

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



Sumário

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
FINALIDADE DO PTAM	3
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARANDOS PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.....	4
IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	5
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	5
ENCERRAMENTO	6
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
RESPOSTAS A QUESITOS.....	9
CURRÍCULO DO C.I. AVALIADOR	10
AMOSTRAS	11



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (ÍZA) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE

Processo: 9293089-26.2003.8.13.0024

ALAN DE SOUZA AREDES, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/MG sob o número 31.953 e CNAI 22.266, com endereço residencial na Rua Hélia Ricaldoni de Freitas, 774, bairro Serrano, Belo Horizonte/MG, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado no processo, apresentar o seguinte **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, da maneira como segue:

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Este trabalho foi solicitado pelo (a) Juiz (íza) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, tendo em vista o objeto da lide.

FINALIDADE DO PTAM

Este trabalho tem como objetivo a avaliação do valor de venda do apartamento localizado na Rua Tomé de Souza, nº 1409, apartamento 302, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG, registrado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula 17.806.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento 302 do Edifício Dulce Maria está localizado na Rua Tomé de Souza, 1409, no bairro Funcionários, região centro sul de Belo Horizonte. Fica a 450 metros da Praça da Liberdade, e a 44 metros do Minas Tênis Clube I.

Esse imóvel possui a matrícula de número 17.806 e está registrado no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. De acordo com as informações constantes naquele documento, a área total do imóvel possui 81,74 m², considerando sua vaga de garagem e demais áreas comuns, além da área útil do apartamento em si.

A região é caracterizada como um bairro de classe média alta. Possui amplos corredores de circulação, possuindo fácil acesso ao centro da cidade e demais bairros vizinhos, estando ainda próximo da Avenida do Contorno. A região conta com escolas particulares e públicas, diversos bares, restaurantes, shopping center, clínicas médicas e odontológicas e toda uma gama de serviços. É composto em sua maioria por prédios residenciais e comerciais, possuindo poucas casas. Possui ruas asfaltadas, acesso à água potável, eletricidade, cabeamento de internet, telefonia e TV a cabo, além de transporte coletivo. Possui escolas, postos de saúde, redes bancárias, supermercados, padarias e diversos outros tipos de comércio.

O imóvel em questão possui as seguintes características:

- a) Prédio de 3 (três) andares, com cerca de 40 anos, possuindo 4 unidades por andar e sem elevador;

- b) Existem ao todo 12 (seis) apartamentos no edifício;
- c) Apartamento possui cerca de 50 m² de área interna, composto de sala, 2 quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência completa de empregada;
- d) Pisos em taco e cerâmica, mantendo ainda toda a originalidade do imóvel;
- e) Garagem com 1 vaga presa.

Não foi possível conferir o estado de conservação do imóvel, uma vez que o réu não está disposto a colaborar com o processo. O Sr. Luis, síndico do local, informou que o imóvel ainda guarda suas características originais, mas não soube precisar seu grau de conservação como um todo.

A vistoria foi realizada no dia 07 de junho de 2023 e o relatório fotográfico segue anexo.

PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARANDOS PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

Neste trabalho foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, para definir o valor de venda do imóvel.

No método Comparativo Direto de Dados do Mercado, é possível identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Nesse método o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência disponível.

Imóveis disponíveis para venda localizados na região

Amostras localizadas			
Item	Origem	Valor de Venda	Site
1	Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários	370.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-funcionarios-bairros-belo-horizonte-com-garagem-57m2-venda-RS370000-id-2618698773/
2	Rua dos Guajajaras - Funcionários	495.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-funcionarios-bairros-belo-horizonte-97m2-venda-RS495000-id-2623927852/
3	Rua Ceará - Funcionários	320.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-funcionarios-bairros-belo-horizonte-78m2-venda-RS320000-id-2629453903/
4	Rua Maranhão - Funcionários	380.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-funcionarios-bairros-belo-horizonte-75m2-venda-RS380000-id-2596237444/
5	Rua Ceará - Funcionários	390.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-funcionarios-bairros-belo-horizonte-78m2-venda-RS390000-id-2539991382/

A relação dos imóveis segue anexa a este parecer.

