



Número: **8417277-45.2002.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **30ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **19/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 52.430,48**

Processo referência: **84172774520028130024**

Assuntos: **Correção Monetária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR DOS CAICARAS (REQUERENTE)	
	FLAVIA FIGUEIREDO GONCALVES (ADVOGADO) PAULA ROCHA (ADVOGADO) SIMONE DE PAIVA SILVA (ADVOGADO) LUCIANO MUANIS GODINHO (ADVOGADO) GILMAR XAVIER PEREIRA (ADVOGADO)
VALERIA CRISTINA SOUZA PINTO (REQUERIDO)	
GILSON LUIZ RODRIGUES SOUZA (REQUERIDO)	
	JULIO EUSTAQUIO PINTO MOREIRA JUNIOR (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
295686139 5	01/04/2021 14:01	169- Documento de comprovação	Documento de Comprovação



Anexo V

COFECI
CRECI 4...ª Região/MG
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Marco Aurélio Massote Rios
CPF nº 700.498.826-00 RG nº M-4.761.593 CRECI nº 34994
Endereço: Rua Hélio Lazzarotti, 63/503

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: residencialcomercialoutro
Imóvel Rural tipo: Apartamento

Por solicitação de: Marco Aurélio Massote Rios
Nome do cliente: Condomínio Solar das Cascatas / CNFS 00205742/0001-5
Belo Horizonte, 29 de Maio de 2019

[Handwritten Signature]
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, em quatro vias, todas identificadas pelo nº

selo Cole aqui a via-arquivo do

Recebi, nesta data, duas vias do SELO CERTIFICADOR nº
.....de.....de 20.....



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



IMÓVEL: APARTAMENTO 503 – ED. SOLAR DOS CAIÇARAS
ENDEREÇO: RUA HÉLIO LAZZAROTTI, Nº 63
BAIRRO: CAIÇARAS - CEP MG, 30750-270
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 456061 005 016-X
MATRÍCULA Nº: 34970 P.69724



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	01
2. OBJETIVO	02
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	02
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	03
5. DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	03
6. DESCRIÇÃO DO BAIRRO CAIÇARA	03
7. ETIMOLOGIA.....	04
8. PRINCIPAIS PONTOS COMERCIAIS E FINANCEIROS.....	05
9. LAZER, ESPORTE E EDUCAÇÃO	05
10. PRINCIPAIS VIAS	06
11. LINHAS DE ÔNIBUS	06
11.1 – Diametrais	06
11.2 – Troncais	06
11.3 – Intermunicipais	06
12. CLIMA	07
13. MERCADO IMOBILIÁRIO	08
14. CENÁRIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL	09
15. MERCADO IMOBILIÁRIO - ACOMODAÇÕES E VALORES	10
16. VISTORIA DO IMÓVEL	12
17. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	12
18. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
18.1 – Determinações do Valor do m ²	13
13.4 – Determinação do Valor do Imóvel	14
19. CONCLUSÃO	15
20. ENCERRAMENTO	15
21. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	16
22. MAPA DE SITUAÇÃO	16
23. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	17
24. MATRÍCULA	18
25. IPTU – PREFEITURA DE BELO HORIZONTE	22
26. DECLARAÇÃO DA SÍNDICA	23
27. ABREVIATURAS	24
28. CURRÍCULO DO AVALIADOR	25
29. SITES DE PESQUISA	25
30. REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFIA	26
31. TERMO DE AVALIAÇÃO	27

1. Introdução

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Condomínio Solar dos Caiçaras, localizado à rua Hélio Lazzarotti, nº 63, Bairro Caiçara, Belo Horizonte, Minas Gerais, CNPJ 00205742/0001-53, através de sua síndica, Simone Martinho Caetano de Oliveira, brasileira, geóloga, residente à rua Hélio Lazzarotti, nº 63 – apto 601, portadora da identidade de número MG-4.010.122, expedida pela SSP/MG, CPF 666.231.976-72, e-mail: simauca14@yahoo.com.br, proceder à avaliação do imóvel localizado à rua Hélio Lazzarotti, nº 63 – apto 503, bairro Caiçaras, Belo Horizonte, Minas Gerais.

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

Handwritten mark



2. Objetivo

Avaliação mercadológica para fins de quantificação patrimonial.

3. Identificação do Imóvel

3.1 – Matrícula nº 34970 – P.69724 – Cartório Bolívar – 3º Ofício Registro de Imóveis – Comarca de Belo Horizonte – MG

3.2 – Imóvel: Apartamento 503, do Edifício Solar dos Caiçaras, à Rua Hélio Lazzarotti, nº 63 (antiga Rua Onze, nº 63), no Bairro do Caiçara, com direito a vaga de garagem com todas as suas benfeitorias, área privativa de 58,20 m², área total de 84,81 m², fração ideal de 0,0308 da área total de 720,00 m² dos lotes 5, 7 quadra 61, do Bairro Caiçara: medindo 33,50 m de frente com Rua Hélio Lazzarotti, nº 63 (antiga Rua Onze, nº 63), 95 m de fundos com quem de direito e sendo que o lote 5, mede 19,25 m do lado direito; 20,80 m do lado esquerdo confronta com o lote 7, e sendo que o lote 7, mede 20,80 m do lado direito e confronta com o lote 5 e 24,50 m do lado esquerdo confronta com quem de direito. Proprietário: Construtora EPURA Limitada, CGC 16660326000185, com sede nesta cidade. Reg. Ant. 21352 e R. 1.20775/6, livro 2 do Cartório Bolívar – 3º Ofício Registro de Imóveis – Comarca de Belo Horizonte – MG



* *Imóvel: Apartamento 503, do Edifício Solar dos Caiçaras, à Rua Hélio Lazzarotti, nº 63*

4. Descrição do Imóvel

Apartamento 503, do Edifício Solar dos Caiçaras, à Rua Hélio Lazzarotti, nº 63, no Bairro Caiçara, com direito a vaga de garage. O apartamento possui 60 m² de área, dois quartos sendo, todos com armários, uma sala, uma cozinha com armários e bancada em granito com área de serviço, um banheiro com box em blindex. O apartamento possui piso cerâmico em todos os cômodos e esquadrias em alumínio.

5. Descrição do Condomínio

O condomínio possui 11 (onze) andares com 3 (três) unidades por andar, 1 (um) elevador, Interfone, portão eletrônico, gás canalizado, pilotis, 1 (um) salão de festas, jardins e câmeras de segurança. Está localizado próximo a várias redes comerciais, supermercado, sorveteria e restaurantes.

6. Descrição do Bairro Caiçara (Belo Horizonte)

Caiçara ou **Caiçaras** é um bairro nobre da região Noroeste de classe médio-alta do município de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, no Brasil. O bairro é conhecido por sediar a TV Globo Minas, Prodabel e Cemitério da Paz. Podem-se destacar como principais vias: Avenida Presidente Carlos Luz e Avenida Dom Pedro II, que são as principais vias de acesso ao Centro de Belo Horizonte. Nestas vias, estão localizados importantes pontos comerciais da região. As ruas Belmiro Braga, Rosinha Sigaud e Francisco Bicalho são as principais do bairro.

À época da fundação da capital estadual (1893), há registro de atividades agrícolas e de pecuária no local do atual bairro. A ocupação residencial começa de fato entre os anos 1940 e 1950, a partir da urbanização da Avenida Dom Pedro II (hoje situada sobre o córrego do Pastinho, afluente do Ribeirão Arrudas). Essa ocupação foi acelerada nos anos 1970 e 1980, inclusive com uma maior diversificação de atividades comerciais. Atualmente, passa por um processo de verticalização, fato esse visível pelo constante surgimento de novos prédios residenciais e comerciais nos últimos anos.

