

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

MM(A) JUIZ (A) PRESIDENTE DA 21ª. VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE - MG.

PROCESSO	- 0011548-21.2016.5.03.0021	21ª.Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG
RECLAMANTE	- VICENTE GERALDO MAGELA	
RECLAMADA	- AMBASSY HOTEL LIMITADA E OUTRO	

## MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR,

Perito nomeado na Reclamação Trabalhista, processo em referência, vem apresentar seu Laudo Técnico Pericial composto de 31 (trinta e uma) laudas impressas por computador somente no anverso, sendo assinadas eletronicamente através de Certificação Digital AC PRODEMGE – SRF - ICP - BRASIL -V3.

Aproveita a oportunidade para requerer o arbitramento dos honorários periciais, estimados em R\$ 25.000,00 ( vinte e cinco mil reais), os quais abrangem a remuneração profissional e os custos já realizados com deslocamentos, inspeções, bem como despesas operacionais de escritório.

Na oportunidade agradece e fica honrado com a missão que lhe foi confiada, estando à inteira disposição para outras nomeações.

Atenciosamente.

Nova Lima/Belo Horizonte, 21 de maio de 2023.

<b>ASSINATURA DIGITAL</b>
<b>RESPONSÁVEL: MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JUNIOR -52621073620 -(CREA):73.911/D</b>
<b>AC PRODEMGE – SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL – ICP - BRASIL</b>

**MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR**  
PERITO OFICIAL



1

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

## LAUDO TÉCNICO PERICIAL

(A Fundamentação e Conclusões deste Laudo se referem exclusivamente ao(s) Reclamante(s) indicado(s) abaixo, em seu pacto laboral na(s) presente(s) Reclamada(s), não podendo ser estendidas a quaisquer outras pessoas ou circunstâncias, sob pena de nulidade. A utilização deste Laudo Pericial – total ou parcial – em outros processos ou situações quaisquer, sem a prévia autorização do(a) MM(A) JUIZ(A) ou deste profissional, é nulo de pleno direito e constitui crime previsto em Lei – Artigo 184 do Código Penal.)

PROCESSO	- 0011548-21.2016.5.03.0021 21ª.Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG
RECLAMANTE	- VICENTE GERALDO MAGELA
RECLAMADA	- AMBASSY HOTEL LIMITADA E OUTRO

### 1 - INTERESSADO:

Juiz Federal da 21ª.Vara do Trabalho de Belo Horizonte - MG.

### 2 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independente, portanto, da vontade do avaliador. Este nível, que mede a precisão do trabalho, será tanto maior quanto menor for a subjetividade para a determinação do valor final. O presente trabalho avaliatório, foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes.

Visando atribuir ao imóvel o valor atual e real do mercado condizente com a conjuntura econômica, foi efetuada vistoria para levantamento de seu estado atual bem como observados os critérios de avaliação e os elementos de comparação normalmente adotados.

Tal valor é:

“O preço mais alto em termos de dinheiro, que uma propriedade alcança num mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma negociação, na qual o comprador e o vendedor poderiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não será afetado por estímulos desconhecendo os motivos, as pressões e a inteligência”.

2

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

## 2.1 – Pressupostos Básicos

2.1.1 – O presente trabalho está de acordo com o Código de Ética do Engenheiro Avaliador, Leis e Regulamentos do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IMAPE – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.1.2 – Este engenheiro não têm nenhum interesse, presente ou futuro, sobre o imóvel avaliado.

2.1.3 – Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros e tidas como de boa fé e confiáveis.

2.1.4 – Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações sobre títulos, invasões, hipotecas etc.

2.1.5 – O trabalho apresentado e seus resultados são validos apenas para este Laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

2.1.6 – O imóvel foi vistoriado por este engenheiro, sendo acompanhada pela assistente do atual locatário.

2.1.7 – Para elaboração deste trabalho avaliatorio foram atendidas as Leis Federais 5.194/66 e 6.404/76 bem como a resolução n. 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA e o disposto na NBR 5676/90.

2.1.8 – Foram efetuadas conferencias em medidas das áreas avaliadas, bem como especificação de mudanças do projeto aprovado.

## 3 - PROPRIETÁRIO:

WIZ LTDA. CNPJ :02.502.501/0001-00, com sede à Rua dos Caetés 633, sala 308, Bairro Centro, Belo Horizonte / MG, CEP 30120-082.

3

---

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

AV.5-73246 (CONTRATO SOCIAL) PROT.148368 de 28/09/2009 DATA:20/05/2010. Certifico de conformidade com fotocópia autenticada do Contrato de Constituição da Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, datado de 28/02/1998, registrado na JUCEMG sob o nº 3120541966-1 em 20/04/1998, que o capital social da WIZ LTDA., CNPJ-02.502.501/0001-00, com sede e foro nesta Capital, à Rua dos Caetés, nº 633, sala 308, Centro, está distribuído entre seus sócios na seguinte proporção: Ana dos Prazeres Lopes, CPF-278.739.276-87, 56% das quotas; Anysio Neves, brasileiro, casado, hoteleiro, C.I. M-643.143 SSP/MG, CPF-013.981.646-15, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua dos Caetés, nº 633, apto 602, Centro, 35% das quotas; e Anésia Lopes Neves, brasileira, casada, hoteleira, C.I. M-643.143, CPF-489.396.926-91, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua dos Caetés, nº 633, apto 602, Centro, 9% das quotas. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, SBQ/ras/dlf
---

## Diligências:

Local - Rua dos Caetés nº. 629/633, Bairro Centro, Belo Horizonte / MG, CEP 30120-082.

## As avaliações constaram de:

Diligências realizadas no imóvel a ser avaliado.

Análise da área, medição, análise técnica da edificação.

Verificação de Registro de Imóvel, Matrícula 73.246 do cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Análise de projetos e documentações registradas junto a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte – MG e Cartório do 5o. Ofício Registro de Imóveis, situado na Rua Alvarenga Peixoto, 568, Bairro Lourdes, Belo Horizonte- MG CEP 30.180-124.

Análise de Guia de IPTU.

Informações disponíveis em diligências.

Utilização das faculdades previstas no Artigo 429 do CPC.

4

Escritório - Rua Massey, 107 - Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

## Assistentes Técnicos:

Reclamante – Sem indicação nos Autos.

Reclamada – Sem indicação nos Autos.

## Fontes de consultas:

**Perícias Judiciais de Engenharia Doutrina, Prática e Jurisprudência** – Francisco Maia Neto.

**Normas** Construtivas e de Avaliação ABNT (todas aplicáveis ao caso aqui analisado).

**Manual de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia** – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IMAPE.

## 4 - OBJETIVO:

Levantamento técnico da situação do imóvel e definição de valor venal.



# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

## 5 - PRESSUPOSTOS:

- O presente trabalho está de acordo com o Código de Ética do Engenheiro, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE-MG - Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Este engenheiro não tem nenhum interesse, presente ou futuro, sobre o imóvel periciando.
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis.
- Todos os dados levantados nesta ocasião referem-se às condições do imóvel na data e hora da vistoria final.

O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho, sem prévia anuência deste profissional, o que configura danos aos direitos autorais.

