

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

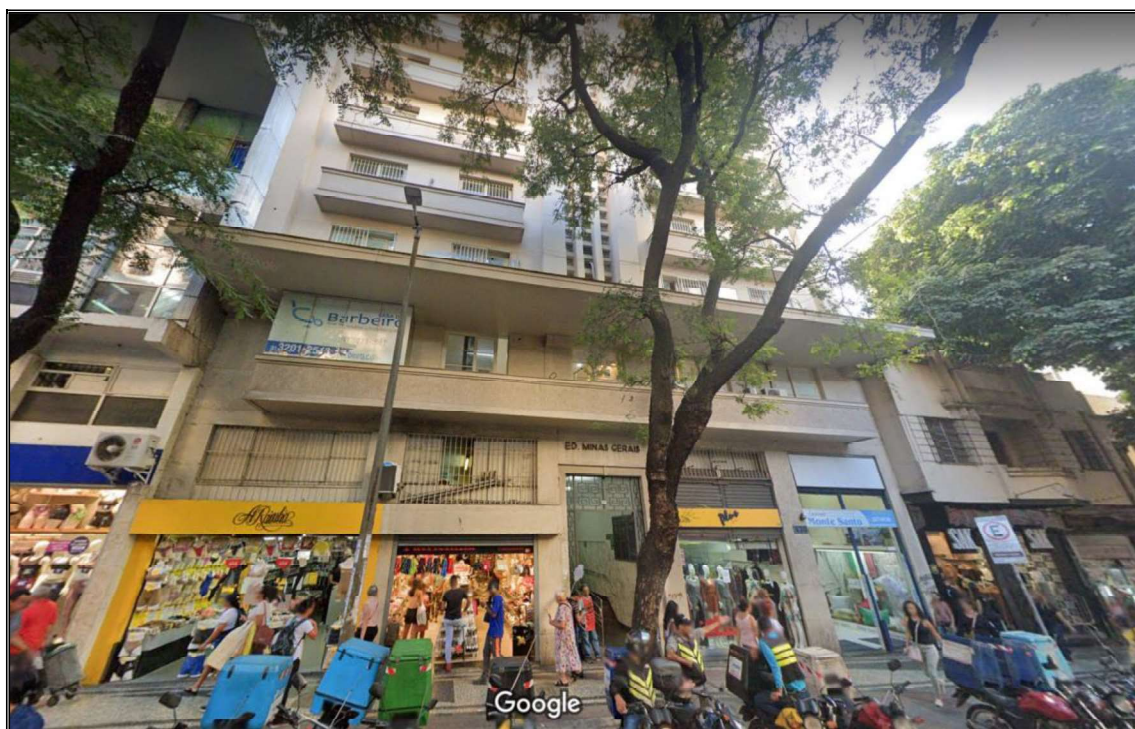
BAIRRO: Centro

CIDADE: Belo Horizonte

UF: MG

TIPO: Escritório

USO: Comercial

ÁREA PRIVATIVA: 82,10 m² - Matrícula 7.360

DATA BASE: Maio / 2020

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

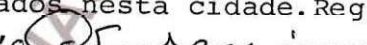
(*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

1. UNIDADE AVALIANDA

Unidade:	Sala nº 1110		
Área Total:	82,10 m ²	Conforme:	Matrícula 7.360
Fração Ideal:	0,01894	Nº Vagas:	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 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