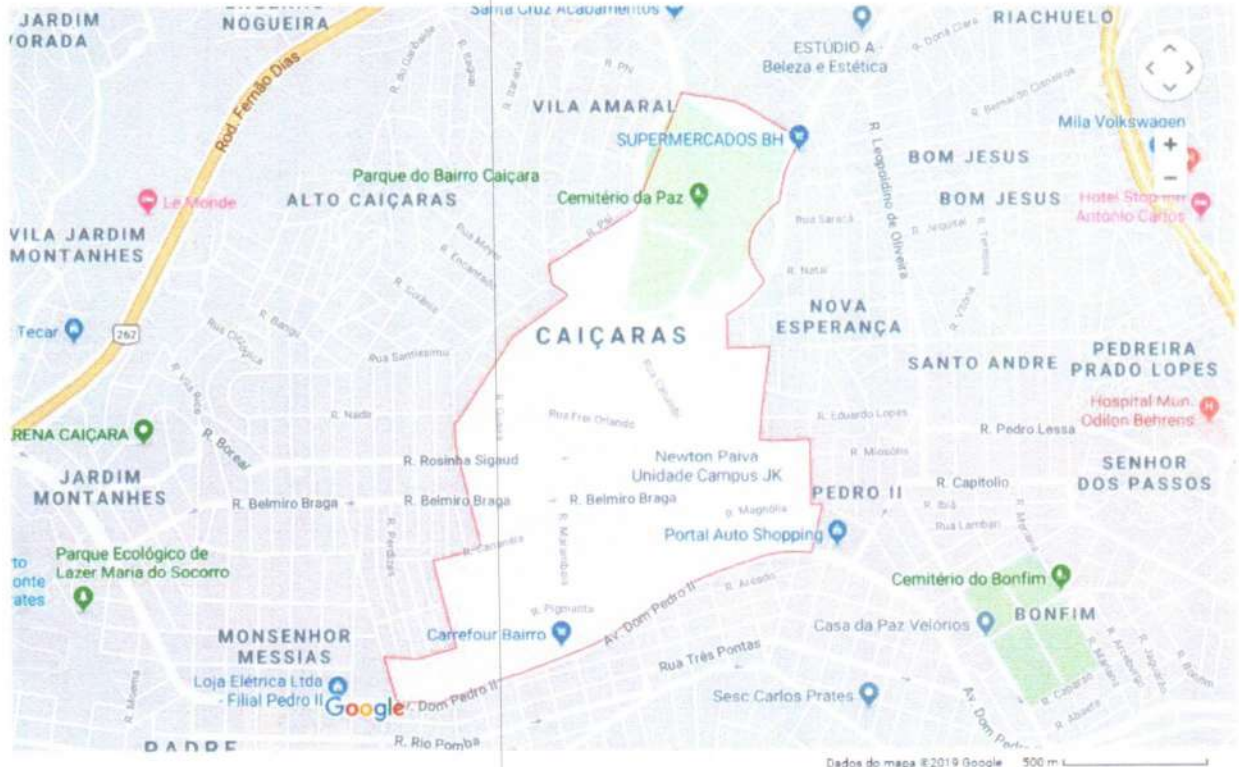
Hoje, conhecemos todo o bairro como "Caiçara", mas, oficialmente, existem quatro "caiçaras" - Alto dos Caiçaras, Caiçara Adelaide, Monsenhor Messias e Caparaó. Anteriormente, havia a Vila Adelaide, Vila São Geraldo, Vila Futuro e Vila Araci. Dessa época, ficaram as lembranças de uma época mais pacata, muitos terrenos baldios, crianças brincando nas ruas (algumas ainda de terra) e vizinhos conversando nas calçadas. O bairro se parecia com uma pequena cidade de interior onde os moradores se conheciam, sabiam da origem de cada um, se confraternizavam. Era uma grande família. Grande parte desses moradores ainda reside no

ML



bairro. Criaram seus filhos (as), que se casaram com filhos (as) de vizinhos, e continuam morando no bairro e preservando a história.

Hoje, existe vários marcos que fazem o bairro reconhecido em toda cidade, como o Edifício Jardim das Acácias, que ganhou o apelido de "Espigão", por ser considerado o prédio mais alto do bairro; a árvore da Rua Itaguaí, que fica curiosamente no meio da via e é mantida dessa forma a pedido dos moradores; o Shopping Center Del Rey, o maior centro comercial da região Noroeste; dentre outros.



Mapa do Bairro Caiçara - BH / MG – Fonte: Google Maps – Link: <https://www.google.com.br/maps>

7. Etimologia

"Caiçara" provém do tupi antigo ka'aysá (ou ka'aysara), que designava uma cerca rústica feita de galhos de árvores.



8. Principais pontos comerciais e financeiros

- **Alimentação:** Chico do Churrasco, Bar do Veio, Churrasco do Carlinhos, Academia da Carne, Bar da Tiana, China in Box, Regis Burger e Reg Bar, 28 hamburgueria, Bar do Onda, Delta Burguer, Uai China, Rango Sanduíches e Espetinhos, Santo Macarrão, Arigatô, Açaí Mix, Mr Coffee Cafeteria, Fornazzo casa de massas.
- **Compras:** Shopping Del Rey, Kenf Adventure, Supermercados EPA, EPA Plus, Carrefour, Supermercados BH, Supermercado DIA, Supermercado Super Nosso, Drogeria Araújo.
- **Padarias:** Arte do Trigo, Padoka, Pão e Vinho, Pão e Pães.

9. Lazer, esporte e educação

- **Academias:** Academia Circuito Vida, BH Fitness, Sport Fitness, Summer Fitness, Clube Forma Academia (encerrou as atividades em 2013), TKD Olímpicos, Corpus Sanus, Espaço Holístico e Extreme Fit (conhecida como melhor academia da região noroeste de Belo Horizonte).
- **Parques:** Parque Ecológico de Lazer do Bairro Caiçara.
- **Casas de Show:** Cartola Bar, Opção Bar, Ziriguidum, Dome Lounge bar, Boizeca.
- **Escolas:** Monsenhor Artur de Oliveira, Instituto Dimensão, Caio Nelson de Sena, Professor Francisco Brant, Instituto Sagrada Família, Unicentro Newton Paiva.
- **Clubes:** ACM, Sparta vôlei clube, Clube Tancredo Neves (atual Centro de Referência do Idoso PBH)
- **Escolas Infantis:** CEIA, Construir, Le Petit, Recanto do Saber.

10. Principais Vias

- Avenida Presidente Carlos Luz
- Avenida Pedro II
- Rua Belmiro Braga
- Rua Francisco Bicalho
- Rua Rosinha Sigaud
- Rua Nadir
- Rua Itaguaí
- Rua Agostinho Bretas
- Avenida Antônio Peixoto Guimarães (Av. Canal)
- Rua Minerva
- Rua Rosinha Sigaud
- Rua Marambaia
- Rua Vila Rica
- Anel Rodoviário

11. Linhas de ônibus

11.1 – Diametrais

- 4032 (Savassi, Santo André e Caiçara);
- 4107 (Serra, Alto Caiçara e Caiçara Adelaide);
- 4108 (Mangabeiras, Pedro II e Caiçara Adelaide);
- 4150 (Belvedere, Padre Eustáquio e Caiçara);
- 4201 (Nova Cintra e Alto Caiçara);
- 9403 (Paraíso, Alto Caiçara e Caiçara adelaide);
- 9405 (Inst. Agrônômico, Monsenhor Messias e Caiçara Adelaide);

11.2 – Troncais

- 5550 (Estação São José e Estação Pampulha, via Pedro II);
- 64 (Estação Vilarinho e Lourdes, via Presidente Carlos Luz);
- 67 (Estação Vilarinho e Lourdes, via Presidente Carlos Luz);

11.3 – Intermunicipais

- 2140 (Jardim Laguna/Catalão)

MR

12. Clima

A cidade de Belo Horizonte possui um clima quente e temperado, conforme classificação Cfa (Clima subtropical úmido). A pluviosidade média gira em torno de 1390 mm por ano, com o mês de Agosto sendo o mais seco e o mês de Dezembro o de maior precipitação, quando apresenta uma média de 302 mm. Sua temperatura média é de 23.3 °C, com Janeiro o mês mais quente do ano e a temperatura mais baixa anual é em Junho, com uma temperatura média de 17.6 °C.



