

**LAUDO TÉCNICO
PERICIAL DE
AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO
- ÁREA URBANA -**

IMÓVEL: TERRENO

**Nº DA MATRÍCULA: 97742 - 97743 - 100239 - 100240
REGISTRO DE IMÓVEIS 5 º OFICO DA COMARCA DE
BELO HORIZONTE/MG**

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	4
4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	9
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL.....	9
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
7. VISTORIA DO IMÓVEL	15
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO	15
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA	17
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	19
11. CONCLUSÃO.....	23
12. ENCERRAMENTO	25
13. QUESITOS.....	26
14. FONTES DE PESQUISA	28
15. BIBLIOGRAFIA	34
16. DADOS DA PERITA.....	36

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação do EXCELENTÍSSIMO (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL, BELO HORIZONTE/ MG e AS PARTES, determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel.

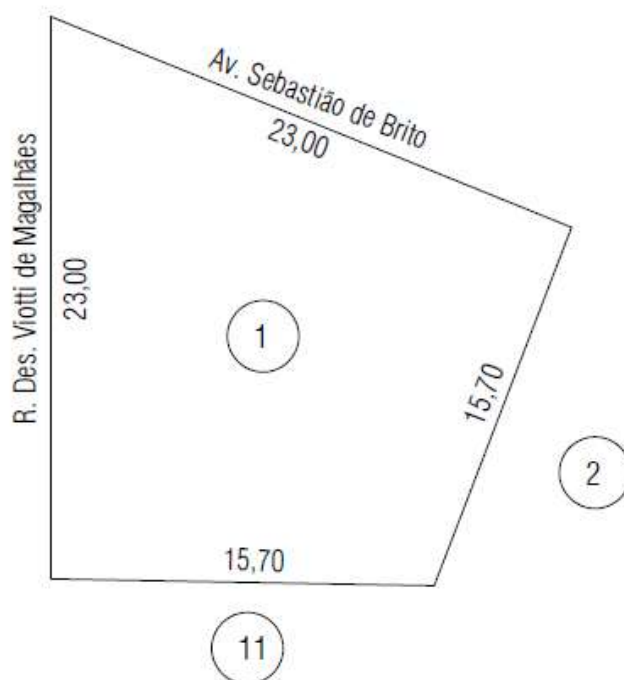
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 1

Matricula: 100239

quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA originou-se de subdivisão de terreno(s) denominado Fazenda São João Batista com área de 243.954,00m² de propriedade de Fayal S/A. O lote em questão apresenta a forma irregular, com 23,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Desembargador Viotti de Magalhães; 23,00m em segmento retilíneo de frente para a Av. Sebastião de Brito; 15,70m em seguimento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 11; 15,70m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 02; todos do quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA; e a área de 361,00m². Documento arquivado. Dou fé. O Oficial,

PLANTA

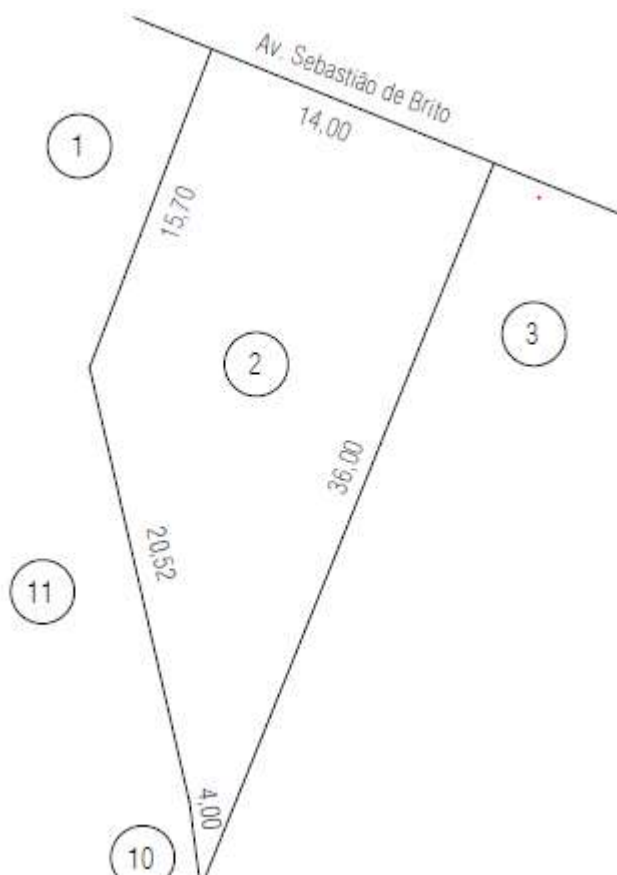


LOTE 2

Matricula: 100240

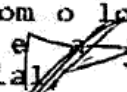
quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA originou-se de subdivisão de terreno(s) denominado Fazenda São João Batista com área de 243.954,00m² de propriedade de Fayal S/A. O lote em questão apresenta a forma irregular, com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Av. Sebastião de Brito; 36,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 03; 20,52m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 011; 15,70m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 01; 4,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 10; todos do quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA; e a área de 361,00m². Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, ras/ama