Homogeneização e cálculo dos itens da amostra

No cálculo, foram localizados 5 (cinco) apartamentos em oferta próximos ao imóvel avaliando. Após essa homogeneização, temos o seguinte quadro amostral:

Amostras localizadas				
Item	Origem	Área Total (m²)	Valor de Venda	Valor m²
1	Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários	72,00	370.000,00	5.138,89
2	Rua dos Guajajaras - Funcionários	97,00	495.000,00	5.103,09
3	Rua Ceará - Funcionários	78,00	320.000,00	4.102,56
4	Rua Maranhão - Funcionários	75,00	380.000,00	5.066,67
5	Rua Ceará - Funcionários	78,00	390.000,00	5.000,00

A área total considerada do imóvel objeto desta avaliação foi de 81,74 m², informação constante no registro do imóvel. Para proceder aos cálculos, dividiu-se o valor ofertado dos imóveis encontrados



nas amostras (R\$) pela área total (m²). Com o valor de m² encontrado em relação às 5 (quatro) amostras, foi feita a média, encontrando-se o valor de R\$ 4.882,24:

Amostras localizadas				
Item	Origem	Área Total (m ²)	Valor de Venda	Valor m ²
1	Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários	72,00	370.000,00	5.138,89
2	Rua dos Guajaras - Funcionários	97,00	495.000,00	5.103,09
3	Rua Ceará - Funcionários	78,00	320.000,00	4.102,56
4	Rua Maranhão - Funcionários	75,00	380.000,00	5.066,67
5	Rua Ceará - Funcionários	78,00	390.000,00	5.000,00
Média m ²		4.882,24		

Multiplicando a área total (81,74 m²) pelo valor da média de m² encontrado, encontrou-se o valor de R\$ 399.074,50:

Valor do imóvel	
Área Total x Média M ² =	399.074,50

IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Análise de Sensibilidade - Venda

Para este trabalho, resolveu-se utilizar uma análise de sensibilidade baseada nas flutuações do mercado, negociações entre proprietários e compradores/locatários, além de verificar que imóveis em oferta possuem superestimativas em relação aos valores efetivamente praticados.

Assim, determinou-se essa análise a partir dos percentuais de 5% (para mais e para menos), em relação ao valor encontrado (R\$ 399.074,50):

Valor Encontrado	Análise de Sensibilidade	Valor Final
R\$ 399.074,50	+ 5%	R\$ 419.028,23
R\$ 399.074,50	- 5%	R\$ 379.120,78

Considerando a localização do imóvel avaliado, assim como suas peculiaridades (quantidade de quartos, vaga de garagem, falta de elevador e características como piso e cerâmica), o valor de venda encontrado atualmente para este imóvel é **R\$ 399.074,50 (trezentos e noventa e nove mil, setenta e quatro reais e cinquenta centavos)**.

Esse imóvel pode ser ofertado ao mercado pelo valor máximo de R\$ 419.028,23, mas não é recomendável que seja vendido por um valor inferior a R\$ 379.120,78.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os valores encontrados foram calculados de acordo com amostras localizadas na região e proximidades. Em contato com moradores e pequenos comerciantes localizados próximos aos imóveis



avaliandos e corretores de imóveis atuantes nas regiões, foi possível inferir que os valores encontrados estão condizentes com os valores comercializados nas regiões.

ENCERRAMENTO

Estes foram os valores encontrados utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As respostas aos quesitos formulados pelas partes seguem anexas a este parecer. O profissional subscritor coloca-se à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários. Este parecer encontra amparo na RESOLUÇÃO-COFECI N° 1.066/2007 e NBR 14653-1.

Belo Horizonte, 09 de junho de 2023.

ALAN DE SOUZA

AREDES:0594044863

1

Assinado de forma digital por ALAN
DE SOUZA AREDES:05940448631
Dados: 2023.06.09 15:04:24 -03'00'

Alan de Souza Aredes

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI N° 31.953 & CNAI N° 22.266



ANEXOS



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RESPOSTAS A QUESITOS

Após análise dos quesitos feitos pela parte Autora, pode-se verificar que perguntas atinentes à descrição do imóvel e da unidade autônoma, bem como os parâmetros utilizados na avaliação do imóvel foram discriminados no decorrer deste parecer.

