

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Wellington Pereira do Nascimento.

Inscrito no CNPJ/CPF: 314.482.278-39.

Estabelecido: Rua Guacuí número 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: 116.285 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Descrição: O imóvel corresponde a uma fração ideal de 0,01488 do terreno resultante da união dos lotes 003 e 004, ambos com 360m² de área, localizados no quarteirão 014 do Bairro Liberdade, na Capital de Belo Horizonte. Este imóvel é identificado como Apto. 403 do Edifício Agnaldo Marques de Araújo, situado na Rua Boaventura, nº 987. Sua área privativa principal é de 21,64m², totalizando também 21,64m² de área privativa total. Além disso, possui 33,72m² de área de uso comum, resultando em uma área real total de 55,36m².

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 10 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 deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 201.383,09** (duzentos e um mil, trezentos e oitenta e três Reais e nove 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 Boaventura, nº 987 - Apartamento 403 - Edifício Agnaldo Marques de Araújo - Indaiá - Belo Horizonte - MG - CEP: 31270-020.

Solicitante: Wellington Pereira do Nascimento.

CPF/CNPJ: 314.482.278-39.

Endereço: Rua Guacuí número 63, Pinheiros, CEP: 05427-030.

Data Base: 10/10/2023.

Processo: 6061359-12.2015.8.13.0024.

Objeto de Estudo

A propriedade é constituída pela fração ideal de 0,01488 do terreno que une os lotes 003 e 004, ambos com área de 360m² cada, no quarteirão 014 do Bairro Liberdade, na Capital de Belo Horizonte. O imóvel é identificado como Apto. 403 do Edifício Agnaldo Marques de Araújo, localizado na Rua Boaventura, nº 987. A área privativa principal é de 21,64m², e a área privativa total também é de 21,64m². Além disso, possui 33,72m² de área de uso comum, resultando em uma área real total de 55,36m².

O Imóvel está matriculado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob nº 116.285.

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 m² da região é R\$/m² R\$ 9.403,00.

R\$ 21,64m² x R\$ 9.403,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 203.480,83

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 número 63,Pinheiros, CEP: 05427-030.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 216.067,27

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	10/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Boaventura, nº 987 - Apartamento 403 - Edifício Agnaldo Marques de Araújo - Indaiá - Belo Horizonte - MG - CEP: 31270-020.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O imóvel corresponde a uma fração ideal de 0,01488 do terreno composto pelos lotes 003 e 004, cada um com uma área de 360m ² , localizados no quarteirão 014 do Bairro Liberdade, na Capital de Belo Horizonte. Essa fração está representada pelo Apto. 403 do Edifício Agnaldo Marques de Araújo, situado na Rua Boaventura, nº 987. A área privativa principal do imóvel é de 21,64m ² , sendo a área privativa total também de 21,64m ² . Além disso, há uma área de uso comum de 33,72m ² , resultando em uma área real total de 55,36m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 116.285 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.
MERCADO	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\$ 9.984,62.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 9.984,62 x 21,64m ² = R\$ 216.067,27





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

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



Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais.....	1
2 – Estudo do Imóvel.....	1
3 – Detalhamento Regional	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia	3
5.2 – Amostras Análogas	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico	5
5.4 – Fator de Homogeneização.....	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	6
6 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confeção 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 do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 116.285 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, penhorado 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 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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Boaventura, nº 987 - Apartamento 403 - Edifício Agnaldo Marques de Araújo - Indaia - Belo Horizonte - MG - CEP: 31270-020.

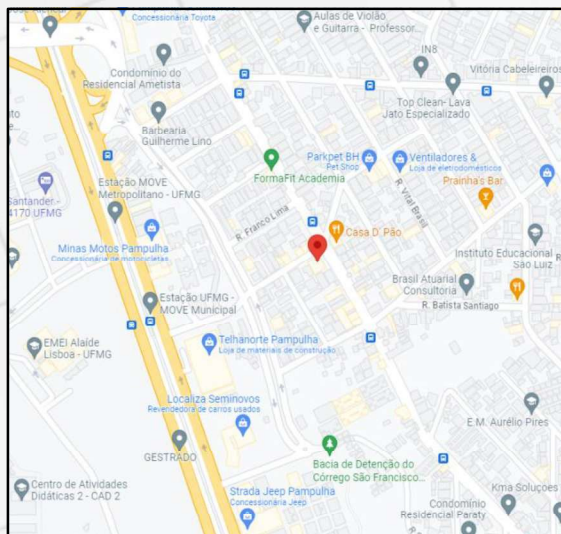
Dados de Registro: Matrícula nº 116.285 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 21,64m² de área privativa.

