



27/11/2025

Número: **0953886-86.2014.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS**

Órgão julgador: **8ª Vara de Família da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **18/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 9.780,97**

Processo referência: **0953886-86.2014.8.13.0024**

Assuntos: **Penhora / Depósito/ Avaliação**

Segredo de justiça? **SIM**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
NINA LOPES ROCHA (REQUERENTE)	BRUNO EUZEBIO CARLI (ADVOGADO) JOSUE EUZEBIO DA SILVA (ADVOGADO) EUGENIO GERALDO BARROSO COSTA (ADVOGADO) CAMILA FABIANA SILVA NUNES (ADVOGADO) FELIPE AUGUSTO FERNANDES DA SILVA (ADVOGADO) IZABELLA VITERBO COUTINHO CABRAL (ADVOGADO) MARINA FRAM LIMA SAMPAIO (ADVOGADO) JUNIA SILVEIRA SANTOS PIO (ADVOGADO)
KARAJA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - ME (REQUERIDO(A))	ALEXANDRE CASTRO DANTE (ADVOGADO) THOMAZ BARBOSA SARMENTO MARTINS (ADVOGADO)
MARCIO VALLADARES DE LACERDA ROCHA (REQUERIDO(A))	ALEXANDRE DE SOUZA PAPINI (ADVOGADO) CHRISTIANO NOTINI DE CASTRO (ADVOGADO) MARCELO CANAAN CORREA VEIGA (ADVOGADO) FERNANDO AUGUSTO TAVARES COSTA (ADVOGADO) MARCELO ROMANELLI CEZAR FERNANDES (ADVOGADO)

Outros participantes
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)
SIMONE BORBA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)
ALICIA FERNANDES REIS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10507171302	31/07/2025 14:02	Avaliação - Netimóveis	Laudo de Avaliação

PARECER OPINATIVO VALOR DE MERCADO**Solicitante:**

A/C Sr. Marcelo Canaan Corrêa Veiga, OAB/MG 102.123

Objetivo:

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor venal do apartamento nº **102**, do Edifício Garibaldi Lacerda Rocha, situado na Rua Mar de Espanha, nº 690, em Belo Horizonte/MG. O imóvel possui área real total de com área privativa principal de 67,15 m² , área privativa acessória de 20,70 m² área privativa total de 87,85 m², área de uso comum de 57,95 m² , área real total de 145,80m² , com direito às vagas de garagem n.^o 02 e 03, fração ideal de 0,15101. O bem está devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, sob as matrículas nº 135614.

Considerações Gerais:

O presente laudo comparativo de avaliação foi elaborado sob a responsabilidade da empresa **Céu Lar Netimóveis (Céu Imóveis Ltda.)**, inscrita no **CNPJ nº 36.198.914/0001-56** e registrada no **CRECI/MG – 4ª Região sob o nº PJ 6424**. A empresa está sediada na **Rua Bernardo Mascarenhas, nº 25, Bairro Cidade Jardim, Belo Horizonte/MG, CEP 30380-010**, telefone (31) 3293-3434, e-mail ceular@ceularimoveis.com.br.

A Céu Lar Netimóveis é associada à **Rede Netimóveis** (www.netimoveis.com), à **Câmara do Mercado Imobiliário – Secovi/MG**, e atua como representante da **ABMI – Associação Brasileira do Mercado Imobiliário** em Belo Horizonte.

Metodologia:

Para a presente avaliação, foram adotados os seguintes métodos previstos nas Normas Brasileiras da **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**:

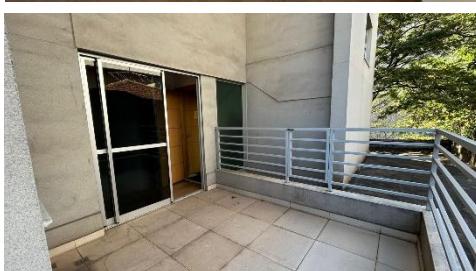
- **Método Comparativo de Dados de Mercado:** consiste na obtenção do valor do imóvel ou de suas partes constituintes por meio da análise de dados de mercado relativos a imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região ou em regiões comparáveis.

- **Método da Renda:** fundamenta-se na apropriação do valor do imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou estimada, considerando-se o potencial de geração de receita do bem avaliado.

Fontes de Pesquisa:

Para a elaboração desta avaliação, foram consultadas as seguintes fontes de informação:

- **Rede Netimóveis** – Base de dados com imóveis à venda e recentemente comercializados na região, permitindo análise comparativa de mercado.
- **Portais Imobiliários** – Sites especializados em anúncios de imóveis, utilizados para levantamento de ofertas e valores praticados.
- **Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte** – Consulta às matrículas nº 13214, referente ao imóvel avaliado.
- **Portal Data Secovi-MG** – Plataforma de dados estatísticos e indicadores do mercado imobiliário, mantida pelo Sindicato da Habitação de Minas Gerais.

Fotos:

Avaliação:

Após a verificação do exato posicionamento do imóvel e de suas características específicas — incluindo condições de localização, infraestrutura urbana, padrão de acabamento, estado de conservação e demais fatores que influenciam seu valor — foram realizadas pesquisas de viabilidade e análises estatísticas com base nos elementos coletados.

Com fundamento nos dados obtidos e nos métodos técnicos aplicados, apresentamos a seguir nosso parecer conclusivo sobre o valor venal do imóvel avaliado, admitindo-se uma margem de negociação do imóvel, conforme usualmente adotado pelo Mercado Imobiliário, em torno de 5% (para mais ou para menos) do valor avaliado.

Valor de avaliação: R\$ 530.000,000 (quinhentos e trinta mil reais).

Belo Horizonte, 29 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente



JOSE SANTANA DA SILVA
Data: 30/07/2025 11:52:54-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Céu Lar Netimoveis
CNPJ: 36.198.914/0001-56