Em relação à pergunta 3, onde a parte autora questiona se outras unidades similares foram vendidas recentemente no edifício, a resposta é não. Tal informação foi dada pelo Sr. Luís, síndico do prédio que me acompanhou durante a vistoria.

Belo Horizonte, 09 de junho de 2023.

ALAN DE SOUZA
AREDES:05940448
631

Assinado de forma digital por
ALAN DE SOUZA
AREDES:05940448631
Dados: 2023.06.09 15:07:04
-03'00'

Alan de Souza Aredes
Corretor de Imóveis e Perito Avaliador
CRECI Nº 31.953 & CNAI Nº 22.266



CURRÍCULO DO C.I. AVALIADOR



CONTATO

📍 Endereço comercial: Av. Raja Gabaglia, 3502 - sl. 201 - Estoril, Belo Horizonte-MG 30494-310

✉️ contato.alanaredes@gmail.com

💻 www.alanimoveis.com.br

☎️ (31) 99659-4905

HABILIDADES

- Coordenação de equipes
- Boa comunicação e escrita
- Análise de Custos e Orçamento
- Planejamento administrativo
- Melhoria de Processos

ALAN AREDES

CORRETOR DE IMÓVEIS

PERFIL PESSOAL

Corretor de imóveis desde 2015, com atuação em imobiliárias e construtoras. Atualmente possui um escritório próprio, atuando em venda, locação, administração de imóveis e avaliações.

Inscrito em perícia judicial para atuação no TJ/MG desde 2018 e MPMG, desde 2019

EXPERIÊNCIA DE TRABALHO

Corretor de Imóveis

Autônomo | Jul. de 2015 - presente

- Atendimento a clientes
- Assessoria imobiliária e documentações diversas
- Captação de imóveis
- Avaliações e perícias

INFRAERO Aeroportos

Servidor Administrativo | Mar. de 2010 - Jun. de 2015

- Gerenciamento de equipes
- Fiscalização de contratos
- Área contábil

HISTÓRICO ACADÊMICO

Universidade Paulista - UNIP

Contabilidade (Até o 7º período) | Jan. de 2012 - Dez de 2014

Centro Universitário de Belo Horizonte - UNIBH

Licenciatura em Português/Inglês (Concluído) | Ago de 2004 - Jul de 2008

IBRESP

Curso Técnico em Transações Imobiliárias | Dez de 2015

CRECI - 4ª REGIÃO/MG

Curso Avaliação e Perícia Imobiliária | Out de 2016

UNISECOVI/MG

Compra e venda de imóveis: documentação | Ago de 2017
Administração dos Contratos de Locação | Jul de 2018

AMOSTRAS





14 fotos

Início / Venda / ... / Rua Bernardo Guimarães

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 57 m² por R\$ 370.000

Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários, Belo Horizonte - MG

[VER NO MAPA](#)

COD. REP710

57m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)



ANUNCIANTE

6 avaliações

Renan Peixoto Imóveis

Simular Financiamento

Apartamento de 2 quartos próximo ao Colégio Arnaldo

☐

Apartamento de 2 quartos - Bairro Funcionários.

Localização privilegiada, rua plana, arborizada, próximo à Av. Afonso Pena, a poucos passos de distância do Colégio Arnaldo e todas as facilidades do bairro.

Prédio pequeno, revestido em pastilhas e tijolo aparente, portaria eletrônica com sistema TAG, hall social, apenas um lance de escada, medição de gás individualizada da Gasmig.

Apartamento claro e arejado, composto por sala com piso em taco de peroba, 2 quartos com armários e piso em taco de peroba.

Banho social com bancada em mármore, piso em porcelanato, espelho e box em blindex, cozinha com armário, bancada em granito e piso em cerâmica.

Área de serviço com piso em cerâmica e armário, banheiro de serviço e 1 vaga de garagem.