Fonte: Clima Tempo – Link: <https://www.climatempo.com.br/climatologia/168/normalima-mg>
Os dados apresentados representam o comportamento da chuva e da temperatura ao longo do ano. As médias climatológicas são valores calculados a partir de uma série de dados de 30 anos observados. É possível identificar as épocas mais chuvosas / secas e quentes / frias de uma região.

Mês	Minima (°C)	Máxima (°C)	Precipitação (mm)
Janeiro	19°	28°	274
Fevereiro	19°	29°	206
Março	19°	29°	143
Abril	17°	28°	56
Maio	15°	26°	29
Junho	13°	25°	12
Julho	13°	25°	15
Agosto	14°	27°	15
Setembro	16°	27°	39
Outubro	18°	28°	142
Novembro	18°	28°	242
Dezembro	18°	27°	292

13. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

A construção civil tem exercido ao longo dos anos papel fundamental na economia do país, devido principalmente ao “alto índice de urbanização” e à velocidade com que esse processo tem corrido. Segundo dados do IBGE, de 1940 a 2000, o índice de urbanização no país passou de cerca de 30% para “81,23%”. Esse crescimento acentuado fez com que o Brasil atingisse nível de urbanização superior à média dos países desenvolvidos de 75%, segundo a ONU. Neste cenário, nota-se a importância da construção civil, principalmente nos empreendimentos voltados à habitação.

O mercado de Imóveis residenciais do Brasil ganha força enquanto o crédito local aumenta. Um dos efeitos mais potentes das mudanças realizadas pelo Governo do Brasil é a diminuição da taxa de juros. Isto fez crescer rapidamente o crédito local e teve um forte impacto da economia do Brasil e na sociedade. Em 2004, 53.787 empréstimos imobiliários foram feitos no país, de acordo com ABECIP. “Em 2007, este número chegou a 195.500.”

Em 2007, o mercado imobiliário brasileiro registrou um crescimento excepcional: o número total de imóveis vendidos aumentou em 80%, se comparado ao crescimento de 2006. Os brasileiros que não têm casa própria estão pensando em comprar ao invés de alugar. No passado, essa opção não existia porque não tinham acesso ao crédito. Esta mudança produziu uma democratização no mercado dos imóveis.

A partir de 2008, o mercado imobiliário brasileiro cresceu homogeneamente, com pequenos contratempos originados pela crise mundial. As adversidades foram contornadas, e os lançamentos retornaram com força redobrada, alicerçados no grande volume de recursos disponibilizados pelos bancos, no financiamento de crédito imobiliário e na redução das taxas de juros, pelo programa governamental “Minha Casa Minha Vida”, e, ainda, pelo financiamento direto das construtoras, em longo prazo.

Neste ano, a saúde do mercado imobiliário brasileiro foi afetada pela crise econômica. Para quem olha de fora, o setor dá sinais de que está cada vez mais complicado encontrar compradores para casas e apartamentos. Isso acontece por conta do endividamento da classe C, além das altas taxas de juros e da baixa oferta de crédito.

Apesar da estagnação do mercado, algumas construtoras e incorporadoras estão conseguindo manter seus lançamentos em dia. Luiz Antônio França, presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), acredita na possibilidade de retomada real do setor. No entanto, ele pondera que o crescimento depende de muitos fatores, como, por exemplo, maior estabilidade política no país. Além disso, é preciso que os impostos não aumentem, e é imperativo que o aumento da arrecadação venha a partir do crescimento da economia, e não do aumento da carga tributária.

14. Cenário da Construção Civil

O Produto Interno Bruto (PIB) da construção civil brasileira deve crescer 2,0% em 2019, de acordo com projeção divulgada nesta terça-feira, 5, pelo Sindicato da Indústria da Construção do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV). Se a estimativa se confirmar, representará o fim de um ciclo de cinco anos de quedas consecutivas no nível de atividade do setor. O PIB da construção encolheu 28% entre os anos de 2014 e 2018. No acumulado dos últimos 12 meses até novembro de 2018, a baixa estava em 2,3%.

A perspectiva tem como base a projeção de um crescimento de 2,5% do Produto Interno Bruto do País neste ano. "Há expectativa de melhora na economia de modo geral, o que tende a elevar os investimentos. E as expectativas para a construção refletem esse cenário", afirmou a coordenadora de estudos da construção da FGV, Ana Maria Castelo, durante coletiva de imprensa.

Pelo lado positivo, Ana Maria destacou a elevação da confiança de consumidores e de empresários com a definição do novo governo após as eleições, além de um quadro de inflação e juros sob controle, com tendência de redução gradual do nível de desemprego. Já entre os aspectos negativos, o principal problema é a questão fiscal e a necessidade de reformas para reequilibrar as contas públicas. "Toda a expectativa de desenvolvimento do ano está baseada na capacidade de o governo sinalizar um encaminhamento para a questão fiscal", disse.

Já no campo da construção, o nível de atividade deve ser impulsionado pelo consumo de materiais, especialmente por pequenas empreiteiras e por obras domésticas. Esse segmento deve crescer 3,5% em 2019. Já o segmento de grandes obras empresariais, que englobam mercado imobiliário, infraestrutura e prestação de serviços especializados, deve mostrar elevação de 1,0%.

A expectativa é de início das obras dos empreendimentos residenciais lançados no último ano, o que ajudará a aquecer o setor. "O mercado imobiliário deve comandar a atividade, com projetos destinados à média e alta renda, e o Minha Casa Minha Vida com um peso grande", afirmou Ana Maria. Já o segmento de infraestrutura segue com baixo nível de investimentos, ponderou. "Infraestrutura ainda é uma promessa. Tem uma agenda de concessões e obras, que se confirmarem só irão se concretizar nos próximos anos".

A queda do PIB da construção no último ano frustrou as expectativas do Sinduscon e da FGV, que esperavam o retorno do indicador para o campo positivo. De acordo com a coordenadora da FGV, os solavancos da economia nacional e as incertezas provocadas pelo período eleitoral provocaram uma desaceleração no ritmo esperado de crescimento do PIB nacional no último ano, inibindo os investimentos em construção, especialmente em infraestrutura. "Havia expectativa de que haveria reversão do quadro de queda em 2018, o que foi frustrado", disse.

Por outro lado, Ana Maria avaliou que houve uma amenização do cenário, com retomada dos lançamentos e das vendas de imóveis, redução dos distratos, expansão dos financiamentos

imobiliários e aumento na confiança de empresários e consumidores. "O ano de 2018 não foi positivo, mas pode ser considerado um ano de 'despiora'. As taxas não passaram para o campo positivo, mas ficaram menos ruins", explicou.

