



**M2G2**  
PATRIMONIAL

**Parecer Técnico de Avaliação**

Rua Dona Carmem, nº 89

Apto. 604

Edifício Lara Albert

Santa Terezinha - Belo Horizonte / MG

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64  
Perdizes - São Paulo / SP  
Fones: 2614-0268 / 2614-0239  
[m2g2patrimonial.com.br](http://m2g2patrimonial.com.br)

## Resumo da Avaliação

**Solicitante:** Pontte Soluções Financeiras Ltda.

**Proponente:** Romilton Cioletti

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Endereço:** Rua Dona Carmem nº 89 - Apto. 604 - Edifício Lara Albert

**Bairro:** Santa Terezinha

**Cidade:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**Tipo:** Apartamento

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 138.091 do 3º Ofício de Registro Imobiliário Belo Horizonte - MG

**Área Privativa:** 126,4125 m² (avaliando) + 20,7000 m² (garagem) = 147,1125 m²

**Área Comum:** 56,1099 m²

**Área Total:** 203,2224 m²

**Data-Base:** 23 de junho de 2022

**Valor de Mercado:** R\$ 491.000,00

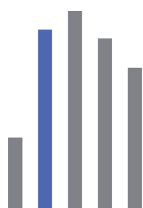
**Imóvel constitui uma boa garantia?** Sim



Fachada. Fonte: Google Maps



Rua Dona Carmem. Fonte: Google Maps



## Sumário

1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária .....	3
2 - Objetivo .....	4
3 - O Parecer Técnico .....	4
4 - Descrição Geral do Imóvel .....	5
5 - Documentação .....	5
6 - Resumo de Áreas .....	5
7 - Localização .....	6
8 - Avaliação .....	7
9 - Metodologia .....	7
10 - Pesquisa .....	8
11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....	10
12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....	11
13 - Graus de Fundamentação e Precisão .....	12
14 - Gráficos .....	13
15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....	14



# 1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Rua Dona Carmem nº 89 - Apto. 604 - Edifício Lara Albert, no bairro Santa Terezinha, Município de Belo Horizonte / MG, CEP 31360-090, de acordo com a matrícula nº 138.091 do 3º Ofício de Registro Imobiliário Belo Horizonte - MG.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial



## 2 - Objetivo

O objetivo deste parecer é apurar o valor de mercado do imóvel em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

## 3 - O Parecer Técnico

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este parecer foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas e Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



## 4 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a existência de salão de festas, tv a cabo, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. A matrícula nº 138.091 informa que o imóvel possui direito a utilização de duas vagas de garagem nº 29 e 30. O imóvel possui a idade de 1 ano.

### Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Médio c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(a) Novo	não informado	60	1	59

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
2	Coberta	Não	Sim	Sim	Simples

## 5 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, o imóvel está registrado no Município com as seguintes características:

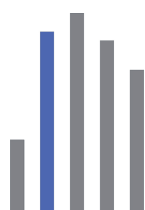
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Dona Carmem nº 89	329085 004 0218	138.091

## 6 - Resumo de Áreas

Com base nas informações da matrícula, o imóvel possui as seguintes áreas:

Área Privativa (m²)	Área Garagem (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
126,4125	20,7000	56,1099	203,2224	0,067750

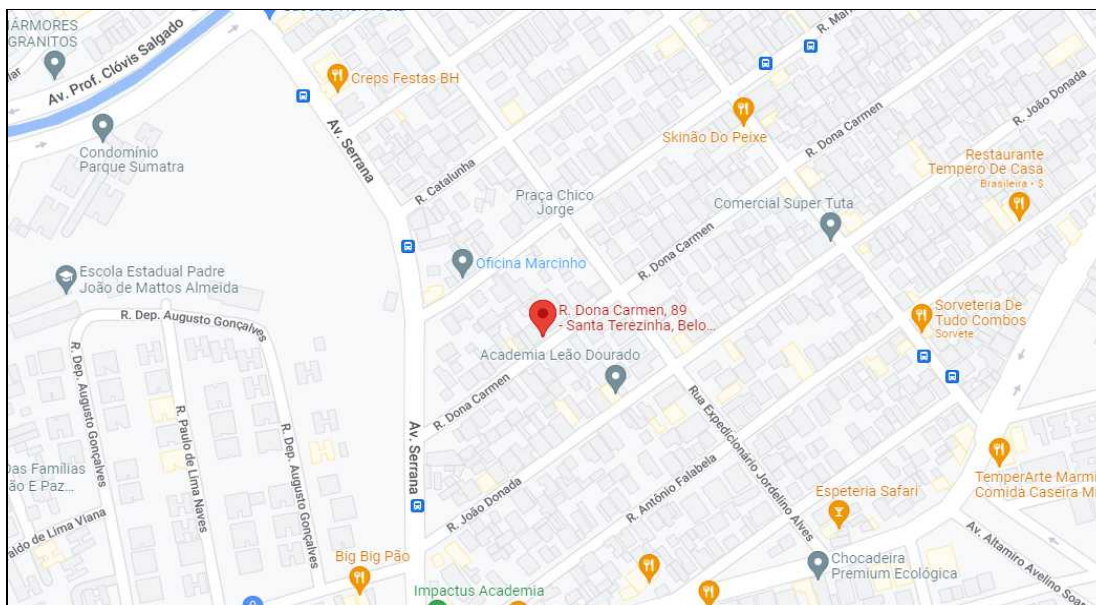
Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 126,4125 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.