PLANTA

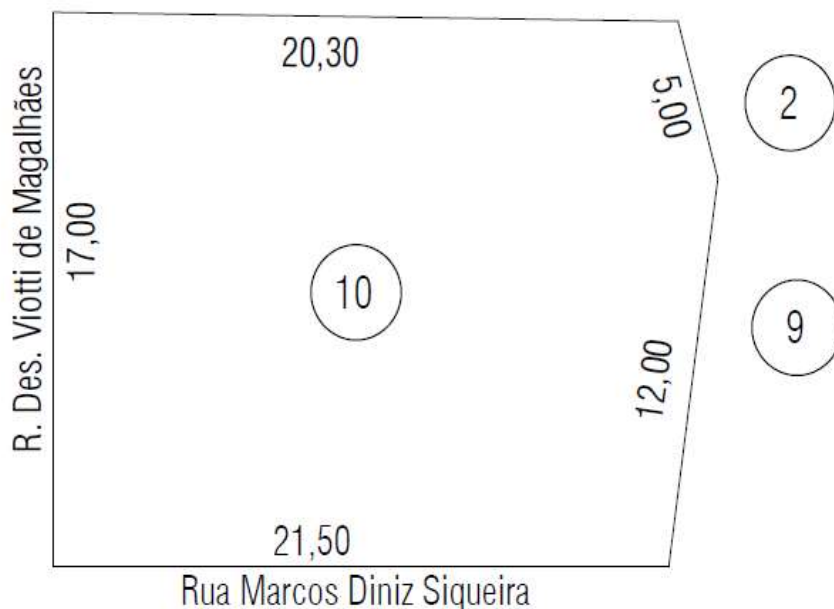


LOTE 10

Matricula: 97742


quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA originou-se de subdivisão de terreno(s) denominado Fazenda São João Batista com área de 243.954,00m² de propriedade de Fayal S/A. O lote em questão apresenta a forma irregular, com 17,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Desembargador Viotti de Magalhães; 21,50m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marcos Diniz Siqueira; 12,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 9; 5,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 2; 20,30m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; todos do quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA; e a área de 362,00m². Documento arquivado. Dou fé. O oficial  ari/ncg