MCMV

A faixa 1 do Minha Casa Minha Vida - que é destinada à população de baixa renda e que recebe subsídios do Tesouro Nacional para o acesso à moradia - deve seguir paralisada neste ano, de acordo com estimativa do presidente do Sinduscon-SP, Odair Senra. "A faixa 1 deve ficar hibernada enquanto o problema fiscal existir", afirmou, durante coletiva de imprensa.

Segundo Senra, não existem, no momento, discussões dentro do governo federal ou entre as entidades empresariais para reativar a faixa 1, mas ponderou que há interesse em retomar as conversas. "Como entidade, estamos empenhados em retomar esse assunto, mesmo que demore um pouco para se recolocar em operação", comentou.

Ana Maria Castelo disse que as contratações na faixa 1 do programa habitacional foram pequenas em 2018, com períodos de paralisação. Para 2019, a tendência é que o cenário continue, segundo ela. "Em 2018, a faixa 1 praticamente não rodou e imagino que para 2019 não será diferente. Enquanto a situação fiscal continuar restrita, é difícil imaginar que o governo vai destinar dinheiro para essa faixa", apontou, lembrando que esse cenário aumenta os desafios de se equalizar o déficit habitacional no País.

Fonte: https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2019/02/05/internas_economia,1028015/pib-da-construcao-civil-deve-crescer-2-em-2019-diz-sinduscon-sp.shtml

15. Mercado Imobiliário – Acomodações e Valores

O mercado imobiliário brasileiro vive, atualmente, um momento de acomodação e consequente queda no preço médio do metro quadrado, segundo especialistas.

A retomada econômica do País ainda lenta impactou de duas maneiras o mercado imobiliário da capital mineira e de Nova Lima, na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Se, por um lado, permitiu o incremento das vendas de unidades no decorrer do ano passado, por outro, não foi suficiente para elevar o número de lançamentos ao ponto de equilibrar os estoques de imóveis na Grande BH.

Foi o que mostrou o Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG). Ao todo, as vendas somaram 3.440 imóveis novos no ano passado, número 42,15% maior que as 2.420 unidades comercializadas em 2017. Em contrapartida, porém, em dezembro, as cidades registravam 3.628 apartamentos novos disponíveis para comercialização, número 21,78% menor se que um ano antes, com 4.638 unidades.

De acordo com o vice-presidente da Área Imobiliária do Sinduscon-MG, Renato Michel, este é o menor patamar da série histórica da pesquisa da entidade. "Os números demonstram que,



nos últimos três anos, o mercado imobiliário destas regiões vendeu mais do que lançou, fazendo com que a oferta disponível de imóveis novos fosse diminuindo ano a ano”, comentou.

Segundo o dirigente, como a perspectiva é de continuidade da melhora do cenário econômico, é possível que a demanda continue aumentando e haverá necessidade de investimentos ainda maiores em lançamentos por parte das construtoras. “Em Belo Horizonte, as vendas estão, sistematicamente, superando o volume de lançamentos, o que tem reduzido o estoque. Se não houver mais lançamentos, poderemos ter falta de imóveis novos na Capital”, alertou.

Neste sentido, o dirigente chamou atenção para o fato de que o cenário ainda pode ser agravado pela aprovação do novo Plano Diretor de Belo Horizonte, que já foi aprovado em primeiro turno na Câmara dos Vereadores. O texto propõe modificações que reduzirão o potencial construtivo na cidade e poderá trazer impactos danosos para o setor.

“A mudança do coeficiente para construção pode dificultar ainda mais o lançamento de novas unidades, o que levaria à falta de imóveis na Capital. Como consequência, a queda na oferta e a falta de tempo hábil para novos lançamentos, o aumento no preço dos imóveis será inevitável. Isso impactará o consumidor e a cadeia produtiva que precisa vender, para investir em novos negócios e gerar novos empregos”, explicou Michel.

O Censo Imobiliário mostrou que as unidades em estoque estão concentradas principalmente em quatro regiões de Belo Horizonte: 66,92% nas regiões da Pampulha, Centro-Sul, Oeste e Venda Nova. A Pampulha se destacou com 793 unidades, 21,9% do total disponível para comercialização.

Os apartamentos que correspondem à categoria padrão econômico, com valores de até R\$ 215 mil, lideraram três categorias do censo: número disponível em estoque para comercialização, maior número de vendas e maior número de lançamentos.

Dezembro – Em dezembro, do total de 3.628 unidades disponíveis, 1.071 (29,5%) eram do padrão econômico. Em segundo lugar, apareciam os apartamentos com padrão médio, valores entre R\$ 400.001 e R\$ 700.000, que somavam 979 unidades (27% do total).

No quesito vendas, os apartamentos de padrão econômico registraram 1.233 unidades, o que correspondeu a 35,8% do total residencial comercializado no período. Os apartamentos de padrão médio também ficaram em segundo lugar em vendas, com 778 unidades, 22,6% do total.

Já quanto aos lançamentos, o estudo demonstrou que, das 2.430 unidades lançadas, 1.192 (49,1% do total) eram do padrão econômico. E 432 unidades eram do padrão médio, com 17,8% do total.

Mais da metade dos 2.430 imóveis lançados em 2018 estavam concentrados em duas regiões: na Pampulha, que registrou 700 unidades, e na região Centro Sul, com 549 imóveis.

Fonte: <https://diariodocomercio.com.br/sitenovo/venda-de-imoveis-cresce-42-na-capital-e-estoque-recua/>



16. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoriar um imóvel significa verificar suas condições de habitabilidade. Durante essa inspeção, são avaliados vários detalhes da propriedade, que devem ser cuidadosamente anotados em seus pormenores.

A esse relatório, também podem ser acrescentadas fotos do imóvel. O ideal é que o proprietário ou inquilino acompanhem a vistoria, mas o vistoriador pode simplesmente apresentar o laudo com tudo o que foi observado.

A vistoria de imóveis é de fundamental importância para todos os envolvidos no acordo de venda ou locação do imóvel, pois representa uma garantia às partes. O tipo de transação também influenciará em sua valia, pois os objetivos se diferem a depender do interesse — compra ou locação da propriedade.

- ▶ **A vistoria e o levantamento fotográfico do apartamento 503, do Edifício Solar dos Caiçaras, à Rua Hélio Lazzarotti, nº 63, no Bairro Caiçara não puderam ser realizadas devido a falta de acesso ao imóvel pelo avaliador Marco Aurélio Massote Rios.**

17. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A Metodologia de avaliação utilizada é o Método Evolutivo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização.

M

18. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 6 e 23 de março de 2019, e concentrou-se em imóveis efetivamente comercializados no bairro dos Caiçaras e no próprio condomínio, com as mesmas características do imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local).



QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO – APARTAMENTOS						
Nº	Endereço	VALOR R\$	ÁREA Priv. (m²)	VALOR m² (R\$)	CÓDIGO	FONTE
1	Rua Hélio Lazzarotti, 63	195.000,00	60	3.250,00	BAR6727	LUGAR CERTO
2	Rua Hélio Lazzarotti, 63	230.000,00	60	3.833,33	242930	CASA MINEIRA
3	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	55	3.636,36	VG4076	VIVA REAL
4	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	VG4077	CEVILLE IMÓVEIS
5	Rua Hélio Lazzarotti, 63	185.000,00	60	3.083,33	IM319626161	ZAP IMÓVEIS
6	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	VG4077	VIGOR IMOVEIS BH
7	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	IM015699251	ZAP IMÓVEIS
8	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	IM015699736	ZAP IMÓVEIS
			TOTAL	3.392,04		

Foram avaliados apartamentos com 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala e 1 vaga de garagem.

