

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 11/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Wellington Pereira do Nascimento.

Inscrito no CNPJ/CPF: 314.482.278-39.

Estabelecido: Rua Guacuí número , nº 63, Pinheiros, CEP: 05427-030.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 121.065, 121.071 e 121.072 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Descrição: O apartamento nº 701, situado no 7º pavimento do Edifício Maria Eduarda de Freitas, localizado na Rua Bolivar Mineiro, número 404. O imóvel apresenta uma área privativa principal de 94,46m², além de outras áreas privativas acessórias que totalizam 10,90m². A área privativa total é de 105,36m², e a área de uso comum é de 106,69m³. A área real total é de 212,05m², incluindo o direito às vagas de estacionamento de números 03, 04 e 05.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 11 de outubro de 2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel em conjunto com suas vagas de garagem deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 537.902,07** (quinhentos e trinta e sete mil, novecentos e dois Reais e sete centavos) Outubro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Bolivar Mineiro nº 404 - Apartamento 701 - Edifício Maria Eduarda de Freitas - Dona Clara - Belo Horizonte - MG - CEP: 31260-140.

Solicitante: Wellington Pereira do Nascimento.

CPF/CNPJ: 314.482.278-39.

Endereço: Rua Guacuí número , nº 63, Pinheiros, CEP: 05427-030.

Data Base: 11/10/2023.

Processo: 6061359-12.2015.8.13.0024.

Objetos de Estudo

O apartamento 701, localizado no 7º pavimento do Edifício Maria Eduarda de Freitas, situado na Rua Bolivar Mineiro, número 404 possui uma área privativa principal de 94,46m² e outras áreas privativas acessórias que totalizam 10,90m². A área privativa total é de 105,36m², e há também uma área de uso comum de 106,69m³. A área real total do imóvel é de 212,05m², incluindo o direito às vagas de estacionamento de números 03, 04 e 05.

Os Imóveis estão matriculados perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. sob os números 121.065, 121.071 e 121.072.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliados.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 5.636,39.

Valor da Avaliação

R\$ 532.413,28


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 6061359-12.2015.8.13.0024

Solicitante: Wellington Pereira do Nascimento.

CPF/CNPJ: 314.482.278-39.

Endereço: Rua Guacuí nº 63, Pinheiros, CEP: 05427-030.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 565.346,06

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	11/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Bolivar Mineiro nº 404 - Apartamento 701 - Edifício Maria Eduarda de Freitas - Dona Clara - Belo Horizonte - MG - CEP: 31260-140.
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	Associada ao Apto. 701, situado no 7º pavimento do Edifício Maria Eduarda de Freitas, na Rua Bolivar Mineiro nº 404. A unidade possui uma área privativa principal de 94,46m², acrescida de 10,90m² de outras áreas privativas acessórias, totalizando 105,36m². Adicionalmente, há uma área de uso comum de 106,69m³, resultando em uma área real total de 212,05m², que inclui o direito de uso das vagas de estacionamento nºs 03, 04 e 05.
DADOS CADASTRAIS	Matrículas 121.065, 121.071 e 121.072 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde os imóveis em questão estão situados e, tendo como base a documentação enviada dos bens, o metro quadrado da região equivale a R\$ 5.985,03.
AVALIAÇÃO	Valor Total da Avaliação: R\$ 5.985,03 x 94,46m² = R\$ 565.346,06



449.083,69



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

**PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.**



Número do documento: 24032518314579900010192653485

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24032518314579900010192653485>

Assinado eletronicamente por: JOAO CARLOS ROSETTI RIVA FILHO - 25/03/2024 18:31:45

Num. 10196584716 - Pág. 1

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais.....	1
2 – Estudo dos Imóveis	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor das Unidades de Forma Individual	5
4.6 – Valor do Apartamento com a Vaga de Garagem	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Wellington Pereira do Nascimento.
Doutor João Carlos Rosetti Riva Filho.

DATA: 06/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado dos Bens Imóveis Matriculados sob os nºs 121.065, 121.071 e 121.072 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, penhorados nos autos do Processo nº 6061359-12.2015.8.13.0024, em trâmite perante a 20ª Vara Cível - Foro de Belo Horizonte/MG.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação dos bens imóveis penhorados nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda dos bens em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera os imóveis livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 – Estudo dos Imóveis

Localização: Rua Bolivar Mineiro nº 404 - Apartamento 701 - Edifício Maria Eduarda de Freitas - Dona Clara - Belo Horizonte - MG - CEP: 31260-140.

