

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº	lote 17, 18 e 19.---	quadra 41.	Ex-colônia AD.FERRAZ.	SALA 1202	livro 2
45147	fr. ideal 0,014118.---	data 07/06/94.	ed. EXECUTIVE TOWER.		

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:- Fração ideal de 0,014118, do terreno formado pelos lotes 17, 18 e 19, do quarteirão 41, da Ex-colônia Adalberto Ferraz, com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral respectiva, fração ideal essa que corresponderá à SALA 1 2 0 2, do pavº cobertura do Edifício EXECUTIVE TOWER, com área total de 57,9449 m<sup>2</sup>, já construído à Avenida Francisco Deslandes, nº 869.

PROPRIETÁRIA:- MB FRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta capital, CGC-21.867.635/0001-60.

Imóvel havido conforme matrícula 40.756, Lº 2, n/cartório.

R- 1- 45147 Prot. 1 3 6 7 4 2 COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 12/05/94, 6º Tabelião de B. Hte. Lº 624-N, - fls. 03, a proprietária do imóvel acima matriculado, representada por Marcos Eduardo Franco Rego, vendeu-o a **CESENGE ENGENHARIA LTDA**, com sede nesta capital, CGC-20.755.773/0001-95, representada por -- Sérgio Roberto Vieira Teixeira, pelo preço de CR\$ 352,65----- quitados. IT. sobre CR\$ 372,71----- . Consta da escritura que foram -- cumpridas as exigências constantes da Lei 7433/85 e a vendedora declarou sob as penas da Lei que o imóvel objeto desta não faz parte do seu ativo immobilizado, deixando portanto de apresentar a CND/-- INSS. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 07/06/94. *[Assinatura]*

caf/

S E G U E

AV-02-Mat.retro-Prot.1 3 7 1 5 0 -De acordo com a certidão datada de 09 de maio de 1994, que ficou arquivada, certificou a PREFEITURA MUNICIPAL DE BHTE, que em 02 de maio de 1994, foram concedidos o "habite-se" e baixa de construção para o imóvel retro de acordo com o alvará 1473 de 09.08.1990 em nome de M.B. Franco Emp. Imobiliários Ltda. Dou fé. BHte-25-07-1994.

AV-03-Mat.retro-Prot.1 3 7 1 5 1 -Certifico que me foi apresentada a CND/INSS de nº-188425 série "E", datada de 02-02-1994, que ficou arquivada neste Cartório, PCND número-11.602.02/0661/94 com a finalidade de averbação do imóvel retro em nome de CONDOMINIO DO EDIFÍCIO EXECUTIVE TOWER. Dou fé. BHte.25-07-1994.

R- 4- 45.147 Prot. 1 9 2 5 0 6- COMPRA E VENDA De acordo com a -- escritura de 09/03/2001, Cartório Massote-Campo Belo-MG, Lº 144-N, - fls. 040 e escritura de re-ratificação datada de 08/08/2001, Cartório Massote-Campo Belo-MG, CESENGE ENGENHARIA LTDA, já qualificada, representada por Sergio Roberto Vieira Teixeira, vendeu o imóvel desta matrícula a **JANE TAVARES SIMÃO E SILVA**, brasileira, advogada, residente e domiciliada nesta capital, CPF-009.820.246-49, casada sob o regime da comunhão de bens com EDMOND REIS E SILVA, CPF-140.680.016-34, pelo preço de R\$25.000,00 quitados. IT. sobre R\$29.469,70. Consta da escritura que foram cumpridas as exigências constantes da Lei 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86 e a vendedora declarou que o imóvel desta não faz parte do seu ativo imobilizado, deixando de apresentar a CND/INSS e CO de Tributos Federais. EMITIDA A DOI. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B.Hte. 05/11/2001.

R.5 -45147- Prot. 279203 - 23/03/2011- EMOL.: R\$827,64 RECIVIL: R\$49,66 TFJ: R\$407,65 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DOCUMENTO: Instrumento particular com força de escritura pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária, nº 85914-8, datado de 24/11/2010. **DEVEDOR(A,ES)**: DINOX CHAPAS E SOLDAS LTDA, com sede nesta capital, CNPJ nº 04.023.868/0001-68. **CREDOR(A) (FIDUCIÁRIO-A)**: BANCO VOTORANTIM S/A, CNPJ nº 59.588.111/0001-03, - Continua na ficha 2 -



# 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## Belo Horizonte - Minas Gerais



OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES

Ficha nº 2

**R.5 -45147- Continuação:**

com sede em São Paulo/SP. **ALIENANTES FIDUCIÁRIOS:** EDMOND, REIS E SILVA, empresário, CI.M-4.004.052 SSP/MG, CPF nº 140.680.016-34, e s/m JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, funcionária pública, RG nº M-744.684-SSP/MG, CPF nº 009.820.246-49, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta capital. **OBJETO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel desta matrícula. **DÍVIDA GARANTIDA:** R\$508.900,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** Prazo de 1.080 dias, à taxa de juros mensal: 1,8257%, e anual de 24,2493%. **VENCIMENTO E VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** 29/12/2010, R\$9.291,49. **VENCIMENTO E VALOR DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO:** 13/11/2013 R\$22.160,17. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$508.900,00, incluindo outro bem imóvel, sendo o imóvel desta R\$165.900,00. Cumpridas as exigências da Lei nº 7.433/85. Foram apresentadas e ficam aqui arquivadas: Certidão Cível Negativa - Justiça Comum TJMG (em nome da alienante fiduciária). Certidão Cível Positiva - Justiça Comum TJMG (em nome do alienante fiduciária). Certidão Negativa da Justiça do Trabalho 3ª Região e Certidão Negativa de Distribuição, Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e JEF - TRF 1ª Região. Obrigam-se as partes as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Dou fé. Belo Hte.18/04/2011, jss/jap - b:mas. *mlj gueredo*