Descrição do bem: Imóvel constituído pela fração ideal de 0,01488, do terreno formado pelo lote 003 (com área de 360m²) e lote 004 (com área de 360m²), ambos do quarteirão 014, do Bairro Liberdade, na Capital de Belo Horizonte, limites e confrontações da planta respectiva, que corresponde ao Apto. 403, do Edifício Agnaldo Marques de Araújo, situado à Rua Boaventura, nº 987, com as seguintes características: 21,64m² de área privativa (principal); 21,64m² de área privativa (total); 33,72m² de área de uso comum; 55,36m² de área real total.

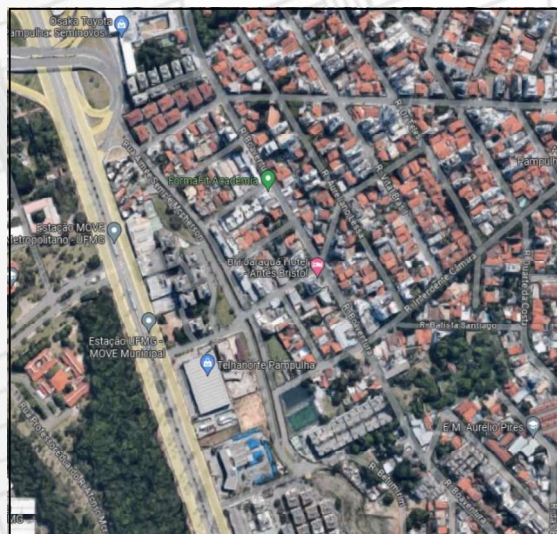


3 – Detalhamento Regional

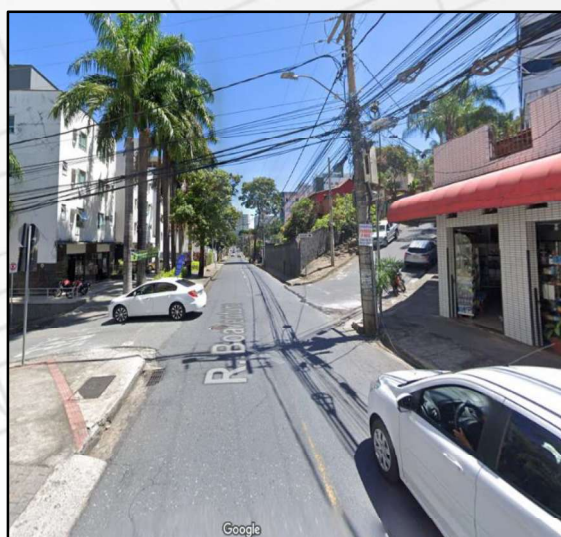
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



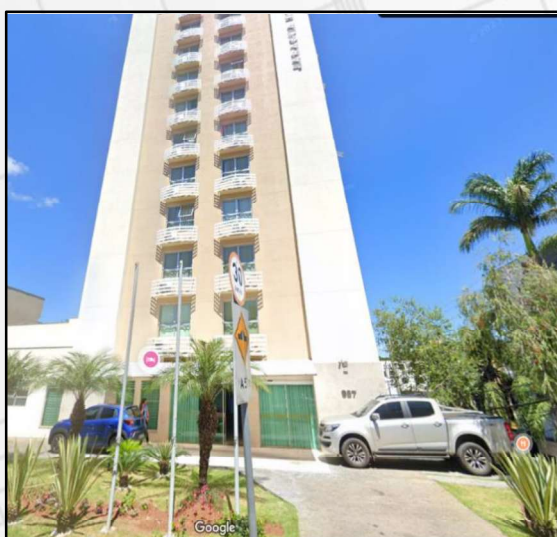
(Visão do Mapa)



(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 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.



5 – Precificação

5.1 – Metodologia

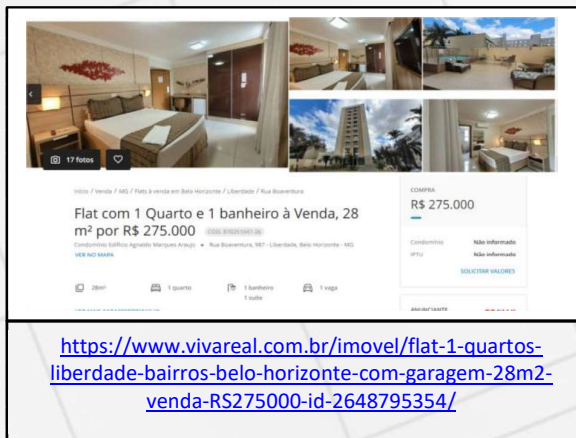
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.



