# PARECER TÉCNICO

# MATRÍCULA 44.982

**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 44.982– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 2.284,40 m² de área total.

**Descrição do Bem:** Um terreno constituído pelo lote 06 da quadra I com 2.284,40m² de área total. Situado Ruas das Palmeiras - Condomínio Veredas do Lago - Cristais/MG.

## 3 – Características ao derredor

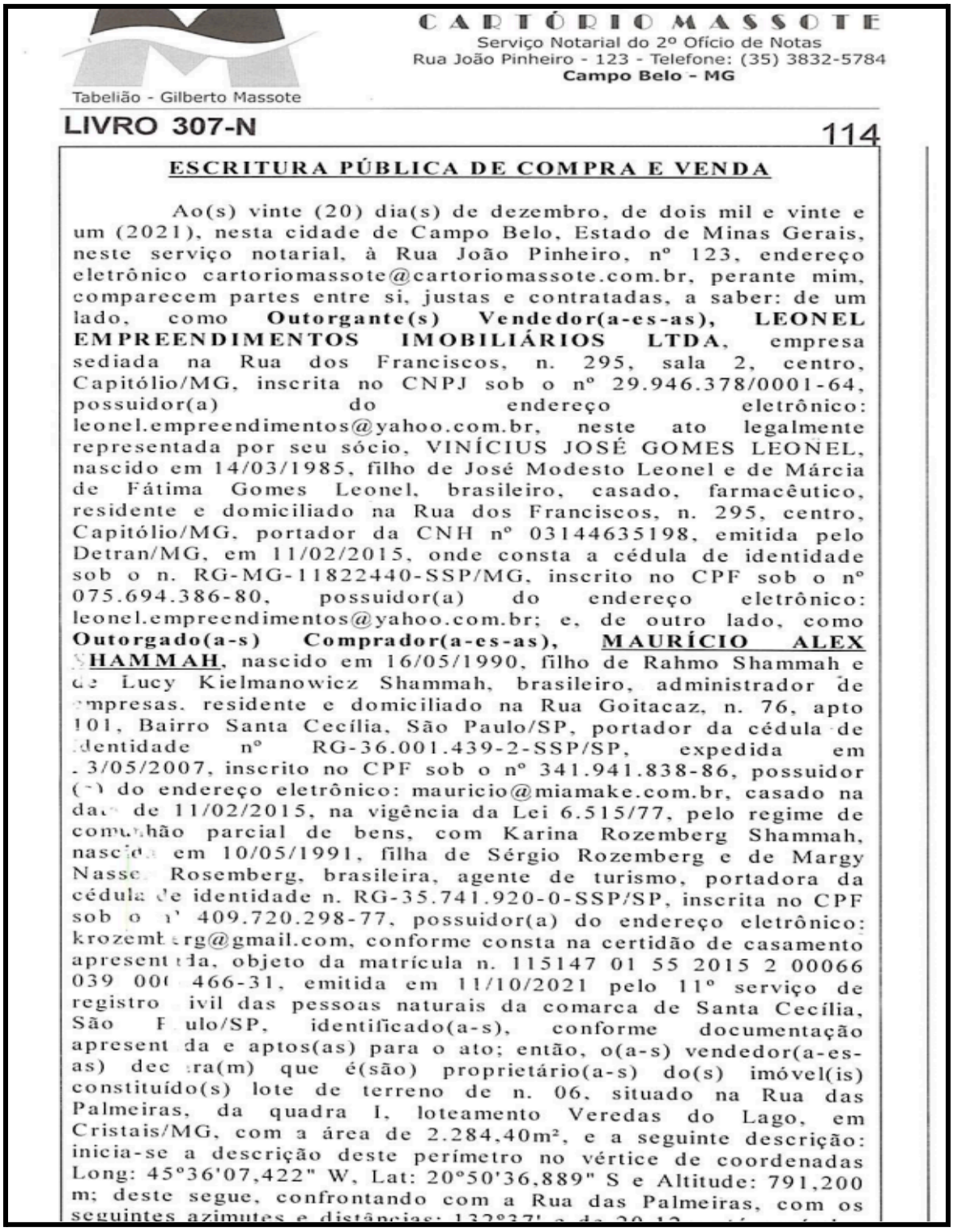
A localização dentro de um condomínio fechado confere controle perimetral, vigilância de acessos e redução drástica do tráfego veicular de passagem. Na Rua das Palmeiras, essas características se traduzem em circulação viária calma, segurança patrimonial ostensiva e fomento ao convívio comunitário seguro. A infraestrutura instalada — composta por arruamento planejado, redes de energia elétrica, abastecimento hídrico autônomo e zoneamento interno voltado ao uso unifamiliar — preserva a uniformidade visual e resguarda os índices de permeabilidade do solo.

## 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 114

**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), MAURÍCIO ALEX SHAMMAH**, nascido em 16/05/1990, filho de Rahmo Shammah e de Lucy Kielmanowicz Shammah, brasileiro, administrador de empresas, residente e domiciliado na Rua Goitacaz, n. 76, apto 101, Bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, portador da cédula de identidade nº RG-36.001.439-2-SSP/SP, expedida em 3/05/2007, inscrito no CPF sob o nº 341.941.838-86, possuidor (a) do endereço eletrônico: mauricio@miamake.com.br, casado na data de 11/02/2015, na vigência da Lei 6.515/77, pelo regime de comunhão parcial de bens, com Karina Rozemberg Shammah, nascida em 10/05/1991, filha de Sérgio Rozemberg e de Margy Nasser Rosemberg, brasileira, agente de turismo, portadora da cédula de identidade n. RG-35.741.920-0-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 409.720.298-77, possuidor(a) do endereço eletrônico: krozemberg@gmail.com, conforme consta na certidão de casamento apresentada, objeto da matrícula n. 115147 01 55 2015 2 00066 039 000 466-31, 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. 06, situado na Rua das Palmeiras, da quadra I, loteamento Veredas do Lago, em Cristais/MG, com a área de 2.284,40m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'07,422" W, Lat: 20°50'36,889" S e Altitude: 791,200 m; deste segue, confrontando com a Rua das Palmeiras, com os seguintes azimutes e distâncias: 132°37'

(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$177.000,00 |

## 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$177.000,00 (Cento e setenta e sete mil reais) .**

**09 de novembro de 2026**

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525