**R.6 -45147- Prot. 279202 - 23/03/2011- EMOL.: R\$52,46 RECIVIL:**

**R\$3,15 TFJ: R\$18,53 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - De acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº 10105435 de 24/11/2010, compareceram as partes como Emitente/Devedora: DINOX CHAPAS E SOLDAS LTDA, com sede nesta capital, CNPJ nº 04.023.868/0001-68, como credor: BANCO VOTORANTIM S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 59.588.111/0001-03; e Avalistas: JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, CPF nº 009.820.246-49, residente nesta capital, e CRISTIANO TAVARES SIMÃO E SILVA, CPF nº 954.728.436-34, residente e domiciliado em Nova Lima/MG. **TIPO DA OPERAÇÃO:** Capital de Giro. **VALOR TOTAL DO CRÉDITO:** R\$508.900,00. **VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO:** R\$499.613,55. **VENCIMENTO E VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** 29/12/2010, R\$9.291,49. **VENCIMENTO E VALOR DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO:** 13/11/2013 R\$22.160,17. **TAXA DE JUROS ANUAL:** 24,2493%. **TAXA DE JUROS MENSAL:** 1,8257%. **DATA DO DESEMBOLSO:** 29/11/2010. **IOC:** R\$9.286,45. Obrigam-se as partes as demais cláusulas e condições constantes da cédula. Dou fé. Belo Hte.18/04/2011, jss/jap - b:mas. *mlj gueredo*  
*edm 50054*

- Continua no verso -

**R.7 -45147- Prot. 336378 - 24/08/2015- NIHIL - SEQUESTRO** -  
 Conforme Ofício nº 15.120.081-3, datado de 20/08/2015, extraído dos autos do processo nº 024.15.120.081-3, Ação Penal, em trâmite perante o Juízo da 12ª Vara Criminal da Comarca de Belo Horizonte/MG, sendo Réus: CRISTIANO TAVARES SIMÃO E SILVA, e JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, foi determinado o **registro do SEQUESTRO dos direitos sobre o imóvel desta matrícula**, que se encontra gravado com alienação fiduciária a favor do BANCO VOTORANTIM S/A. Dou fé. Belo Horizonte, 04/09/2015. [gfd/ass/jss]. O Oficial:

*M. J. Queiroz*

**AV.8 -45147- CESSÃO - Documento:** Instrumento particular de termo Cessão datado de 21/10/2015. **Cedente:** BANCO VOTORANTIM SA, CNPJ nº 59.588.111/0001-03. **Cessionário:** G2 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA, CNPJ nº 04.934.850/0001-18. O cedente e cessionário, acima qualificado, resolveram mutuamente outorgam e aceitam, para os fins dos artigos 286 e 288 do Código Civil, que todos os direitos, ações, garantias e obrigações com relação ao crédito bancário de nº 10105435 de 24/11/2010 no valor de R\$666.628,49 (data-base 28/10/2015), registrado registrado sob nº 6, nesta matrícula. Obrigam-se as partes as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Protocolo nº 359277 de 07/02/2017. Emol.: R\$14,62, TFJ: R\$4,87, Recivil: R\$0,88, total: R\$20,37. Dou fé. Belo Horizonte, 08/03/2017. [gfd/CAF]. O Oficial: *Albino*

**AV.9 -45147- ALTERAÇÃO DE DADOS - -** Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18/02/2016, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 77.680/169-9, em 18/02/2016, apresentada por cópia autenticada arquivada neste Cartório, a GE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, passou a denominar-se **G2 RECUPERADORA DE CRÉDITOS E INVESTIMENTOS S/A**. Protocolo nº 359825 de 20/02/2017. Emol.: R\$14,62, TFJ: R\$4,87, Recivil: R\$0,88, total: R\$20,37. Dou fé. Belo Horizonte, 08/03/2017. [GFD/CAF]. O Oficial: *Albino*

**AV.10 -45147- EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme Certidão datada de 06/10/2016, assinada e expedida pelo Escrivão Judicial, comprobatória do ajuizamento de ação, Comarca de Belo Horizonte/MG, consta a distribuição da ação - Monitória, nº

Continua na ficha N°. : 3





2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES

Mat. 45147 - continuação:

Ficha 3

0024.12.343.102-5, despacho proferido em 18/05/2016, para a 25ª Vara Cível, em que é exequente: G2 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 04.934.850/0001-18; e executados: DINOX CHAPAS E SOLDAS LTDA, CNPJ nº 04.023.868/0001-68, CRISTIANO TAVARES SIMÃO E SILVA, CPF nº 954.728.436-34, e JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, CPF nº 009.820.246-49. Tendo sido atribuído à causa o valor de R\$1.102.371,31, atualizado até 17/10/2012. Fica consignada, para conhecimento de terceiros, a existência da referida ação. **Protocolo nº 359095 de 02/02/2017. Emol.: R\$14,62, TFJ: R\$4,87, Recivil: R\$0,88, total: R\$20,37.** Dou fé. Belo Horizonte, 28/03/2017. [aev/jss].  
O Oficial: *Carlos Henrique Sales*