Este laudo, por ser técnico e não jurídico, não leva em consideração à titularidade dos terrenos e tampouco a possível existência de invasão de alguns deles, restringindo-se apenas ao valor venal destes bens que é o objetivo principal desta peçatécnica.

**Os dados, informações e documentos afins, do imóvel, foram fornecidos ao avaliador e serviram de base para elaboração do laudo.**

## 6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL e RELATÓRIO DE VISTORIA:

Para fundamentação e suporte desse estudo, este profissional se valeu da análise da documentação coletada com o proprietários e registro de propriedade, na Matrícula 73.246 do Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde ele se encontra inserido, pesquisa de mercado, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes.

6

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

Cabe salientar que o laudo segue os aspectos da Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

## 6.1 – Localização

O imóvel encontra-se no endereço Rua dos Caetés, números 629/633, no Bairro Centro, em Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. Está situado no quarteirão delimitado pelas vias Rua dos Caetés, Rua São Paulo e Avenida Afonso Pena, região Residencial/Comercial.

## 6.2 – Zoneamento

Com base nas diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, conforme a Lei Municipal nº 7.166 de 27 de agosto de 1996, atualizada pela Lei Municipal nº 9959/2010, que define as diretrizes e critérios para o parcelamento, ocupação e utilização do solo urbano na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, é identificado que o local em questão está categorizado como ZCBH - Zona Central de Belo Horizonte.

## 6.3 – Acessos / Características do Logradouro – Infra Estrutura Urbana

A Rua dos Caetés e a Rua Afonso Pena são duas importantes vias localizadas no centro de Belo Horizonte. A região possui um sistema de ônibus que abrange toda a cidade. A região central é bem atendida por várias linhas de ônibus, o que torna relativamente fácil se deslocar pela área.

Quanto aos comércios adjacentes, o centro de Belo Horizonte é conhecido por abrigar uma grande variedade de estabelecimentos comerciais, como lojas, restaurantes, bancos e escritórios.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

## 6.4. – O terreno onde o imóvel está edificado

O imóvel avaliado está inserido em parte dos lotes 06 e 02 do Quarteirão 15 da 1ª. Seção Urbana, com área de 280 m<sup>2</sup> sendo os limites e confrontações de acordo com planta respectiva.

## 6.5 – Descrição do Imóvel

O Imóvel avaliado é um prédio comercial de 12 andares, com uma estrutura sólida e construção convencional. Com uma idade aparente de 60 anos, sua condição de conservação varia de ruim a regular. A parte avaliada, registrada como matrícula 73.246, possui uma área construída de 3.074,75 m<sup>2</sup> e é composta pelos seguintes elementos:

### Descrição das Características dos Pavimentos Avaliados:

**Subsolo (porão):** Este pavimento é composto por depósitos, uma casa de bombas e uma subestação elétrica. O acesso a ele é exclusivamente pelo elevador de menor capacidade. O piso é de concreto liso, as paredes e o teto são rebocados e pintados em látex, e a iluminação é feita por lâmpadas fluorescentes. No entanto, este pavimento apresenta um estado de conservação ruim.

**Pavimento Térreo:** Este pavimento abriga a portaria do edifício. O piso é revestido em mármore, as paredes são revestidas com mármore, o teto é emassado e pintado em látex, as portas/esquadrias são feitas de metalon com vidros lisos e há um balcão de granito. O pé-direito é duplo e o estado de conservação é bom.

**Sobreloja:** Este pavimento é composto por um vestiário, um banheiro e uma pequena área descoberta.

O vestiário possui piso de tacos pintados, paredes e teto emassados e pintados em látex, iluminação em LED, porta tipo prancheta impressa a óleo e não possui esquadrias, apenas um vão aberto para ventilação e iluminação natural.

O banheiro possui piso de cerâmica, paredes azulejadas até 1,60 m de altura, com o restante e o teto rebocados e pintados em látex, iluminação em LED, porta tipo prancheta pintada a óleo e também não possui esquadrias, apenas um vão aberto para ventilação e iluminação.

A área descoberta possui piso de concreto, paredes rebocadas e pintadas em látex. No entanto, este pavimento apresenta um estado de conservação ruim.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

2º Pavimento: Este pavimento é composto pelo salão do restaurante, cozinha, 2 banheiros, hall de circulação e varanda.

O hall de circulação possui piso revestido em "Paviflex", paredes emassadas e pintadas em látex, teto revestido com forro de PVC e iluminação fluorescente.

O salão do restaurante possui piso revestido em "Paviflex", paredes emassadas e pintadas em látex, teto revestido com forro de gesso e iluminação fluorescente embutida. As esquadrias são de metalon com vidros lisos, e a porta é de vidro temperado.

A cozinha possui piso revestido em "Paviflex", paredes revestidas com cerâmica até 2,40 m de altura, com o restante emassado e pintado em látex, teto com forro de gesso, iluminação fluorescente, bancadas de aço inoxidável e porta de metalon tipo veneziana.

Os banheiros possuem piso revestido em cerâmica, paredes azulejadas, tetos emassados e pintados em látex, iluminação em LED e portas tipo prancheta pintadas a óleo.

A varanda possui piso em cerâmica, paredes revestidas com pastilhas de cerâmica, teto emassado e pintado em látex, iluminação em LED e esquadrias de alumínio com vidros lisos. A área adjacente à cozinha foi convertida em um depósito de gás com características semelhantes, mas com as paredes emassadas e pintadas em látex. Este pavimento apresenta um estado de conservação regular.

Pavimentos tipo (3º ao 10º pavimento): Esses pavimentos são compostos individualmente por um conjunto de 9 quartos com banheiro privativo, 1 copa, 1 banheiro comum e hall de circulação.

Os quartos possuem piso revestido em laminado de tábua corrida, paredes e tetos emassados e pintados em látex, iluminação em LED, esquadrias de metalon com vidros lisos e portas tipo prancheta envernizadas.

Os banheiros privativos possuem piso revestido em pastilhas de cerâmica, paredes azulejadas até 1,60 m de altura, com o restante e os tetos emassados e pintados em látex, basculantes com vidros translúcidos e portas tipo prancheta envernizadas.

Os banheiros comuns e as copas possuem características semelhantes aos banheiros privativos.

Os halls de circulação possuem piso revestido em marmorite, paredes e tetos emassados e pintados em látex, iluminação em LED e esquadrias de metalon com vidros lisos. Esses pavimentos apresentam um estado de conservação regular.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

11º Pavimento: Este pavimento é composto por um conjunto de 4 salas, 1 banheiro coletivo e hall de circulação.

As salas possuem piso revestido em cerâmica, paredes e tetos emassados e pintados em látex, iluminação em LED, esquadrias de alumínio com vidros lisos e portas tipo prancheta envernizadas.

O banheiro possui piso revestido em pastilhas de cerâmica, paredes azulejadas até 1,20 m de altura, com o restante e os tetos emassados e pintados em látex. Parte do teto é composta por telhas de fibrocimento aparentes, basculantes com vidros translúcidos e portas tipo prancheta envernizadas.

O hall de circulação possui piso revestido em "Paviflex", paredes e tetos emassados e pintados em látex, e iluminação em LED. Este pavimento apresenta um estado de conservação ruim.

