

# Documento nº 01

## PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ROSEMEIRE BUENO DE SOUSA –  
CRECI Nº 238789-SP

## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/01/2025.

**Solicitante do parecer técnico:** Eternity Int'l Freight Forwarder (Shenzen) Ltd.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 17.050.532/0001-36.

**Estabelecido:** Rua Lauro Muller, nº 495 - Centro - Itajaí/SC - CEP: 88.301-400.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 78.593 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia

Descrição: Imóvel residencial na Rua Machado de Assis, nº 1.980, no bairro Saraiva, município de Uberlândia. Corresponde ao apartamento nº 203, no Edifício José Adolfo Costa, possuindo 103,67m<sup>2</sup> de área privativa e 16,70m<sup>2</sup> de área comum. Conta com uma vaga de garagem, box nº 203.

### ANÁLISE UTILIZADA

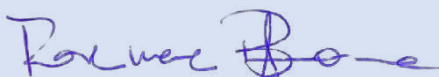
Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

### DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, 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 deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 345.973,07** para **Janeiro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa  
CRECI Nº 238789-SP

# Documento nº 02

## PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

JONATHAN BARBOSA BRAGA DA SILVA  
– CRECI Nº 263094-SP

**Termo de Avaliação**

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Machado de Assis, nº 1980 - Saraiva - Uberlândia/MG - CEP: 38408-378.

**Solicitante:** Eternity Int'l Freight Forwarder (Shenzen) Ltd

**CPF/CNPJ:** 17.050.532/0001-36

**Endereço:** Rua Lauro Muller, nº 495 - Centro - Itajaí/SC - CEP: 88.301-400

**Data Base:** 29/01/2025

**Processo:** 0018638-78.2022.8.26.0562

**Objeto de Estudo**

Unidade nº 203 do Edifício José Adolfo Costa, situada na Rua Machado de Assis, nº 1.980, no bairro Saraiva, em Uberlândia. O apartamento possui 103,67m<sup>2</sup> de área privativa e 16,70m<sup>2</sup> de área comum, além de uma vaga de garagem correspondente ao box nº 203.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia sob nº 78.593.

**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 ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 3.371,66.

103,67m<sup>2</sup> x R\$ 3.371,66/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 349.539,80**

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

# Documento nº 03

## PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ISABELLA BUENO DE SOUSA – CRECI  
Nº 213931-F

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



**AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA****IDENTIFICAÇÃO**

**Processo:** 0018638-78.2022.8.26.0562.

**Solicitante:** Eternity Int'l Freight Forwarder (Shenzen) Ltd.

**CPF/CNPJ:** 17.050.532/0001-36.

**Endereço:** Rua Lauro Muller, nº 495 - Centro - Itajaí/SC - CEP: 88.301-400.

**RESUMO DO PARECER**

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

**Valor de Mercado:** R\$ 367.373,47



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

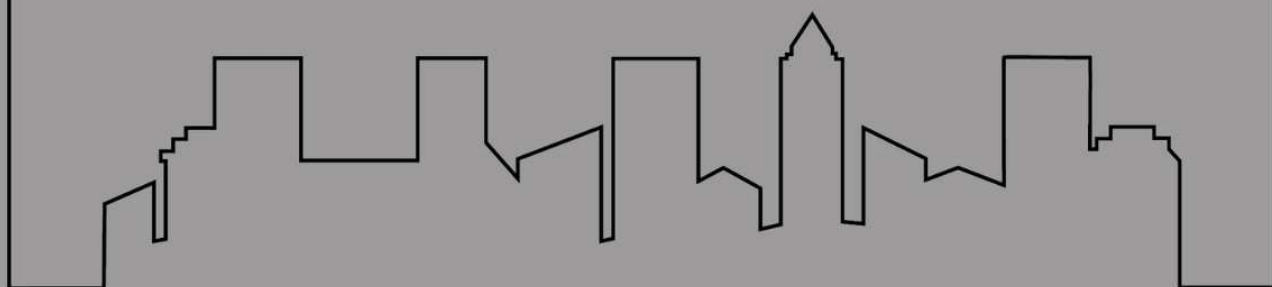
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 29/01/2025.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Machado de Assis, nº 1980 - Saraiva - Uberlândia/MG - CEP: 38408-378.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | Apartamento localizado na Rua Machado de Assis, nº 1.980, no bairro Saraiva, em Uberlândia. Unidade nº 203 do Edifício José Adolfo Costa, com 103,67m <sup>2</sup> de área privativa e 16,70m <sup>2</sup> de área comum. Dispõe de uma vaga de garagem, identificada pelo box nº 203. |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 78.593 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>MERCADO</b>             | Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.543,68.                                                                                   |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.543,68 x 103,67m <sup>2</sup> = <b>R\$ 367.373,47</b>                                                                                                                                                                                            |