18.1 – Determinações do Valor do m²

– Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²

– MA = Total do R\$/m² das (8) amostras, dividido por (8) amostras

– MA = R\$ 27.136,34 / (8 amostras)

– MA = R\$ 3.392,04 / m²

– Média Final – Média Aritmética: + 20% → R\$ 4.070,45 – Limite Superior

– 20% → R\$ 2.713,63 – Limite Inferior

Obs: Todas as amostra no quadro amostral serão mantidas no cálculo por estarem dentro do limite superior (R\$ 4.070,45) e do limite inferior (R\$ 2.713,63) . A média final será recalculada com base nas oito amostras que ficaram dentro da média aceitável.



QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO – LOTES CONDOMINIO						
7 amostras determinadas no intervalo aceitável da metodologia						
Nº	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA Priv. (m²)	VALOR m² (R\$)	CÓDIGO	FONTES
1	Rua Hélio Lazzarotti, 63	195.000,00	60	3.250,00	BAR6727	LUGAR CERTO
2	Rua Hélio Lazzarotti, 63	230.000,00	60	3.833,33	242930	CASA MINEIRA
3	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	55	3.636,36	VG4076	VIVA REAL
4	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	VG4077	CEVILLE IMÓVEIS
5	Rua Hélio Lazzarotti, 63	185.000,00	60	3.083,33	IM31962616 1	ZAP IMÓVEIS
6	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	VG4077	VIGOR IMOVEIS BH
7	Rua Hélio Lazzarotti, s/n	200.000,00	60	3.333,33	IM01569925 1	ZAP IMÓVEIS
			TOTAL	3.392,04		

– MF = R\$ 27.136,34 / (8 amostras)

– Média Final = R\$ 3.392,04 / m²

18.2 – Determinações do valor do imóvel

– Valor da Apto = Área do Apto / m² X Média Final

– VT = 60 m² X R\$ 3.392,04 / m²

– Valor do Imóvel = R\$ 203.522,40

* (NBR 12.721: 2006 - CUB 2006) - Junho/2018 - Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2018.

** A área da construção é dividida por dois quando é coberta e aberta (sem paredes).

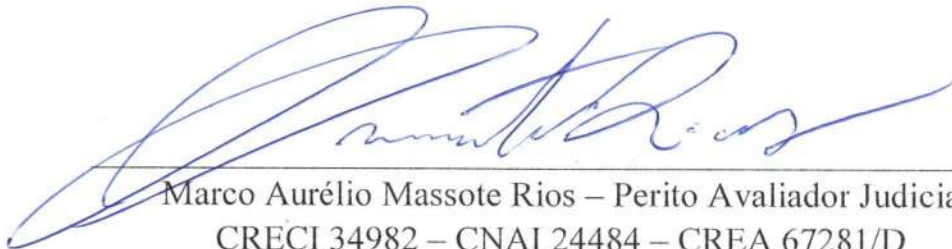
19. CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado do imóvel avaliado é:
Valor Médio Estimado do Imóvel: R\$ 204.000,00 (Seiscentos e quarenta e dois mil reais)
Limite Inferior: R\$ 163.200,00
Limite Superior: R\$ 244.800,00
Valores sem honorários de corretagem

20. ENCERRAMENTO

O presente parecer da avaliação é composto de 15 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscrevem esta última.

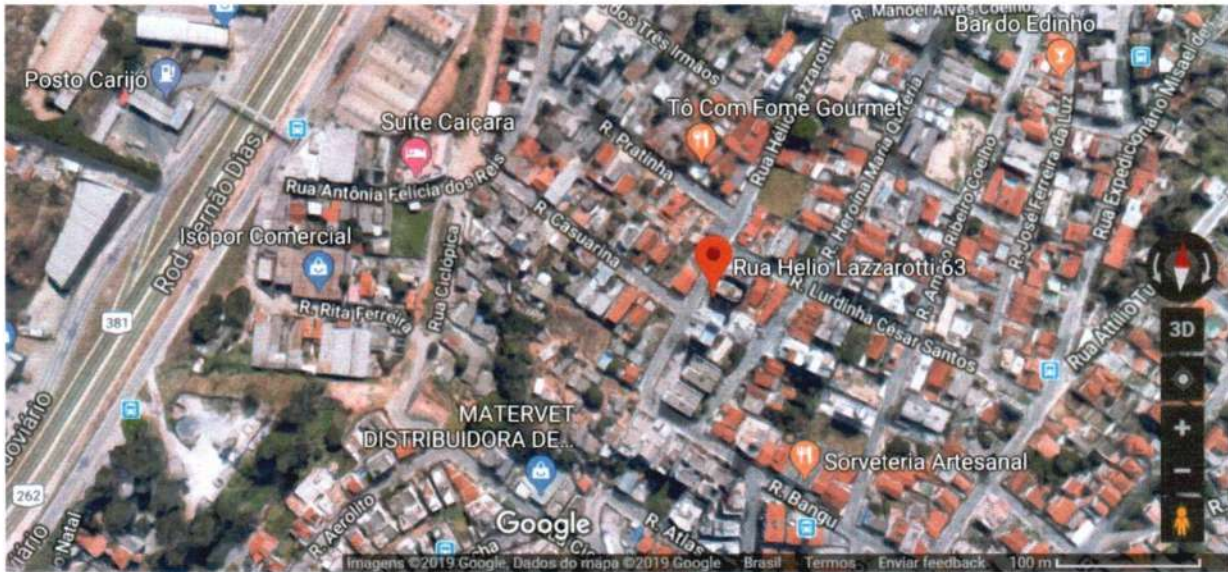
Belo Horizonte, 28 de Maio de 2019.



Marco Aurélio Massote Rios – Perito Avaliador Judicial
CRECI 34982 – CNAI 24484 – CREA 67281/D