Dados de Registro: Matrícula nº 121.065, 121.071 e 121.072 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

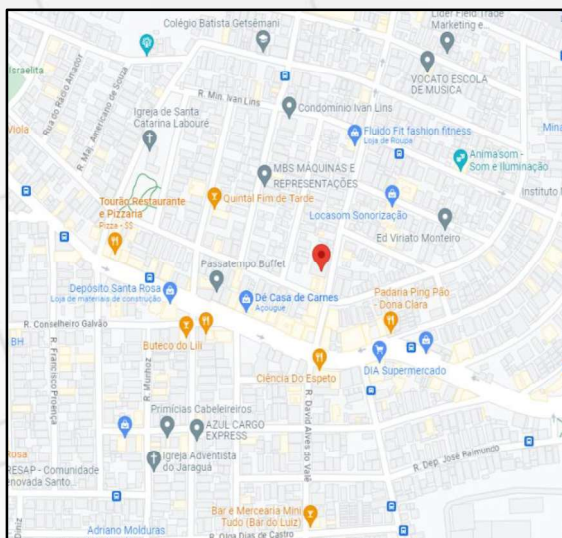
Descrição do Apartamento: Imóvel constituído pela fração ideal de 0,056080, do terreno formado pelos lotes 36 (com área de 384m²) e 37 (com área de 384m²), ambos do quarteirão 45, do Bairro Dona Clara, na Capital de Belo Horizonte, com limites e confrontações da planta respectiva que corresponde ao Apto. 701, 7º pavimento, do Edifício Maria Eduarda de Freitas, situado à Rua Bolivar Mineiro nº 404, com as seguintes características: 94,46m² de área privativa (principal); 10,90m² de outras áreas privativas (acessórias); 105,36m² de área privativa (total); 106,69m³ de área de uso comum; 212,05m² de área real total, com direito as vagas nºs 03, 04 e 05.



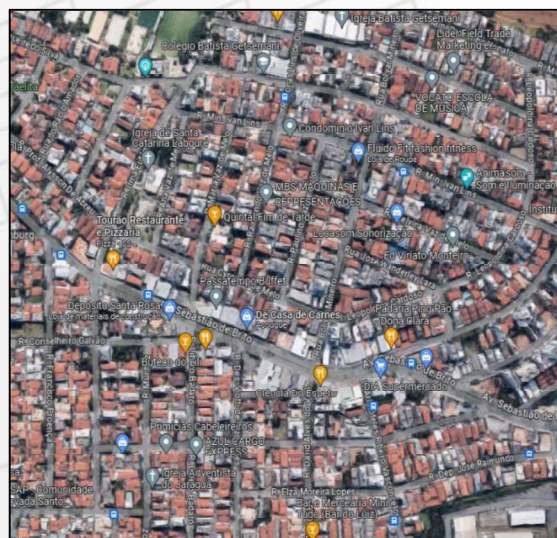
Descrição das Vagas de Garagem: Constituídas pela fração ideal de 0,002353, do terreno formado pelos lotes 36 (com área de 384m²) e 37 (com área de 384m²), ambos do quarteirão 45, do Bairro Dona Clara, na Capital de Belo Horizonte, com limites e confrontações da planta respectiva que corresponde às Vagas 1 e 2, do Edifício Maria Eduarda de Freitas, com as seguintes características: 10,35m² de outras áreas privativas (acessórias); 10,35m² de área privativa (total); 2,73m² de área de uso comum; 13,08m² de área real total.

3 – Detalhamento Regional

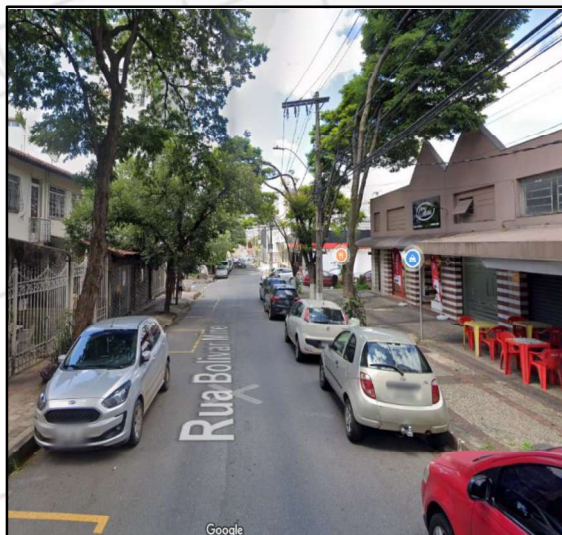
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)



3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima acolhedor. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, eliminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Precificação

4.1 – Metodologia

O método utilizado nesse relatório é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis semelhantes ao bem avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

Contudo, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes.

Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do apartamento¹.

Sendo assim, após atingir o valor do apartamento com a vaga de garagem, é retirado 10% do valor em questão para distinguir o preço da vaga de garagem.

