PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 45.057

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 45.057– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 901,36 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno constituído pelo lote 10 da quadra IV com 901,36m² de área total. Situado Ruas dos Ipês - Loteamento Veredas do Lago - Cristais/MG.

3 – Características ao derredor

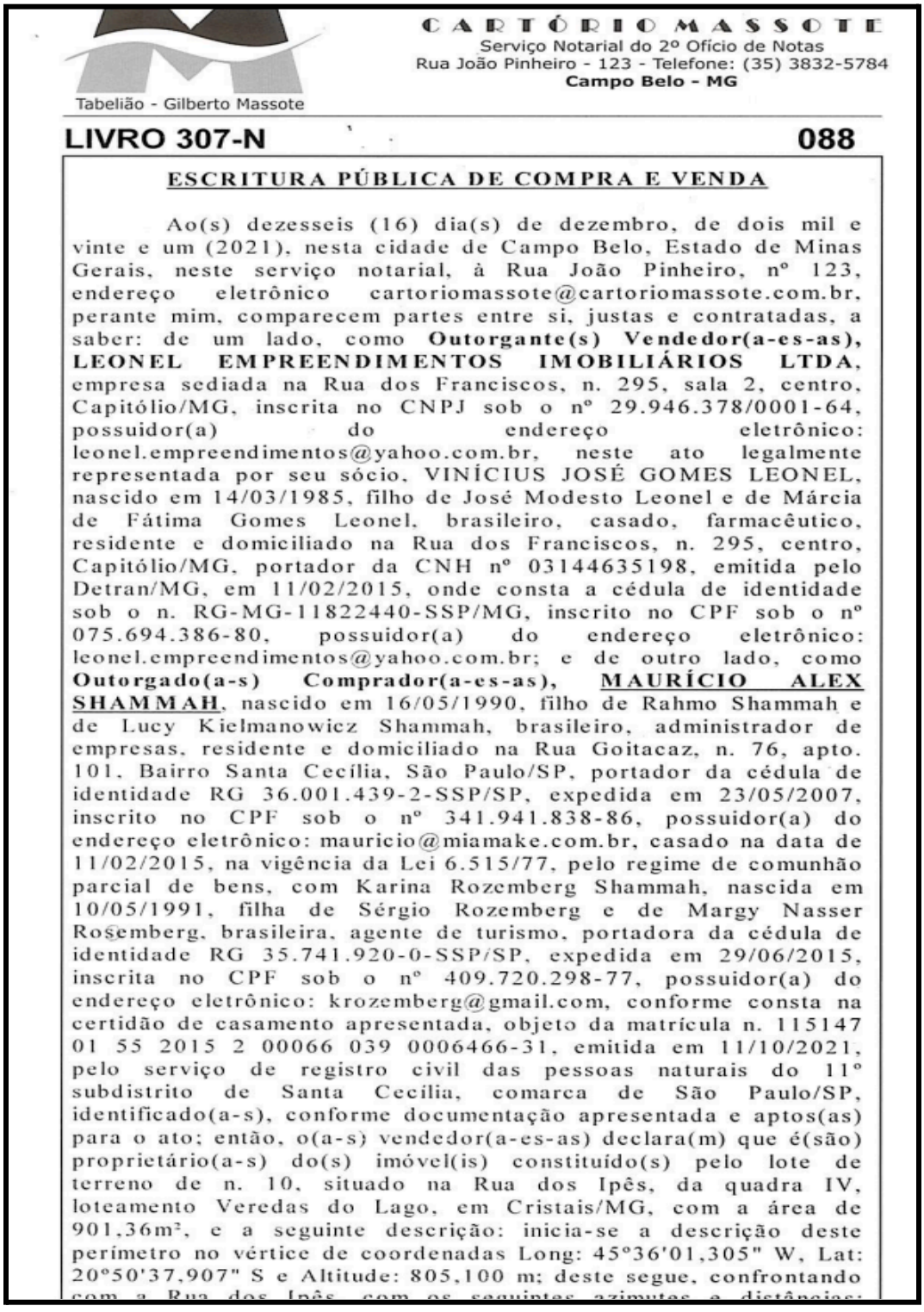
O empreendimento promove um modelo de convivência harmonioso entre o espaço antropizado e os ecossistemas ripários e lacustres adjacentes. A conservação de áreas verdes institucionais e o respeito às faixas de preservação permanente atenuam impactos ambientais e proporcionam aos usuários um microclima 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 **088**

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Ao(s) dezesseis (16) 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 RG 36.001.439-2-SSP/SP, expedida em 23/05/2007, 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 RG 35.741.920-0-SSP/SP, expedida em 29/06/2015, 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 0006466-31, emitida em 11/10/2021, pelo serviço de registro civil das pessoas naturais do 11º subdistrito de Santa Cecília, comarca de 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) pelo lote de terreno de n. 10, situado na Rua dos Ipês, da quadra IV, loteamento Veredas do Lago, em Cristais/MG, com a área de 901,36m², e a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice de coordenadas Long: 45°36'01,305" W, Lat: 20°50'37,907" S e Altitude: 805,100 m; deste segue, confrontando com a Rua dos Ipês, com os seguintes azimutes e distâncias:

(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$69.793,00

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$69.793,00 (Sessenta e nove mil e setecentos e noventa e três reais) .**

09 de novembro de 2026

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525