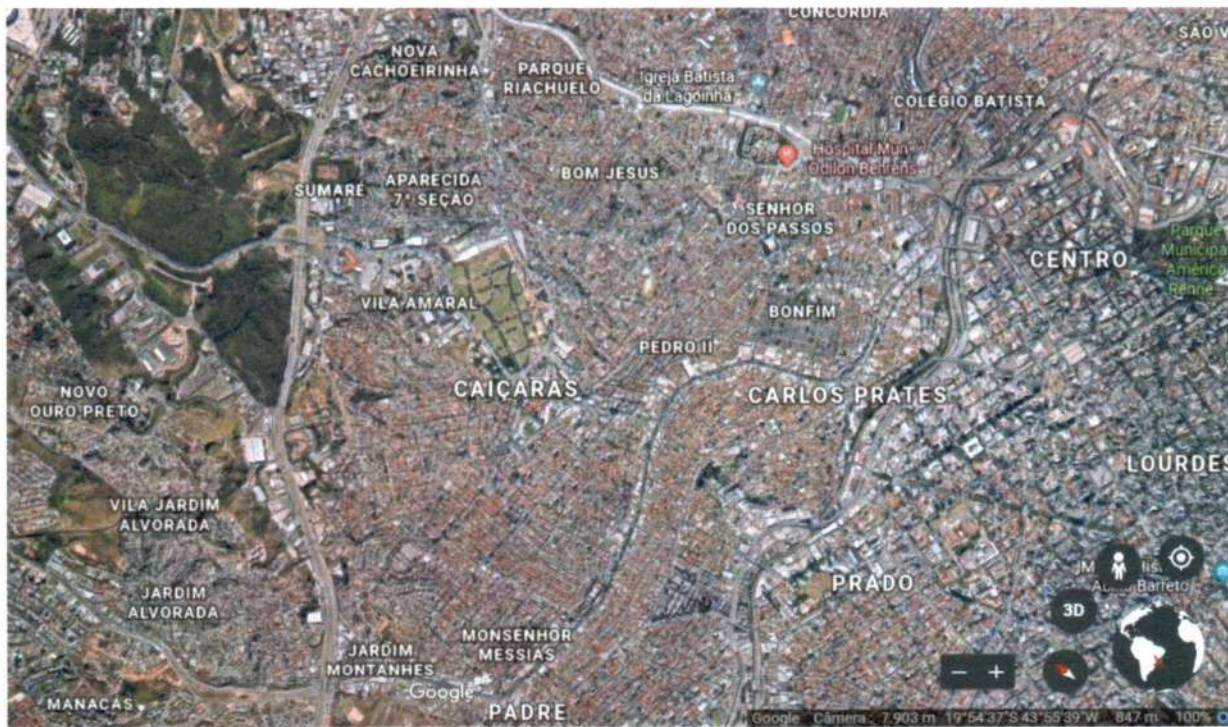


21. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth

22. MAPA DE SITUAÇÃO



Fonte: Google Earth



23. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO SITUAÇÃO

Devido à falta de acesso ao imóvel, não foi possível fazer o levantamento fotográfico da situação em que se encontra o apartamento. (Ver item 16 pagina 12)



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de 1ª Instância
Gabinete do Juiz da 30ª Vara Cível

CONCLUSÃO
Aos 04 de 04 de 2019,
faço estes autos conclusos ao M.M. Juiz
de Direito desta comarca. Do que para
constar, lavrei este.
A Escrivã _____


Processo: 0024.02.841.727-7 – 30ª Vara Cível
Ação: Cumprimento de Sentença

Vistos, etc...

Indefero o pedido de fls.226/227, uma vez que o exequente deverá entrar em contato com os executados, para que os mesmos franquem a entrada do assistente técnico no imóvel. Caso não seja possível, a avaliação deverá ser realizada por comparação.

Cumpra-se.

Belo Horizonte, 15 de maio de 2019.


VÂNIA FERNANDES SOALHEIRO
Juíza de Direito – 30ª Vara Cível

Certidão
Certifico e dou fé que:
Recebi estes autos em 21 / 05 / 19
Certifico e dou fé que foi publicado no
Diário do Judiciário em 21 / 05 / 19
o(a) () DESPACHO () SENTENÇA

Belo Horizonte, 21 / 05 / 19
Escrivão Escrivã _____

LT

24. Matrícula

LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL

3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CARTÓRIO BOLIVAR
3º Of.
de Reg. de
Imóveis
Belo Horizonte - Minas
FOLHA 1

MATRÍCULA Nº: 34970 P.69724 DATA 8 / 6 / 1983

IMÓVEL: Apartamento 503, do Edifício Solar dos Caiçaras, a rua Onze, 63, no Bairro Caiçaras, com direito a vaga de garage com todas as suas benfeitorias, área privativa de 58,20m², área total de 84,81m², fração ideal de 0,0308 da área total de 720,00m², dos lotes 5, 7, quadra 61, do Bairro Caiçaras: medindo 33,50m de frente com rua Onze, 35,95m de fundos com quem de direito e sendo que o lote 5, mede 19,25m do lado direito e confronta com quem de direito; 20,80m do lado esquerdo confronta com o lote 7, e sendo que o lote 7, mede 20,80m do lado direito e confronta com o lote 5 e 24,50m do lado esquerdo confronta com quem de direito. PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA EPURA LIMITADA, CGC. 16660326000185, com sede nesta cidade. Reg. ant. 21352, e R. 1.20775/6, livro 2 - deste cartório. Oficial *[assinatura]*

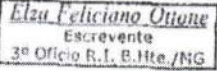
R. 1. 34970
DATA: 8-6-1983. TÍTULO: COMPRA E VENDA - Por instrumento particular, datado de 13-5-1983. TRANSMITENTE: CONSTRUTORA EPURA LTDA, já qualificada. ADQUIRENTE: GERALDO ANTONIO FERREIRA, comerciante e s/m MAGNA MACEDO CORREA FERREIRA, do lar, CIC. 19991797653, residentes nesta cidade. VALOR: Cr\$ 5.870.000,00 quitados. Oficial *[assinatura]*

R. 2. 34970
DATA: 8-6-1983. TÍTULO: HIPOTECA - Por instrumento particular, datado de 13-5-1983. DEVEDORES: GERALDO ANTONIO FERREIRA e s/m MAGNA MACEDO CORREA FERREIRA; já qualificados. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CEF, filial em MG, CGC. 003603050081. VALOR: Cr\$ 5.280.000,00, equivalente a 1.471,31356 UPC do BNH, a ser pago em 300 prestações mensais do valor inicial de Cr\$ 61.028,26 a partir de 13-6-1983. Juros de 9,2% ao ano. Taxa efetiva anual de 9,59808%. Plano reajuste - PES. Sist. Amrotz. PRICE. Imóvel avaliado em Cr\$ 6.634.015,07 equivalente a 1.848,62052 UPC do BNH. Época do reajuste - ABRIL. As partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condições da escritura ora registrado. Oficial, *[assinatura]*

AV. 3. 34970 P. 184599
DATA: 21.08.1997. MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO. Pelo Decreto Lei Municipal nº 5.075, de 20 de agosto de 1988, a Rua Onze, passou a denominar-se Rua Hélio Lazzarotti. O Oficial, *[assinatura]*

AV. 4. 34970
DATA: 21.08.1997. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Pelo instrumento

LIVRO 2	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  CARTÓRIO BOLIVAR REGISTRO GERAL 3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS TITULAR - BEL. CARLOS FERNANDO V. BOLIVAR MOREIRA RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 08 - FONE 3201-0941	 3º Of. de Reg. de Imóveis Belo Horizonte - Minas FOLHA 2
---------	--	---

MATRÍCULA Nº 34970	Continuação da fl.1	DATA 17 / 03 / 2004						
DRIGUES DE SOUZA e sua mulher, VALÉRIA CRISTINA SOUZA PINTO, já qualificados. Imóvel avaliado por R\$36.000,00, valor da dívida R\$1.284,23, em 21.10.2002. Depositário: GILSON LUIZ RODRIGUES DE SOUZA. O Oficial, <i>Carlos Fernando V. Bolívar Moreira</i>								
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTA CERTIDÃO <u>03</u> PÁGINAS QUE NÃO PODEM SER USADAS SEPARADAMENTE. Certidão extraída em <u>05</u> de <u>08</u> de 2016 Taião nº <u>693553</u> Emolumento R\$ 15,78 + TFJ R\$ 5,57 = Total R\$ 21,35 A Oficiala <u><i>Elza Feliciano Orione</i></u> <u>Luiz Carlos</u>								
 Elza Feliciano Orione Escrevente 3º Ofício R.I. B.Hte./MG								
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO BOLIVAR 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> SELO ELETRÔNICO No: AN073719 COD. SEG.: 9795.2538.0932.4858 ATOS PRATICADOS: 1 EMOL.: R\$ 15,78 TFJ: R\$ 5,57 TOTAL: R\$ 21,35 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br de Reg. de Imóveis </td> </tr> </table>			PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO BOLIVAR 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG		SELO ELETRÔNICO No: AN073719 COD. SEG.: 9795.2538.0932.4858 ATOS PRATICADOS: 1 EMOL.: R\$ 15,78 TFJ: R\$ 5,57 TOTAL: R\$ 21,35		Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br de Reg. de Imóveis	
PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO BOLIVAR 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG								
SELO ELETRÔNICO No: AN073719 COD. SEG.: 9795.2538.0932.4858 ATOS PRATICADOS: 1 EMOL.: R\$ 15,78 TFJ: R\$ 5,57 TOTAL: R\$ 21,35								
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br de Reg. de Imóveis								

particular datado de 24 de julho de 1997, conforme a cláusula 7ª - Quitação, a Caixa Economica Federal-CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº R.2, nesta matrícula.: O Oficial,

