

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 m² - 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

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

MATRÍCULA: 5644 4 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 32,10m², e sua fração ideal de 0,01897 constituído pelo lote 17, do quarteirão 15, da 2ª-seccã urbana, com área de 602m², confrontando, por um lado com Ruy Laje e outro, de outro lado e pelos fundos com propriedade de Abilio José dos Santos. PROPRIETÁRIO: FRANCISCA DA CUNHA PEIXOTO, brasileira, viuva, do lar, CPF.000858046, residente nesta cidade. Reg. ant. 2403, livro 3-C, fls.108, do 5º Ofício. Oficial, *Francisca da Cunha Peixoto*

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 ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	82,10	2.400,00	197.000,00

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

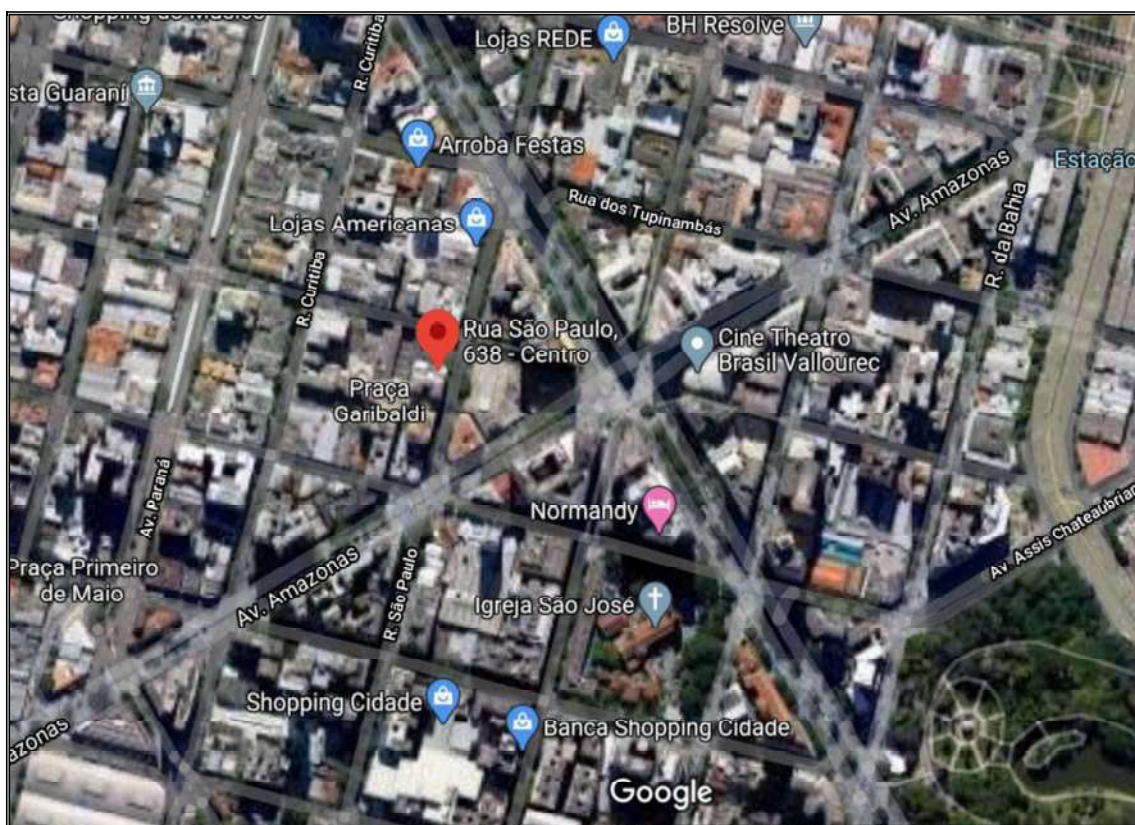
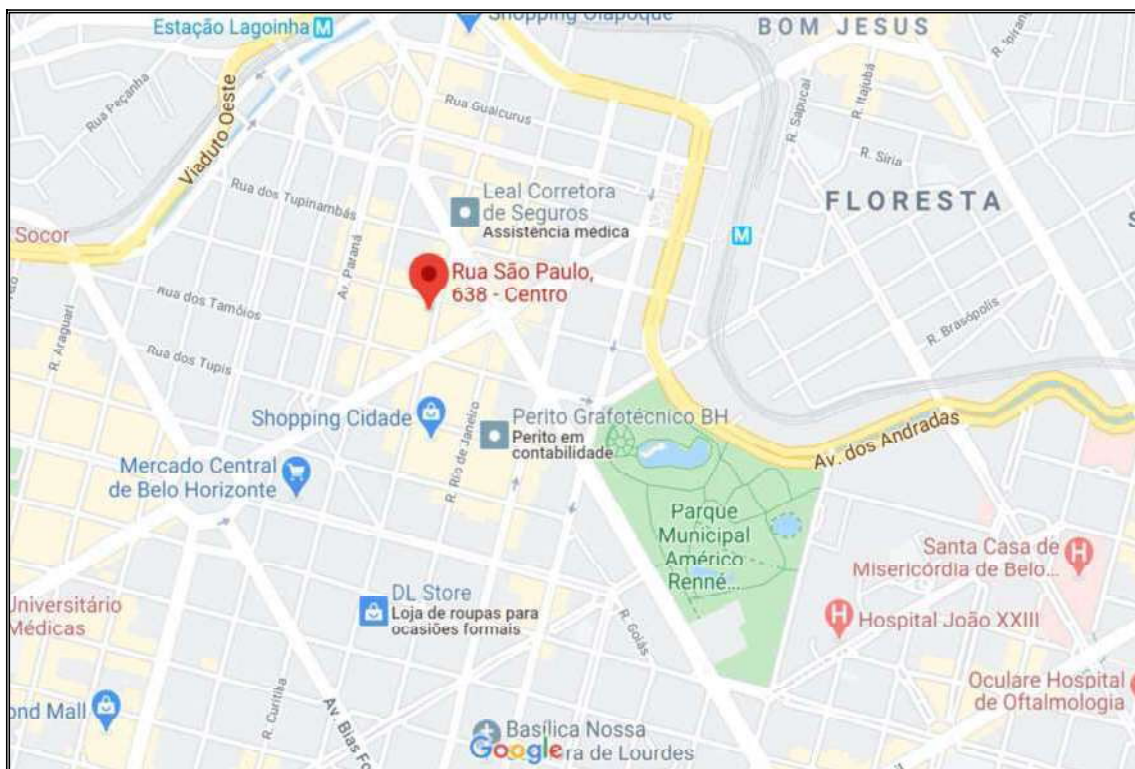


CARLOS EDUARDO FONSECA
 ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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

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

COMPARATIVO 02

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

COMPARATIVO 03

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

COMPARATIVO 04

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

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



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

LIVRO 2

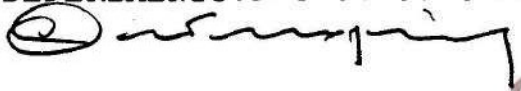
FOLHA 1

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 32,10m², e sua fração ideal de 0,01997 constituído pelo lote 17, do quarteirão 15, da 2ª-seção urbana, com área de 602m², 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, *Quilobony*

R.1.5644 7
 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, *Quilobony*

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 Superintendencia 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 Superintendencia de Seguros Privados SUSEP. Oficial, *Quilobony*

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