PLANTA

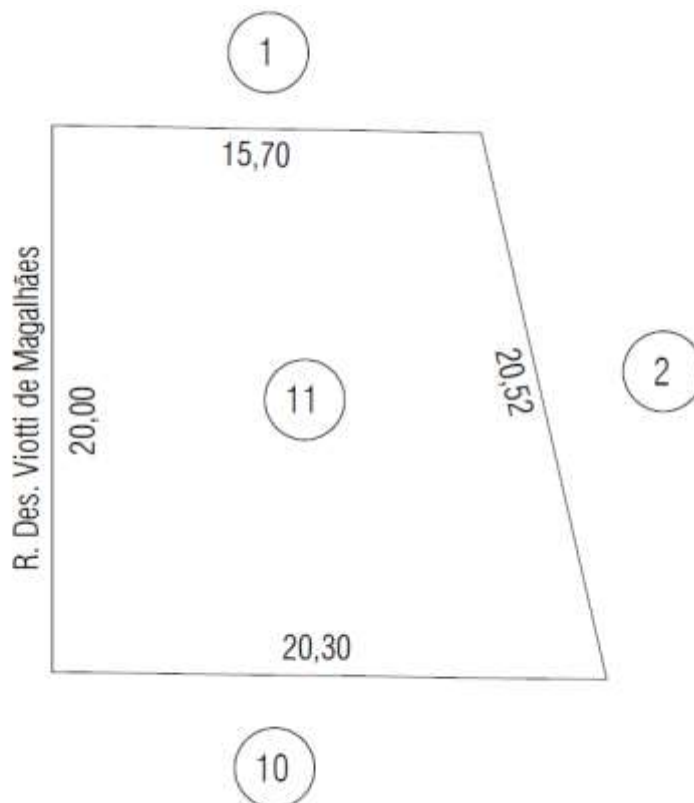


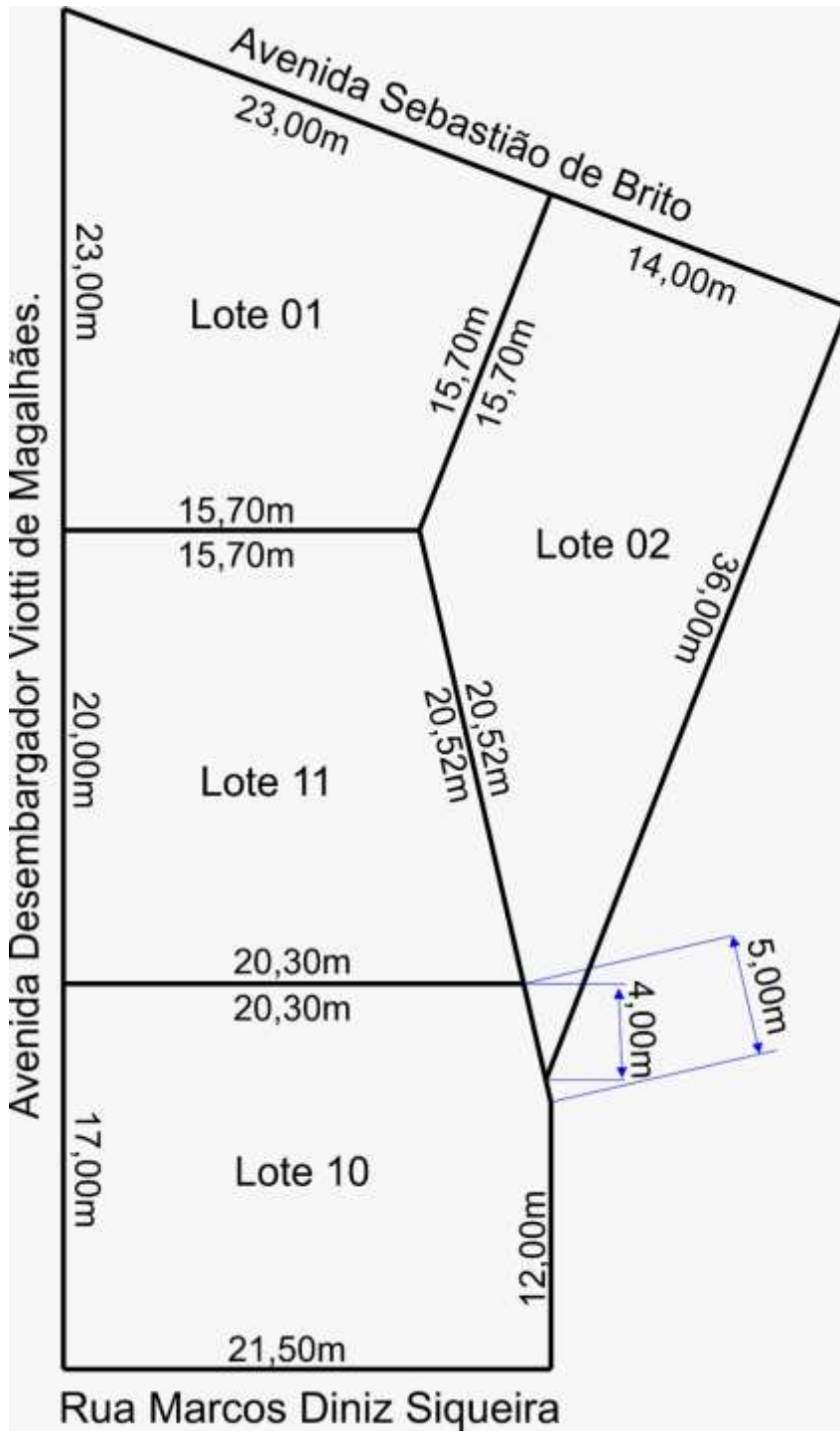
LOTE 11

Matricula: 97743

quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA originou-se de subdivisão de terreno(s) denominado Fazenda São João Batista com área de 243.954,00m² de propriedade de Fayal S/A. O lote em questão apresenta a forma retangular, com 20,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Desembargador Viotti de Magalhães; 15,70m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 1; 20,30m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 10; 20,52m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 2; todos do quarteirão 41 do Bairro SANTA ROSA; e a área de 360,00m². Documento arquivado. Dou fé. O Oficial,  ari/ncg

PLANTA





4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Oney José Barbosa Araújo CPF: 600.489.136 proprietário de 1/3 dos imóveis.
Ronaldo César Melo Fonseca CPF: 719.560.346-34, proprietário de 1/3 dos imóveis.
Jadir Araújo Filho CPF: 415.795.346-00, proprietário de 1/3 dos imóveis.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

CONSTA PENHORA.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 1: Urbano, localizado na Av. Sebastião de Brito, lote plano com forma bastante irregular, topografia com um leve aclave.

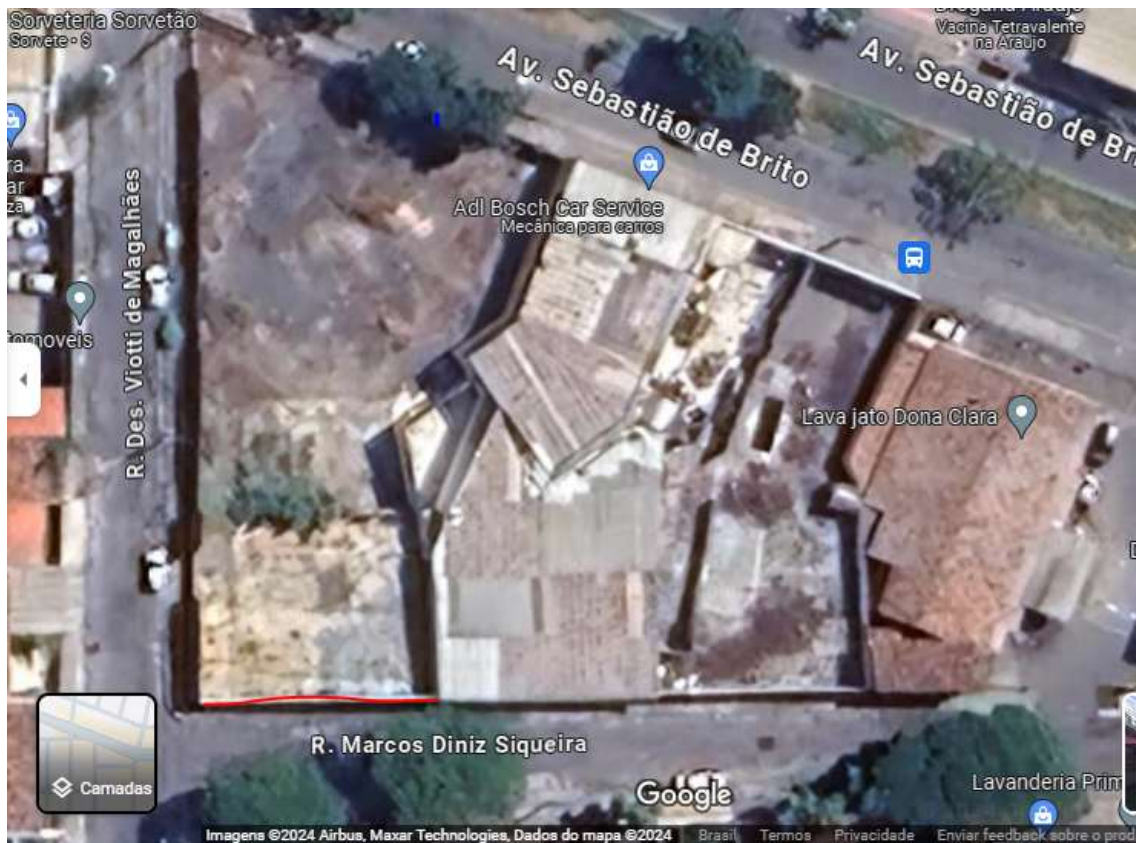
Lote 2: Urbano, localizado na Av. Sebastião De Brito esquina com Rua Des. Viotti de Magalhães, lote com formato irregular, topografia com leve aclave.