Por fim, levando em conta arguições pelo mercado imobiliário, o valor da vaga de garagem será dez por cento do valor aferido do bem principal, ou seja, da unidade residencial.



4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 430.000 COZINHA

Dona Clara, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

16 Fotos

COMPRAR R\$ 430.000

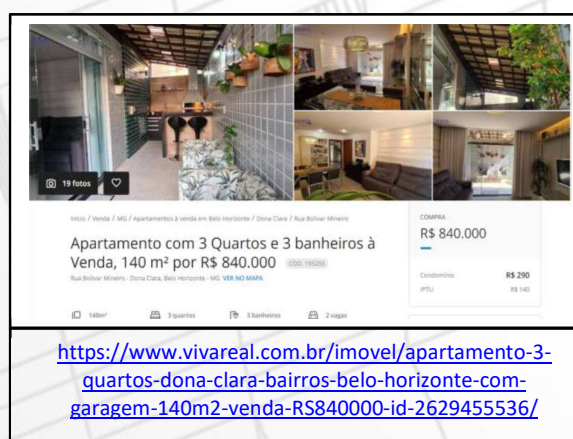
Condomínio IPTU R\$ 300

SOLICITAR

140m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-dona-clara-bairros-belo-horizonte-com-garagem-80m2-venda-RS430000-id-2545812311/>

Elemento comparativo nº 2



Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara / Rua Bolívar Mineiro

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 840.000 COZINHA

Rua Bolívar Mineiro - Dona Clara, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

19 Fotos

COMPRAR R\$ 840.000

Condomínio IPTU R\$ 290

SOLICITAR

140m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-dona-clara-bairros-belo-horizonte-com-garagem-140m2-venda-RS840000-id-2629455536/>

Elemento comparativo nº 3



Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara / Rua Bolívar Mineiro

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 848.000 COZINHA

Rua Bolívar Mineiro, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

20 Fotos

COMPRAR R\$ 848.000

Condomínio IPTU R\$ 300

SOLICITAR

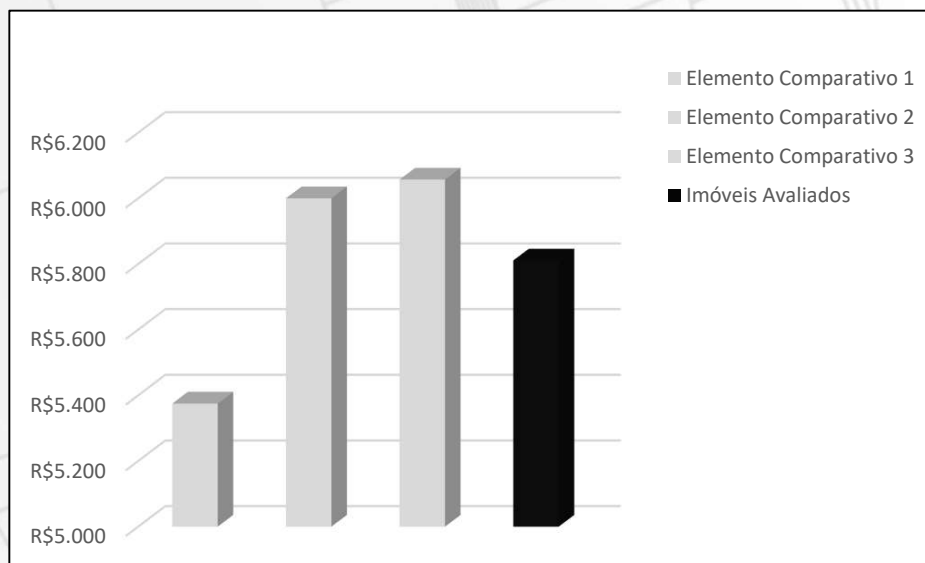
140m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-dona-clara-bairros-belo-horizonte-com-garagem-140m2-venda-RS848000-id-2589567761/>



4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.375,00** (cinco mil, trezentos e setenta e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.000,00** (seis mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6.057,14** (seis mil e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.810,71 (cinco mil, oitocentos e dez Reais e setenta e um centavos)**.

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.



4.5 – Valor das Unidades de Forma Individual

Deste modo, diante do exposto o custo da vaga de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem as Vagas de Garagem: **R\$449.083,69**

Valor de cada Vaga Acessória: R\$49.898,19

Porcentagem: **10,00% do valor da unidade principal.**

4.6 – Valor do Apartamento com as Vagas de Garagem

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(94,46m² de área privativa x R\$ 5.810,71)

=

R\$ 548.880,07

(quinhentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta Reais e sete centavos)

Outubro de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o apartamento adjacente com as vagas de garagem em apreço tem valor médio de **548.880,07**.

Por fim, uma vez fixado os valores dos bens imóveis em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.



MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFEÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