**R.11 -45147- SEQUESTRO** - Conforme Ofício nº 16.153.073-8/16.149.345-7, datado de 30/03/2017, extraído dos autos do processo nº 024.024.16.153.073-8/024.16.149.345-7, ação de sequestro de bens, em trâmite perante o Juízo da 12ª Vara Criminal da Comarca de Belo Horizonte/MG, ré: JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, foi determinado o registro do **SEQUESTRO do imóvel desta matrícula**, de propriedade de JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, CPF nº 009.820.246-49, casada sob o regime de comunhão de bens com EDMOND REIS E SILVA, CPF nº 140.680.016-34. **Protocolo nº 361799 de 10/04/2017. Emol.: R\$0,00, TFJ: R\$0,00, Recivil: R\$0,00, total: R\$0,00.** Dou fé. Belo Horizonte, 24/04/2017. [rml/rsh]. O Oficial: *Carlos Henrique Sales*

**AV.12 -45147- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Documento: De acordo com documento datado de 15/01/2018, e, em conformidade com o art. 26 da Lei 9.514/97, **a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome do credor fiduciário: G2 RECUPERADORA DE CRÉDITOS E INVESTIMENTOS S/A**, CNPJ nº 04.934.850/0001-18, com sede na rua Tabapuã, nº 81, 11º andar, sala A, bairro Itaim Bibi, em São Paulo/SP. Foram intimados os devedores fiduciários: JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, CPF nº 009.820.246-49 e seu cônjuge, EDMOND REIS E SILVA, CPF nº 140.680.016-34, já qualificados no R.1, desta matrícula, os quais não purgaram a mora no prazo legal. Valor da transação: R\$741.900,00. Valor fiscal: R\$741.900,00. ITBI pago em 01/09/2017, o valor de R\$22.257,00, conforme Certidão de Quitação de ITBI nº 9.262.481/2017. **É assegurado aos Devedores**

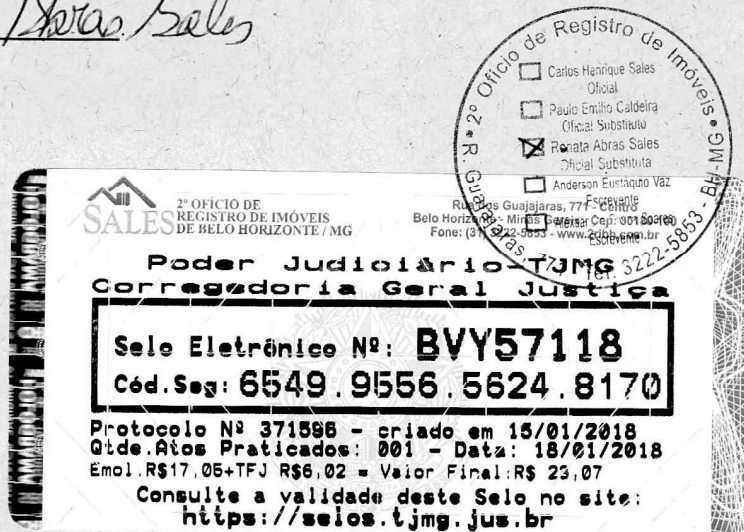
Continua no verso -

Mat. 45147 - continuação

**Fiduciantes o direito de preferência** para adquirir o imóvel desta matrícula, por preço correspondente ao valor da dívida, somado as despesas, encargos, custas e emolumentos, na forma do art. 27, §2º-B da Lei n. 9.514/1997. Documentos arquivados neste Cartório. **Protocolo nº 371596 de 15/01/2018. Emol.: R\$1.761,89, TFJ: R\$1.234,01, Recivil: R\$105,71, total: R\$3.101,61.** Dou fé. Belo Horizonte, 18/01/2018. [RCF/JSS]. O Oficial: *[assinatura]*

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica do Registro nº 45147, Livro 2 - Registro Geral deste serviço, extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19. § 1º da Lei 6.015 de 1973 e Art. 1º da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original contendo 6 páginas numeradas e rubricadas com o sinal *D*. Dou fé. Belo Horizonte, 18 de Janeiro de 2018.

O Oficial, *Renata Abras Sales*







Prefeitura de Belo Horizonte  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Subsecretaria da Receita Municipal

## CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IPTU / TAXAS IMOBILIÁRIAS

Certidão de Débitos nº: **9.572.722/2018**  
Emitida em: **23/02/2018** requerida às **10:33:59**

Número de Controle: **ABEKEKLMJL**  
Validade: **25/03/2018**

Nome: **G2 RECUPERADORA DE CREDITOS E INVESTIMENTOS S.A.**

CNPJ: **04.934.850.0001.18**

Endereço: RUA FRANCISCO DESLANDES, 865 - SALA 1202 - ANCHIETA - 30310-530 - BELO HORIZONTE - MG

Período pesquisado: 01/2015 A 02/2018

Índice cadastral do IPTU: **110041 017 1162**

CERTIFICAMOS QUE CONSTA(M) PARA O CONTRIBUINTE ACIMA IDENTIFICADO DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ATÉ A PRESENTE DATA, CONFORME ABAIXO DISCRIMINADO(S):

### PENDÊNCIAS

Tipo	Tributo	Exercício	Lançamento	Identificador
LANCAMENTO C/DEBITO	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	2017	13001170458546	110041 017 1162
PAGTO EXERCICIO ATE PARCELA 0.00	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	2018	13001180184787	110041 017 1162

Para regularização dos Débitos, solicite a guia pelo site <http://www.pbh.gov.br/financas>. Após o pagamento das pendências aguardar a baixa por **3 dias úteis**.

