

Parecer Opinitivo 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 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: 116.289 e 116.317 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Descrição: Os imóveis compreendem uma fração ideal de 0,01341 do terreno, que engloba os lotes 003 e 004 no quarteirão 014 do Bairro Liberdade, na capital de Belo Horizonte. Cada lote possui uma área de 360m². Essa fração corresponde às unidades residenciais 407 e 807 do Edifício Agnaldo Marques de Araujo, localizado na Rua Boaventura, nº 987. Cada apartamento tem 19,51m² de área privativa principal, totalizando 19,51m² de área privativa total. A área de uso comum é de 30,40m², resultando em uma área real total de 49,91m².

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 deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 181.561,23** (cento e oitenta e um mil, quinhentos e sessenta e um Reais e vinte e três 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 dos imóveis urbanos situados no Edifício Agnaldo Marques de Araújo - Rua Boaventura, nº 987 - Apartamentos 407 e 807 - Indaia - 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: 11/10/2023.

Processo: 6061359-12.2015.8.13.0024.

Objetos de Estudo

Os imóveis são constituídos por uma fração ideal de 0,01341 do terreno que abrange os lotes 003 e 004 no quarteirão 014, situado no Bairro Liberdade, na capital de Belo Horizonte. Cada lote possui uma área de 360m². Essa fração corresponde às unidades 407 e 807 do Edifício Agnaldo Marques de Araújo, localizado na Rua Boaventura, nº 987. Cada apartamento possui uma área privativa principal de 19,51m², totalizando 19,51m² de área privativa. A área de uso comum é de 30,40m², resultando em uma área real total de 49,91m².

Os Imóveis estão matriculados perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob os números 116.289 e 116.317.

Valor de Cada Unidade

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\$ 9.403,00.

R\$ 19,51m² x R\$ 9.403,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 183.452,45

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\$ 194.800,02

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	111/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Edifício Agnaldo Marques de Araújo - Rua Boaventura, nº 987 - Apartamentos 407 e 807 - Indaiá - Belo Horizonte - MG - CEP: 31270-020.
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	Correspondendo uma fração ideal de 0,01341 do terreno, abrangendo os lotes 003 e 004 no quarteirão 014, no Bairro Liberdade, na capital de Belo Horizonte. Cada lote possui uma área de 360m ² . Essa fração corresponde às unidades residenciais 407 e 807 do Edifício Agnaldo Marques de Araujo, situado na Rua Boaventura, nº 987. Cada apartamento possui uma área privativa principal de 19,51m ² . A área de uso comum é de 30,40m ² , totalizando uma área real de 49,91m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrículas 116.289 e 116.317 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\$ 9.984,62.
AVALIAÇÃO	Valor de Cada Unidade pela Avaliação: R\$ 9.984,62 x 19,51m ² = R\$ 194.800,02





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 dos Imóveis	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
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor dos Imóveis	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 116.289 e 116.317 – 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 os imóveis se situam. Esta precificação considera os imóveis livres de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre os bens e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 – Estudo dos Imóveis

Localização: Edifício Agnaldo Marques de Araújo - Rua Boaventura, nº 987 - Apartamentos 407 e 807 - Indaiá - Belo Horizonte - MG - CEP: 31270-020.

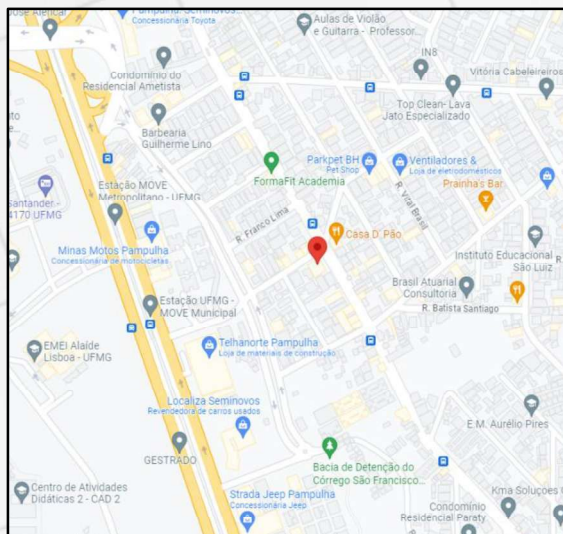
Dados de Registro: Matrícula nº 116.289 e 116.317 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – De acordo com suas Certidões de Matrículas, o imóvel possui 19,51m² de área privativa.

Descrição dos bens: Imóveis constituídos pela fração ideal de 0,01341, 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 plana respectiva, que corresponde aos Apartamentos 407 e 807, do Edifício Agnaldo Marques de Araujo, situados à Rua Boaventura, nº 987, com as seguintes características: 19,51m² de área privativa (principal); 19,51m² de área privativa (total); 30,40m² de área de uso comum; 49,91m² de área real total.