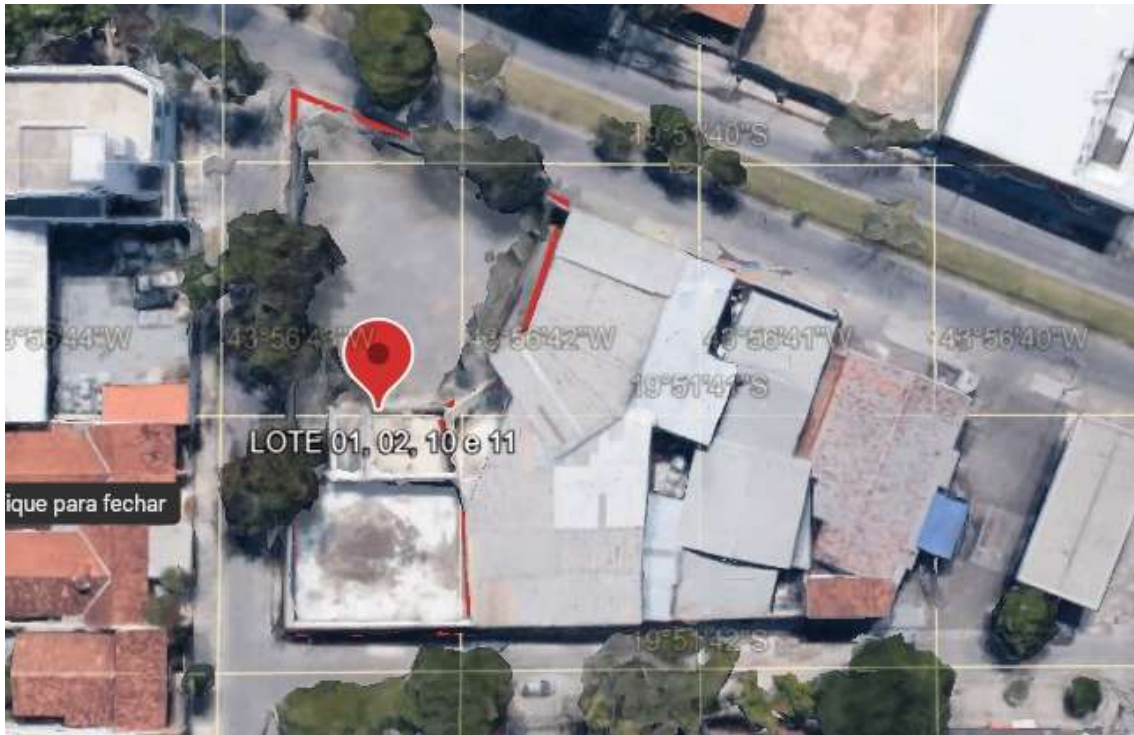
Lote 10: Urbano, localizado na Rua Des. Viotti de Magalhães no meio do quarteirão, com forma irregular, com topografia plana.

Lote 11: Urbano, localizado na Rua Des. Viotti de Magalhães esquina com Rua Marcos Diniz Siqueira, com forma irregular, com topografia com um leve aclave.

Os lotes estão cercados por um muro em péssimo estado de conservação na lateral da Rua Des. Viotti de Magalhães e Rua Marcos Diniz Siqueira, e por uma cerca em péssimo estado de conservação na Avenida Sebastião de Brito.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