12º Pavimento: Este pavimento é composto pela sala de máquinas. A área originalmente caracterizada como área descoberta foi modificada e transformada em sala de caldeiras, lavanderia e 1 banheiro de serviço.

A sala de máquinas possui piso de concreto liso, paredes e teto emassados e pintados em látex, iluminação fluorescente e porta de metalon.

A área ocupada pela sala de caldeiras e lavanderia possui piso em cerâmica não vitrificada, paredes rebocadas e pintadas em látex, cobertura em estrutura de madeira com telhas galvanizadas aparentes, esquadrias de metalon com vidros lisos e iluminação fluorescente.

O banheiro de serviço possui piso revestido em cerâmica, paredes emassadas e pintadas a óleo, teto com estrutura de madeira e telhas galvanizadas aparentes, basculante com vidros translúcidos, iluminação fluorescente e porta tipo prancheta pintada a óleo.

## **7 – METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:**

Para determinação do valor venal do imóvel avaliando procuramos em pesquisa efetuada na região, e no seu entorno, determinar os elementos que poderiam servir como base para a avaliação.

Existem ofertas de imóveis para venda nas proximidades do avaliado, bem como no seu entorno e zona de influencia.

Tais ofertas de imóveis são em numero razoável e foram pesquisadas imobiliárias, bancos de dados próprio e de terceiros anúncios e ofertas de corretores que atuam neste segmento do mercado imobiliário de Belo Horizonte – MG.

10

---

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

Tais ofertas são frutos da atual fase da economia nacional.

A presente avaliação foi realizada de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14653 parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em conformidade com os princípios do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e em estrita observância ao Código de Ética, às Leis e aos Regulamentos do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A metodologia empregada para a determinação do valor do imóvel baseou-se principalmente no Método comparativo direto de dados de mercado - MCDDM, conforme estabelecido nos itens 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2. Essa escolha deve-se ao fato de que o mercado imobiliário local dispõe de informações suficientes para a aplicação dessa metodologia com precisão e confiabilidade.

Os principais fatores de homogeneização utilizados para determinação do valor do terreno foram.

FATOR DE FONTE {fo} – procura corrigir a superestimativa de preços ofertados pelo vendedor ou corretor envolvido, uma vez que o preço inicialmente oferecido, apresenta uma elasticidade quando das negociações.

FATOR DE AREA {far} – procura fazer a comparação entre a área do imóvel avaliando e a do elemento coletado.

FATOR DE PROFUNDIDADE {fpr} – procura fazer a atualização dos valores coletados, utilizando índices oficiais e setoriais, dentro das regras de matemática financeira.

FATOR DE TESTADA {ftes} – procura aproximar as características do elemento coletado ao do imóvel avaliando, levando em consideração a situação do paradigma.

## 8 – NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

No contexto da avaliação imobiliária, o grau de fundamentação e o grau de precisão são elementos importantes para estabelecer a confiabilidade e a qualidade do laudo de avaliação. Essas classificações são definidas pela ABNT NBR 14653-2, que estabelece as diretrizes para a elaboração de laudos de avaliação de bens imóveis.

O grau de fundamentação, nesse contexto, refere-se ao nível de embasamento técnico-científico que sustenta o laudo de avaliação. Ele é dividido em três níveis: I, II e III. O grau de fundamentação I indica que o laudo foi elaborado com base em informações, estudos e análises detalhadas, utilizando métodos consistentes e confiáveis. Esse grau de fundamentação é o mais alto e implica um trabalho de pesquisa e análise aprofundado.

Por outro lado, o grau de precisão diz respeito ao nível de confiabilidade dos valores atribuídos no laudo de avaliação. Também é dividido em três níveis: I, II e III. O grau de precisão III, mencionado na sua questão, indica um nível moderado de precisão. Isso significa que existem margens de erro aceitáveis nos valores apresentados no laudo, embora ainda sejam dentro de uma faixa considerada aceitável.

É importante ressaltar que o grau de fundamentação e o grau de precisão podem variar de acordo com a finalidade da avaliação, o tipo de imóvel, a complexidade da análise e outros fatores relevantes. A escolha do grau adequado deve ser feita pelo avaliador, levando em consideração a natureza do trabalho, a disponibilidade de informações e a exigência do contratante.

A classificação do laudo de avaliação como GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I e GRAU DE PRECISÃO III indica que o laudo foi elaborado com um alto nível de embasamento técnico-científico, utilizando métodos confiáveis, porém apresenta uma margem de erro moderada nos valores atribuídos. Essa classificação pode ser considerada adequada para determinadas situações em que a precisão absoluta dos valores não é crucial, mas a qualidade e a consistência do trabalho são essenciais, onde:

a – Cada elemento pesquisado tenha sua confiabilidade garantida por Idoneidade da fonte de informação:

- Atualidade
- Descrição de suas características
- Semelhança com o objeto da avaliação.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

b – O conjunto de elementos que atende ao acima mencionado deve ter sua confiabilidade garantida por:

- Uniformidade de elementos
- Contemporaneidade
- Números de dados efetivamente utilizados, superior ou igual a cinco elementos.

c – Homogeneização dos valores de forma a dota-los de:

- Equivalência financeira
- Equivalência de tempo
- Equivalência de características e situação

Para a referida avaliação técnica fez-se necessário a identificação da situação do mercado imobiliário da região centro-sul de Belo Horizonte onde foi identificado uma estagnação imobiliária, que refere-se a uma situação em que o mercado imobiliário de uma região ou país apresenta uma falta de crescimento significativo ou uma diminuição nas atividades de compra e venda de imóveis, sendo caracterizada por uma desaceleração ou ausência de valorização dos imóveis, uma redução na demanda por propriedades e uma diminuição na construção de novos empreendimentos.

A estagnação imobiliária pode ocorrer por diversos motivos, como uma desaceleração econômica geral, restrições financeiras, altas taxas de juros, excesso de oferta de imóveis ou falta de confiança dos investidores no mercado. Isso pode levar a um desequilíbrio entre a oferta e a demanda, resultando em preços estagnados ou em declínio, além de um menor volume de transações imobiliárias.

Os efeitos da estagnação imobiliária podem ser sentidos em vários setores da economia. Construtoras e incorporadoras podem enfrentar dificuldades financeiras, uma vez que os projetos imobiliários podem não ser viáveis em um mercado estagnado. Além disso, proprietários de imóveis podem ter dificuldade em vender ou alugar suas propriedades, pois os compradores e inquilinos têm menos interesse.

No entanto, é importante ressaltar que a estagnação imobiliária não é necessariamente uma condição permanente. O mercado imobiliário é cíclico e pode passar por períodos de expansão e contração. Políticas governamentais, mudanças nas condições econômicas e outros fatores podem ajudar a estimular a recuperação e o crescimento do mercado imobiliário, superando a estagnação.

13

---

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

No segmento de salas, andares corridos e prédios comerciais, situados nessa região, a situação é similar, com uma oferta maior do que a demanda atual, levando a uma estagnação ou redução nos valores de comercialização. Isso ocorre devido ao grande número de lançamentos nos últimos anos, que visavam atender à demanda por edifícios comerciais de alta qualidade. A maioria desses empreendimentos buscava satisfazer os requisitos básicos mais solicitados, como sistemas de segurança, gerenciamento informatizado, ar condicionado central, cabeamento estruturado e estacionamento disponível no próprio prédio.