R.5.34970

DATA: 21.08.1997. COMPRA E VENDA. Instrumento particular datado de 24.07.1997. TRANSMITENTES: GERALDO ANTONIO FERREIRA, brasileiro, gerente comercial, CIC.199.917.976-53, casado, e s/m MAGNA MACEDO CORREA FERREIRA, brasileira, educadora, CIC.451.790.346-04, residentes nesta Capital. ADQUIRENTES: GILSON LUIZ RODRIGUES DE SOUZA, brasileiro, t c. em eletr nica, CIC.n  419 786.846-49, casado s b o regime de comunhão parcial de bens com VALÉRIA CRISTINA SOUZA PINTO, brasileira, secret ria, CIC. 581.372.706-04, residentes nesta Capital. VALOR: R\$ 35.387,00, sendo R\$ 9.387,00, de Recursos do FGTS, e R\$ 26.000,00, valor do financiamento concedido. Foram apresentadas as Certidões de feitos ajuizados conforme a lei 7433/85, as quais se encontram apensadas ao processo. O Oficial,

R.6.34970

DATA: 21.08.1997. HIPOTECA. Instrumento particular datado de 24.07.1997. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com Sede em Brasilia-DF, CGC.00.360.305/0001-04, representada por sua Superintendência Regional de Belo Horizonte. Origem dos Recursos FGTS. Norma Regulament. do Programa CI GEACI/GECIT 396/97. Valor da D vida: R\$ 26.000,00. Valor da Garantia: R\$ 40.226,40. Plano de Reajuste Plano Equiv.Salarial-PES. Sist. Amortiza o. Sist.Franc s Amort. Prazos, em meses: Carência X. Amortiz.240. Reneg.108.Taxa Anual de Juros: Nominal 7,0000% - Efetiva..... 7,2290%. Coefic.Equipara o Salarial-CES 1,05. Vencimento 19 Encargo Mensal: 24.08.1997. Comprom.Máximo Renda Familiar..... 25,50%.  poca Reajuste dos Encargos: Conforme Cláusulas 11  e 12 . M s de Rec culo do Encargo: 01. Total de Encargo Inicial. R\$ 290,48. Em garantia do financiamento ora contraído, e das demais obriga es neste instrumento por eles assumidas, os devedores d o   CEF, em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matricula. DEVEDORES: GILSON LUIZ RODRIGUES DE SOUZA e s/m VALÉRIA CRISTINA SOUZA PINTO, já qualificados. Com posi o de Renda: Gilson Luiz Rodrigues de Souza 85,48%, Valéria Cristina Souza Pinto 14,52%. As partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condi es do documento ora registrado.::::: O Oficial,

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

R.7.34970 P.256497

DATA:17.03.2004. AUTO DE PENHORA, AVALIA O E DEPÓSITO, de 28.06.2003, em cumprimento   CERTIDÃO de 13.02.2004, expedida por ordem do MM.Juiz de Direito, Dr.FERNANDO CALDEIRA BRANT, no proc.024.02.841.727-7, da 30  Vara Cível desta Capital, na Execu o de Sentença, sendo Autor, CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DOS CAIÇARAS, CNPJ.00.205.742/0001-53, e Réus, GILSON LUIZ .RO-

3  OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTA CERTIDÃO 03



EM BRANCO

MR



25. IPTU – Prefeitura de Belo Horizonte

11/03/2019

Emissão de Guia para IPTU



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

**DOCUMENTO DE RECOLHIMENTO E ARRECAÇÃO MUNICIPAL
- DRAM -
RECEITA MUNICIPAL**

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU / 2019

Imprimir

PAGUE SUA GUIA ATÉ O VENCIMENTO E EVITE ACRÉSCIMOS DE JUROS E MULTA.

GILSON LUIZ RODRIGUES SOUZA
RUA HELIO LAZZAROTTI, 63 APT 503
ALTO CAICARAS
30750-270 - BELO HORIZONTE - MG
CPF: 419.786.846-49

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia	Data Vencimento
456061 005 016-X	13.001.19.0384589	01.19.2776448.84	15/03/2019

1 Dados Cadastrais

Tipo de Imóvel:	APARTAMENTO
Tipo de Lançamento:	RESIDENCIAL
Área do Terreno:	773,00
Área Construída:	82,00
Fração Ideal:	0,030600
Zona Homogênea/Zona Uso:	NO204 / ZAR2
Classificação/Padrão acabamento:	AP2 / P3

3 Opções de Pagamento

Parcela de Fevereiro:	70,21
Parcela de Março:	67,41
Parcela de Abril:	67,41
Parcela de Maio:	67,41
Parcela de Junho:	67,41
Parcela de Julho:	67,41
Parcela de Agosto:	67,41
Parcela de Setembro:	67,41
Parcela de Outubro:	67,41
Parcela de Novembro:	67,41
Parcela de Dezembro:	67,41

2 Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 70.774,00

Aliquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,80 até 70.774,00 0,60% 424,64

Parcelas em atraso mais a parcela do mês: 137,62
Quitação Integral: 744,31

4 Informação sobre pagamento em parcelas

O contribuinte poderá pagar uma ou mais parcelas até a quitação integral. Para ficar em dia ele deverá pagar, no mínimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mês.

Imposto calculado	424,64
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto calculado	424,64
Taxa de coleta de resíduos	312,71
Taxa de fiscalização aparelhos transp	4,25
Contribuição de iluminação pública	0,00
Expediente	0,00
Total	741,60

Código débito automático **124456061000050001602**

Emissão: 11/03/2019 C1M: 03 00727 00090 Lograt: 127694 Balno: 0603/0456

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CREDENCIADOS, NÃO RECEBER APÓS 15/03/2019

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia	Data Vencimento
456061 005 016-X	13.001.19.0384589	01.19.2776448.84	15/03/2019

81730000000-4 00000521201-4 90315011927-4 76448840000-4

VALOR COBRADO



<http://iptuonline.siatu.pbh.gov.br/iptuOnline/pages/listalmoveis.xhtml>

1/1



26. Declaração da Síndica

DECLARAÇÃO

Eu, Simone Martinho Caetano de Oliveira, brasileira, geógrafa, residente à Rua Hélio Lazzarotti, nº 63 - apto 601, portadora da identidade de número MG-4.010.122, expedida pela SSP/MG, CPF 666.231.976-72, e-mail: simauca14@yahoo.com.br, atual síndica do Condomínio Solar dos Caiçaras, localizado à rua Hélio Lazzarotti, nº 63, Bairro Caiçara, Belo Horizonte, Minas Gerais, CNPJ 00205742/0001-53, declaro que o apto 503 se encontra sem moradores e fechado desde março de 2015.

Belo Horizonte, 28 de Maio de 2019.