Esta Certidão só terá validade quando confirmada a sua autenticidade na Internet no endereço:  
<http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

CERTIDÃO GRATUITA - <http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

A autenticidade desta certidão deve ser verificada em:  
<http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

***INVISTA CRÉDITO E INVESTIMENTO S.A***

***AVALIAÇÃO TÉCNICA DE SALA COMERCIAL  
NA RUA FRANCISCO DESLANDES, Nº 869 – SALA Nº 1.202  
EDIFÍCIO EXECUTIVE TOWER  
BELO HORIZONTE - MG***

***Data base: Março de 2016***





# **INVISTA CRÉDITO E INVESTIMENTO S.A**

## **AVALIAÇÃO TÉCNICA DE SALA COMERCIAL EM BELO HORIZONTE - MG**

<b>Sumário</b>	<b>Pág.</b>
Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de localização	2
Descrição do imóvel	4
Aspectos de Mercado	5
Metodologia do trabalho	6
Resultado da avaliação	10

Mapa de Localização

Documentação Fotográfica

### **Anexos**


Planilha de Homogeneização de Valores

Planilha de Elementos Pesquisados





Avaliações e Engenharia S/C Ltda.

<b>Empresa: Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda.</b>		<b>Data: Fevereiro/2016</b>	
<b>Proprietário: Sra. Jane Tavares e Edmond Reis e Silva</b>		<b>Referência: Sala Comercial</b>	
<b>Dados do Imóvel:</b>	<b>Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower.</b>		
	<b>Município: Belo Horizonte/MG.</b>		
<b>Características:</b>			
<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Observações:</b>	
57,94		Conforme matrícula	
<b>Observações:</b>			
<b>Construção (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Observações:</b>	
Área Averbada	-	-	
Área Não Averbada	-	-	
Área Total:	-	-	
<b>Observações:</b>			
<b>Ocupação do imóvel:</b>	Proprietário ( )	Terceiros (X)	Vago ( )
<b>Foi realizada a vistoria interna do imóvel:</b>	Sim (X)	Não ( )	
<b>Documentação Fornecida:</b>	Matrícula: 45147 do 2º CRI de Belo Horizonte/MG.		
<b>Metodologia:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
<b>Especificação:</b>	Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT	Grau de Precisão: III	
			
	<b>Valor de Mercado (R\$)</b>	<b>Valor de Liquidez (R\$)</b>	
<b>Valor Total do Imóvel:</b>	334.000,00	240.000,00	
<b>Data Base: Fevereiro/2016</b>			





---

São Paulo, 03 de março de 2016.

## **Invista Crédito e Investimento S.A**

Rua Tabapuã, 81 – 11º andar  
Bairro Itaim Bibi  
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o relatório de avaliação técnica para sala comercial localizada à Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower - Belo Horizonte/MG, elaborado de acordo com nosso orçamento de fevereiro de 2016.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo solicitante, através de matrícula, laudo anterior (jul/12) e vistoria in loco.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre eles incidem quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Neste relatório são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos dos imóveis, à metodologia adotada e ao resultado da avaliação. Ao final do relatório é apresentado relatório fotográfico, mapa de localização dos imóveis e documentação utilizada.

### **Objetivo e alcance do trabalho**

A avaliação técnica foi efetuada para determinação do valor de mercado para venda e liquidação forçada de imóvel localizado na Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower - Belo Horizonte/MG. Entendemos assim, que a utilização dos resultados parciais ou totais deste relatório com outro objetivo que não o especificado acima, somente deverá ser efetuado com nossa prévia autorização.

## **Zona de localização**

### **• Localização e infraestrutura**

O objeto de avaliação é constituído por sala comercial localizada á Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower - Belo Horizonte/MG. Localizado no bairro Anchieta, bairro nobre de classe média e classe média-alta localizado na Região Centro-Sul de Belo Horizonte.

O local é de fácil acesso pela própria; Rua Francisco Deslandes, Av. Bandeirantes, Rua Grajaú e Rua Itapema, e outras vias secundárias em região servida por linhas de transporte coletivo (ônibus).

A região possui toda a infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, telefone, limpeza urbana e correio.