Atualmente, os empreendimentos que não atendem a esse padrão têm ainda mais dificuldade em encontrar compradores no mercado imobiliário.

Especificamente na área do hipercentro e Barro Preto, encontramos uma região com baixo interesse comercial para salas, andares corridos e prédios comerciais. A oferta é significativa, mas a procura é restrita. No entanto, há uma demanda limitada por prédios reformados e em bom estado, e a oferta para esses imóveis é mínima.

Devido à recessão no setor imobiliário, a procura também é restrita. O prédio avaliado é antigo e precisa de reparos técnicos, que variam de simples a importantes. Além disso, não possui vagas de garagem e não atende aos principais requisitos solicitados para edifícios comerciais de padrão normal ou alto. Portanto, apresenta características inferiores à maioria da oferta existente na região centro-sul, inclusive no hipercentro.

Com base nessas condições, o imóvel avaliado, devido à recessão no setor imobiliário, estado de conservação identificado como precário e padrão construtivo, terá uma liquidez no mercado classificada como baixa, mesmo se for ofertado a valores compatíveis com o mercado imobiliário local.

## **9 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

E o tratamento matemático e estatístico dos elementos pesquisado, mediante a aplicação de coeficientes que expressam, em termos relativos, a diferença de atributos entre os imóveis coletados na pesquisa e o avaliando com o GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I e GRAU DE PRECISÃO II definidos pela ABNT NBR 14653-2, nas quais estabelece as diretrizes para a elaboração de laudos de avaliação de bens imóveis.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

## 10 – CÁLCULOS HOMOGENEIZADOS:

Foram obtidos após a homogeneização dos dados coletados na pesquisa de valores como prescreve as diretrizes da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14653 parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como os princípios estabelecidos pelo I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, levando em consideração o Código de Ética, Leis e Regulamentos do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A metodologia utilizada para determinar o valor do imóvel foi o Método comparativo direto de dados de mercado - MCDDM, conforme descrito nos itens 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2. Essa escolha foi feita devido à disponibilidade de dados suficientes do mercado imobiliário local para aplicar essa metodologia.

## 11 – PESQUISA REALIZADA:

Ampla e minuciosa pesquisa foi realizada junto ao mercado de imóveis da região, no sentido de apurar os valores médios do preço de metro quadrado de imóveis semelhantes e/ou comparáveis ao avaliando.

Para tal foram coletados dados junto a pessoas, corretores e imobiliárias deste segmento de mercado, opiniões, ofertas, últimas transações, etc, que pudessem fornecer subsídios para determinação dos valores com justiça e imparcialidade conforme demonstram as fontes de pesquisas inseridas neste trabalho.

Coletados estes dados, os mesmos foram submetidos ao tratamento matemático e estatístico onde fatores como transposição, localização, oferta, construção, área, etc, foram utilizados para apuração dos valores básicos para cada elemento pesquisado.

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:358
Localização: Rua Rio de Janeiro, Centro	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: BH BROKERS
Área Total:3.463 m <sup>2</sup>	Valor: R\$ 19.000.000,00

### Descrição:

Prédio com 08 andares, sendo:

1º andar - com 187,02 m<sup>2</sup>.

04 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carro - 02 elevadores sociais - 01 Banheiro - 01 Cômodo ARS (Lixo) - Piso cimento queimado

2º andar- com 221,45 m<sup>2</sup>.

07 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carga - 01 depósito com 5,45 m<sup>2</sup>

3º andar - com 481,85 m<sup>2</sup>

17 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carga e saída para os dois lados - Sala com 40,55 m<sup>2</sup> - Banheiro PNE . Exaustão de garagem - Com possibilidade de instalação de banheiros / cozinha

15

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

---

4º andar com 481,85 m<sup>2</sup>

17 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carga e saída para os dois lados - Sala com 40,55 m<sup>2</sup> - Banheiro PNE.

Exaustão de garagem - Com possibilidade de instalação de banheiros / cozinha

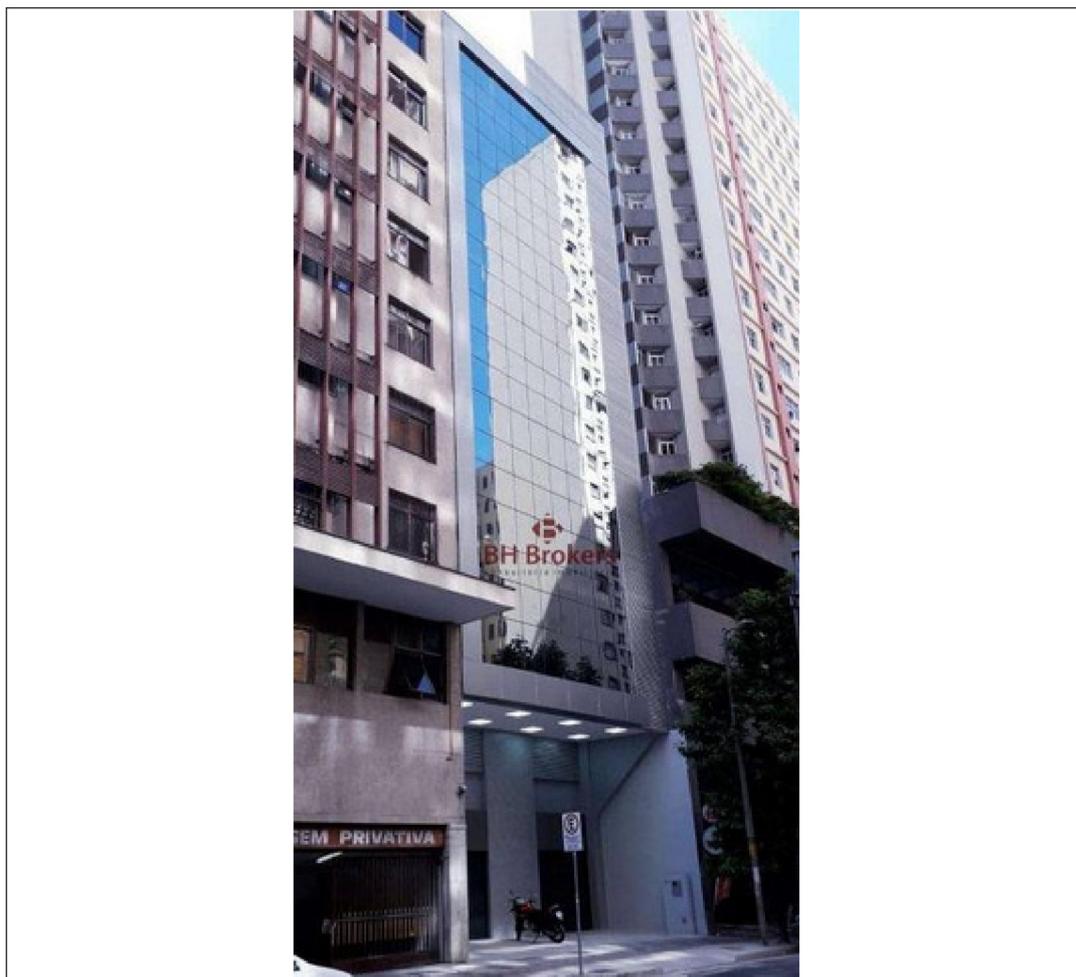
5º andar - com 565,45 metros, sendo:

407,65 m<sup>2</sup> de sala - 104 m<sup>2</sup> de área externa - 157,08 m<sup>2</sup> de jardim (Área Permeável) - Banheiro PNE .