ML



Simone Martinho Caetano de Oliveira



27. ABREVIATURAS

Abreviaturas	Descrição
- ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
- ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnica
- CCB	Código Civil Brasileiro
- CDI	Certificado de Depósitos Interbancários
- CDB	Certificado de Depósito Bancário
- CF	Constituição Federal
- CEF	Caixa Econômica Federal
- CIBRASEC	Companhia Brasileira de Securitização
- COFECI	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
- CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
- CUB	Custo Unitário Básico da Construção
- CFTV	Circuito Fechado de Televisão
- EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
- FGV	Fundação Getúlio Vargas
- IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- IDH-M	Índice de desenvolvimento Humano Municipal
- IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado
- INCC	Índice Nacional do Custo da Construção
- IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
- IPDM	Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado
- MA	Média Aritmética
- MF	Média Final
- NSR	Norma Brasileira
- ONU	Organizações das Nações Unidas
- PIB	Produto Interno Bruto
- PIB PC	Produto Interno Bruto Per Capita
- PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária
- RMBH	Região Metropolitana de Belo Horizonte
- R	Registro de Imóveis
- SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
- SEAIC	Sindicato das Empresas Administradoras de Imóveis e Condomínios
- SINDUSCON - MG	Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais
- SRFB	Secretaria da Receita Federal
- VV/ m ²	Valor de Venda do m ²
- PDDUAMG	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Minas Gerais

28. CURRICULOS DO AVALIADOR

Marco Aurélio Massote Rios E-mail: marcoaureliorios@creci.org.br Celular: (31) 99109-2010
<ul style="list-style-type: none"> - Corretor de Imóveis – CRECI-MG - Engenheiro Civil – PUC-MG - Perito Avaliador Judicial – CNAI - MBA Gestão Empresarial – Fundação Getúlio Vargas

29. SITES DE PESQUISA

Descrição da Fonte	Site
SIDIMÓVEIS/MG – Sindicato dos Corretores de Imóveis de Minas Gerais	http://www.sindimoveismg.com.br
SINDUSCON/MG - Sindicato da Indústria da Construção civil	http://www.sinduscon-mg.org.br
IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia	http://www.ibape-sp.org.br
FENACI – Federação Nacional dos Corretores de Imóveis	http://www.fenaci.org.br
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis	http://www.cofeci.gov.br
Clima Tempo	https://www.climatempo.com.br/climatologia/168/novali-ma-mg
Wikipédia	https://pt.wikipedia.org/wiki/Nova_Lima
Estado de Minas	https://www.em.com.br
Diário do Comércio	https://diariodocomercio.com.br
Descubra Minas	http://www.descubraminas.com.br
Google Maps	https://www.google.com/maps
Minas Gerais	http://www.minasgerais.com.br
Sky Scraper Page	http://skyscraperpage.com/
Imobiliária Bens de Raiz	https://www.bensderaiz.com.br
Net Imóveis	https://www.netimoveis.com
Portal Viva real	https://www.vivareal.com.br
Ceville Imóveis	http://www.cevilleimoveis.com.br
Imóvel Web	https://www.imovelweb.com.br
Hoje em Dia	http://hojeemdia.com.br
Trip Advisor Brasil	https://www.tripadvisor.com.br



Dados Populacionais e Emissão de CO ²	http://www.breathingearh.net
Módulos Fiscais – Imóveis Rurais	http://www.canalrural.com.br/pdf/11097027.pdf
Cálculos Financeiros e Índices	http://www.drcalc.net
Consultoria de Branding, Estratégia de marca	http://www.globalbrands.com.br
Cálculos de Áreas e Terrenos	http://www.pessoal.sercomtel.com.br/matemática/online

30. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Referência	Descrição da Referência
ABNT/NBR 14.653	Associação Brasileira de Normas Técnicas
Parte 1 – 03/2001 - Procedimentos Gerais Parte 2 – 06/2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos Parte 3 – 06/2004 – Avaliação de Imóveis Rurais Parte 4 – 01/2003 – Avaliação de Empreendimentos	
ABUNAHMAN, Sérgio Antônio	Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações Editora Pini – 1999
BERRINI, Luis Carlos	Avaliações de Imóveis. Eng. Livraria Freitas Bastos 3ª Edição revista e atualizada por L.C. Berrini Jr. – 1957
D'AMATO, Mônica; ALONSO, Nelson Roberto Pereira, Imóveis Urbanos	Avaliação de Aluguéis
DANTAS, Rubens Alves	Engenharia de Avaliações – Editora Pini – 1999
DECRETO-LEI Nº 3.689/1941	Código de Processo Penal
FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda	Novo Dicionário da Língua Portuguesa
IBAPE – Engenharia de Avaliações	Editora Pini – 1974
MEDEIROS JR., Joaquim da Rocha	Avaliações Judiciais – 1985
LEI Nº 4.591/1964	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
LEI Nº 869/73	Institui o Código de Processo Civil
LEI Nº 7.209 – DE 11 DE JULHO DE 1984	Altera Dispositivos do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 – Código Penal e dá outras providências.
LEI Nº 10.406/2002	Institui o Código Civil
MARCELLO, João Diniz	Apostila de Avaliação de Imóveis – 2012
MEDEIROS JR., Joaquim da Rocha	Avaliações Judiciais - 1985

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Excelentíssima juíza Vânia Fernandes Soalheiro da
30ª vara cível da comarca de Belo Horizonte,

Por solicitação de vossa excelência apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado à rua Hélio Lazzarotti, nº 63, bairro Caiçaras, Belo Horizonte, Minas Gerais, conforme segue;

Trata-se do apartamento 503 de propriedade do sr. Gilson Luiz Rodrigues Souza com 60 m² de área útil do edifício Solar dos Caiçaras, constituído por 2 quartos, 1 banheiro, 1 sala, cozinha americana, área de serviço independente e 1 vaga de garagem.

O acesso ao apartamento não foi autorizado para avaliação do acabamento, melhorias e estado de conservação do imóvel.

Não se pode esquecer que os imóveis devem ter sua manutenção observada periodicamente, a fim de verificar e corrigir problemas hidráulicos e elétricos, que podem ocorrer, causando transtornos ou até prejuízos materiais a terceiros, inclusive ao próprio condomínio.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento padrão (entregue pela construtora), estado de conservação de um apartamento que está fechado a aproximadamente quatro anos sem manutenção devida de acordo com a síndica Simone Martinho Caetano de Oliveira, e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Belo Horizonte, 28 de Maio de 2019


Marco Aurélio Massote Rios
CRECI nº 34984
CNAI nº 24484
CREA nº 67281/D
Rua Fernandes Tourinho, 1030 - Sala 505



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS - 4ª REGIÃO/MG
 R. Carijós nº 244, 10º andar – Centro – CEP 30120-900 - Belo Horizonte/MG – Telefax: (31) 3271-6044

DECLARAÇÃO

Tarcísio Naves Sanglard, Diretor Secretário do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 4ª Região/MG, no uso de suas atribuições legais e regimentais, **DECLARA**, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **MARCO AURELIO MASSOTE RIOS**, CPF nº 700.498.826-00, é inscrito(a) neste CRECI/MG sob o nº **MGF0034984**, desde 07/12/2017, encontrando-se adimplente com suas anuidades / parcelamento, estando, portanto, com seu registro profissional **ATIVO**. **DECLARA**, finalmente que consoante nossos Diplomas legais, Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, "que regulamentam a profissão" - "Compete ao Corretor de Imóveis / empresa, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, e opinar quanto a comercialização imobiliária". Para que produza seus efeitos, lavrou-se a presente, aos 29 (Vinte e Nove) dias do mês de Maio de 2019 (Dois Mil e Dezenove), nesta Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

////////////////////////////////////
 //////////////////////////////////////
 //////////////////////////////////////

Tarcísio Naves Sanglard
Diretor Secretário

Belo Horizonte, 29/05/2019
 Validade da presente até 28/06/2019

Impresso pela internet sob N. 7503.8272.9798.9520 em 29/05/2019 - 10:19:09.
 Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do conselho
<http://www.crecimg.gov.br/>