FOTOS DO IMÓVEL



FRENTE DA AV. SEBASTIÃO DE BRITO



INTERIOR DO IMÓVEL



INTERIOR DO IMÓVEL



FUNDOS PARA RUA MARCOS DINIZ SIQUEIRA



LATERAL RUA DESEMBARGADOR VIOTTI DE MAGALHÃES



LATERAL RUA DESEMBARGADOR VIOTTI DE MAGALHÃES

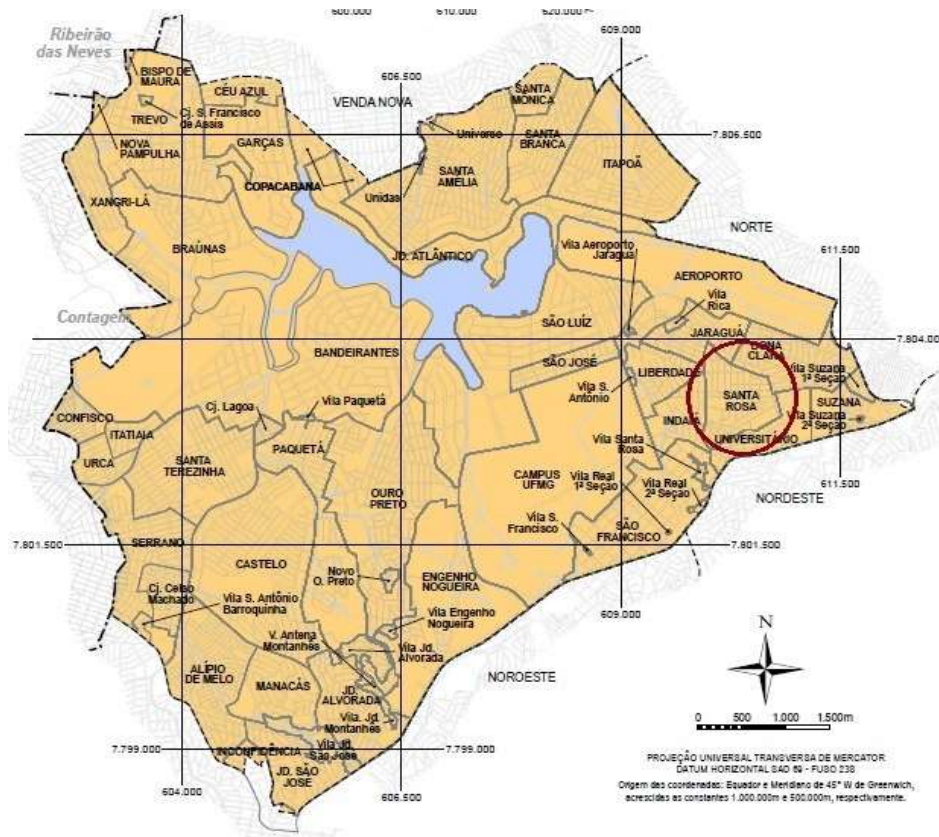
7. VISTORIA DO IMÓVEL

A primeira vistoria do imóvel foi realizada no dia 21/03/24, e foi acompanhada pelo Assistente técnico da parte autora. Houve uma segunda vistoria no dia 20/04/2024, marcada para parte Ré, que apenas a Perita compareceu.

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

O imóvel está localizado na região da Pampulha, no Bairro Santa Rosa. É uma região administrativa no município brasileiro de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, é administrada pela Administração Regional de Pampulha, sendo a lagoa artificial de mesmo nome uma das principais atrações turísticas. A região também é sede do campus da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) e do Aeroporto da Pampulha, que, recentemente, tem-se tornado causa de preocupação, dado sua proximidade da região urbana da capital e com isso foram transferidos vários de seus vôos para o Aeroporto Internacional de Confins. Também há um centro gastronômico, com vários restaurantes de comidas típicas e regionais. Santa Rosa é um bairro que realmente tem tudo - excelentes escolas, parques verdes, opções de lazer, todos os tipos de comércio, conta com uma infraestrutura urbana completa. Dois lotes estão localizados de frente para avenida principal do bairro, onde possui todo tipo de comércio.

MAPAS DA ÁREA



9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário de Belo Horizonte apresentou alta tanto nos valores de contratos quanto de anúncios no primeiro trimestre de 2024. De acordo com o Relatório de Compra e Venda da Casa Mineira/QuintoAndar, o preço médio dos contratos na Capital subiu 6,67% nos três primeiros meses deste ano frente ao mesmo período de 2023. Já o valor anunciado cresceu 8,8% no mesmo tipo de comparação.

O valor médio dos contratos firmados na capital mineira foi de R\$ 4.800 o metro quadrado (m²), representando avanço de 0,65% frente ao último trimestre do ano anterior. Já o preço anunciado foi de R\$ 5.200/m², valorização de 0,65% na comparação com o registrado no período imediatamente anterior.

O economista do Grupo QuintoAndar, Evandro Luis Alves, destaca que a tendência de alta nos preços praticados na cidade sugere uma retomada da demanda por imóveis. “A continuidade do ciclo de queda da taxa Selic fez com que muitos brasileiros voltassem a considerar a aquisição de um imóvel financiado. Ao longo de 2024, com a perspectiva de redução da Selic, o mercado deve experimentar impactos positivos na compra e venda de imóveis”, avalia.

De acordo com o levantamento, a rentabilidade potencial com o aluguel dos apartamentos vendidos em Belo Horizonte é de 5,5% ao ano (a.). Taxa que pode subir para 6,3% no caso dos [imóveis de um ou dois quartos](#). As maiores rentabilidades foram observadas nas regiões Noroeste (6,8%), Norte (6,6%) e Pampulha (6,5%).

A Savassi, na região Centro-Sul da Capital, foi o bairro com os imóveis mais caros de Belo Horizonte, com contratos fechados a R\$ 11.333/m². Em seguida apareceram: Santo Agostinho (R\$ 8.000/m²), Sion (R\$ 6.937/m²) e Santa Efigênia (R\$ 6.450/m²).

Bairros com os imóveis mais caros de Belo Horizonte

1. Savassi – R\$ 11.333/m²
2. Santo Agostinho – R\$ 8.000/m²
3. Sion – R\$ 6.937/m²

4. Santa Efigênia – R\$ 6.450/m²
5. Buritis – R\$ 5.714/m²
6. Grajaú – R\$ 5.411/m²
7. Santo Antônio – R\$ 5.305/m²
8. Anchieta – R\$ 5.185/m²
9. Castelo – R\$ 5.167/m²
10. Sagrada família – R\$ 5.076/m²

Os cinco bairros que mais se valorizaram no primeiro trimestre do ano foram: Santa Efigênia (33,7%), Savassi (25,3%), Sagrada Família (16,3%), Sion (14,9%) e Buritis (8,1%). Já as maiores desvalorizações foram observadas nos seguintes bairros: Anchieta (-39%), Serra (-22,5%), São Pedro (-14,2%), Gutierrez (-13,9%) e Cidade Nova (-12,8%).

BELO HORIZONTE (MG)

fipezap

■ Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.316 mil pessoas
Área territorial (2022)	351 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	890 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	346 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.235 por domicílio

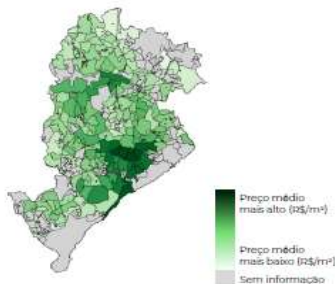
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (junho/2024)	71.351 anúncios
Varição no mês (junho/2024)	+1,00% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+5,70% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,17% ▲
Preço médio (junho/2024)	R\$ 8.796 /m ²