Banheiro PNE -O Edifício ainda compõe um sistema de combate a incêndio com sensores e acionadores manuais em todos os andares, Laje técnica nos quatro andares de sala para instalação de condensador de ar condicionado e esquadrias com pele de vidro em ambas as fachadas.

6º - 7º - 8º andar - com 303.10 m<sup>2</sup>

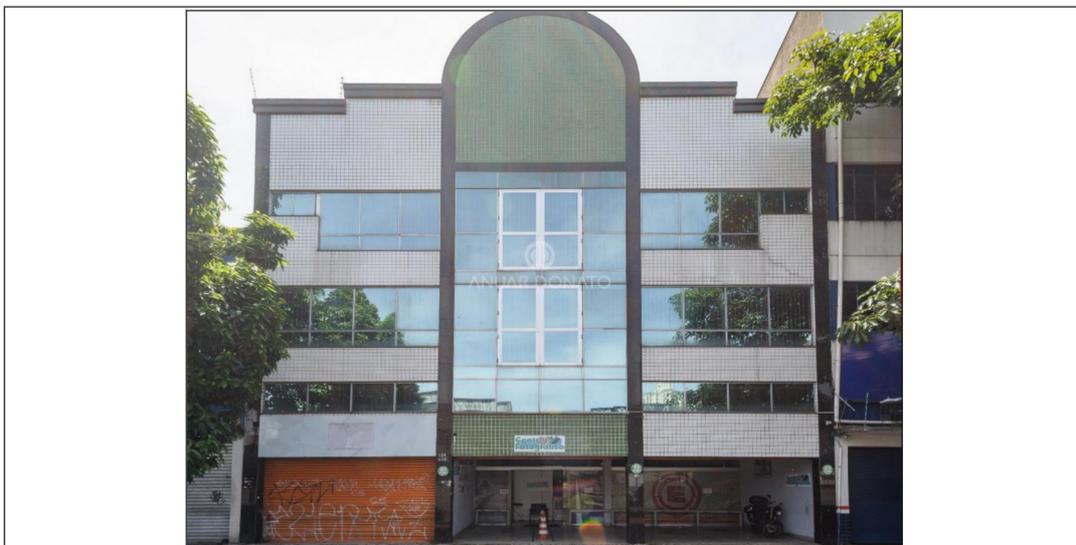
Banheiro PNE.



# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:385
Localização:Rua da Bahia	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Anuar Donato
Área Total:842,76 m2	Valor:4.700.000,00



## Descrição:

Prédio Comercial com área aproximada de 842,76 m<sup>2</sup>. Prédio em terreno de 256,43 m<sup>2</sup>, frente de 15 metros, todo revestido em pastilhas e entrada para 06 vagas paralelas. Loja com fechamento em vidro, piso em granito, pé direito de 5,41 metros, 02 banheiros e 01 elevador de acesso para os andares. 1<sup>a</sup> andar com área aproximada de 250 m<sup>2</sup>, com piso em cerâmica, salas divididas em drywall, forro em gesso, projeto de iluminação, jardim de inverno e 02 banheiros revestidos em cerâmica. 2<sup>o</sup> andar com área aproximada de 250 m<sup>2</sup>, piso em cerâmica, salas com divisórias em eucatex, forro em gesso, projeto de iluminação, 03 banheiros com revestimento em cerâmica e 01 copa de apoio. 3<sup>o</sup> andar: Rooftop (com possibilidade de fechamento, para criar ambientes agradáveis para a empresa). Ótima localização na Avenida dos Andradas, com vários comércios, a poucos metros da Praça da Estação, ao lado do Parque Municipal e Palácio das Artes. Estacionamento rotativo ao lado. Logística excepcional para funcionários, com linhas de ônibus e ao lado do metrô.

17

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:357
Localização: Av. Dom Pedro II	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: BH Brokers
Área Total: 3768 m2	Valor: 12.000.000,00



## Descrição:

Prédio comercial a venda ótima localização na av. D. Pedro II, 100% revestido, porteiro físico, hall decorado, dois elevadores.

Todas as salas (duas por andar), em vão livre, já acabadas com pisos e pontos de iluminação, janelas amplas, muito claro e arejado. Dois banheiros e uma copa.

TODAS AS SALAS ESTÃO ALUGADAS.

37 vaga de garagem.

18

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:352
Localização: Avenida Santos Drumond	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor:Colonial Netimóveis
Área Total:1.569 m2	Valor:R\$ 8.600.000,00



## Descrição:

Situado em uma ótima localização no centro de BH, em frente ao principal terminal de embarque e desembarque do BRT MOVE, próximo ao metrô, estação Central, BH resolve, dentre outros.

### Prédio:

Prédio no estilo Art Deco Belorizontino

Completamente restaurado e renovado (hidráulica, elétrica e elevador) conforme aprovação do patrimônio histórico de BH.

Projeto de prevenção e combate à incêndio e pânico, baixa e habite-se aprovados com acessibilidade.

### Imóvel:

Imóvel composto por prédio de 4 pavimentos, com fachada em textura em Pó de pedra.

Térreo: 02 lojas unificadas totalizando 406m<sup>2</sup>;

1º, 2º e 3º andares: 36 salas de diversas medidas, 2 banheiros por andar todos adaptados e com acessibilidade, sendo 352 m<sup>2</sup>; por andar.

4º andar com acesso somente por escadas, com área de convivência ao ar livre de 50m<sup>2</sup>;

Subsolo: Com 08 Box individuais e 04 depósitos para arquivo ou armazenamento em geral totalizando 122 m<sup>2</sup>;

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:331
Localização: Av. Brasil , Funcionários	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Varanda Corretora Imóveis
Área Total: 2.758 m2	Valor: 16.000.000,00



Descrição:

02 Lojas, Salas, edifício inteiro à venda na Av. Brasil próximo à Praça da Liberdade.

Prédio Comercial revestido com cerâmica e mármore, Localização privilegiada, 2.757,97 m<sup>2</sup> de área construída, lote com aproximadamente 465,00 m<sup>2</sup>, são 14 andares com 02 elevadores sendo 02 lojas de frente para a Avenida Brasil. Loja 01 com área de aproximadamente 113,00 m<sup>2</sup> e loja 02 com aproximadamente 171,00 m<sup>2</sup>. 20 vagas de estacionamento com manobrista.

11 andares de salas sendo cada andar com 2 salas de aproximadamente 75,00 m<sup>2</sup>, totalizando 188,12 m<sup>2</sup> cada andar, banheiros feminino e masculino em cada sala.