# Documento nº 04

## RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO – ALFA LEILÕES

# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



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

## Sumário

|                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Relatório de comparação mercadológica .....</b>                                          | <b>1</b> |
| <b>1 - Considerações iniciais.....</b>                                                      | <b>1</b> |
| <b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>                                                           | <b>1</b> |
| <b>3 – Detalhamento Regional .....</b>                                                      | <b>2</b> |
| 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024) ..... | 2        |
| 3.2 – Características da Região e Polos de Influência .....                                 | 2        |
| <b>4 – Precificação .....</b>                                                               | <b>3</b> |
| 4.1 – Metodologia .....                                                                     | 3        |
| 4.2 – Amostras Análogas.....                                                                | 4        |
| 4.3 – Método Denotativo Geométrico.....                                                     | 5        |
| 4.4 – Fator de Homogeneização .....                                                         | 5        |
| 4.5 – Valor do Imóvel .....                                                                 | 6        |
| <b>6 - Considerações finais .....</b>                                                       | <b>6</b> |

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 29/01/2025.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 78.593 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia, penhorado nos autos do Processo nº 0018638-78.2022.8.26.0562, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Santos.

### 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado 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 do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel 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 Janeiro.

### 2 – Estudo do Imóvel

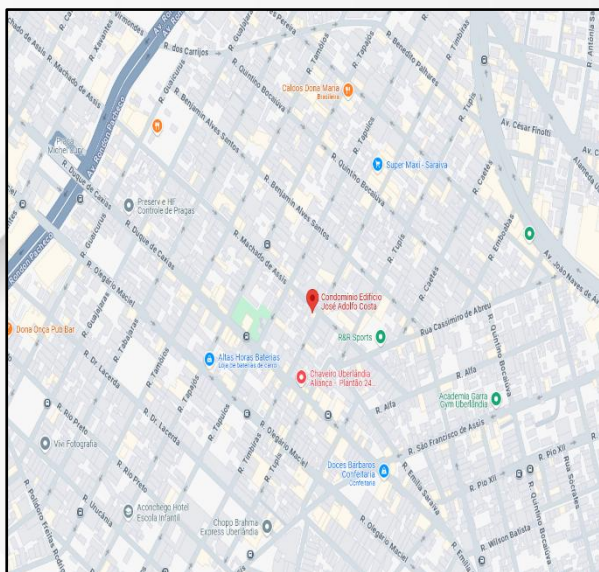
**Localização:** Rua Machado de Assis, nº 1980 - Saraiva - Uberlândia/MG - CEP: 38408-378.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 78.593 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 103,67m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição do bem:** Apartamento nº 203, pertencente ao Edifício José Adolfo Costa, na Rua Machado de Assis, nº 1.980, bairro Saraiva, em Uberlândia. O imóvel apresenta 103,67m<sup>2</sup> de área privativa e 16,70m<sup>2</sup> de área comum, contando ainda com uma vaga de garagem, box nº 203.

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Edifício)

#### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. 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, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

## 4 – Precificação

### 4.1 – Metodologia

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

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis 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.

## 4.2 – Amostras Análogas

### Elemento comparativo nº 1



Venda  
**R\$ 300.000**  
Condomínio: IPTU

Ver detalhes  
R\$ 200/mês  
Não informado

Avenida José Resende Costa -  
Saraiva, Uberlândia/MG

Enviar mensagem

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-uberlandia-saraiva-89m2-RS300000/id-18386298/>

### Elemento comparativo nº 2



Venda  
**R\$ 315.000**  
Condomínio: IPTU

Ver detalhes  
R\$ 150/mês  
Não informado

Rua Coronel Antônio Alves  
Pereira, Saraiva, Uberlândia/MG

Enviar mensagem

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-uberlandia-saraiva-98m2-RS315000/id-22309643/>