## 7 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 329085 004 0218 . Fonte: Google Earth.



## 8 - Avaliação

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

## 9 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.






## 10 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:

### Metodologia: Comparativo Direto



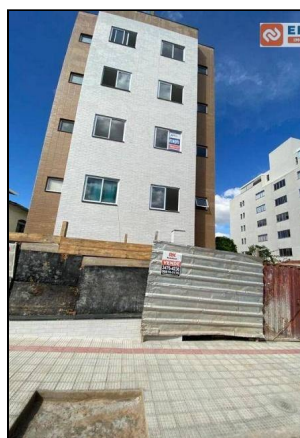
Amostra		1				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Dona Carmem, 412			Cidade		Belo Horizonte	
Bairro		Santa Terezinha					UF	MG
Fonte		Imobiliária Ouro Preto				Telefone	(31) 3243-0115	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	4
	A. U. - m²	155,00	Suítes	2	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R\$	600.000,00				R\$ / m²	3.870,97	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-155m2-venda-RS600000-id-2551720414/">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-155m2-venda-RS600000-id-2551720414/</a>								



Amostra		2				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Dona Carmem, 89			Cidade		Belo Horizonte	
Bairro		Santa Terezinha					UF	MG
Fonte		Casa Mineira				Telefone	(31) 2533-3000	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	1
	A. U. - m²	128,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R\$	540.000,00				R\$ / m²	4.218,75	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-128m2-venda-RS540000-id-2525732688/">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-128m2-venda-RS540000-id-2525732688/</a>								



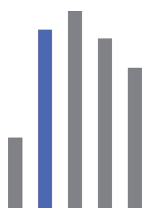
Amostra		3				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Itambé do Mato Dentro, 801			Cidade	Belo Horizonte		
Bairro		Serrano					UF	MG
Fonte		Inova Plataforma de Integração				Telefone	(31) 3889-4765	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	2
	A. U. - m²	155,00	Suítes	2	Dormitórios	4	Vagas	2
	Valor - R\$	749.900,00				R\$ / m²	4.838,06	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-155m2-venda-RS749900-id-2564259303/">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-155m2-venda-RS749900-id-2564259303/</a>								



Amostra		4				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Zilah Souza Spósito, 50			Cidade	Belo Horizonte		
Bairro		Serrano					UF	MG
Fonte		Ello Rede e Gestão Imobiliária				Telefone	(31) 3267-8208	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	1
	A. U. - m²	116,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R\$	540.000,00				R\$ / m²	4.655,17	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-serrano-bairros-belo-horizonte-com-garagem-116m2-venda-RS540000-id-2568135914/">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-serrano-bairros-belo-horizonte-com-garagem-116m2-venda-RS540000-id-2568135914/</a>								



Amostra		5				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Figueiro, 186			Cidade	Belo Horizonte		
Bairro		Serrano				UF	MG	
Fonte		Elu Imóveis				Telefone	(31) 2535-9006	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	6
	A. U. - m²	170,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	620.000,00				R\$ / m²	3.647,06	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-serrano-bairros-belo-horizonte-com-garagem-170m2-venda-RS620000-id-2545728804/">https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-serrano-bairros-belo-horizonte-com-garagem-170m2-venda-RS620000-id-2545728804/</a>								



## 11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

### **Fator Oferta**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores ofertados dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme permitido na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE / SP - 2011.

### **Fator Área**

Este fator pondera o impacto da área do imóvel partindo do pressuposto que o valor unitário decresce com o aumento da área, ou seja, imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região.

### **Fator Idade**

Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais antigos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

### **Fator Padrão**

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

### **Fator Local**

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior localização e do entorno da região de imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.



## 12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	600.000,00	0,90	540.000,00	155,00	3.483,87	1,05	1,02	1,00	1,00	1,08	3.762,58	3.762,58
2	540.000,00	0,90	486.000,00	128,00	3.796,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.796,88	3.796,88
3	749.900,00	0,90	674.910,00	155,00	4.354,26	1,05	1,01	0,91	1,00	0,97	4.223,63	4.223,63
4	540.000,00	0,90	486.000,00	116,00	4.189,66	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	4.105,86	4.105,86
5	620.000,00	0,90	558.000,00	170,00	3.282,35	1,04	1,04	1,00	1,00	1,08	3.544,94	3.544,94
<b>Média =</b>											<b>3.886,78</b>	<b>3.886,78</b>