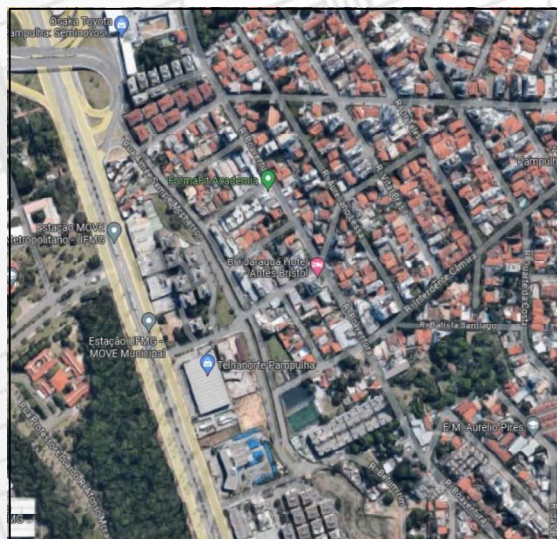


3 – Detalhamento Regional

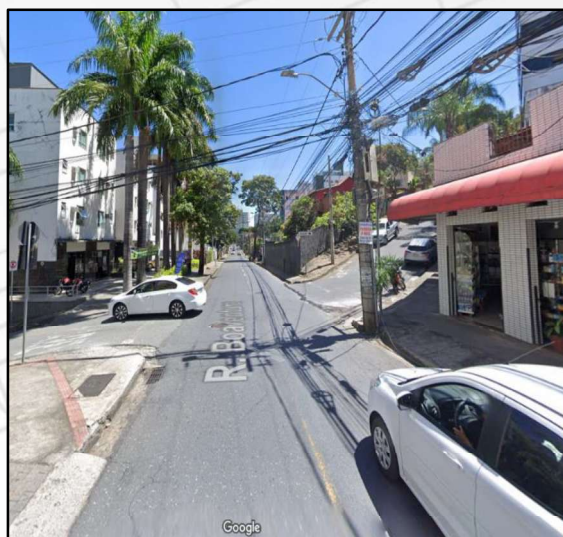
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



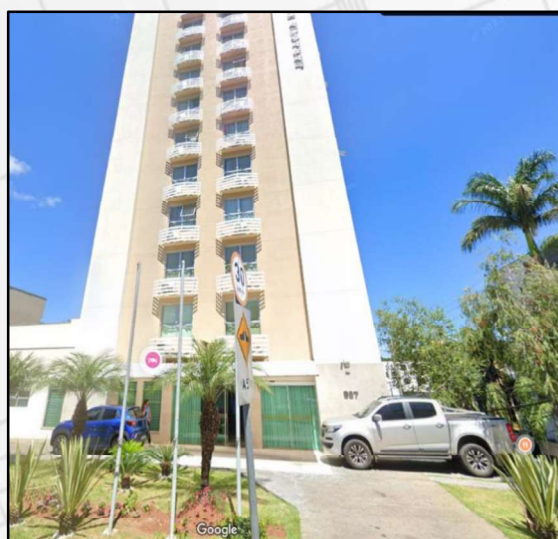
(Visão do Mapa)



(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.



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.



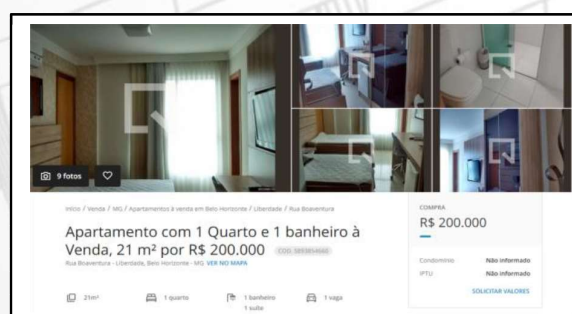
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



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

Elemento comparativo nº 2



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

Elemento comparativo nº 3



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

Elemento comparativo nº 4



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

Elemento comparativo nº 5

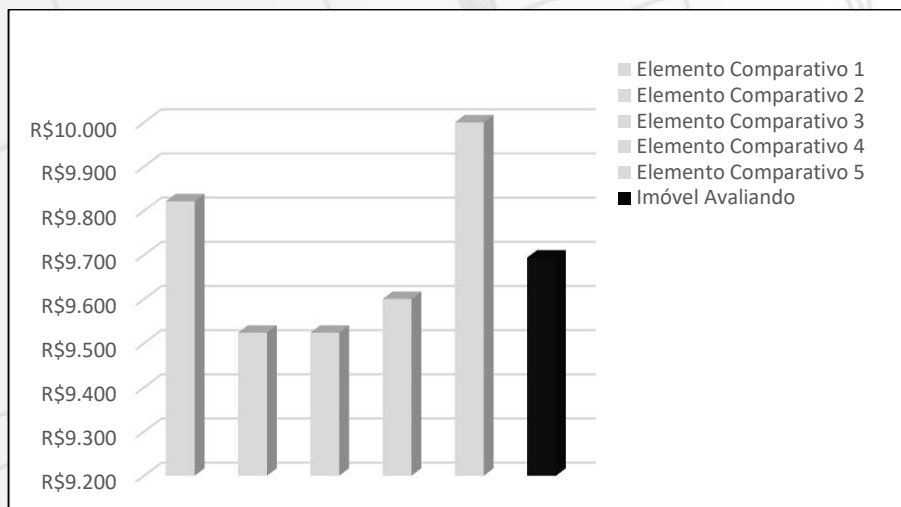


<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-indaia-bairros-belo-horizonte-25m2-venda-RS250000-id-2598327793/>



4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas aos bens 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).

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 dos Imóveis

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes aos imóveis de estudo, seu valor atribuído de **cada apartamento** é de:

(19,51m² de área privativa x R\$ 9.693,81)
=
<u>R\$ 189.126,22</u>
(cento e oitenta e nove mil, cento e vinte e seis Reais e vinte e dois centavos)
Outubro de 2023

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação dos imóveis 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 cada imóvel em apreço têm valor médio de **R\$ 189.126,22**.

Por fim, uma vez fixado o valor 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

