



Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária

Imóvel Avaliando: Apartamento localizado na Ladeira Alexandre Leonel, nº 719, Bairro Cascatinha, Juiz de Fora/MG.

Solicitante: Avelino;

Metodologia de Avaliação: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Valor do imóvel avaliando: R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais);

Juiz de Fora/MG
05 de março de 2026

1. Introdução:

Atendendo aos requisitos profissionais da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, mais especificamente o artigo 3º: "*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*", o presente parecer tem como objetivo transmitir a opinião profissional do corretor de imóvel Sr. Bruno do Vale Rufino, CRECI 56720, quanto ao valor de mercado de um apartamento de 1 quarto, localizado na Ladeira Alexandre Leonel, nº 719, Bairro Cascatinha, com área média total de 54m².

A análise foi realizada com foco nos aspectos comerciais, pela ótica de um agente do mercado imobiliário, tomando como referência os valores praticados para imóveis similares.

Finalidade: Determinação do valor de mercado;

2. Identificação do imóvel a avaliar:

Trata-se de um apartamento de 1 quarto com área média total de 54m², em construção.

A topografia da rua em que o imóvel avaliando está localizado é active.

O imóvel está localizado no Bairro Cascatinha, região composta predominantemente por imóveis residenciais (apartamentos) e por imóveis comerciais de grande porte (shopping, posto de gasolina, supermercado). Referida localidade é servida de melhoramentos públicos: pavimentação por asfalto, iluminação pública, redes de água e esgoto, telefone, internet, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo. O nível socioeconômico da região, no entendimento deste corretor, é médio/alto.

3. Método de avaliação:

O método utilizado para realização da avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na comparação direta do imóvel avaliado com outros imóveis (amostras) que apresentem características semelhantes às do objeto da avaliação, como: mesmo padrão, tamanho similar, situados em locais próximos ou com características de mercado equivalentes, que estejam à venda ou que já foram negociados. A comparação é realizada sobre o valor do metro quadrado (m²) de terreno apurado para cada imóvel.

Entretanto, a conclusão e o resultado final não se abstiveram do bom senso por parte deste avaliador quanto aos valores do mercado local e da observância de outros fatores que podem influir no preço do imóvel.

Na presente avaliação, foram utilizados 10 (dez) imóveis comparativos:

Referência	R\$	Área	Valor do M²	Fator área	Fator Oferta	Valor/m² Homog.	Fonte
------------	-----	------	-------------	------------	--------------	-----------------	-------

Natalino (Ataliba)	R\$349.000,00	42	R\$8.309,52	0,94	1,00	R\$7.803,51	Viva Real
Natalino (Ataliba)	R\$ 340.000,00	42	R\$8.095,24	0,94	1,00	R\$7.602,27	Viva Real
Natalino (Ataliba)	R\$ 349.000,00	38	R\$9.184,21	0,92	1,00	R\$8.411,81	Viva Real
Natalino (Ataliba)	R\$ 349.000,00	42	R\$8.309,52	0,94	1,00	R\$7.803,51	Viva Real
Natalino (Ataliba)	R\$ 390.000,00	46	R\$8.478,26	0,96	1,00	R\$8.145,13	Viva Real
Rossi	R\$ 360.000,00	42	R\$8.571,43	0,94	1,00	R\$8.049,47	Viva Real
Spazio (Housi)	R\$ 290.000,00	24	R\$12.083,33	0,82	1,00	R\$9.866,00	Viva Real
Spazio Cobertura (Natalino)	R\$ 449.358,89	59,8	R\$7.514,36	1,03	1,00	R\$7.708,48	Sales Negócios Imob.
Spazio 2/4 (Natalino)	R\$ 550.392,96	59	R\$9.328,69	1,02	1,00	R\$9.537,52	Sales Negócios Imob.
Spazio (Natalino)	R\$ 357.026,24	41	R\$8.707,96	0,93	1,00	R\$8.128,56	Sales Negócios Imob.

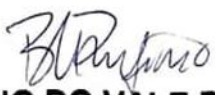
O valor médio do m² encontrado foi de R\$8.305,63 (oito mil, trezentos e cinco reais e sessenta e três centavos, que multiplicado pela área do imóvel avaliando (54m²), encontra-se o valor de R\$448.503,81 (quatrocentos e cinquenta mil, quinhentos e três reais e oitenta e um centavos).

4. Conclusão:

Diante dos valores observados na aplicação da metodologia proposta e tendo em vista a percepção mercadológica do avaliador quanto às características do imóvel, conclui-se que o valor de mercado estimado para o imóvel avaliado é de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Desta forma, dou por concluído o presente parecer de avaliação, me colocando à disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Juiz de Fora/MG, 05 de março de 2026.


BRUNO DO VALE RUFINO
CRECI 56270