



**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – TJ/SP**

**PROCESSO N.º 1077549-02.2019.8.26.0100**

**MASSA FALIDA DA COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS**, por intermédio de sua administradora judicial, vem, à presença de V. Exa., requerer a juntada dos **Pareceres Técnicos de Avaliação** dos imóveis em Minas Gerais, conforme discriminação abaixo:

|           |                       |                            |                  |                          |
|-----------|-----------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>MG</b> | <b>BELO HORIZONTE</b> | <b>RUA SÃO PAULO, 638</b>  | <b>611 A 614</b> | <b>5.644 ; 2 ; 1</b>     |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1110 A 1114      | 7.360 ; 2 ; 1            |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1120 A 1124      | 7.361 ; 2 ; 1            |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1130 A 1134      | 7.362 ; 2 ; 1            |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1140 A 1144      | 7.363 ; 2 ; 1            |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1220 A 1224      | 64.402 ; 3-BG ; 262      |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1310 A 1314      | 3.580 ; 3-E ; 111        |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1320 A 1324      | 3.580 ; 3-E ; 112        |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1330 A 1334      | 3.580 ; 3-E ; 113        |
| <b>MG</b> | BELO HORIZONTE        | RUA SÃO PAULO, 638         | 1340 A 1344      | 3.580 ; 3-E ; 114        |
| <b>MG</b> | <b>JUIZ DE FORA</b>   | <b>AV RIO BRANCO, 2281</b> | <b>701</b>       | <b>23.214 ; 3-X ; 21</b> |
| <b>MG</b> | JUIZ DE FORA          | AV RIO BRANCO, 2281        | 702              | 23.879 ; 3-Z ; 280       |



---

Os presentes Pareceres Técnicos foram elaborados considerando as características dos imóveis apresentados.

Conforme indicado às fls. 4.711/4.712 e visando oportunizar a ciência e manifestação de todas as partes, vem esta administradora judicial requerer a juntada dos presentes Pareceres Técnicos em anexo.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 2 de junho de 2020

---

**AD MASSA FALIDA**  
ADMINISTRADORA JUDICIAL



**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – Sala 610

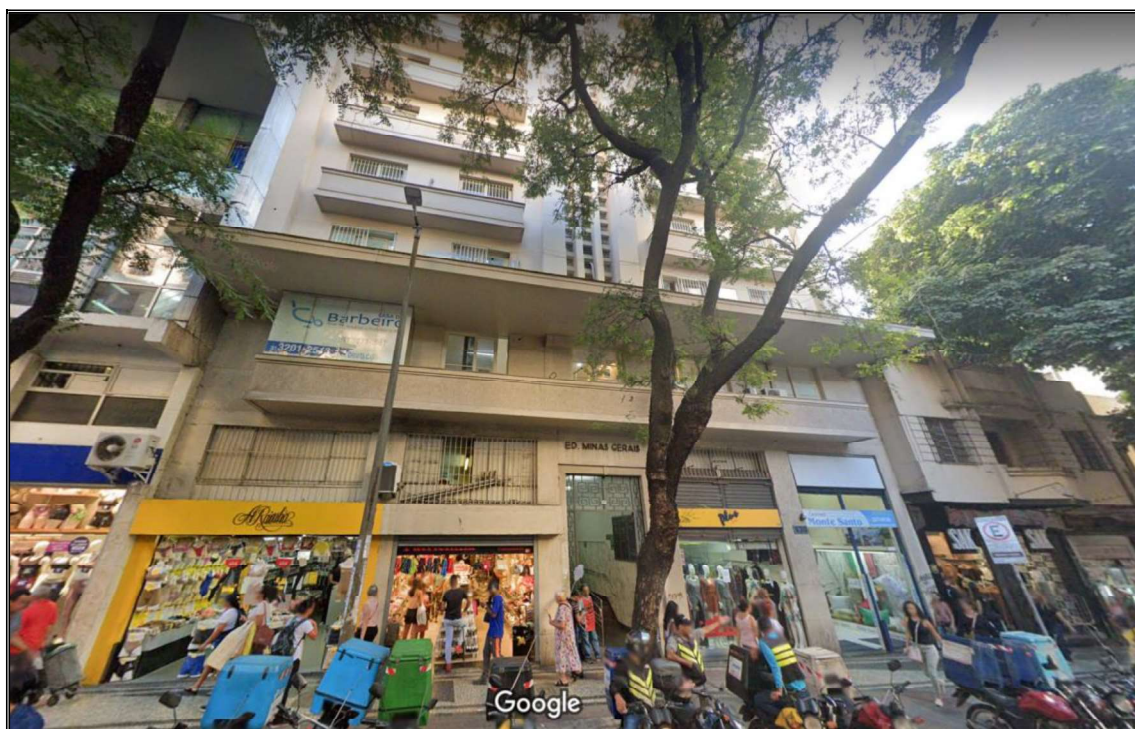
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 82,10 m<sup>2</sup> - Matrícula 5.644

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 197.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |                      |                  |  |
|----------------------|----------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | Sala nº 610          |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 82,10 m <sup>2</sup> | <b>Conforme:</b> | Matrícula 5.644                              |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,01897              | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

MATRÍCULA: 5644

DATA 26 / 7 / 1977

IMÓVEL: Grupo de salas nº 610, no 6º andar, 7º pavimento do Edifício Minas Gerais, com frente para a rua São Paulo, nº 638, com uma ante-sala, quatro salas, para escritórios de nºs 611, 612, 613, - 614, um balcão, um lavabo, com área de 82,10m<sup>2</sup>, e sua fração ideal de 0,01897 constituído pelo lote 17, do quarteirão 15, da 2ª-seção urbana, com área de 602m<sup>2</sup>, confrontando, por um lado com Ruy Laje e outro, de outro lado e pelos fundos com propriedade de Abílio José dos Santos. PROPRIETÁRIO: FRANCISCA DA CUNHA PEIXOTO, brasileira, viúva, do lar, CPF.000858046, residente nesta cidade. Reg. ant. 2493, livro 3-C, fls.108, do 5º Ofício. Oficial, *[Assinatura]*

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 5.644.;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 82,10                  | 2.400,00                       | <b>197.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



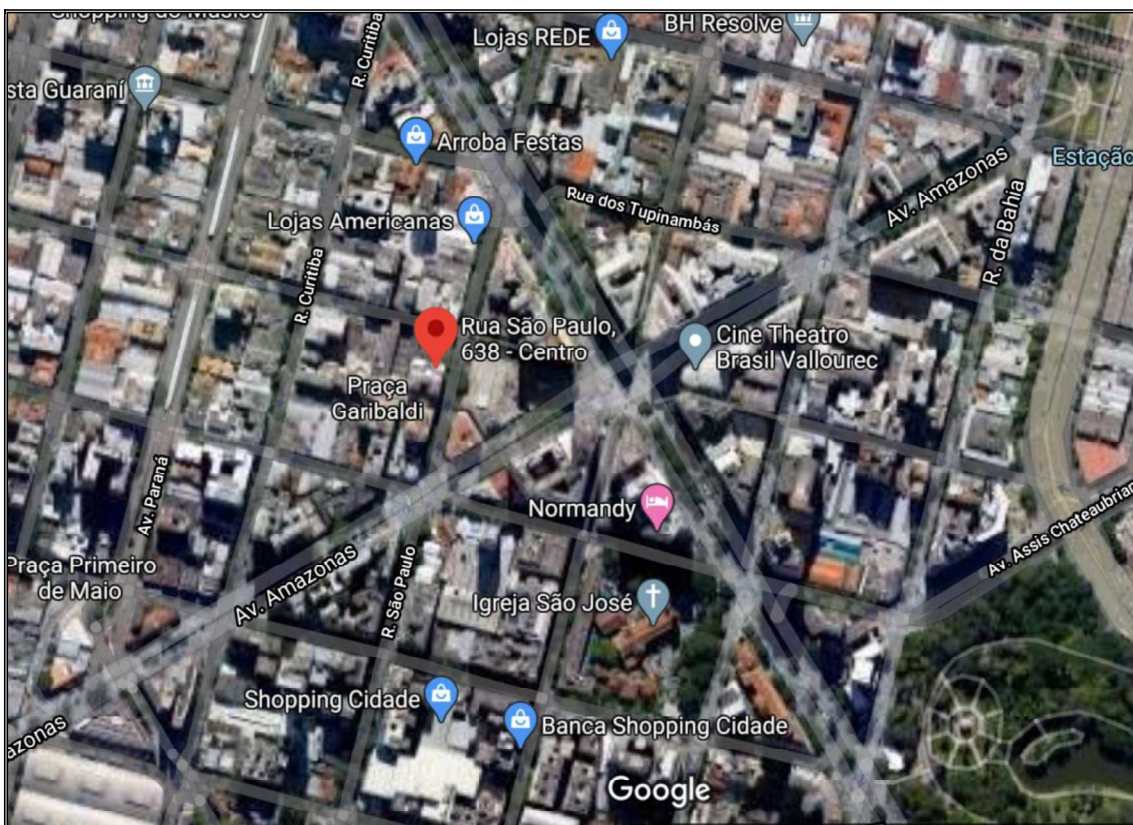
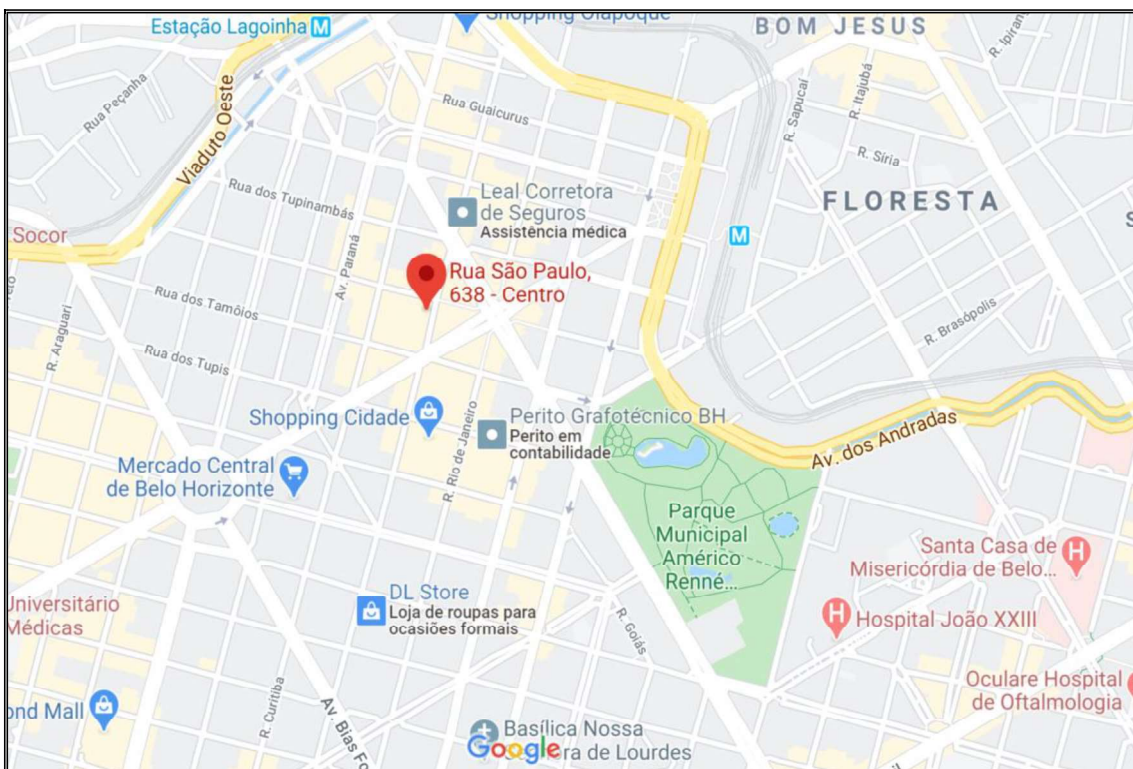
CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020



# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |

**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR  
REGISTRO GERAL  
3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

LIVRO 2

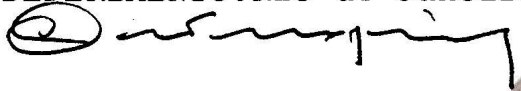
FOLHA 1

MATRÍCULA: 5644 3 DATA 26 / 7 / 1977  
 IMÓVEL: Grupo de salas nº 610, no 6º andar, 7º pavimento do Edifício Minas Gerais, com frente para a rua São Paulo, nº 638, com uma ante-sala, quatro salas, para escritórios de nºs 611, 612, 613, - 614, um balcão, um lavabo, com área de 32,10m<sup>2</sup>, e sua fração ideal de 0,01997 constituído pelo lote 17, do quarteirão 15, da 2ª-seção urbana, com área de 602m<sup>2</sup>, confrontando, por um lado com Ruy Lage e outro, de outro lado e pelos fundos com propriedade de Abílio José dos Santos. PROPRIETÁRIO: FRANCISCA DA CUNHA PEIXOTO, brasileira, viúva, do lar, CPF.000858046, residente nesta cidade. Reg. ant. 2403, livro 3-C, fls.108, do 5º Ofício. Oficial, *Antônio*

R.1.5644  
 DATA: 26-7-1977. TÍTULO: Escritura de compra e venda, lavrada pelo 9º tab. desta comarca, no livro 296, fls.82, em 30-6-1977. TRANSMITENTE: FRANCISCA DA CUNHA PEIXOTO, supraqualificada. ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC.33163718/0001-58, com sede no Rio de Janeiro. VALOR: Cr\$350.000,00, recebidos e quitados. x.x.x. Oficial, *Antônio*

AV.2.5644 P.64586  
 DATA: 2-12-182. TÍTULO: GRAVAME - Por documento particular, datado de 24-11-1982, a Companhia Internacional de Seguros, tendo dado em garantia de suas Reservas Técnicas o imóvel objeto desta matrícula, requereu, de acordo com o artigo 167, inciso II, nº 11, da Lei 6015 de 31-12-73, AVERBAÇÃO, nos termos do item 07-02-5, da Circular nº 50, de 27-6-1979, da Superintendência de Seguros Privados órgão do Ministério da Fazenda, como garantia das suas Reservas Técnicas de modo que os imóveis acima não possam ser alienados, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem previa e expressa autorização daquela Superintendência de Seguros Privados SUSEP. Oficial, *Antônio*

Av.3.5644 P.120244  
 DATA: 03-07-1989. GRAVAME. Certifico que me foi apresentado o documento particular, datado de 27-06-1989, nele consta que a COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC:33.163.717/0001-58, com sede nesta Cidade, na Rua Ibituruna, nº 81, vem requerer a V.Sa., se digne mandar inscrever nesse Cartório nos Termos do Parágrafo Único do Artigo 85, do Decreto-Lei nº 73, de 21-11-1966, como vinculado a SUSEP, de modo que não possam ser alienados, pro

metido alienar ou de qualquer forma gravados sem prévia e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados, os imóveis de sua propriedade situados na Rua São Paulo nº 638, salas 611, 612, 613, 614 do Grupo 610, Belo Horizonte-MG, adquiridas de Francisca da Cunha Peixoto, conforme escritura lavrada no 9º Ofício de Notas da Cidade de Belo Horizonte, em 30-06-1977, livro 296, fls.82 a 84, objeto desta matrícula. Nestes Termos P.DEFERIMENTO.Rio de Janeiro, 27 de junho de 1989.O Oficial, 

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO CERTIDÃO



**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – Sala 1110

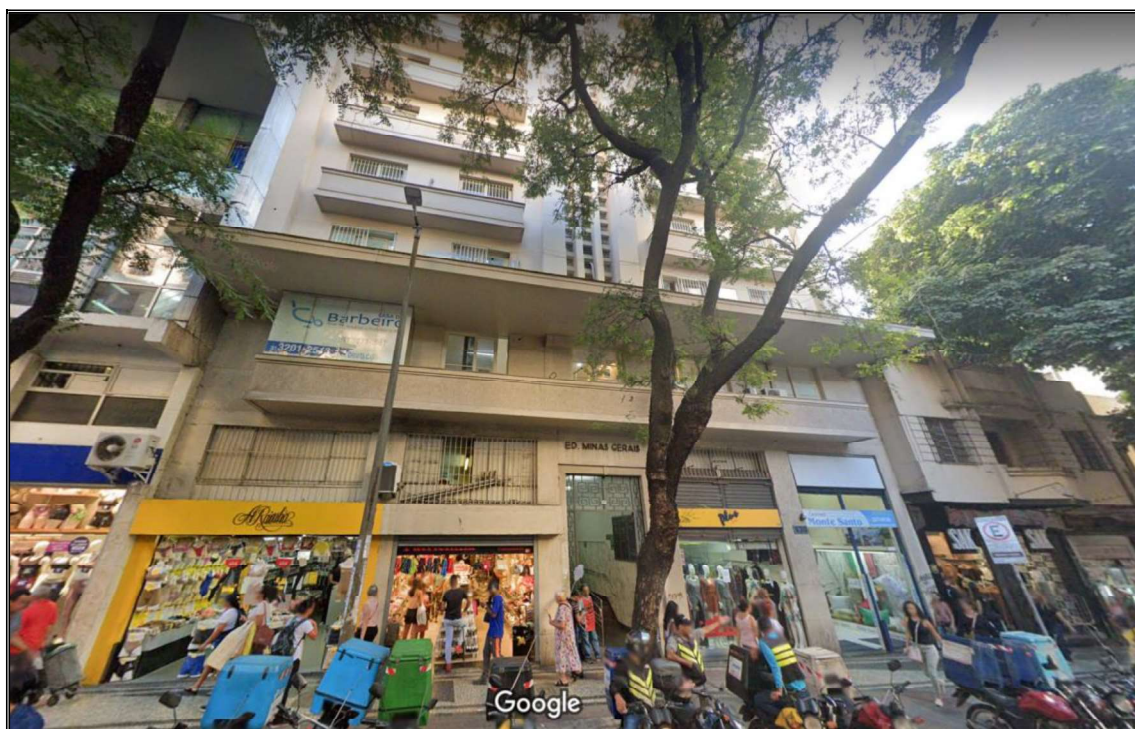
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 82,10 m<sup>2</sup> - Matrícula 7.360

**DATA BASE:** Maio / 2020

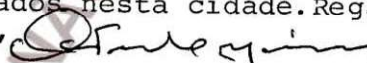
**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 197.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |                      |                  |  |
|----------------------|----------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | Sala nº 1110         |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 82,10 m <sup>2</sup> | <b>Conforme:</b> | Matrícula 7.360                              |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,01894              | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

MATRÍCULA: 7360 DATA ~~28~~ / ~~11~~ / 1977

IMÓVEL: Grupo de salas nº 1110, no 11º pavimento, com frente para a rua São Paulo, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de nºs 1111, 1112, 1113, 1114, um balcão ou varanda, um-comodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medido 1,00 por 1,00, com área total de aproximadamente 82,10m, 2e correspondente a fração ideal de 0,01894 do lote 17, do quarteirão 15, da 2ª secção urbana, Edifício Minas Gerais, a rua São Paulo 638, PROPRIETARIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, medico, C.P-F.- 001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Regant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Ofício. Oficial, 

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 7.360;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo


| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 82,10                  | 2.400,00                       | <b>197.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