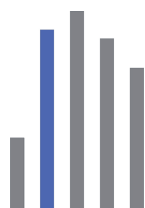
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	5.052,81
Limite inferior (-30%):	2.720,74
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	3.886,78

SANEAMENTO	
Limite superior:	4.096,92
Limite inferior:	3.676,64
Amplitude do intervalo de confiança:	10,26%
Desvio Padrão:	274,69
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	7,07
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	3.886,78

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 3.886,78.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
Apartamento	126,41	3.886,78	491.337,30	491.000,00



## 13 - Graus de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 10,26%**

**Grau de precisão atingido: Grau III**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					9

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



## 14 - Gráficos

### Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	3.483,87	4.197,72	713,85	20%
2	3.796,88	3.886,78	89,91	2%
3	4.354,26	3.770,18	584,08	-13%
4	4.189,66	3.809,04	380,61	-9%
5	3.282,35	4.197,72	915,37	28%
Média de Resíduos Relativos				14%

Gráfico - Resíduos Relativos

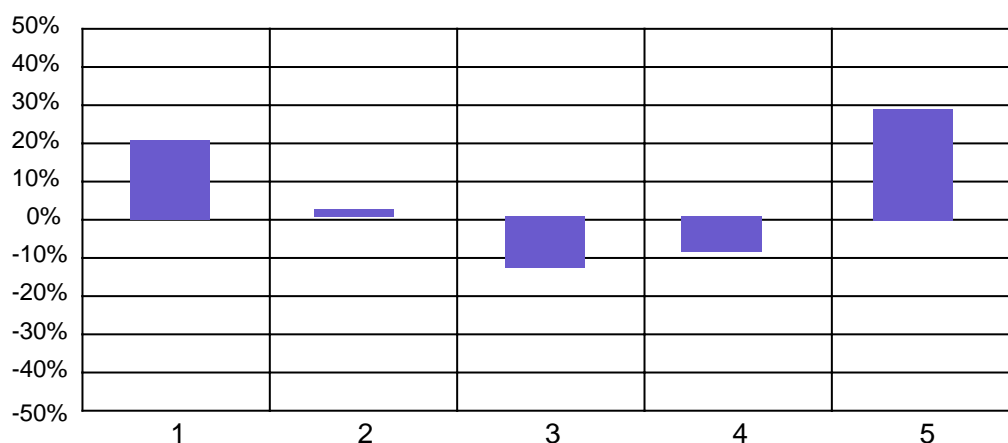
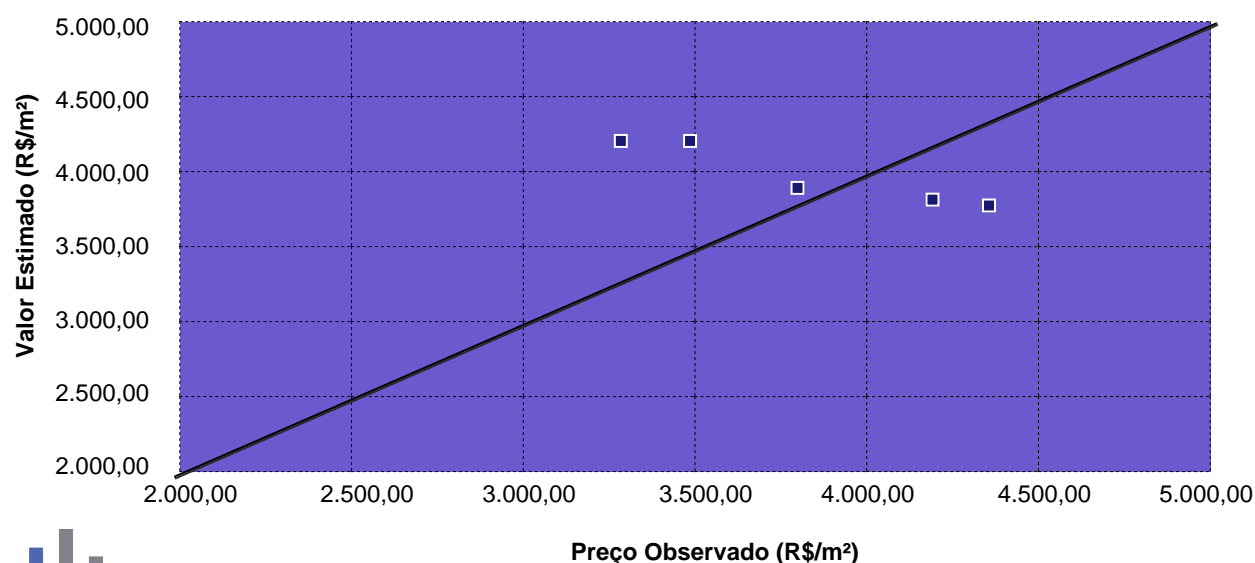


Gráfico - Predição do Modelo





## 15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 23 de junho de 2022.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 491.000,00 (**quatrocentos e noventa e um mil reais**)

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial