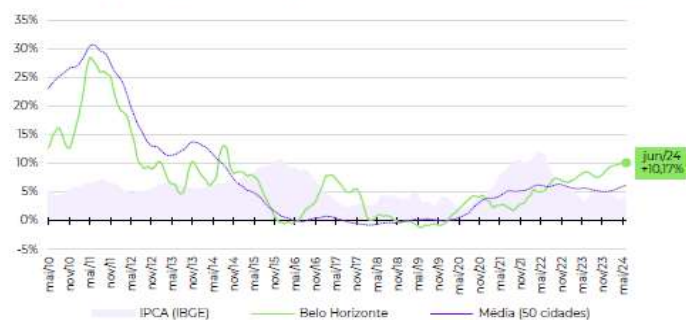
Fonte: Índice FipeZAP

■ Mapa



■ Variação acumulada do Índice FipeZAP em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de venda de imóveis residenciais (%)



■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

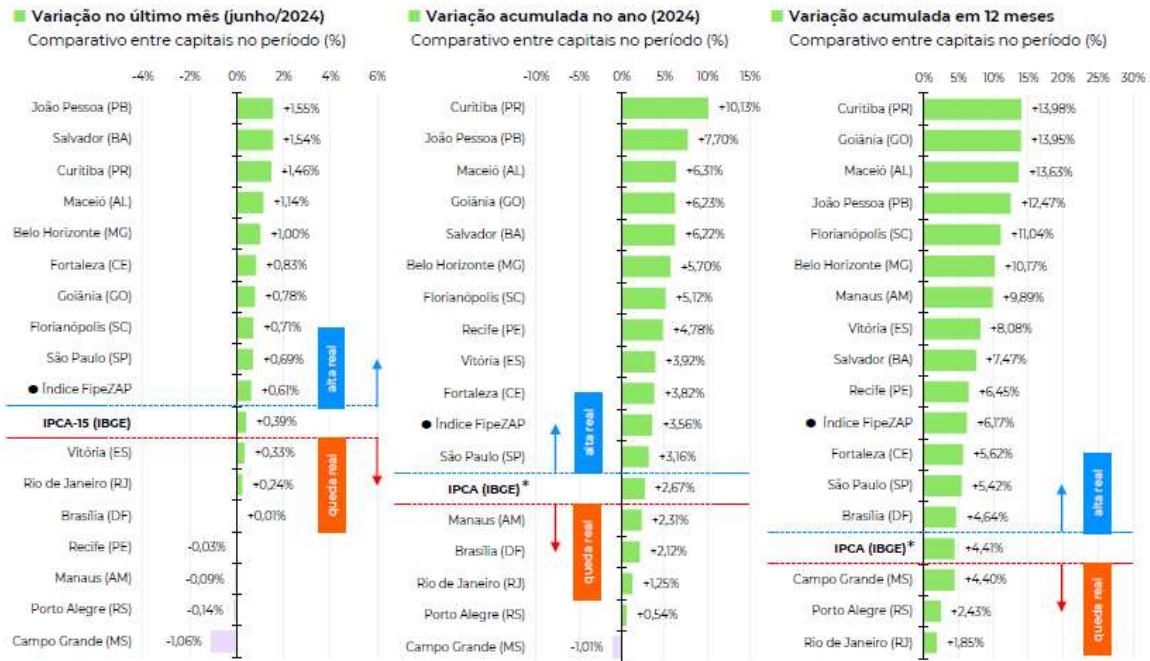
Nível e variação do preço médio de venda de imóveis residenciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em junho/2024	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 14.973 /m ²	+7,1%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 14.416 /m ²	+9,8%
LOURDES	R\$ 13.632 /m ²	+4,6%
FUNCIONARIOS	R\$ 12.994 /m ²	+4,8%
SION	R\$ 10.195 /m ²	+11,4%
SERRA	R\$ 9.368 /m ²	+7,8%
GUTIERREZ	R\$ 9.423 /m ²	+32,0%
SANTA LUCIA	R\$ 9.057 /m ²	+24,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 8.451 /m ²	+11,4%
BURITIS	R\$ 8.290 /m ²	+12,6%

Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS

Comparação da variação do preço médio de venda residencial em diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota: (*) cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) no ano e nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (junho/2024).

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.** Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

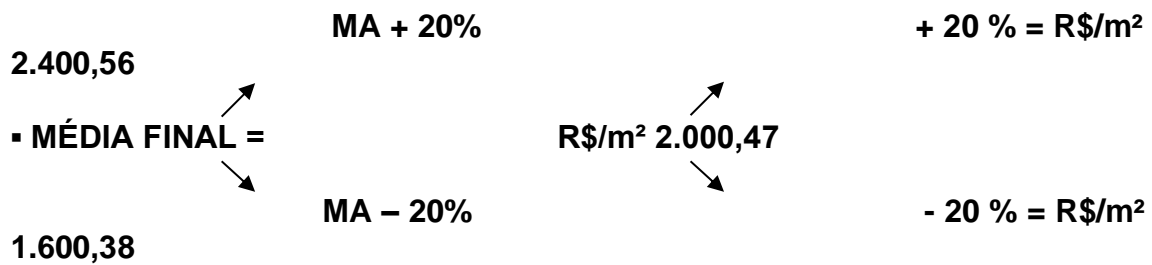
- BAIRRO
- ÁREA DO TERRENO

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2)