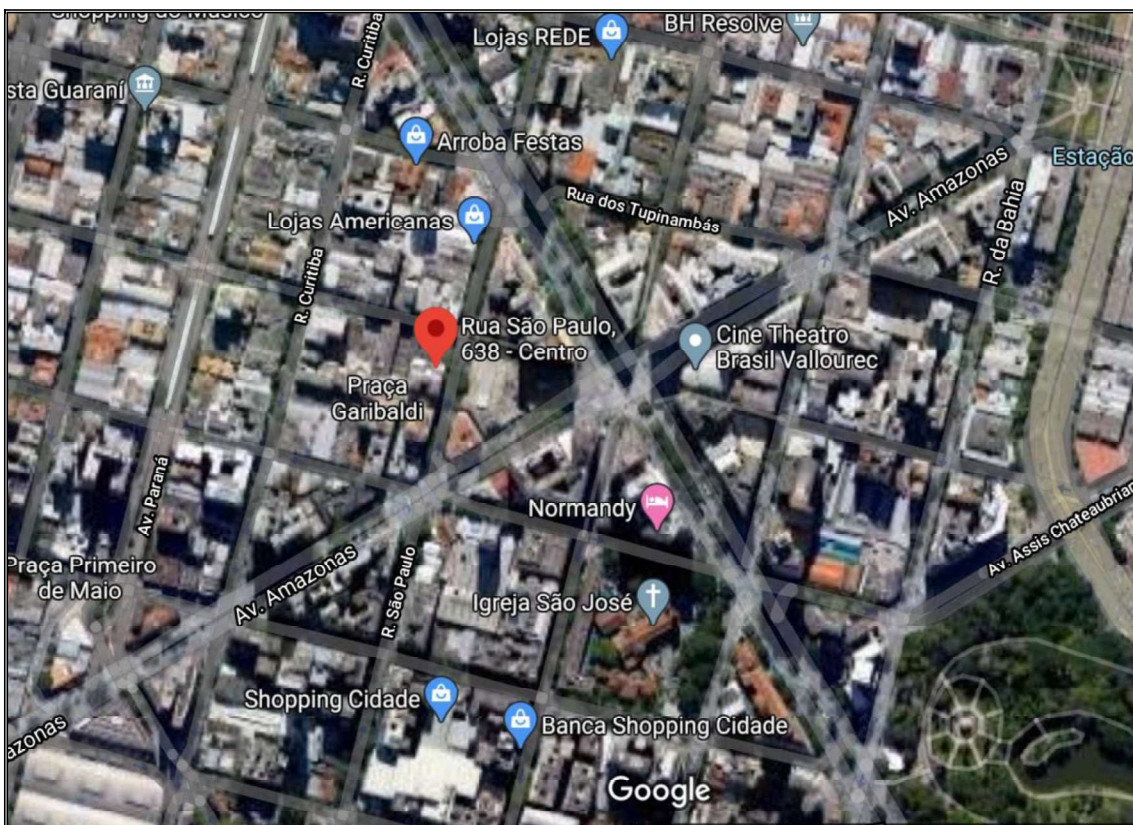
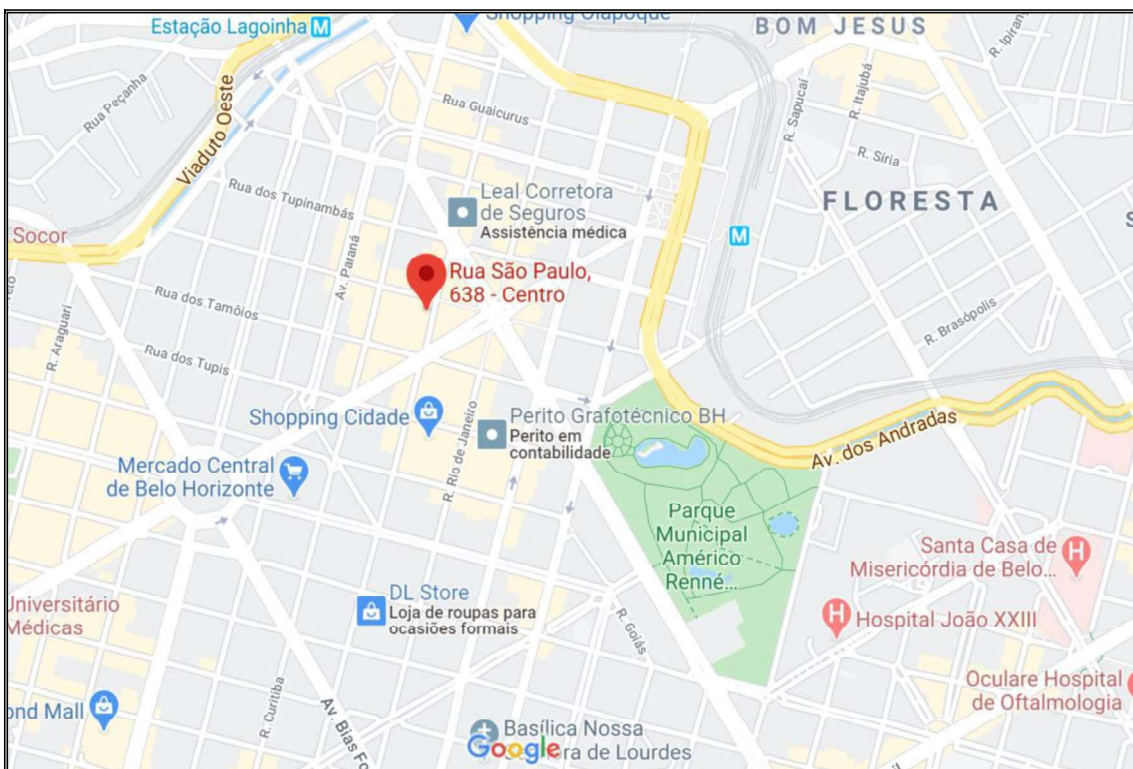


CARLOS EDUARDO FONSECA
 ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

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: 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 seção 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 Superintendência 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