Falar com Marcelo

Ler mais

COMPRA

R\$ 370.000

[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio

R\$ 280

IPTU

R\$ 1.682

Fale com o anunciante

(31)

VER TELEFONE

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

Quero visitar

Mais 31 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Contatar anunciante



O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários, Belo Horizonte - MG

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 57m², 2 quartos, Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários, Belo Horizonte - MG, Venda, R\$ 370000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR



Encontre outros imóveis similares

R\$ 399.000

Condomínio: R\$ 400

65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Rua Antero da Silveira - Carmo, Belo H...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

R\$ 400.000

Condomínio: R\$ 413

65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Rua Prata - Cruzeiro, Belo Horizonte - ...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

R\$ 480.000

Condomínio: R\$ 730

60 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Avenida do Contorno, 5005 - Funcioná...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

R\$ 329.000

60-77 m² 2-3 Quartos 2 Banheiros
1-2 Vagas

Constelação
Rua José Silva Passos, 450 - Nova Vista,...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Na planta

R\$ 1.030.800

58-124 m² 2 Quartos 2-3 Banheiros
2 Vagas

LUMINA

Rua dos Aimorés, 2414 - Santo Agostin...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Pronto para morar

R\$ 750.000

65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Ed Capri

Rua Prata, 55 - Cruzeiro, Belo Horizont...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

Imóveis à venda em Belo Horizonte

Casas à venda em Belo Horizonte

Coberturas à venda em Belo Horizonte



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *REP710 - Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 57 m² por R\$ 370.000 - Rua Bernardo Guimarães, 568 - Funcionários, Belo Horizonte - MG*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **Renan Peixoto Imóveis**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **Renan Peixoto Imóveis**. Por favor, entre diretamente em contato com **Renan Peixoto Imóveis** para obter informações mais detalhadas.

[Reportar problemas no anúncio](#) [Ler mais](#)

Encontre imóveis

Comprar

Alugar

Imóveis Novos

Descobrir

Dúvidas sobre como usar o Viva Real

Mapa do site

Institucional

Sobre nós

Quer trabalhar conosco?

Mais produtos

Blog

Viva Corretor

Simulador de Financiamento de Imóveis

Anunciante

Anunciar imóveis

Dúvidas frequentes dos Anunciantes

Social

Aplicativos

Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

TERMOS DE USO

POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE





15 fotos

Início / Venda / ... / Rua Ceará

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 78 m² por R\$ 320.000

Rua Ceará - Funcionários, Belo Horizonte - MG

[VER NO MAPA](#)

COD. 185356

78m²

2 quartos

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)



ANUNCIANTE

INOVA PLATAFORMA DE INTEGRACAO

1189 avaliações

Simular Financiamento

Apartamento com 2 dormitórios à venda em Belo Horizonte

☐ Excelente Apartamento à venda, localizado em Belo Horizonte, no bairro Funcionários, com preços e condições especiais. Encontre outros Apartamento à venda em Belo Horizonte aqui no Portal Rede Inova com as melhores condições e preços. Temos diversas opção de imóveis à venda em Belo Horizonte no bairro Funcionários com as características que você deseja. Código imobiliária: MUS4261. [Ler mais](#)

COMPRA

R\$ 320.000

Condomínio

R\$ 238

IPTU

R\$ 181

Fale com o anunciante

(31

[VER TELEFONE](#)

Contato por WhatsApp

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

[Quero visitar](#)

WhatsApp

Contato



Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua Ceará - Funcionários, Belo Horizonte - MG

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 78m², 2 quartos, Rua Ceará - Funcionários, Belo Horizonte - MG, Venda, R\$ 320000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

ENVIAR



Encontre outros imóveis similares

R\$ 320.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 238

79 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Funcionários, Belo Horizonte - MG

[VER TODOS OS DETALHES](#)

R\$ 340.000

Condomínio: R\$ 815

80 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Rua Goiás - Centro, Belo Horizonte - MG

[VER TODOS OS DETALHES](#)

R\$ 369.000

Condomínio: R\$ 519

77 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Centro, Belo Horizonte - MG

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

R\$ 329.000

60-77 m² 2-3 Quartos 2 Banheiros
1-2 Vagas

Constelação

Rua José Silva Passos, 450 - Nova Vista,...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Na planta

R\$ 1.030.800

58-124 m² 2 Quartos 2-3 Banheiros
2 Vagas

LUMINA

Rua dos Aimorés, 2414 - Santo Agostin...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Em construção

A partir de
R\$ 495.000

45-50 m² 2 Quartos 1 Banheiro
-- Vagas

Metropolis

Rua Espírito Santo, 1171 - Centro, Belo ...