Subsolo- área construída 38,26 m<sup>2</sup>  
Casa de máquinas- área construída 43,25 m<sup>2</sup>  
Térreo- área construída 427,71 m<sup>2</sup>  
1º andar- área construída 487,65 m<sup>2</sup>  
2º andar- área construída 235,48 m<sup>2</sup>  
3º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
4º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
5º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
6º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
7º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
8º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
9º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
10º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
11º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
12º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
13º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>  
14º andar- área construída 188,12 m<sup>2</sup>

20

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:333-A
Localização: Av. Santos Drumond, Centro	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor:Irmãos Bessa Imóveis
Área Total: 399 m2	Valor:R\$ 1.200.000,00



## Descrição:

03 lojas de rua,  
02 andares corridos com varanda,  
06 banheiros

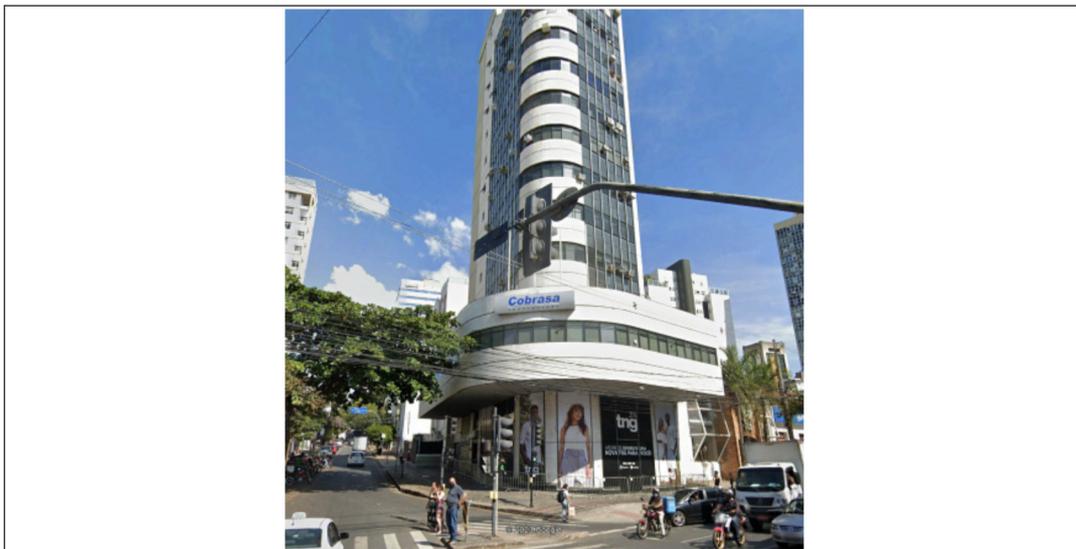
21

**Escritório** - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel: Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:341
Localização: Rua Lavras, São Pedro	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor:Prime Imóveis de Luxo
Área Total: 1891 m2	Valor:R\$ 15.000.000,00



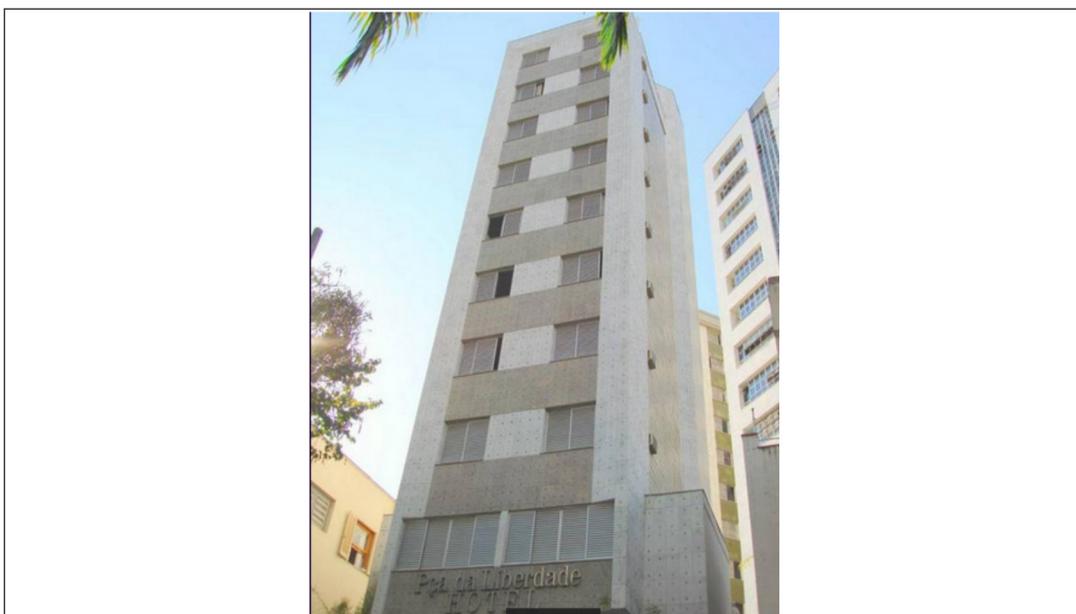
## Descrição:

O Prédio está localizado em uma das regiões mais privilegiadas de Belo Horizonte, A Savassi é um ponto estratégico tanto para fins comerciais quanto para fins residenciais, esse prédio está localizado próximo ao Shopping Patio Savassi, Verdemar, Drogaria Araújo, Bancos, Restaurantes, Bares etc, fluxo de ônibus intenso, o prédio é muito bem contruído e conta com 12º andares sendo eles a venda: Loja e sobreloja 246,29m2 (já alugada no valor de R\$ 25.000,00 / mês)  
Pilotis 379,48m2, 2º Andar 379,48m2, 3º andar 147,63m2, 4º andar 147,63m2, 5º andar 147,63m2, 6º andar 147,63m2, 7º andar 147,63m2, 10º andar 147,63m2.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:377-A
Localização: Av. Brasil, Santa Efigênia	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Usuário Newcore
Área Total: 1230 m2	Valor: R\$ 6.979.850,00



## Descrição:

Hotel no Liberdade Hotel a venda em Avenida Brasil - Santa Efigênia - Belo Horizonte/MG

Prédio com 10 andares, montado como hotel.

Oportunidade única para quem precisa investir em um dos melhores bairros de classe alta de BH, trata-se de um excelente prédio já com um hotel montado, com 29 suítes e 26 quartos de luxo.

Podendo ser apropriado para instalação de um hospital, clínicas, laboratórios, conjuntos de salas para escritórios, odontologia, e empresarial, uma ótima oportunidade para investigadores, e está com uma excelente condições de pagamento, agende uma visita que terei a maior satisfação em atender.

Apartamento térreo, Aquecedor central, Ar-condicionado, Armários na cozinha, Armários no quarto, Armários nos banheiros, Banheira, Banheiro de serviço, Bar, Box de vidro, Cama de casal, Cama de solteiro, Chuveiro a gás, Chuveiro elétrico, Closet, Cortina corta luz, Depósito, Elevador, Escritório, Espaço gourmet, Espelho no banheiro, Lavanderia, Mesa e cadeiras, Salão de jogos, Sofá, Sol da manhã, Sol da tarde, Televisão, Tomada 3 pinos, Vista livre.