### **• Zoneamento urbano**

De acordo com o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte/MG, conforme Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (7.166/96), o imóvel está enquadrado em **ZA – Zona Adensada – Via Coletora.**

Identificamos o seguinte parâmetro na respectiva lei:

*Art. 9º - São ZAs as regiões nas quais o adensamento deve ser contido, por apresentarem alta densidade demográfica e intensa utilização da infraestrutura urbana, de que resultam, sobretudo, problemas de fluidez do tráfego, principalmente nos corredores viários.*

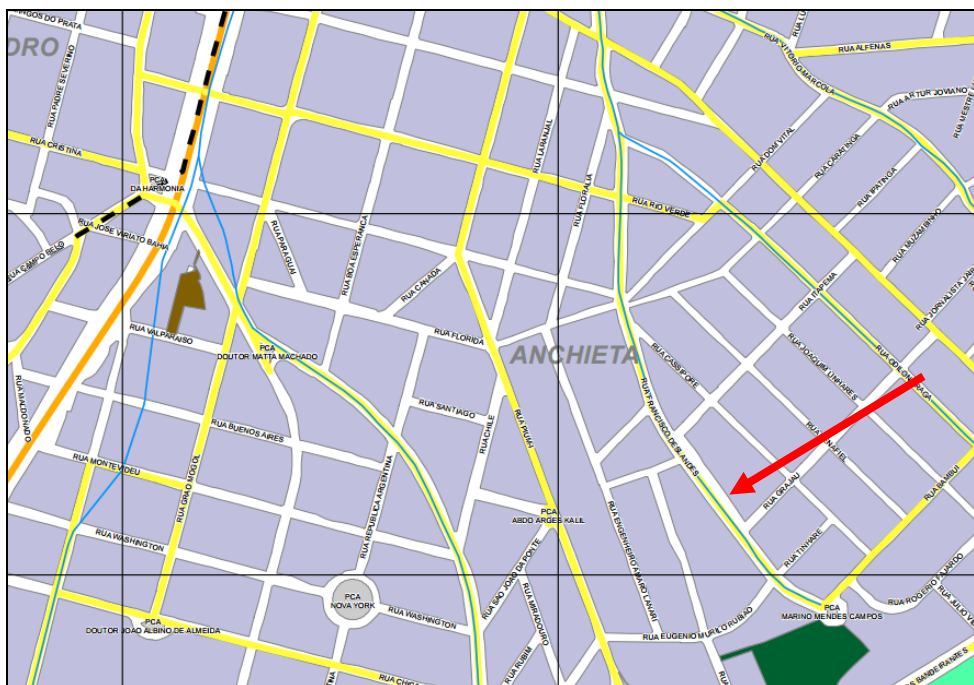


**ANEXO VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS À QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL, TAXA DE OCUPAÇÃO, TAXA DE PERMEABILIDADE E ALTURA MÁXIMA NA DIVISA**

ZONEAMENTO	Quota de Terreno por unidade habitacional (m <sup>2</sup> /un)	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Altura Máxima na Divisa
ZPAM	-	0,02	95%	-
ZP-1	2.500	0,2	70%	5,0 m
ZP-2	1.000	0,5	30%	5,0 m
ZP-3	200	0,5	30%	5,0 m
ZAR-1	180	-	Cf. art. 50	5,0 m
ZAR-2	45	-	Cf. art. 50	5,0 m
<b>ZA</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>Cf. art. 50</b>	<b>5,0 m</b>
ZAP	40	-	Cf. art. 50	5,0 m
ZHIP	08	-	Cf. art. 50	10,8 m
ZCBH	20	-	Cf. art. 50	10,8 m
ZCBA	25	-	Cf. art. 50	9,0 m
ZCVN	25	-	Cf. art. 50	9,0 m
ZEIS				
ZE	-	-	Cf. art. 50	5,0 m

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG.

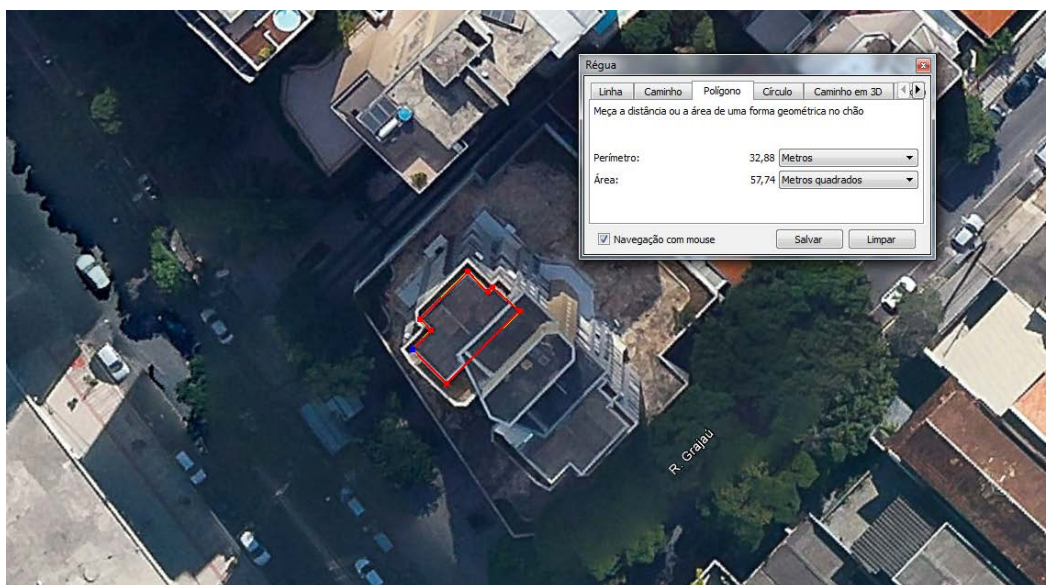
## Mapa de Zoneamento



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG.