[VER TODOS OS DETALHES](#)

Outros tipos de imóveis à venda

- Imóveis à venda em Belo Horizonte
- Casas à venda em Belo Horizonte
- Coberturas à venda em Belo Horizonte

❏
IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *185356 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 78 m² por R\$ 320.000 - Rua Ceará - Funcionários, Belo Horizonte - MG*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **INOVA PLATAFORMA DE INTEGRACAO**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **INOVA PLATAFORMA DE INTEGRACAO - CRECI 24252-J-MG**. Por favor, entre diretamente em contato com **INOVA PLATAFORMA DE INTEGRACAO** para obter informações mais detalhadas.

[Reportar problemas no anúncio](#) [Ler mais](#)

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

- TERMOS DE USO
- POLÍTICA DE PRIVACIDADE
- POLÍTICA DE COOKIES
- PORTAL DE PRIVACIDADE





18 fotos

Início / Venda / ... / Rua dos Guajajaras

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 495.000

Rua dos Guajajaras - Funcionários, Belo Horizonte - MG

[VER NO MAPA](#)

COD. AP6842

97m²

2 quartos

2 banheiros
1 suíte

Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)



HYPÓLITO
IMÓVEIS

ANUNCIANTE

Hypolito Imóveis

23 avaliações

Simular Financiamento

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 97 m² por R\$ 495.000,00 - Boa Viagem - Belo Horizonte/MG

☐

Apartamento em ótima localização, próximo de todo tipo de comércio, da igreja Boa Viagem e do Palácio das artes. Prédio possui portaria 24hs e zelador durante o dia , elevador social, elevador de acessibilidade, câmeras de segurança. Andar alto com vista definitiva, apartamento claro e arejado. Sala ampla com piso em taco sintecado, 2 quartos transformados em 3 , sendo 1 suíte. 2 Banheiros sociais sendo 1 com banheira de hidromassagem . Área de serviço . Cozinha com armários e entrada independente. -
 Ler mais

COMPRA

R\$ 495.000

Condomínio
IPTU

R\$ 750
R\$ 175

Fale com o anunciante

(31) [VER TELEFONE](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

☐

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

[Quero visitar](#)

Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Contatar anunciante



Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua dos Guajajaras - Funcionários, Belo Horizonte - MG

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 97m², 2 quartos, Rua dos Guajajaras - Funcionários, Belo Horizonte - MG, Venda, R\$ 495000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

ENVIAR



Encontre outros imóveis similares

R\$ 555.000

Condomínio: **R\$ 500**

89 m² 2 Quartos 2 Banheiros -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Centro, Belo Horizonte - MG

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 549.250

Condomínio: **R\$ 650**

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Praça Levi Coelho da Rocha, 100 - Cent...

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 550.000

Condomínio: **R\$ 650**

80 m² 2 Quartos 2 Banheiros -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Praça Levi Coelho da Rocha - Centro, B...

VER TODOS OS DETALHES

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

R\$ 750.000

65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Ed Capri
Rua Prata, 55 - Cruzeiro, Belo Horizont...

VER TODOS OS DETALHES

Pronto para morar

R\$ 689.000

66 m² 2 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas

Bella Vita Residencial - 66m², 2 quartos
Rua Renato Falci, 80 - Santo Antônio, B...

VER TODOS OS DETALHES

Pronto para morar

R\$ 689.000

66 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Bella Città Residencial - 66m², 3 quartos
Rua Renato Falci, 60 - Santo Antônio, B...

VER TODOS OS DETALHES



Outros tipos de imóveis à venda

- Imóveis à venda em Belo Horizonte
- Casas à venda em Belo Horizonte
- Coberturas à venda em Belo Horizonte

❑
IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *AP6842 - Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 495.000 - Rua dos Guajajaras - Funcionários, Belo Horizonte - MG*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **Hypolito Imóveis**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **Hypolito Imóveis - CRECI 01620-J-MG**. Por favor, entre diretamente em contato com **Hypolito Imóveis** para obter informações mais detalhadas.
[Reportar problemas no anúncio](#) [Ler mais](#)

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

- TERMOS DE USO
- POLÍTICA DE PRIVACIDADE
- POLÍTICA DE COOKIES
- PORTAL DE PRIVACIDADE





11 fotos

Início / Venda / ... / Rua dos Inconfidentes

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 450.000

Rua dos Inconfidentes - Funcionários, Belo Horizonte - MG

[VER NO MAPA](#)

COD. PC000155

80m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

LOGO
INDISPONÍVEL

ANUNCIANTE
PACTO IMÓVEIS

6 avaliações

Simular Financiamento

Apartamento para venda com 02 quartos, na Savassi,



Apto muito bem localizado, perto de tudo.

