

**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”

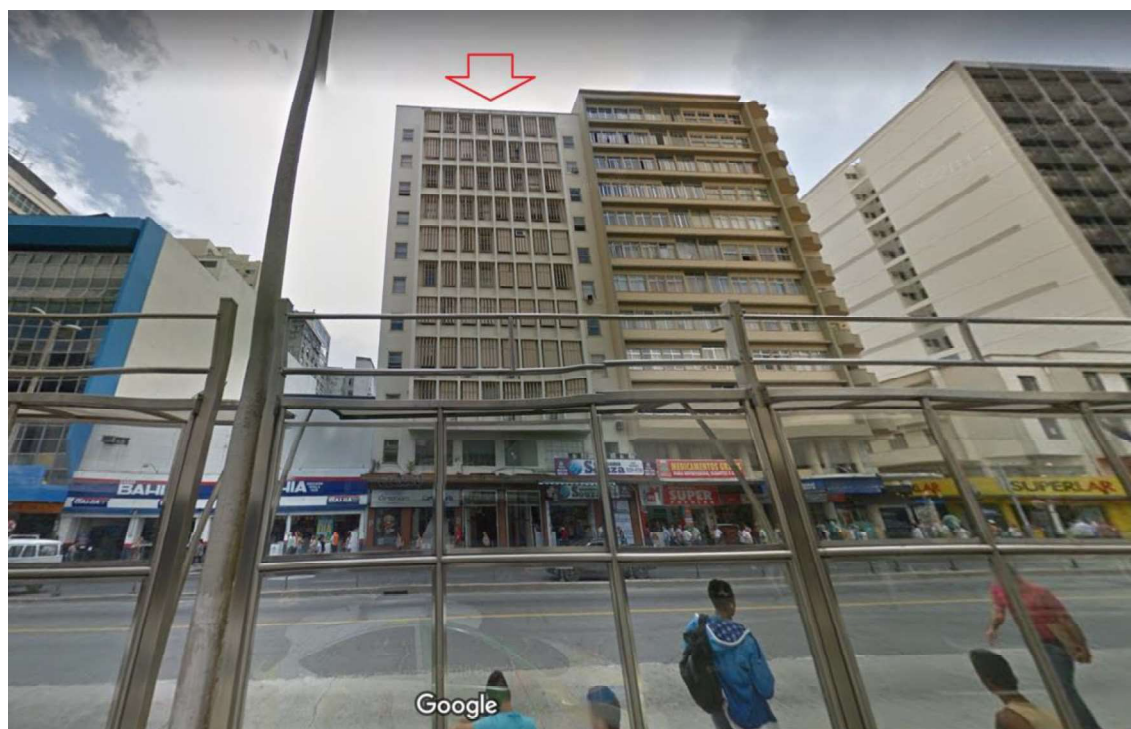
**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Juiz de Fora

**UF:** MG

**TIPO:** Escritório

**USO:** Comercial

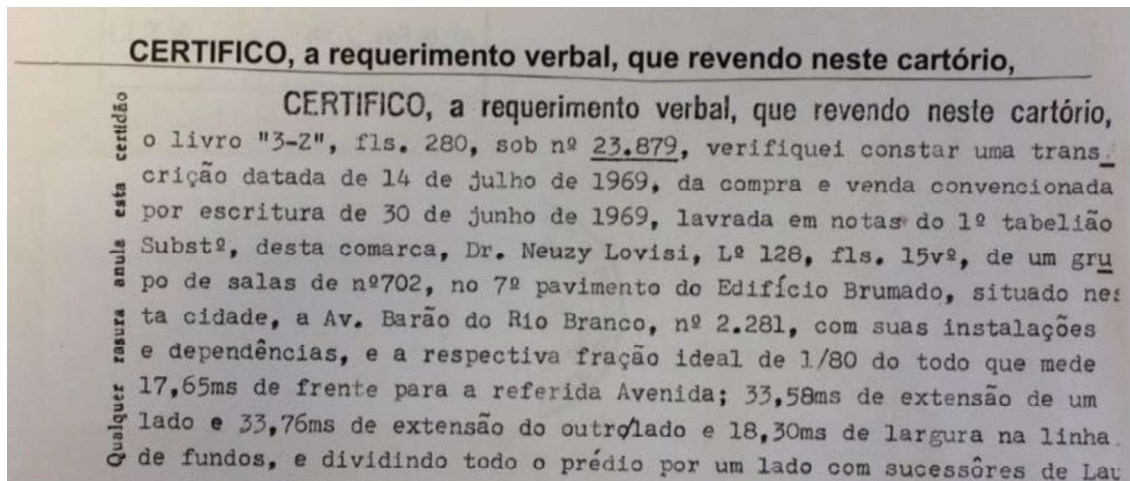
**ÁREA PRIVATIVA:** 50,25 m<sup>2</sup> “informada pelo leiloeiro através de laudo de terceiros”