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIANDO					
Nº	Rua/Bairro	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
01	Izabel Bueno/SANTA ROS	350.000,00	180m²	1.944,44	Ciotto Imóveis
02	Condomínio/SANTA ROSA	780.000,00	390m²	2.000,00	AC Imóveis
03	Jose de Melo/SANTA ROSA	690.000,00	360m²	1.916,66	São Luiz Imóveis
04	Jose de Melo/SANTA ROSA	690.000,00	360m²	1.916,66	Lar Imóvel
05	Jose de Melo/SANTA ROSA	735.000,00	360m²	2.041,66	Maroto Imóveis
06	Flor de Orquidea/SANTA ROSA	592.000,00	500m²	1.184,00*	Viva Real
07	Jose de Melo/SANTA ROSA	690.000,00	360m²	1.916,66	Viva Real
08	Sebastião Passado Bravo/SANTA ROSA	1.700.000,00	720m²	2.361,11	Viva Real
09	Sebastião Passado Bravo/SANTA ROSA	690.000,00	360m²	1.916,66	Hordones
10	DONA CLARA	610.000,00	360m²	1.694,44	Viva Real
11	Zenite de Souza/DONA CLARA	1.200.000,00	560m²	2.142,86	Rede Kaza Imóveis
12	Ministro Ivan Lins/DONA CLARA	1.050.000,00	360m²	2.916,66*	Viva Real
13	Ministro Orozimbro Donato/DONA CLARA	739.560,00	360m²	2.054,33	Newcore
			TOTAL →	26.006,14	
			MÉDIA ARITMÉTICA	2.000,47	

<p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² MA = $\frac{\text{SOMA DO R\\$/m}^2 \text{ DAS 13 AMOSTRAS}}{\text{N}^\circ \text{ DAS AMOSTRAS}}$</p>	<p>MA = $\frac{\text{R\\$/m}^2 \text{ 26.0006,17}}{13} = \text{R\\$/m}^2 \text{ 2.000,47}$</p>
---	--



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 02 amostras (n^os 06 e 12)

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS SIMILARES AO TERRENO AVALIANDO					
Nº	Bairro	Valor R\$	ÁREA m ²	R\$/m ²	Fonte
01	Izabel Bueno/SANTA ROSA	350.000,00	180m ²	1.944,44	Ciotto Imóveis
02	Condomínio/SANTA ROSA	780.000,00	390m ²	2.000,00	AC Imóveis
03	Jose de Melo/SANTA ROSA	690.000,00	360m ²	1.916,66	São Luiz Imóveis
04	Jose de Melo/SANTA ROSA	690.000,00	360m ²	1.916,66	Lar Imóvel
05	Jose de Melo/SANTA ROSA	735.000,00	360m ²	2.041,66	Maroto Imoveis
07	Jose de Melo/SANTA ROSA	690.000,00	360m ²	1.916,66	Viva Real
08	Sebastião Passado Bravo/SANTA ROSA	1.700.000,00	720m ²	2.361,11	Viva Real
09	Sebastião Passado Bravo/SANTA ROSA	690.000,00	360m ²	1.916,66	Hordones
10	DONA CLARA	610.000,00	360m ²	1.694,44	Viva Real
11	Zenite de Souza/DONA CLARA	1.200.000,00	560m ²	2.142,86	Rede Kaza Imoveis
13	Ministro Orozimbro Donato/DONA CLARA	739.560,00	360m ²	2.054,33	Newcore
			TOTAL →	21.905,51	
			MÉDIA FINAL →	1.991,41	

MÉDIA FINAL = $\frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 11 Am. Restantes}}{11} = \frac{21.905,51}{11} = \text{R\$/m}^2$
1.991,41

11

11

VALOR DO TERRENO LOTE 01 = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA M²

VALOR DO TERRENO LOTE 01 = 361,00m² X R\\$/m² 1.991,41= R\$

718.899,01

CORREÇÃO: TESTADA + 47,4% PROFUNDIDADE: - 10%

VALOR FINAL: R\$ 718.899,01 + 37,4% = 987.767,24

VALOR DO LOTE 01 = R\$ 988.000,00

VALOR DO TERRENO LOTE 02 = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA M²

VALOR DO TERRENO LOTE 02 = 361,00m² X R\\$/m² 1.991,41= R\$

718.899,01

CORREÇÃO: TESTADA + 3,3% PROFUNDIDADE: - 30%

VALOR FINAL: R\$ 718.899,01 – 26,7% = 526.952,97

VALOR DO LOTE 02 = R\$ 527.000,00

VALOR DO TERRENO LOTE 10 = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA M²

VALOR DO TERRENO LOTE 10 = 362,00m² X R\\$/m² 1.991,41= R\$

720.890,42

CORREÇÃO: TESTADA + 26,8% PROFUNDIDADE: - 5%

VALOR FINAL: R\$ 720.890,42 + 21,8% = 878.044,53

VALOR DO LOTE 10 = R\$ 878.000,00

VALOR DO TERRENO LOTE 11 = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA M²

VALOR DO TERRENO LOTE 11 = 360,00m² X R\$/m² 1.991,41= R\$

716.907,60

CORREÇÃO: TESTADA + 7,4%

PROFUNDIDADE: 0%

VALOR FINAL: R\$ 716.907,60 + 7,4% = 769.958,76

VALOR DO LOTE 11 = R\$ 770.000,00

11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DO LOTE 01 SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 988.000,00

(NOVECENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 938.600,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 1.029.000,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DO LOTE 02 SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 527.000,00

(QUINHENTOS E VINTE SETE MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 500.650,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 553.350,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DO LOTE 10 SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 878.000,00

(OITOCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 834.100,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 921.900,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DO LOTE 11 SÃO:

VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 770.000,00

(SETECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 731.500,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 808.500,00

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 36 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

SELO CERTIFICADOR DIGITAL



IDENTIFICADO PELO N° 075248

JOZE MIRANDA MARQUES RIBEIRO CAMPOS
PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS
CRECI-MG 45161 CNAI 36091

13. QUESITOS

- 1) Pede-se que o Sr. Perito, com base na NBR 14653 da ABNT, esclareça qual(is) a(s) metodologia(s) utilizada(s) na avaliação dos imóveis penhorados, justificando seu emprego.
- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

- 2) Queira a Sra. expert descrever os imóveis avaliados, relacionando as dimensões, formato, topografia e situação dos terrenos, bem como, se houver, as características da(s) benfeitoria(s), tais como regularidade em face das posturas municipais de ocupação e uso do solo, padrão construtivo, estado de conservação e idade aparente.
- Pagina 9

- 3) Pede-se elaborar croquis de cada imóvel, apontando dimensões e confrontações.
- Pagina 10

- 4) Qual o valor de mercado dos imóveis penhorados?
- Pagina 4

- 5) Roga-se que sejam apresentadas, detalhadamente, toda(s) a(s) memória(s) de cálculo que permitiu(ram) concluir pelos valores de mercado dos imóveis.
- Pagina 20 A 23.

