-N 116

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Ao(s) vinte (20) dia(s) de dezembro, de dois mil e vinte e um (2021), nesta cidade de Campo Belo, Estado de Minas Gerais, neste serviço notarial, à Rua João Pinheiro, nº 123, endereço eletrônico cartoriomassote@cartoriomassote.com.br, perante mim, comparecem partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **Outorgante(s) Vendedor(a-es-as), LEONEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa sediada na Rua dos Franciscos, n. 295, sala 2, centro, Capitólio/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 29.946.378/0001-64, possuidor(a) do endereço eletrônico: leonel.empreendimentos@yahoo.com.br, neste ato legalmente representada por seu sócio, VINÍCIUS JOSÉ GOMES LEONEL, nascido em 14/03/1985, filho de José Modesto Leonel e de Márcia de Fátima Gomes Leonel, brasileiro, casado, farmacêutico, residente e domiciliado na Rua dos Franciscos, n. 295, centro, Capitólio/MG, portador da CNH nº 03144635198, emitida pelo Detran/MG, em 11/02/2015, onde consta a cédula de identidade sob o n. RG-MG-11822440-SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 075.694.386-80, possuidor(a) do endereço eletrônico: leonel.empreendimentos@yahoo.com.br; e, de outro lado, como **Outorgado(a-s) Comprador(a-es-as), MORRIS HAKIM**, nascido em 17/09/1988, filho de Ralf Hakim e de Nicole Dayan Hakim, brasileiro, administrador de empresas, residente e domiciliado na Rua Engenheiro Edgar Egídio de Sousa, n. 36, apto 11, Bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, portador da CNH n. 04042577220, emitida pelo Detran/SP em 03/12/2016, onde consta a cédula de identidade sob o nº RG-43605624-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 378.101.338-37, possuidor(a) do endereço eletrônico: morris@miamake.com.br, casado na data de 27/05/2010, na vigência da Lei 6.515/77, pelo regime de comunhão parcial de bens, com Virna Hallak Hakim, nascida em 09/04/1989, filha de Aharon Hallak e de Salline Kattan Hallak, brasileira, analista administrativo, portadora da CNH n. 04105834586, emitida pelo Detran/SP em 25/03/2017, onde consta a cédula de identidade sob o n. RG36049760-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 370.278.778-05, possuidor(a) do endereço eletrônico: virnah@hotmail.com, conforme consta na certidão de casamento apresentada, objeto da matrícula n. 115147 01 55 2010 2 00060 109 0004748-86, emitida em 11/10/2021 pelo 11º serviço de registro civil das pessoas naturais da comarca de Santa Cecília, São Paulo/SP, identificado(a-s), conforme documentação apresentada e aptos(as) para o ato; então, o(a-s) vendedor(a-es-as) declara(m) que é(são) proprietário(a-s) do(s) imóvel(is) constituído(s) lote de terreno de n. 12, situado na Rua das Palmeiras, da quadra I, loteamento Veredas do Lago, em Cristais/MG, com a área de 1.857,85m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'04,159" W, Lat: 20°50'39,707" S e Altitude: 792,289

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.sicoob.com.br/web/sicoobcredialto/bens-venda	*R$65,27*
	https://www.atlasimobi.com.br/imovel/2317011/lote-venda-cristais-mg-veredas-do-lago	*R$84,29*
	https://www.maisimoveisportoalgre.com.br/detalhes/chacara/venda/cristais/mg/bairro-zona-rural/suites-0/banheiros-0/vagas-0/2454775/1	*R$85,71*

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m² do mercado: R$77,35
Valor do imóvel = R$144.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R$144.000,00 (Cento e quarenta e quatro mil reais) .**

09 de novembro de 2026

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525