**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 \*

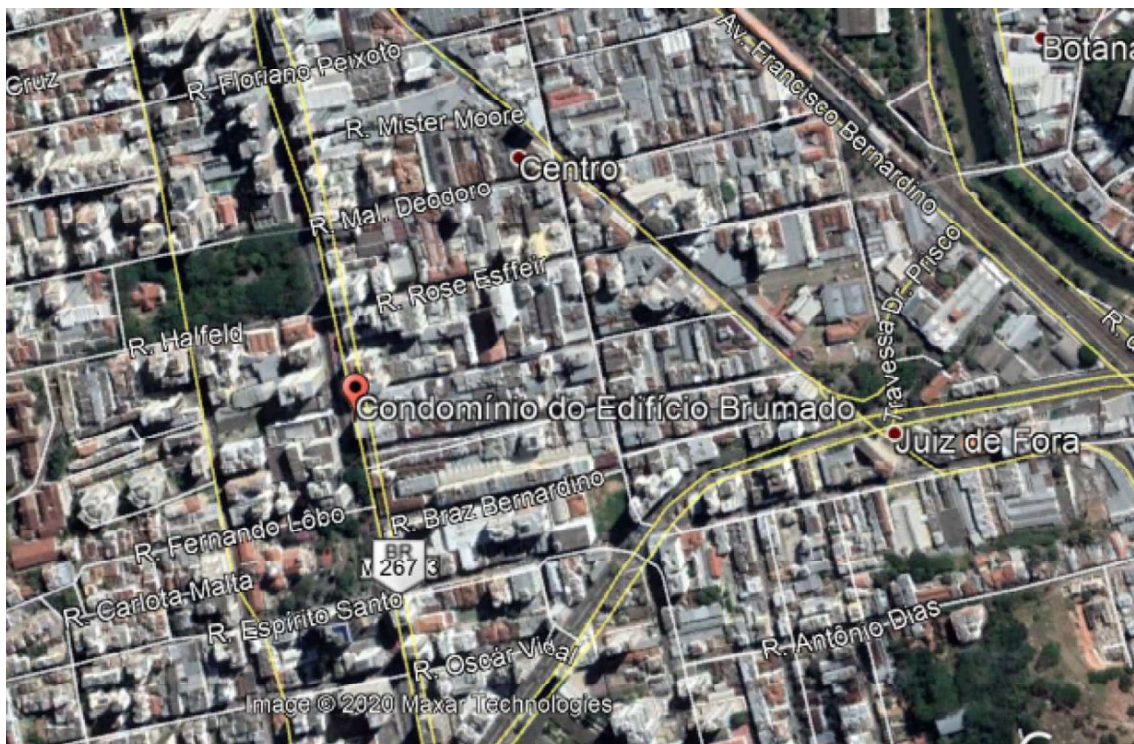
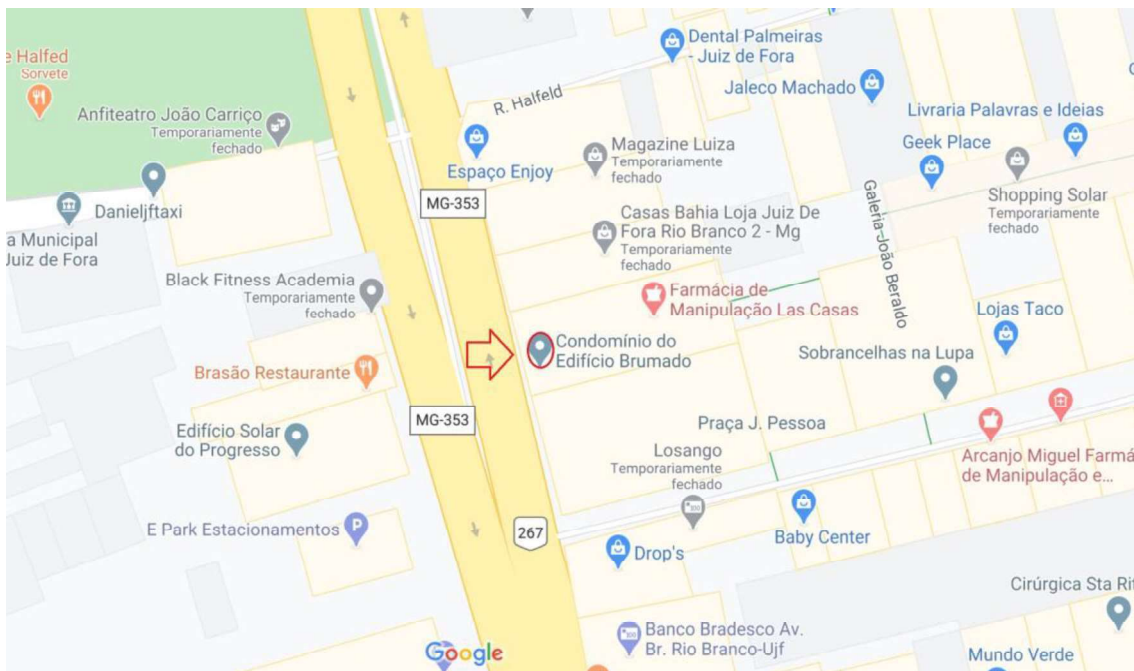
CARLOS EDUARDO FONSECA  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**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**





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 de 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 nº1,  
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 Judiciário - TJMG  
Regedoria Geral Justiça

**Selo Eletrônico Nº: BMF55426**  
TOSCANO 4265.4325.2472.6923

Ped. Certidão Nº17/8984 - criado em 14/06/2017  
Atde. Atas 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