5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Imóvel / Venda / MG / Flat à venda em Belo Horizonte / Liberdade / Rua Boaventura

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 275.000

CONDICIONAMENTO: R\$ 275.000

Condomínio: Não informado

PTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-bairros-belo-horizonte-com-garagem-28m2-venda-RS275000-id-2648795354/>

Elemento comparativo nº 2



Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Liberdade / Rua Boaventura

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 21 m² por R\$ 200.000

CONDICIONAMENTO: R\$ 200.000

Condomínio: Não informado

PTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-bairros-belo-horizonte-com-garagem-21m2-venda-RS200000-id-2595032774/>

Elemento comparativo nº 3



Apartamento à venda com 21m², 1 quarto e 1 vaga

R\$ 200.000

Parcelas a partir de R\$ 1.819

Agendar visita

Receber contato em breve

Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Indaia / Rua Iracema Câmara

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 240.000

CONDICIONAMENTO: R\$ 240.000

Condomínio: Não informado

PTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893854660/comprar/apartamento-1-quarto-liberdade-belo-horizonte>

Elemento comparativo nº 4



Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Indaia / Rua Iracema Câmara

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 240.000

CONDICIONAMENTO: R\$ 240.000

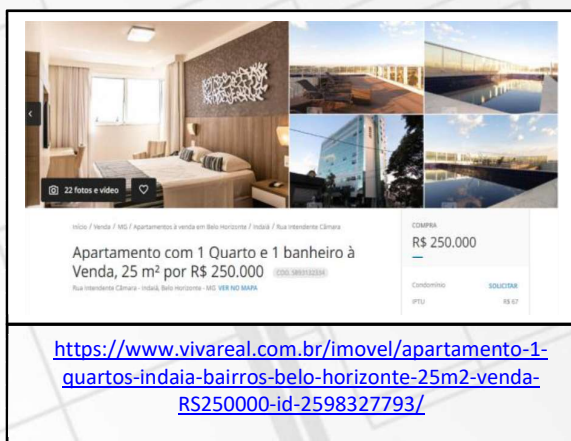
Condomínio: Não informado

PTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-indaia-bairros-belo-horizonte-25m2-venda-RS240000-id-2593152580/>

Elemento comparativo nº 5



Imóvel / Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Indaia / Rua Iracema Câmara

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 250.000

CONDICIONAMENTO: R\$ 250.000

Condomínio: Não informado

PTU: Não informado

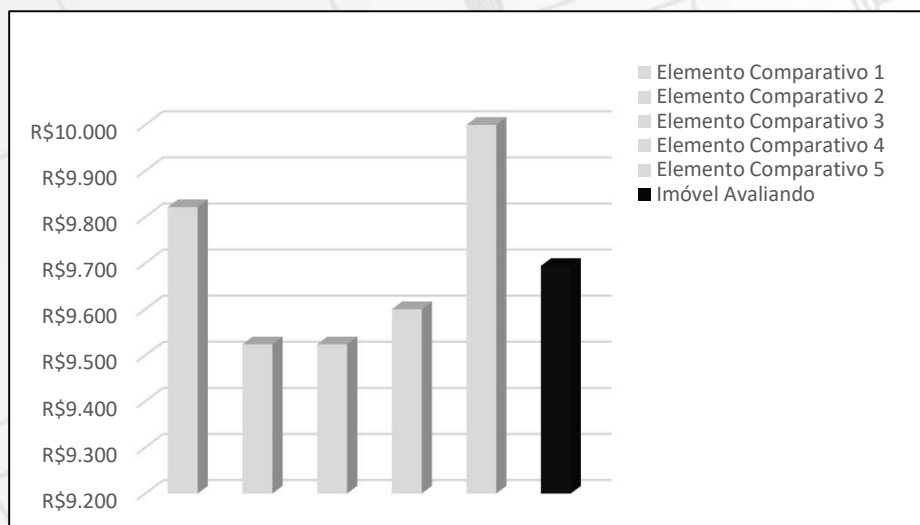
SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-indaia-bairros-belo-horizonte-25m2-venda-RS250000-id-2598327793/>



5.3 – 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\$ 9.821,43** (nove mil, oitocentos e vinte e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 9.523,81** (nove mil, quinhentos e vinte e três Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 9.523,81** (nove mil, quinhentos e vinte e três Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 9.600,00** (nove mil, seiscentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 10.000,00** (dez mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 9.693,81** (nove mil, seiscentos e noventa e três Reais e oitenta e um centavos).

5.4 – 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.



5.5 – 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:

(21,64m² de área privativa x R\$ 9.693,81)

=

R\$ 209.774,04

**(duzentos e nove mil, setecentos e setenta e
quatro Reais e quatro centavos)**

Outubro de 2023

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\$ 9.693,81**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 209.774,04**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel 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