23

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:238-C
Localização: Rua Camões, São Lucas	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Inova Plataforma de Integração
Área Total: 1.783 m2	Valor: R\$ 6.200.000,00



## Descrição:

Prédio Comercial, excelente padrão, com estrutura contemporânea, localizado a 2 quarteirões da Av. Do Contorno, próximo a Av. Francisco Sales, Fácil acesso e estacionamento amplo, localizado 5 minutos da Savassi, 5 minutos área hospitalar e Shopping Boulevard. Possui área total de 1783,06m<sup>2</sup>, 07 banheiros, 02 em cada nível, área para escritório e refeitório separados, elevador em todos andares, e vaga para 15 carros.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:329
Localização: Rua Diamantina, Lagoinha	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Atenas Engenharia Ltda.
Área Total: 5.270 m2	Valor: R\$ 19.990.000,00



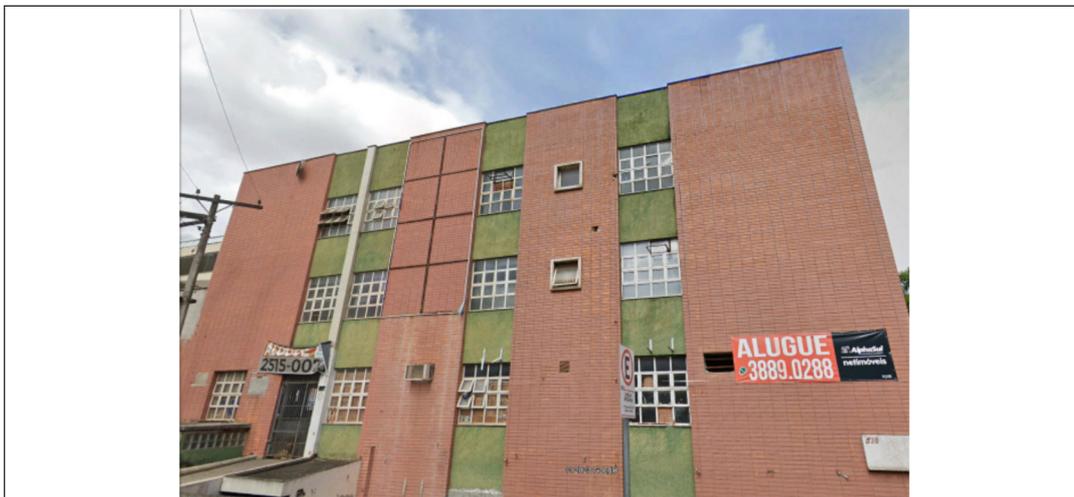
## Descrição:

Próximo ao centro, possui fácil acesso para o anel rodoviário e todas as regiões de Belo Horizonte. Composto por portaria, dois elevadores, hall de escadas, 4 lojas, 20 salas e 93 vagas de garagens; Ampla visibilidade da Av. Antônio Carlos e protegido por talude ajardinado; Garagens no 3º e 4º pavimentos, o que facilita a circulação vertical a pé; Instalações elétricas, de comunicação, hidráulica e de segurança versáteis; Medição de água independente nas lojas; Portões e portas reforçadas, com pintura eletrostática alumínio; Previsão para piso elevado, intercomunicação e mais instalações hidráulicas nas salas; Previsão de ar condicionado (tipo Split) nas salas e lojas.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:327-C
Localização: Rua Viamão, Alto Barroca	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Roberto Magalhães Netimoveis
Área Total: 1.714 m2	Valor: R\$ 4.980.000,00



## Descrição:

O prédio possui 04 pavimentos, além do subsolo, área 1714 m<sup>2</sup> de construção, 810 m<sup>2</sup> de lote, dotado de escadas e rampa acesso para todos os andares.

1º piso (subsolo): Recepção com bancada em alvenaria, piso em granito cinza andorinha, 05 banheiros com pia de louça com piso em cerâmica e revestidos até o teto, 19 salas com piso em granito cinza andorinha, copa, cozinha industrial, refeitório e vestiário com acesso pela Av. Amazonas

2º piso: sala de espera com piso em granito cinza andorinha, 18 salas 07 banheiros, copa, área de circulação com piso em granito cinza andorinha

3º piso: 14 salas, 9 banheiro, copa, área de circulação com piso tipo paviflex,

4º piso: 16 salas, 14 banheiros, copa 01. Logística excelente, em ponto comercial, fácil acesso, próximo as principais vias de transito da região, comércios, varias linhas de ônibus, localizado na Avenida Amazona, próximo a Avenida silva Lobo e Barão Homem de Melo, imóvel preparado para clínicas, hospital, escolas, etc.

Todos andares com rampa de acesso sem necessidade de elevadores.

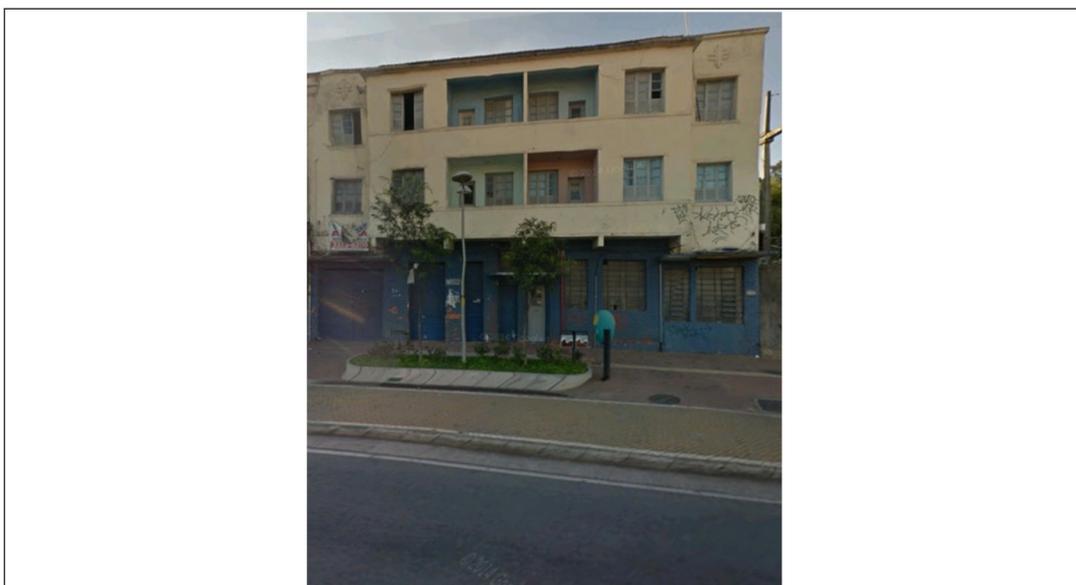
26

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:316
Localização: Av. Contorno, Barro Preto	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Roberto Magalhães Netimoveis
Área Total: 612,50 m2	Valor: R\$ 4.200.000,00



## Descrição:

O prédio: Composto por um galpão e 8 apartamentos.

Primeiro Piso: galpão com 800m<sup>2</sup> com piso em cerâmica, pé direito duplo, vestiário e cozinha.

Segundo Piso: 4 apartamentos.

Terceiro Piso: 4 apartamentos.

Os apartamentos:

Sala 02 ambientes com varanda e copa ambas com piso em taco.

03 quartos com piso taco e armários.

Banho social com piso em cerâmica.