- 6) Caso os imóveis possam vir a, futuramente, formar uma única área, ela poderia ser voltada para implantação de empreendimento imobiliário?
- Sim.

7) Em caso de resposta afirmativa, qual o valor de mercado do imóvel resultante? Quesito prejudicado

8) Sobre o valor apontado no quesito anterior, pede-se:

a) Com base na NBR 14653 da ABNT, esclarecer qual(is) a(s) metodologia(s) utilizada(s) na avaliação do imóvel, justificando seu emprego;

Quesito prejudicado

b) Descrever o imóvel resultante, relacionando as dimensões, formato, topografia e situação do terreno;

Quesito prejudicado

c) Apresentar, detalhadamente, toda(s) a(s) memória(s) de cálculo que permitiu(ram) concluir pelo valor de mercado do imóvel.

Quesito prejudicado

14. FONTE DE PESQUISA




Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa

Lote/Terreno à Venda, 180 m² por R\$ 350.000

COD. 5521

Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

 180m²  Não informado  Não informado  Não informado

[br-farmo-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-180m2-venda-...](#)

[SOLICITAR](#)

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 350.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-180m2-venda-RS350000-id-2701664688/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa

Lote/Terreno à Venda, 390 m² por R\$ 780.000

COD. 5599

Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 780.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-390m2-venda-RS780000-id-2554750374/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa / Rua José de Melo

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 690.000

COD. 1198

Rua José de Melo - Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 690.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 282

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-RS690000-id-2604900197/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa / Rua José de Melo

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 690.000

COD. 14888

Rua José de Melo - Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 690.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 3.574

 360m²

 Não informado

 Não informado

 0 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-RS690000-id-2718832732/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa / Rua José de Melo

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 735.000

COD. 9133

Rua José de Melo - Santa Rosa, Belo Horizonte - MG. [VER NO MAPA](#)

360m² Não informado Não informado 0 vagas

COMPRA

R\$ 735.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 3.574

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-RS735000-id-2654736061/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa / Rua Flor-de-onçudas

Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 592.000

COD. 264225

Rua Flor-de-onçudas - Santa Rosa, Belo Horizonte - MG. [VER NO MAPA](#)

500m² Não informado Não informado 0 vagas

COMPRA

R\$ 592.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 2.400

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-500m2-venda-RS592000-id-2706103720/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa / Rua José de Melo

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 690.000

COD. 26506

Rua José de Melo - Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 690.000

Condômino

R\$ 1

IPTU

R\$ 1

360m²

Não informado

Não informado

0 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-RS690000-id-2650659706/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa / Rua Sebastião Possada Bravo

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 1.700.000

COD. 25357

Rua Sebastião Possada Bravo - Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 1.700.000

Condômino

SOLICITAR

IPTU

R\$ 397

720m²

Não informado

Não informado

Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-720m2-venda-RS1700000-id-2539670679/>



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Santa Rosa

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 360 m² por R\$ 690.000

Santa Rosa, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COD. 104_5-2283012

COMPRA

R\$ 690.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 281

360m² 1 quarto 1 banheiro 10 vagas

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-360m2-venda-R\\$690000-id-2562582644/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-santa-rosa-bairros-belo-horizonte-com-garagem-360m2-venda-R$690000-id-2562582644/)



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 610.000

COD. 10538

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

COMPRA

R\$ 610.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

360m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-R\\$610000-id-2586517239/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-R$610000-id-2586517239/)



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara / Rua Zenita de Souza

Lote/Terreno à Venda, 560 m² por R\$ 1.200.000 COO: 26723

Rua Zenita de Souza - Dona Clara, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

560m² Não informado Não informado 0 vagas

COMPRA	R\$ 1.200.000
Condomínio	R\$ 1
IPTU	R\$ 4.450

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-560m2-venda-R\\$1200000-id-2640857066/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-560m2-venda-R$1200000-id-2640857066/)



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara / Rua Ministro Ivan Lins

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 1.050.000 COO: 3514

Rua Ministro Ivan Lins - Dona Clara, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

360m² Não informado Não informado 0 vagas

COMPRA	R\$ 1.050.000
Condomínio	SOLICITAR
IPTU	R\$ 1.354

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-R\\$1050000-id-2723733244/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-R$1050000-id-2723733244/)



Início / Venda / MG / Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte / Dona Clara / Rua Ministro Góesimbo Nonato

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 739.560

COD. 304016




Rua Ministro Góesimbo Nonato, 100 - Dona Clara, Belo Horizonte - MG [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 739.560

Condomínio **R\$ 1**

IPTU **R\$ 10**

 360m²  Não informado  Não informado  Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dona-clara-bairros-belo-horizonte-360m2-venda-RS739700-id-2725950668/>

<https://diariodocomercio.com.br/economia/mercado-imobiliario-belo-horizonte-precos/#gref>

15. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3º Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

16. DADOS DA PERITA

NOME: JOZE MIRANDA MARQUES RIBEIRO CAMPOS

E-MAIL JOSYMIRANDABH@YAHOO.COM.BR

TELEFONE: 31 99866-4446

CRECI-MG 45161 CNAI 36091