### Elemento comparativo nº 3



Venda  
**R\$ 400.000**  
Condomínio: IPTU

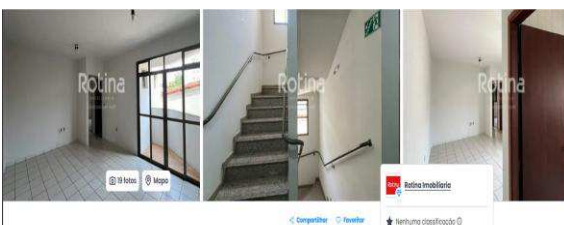
Ver detalhes  
R\$ 300/mês  
Não informado

Estrada Independência  
Saraiva, Uberlândia/MG

Enviar mensagem

<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-mg-uberlandia-saraiva-112m2-RS400000/id-26788256/>

### Elemento comparativo nº 4



Venda  
**R\$ 300.000**  
Condomínio: IPTU

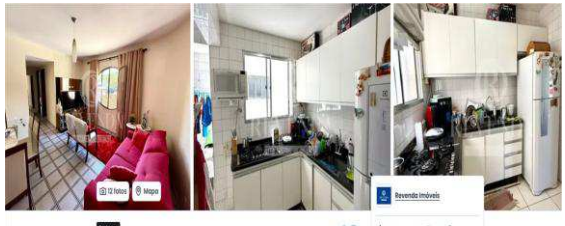
Ver detalhes  
R\$ 180  
Não informado

Avenida Alexandre Ribeiro Guimarães

Enviar mensagem

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saraiva-bairros-uberlandia-com-garagem-87m2-venda-RS300000-id-2774900415/>

### Elemento comparativo nº 5



Venda  
**R\$ 295.000**  
Condomínio: IPTU

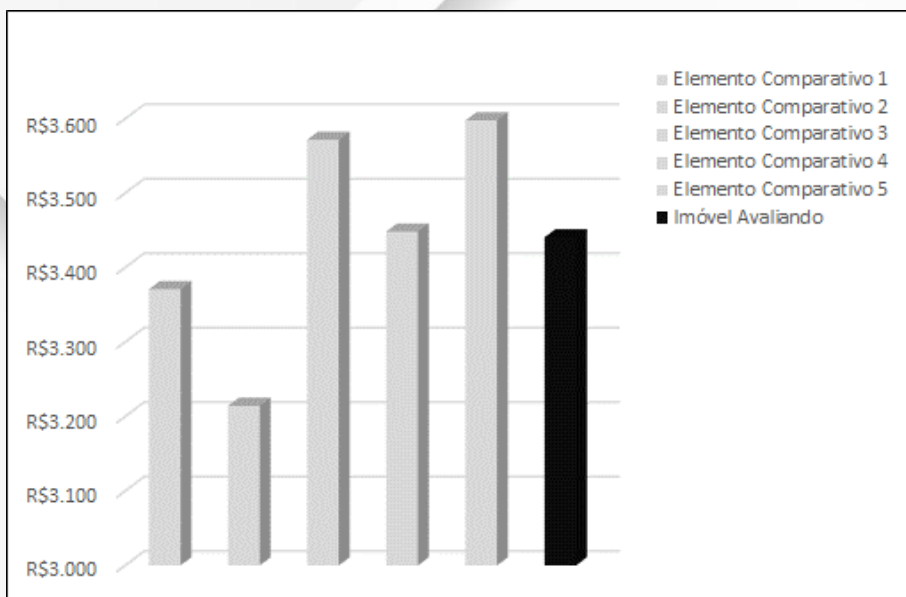
Ver detalhes  
R\$ 220  
Não informado

Enviar mensagem

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saraiva-bairros-uberlandia-com-garagem-82m2-venda-RS295000-id-2767011925/>

#### 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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.370,79** (três mil, trezentos e setenta Reais e setenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.214,29** (três mil, duzentos e quatorze Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.571,43** (três mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.448,28** (três mil, quatrocentos e quarenta e oito Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.597,56** (três mil, quinhentos e noventa e sete Reais e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.440,47** (três mil, quatrocentos e quarenta Reais e quarenta e sete 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 do Imóvel

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

|                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(103,67m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 3.440,47)</b>                                        |
| <b>=</b>                                                                                             |
| <b><u>R\$ 356.673,27</u></b>                                                                         |
| <b>(trezentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e setenta e três Reais e vinte e sete centavos)</b> |
| <b>Janeiro de 2025</b>                                                                               |

#### 6 - 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 valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.440,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 356.673,27**.