Cozinha com piso em cerâmica e bancada em mármore.

Área de serviço e dependência completa de empregada.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.:349-A
Localização:Rua Além Paraíba, Lagoinha	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Roberto Magalhães Netimoveis
Área Total: 2.000 m2	Valor: R\$ 2.350.000,00



## Descrição:

Prédio estruturado, com fachada revestida em cerâmica e 02 acessos de entrada;

O prédio possui 3 pavimentos + subsolo;

1º Pavimento: Composto por 5 salas, 3 banheiros e corredores perfazendo 393,09 m<sup>2</sup> sendo 3 salas de aproximadamente 52 m<sup>2</sup> e 2 salas de aproximadamente 40 m<sup>2</sup>;

2º Pavimento: Composto por 9 salas, 1 banheiro e corredores perfazendo 497,15 m<sup>2</sup>, sendo 7 salas de 52 m<sup>2</sup> e 02 salas de 30 m<sup>2</sup>;

3º Pavimento: Composto por 7 salas, 2 banheiros e corredores perfazendo 497,15 m<sup>2</sup> sendo 6 salas de 52 m<sup>2</sup> e 01 sala maior de aproximadamente 70 m<sup>2</sup>;

Subsolo: Composto por 4 salas, ampla área de convivência que pode ser utilizada para eventos, cantina, lazer;

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.:411-C
Localização: Av. Santos Drumond, Centro	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Roberto Magalhães Netimoveis
Área Total: 1.191 m2	Valor: R\$ 7.000.000,00



## Descrição:

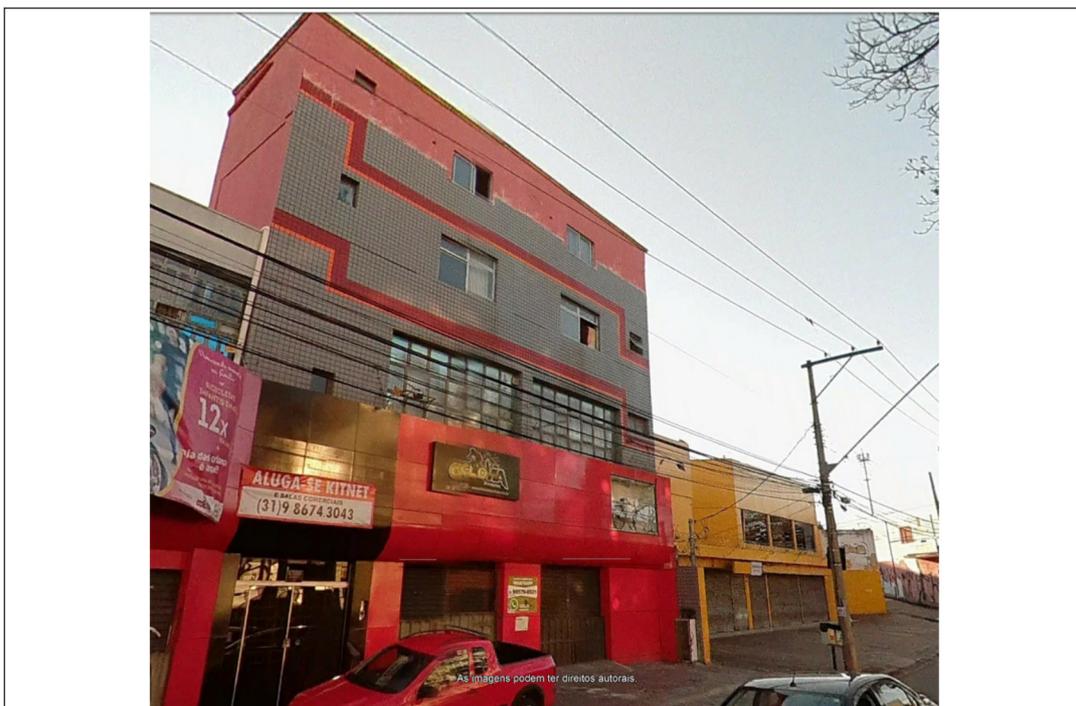
Prédio com dois andares corridos de 380m<sup>2</sup> cada, e estacionamento de 430m<sup>2</sup>, totalizando 1191m<sup>2</sup>, no Centro.

O estacionamento possui aproximadamente 35 vagas (considerando 12m<sup>2</sup> para cada vaga) e um banheiro.

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

Tipo de Imóvel; Prédio Comercial	Pesquisa N.: AVd:335-A
Localização:	Belo Horizonte - MG
Zona: ZCBH	Vendedor: Roberto Magalhães Netimoveis
Área Total: 978 m2	Valor: R\$ 5.700.000,00



## Descrição:

1ª Loja de frente para Av. Pedro II com 300m², 90 m² de mesanino com escritório, cozinha e 02 banheiros. 2ª loja de frente para Av. Pedro II com 80 m², banheiro e copa.

05 Salas comerciais sendo: Sala 101 com 46 m²; 102 com 28m²; 103 com 42 m²; 104 com 45 m² e 105 com 70m² todas com banheiro e copa/cozinha.

Prédio com 06 vagas de garagem na frente.

## 12 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Imóvel Avaliado 3.074,52 m2

Para determinação do valor do imóvel, tomamos como base um valor próximo da média ditada pelo análise comparativa/técnica, igual a R\$ 3.795,72/m2.

$$Vi = (3.795,72) * 3.074,52$$

**Vi = R\$ 11.660.793,00 (onze milhões, seiscentos e sessenta mil, setecentos e noventa e três reais)**

30

Escritório - Rua Massey, 107 – Jd. Canadá - Nova Lima/MG - CEP 34.007 - 748 - Tel.: 31.99981.1496  
[matheusvasconcellos@hotmail.com](mailto:matheusvasconcellos@hotmail.com)

# MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – CREA/MG – 73911/D

## 12 - QUESITOS DO RECLAMANTE :

Quesitos não formulados

## 13 - QUESITOS DO RECLAMADO :

Quesitos não formulados

## 14 - CONCLUSÃO:

Pelo que ficou evidenciado neste Laudo, conclui o Perito:

**Determinações do MM(A) JUIZ(A).**

Foi determinada na Despacho ID: 85a7f5e a realização da perícia técnica

**O Perito, pôde concluir, após análise da situação fática e atual, após determinação, que imóvel avaliado, com área total de 3.074,75 m<sup>2</sup> , que o valor de mercado é de R\$ 11.660.793,00 (onze milhões, seiscentos e sessenta mil, setecentos e noventa e três reais)**

Que sendo estes os dados apurados e avaliados, ficam à disposição de V. Exa. para os devidos fins.

Nova Lima/Belo Horizonte, 21 de maio de 2023.

ASSINATURA DIGITAL

RESPONSÁVEL: MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JUNIOR -52621073620 -(CREA):73.911/D

AC PRODEMGE – SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL – ICP - BRASIL

MATHEUS DE VASCONCELLOS GOMES JÚNIOR  
PERITO OFICIAL



Perito - ASPEJUDI 496  
Engenheiro Civil - CREA/MG 73911D  
Engenheiro de Segurança do Trabalho - CREA/MG 73911D  
Membro da AMES - Associação Mineira de Engenharia de Segurança

31