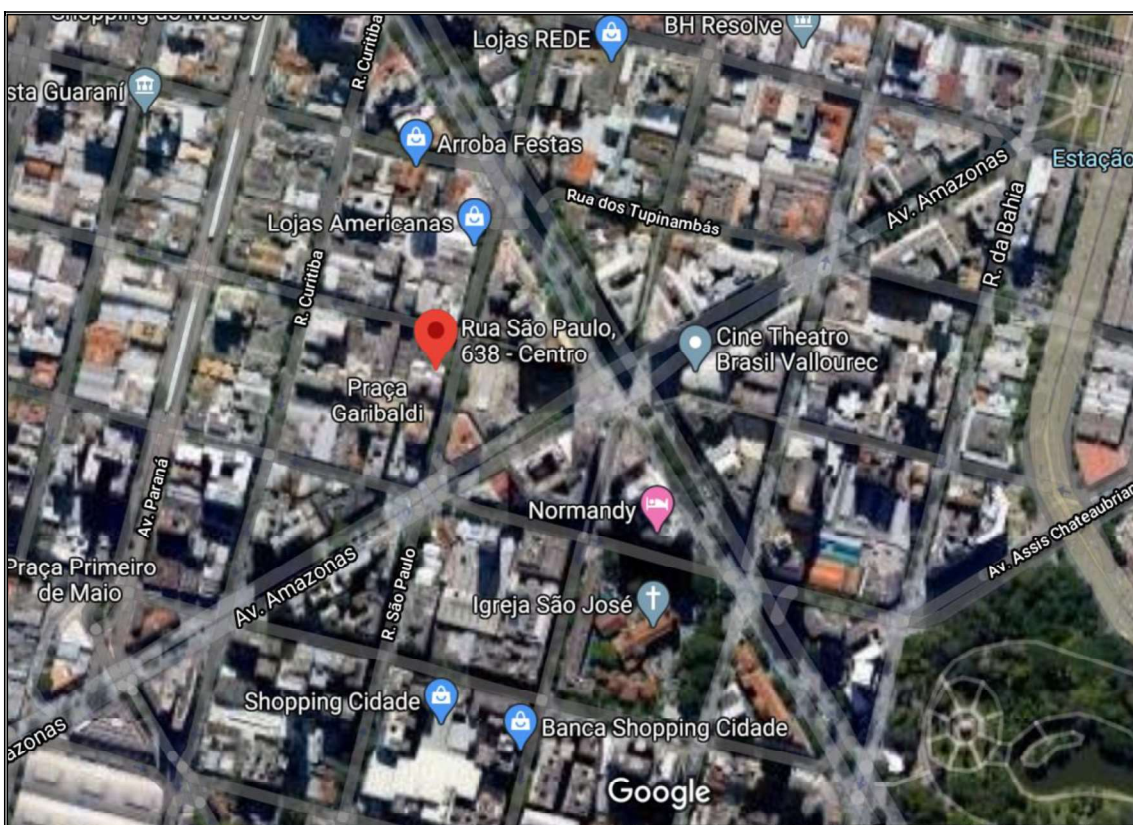
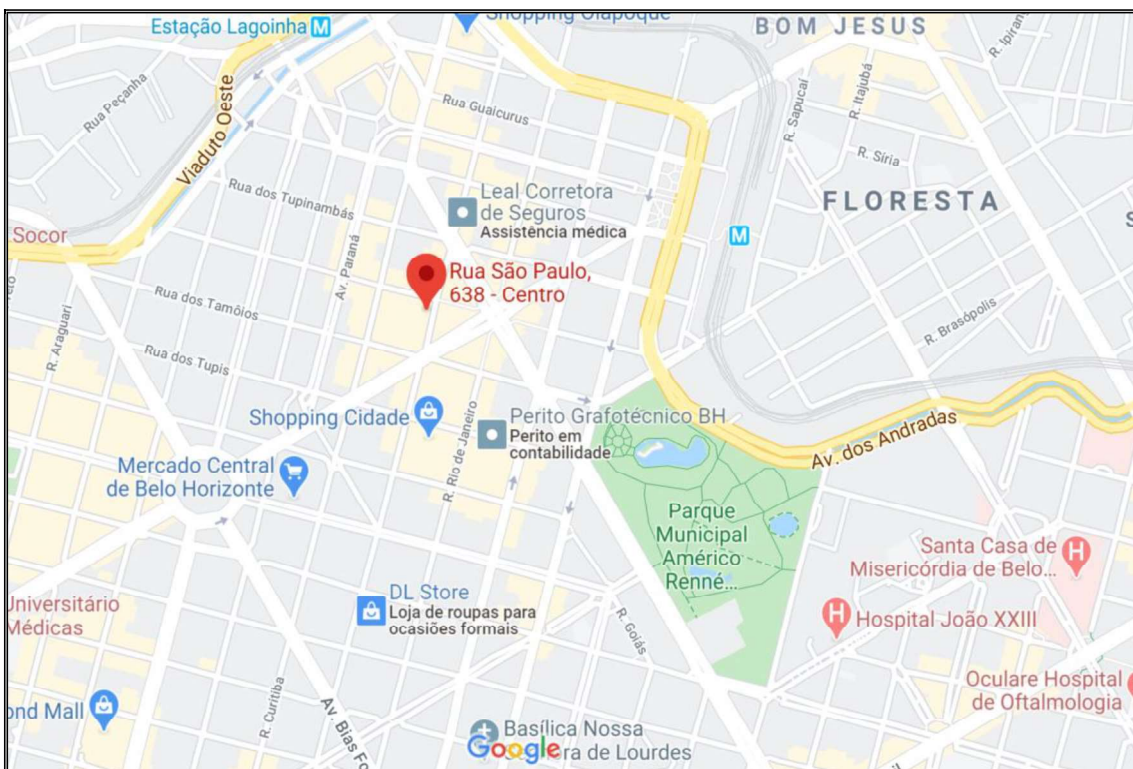
CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020



# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |



**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR  
REGISTRO GERAL  
3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

LIVRO 2

FOLHA 1

MATRÍCULA: 7360

DATA 28 / 11 / 1977

IMÓVEL: Grupo de salas nº 1110, no 11º pavimento, com frente para a rua São Paulo, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de nºs 1111, 1112, 1113, 1114, um balcão ou varanda, um-comodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00 por 1,00, com área total de aproximadamente 82,10m, 2e correspondente a fração ideal de 0,01894 do lote 17, do quarteirão 15, da 2ª secção urbana, Edifício Minas Gerais, a rua São Paulo 638, PROPRIETARIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, C.P-F.-001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Regant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Ofício. Oficial,

R. 1. 7360

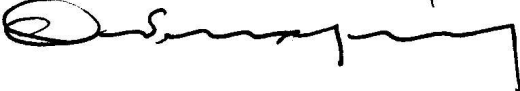
DATA: 28-11-1977. TÍTULO: Escritura de compra e venda, lavrada pelo 9º tab. desta comarca, no livro 304-A, fls. 38v, em 14-10-1977. TRANSMITENTES: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, supra qualificados. ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC. 33163718/0020-10, com-sede no R. Janeiro. VALOR: - Cr\$1.800.000,00, recebidos e quitados. Neste valor estão incluídos valores dos imóveis matriculados sob nºs 7360 a 7363, livro 2, - deste cartório. Oficial,

Av. 2. 7360

DATA: 19-1-1978. TÍTULO: Por documento particular, datado de 29-12-1977, a Companhia Internacional de Seguros, acima qualificada, declarou que o imóvel acima nos termos do parágrafo único, do artigo 85, do decreto 141 73, de 21-11-66, como garantia das Reservas Técnicas de modo que o referido imóvel não possa ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem previa e expressa autorização da Superintendencia de Seguros Privados. x.x.x.x.. Oficial,

Av. 3. 7360 P. 120245

DATA: 03-07-1989. GRAVAME. Certifico que me foi apresentado o documento particular, datado de 27-06-1989, nele consta que a COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC: 33.163.718/0001+58, com sede nesta Cidade, na Rua Ibituruna, nº 81, vem a V.Sa., se digne " mandar inscrever nesse Cartório nos Termos do Parágrafo Único " do artigo 85, do Decreto-Lei nº 73, de 21-11-1966, como vinculados a SUSEP, de modo que não possam ser alienados, prometidos "

alienar ou de qualquer forma gravados sem prévia e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados, os imóveis de sua propriedade situados na Rua São Paulo, nº 638 - Salas nº 1111 a 1114, Belo Horizonte-MG, adquiridas de Afonso de Almeida Magalhães e s/mulher, conforme escritura lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas da Cidade de Belo Horizonte, em 14-10-77, livro 304-A, fls.38vº, objeto desta matrícula. Nestes Termos, P.DEFERIMENTO.Rio de Janeiro, 27 de junho de 1.989..x.x.x.x.x. O Oficial, 

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO CERTIDÃO



**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – Sala 1120

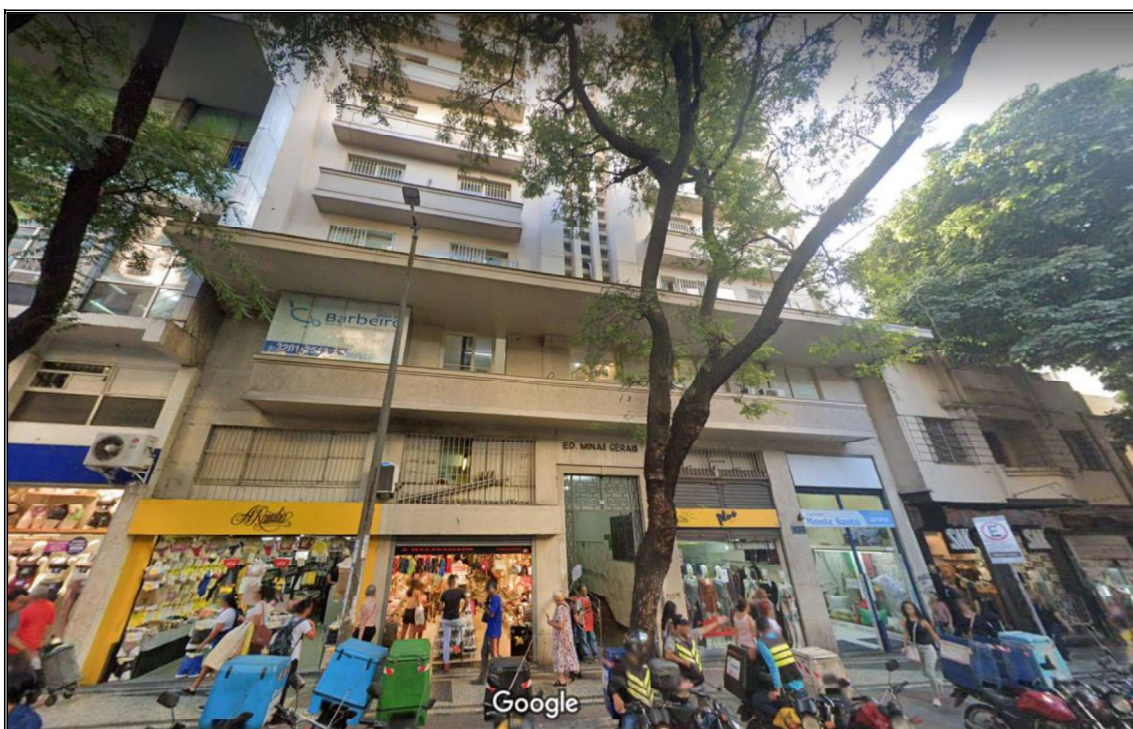
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

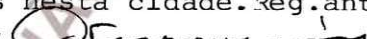
**ÁREA PRIVATIVA:** 82,10 m<sup>2</sup> - Matrícula 7.361

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 197.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |                      |                  |  |
|----------------------|----------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | Sala nº 1120         |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 82,10 m <sup>2</sup> | <b>Conforme:</b> | Matrícula 7.361                              |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,01894              | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>MATRÍCULA:</b> 7361  | <b>DATA</b> 28 / 11 / 1977 |
| <p>IMÓVEL: Grupo de salas 1120, no 11º pavimento, com frente para a rua São Paulo, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de nºs 1121, 1122, 1123, 1124, um balcão ou varanda, um cômodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00m por 1,00, com área total de aproximadamente 82,10m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,01894 do lote 17, do quarteirão 15, da 2ª seção urbana, com área, limites e confrontações da planta respectiva, no Ed. Minas Gerais. PROPRIETARIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, CPF. 001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. Reg. ant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Ofício. Oficial, </p> |                            |

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 7.361;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 82,10                  | 2.400,00                       | <b>197.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



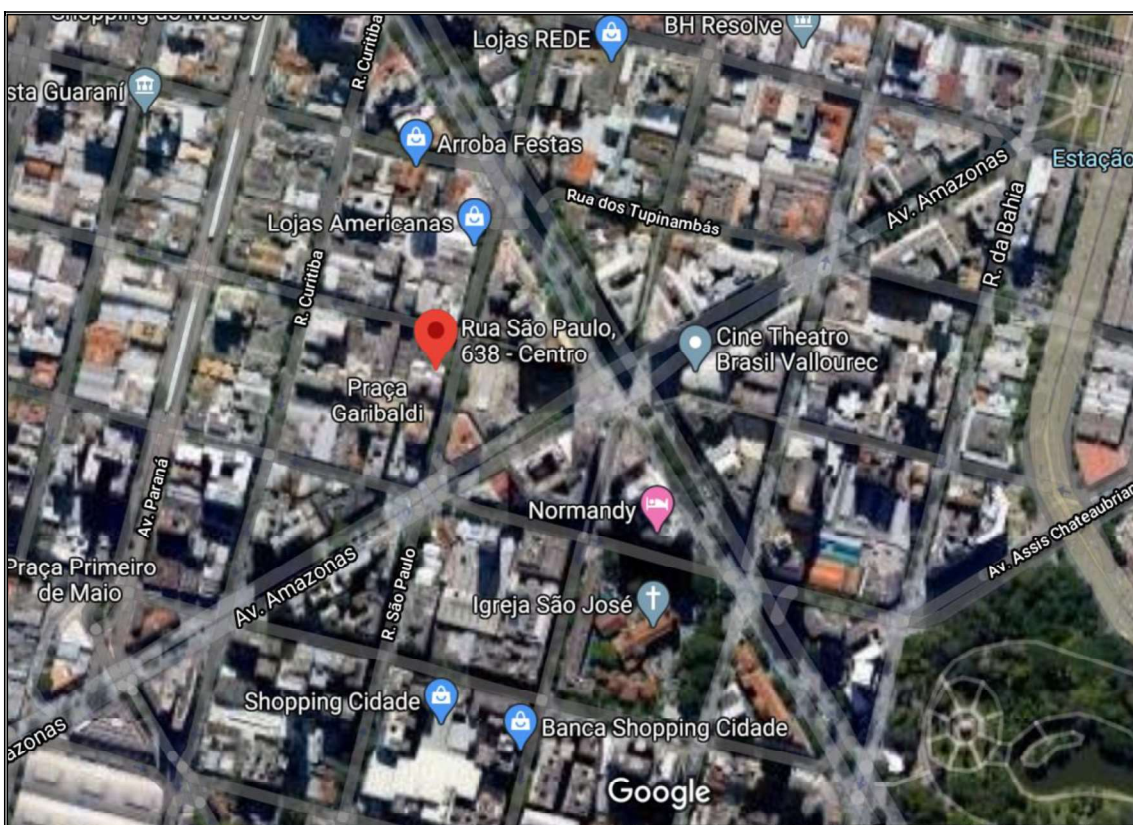
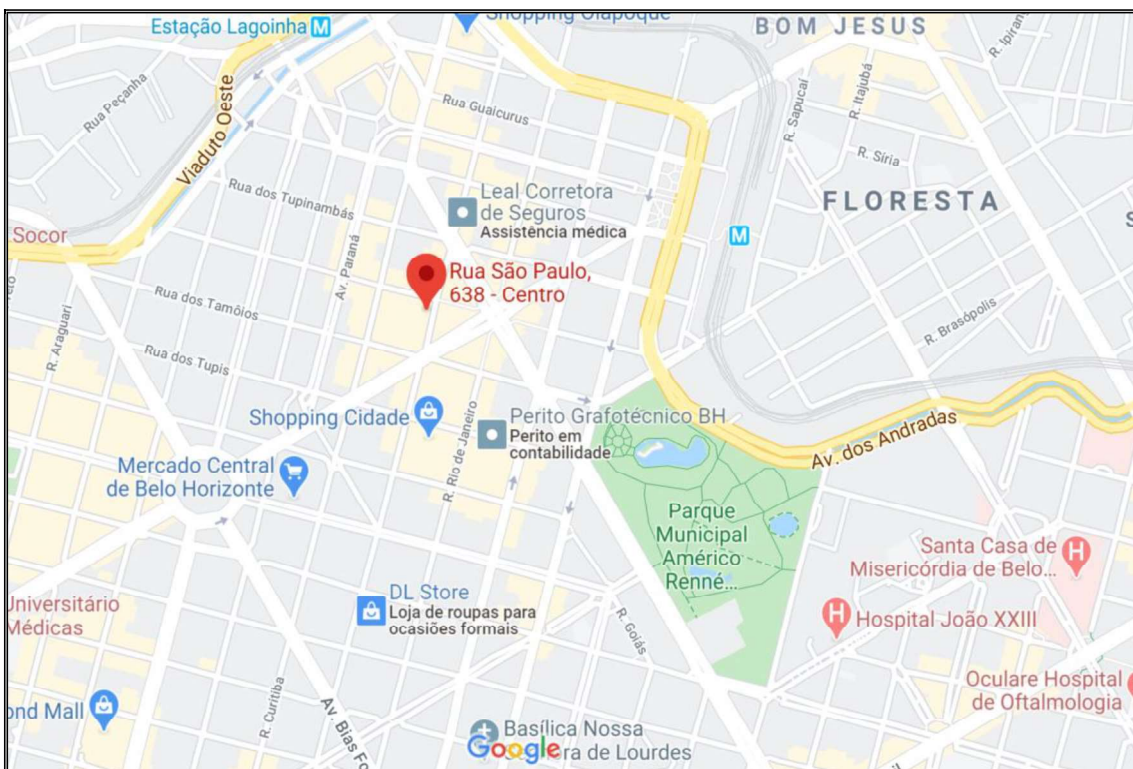
CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020



# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |

**COMPARATIVO 03**

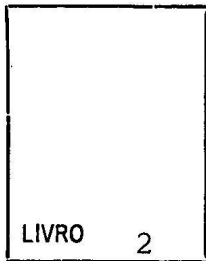
|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR  
REGISTRO GERAL  
3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS



FOLHA 1

MATRÍCULA: 7361

DATA 28 / 11 1977

IMÓVEL: Grupo de salas 1120, no 11º pavimento, com frente para a rua São Paulo, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de nºs 1121, 1122, 1123, 1124, um balcão ou varanda, um cômodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00m por 1,00, com área total de aproximadamente 82,10m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,01894 do lote 17, do quarteirão 15, da 2ª seção urbana, com área, limites e confrontações da planta respectiva, no Ed. Minas Gerais. PROPRIETÁRIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, CPF. 001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. Reg. ant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Ofício. Oficial, *[Assinatura]*

R. 1. 7361

DATA: 28-11-1977. TÍTULO: Escritura de compra e venda, lavrada pelo 9º tab. desta comarca, no livro 304, A, fls. 38v, em 14-10-1977. TRANSMITENTES: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, supra qualificados. ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC. 33163718/0020-10, com sede no R. Janeiro. VALOR: - Cr\$ 1.800.000,00, recebidos e quitados. Neste valor estão incluídos valores dos imóveis matriculados sob nºs 7360, a 7363, livro 2, deste cartório. Oficial, *[Assinatura]*

Av. 2. 7361

DATA: 19-1-1978. TÍTULO: Por documento particular, datado de 29-12-1977, a Companhia Internacional de Seguros, acima qualificada, declarou que o imóvel acima nos termos do parágrafo único, do artigo 85, do decreto lei 73, de 21-11-1966, como garantia das Reservas Técnicas, de modo que o referido imóvel não possa ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados. x. x. Oficial, *[Assinatura]*

**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – Sala 1130

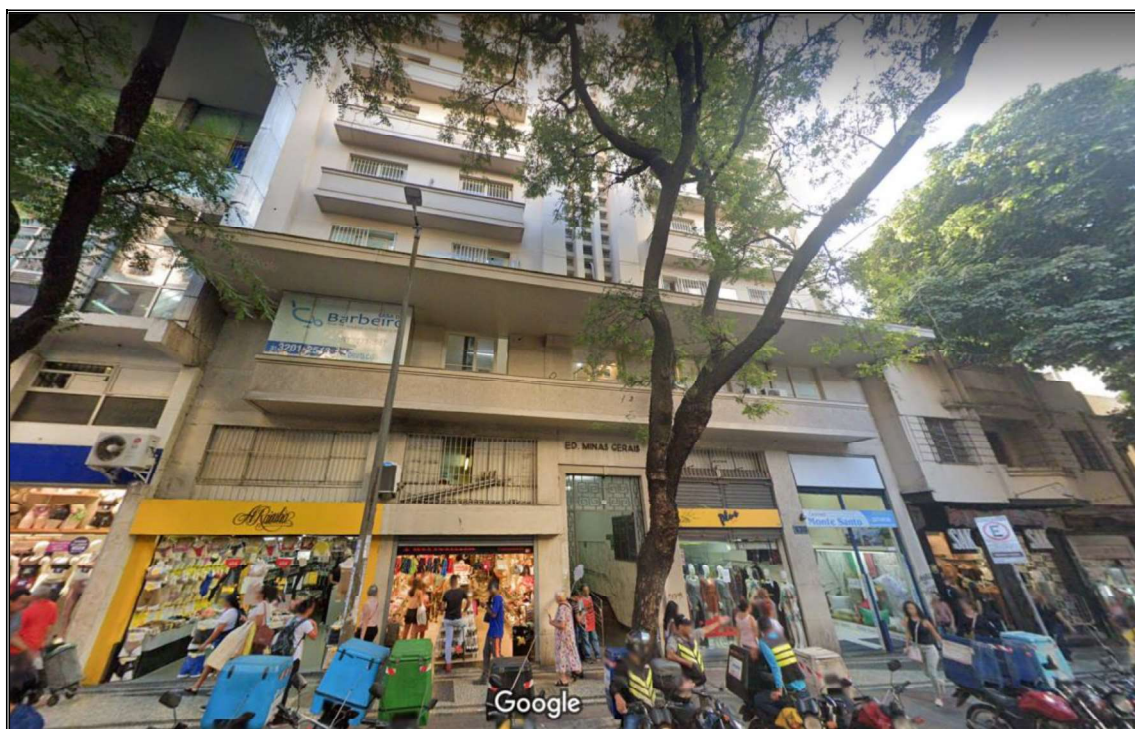
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 79,10 m<sup>2</sup> - Matrícula 7.362

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 190.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |                      |                  |  |
|----------------------|----------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | Sala nº 1130         |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 79,10 m <sup>2</sup> | <b>Conforme:</b> | Matrícula 7.362                              |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,01824              | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

MATRÍCULA: 7362 DATA 28/ 11/ 1977  
 IMÓVEL: Grupo de Salas nº 1130, situado nos fundos do 11º pavimento com área interna de iluminação comum ao grupo nº 1110, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de nºs 1131, 1132, 1133, 1134, um cômodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00m por 1,00m, com área de aproximadamente - 79,10m<sup>2</sup> e corresponde a fração ideal de 0,01824 do Ed, Minas Gerais, no lote 17, do quarteirão 15, da 2ª seção urbana, a rua São Paulo, 638. PROPRIETARIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, CPF-001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. Reg. ant. 16959, livro 3-N, fls. do 19 Oficial, Oficial,



**2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 7.362;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

**3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes**

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

**4. AVALIAÇÃO**

**Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

**Metodologia**

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

**Especificação da Avaliação**

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "Grau I" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "Parecer Técnico".



Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 79,10                  | 2.400,00                       | <b>190.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

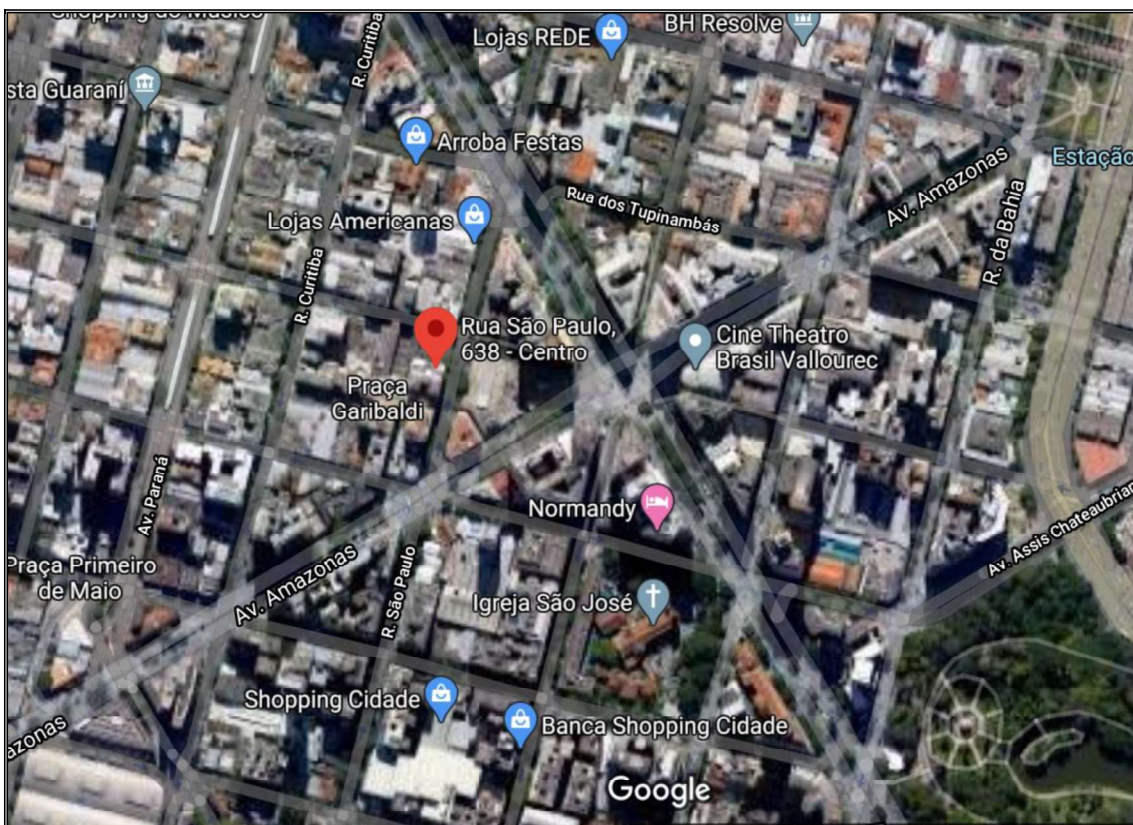
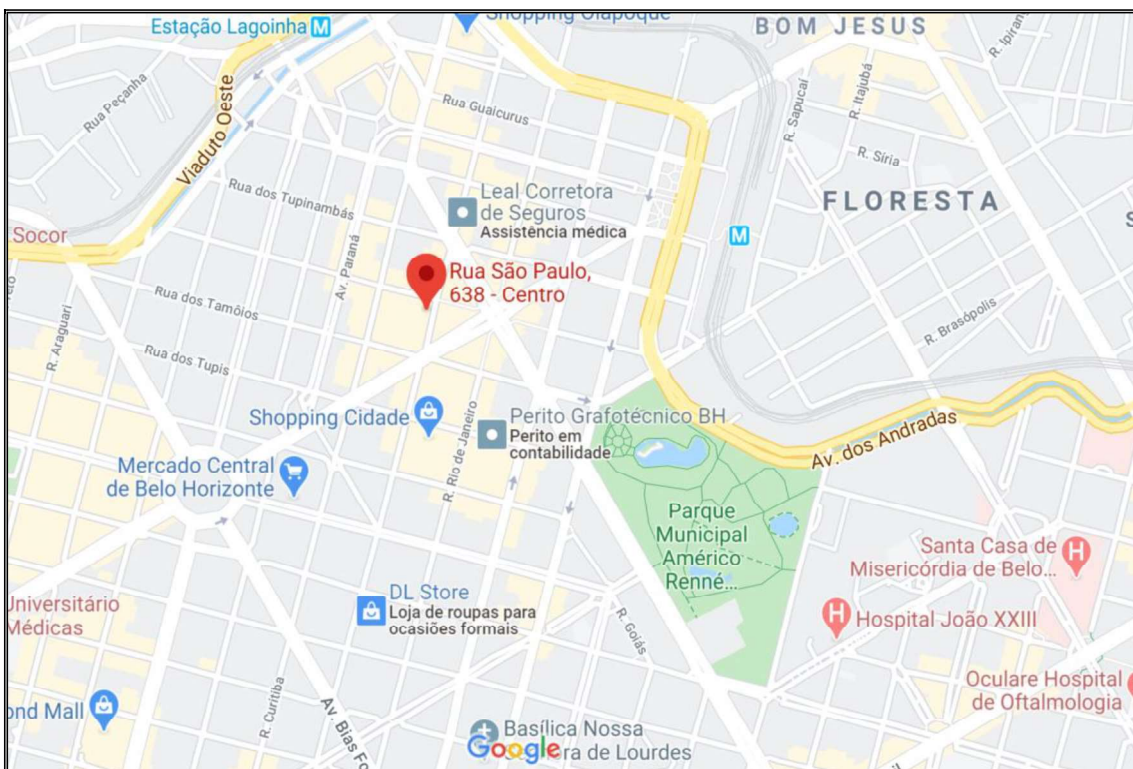


CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020

# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |

**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



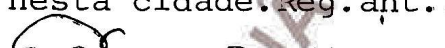
CARTÓRIO BOLIVAR  
REGISTRO GERAL  
3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

LIVRO 2

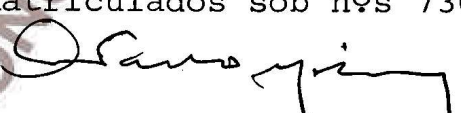
FOLHA 1

MATRÍCULA: 7362

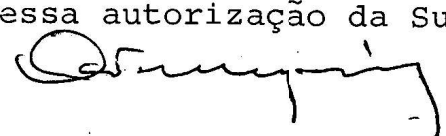
DATA 28/ 11/ 1977

IMÓVEL: Grupo de Salas nº 1130, situado nos fundos do 11º pavimento com área interna de iluminação comum ao grupo nº 1110, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de nºs 1131, 1132, 1133, 1134, um cômodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00m por 1,00m, com área de aproximadamente - 79,10m<sup>2</sup> e corresponde a fração ideal de 0,01824 do Ed, Minas Gerais, no lote 17, do quarteirão 15, da 2ª seção urbana, a rua São Paulo, 638. PROPRIETARIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, CPF-001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. Reg. ant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Oficial, Oficial, 

R. 1. 7362

DATA: 28-11-1977. TÍTULO: Escritura de compra e venda, lavrada pelo 9º tab. desta comarca, no livro 304-A, fls. 38v, em 14-10-1977. TRANSMITENTES: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, supra qualificados. ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC. 33163718/0020-10, com sede no R. Janeiro. VALOR: - Cr\$1.800.000,00, recebidos e quitados. Neste valor estão incluídos valores dos imóveis matriculados sob nºs 7360 a 7363, livro 2, deste cartório. Oficial, 

Av. 2. 7362

DATA: 19-1-1978. TÍTULO-Declaração-Por documento particular, data de 29-12-1977, a Companhia Internacional de Seguros acima - qualificada, declarou que o imóvel acima, nos termos do parágrafo único do artigo 85, do decreto lei 73, de 21-11-1966, como garantia das Reservas Técnicas, de modo que o referido imóvel não possa - ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem - previa e expressa autorização da Superintendencia Seguros Privados. Oficial, 

**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – Sala 1140

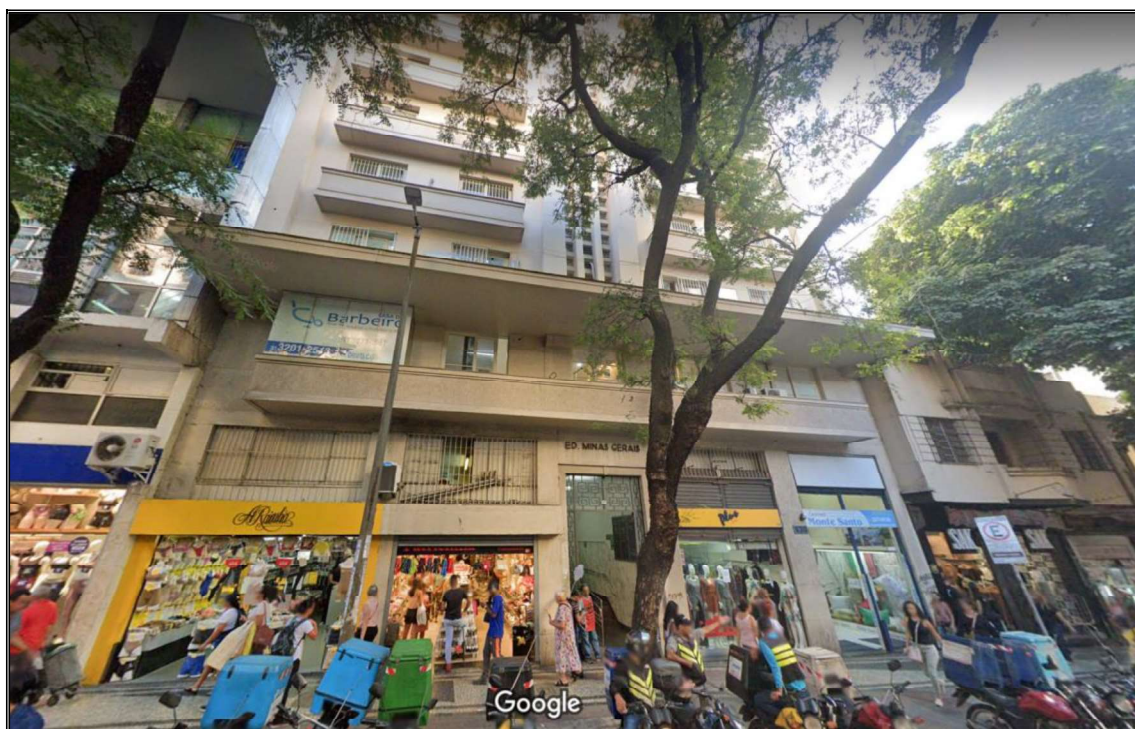
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 79,10 m<sup>2</sup> - Matrícula 7.363

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 190.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.



**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |                      |                  |  |
|----------------------|----------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | Sala nº 1140         |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 79,10 m <sup>2</sup> | <b>Conforme:</b> | Matrícula 7.363                              |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,01824              | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

MATRÍCULA: 7363 DATA 28 / 11 1977

IMÓVEL: Grupo de salas nº 1140, do 11º pavimento nos fundos, com área interna de iluminação comum ao grupo nº 1120, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de 1141, 1142, 1143, 1144, um cômodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00m por 1,00m, com área total de aproximadamente 79,10m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,01824 do Ed. Minas Gerais, a rua São Paulo, 638, construído no lote 17, do quarteirão 15, da 2ª seção urbana, área, limites e confrontações da planta respectiva. PROPRIETÁRIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, CPF. 001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Reg. ant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Ofício Oficial,



## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 7.363;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 79,10                  | 2.400,00                       | <b>190.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

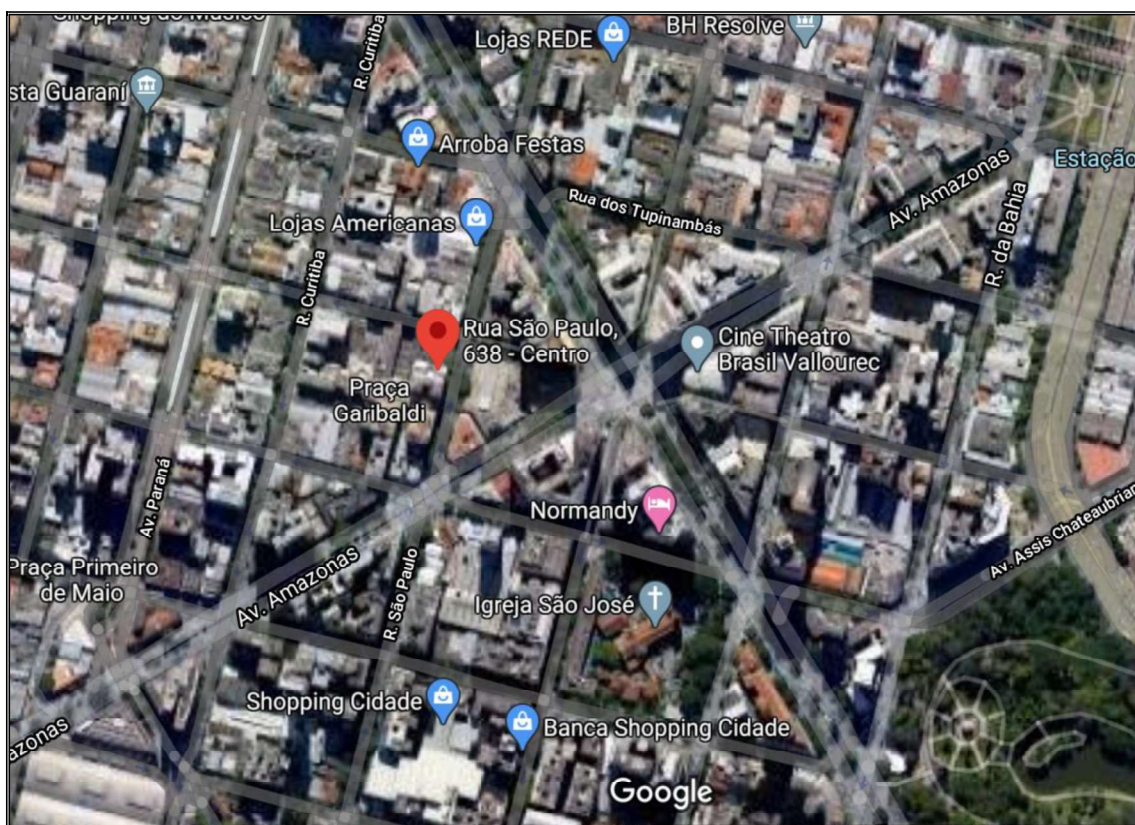
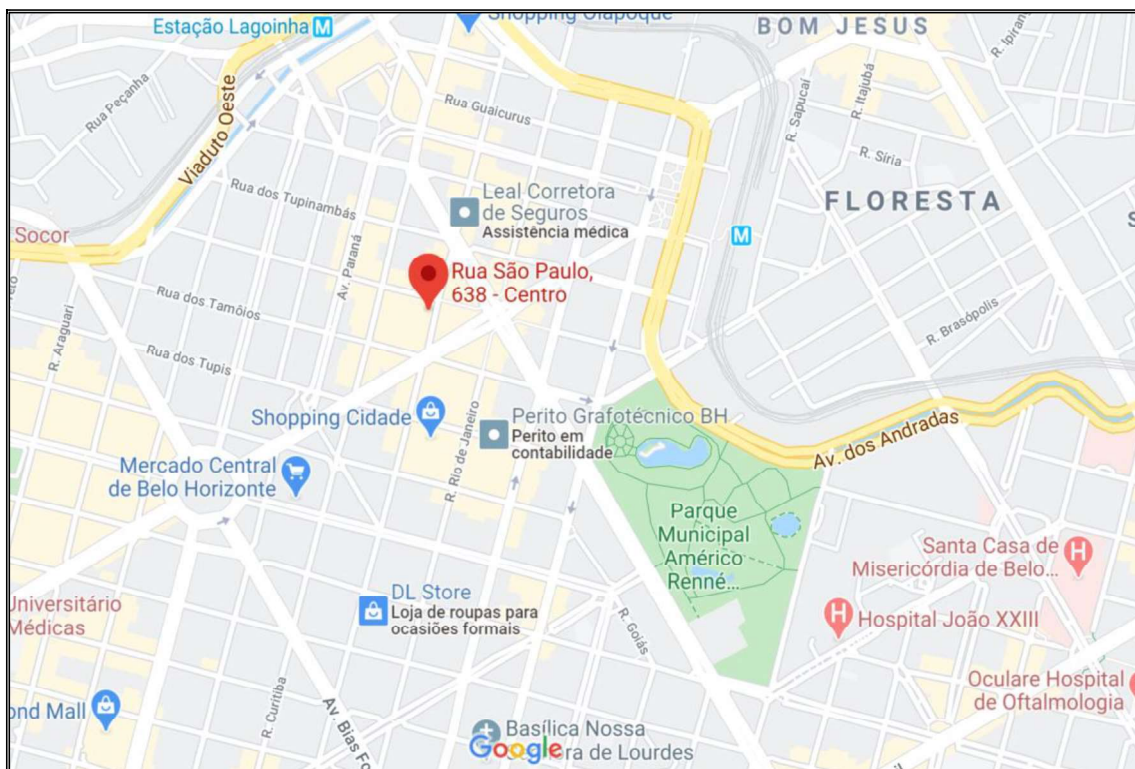


CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020

# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |



**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR  
REGISTRO GERAL  
3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

LIVRO 2

FOLHA 1

MATRÍCULA: 7363

DATA 28 / 11 1977

IMÓVEL: Grupo de salas nº 1140, do 11º pavimento nos fundos, com área interna de iluminação comum ao grupo nº 1120, constituído de uma ante-sala, 4 salas para escritórios de 1141, 1142, 1143, 1144, um cômodo com lavabo, medindo 1,10m por 1,00m, outro dito com WC, medindo 1,00m por 1,00m, com área total de aproximadamente 79,10m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,01824 do Ed. Minas Gerais, a rua São Paulo, 638, construído no lote 17, do quarteirão 15, da 2ª seção urbana, área, limites e confrontações da planta respectiva. PROPRIETÁRIOS: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES, médico, CPF. 001052626/20 e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Reg. ant. 16959, livro 3-N, fls. do 1º Ofício Oficial,

R. 1. 7363

DATA: 28-11-1977. TÍTULO: Escritura de compra e venda, lavrada pelo 9º tab. desta comarca, no livro 304-A, fls. 38v, em 14-10-1977. TRANSMITENTES: AFONSO DE ALMEIDA MAGALHÃES e s/m ZULEIKA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES, supra qualificados. ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, CGC. 33163718/0020-10, com sede no R. Janeiro. VALOR: - Cr\$ 1.800.000,00, recebidos e quitados. Neste valor estão incluídos valores dos imóveis matriculados sob nºs 7350 a 7363, livro 2, deste cartório. Oficial,

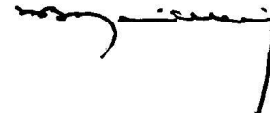
Av. 2. 7363

DATA: 19-1-1978. TÍTULO: DECLARAÇÃO - Por documento particular, datado de 29-12-1977, a Companhia Internacional de Seguros acima qualificada, declarou que o imóvel acima, nos termos do parágrafo único do artigo 85, do decreto lei 73, de 21-11-1966, como garantia das Reservas Técnicas, de modo que o referido imóvel não possa ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sempre via e expressa autorização da Superintendência Seguros Privados. Oficial,

R. 3. 7363

P. 134517

Data: 27.06.1991. PENHORA. Certifico que me foi apresentado o Auto de Penhora expedido pela 23ª Vara Cível desta Comarca, PROC. 735.681.0, devidamente acompanhado pelo ultimato do MM Juiz de Direito da 23ª Vara Cível desta Comarca, Dr. José Afonso da Costa Cortes, datado de 30.04.91. CREDOR: DIVINÓPOLIS DIESEL LTDA, CGC 20.148.409/0001-67, com sede nesta cidade. DE

VEDOR: CIA. INTERNACIONAL DE SEGURO, CGC 33.163.718/0020-10, com sede no Rio de Janeiro. VALOR: Cr\$ 259.678,27. DEPOSITÁRIOS: Edson Alves Peixoto e Maria Cecília Menezes. ....  
O Oficial, 



PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO CERTIDÃO



**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – Conjunto 1220 ( Salas 1.221, 1.222, 1.223 e 1.224)

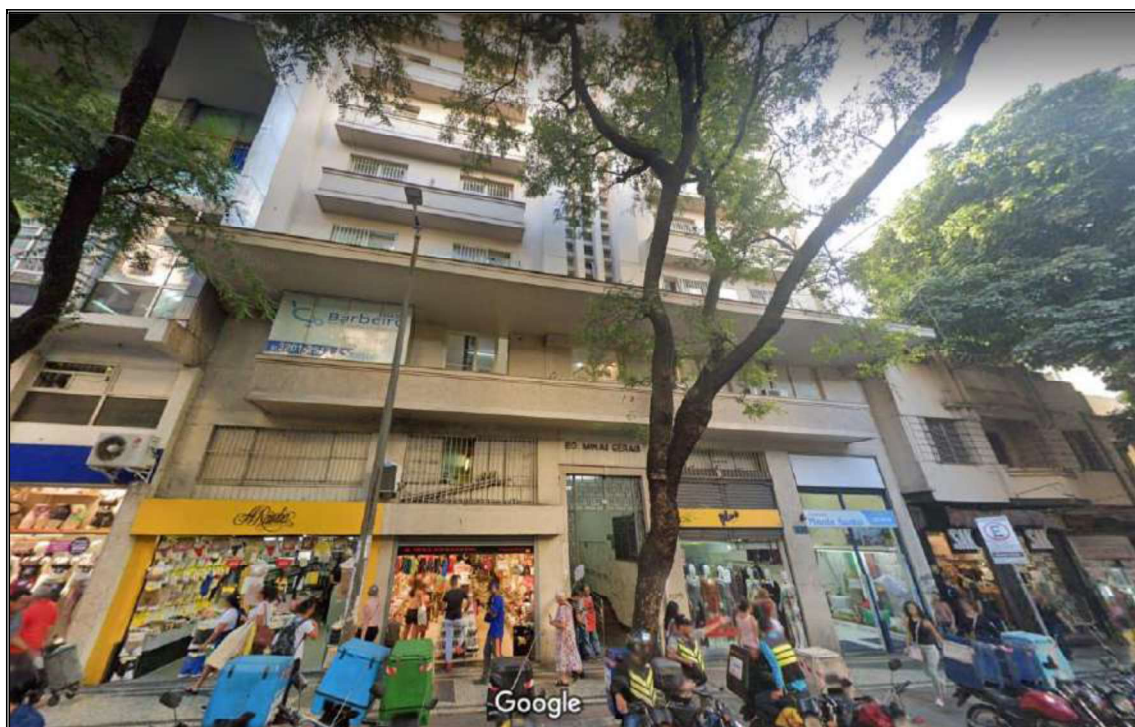
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 82,10 m² - Matrícula 64.402

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 197.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |   |                  |  |
|----------------------|---|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | Conjunto 1220 (Salas 1.221, 1.222, 1.223 e 1.224) |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 82,10 m <sup>2</sup>                              | <b>Conforme:</b> | Matrícula 64.402                             |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,01894   | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

3-BG FLS. 262 REG. N.º 64.402

DATA: 18 de Dezembro de 1975. P.126.143

IMÓVEL: Conjunto de salas formado de ante-sala, quatro salas, para escritórios, de nºs 1.221, 1.222, 1.223 e 1.224, com um balcão ou varanda para a rua São Paulo, um comodo de instalações sanitárias, tendo o conjunto a área aproximada de 82,10m<sup>2</sup> do Edifício Minas Gerais, 12º pavimento, à rua São Paulo 638, e sua respectiva fração ideal de 0,01894 do lote nº 17 (Dezesseete), do quarteirão nº 15 (Quinze), da 2ª seccão urbana. com

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 64.402;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X <input type="checkbox"/> Recessivo      |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 82,10                  | 2.400,00                       | <b>197.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



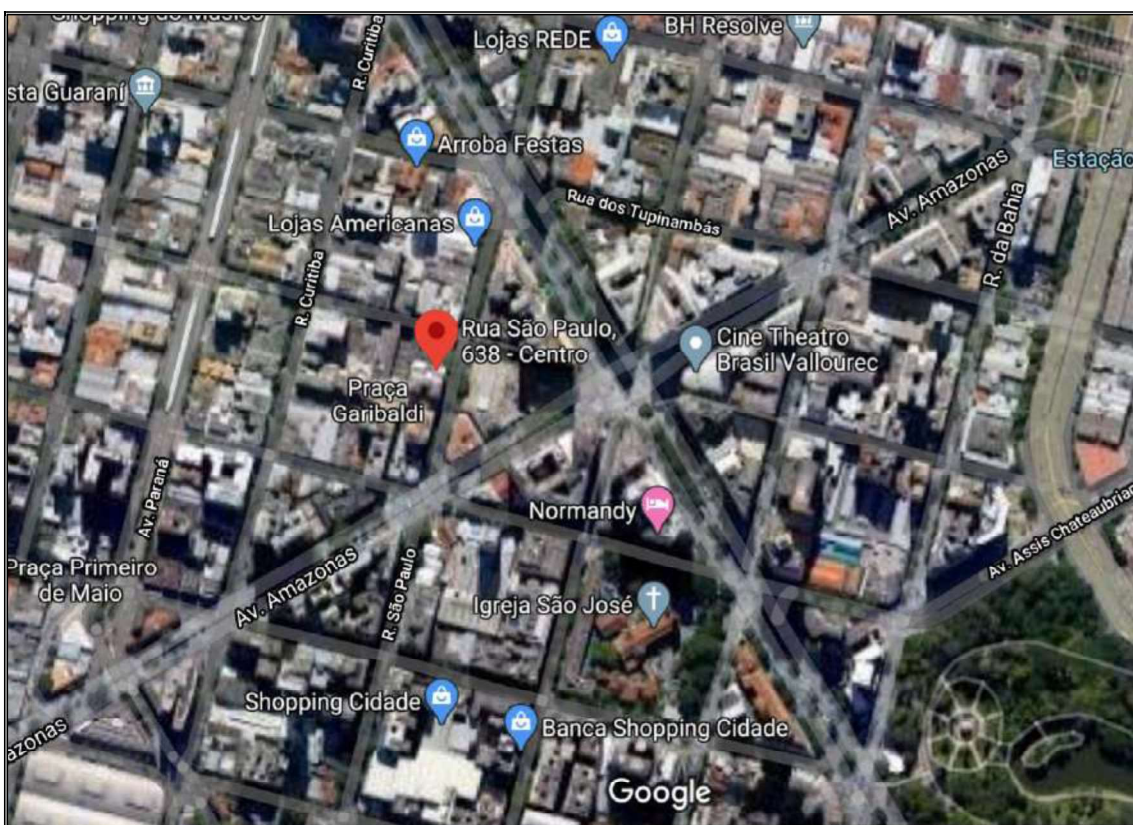
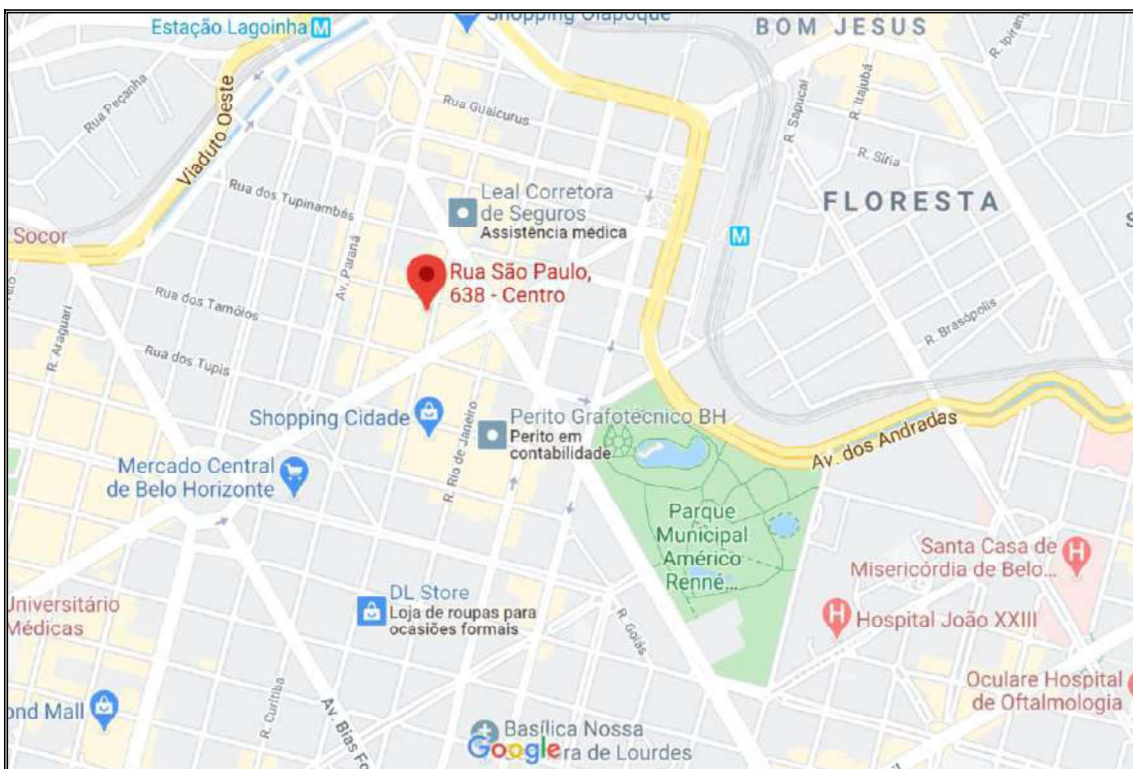
CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020



# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |

**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CARLOS DOLYAN  
REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVELS - RUA SERRA  
7170418 - TEL. CARLOS FERNANDES V. BULIVAS KUBRINKA  
RUA SÃO PAULO, 664 - LOJA 5 - FONE: 201-0941



fls. 4909

LIVRO 3-06 FLA. 262 REG. N° 64.402

DATA: 18 de Dezembro de 1975. R.126.143

IMÓVEL: Conjunto de salas formado de oito-salas, quatro salas, para escritórios, de n°s 1.221, 1.222, 1.223 e 1.224, com um salão ou varanda para a rua São Paulo, um comodo de instalações sanitárias, tendo o conjunto a área aproximada de 82,10m2 de Miraflores Minas Gerais, 12º pavimento, à rua São Paulo 638, e uma respectiva fração ideal de 0,01894 do lote n° 17 (Deseseto), do quarteirão n° 15 (Quinze), da 2ª seção urbana, com a área aproximada de 602,00m2, com os limites e confrontações da planta desta cidade; havido pela transcrição n° 34.610, Livro 3-AE, fls.216, de 2ª Oficial.....

AVULSOS: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CUC.33.163.715/0001-58.....

TRANSMISSÃO: UNIÃO BRASILEIRA DE COMPOSITORES, CUC.33.576.166/001, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.....

TÍTULO: COMPRA E VENDA. Escritura lavrada pelo 11º Tabelião da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Livro 2044, fls.74v, em 13-11-1975.....

VALOR: Cr\$150.000,00 recebidos e quitados.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAINARA SALES ROMERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 21:22, sob o número VJMNJ024943285. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/vjtabr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077549-02.2013.8.26.0100 e código 9476781.

*Renovação Transfêrencia*

## Contrato de Locação

**I- Locador (a): Companhia Internacional de Seguros – Em Liquidação Extrajudicial**, sociedade empresária, CNPJ 33.163.718/0001-58, por sua procuradora IMOBILIÁRIA BOM DESTINO LTDA., CNPJ 17.164.690/0001-17, administradora com sede nesta capital.

**II- Locatário (a): Classic Corretora de Seguros LTDA - ME**, sociedade empresaria limitada no ramo de corretores e agentes de seguros, de planos de previdência complementar e de saúde, CNPJ 38.616.017/0001-40, neste ato representado pelo sócio **Hélio Marcelino Loreno**, brasileiro, casado, empresário, CPF 315.730.536-00 e CI 10.712.924 PC/MG.

### III- Garantia:

**-Fiadores:** 1) **Samuel Oliveira Maciel**, brasileiro, solteiro, advogado, CPF: 775.386.256-15 e OAB- MG 72.793, residente na Rua Professor Arduino Bolivar, 368 - Apto. 602, Santo Antônio, CEP 30.350-140 BH/MG. 2) **Frederico Lacerda Loreno**, brasileiro, casado, empresário, CPF 037.122.826-30 e CI MG-10.698.235 SSP/MG e seu cônjuge, **Bianca Oliveira Cattoni Diniz**, brasileira, empresária, CPF 062.963.476-93 e CI M-6397576 SSP/MG residente na Rua Curitiba, nº 2.258 – apto 1.201, Lourdes, CEP 30.170-122, BH/MG.

**IV- Objeto da Locação: Conjunto 1.220 (salas 1.221, 1.222, 1.223 e 1.224)** na Rua São Paulo, nº638, Centro, CEP 30.170-130 BH/MG.

**V- Destinação:** O imóvel locado destina-se exclusivamente à **corretores e agentes de seguros, de planos de previdência complementar e de saúde**

**VI- Prazo:** O prazo de locação é de **24 (Vinte e quatro) meses**, a começar em **10 (Dez) de Fevereiro de 2017** e a terminar em **09 (Nove) de Fevereiro de 2019**.

**VII- Preço:** O preço mensal do aluguel atual é de **R\$ 999,00 (Novecentos e noventa e nove reais)**. O aluguel e encargos serão pagos até o dia **10 (Dez)** de cada mês.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO MARCELINO LORENO em 02/02/2019 às 20:22:09, sob o número WUJMLJ294024038865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 9A.E6.Z8FA.

**VIII - DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO:** Aluguel e encargos serão pagos pelo(a) LOCATÁRIO(A) a cada mês, de acordo com a cláusula VII, por meio de boleto bancário, sendo que as despesas decorrentes desta forma de cobrança serão de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), ou da forma e em local que a procuradora do(a) LOCADOR(A) indicar, sempre em horário comercial.

§1º: Ao(A) LOCATÁRIO(A) foi facultado o pagamento do aluguel diretamente no escritório da **Imobiliária Bom Destino Ltda.** sem o acréscimo de taxas. Entretanto, o LOCATÁRIO(A), opta neste ato por efetuar o pagamento através de boleto bancário e se compromete a arcar com os custos de emissão e envio. Caso não receba o boleto bancário antes da data determinada para o pagamento, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá contatar a imobiliária para ser providenciada a 2ª via do boleto em tempo hábil. A comunicação pelo LOCATÁRIO(A) do não recebimento do boleto posterior a data de pagamento não afastará a incidência de multa.

§2º: O aluguel mensal sofrerá correção anual acumulada automaticamente, e terá por base a variação do(a) IGPM/FGV. Na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo índice que reflita a inflação do período, preferencialmente o INPC/IBGE.

§3º: Fica, desde já, ajustado entre as partes contratantes que, se a legislação vier a permitir reajuste do valor do aluguel com periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, o novo prazo de reajuste fixado pelo Governo Federal passará a ser adotado na locação ora contratada.

§4º: Os aluguéis serão somente recebidos com os encargos locatícios ajustados neste contrato. No caso de pagamento dos encargos diretamente às fontes arrecadoras, o (a) locatário(a) é obrigado a exibir no ato do pagamento dos aluguéis os comprovantes dos mesmos.

§5º: Os cheques que porventura o (a) LOCADOR(A) por liberalidade aceitar, sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele concedida, tornando o(a) LOCATÁRIO(A) inadimplente, sujeitando-o a ação de despejo e às penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

§6º: O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade do (a) LOCADOR(A), não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo(a) LOCATÁRIO(A), ou seu (s) Fiador(es), como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

**IX - DOS ENCARGOS:** Além do aluguel mensal, o(a) LOCATÁRIO(A), pagará aos Órgãos Competentes diretamente ou por intermédio da **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, o Imposto Predial e Territorial Urbano, as taxas de luz e força, taxa de incêndio, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam sobre o imóvel locado, inclusive prêmio de seguro contra incêndio, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante todo o período de locação, na forma que melhor convier ao(a) LOCADOR(A).

§1º: O(A) LOCATÁRIO(A), compromete-se a efetuar a transferência de titularidade para o seu nome, das contas de luz e água junto à CEMIG e COPASA, num prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste, sob pena de ficar caracterizada infração contratual.

§2º: Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada um.

§3º: O seguro contra incêndio do imóvel locado, cujo pagamento do prêmio, em qualquer hipótese, será de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), será contratado pelo(a) LOCADOR(A), que será o beneficiário da indenização em caso de sinistro, em Cia. de Seguros de sua livre escolha, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel. O seguro será renovado anualmente. Após efetuar a contratação do seguro, o(a) LOCADOR(A) será reembolsado pelo LOCATÁRIO(A).





Imobiliária **BOM DESTINO** Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

§4º: Em se tratando de LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA, cujo valor do aluguel imponha o recolhimento do imposto de renda retido na fonte, o mesmo se compromete a apresentar mensalmente à **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, os comprovantes de recolhimento do imposto de renda retido na fonte junto à Receita Federal, na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ficar responsável por responder por quaisquer prejuízos que o locador vier a sofrer junto à Receita Federal, inclusive se apurados após a rescisão da presente locação.

§5º: Em se tratando de locação não residencial, cujo imóvel necessite de adaptação para as atividades do(a) LOCATÁRIO(A), o mesmo se compromete a regularizar junto o Corpo de Bombeiros de Minas Gerais o competente Auto de Vistoria.

**X - DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES:** Todos os avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas ao(a) LOCADOR(A) pelo órgão público ou síndico, deverão ser imediatamente entregues a **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, sob pena de ficar o (a) LOCATÁRIO(A) responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão e perdas e danos ocasionados ao(a) LOCADOR(A).

**XI - DO ATRASO NO PAGAMENTO - PENALIDADES:** O pagamento de aluguéis e de todos os encargos locatícios legais e contratuais, inclusive IPTU, contas de luz e água, condomínio, após seu vencimento, será automaticamente acrescido da multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor total de débito.

§1º: Sendo encaminhado ao DEPARTAMENTO JURÍDICO da empresa e/ou ADVOGADOS para cobrança, serão ainda devidos, pelo(a) LOCATÁRIO(A) as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, inclusive encargos, em caso de cobrança extrajudicial, e 20% (vinte por cento) em caso de ajuizamento, além de correção monetária até a efetiva liquidação, independente de serem efetivadas ou não as medidas judiciais. Caso o atraso exceda a 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1%(um por cento) ao mês, independente do ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

**XII - DA TOLERÂNCIA DO LOCADOR:** Se, na vigência da locação, tolerar o(a) LOCADOR(A), direta ou indiretamente, o atraso ou demora no pagamento dos aluguéis e outras obrigações quaisquer constantes deste contrato, tal fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos jurídicos, como se nenhuma concessão houvesse sido feita e sem qualquer direito a novação do artigo 838 do Código Civil.

**XIII - DO USO E DESTINAÇÃO:** O imóvel, objeto da presente locação, é destinado exclusivamente para fins previstos na cláusula V, não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do(a) LOCADOR(A).

§1º: No caso de pessoa jurídica, a cessão, sub-locação ou transferência ficará, de pleno direito, caracterizada caso o(os) sócio (s) à época da assinatura deste contrato, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros a qualquer tempo o controle societário.

§2º: Compete ao(a) LOCATÁRIO(A) se a locação for destinada a fins NÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se a localização do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o(a)



LOCADOR(A) isento(a) de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do(a) LOCATÁRIO(A), devendo neste caso, o(a) LOCATÁRIO(A), responder pelos alugueis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista na cláusula XX.

**XIV- BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:** O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em nenhuma hipótese fazer qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do (a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado, a removê-las se o(a) LOCADOR(A) assim o desejar, deixando o imóvel no estado em que foi inicialmente locado, conforme laudo de vistoria.

§1º: Caso o(a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) direito à indenização pelas mesmas, sendo que, desde já, este renuncia expressamente ao direito de retenção e indenização pelas mesmas, independentemente de sua natureza, uma vez que as mesmas aderirão ao imóvel e dependem de prévia autorização para serem realizadas.

**XV - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS):** O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do Laudo da Vistoria, em anexo, procedida no imóvel locado, confessa que o recebe em bom estado, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom funcionamento, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel, quando finda a locação, em bom estado de conservação, limpo, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Se o imóvel for entregue com pintura nova, também deverá ser devolvido ao(à) LOCADOR(A) todo pintado de novo, nas mesmas cores e com materiais iguais ou equivalentes à pintura anterior. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

§1º: Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento da condição desta cláusula, o(a) LOCADOR(A), somente receberá as chaves em definitivo do imóvel, ora locado, após vistoria regular realizada por seu REPRESENTANTE, assistida pelo(a) LOCATÁRIO(A) sendo que na ausência injustificada deste, por duas testemunhas, fica valendo o Laudo de Vistoria para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo(a) LOCATÁRIO(A):

a) O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo LOCATÁRIO(A) ou por seus fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

b) Quando por qualquer motivo ou circunstâncias, o(a) LOCATÁRIO(A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ter-se-á como válida a vistoria realizada e assinada por 02 (duas) testemunhas, gerando obrigações para o(a) LOCATÁRIO(A) e fiadores, sendo que estes deverão responder por todos os encargos da Locação até o final da vistoria que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos, com a efetiva entrega das chaves.

§2º: O(A) LOCADOR(A), poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, impostos, taxas, etc.)

§3º: Estando a locação prorrogada por prazo indeterminado, o(a) locatário(a) poderá devolver o imóvel, desde que avise ao(à) locador(a) ou a sua procuradora por escrito com antecedência de 30(trinta) dias, sob pena de pagamento de aluguel e encargos correspondentes ao período de aviso.



Imobiliária **BOM DESTINO** Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

**XVI- DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES:** É assegurado ao(a) LOCADOR(A) e a sua contratada durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros expressamente autorizados.

§1º: Durante a visita, se constatado pelo(a) LOCADOR(A) ou sua contratada a existência de danos e estragos, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperar e consertá-los, sob pena de poder o(a) LOCADOR(A) considerar rescindido este contrato por infração, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

§2º: Caso o(a) LOCADOR(A) tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO (A) se obriga a possibilitar a visita de potenciais compradores, desde que previamente comunicado, ficando desde já pactuado que as visitas poderão ocorrer em todos os dias úteis da semana, nos horários de 9:00 às 11:00 e de 14:00 às 17:00 horas.

**XVII - DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E OUTRAS:** Quaisquer reclamações ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Laudo de Vistoria inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 5(cinco) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

**XVIII - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES:** O(A) LOCATÁRIO(A), e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a Lei 8.245/91 – artigo 58, Inciso IV a serem citados, notificados ou intimados mediante fax-simile, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

**XIX - DA RESCISÃO:** O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista ao(a) LOCATÁRIO(A) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do(a) LOCATÁRIO(A) e dos que estão sob sua responsabilidade;
- processo de desapropriação, total ou parcial;
- qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

**XX - DA DEVOUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL:** Se o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula VI deste, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória de 20%(vinte por cento) do valor total da parte não cumprida do contrato, calculado sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão, nos termos do artigo 4º da Lei 8245/91.

**XI - DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA:** Sujeitar-se á o(a) LOCATÁRIO(A), além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento de multa irredutível e não compensatória, de caráter indenizatório, de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, considerado o valor do aluguel da época da infração, mais perdas e danos eventualmente ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

a) infração de qualquer cláusula deste contrato, inclusive se rescindido o contrato através de sentença em ação de despejo por falta de pagamento.

b) em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, provindas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal e arcar com a multa prevista no "caput" deste.

b.1) Também deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, substituir qualquer fiador que seja exonerado, sob pena de ser considerada infração contratual, ensejando a rescisão do contrato e a cobrança da multa prevista no "caput" desta.

c) Caso o contrato seja garantido através de seguro fiança, a sua não renovação na época própria implicará em infração contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas neste contrato.

**XXII – DAS CONDIÇÕES DA GARANTIA:** Como garantia das obrigações advindas do presente Contrato de Locação, o(a) LOCATÁRIO(A) apresenta os FIADORES e PRINCIPAL(AIS) pagadores e devedores solidariamente responsável(eis) pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações do(a) LOCATÁRIO(A) neste contrato, e assinam-no juntamente com o(a) LOCATÁRIO(A) o(a)s senhores(as) mencionados na cláusula III.

§1º: O(s) Fiador(es) do presente contrato não poderá(ão) eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente, como desistido desde já tem, dos benefícios de ordem da divisão, bem como dos favores dos artigos 823, 827 a 830, 835, 837 a 839 do CC/02

§2º: A garantia constante desta cláusula vigorará ainda que a locação seja prorrogada e até a efetiva entrega das chaves, o que se dará quando o(a) LOCATÁRIO(A) tiver cumprido suas obrigações, inclusive depois de realizada a vistoria judicial.

§3º: A fiança abrangerá o período que for prorrogado o contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando os fiadores desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo(a) LOCATÁRIO(A).

§4º: Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, provindas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

**XXIII - DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO:** Quando o imóvel locado estiver submetido ao regime de condomínio, observar-se-á o seguinte:

a) O (a) locatário se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do condomínio, a sua convenção e o seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequente de sua inobservância.

b) No caso de imóvel com vaga de garagem, o locatário declara ter vistoriado o local e estar ciente de seu tamanho e localização.

§1º: Caso o(a) LOCADOR(A) opte que o LOCATÁRIO(A) pague diretamente ao síndico ou à administradora as taxas condominiais, este ficará obrigado a apresentar mensalmente junto ao escritório da **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, ou enviar através de fax/e-mail os comprovantes de pagamento, inclusive eventual fundo de reserva ou taxa extra que tenha adiantado e deva ser ressarcido pelo LOCADOR(A).

§2º: Caso o LOCATÁRIO(A) não apresente tais comprovantes mensalmente, ao final da locação será ressarcido das taxas extras ou fundos de reserva na mesma proporcionalidade em que tiver efetuado os pagamentos para o Condomínio.

**XXIV - DOS SUCESSORES E HERDEIROS:** Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DPA NESSA S/A. ESCRITÓRIO DE IMOBILIÁRIA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 34.566.2381A.





Imobiliária BOM DESTINO Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

**XXV – DO FORO CONTRATUAL:** Elegem as partes o foro de Belo Horizonte para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 02 (duas) via(s) de igual teor para as finalidades legais.

**Belo Horizonte, 04 de Fevereiro 2017.**

LOCADOR:

*[Handwritten Signature]*  
P/p.: IMOBILIÁRIA BOM DESTINO LTDA

LOCATÁRIO:

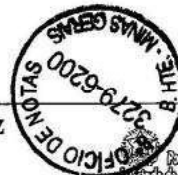
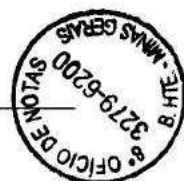
*[Handwritten Signature]*  
Classic Corretora de Seguros LTDA - ME,  
(pelo sócio Hélio Marcelino Loreno)

FIADORES:

*[Handwritten Signature]*  
Samuel Oliveira Maciel

*[Handwritten Signature]*  
Frederico Lacerda Loreno

*[Handwritten Signature]*  
Bianca Oliveira Cattoni Diniz



**Serviço Notarial do 8º Ofício de Belo Horizonte**  
Rua São Paulo, 684 - Loja 7 e 9 - Centro - BH - MG - CEP: 30170-130 - Tel.: (31) 3279-6200

**RECONHECIMENTO DE FIRMA**  
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
HELIO MARCELINO LORENO, FREDERICO LACERDA LORENO, BIANCA CATTONI DINIZ LORENO

Etiqueta Hº: 1772624257. Belo Horizonte, 09/03/2017 11:04:57  
Em testº da verdade, Maxwell Junio Pereira Marcal. Dou fe.  
T836270-2321 - EMOL: 14,40 - TFPJ: 4,47 - TOTAL: 18,87

**Selo de Fiscalização**  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69387

**Selo de Fiscalização**  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69385

**Selo de Fiscalização**  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69386

**2º TABELIONATO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG**  
TABELIAO - JOAO CARLOS NUNES JUNIOR  
Rua da Bahia, 1000 - Centro - BH - (31) 3014-4600 - E-mail: cartorio@cartoriojaguarao.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:  
Samuel Oliveira Maciel \*\*\*\*\*  
Belo Horizonte, 09/03/2017 16:06:22 Loreno

**Selo de Fiscalização**  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 31651

Ana Luiza M. Souza Dias  
Esc. Autorizada

Emol: R\$ 9,90 T.F. R\$ 1,49 Total: R\$ 11,39

Rua Goitacazes, 197 | loja 5 - Centro  
30190-050 Belo Horizonte | MG | Fone/Fax: (31) 3224-1182



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 34.662781A. Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 34.662781A.



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 8 - FONE: 201-0941



LIVRO 3-BG FLS. 262 REG. N.º 64.402

DATA: 18 de Dezembro de 1975. P.126.143

IMÓVEL: Conjunto de salas formado de ante-sala, quatro salas, para escritórios, de n.ºs 1.221, 1.222, 1.223 e 1.224, com um balcão ou varanda para a rua São Paulo, um comodo de instalações sanitárias, tendo o conjunto a área aproximada de 82,10m2 do Edifício Minas Gerais, 12º pavimento, à rua São Paulo 638, e sua respectiva fração ideal de 0,01894 do lote nº 17 (Dezesse-  
sete), do quarteirão nº 15 (Quinze), da 2ª seção urbana, com a área aproximada de 602,00m2, com os limites e confrontações da planta desta cidade; havido pela transcrição nº 34.610, livro 3-AE, fls.216, do 2º Oficial.....

ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CGC.33.163.718/0001-58.....

TRANSMITENTE: UNIÃO BRASILEIRA DE COMPOSITORES, CGC.33.576.166/001, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.....

TITULO: COMPRA E VENDA. Escritura lavrada pelo 11º Tabelião da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no livro 2044, fls.74v, em 13-11-1975.....

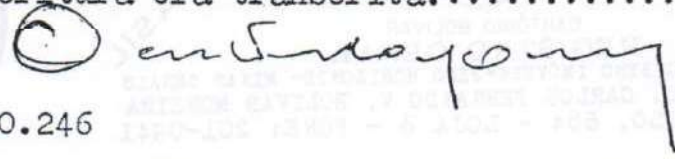
VALOR: Cr\$150.000,00 recebidos e quitados.....

2

5


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA SÁLIA HERDMAN ELETREDO e é válido para todos os fins legais. Para obter o original, consulte o site <http://www.tre.br>. P. Para receber o original, consulte o site <http://www.tre.br>.




CONDICÕES: As partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condições da escritura ora transcrita. ....  
O Oficial. 

AV.1. P.120.246

DATA: 03-07-1989. ONUS. Certifico que me foi apresentado o documento datado de 27-06-1989 e que nele consta o seguinte: A ' Companhia Internacional de Seguros, inscrita no CGC sob o número 33.163.718/0001-58, com sede nesta cidade, na rua Ibituruna nº 81, vem requerer a V.Sa. se digne mandar inscrever neste ' cartório nos termos do Parágrafo Único do Artigo 85, do Decreto-Lei nº 73, de 21-11-66, como vinculado a SUSEP, de modo que não possa ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado sem previa e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados, os imóveis de sua propriedade situados na rua São Paulo nº 638 - salas 1221 a 1224, Belo Horizonte - MG, adquiridas de União Brasileira de Compositores, conforme escritura lavrada no cartório do 11º Ofício de Notas da Cidade do ' Rio de Janeiro - RJ, em 13-11-1975, livro 2044, fls.74 vº. Rio de Janeiro, 27 de Junho de 1989. ....

O Oficial. 

**CERTIDÃO**  
**(ut vi da Lei 6015/73 - Artigo 21)**  
**CERTIFICO MAIS QUE:**

Foi protocolado nesta Serventia: Em 08.07.1991, foi apresentado nesta Serventia, Mandado nº363/91, proc.1672/91 da 17ª JCJ desta Capital, origem - proc.009852783-01 da 9ª JCJ de Salvador-BA em 21.05.1991, foi protocolado sob nº 141552 (Talão 10996), Mandado nº181/92 (Referente Penhora), da 17ª JCJ desta Capital, originado do processo acima citado, referente à Reclamação Trabalhista, sendo Reclamante, Augusto César Cavalcante de Brito e Reclamado, Cia.Internacional de Seguros; SENDO ENVIADA COMUNICAÇÃO À REFERIDA JCJ, AGUARDANDO A DECISÃO DO MM.JUIZ. ....  
O Oficial, 

Certidão extraída em 08 de 05 de 2012.

Talão nº 504702 Emolumento R\$ 12,21 + TFJ R\$ 4,31 = Total R\$ 16,52.

O Oficial, 

Luiz Carlos

Murilo Ottone Victor Bolívar Mereira

Escrevente

3º Ofício R. I. B.Hte. / MG



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA SÁE A. HERDMAN ELETRO e é válido para todos os fins legais. Para mais informações, consulte o site: <http://www.tribunal.jus.br>. P. Para reconhecer a originalidade, consulte o site: <http://www.tribunal.jus.br>. P. Para reconhecer a originalidade, consulte o site: <http://www.tribunal.jus.br>.





**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – 13 andar

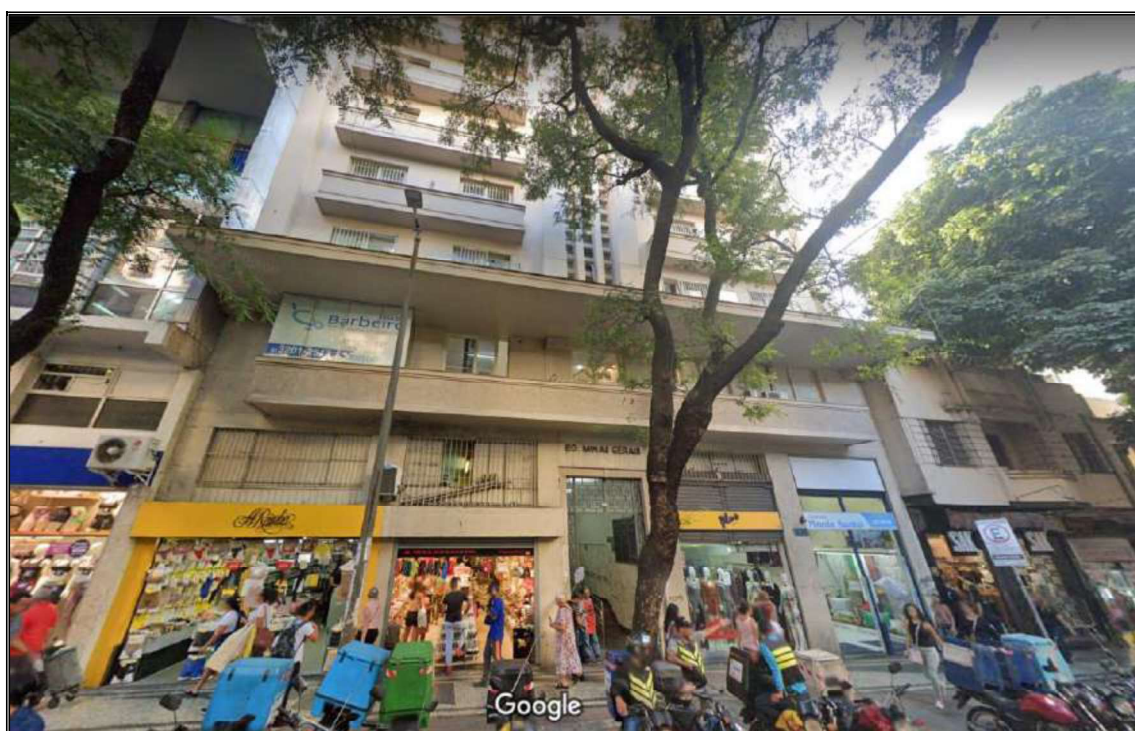
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 317,70 m<sup>2</sup> - Matrícula 3.580

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 699.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.



**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                      |                       |                  |  |
|----------------------|-----------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>      | 13 andar              |                  |  |
| <b>Área Total:</b>   | 317,70 m <sup>2</sup> | <b>Conforme:</b> | Matrícula 3.580                              |
| <b>Fração Ideal:</b> | 0,07436               | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

C E R T I F I C O, a pedido que às fls.111, do livro 3-E, deste Cartório consta o registro de teor seguinte: Nº DE ORDEM: 3.580. REGISTRO ANTERIOR: 19.421, Lº 3-R, fls.24, 3ª Oficial DATA: 10 de abril de 1958, CIRCUNSCRIÇÃO: Belo Horizonte. DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº: Urbano. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: Imóvel ' constituído pelo 13ª pavtª do Ed. Minas Gerais, nesta cidade, à rua São Paulo, 638, com uma área útil de 317,70m<sup>2</sup>, aproximadamente, aos quais corresponde a fração de 0,07436, do respectivo terreno, e a área total de 416m<sup>2</sup>, aproximadamente, sendo o edifício construído '

**IV- Objeto da Locação: Conjunto 1.310 (salas 1.311, 1.312, 1.313 e 1.314), Conjunto 1.320 (salas 1.321, 1.322, 1.323, 1.324), Conjunto 1.330 (salas 1.331, 1.332, 1.333 e 1.334) e Conjunto 1.340 (salas 1.341, 1.342, 1.343 e 1.344), na Rua São Paulo, 638, Centro, BH/MG.**

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 3.580;
- cópia de contrato de locação;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;
- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 317,70                 | 2.200,00                       | <b>699.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



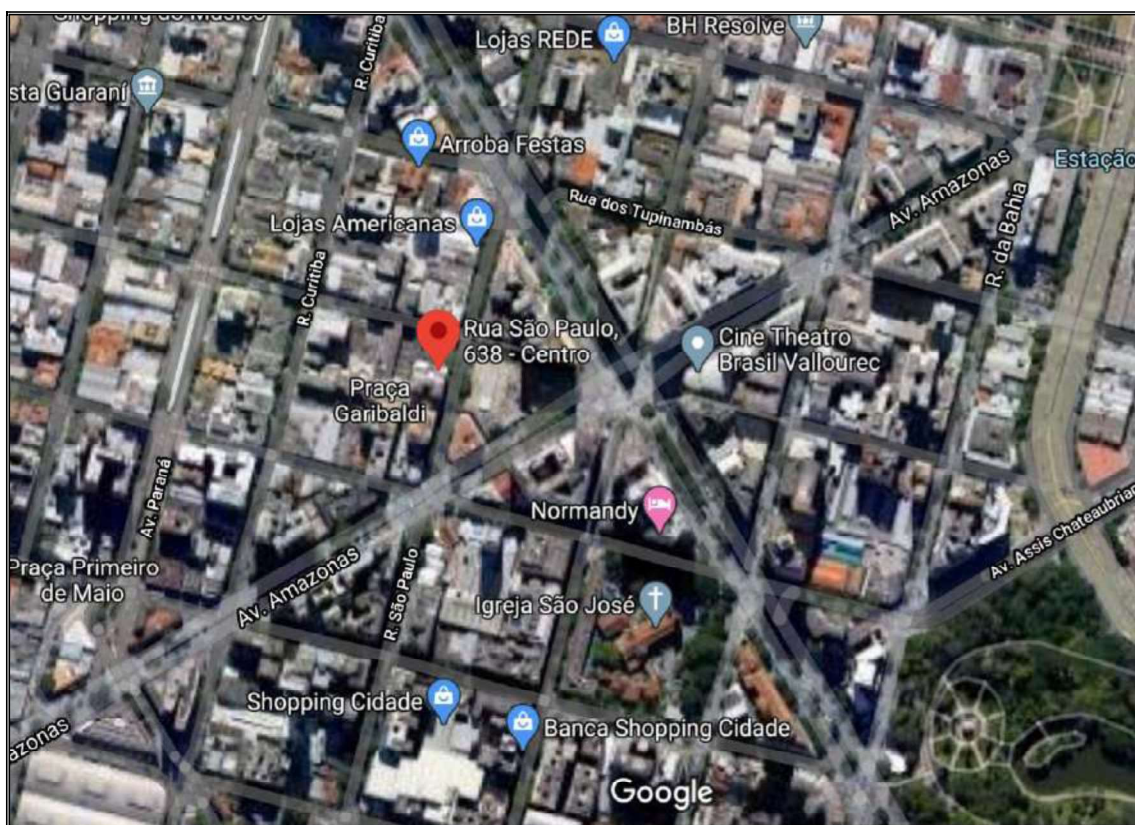
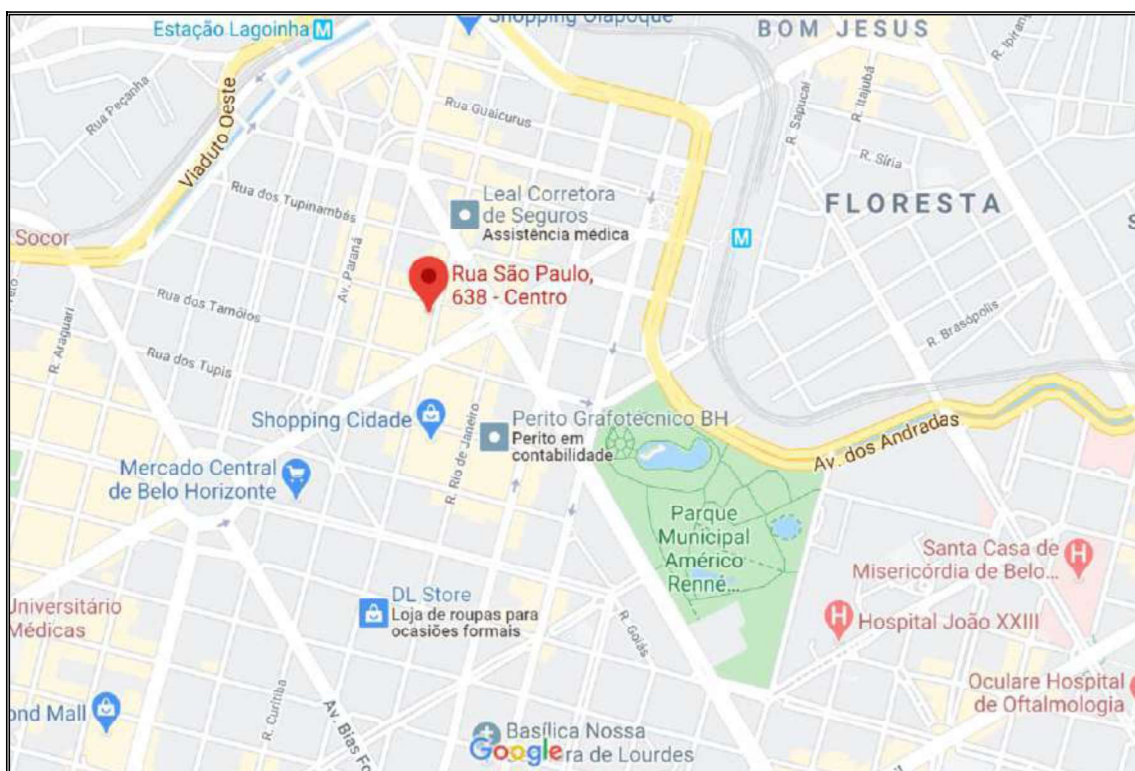
CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020



# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m <sup>2</sup> )   |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/</a> |

**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 116,08 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m <sup>2</sup> ) – em oferta à mais de 01 ano  |
| <b>Informante:</b>     | Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 66,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m <sup>2</sup> ) – precisa de reforma  |
| <b>Informante:</b>     | Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/">https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



fls. 4928

CARTÓRIO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS  
RUA TUPIS, 485 - CONJ. 102  
Bacharel Sebastião de Barros Quintão, Oficial Efetivo

C E R T I F I C O, a pedido que às fls.111, do livro 3-E, deste Cartório consta o registro de teor seguinte: Nº DE ORDEM: 3.580. REGISTRO ANTERIOR: 19.421, LV 3-R, fls.24, 3ª Oficial DATA: 10 de abril de 1958, CIRCUNSCRIÇÃO: Belo Horizonte. DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº: Urbano. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Imóvel constituído pelo 13º pavtº de Ed. Minas Gerais, nesta cidade, à rua São Paulo, 638, com uma área útil de 317,70m², aproximadamente, aos quais corresponde a fração de 0,07436, do respectivo terreno, o a área total de 416m², aproximadamente, sendo o edifício construído no lote nº 17, da quadra nº 15, da 2ª seção Urbana, desta Capital, com as confrontações constantes da respectiva planta cadastral. NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE: Companhia Internacional de Seguros, com sede no Distrito Federal. NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE: Companhia de Seguros Minas Brasil, com sede nesta Capital. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura de 31 de Março de 1958, lavrada em notas do 5º Ofício desta cidade (LV 146-A, fls.108). VALOR DO CONTRATO: CR\$... 3.240.000,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO: A outorgada compradora declarou ser de seu conhecimento a escritura de convenção do condomínio do Ed. Minas Gerais, lavrada em notas do Cartório do 4º Ofício desta cidade, no livro nº 85, fls.01, e respectivo regulamento interno, ao qual, por si ou seus sucessores, se obrigou a respeitar em todas as suas cláusulas. AVERBAÇÕES: nº01-Certifico em virtude de requerimento da Companhia Internacional de Seguros, datado de 23 de abril de 1968 e nos termos do parágrafo único, do artigo 85, do decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, que o imóvel descrito neste registro foi dado pela requerente como garantia de suas reservas técnicas, pelo que o mesmo não poderá ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados. Dou fé. Belo Horizonte, 10 de maio de 1968. O Oficial. Era o que se continha em o referido registro do que dou fé.

Belo Horizonte,  
O Oficial, .....

cmh

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÁSSIA SALLES ROVERO e Tarciana de Jesus do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 21:22, sob o número N112149493285. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pasadigital/gabri/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077549-0/2019.8.26.0100 e código 9476782.



## Contrato de Locação

I- Locador (a): **Companhia Internacional de Seguros – Em Liquidação Extrajudicial**, sociedade empresária, CNPJ 33.163.718/0001-58, por sua procuradora IMOBILIÁRIA BOM DESTINO LTDA., CNPJ 17.164.690/0001-17, administradora com sede nesta capital.

II- Locatário (a): **Classic Assessoria Vida e Previdência LTDA-ME**, sociedade empresaria limitada no ramo de serviços combinados de escritório e apoio administrativo, CNPJ 05.966.589/0001-09, neste ato representado pelo sócio **Frederico Lacerda Loreno**, brasileiro, casado, empresário, CPF 037.122.826-30 e CI MG-10.698.235 SSP/MG, residente na Rua Curitiba, nº 2.258 – apto 1.201, Lourdes, CEP 30.170-122 BH/MG.

III- Garantia:

-Fiadores: **1) Hélio Custódio Soares**, brasileiro, casado, corretor de seguros, CPF 222.912.536-20 e CI 2.719.656 SSP/MG e seu cônjuge **Rosângela Ribeiro Custódio Soares**, CPF 205.625.196-53 e CI 824.527 SSP/MG, residentes na Rua dos Odontólogos, nº 386, Alípio de Melo, CEP 30.840-200, BH/MG. **2) Hélio Marcelino Loreno**, brasileiro, casado, empresário, CPF: 315.730.536-00, CI 10.712.924 PC/MG, e seu cônjuge **Beatriz Maria Lacerda Loreno**, brasileira, CPF 670.929.857-49 e CI 2.283.480 SSP/MG, residentes na Rua Curitiba, nº 2.258 - Apto. 1.201, Lourdes, CEP 30.170-122, BH/MG.

IV- Objeto da Locação: **Conjunto 1.310** (salas 1.311, 1.312, 1.313 e 1.314), **Conjunto 1.320** (salas 1.321, 1.322, 1.323, 1.324), **Conjunto 1.330** (salas 1.331, 1.332, 1.333 e 1.334) e **Conjunto 1.340** (salas 1.341, 1.342, 1.343 e 1.344), na Rua São Paulo, 638, Centro, BH/MG.

V- Destinação: O imóvel locado destina-se exclusivamente à **serviços combinados de escritório e apoio administrativo**.

VI- Prazo: O prazo de locação é de **24 (Vinte e quatro) meses**, a começar em **10 (Dez) de Fevereiro de 2017** e a terminar em **09 (Nove) de Fevereiro de 2019**.

VII- Preço: O preço mensal do aluguel atual é de **R\$ 3.995,00 (Três mil novecentos e noventa e cinco reais)**. O aluguel e encargos serão pagos até o dia **10 (Dez)** de cada mês.



Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 9A.16673829.

**VIII - DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO:** Aluguel e encargos serão pagos pelo(a) LOCATÁRIO(A) a cada mês, de acordo com a cláusula VII, por meio de boleto bancário, sendo que as despesas decorrentes desta forma de cobrança serão de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), ou da forma e em local que a procuradora do(a) LOCADOR(A) indicar, sempre em horário comercial.

§1º: Ao(A) LOCATÁRIO(A) foi facultado o pagamento do aluguel diretamente no escritório da **Imobiliária Bom Destino Ltda.** sem o acréscimo de taxas. Entretanto, o LOCATÁRIO(A), opta neste ato por efetuar o pagamento através de boleto bancário e se compromete a arcar com os custos de emissão e envio. Caso não receba o boleto bancário antes da data determinada para o pagamento, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá contatar a imobiliária para ser providenciada a 2ª via do boleto em tempo hábil. A comunicação pelo LOCATÁRIO(A) do não recebimento do boleto posterior a data de pagamento não afastará a incidência de multa.

§2º: O aluguel mensal sofrerá correção anual acumulada automaticamente, e terá por base a variação do(a) IGPM/FGV. Na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo índice que reflita a inflação do período, preferencialmente o INPC/IBGE.

§3º: Fica, desde já, ajustado entre as partes contratantes que, se a legislação vier a permitir reajuste do valor do aluguel com periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, o novo prazo de reajuste fixado pelo Governo Federal passará a ser adotado na locação ora contratada.

§4º: Os aluguéis serão somente recebidos com os encargos locatícios ajustados neste contrato. No caso de pagamento dos encargos diretamente às fontes arrecadoras, o (a) locatário(a) é obrigado a exibir no ato do pagamento dos aluguéis os comprovantes dos mesmos.

§5º: Os cheques que porventura o (a) LOCADOR(A) por liberalidade aceitar, sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele concedida, tornando o(a) LOCATÁRIO(A) inadimplente, sujeitando-o a ação de despejo e às penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

§6º: O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade do (a) LOCADOR(A), não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo(a) LOCATÁRIO(A), ou seu (s) Fiador(es), como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

**IX - DOS ENCARGOS:** Além do aluguel mensal, o(a) LOCATÁRIO(A), pagará aos Órgãos Competentes diretamente ou por intermédio da **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, o Imposto Predial e Territorial Urbano, as taxas de luz e força, taxa de incêndio, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam sobre o imóvel locado, inclusive prêmio de seguro contra incêndio, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante todo o período de locação, na forma que melhor convier ao(a) LOCADOR(A).

§1º: O(A) LOCATÁRIO(A), compromete-se a efetuar a transferência de titularidade para o seu nome, das contas de luz e água junto à CEMIG e COPASA, num prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste, sob pena de ficar caracterizada infração contratual.

§2º: Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada um.

§3º: O seguro contra incêndio do imóvel locado, cujo pagamento do prêmio, em qualquer hipótese, será de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), será contratado pelo(a) LOCADOR(A), que será o beneficiário da indenização em caso de sinistro, em Cia. de Seguros de sua livre escolha, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel. O seguro será renovado anualmente. Após efetuar a contratação do seguro, o(a) LOCADOR(A) será reembolsado pelo LOCATÁRIO(A).





LOCADOR(A) isento(a) de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do(a) LOCATÁRIO(A), devendo neste caso, o(a) LOCATÁRIO(A), responder pelos aluguéis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista na cláusula XX.

**XIV- BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:** O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em nenhuma hipótese fazer qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do (a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado, a removê-las se o(a) LOCADOR(A) assim o desejar, deixando o imóvel no estado em que foi inicialmente locado, conforme laudo de vistoria.

§1º: Caso o(a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) direito à indenização pelas mesmas, sendo que, desde já, este renuncia expressamente ao direito de retenção e indenização pelas mesmas, independentemente de sua natureza, uma vez que as mesmas aderirão ao imóvel e dependem de prévia autorização para serem realizadas.

**XV - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS):** O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do Laudo da Vistoria, em anexo, procedida no imóvel locado, confessa que o recebe em bom estado, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom funcionamento, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel, quando finda a locação, em bom estado de conservação, limpo, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Se o imóvel for entregue com pintura nova, também deverá ser devolvido ao(à) LOCADOR(A) todo pintado de novo, nas mesmas cores e com materiais iguais ou equivalentes à pintura anterior. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

§1º: Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento da condição desta cláusula, o(a) LOCADOR(A), somente receberá as chaves em definitivo do imóvel, ora locado, após vistoria regular realizada por seu REPRESENTANTE, assistida pelo(a) LOCATÁRIO(A) sendo que na ausência injustificada deste, por duas testemunhas, fica valendo o Laudo de Vistoria para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo(a) LOCATÁRIO(A):

a) O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo LOCATÁRIO(A) ou por seus fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

b) Quando por qualquer motivo ou circunstâncias, o(a) LOCATÁRIO(A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ter-se-á como válida a vistoria realizada e assinada por 02 (duas) testemunhas, gerando obrigações para o(a) LOCATÁRIO(A) e fiadores, sendo que estes deverão responder por todos os encargos da Locação até o final da vistoria que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos, com a efetiva entrega das chaves.

§2º: O(A) LOCADOR(A), poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, impostos, taxas, etc.)

§3º: Estando a locação prorrogada por prazo indeterminado, o(a) locatário(a) poderá devolver o imóvel, desde que avise ao(à) locador(a) ou a sua procuradora por escrito com antecedência de 30(trinta) dias, sob pena de pagamento de aluguel e encargos correspondentes ao período de aviso.





Imobiliária **BOM DESTINO** Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

**XVI- DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES:** É assegurado ao(a) LOCADOR(A) e a sua contratada durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros expressamente autorizados.

§1º: Durante a visita, se constatado pelo(a) LOCADOR(A) ou sua contratada a existência de danos e estragos, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperar e consertá-los, sob pena de poder o(a) LOCADOR(A) considerar rescindido este contrato por infração, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

§2º: Caso o(a) LOCADOR(A) tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO (A) se obriga a possibilitar a visita de potenciais compradores, desde que previamente comunicado, ficando desde já pactuado que as visitas poderão ocorrer em todos os dias úteis da semana, nos horários de 9:00 às 11:00 e de 14:00 às 17:00 horas.

**XVII - DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E OUTRAS:** Quaisquer reclamações ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Laudo de Vistoria inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 5(cinco) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

**XVIII - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES:** O(A) LOCATÁRIO(A), e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a Lei 8.245/91 – artigo 58, Inciso IV a serem citados, notificados ou intimados mediante fax-simile, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

**XIX - DA RESCISÃO:** O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista ao(a) LOCATÁRIO(A) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do(a) LOCATÁRIO(A) e dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) processo de desapropriação, total ou parcial;
- c) qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

**XX - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL:** Se o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula VI deste, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória de 20%(vinte por cento) do valor total da parte não cumprida do contrato, calculado sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão, nos termos do artigo 4º da Lei 8245/91.

**XXI - DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA:** Sujeitar-se á o(a) LOCATÁRIO(A) além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento de multa irredutível e não compensatória, de caráter indenizatório, de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, considerado o valor do aluguel da época da infração, mais perdas e danos eventualmente ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA SÁLIA E SILVA HERCOWITZ RODRIGUES, inscrita no CPF nº 033.888.554-01, sob o número de registro profissional nº 2.370.222-0/2019-8, de acordo com a Resolução nº 17.112/2018 do Conselho Nacional de Justiça. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10775-49-02.2019.8.26.0100 e código 3A.1667399.

a) infração de qualquer cláusula deste contrato, inclusive se rescindido o contrato através de sentença em ação de despejo por falta de pagamento.

b) em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, providas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal e arcar com a multa prevista no “caput” deste.

b.1) Também deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, substituir qualquer fiador que seja exonerado, sob pena de ser considerada infração contratual, ensejando a rescisão do contrato e a cobrança da multa prevista no “caput” desta.

c) Caso o contrato seja garantido através de seguro fiança, a sua não renovação na época própria implicará em infração contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas neste contrato.

**XXII – DAS CONDIÇÕES DA GARANTIA:** Como garantia das obrigações advindas do presente Contrato de Locação, o(a) LOCATÁRIO(A) apresenta os FIADORES e PRINCIPAL(AIS) pagadores e devedores solidariamente responsável(eis) pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações do(a) LOCATÁRIO(A) neste contrato, e assinam-no juntamente com o(a) LOCATÁRIO(A) o(a)s senhores(as) mencionados na cláusula III.

§1º: O(s) Fiador(es) do presente contrato não poderá(ão) eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente, como desistido desde já tem, dos benefícios de ordem da divisão, bem como dos favores dos artigos 823, 827 a 830, 835, 837 a 839 do CC/02

§2º: A garantia constante desta cláusula vigorará ainda que a locação seja prorrogada e até a efetiva entrega das chaves, o que se dará quando o(a) LOCATÁRIO(A) tiver cumprido suas obrigações, inclusive depois de realizada a vistoria judicial.

§3º: A fiança abrangerá o período que for prorrogado o contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando os fiadores desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo(a) LOCATÁRIO(A).

§4º: Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, providas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

**XXIII - DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO:** Quando o imóvel locado estiver submetido ao regime de condomínio, observar-se-á o seguinte:

a) O (a) locatário se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do condomínio, a sua convenção e o seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequente de sua inobservância.

b) No caso de imóvel com vaga de garagem, o locatário declara ter vistoriado o local e estar ciente de seu tamanho e localização.

§1º: Caso o(a) LOCADOR(A) opte que o LOCATÁRIO(A) pague diretamente ao síndico ou à administradora as taxas condominiais, este ficará obrigado a apresentar mensalmente junto ao escritório da **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, ou enviar através de fax/e-mail os comprovantes de pagamento, inclusive eventual fundo de reserva ou taxa extra que tenha adiantado e deva ser ressarcido pelo LOCADOR(A).

§2º: Caso o LOCATÁRIO(A) não apresente tais comprovantes mensalmente, ao final da locação será ressarcido das taxas extras ou fundos de reserva na mesma proporcionalidade em que tiver efetuado os pagamentos para o Condomínio.

**XXIV - DOS SUCESSORES E HERDEIROS:** Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.



Imobiliária BOM DESTINO Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

**XXV – DO FORO CONTRATUAL:** Elegem as partes o foro de Belo Horizonte para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 02 (duas) via(s) de igual teor para as finalidades legais.

**Belo Horizonte, 04 de Fevereiro de 2017.**

LOCADOR:

*[Handwritten signature]*

P/p.: IMOBILIARIA BOM DESTINO LTDA

LOCATÁRIO:

*[Handwritten signature]*

Classic Assessoria Vida e Previdência LTDA - ME  
(pelo sócio Frederico Lacerda Loreno)



FIADORES:



*[Handwritten signature]*

Hélio Custódio Soares

*[Handwritten signature]*



Rosângela Ribeiro Custódio Soares

*[Handwritten signature]*

Hélio Marcelino Loreno



*[Handwritten signature]*

Beatriz Maria Lacerda Loreno



**Serviço Notarial do 8º Ofício de Belo Horizonte**  
Rua São Paulo, 684 - Loja 7 e 9 - Centro - BH - MG - CEP: 30170-130 - Tel.: (31) 3279-6200

**RECONHECIMENTO DE FIRMA**  
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
HELIO MARCELINO LORENO, FREDERICO LACERDA LORENO, HELIO CUSTODIO SOARES, BEATRIZ MARIA LACERDA LORENO

Etiqueta N.º.: 472621328. Belo Horizonte, 09/03/2017 11:00:28  
Em test. da verdade, Maxwell Junio Pereira Marcal, Dou fe.  
(836270-232) - END.: 14,20 - TFPJ: 5,96 - TOTAL: 25,16

Selo de fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69383



Selo de fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69381



Selo de fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69382



Selo de fiscalização  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
CFT 69384

Rua Goitacazes, 197 | loja 5 - Centro  
30190-050 Belo Horizonte | MG | Fone/fax: (31) 3224-1182



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAFANESSA SUELA FERREIRA MENEZES, e é válido para todos os fins legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 34.1667329.



**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Av. Barão do Rio Branco nº 2.281 – Edifício Brumado – Sala 701 “Matrícula 23.214”

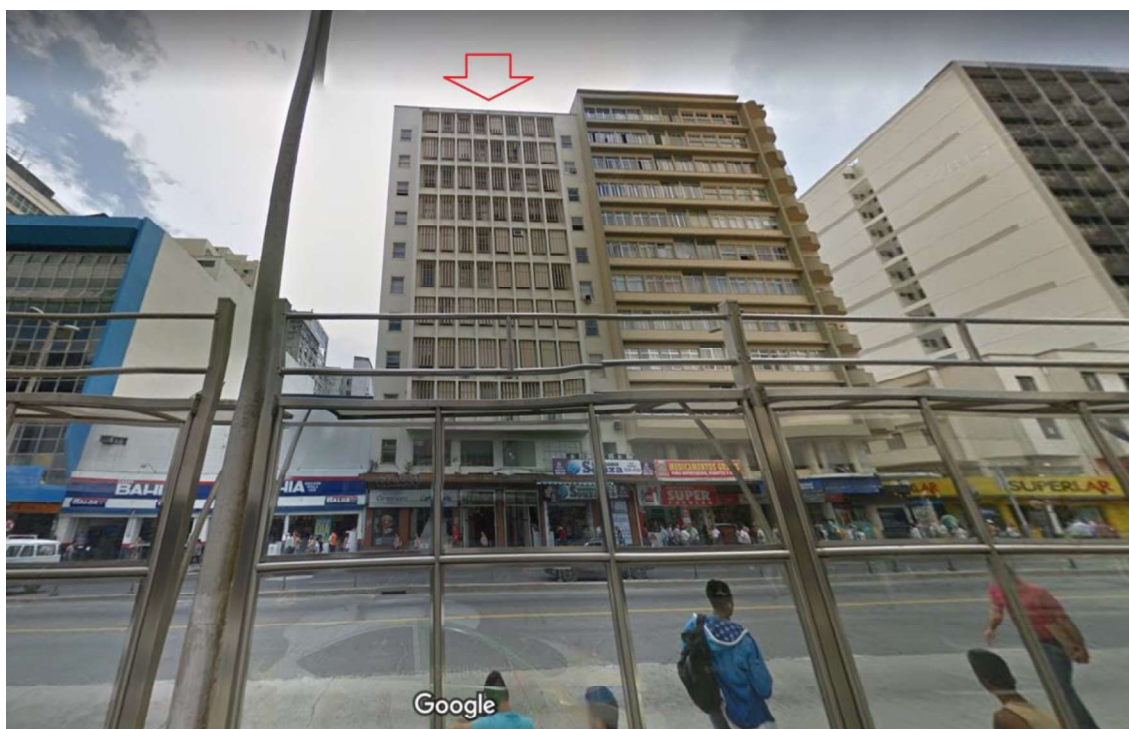
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Juiz de Fora

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

**ÁREA PRIVATIVA:** 50,25 m<sup>2</sup> “informada pelo leiloeiro através de laudo de terceiros”

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 146.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.



**1. UNIDADE AVALIANDA**

|                        |                                |                  |  |
|------------------------|--------------------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>        | Sala nº 701 "Matrícula 23.214" |                  |  |
| <b>Área Privativa:</b> | 50,25 m²                       | <b>Conforme:</b> | Informada pelo Leiloeiro                     |
| <b>Área Total:</b>     | Não informada                  | <b>Conforme:</b> |  |
| <b>Fração Ideal:</b>   | 1/80                           | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |

CERTIFICO, que pelo registro 23.214, feito em 08.07.1959, fl. 21, Lº 3 "X", COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, com sede no Rio de Janeiro RJ, adquiriu, por compra a JOÃO RIBEIRO VILLAÇA, médico e s/m IRENE D ASSIS VILLAÇA, brasileiros, residentes nesta cidade, o grupo de salas nº 701, 7º pavimento do Edifício Brumado, na Avenida Barão do Rio Branco nº 2.281 e a respectiva fração de 1/80 de todo o terreno que mede 17,65 m de frente para a referida via pública; 33,58 m de um lado; 17,65 m de outro lado e 17,65 m de fundo.

MEIDA VICTOR e Tribunal de Justiça do



Engenharia de Avaliações

**São Paulo - SP**  
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
Campo Belo CEP 04604-007  
Fone: +55 (11) 2476-5152  
Fax: +55 (11) 5041-6793  
contato@avalor.com.br  
www.avalor.com.br

fls. 2538

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido por estar em andar alto, apresenta estado de conservação regular, com idade aparente de 30 anos e padrão construtivo normal.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio prazo, se ofertado pelo valor obtido no laudo.

**4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL**

**4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante não forneceu, porém as áreas foram aferidas "In Loco".

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

**4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Tratam-se de 2 conjuntos comerciais, formando um conjunto com área total de 100,50 m², no centro da cidade de Juiz de Fora - MG. Abaixo memorial fotográfico do imóvel:

or DANIELA DE ALMEIDA VICTOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 09:42, sob o número WJMJ19412036515  
br/pastadigital/jg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 7ABC3F2.

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 23.214;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X Recessivo                               |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área Privativa (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 50,25                            | 2.900,00                       | <b>146.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por \*

CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

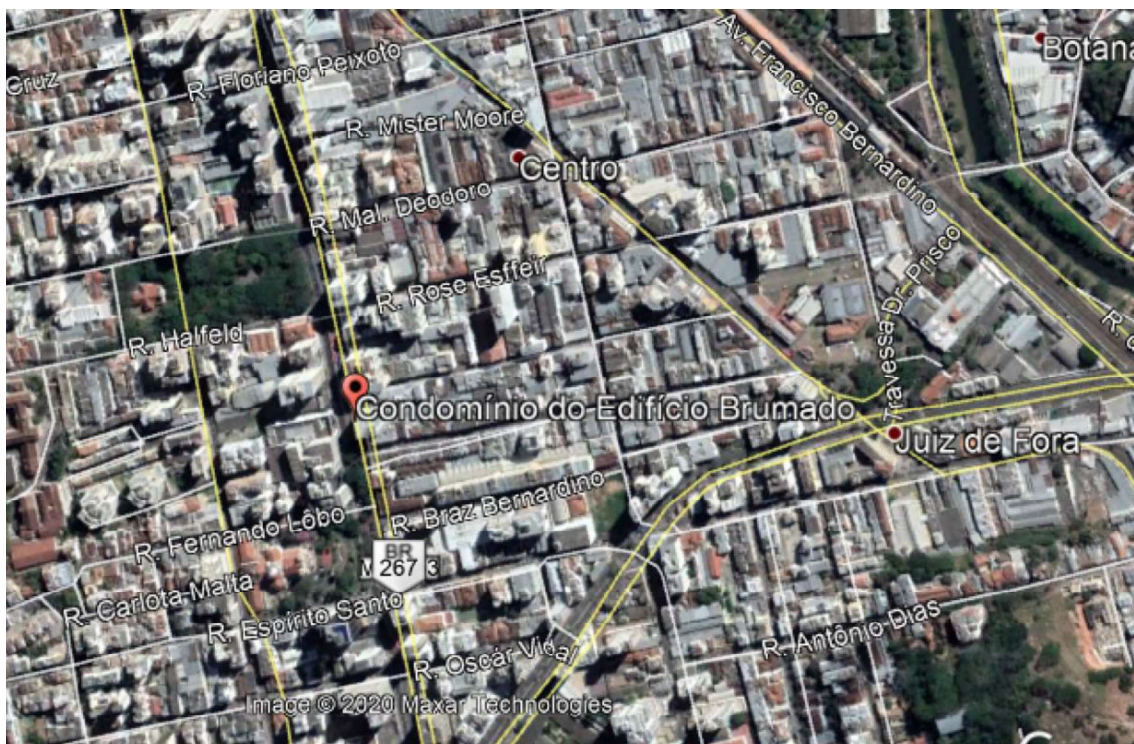
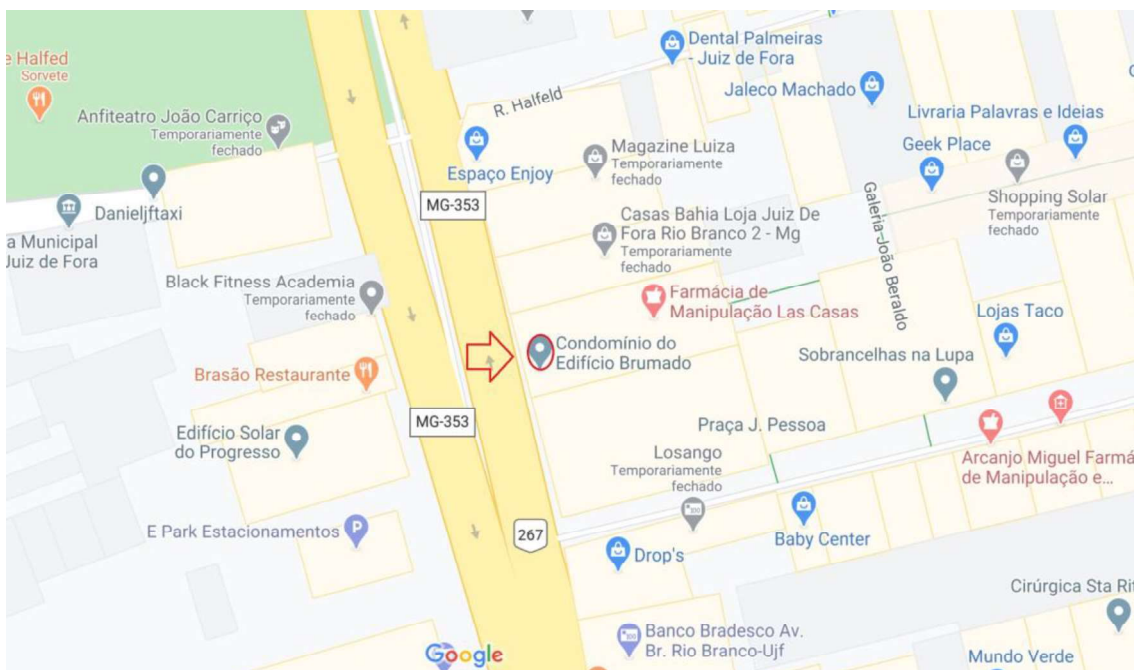
**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020

\* Vide certificação da assinatura na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



# ANEXOS

## A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.288 – Edif. Solar do Progresso   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 44,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 255.000,00 (R\$ 5.795/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Local Imóveis JF – Tel. (32) 3214-3000 / 9 9972-8187  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-44m2-venda-RS255000-id-2465566296/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-44m2-venda-RS255000-id-2465566296/?_vt=ctaw:g</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.588 – Edif. Dona Liu   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 30,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 170.000,00 (R\$ 5.666/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Inova Imóveis – Tel. (32) 3084-2905 / 9 8409-7378   |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-30m2-venda-RS170000-id-2468788680/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-30m2-venda-RS170000-id-2468788680/?_vt=ctaw:g</a> |

**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.337 – Edif. São Lucas  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 54,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 170.000,00 (R\$ 3.148/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Spazio Imóveis – Tel. (32) 3031-0100 / 3031-5262  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-54m2-venda-RS170000-id-2459485078/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-54m2-venda-RS170000-id-2459485078/?_vt=ctaw:g</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.555 – Edif. Comendador Pedro Procópio Valle  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 42,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 180.000,00 (R\$ 4.285/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Nogueira Imóveis – Tel. (32) 4009-5098 / 3218-5098  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-42m2-venda-RS180000-id-2466779145/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-42m2-venda-RS180000-id-2466779145/?_vt=ctaw:g</a> |

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS



COMARCA DE JUIZ DE FORA

CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A. MASSOTE NETTO  
OFICIAL

M. E. MASSOTE  
SUBSTITUTO

## CERTIDÃO

CERTIFICO, que pelo registro 23.214, feito em 08.07.1969, fl. 21, L<sup>o</sup> 3 "X", COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, com sede no Rio de Janeiro RJ, adquiriu, por compra a JOÃO RIBEIRO VILLAÇA, médico e s/m IRENE D ASSIS VILLAÇA, brasileiros, residentes nesta cidade, o grupo de salas nº 701, 7º pavimento do Edifício Brumado, na Avenida Barão do Rio Branco nº 2.281 e a respectiva fração de 1/80 de todo o terreno que mede 17,65 m de frente para a referida via pública; 33,58 m de um lado; 33,76 m de outro lado e 18,30 m de largura nos fundos, dividindo por um lado com Oswaldo Cathoud, por outro lado com sucessores de Laura Hermes Machado e pelos fundos com sucessores de Eugênia Nunes Batista de Oliveira; conforme escritura de 30.06.1969, em notas do 1º Tabelião (L<sup>o</sup> 128, fl. 17); cuja transcrição anterior tem o nº 18.845, neste Cartório.....

CERTIFICO, ainda, que foi feita em 11.07.1989, à margem do registro 23.214, sob nº 4, a seguinte AVERBAÇÃO: De acordo com a documentação arquivada, fica aqui constando que o imóvel não pode ser alienado ou gravado de qualquer ônus sem a expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).....

Levantamento feito em 14.12.2000, 1º e 3º Ofícios - Nada consta,---

O referido é verdade e dou fé.

NOTAÇÃO: POR SEREM 3 CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NESTA COMARCA COM CIRCUNSCRIÇÃO (ZONA IMOBILIÁRIA) ATRIBUÍDA A CADA OFÍCIO, A PARTIR DE JULHO DE 1971 RECOMENDA-SE PARA SEGURANÇA DO INTERESSADO, OBTER CERTIDÕES NOS DEBIDOS OFÍCIOS (1.º e 3.º) COMPROVANDO SE NÃO OCORRERAM, ANTES OU APÓS O ZONEAMENTO, ALTERAÇÕES RELATIVAMENTE AO IMÓVEL E AS PESSOAS AQUI MENCIONADAS - CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO (ZONA B).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANISSA ISA ALMEIDA FERREIRA e protocolado em 02/08/2019 às 13:02, sob o número 10774492265100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 9A96781.



Juiz de Fora, 14 de junho de 2017.

A Escrevente (25),

*Joseval Jacinto*

**CARTÓRIO MASSOTE** SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE JUIZ DE FORA - MINAS GERAIS  
 Av. Barão do Rio Branco, 3370 - Sala 401 - CEP 36016-903 - Fone: (32) 3171-3767

*Joseval Jacinto*  
 Poder Judiciário - TJMG  
 Corregedoria Geral de Justiça

**Selo Eletrônico Nº: BLT74371**  
**Cód. Seg: 1115.9903.0191.4912**

Ped. Certidão Nº 17/4813 - criado em 12/06/2017  
 Qtde. Atos Praticados: 001 - Data: 14/06/2017  
 Emol. R\$17,05+TFJ R\$6,02 = Valor Final: R\$ 23,07  
 Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**JUIZ DE FORA - MG**  
**2º OFÍCIO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ DE FORA - MG, protocolado em 02/06/2017 às 13:02, sob o número 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 9A9678E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 9A9678E.

**SOLICITANTE:** MEGA LEILÕES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de Leilão

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Av. Barão do Rio Branco nº 2.281 – Edifício Brumado – Sala 702 “Matrícula 23.879”

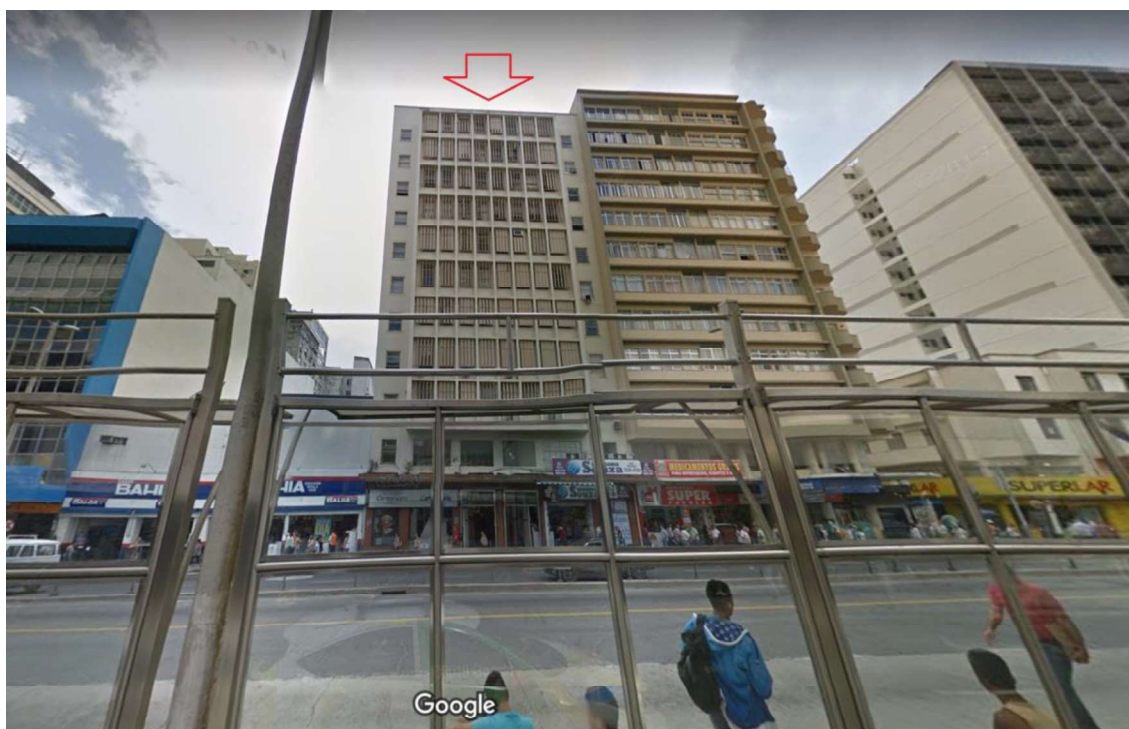
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Juiz de Fora

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

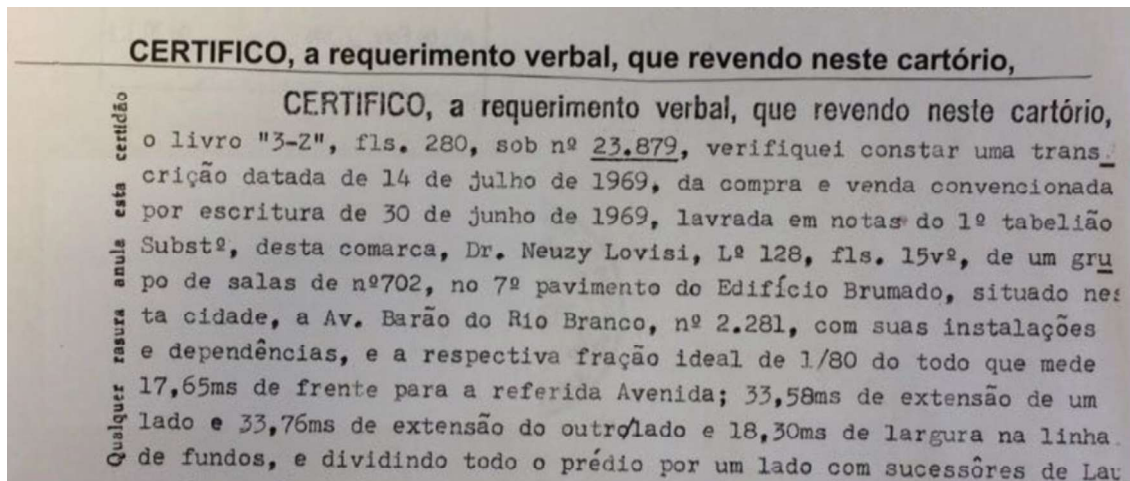
**ÁREA PRIVATIVA:** 50,25 m<sup>2</sup> “informada pelo leiloeiro através de laudo de terceiros”

**DATA BASE:** Maio / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 146.000,00 (\*)

(\*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

## 1. UNIDADE AVALIANDA

|                        |                                |                  |  |
|------------------------|--------------------------------|------------------|--|
| <b>Unidade:</b>        | Sala nº 702 "Matrícula 23.879" |                  |  |
| <b>Área Privativa:</b> | 50,25 m <sup>2</sup>           | <b>Conforme:</b> | Informada pelo Leiloeiro                     |
| <b>Área Total:</b>     | Não informada                  | <b>Conforme:</b> |  |
| <b>Fração Ideal:</b>   | 1/80                           | <b>Nº Vagas:</b> | Não possui vagas vinculadas à essa matrícula |



# Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar  
 Campo Belo CEP 04604-007  
 Fone: +55 (11) 2476-5152  
 Fax: +55 (11) 5041-6793  
 contato@avalor.com.br  
 www.avalor.com.br

fls. 2538

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido por estar em andar alto, apresenta estado de conservação regular, com idade aparente de 30 anos e padrão construtivo normal.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio prazo, se ofertado pelo valor obtido no laudo.

## 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

### 4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante não forneceu, porém as áreas foram aferidas "In Loco".

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

### 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Tratam-se de 2 conjuntos comerciais, formando um conjunto com área total de 100,50 m<sup>2</sup>, no centro da cidade de Juiz de Fora - MG. Abaixo memorial fotográfico do imóvel:

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 23.879;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;

- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta                      | Nível de Demanda                    | Absorção                               | Desempenho do Mercado Atual               |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Alto        | <input type="checkbox"/> Alto       | <input type="checkbox"/> Rápida        | <input type="checkbox"/> Aquecido         |
| X Médio/Alto                         | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido  |
| <input type="checkbox"/> Médio       | <input type="checkbox"/> Médio      | <input type="checkbox"/> Normal        | <input type="checkbox"/> Normal           |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | X Médio/Baixo                       | X Normal/Difícil                       | <input type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo       | <input type="checkbox"/> Baixo      | <input type="checkbox"/> Difícil       | X <input type="checkbox"/> Recessivo      |

## 4. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".



Memorial de Cálculo

| Valores                           | Área Privativa (m <sup>2</sup> ) | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Totais (R\$)      |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Mercado de Compra e Venda:</b> | 50,25                            | 2.900,00                       | <b>146.000,00</b> |

## 5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
 DA  
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por \*

CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 07 de Maio de 2.020

\* Vide certificação da assinatura na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



## D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

### ELEMENTOS COLETADOS

#### COMPARATIVO 01

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.288 – Edif. Solar do Progresso   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 44,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não Possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 255.000,00 (R\$ 5.795/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Local Imóveis JF – Tel. (32) 3214-3000 / 9 9972-8187  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-44m2-venda-RS255000-id-2465566296/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-44m2-venda-RS255000-id-2465566296/?_vt=ctaw:g</a> |

#### COMPARATIVO 02

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.588 – Edif. Dona Liu   |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 30,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 170.000,00 (R\$ 5.666/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Inova Imóveis – Tel. (32) 3084-2905 / 9 8409-7378   |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-30m2-venda-RS170000-id-2468788680/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-30m2-venda-RS170000-id-2468788680/?_vt=ctaw:g</a> |

**COMPARATIVO 03**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.337 – Edif. São Lucas  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 54,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 170.000,00 (R\$ 3.148/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Spazio Imóveis – Tel. (32) 3031-0100 / 3031-5262  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-54m2-venda-RS170000-id-2459485078/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-54m2-venda-RS170000-id-2459485078/?_vt=ctaw:g</a> |

**COMPARATIVO 04**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Barão do Rio Branco, 2.555 – Edif. Comendador Pedro Procópio Valle  |
| <b>Tipo:</b>           | Sala  |
| <b>Área Privativa:</b> | 42,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nº de Vagas:</b>    | Não possui  |
| <b>Preço:</b>          | R\$ 180.000,00 (R\$ 4.285/m <sup>2</sup> )  |
| <b>Informante:</b>     | Nogueira Imóveis – Tel. (32) 4009-5098 / 3218-5098  |
| <b>Link:</b>           | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-42m2-venda-RS180000-id-2466779145/?_vt=ctaw:g">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-juiz-de-fora-42m2-venda-RS180000-id-2466779145/?_vt=ctaw:g</a> |



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



1º OFÍCIO

# Registro de Imóveis

## Cartório Toscano

JUIZ DE FORA - MINAS GERAIS

MARIA AMÉLIA DE ANDRADE FORTINI TOSCANO  
Oficial

GISELE DE ANDRADE T. MOREIRA  
Oficial Substituto

GERALDO CUNHA DA SILVEIRA  
Oficial Substituto

### ESCREVENTES AUTORIZADOS

ADRIANA G. BAPTISTA M. TERRA  
ANA MADALENA B. AQUINO  
VANDA Mª DE MORAES DA SILVEIRA  
MÔNICA DE ANDRADE TOSCANO MAGALHÃES

SERGIO ANDRADE FORTINI TOSCANO  
ROSANE MARIA DE ALCÂNTARA  
JOSIANE LIMA DE REZENDE  
LEILA SOUZA SANTOS DE PAULA BATISTA

### CERTIFICO, a requerimento verbal, que revendo neste cartório,

Qualquer rasura anula esta certidão

CERTIFICO, a requerimento verbal, que revendo neste cartório, o livro "3-2", fls. 280, sob nº 23.879, verifiquei constar uma transcrição datada de 14 de julho de 1969, da compra e venda convencionada por escritura de 30 de junho de 1969, lavrada em notas do 1º tabelião Substº, desta comarca, Dr. Neuzy Lovisi, Lº 128, fls. 15vº, de um grupo de salas de nº702, no 7º pavimento do Edifício Brumado, situado nesta cidade, a Av. Barão do Rio Branco, nº 2.281, com suas instalações e dependências, e a respectiva fração ideal de 1/80 do todo que mede 17,65ms de frente para a referida Avenida; 33,58ms de extensão de um lado e 33,76ms de extensão do outro lado e 18,30ms de largura na linha de fundos, e dividindo todo o prédio por um lado com sucessores de Laura Hermes Machado, por outro lado divide com Oswaldo Cathoud e outros ou seus sucessores, e pelos fundos divide com sucessores de Eugênia - Nunes Batista de Oliveira.- ADQUIRENTE: COMPANHIA INTERNACIONAL DE SEGUROS, com sede na Guanabara (GB).- TRANSMITENTES: LUIZ DE ASSIS VILLAÇA médico e s/m LAURA DUARTE RIBEIRO VILLAÇA, de p. do lar, residentes - nesta cidade.- VALOR: R\$ 30.000,00.- Reg. anterior sob nº 23.027, 2º - Ofício.-

Certifico mais que, à margem da transcrição acima nº 23.879, foi feita a seguinte averbação: Nº1: Certifico que conforme requerimento a mim dirigido, e que fica arquivado, a adquirente pede seja averbado o fato de que o imóvel ao lado, não poderá ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da Superintendência dos Seguros Privados, em virtude de constituir garantia das Reservas Técnicas, nos termos do parágrafo único do artigo 85 do Decreto Lei nº 73, de 21-11-66.- Dou fé. Juiz de Fora, 20 de janeiro de 1983.- OEscte. Autº, Jocele da Cunha Falcometa. O Oficial (a) Maria Amélia de Andrade F. Toscano



CERTIFICO mais, que à margem da transcrição retro mencio-  
nada, consta a seguinte averbação: Nº 2: Conforme requerimento a mim di-  
rigido, acompanhado de uma autorização da Superintendência de Seguros  
Privados (SUSEP) que ficam arquivados, a averbação acima de nº 1,  
fica cancelada, estando portanto o imóvel liberado. Dou fé. Juiz de Fo-  
ra, 10 de março de 1987. O Of. Substº, Lucy da Costa Oliveira. -.-.-.-.

CERTIFICO ainda constar a averbação de nº 3, com o seguin-  
te teor: Certifico que conforme requerimento a mim dirigido, e que/  
fica arquivado, a adquirente pede seja averbado o fato de que o imó-  
vel ao lado, não poderá ser alienado, prometido alienar ou de qual-  
quer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da Superinten-  
dência dos Seguros Privados, em virtude de constituir garantia das/  
Reservas Técnicas, nos termos do parágrafo único do artigo 85 do /  
Decreto Lei nº 73, de 21-11-66. Dou fé. Juiz de Fora, 10 de julho /  
de 1989. O Escre. Autº (a) José Mauro de Oliveira, O Oficial (a) /  
Maria Amélia de Andrade F. Toscano. -.-.-.-.

Levtº: 07/10/02: N/C.

O referido é verdade e dou fé  
Juiz de Fora, 22 de 6 de 2017

**CARTÓRIO TOSCANO**  
1º OFÍCIO DE JUIZ DE FORA/MG

Av. Barão do Rio Branco 2337 - 12º andar  
Centro - CEP 38010-000 - Tel. (35) 3215-3883  
Oficial: Maria Amélia de Andrade F. Toscano

Cartório Judicial - TJMG  
Procuradoria Geral de Justiça

**Selo Eletrônico Nº: BMF55426**  
TOSCANO 4265.4325.2472.6923

Procedimento Nº 17/8984 - criado em 14/06/2017  
Atos Praticados: 001 - Data: 22/06/2017  
Emol. R\$ 2,05 + T.F.J. R\$ 6,02 = Valor Final R\$ 23,07

Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUIZ DE FORA/MG  
OFICIAL MARIA AMÉLIA DE ANDRADE F. TOSCANO

Cartório Toscano  
Vanda Maria de Moraes da Silveira  
Escrivente Autorizado

**ATENÇÃO.** por serem 3 cartórios de registro de imóveis nesta  
comarca com circunscrição (zona imobiliária) atribuída a cada  
ofício a partir de julho de 1971, recomenda-se para a segurança  
do interessado obter certidões nos demais ofícios (2º e 3º)  
comprovando se não ocorreram, antes ou após o zoneamento,  
alterações, ao imóvel e a(s) pessoa(s) aqui mencionada(s)  
cartório do 1º ofício (zona c).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAISSA SALLES ROMEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 21:22, sob o número WJMJ20409432865 Para verificar o original, acesse o site <https://www.tjsp.br> ou o aplicativo <https://www.tjsp.br> ou o número 1077754302.2019.8.26.0100 e código 9476787