## Foto Aérea



Fonte: Elaborado pelo autor através de satélite (Google Earth).

## Descrição do imóvel

O objeto da avaliação é constituído por conjunto comercial localizado na Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower - Belo Horizonte/MG.

O Edifício Executive Tower onde está localizado o imóvel avaliando, foi erigido em estrutura de concreto armado com fechamento lateral em alvenaria de vedação coberta por chapisco, emboço, reboco, massa fina e pintura em látex.

Possui 11 pavimentos tipo, sendo 8 conjuntos por andar, e a cobertura composta por 2 conjuntos, sendo uma delas o imóvel avaliando, sendo atendido na circulação vertical por 2 elevadores, além de escadaria com portas corta fogo.

A matrícula não encerra a área útil do imóvel avaliando, porém, após estimativas in loco, e medições por satélite (conforme imagem em capítulo anterior), identificamos que o imóvel possui uma área útil por volta de 57,94m<sup>2</sup>, semelhante ao que consta na matrícula como área total.

**Padrão construtivo:** escritório médio c / elevador

**Estado de conservação:** 2,0 – Bom

**Idade aparente:** 20 anos





**Documentações:**

- **Matricula nº 45147** – Do 2º CRI de Belo Horizonte/SP, datado de 07/06/94, onde consta fração ideal de 0,014118, do terreno formado pelos lotes 17, 18 e 19 do quarteirão 41, da Ex-colônia Adalberto Ferraz, com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral respectiva, fração ideal essa que corresponde á sala 1202, do pavimento cobertura do Edifício Executive Tower, com área total de 57,9449m<sup>2</sup>, já construído à Avenida Francisco Deslandes, n.º 869.
- Av2 – Para constar que foi concedido “Habite-se” e baixa de construção para o imóvel retro de acordo com o alvará 1473 de 09/08/1990.
- De acordo com registro datado de 08/08/2001, o imóvel pertence á Jane Tavares Simão e Silva e esposo.

**Recomendamos que seja apresentada a matrícula completa e atualizada, para verificação de área útil do imóvel e possíveis ônus ou pendências.**

**Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso documentações futuramente enviadas demonstrem que os parâmetros utilizados em nossos cálculos não condizem com a realidade.**

**Aspectos de Mercado**

A Avenida Francisco Deslandes, onde se localiza o imóvel avaliando, é um ponto de referência, contando com comércio variado, agências dos principais bancos do Brasil e o shopping Plaza Anchieta.

Positivamente devemos destacar a escassez de salas comerciais na microrregião, sendo o imóvel avaliando uma das poucas opções no bairro Anchieta, sendo o restante das amostras de nossa pesquisa, em outros bairros.

Negativamente, devemos mencionar que existe um alto número de salas vazias na capital mineira, sendo muitas delas, localizadas na região central de Belo Horizonte, onde há uma maior procura por este tipo de imóvel.



De acordo com a revista (O Tempo – Capa – Economia – 27/02/2016), desde fevereiro de 2015 cresceram as transações com desconto na venda de imóveis. Com isso, em dezembro, apenas 22,1% das compras reportadas nos 12 meses anteriores foram realizadas pelo preço original pedido pelo vendedor. Ou seja, o preço de venda foi menor do que o anunciado em 77,9% das transações imobiliárias, fato este que pode prejudicar a absorção do imóvel avaliando no mercado.

## Metodologia do trabalho

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, de acordo com as normas da ABNT, atingindo o **nível II de fundamentação** e **nível III de precisão** através de pesquisas efetuadas na região, bem como de informações das últimas transações realizadas.

Essas informações nos permitiram selecionar amostras semelhantes ao imóvel em análise.

## Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	Adoção de situação paradigma
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado</b>	12	5	3
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	<b>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</b>	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
<b>Total de Pontos = 08</b>				



**Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
<b>Grau adotado: II</b>			

As amostras mercadológicas foram analisadas objetivando adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir dos seguintes fatores:

***ESPEC = FATOR FONTE:***

Corresponde à elasticidade da negociação. O anunciante muitas vezes majora os preços dos imóveis anunciados à vista, motivo pelo qual adotamos um coeficiente de deságio para os imóveis encontrados à disposição no mercado, a título de negociação comum entre as partes.

***FI = FATOR DE IDADE E CONSERVAÇÃO:***

O fator Idade tem por objetivo adequar a idade aparente das amostras utilizadas à idade aparente do imóvel avaliando (Edifício):

Os coeficientes de Depreciação (K<sub>D</sub>) são obtidos através da Tabela de Ross– Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo.



**$F_a$  = FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:**

Tem como objetivo adequar às amostras utilizadas às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário.

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \text{ _ Diferença inferior a 30 \%}$$

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \text{ _ Diferença superior a 30 \%}$$

 **$F_t$  = FATOR DE VAGA:**

Corresponde o percentual de valorização de vagas de estacionamento na média dos imóveis da região.