Apto com uma sala, dois quartos amplos com armários, banho social, cozinha com armários, área de serviço, dependência para empregada.

Piso de taco

01 vaga presa sistema de estacionamento lateral

CRECI F-17351

CRECI J-7925

Ler mais

COMPRA

R\$ 450.000

Condomínio

R\$ 300

IPTU

R\$ 210

Fale com o anunciante

(31

[VER TELEFONE](#)

Contato por WhatsApp

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

Quero visitar

Mais 7 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

WhatsApp

Contato



Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua dos Inconfidentes - Funcionários, Belo Horizonte - MG

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 80m², 2 quartos, Rua dos Inconfidentes - Funcionários, Belo Horizonte - MG, Venda, R\$ 450000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

ENVIAR



[VER TODOS OS DETALHES](#)

[VER TODOS OS DETALHES](#)

[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)[VER TODOS OS DETALHES](#)

Outros tipos de imóveis à venda

- Imóveis à venda em Belo Horizonte
- Casas à venda em Belo Horizonte
- Coberturas à venda em Belo Horizonte

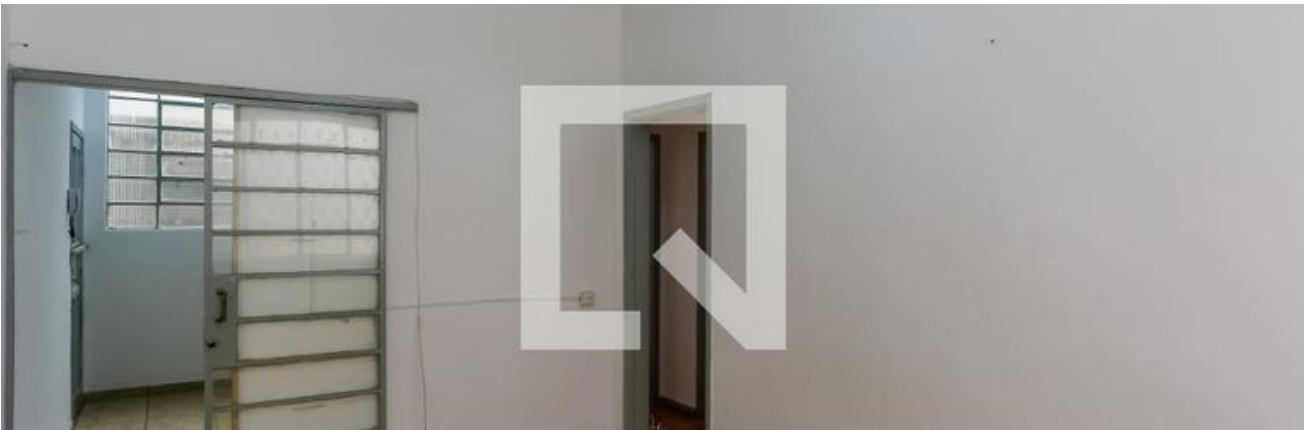
❏
IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *PC000155 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 450.000 - Rua dos Inconfidentes - Funcionários, Belo Horizonte - MG* . O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **PACTO IMÓVEIS**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **PACTO IMÓVEIS - CRECI 17351-F-MG** . Por favor, entre diretamente em contato com **PACTO IMÓVEIS** para obter informações mais detalhadas.
[Reportar problemas no anúncio](#) [Ler mais](#)

- Encontre imóveis
 - Comprar
 - Alugar
 - Imóveis Novos
 - Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
 - Mapa do site
- Institucional
 - Sobre nós
 - Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
 - Blog
 - Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
 - Anunciar imóveis
 - Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

