

**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

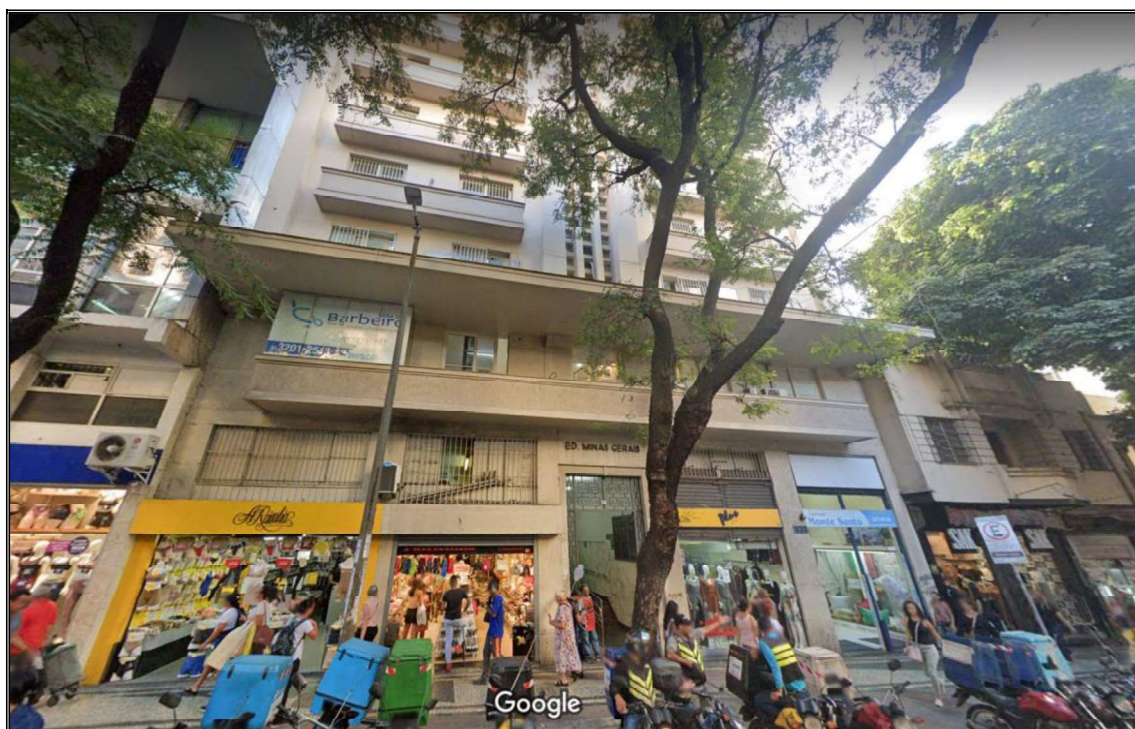
**BAIRRO:** Centro

**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 <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> | 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