Tem como objetivo adequar as amostras utilizadas às características físicas do imóvel em estudo, obtido de acordo com o fator de mercado como os reproduzidos na tabela abaixo:

Situação paradigma - uma vaga:

Vaga	Fator
1 vaga	1,00
2 vagas	0,90

**TRANSP = FATOR TRANSPOSIÇÃO (LOCALIZAÇÃO):**

Possuindo os elementos componentes do universo amostral diferentes localizações, adotamos percentuais de incremento ou desvalorização para adequá-los às características específicas do local onde se situa o imóvel avaliando, analisando a relação entre os fatores de localização de cada amostra com o imóvel avaliando, respeitando a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00





## Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

(R\$/m<sup>2</sup>):

Fontes Consultadas	Valor (R\$)	A.U. (m <sup>2</sup> )	Valor unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Acum.	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1. Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - 5º andar Casa Mineira - Sra. Josiane - (31) 3285-3005	240.000,00	28,00	8.571,43	0,82	5.987,38
2. Rua Cristiano Moreira Sales, n.º 23 Câmara - Sr. Paulo - (31) 98589-3589	430.000,00	64,00	6.718,75	0,96	5.461,34
3. Rua Ceará, n.º 1.709 - Sala n.º 203 Villani Imóveis - Sr. Cícero - (31) 3274-2299	160.000,00	24,00	6.666,67	1,02	5.779,29
4. Rua dos Aimorés, n.º 2.001 - 6º Andar Remax - Sr. Rodrigo Melgaço - (31) 2534-1790	675.000,00	63,00	10.714,29	0,64	5.869,64
5. Rua dos Pampas, n.º 161 Construir - Sr. Flávio - (31) 98456-2667	1.000.000,00	101,00	9.900,99	0,68	5.693,83

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coef. de variação %
R\$ 5.758,30/m <sup>2</sup>	198,53	3,4%

Limite superior: R\$ 5.890,12m<sup>2</sup>

Intervalo de confiança:

Limite inferior: R\$ 5.626,48/m<sup>2</sup>

Devido as atuais condições do imóvel, conforme citado nos aspectos de mercado, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança:

$$5.758,30\text{m}^2 \times R\$ 57,94\text{m}^2 = R\$ 333.635,90$$

**Arredondamento: 334.000,00**  
(trezentos e trinta e quatro mil reais)



## Resultado da avaliação

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 334.000,00 (trezentos e trinta e quatro mil reais), e liquidação forçada de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para a data-base de março de 2016.

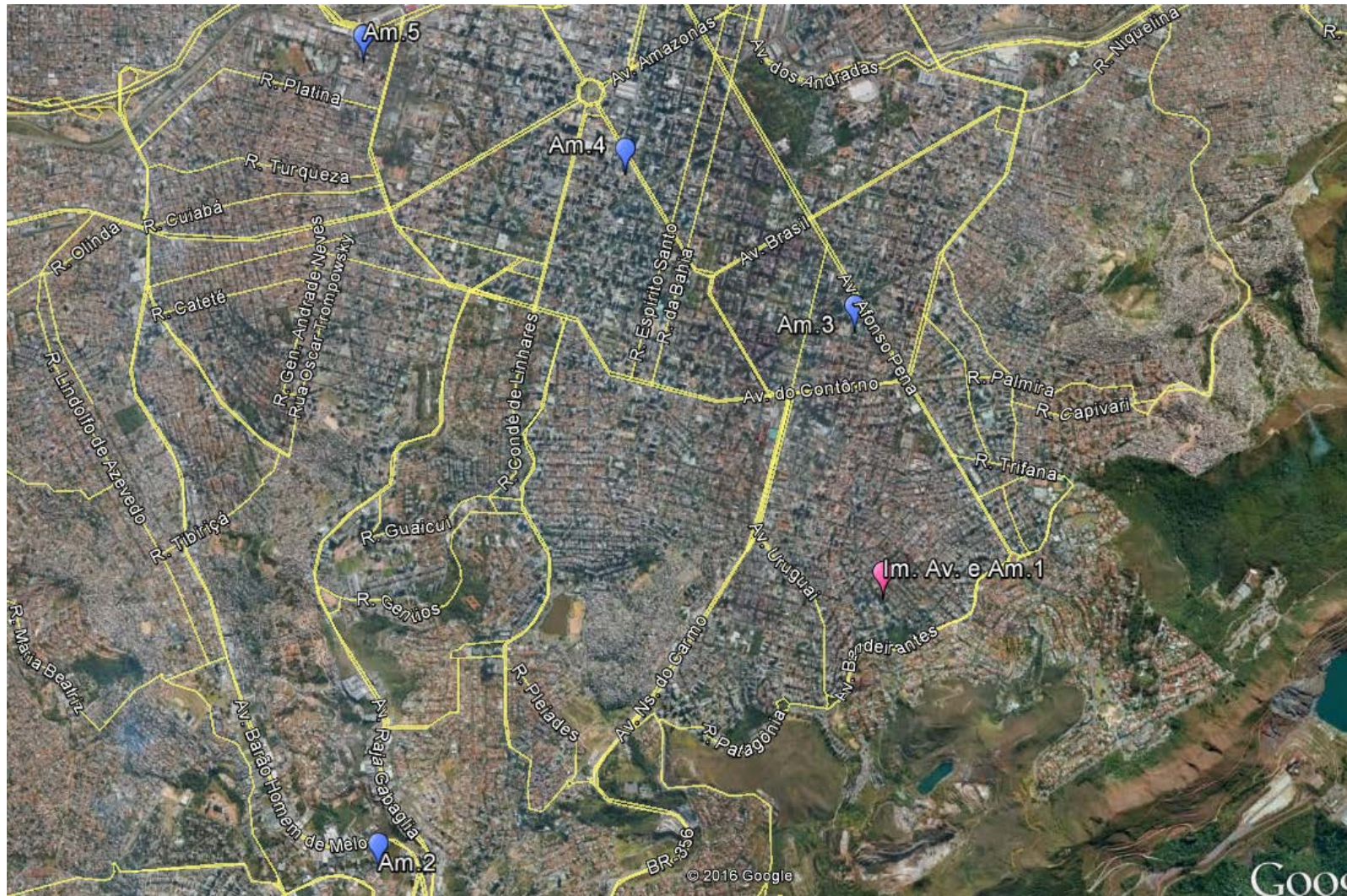
O valor de liquidação forçada considera o prazo de venda em 24 meses e taxa de desconto de 18% ao ano.