- TERMOS DE USO
- POLÍTICA DE PRIVACIDADE
- POLÍTICA DE COOKIES
- PORTAL DE PRIVACIDADE





32 fotos e vídeo

Início / Venda / ... / Rua Maranhão

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m² por R\$ 380.000

Rua Maranhão - Funcionários, Sabará - MG

[VER NO MAPA](#)

COD. S893871355

75m²

2 quartos

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)



ANUNCIANTE

104 avaliações

Casa Mineira por QuintoAndar

Simular Financiamento

Apartamento à Venda - Funcionários, 2 Quartos, 75 m2



Apartamento à Venda - Funcionários, 2 Quartos, 75 m2. Sobre o imóvel:

Valores:

- Valor de venda: R\$ 380000

- Condomínio: R\$ 340

- IPTU: R\$ 161

Que tal agendar uma visita?

Entre em contato pelo formulário. Você receberá uma mensagem por e-mail e WhatsApp com os próximos passos.

Seu imóvel sem burocracia

O QuintoAndar revolucionou o jeito de alugar e comprar imóveis: rápido, fácil, online, sem fiador e o melhor, sem burocracia. Conheça esse e outros imóveis no site do QuintoAndar. CRECI-MG J5851

Ler mais

COMPRA

R\$ 380.000

Condomínio

R\$ 340

IPTU

R\$ 161

Fale com o anunciante

(31

[VER TELEFONE](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

[Quero visitar](#)

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

Contatar anunciante



O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular Financiamento

Explore a vizinhança

Rua Maranhão - Funcionários, Sabará - MG

Navegue pela região



Fale agora com o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento, 75m², 2 quartos, Rua Maranhão - Funcionários, Sabará - MG, Venda, R\$ 380000. Aguardo o contato. Obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR



Encontre outros imóveis similares

R\$ 295.000

Condomínio: **R\$ 180**

75 m² 2 Quartos 2 Banheiros -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Conjunto Taquaril, Belo Horizonte - MG

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 355.000

Condomínio: **R\$ 220**

63 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Rua Joaquim Manhães - Boa Vista, Bel...

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 270.000

Condomínio: **R\$ 43.000**

73 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Apartamento com 2 Quartos à Venda, ...
Rua Contagem - Boa Vista, Belo Horizo...

VER TODOS OS DETALHES

Encontre outros lançamentos similares

Pronto para morar

R\$ 329.000

60-77 m² 2-3 Quartos 2 Banheiros
1-2 Vagas

Constelação
Rua José Silva Passos, 450 - Nova Vista,...

VER TODOS OS DETALHES

Na planta

R\$ 1.030.800

58-124 m² 2 Quartos 2-3 Banheiros
2 Vagas

LUMINA
Rua dos Aimorés, 2414 - Santo Agostin...

VER TODOS OS DETALHES

Pronto para morar

R\$ 750.000

65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Ed Capri
Rua Prata, 55 - Cruzeiro, Belo Horizont...

VER TODOS OS DETALHES

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis à venda

- Imóveis à venda em Belo Horizonte
- Casas à venda em Belo Horizonte
- Coberturas à venda em Belo Horizonte



IMPORTANTE: As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *5893871355 - Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m² por R\$ 380.000 - Rua Maranhão - Funcionários, Sabará - MG* . O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **Casa Mineira por QuintoAndar**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **Casa Mineira por QuintoAndar - CRECI 04698-J-MG** . Por favor, entre diretamente em contato com **Casa Mineira por QuintoAndar** para obter informações mais detalhadas.

[Reportar problemas no anúncio](#)
[Ler mais](#)

Encontre imóveis

Comprar

Alugar

Imóveis Novos

Descobrir

Dúvidas sobre como usar o Viva Real

Mapa do site

Institucional

Sobre nós

Quer trabalhar conosco?

Mais produtos

Blog

Viva Corretor

Simulador de Financiamento de Imóveis

Anunciante

Anunciar imóveis

Dúvidas frequentes dos Anunciantes

Social

Aplicativos

Uma empresa

Copyright © 2023 OLX Brasil. Todos os direitos reservados.
 R. Bela Cintra, 539 - Consolação, São Paulo - SP, 01415-000

TERMOS DE USO

POLÍTICA DE PRIVACIDADE

POLÍTICA DE COOKIES

PORTAL DE PRIVACIDADE