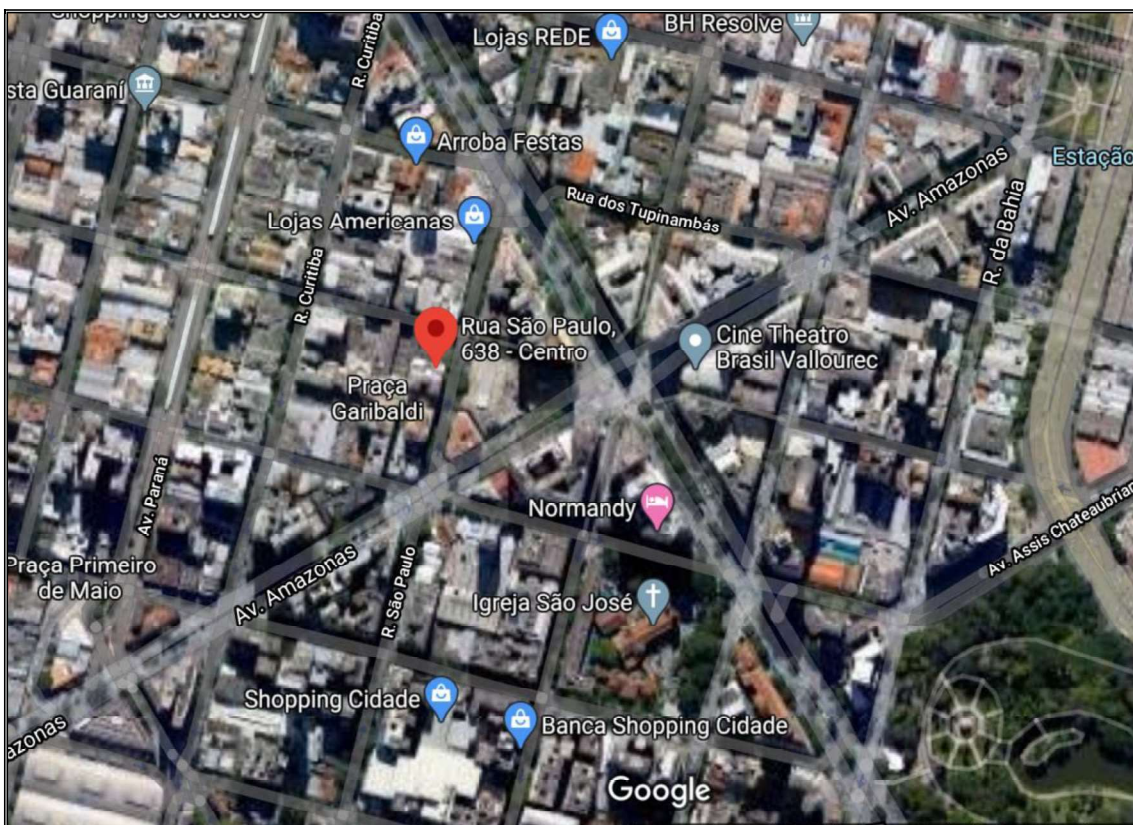
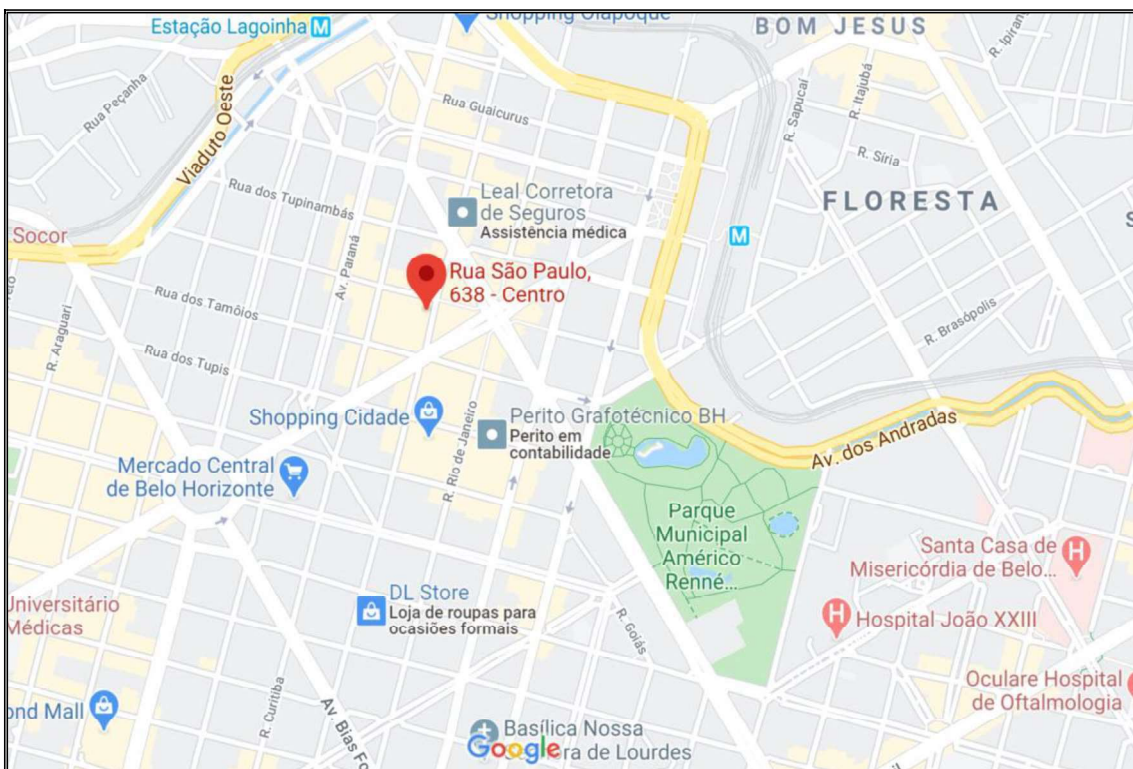


CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**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



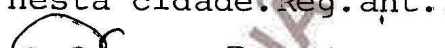
CARTÓRIO BOLIVAR  
REGISTRO GERAL  
3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

LIVRO 2

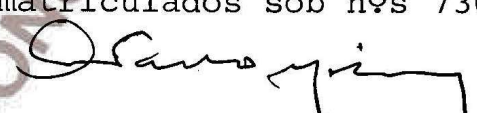
FOLHA 1

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 alôres 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, 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- previa e expressa autorização da Superintendencia Seguros Privados. Oficial, 