**APPROVAL**  
**Avaliações e Engenharia S/S Ltda.**  
CREA n.º 1157043

Eng.º Rubens Monteiro de Arruda Filho  
CREA n.º 129.341-D – 6ª região



### Localização de Amostras e Avaliando





## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



01 - Fachada



02 - Rua Francisco Deslandes



03 - Rua Francisco Deslandes



04 - Recepção



05 - Sala



06 - Sala

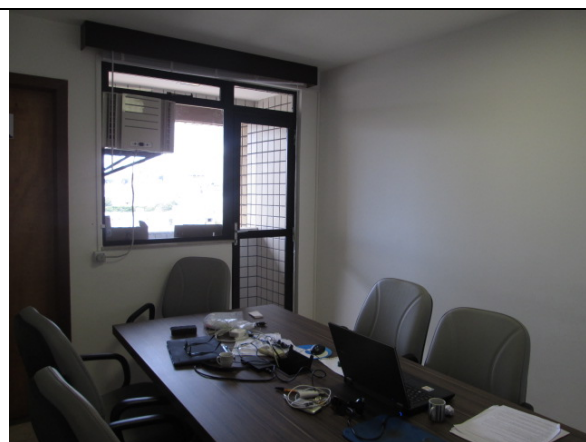




07 - Sala



08 - WC



09 - Sala



10 - WC



11 - Terraço



12 - Terraço



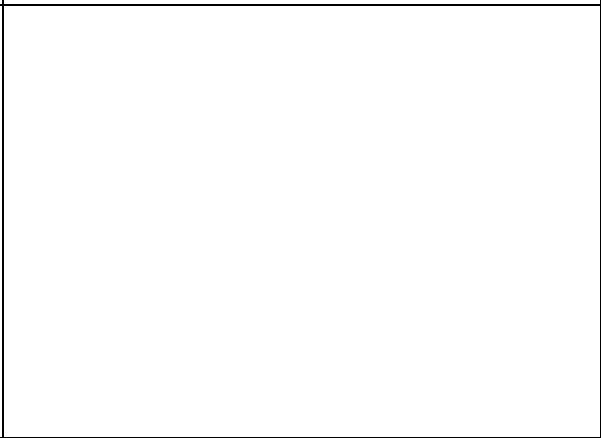
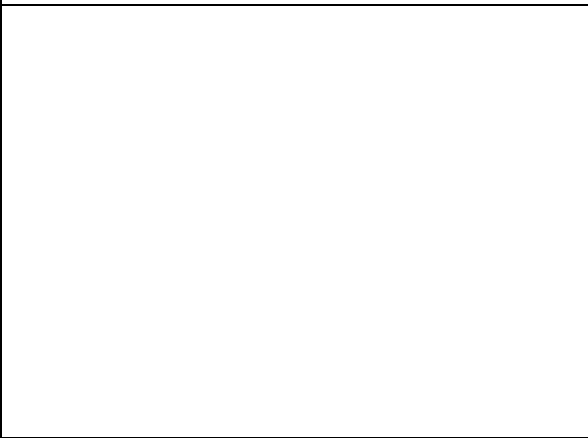
13 - Terraço



14 - Terraço



15 - Terraço



**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - CONJUNTOS E ANDARES**
**Cliente: Invista Crédito e Investimento S.A**
**Local: Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower - Belo Horizonte/MG.**
**Data Base: fevereiro/2016**

Item	Fontes Consultadas	Valor do Imóvel (R\$)	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Ofertado (R\$/m <sup>2</sup> )	Especul.	Valor Unitário Negociado (R\$/m <sup>2</sup> )					Fator Acumulado	Valor Unitário Corrigido (R\$/m <sup>2</sup> )
							Idade e Conservação	Área	Vaga	Localização		
1	Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - 5º andar	240.000,00	28,00	8.571,43	0,85	7.285,71	1,00	0,91	0,90	1,00	0,82	5.987,38
	Casa Mineira - Sra. Josiane - (31) 3285-3005											
2	Rua Cristiano Moreira Sales, n.º 23	430.000,00	64,00	6.718,75	0,85	5.710,94	0,89	1,03	0,90	1,17	0,96	5.461,34
	Câmara - Sr. Paulo - (31) 98589-3589											
3	Rua Ceará, n.º 1.709 - Sala n.º 203	160.000,00	24,00	6.666,67	0,85	5.666,67	1,06	0,90	1,00	1,00	1,02	5.779,29
	Villani Imóveis - Sr. Cícero - (31) 3274-2299											
4	Rua dos Aimorés, n.º 2.001 - 6º Andar	675.000,00	63,00	10.714,29	0,85	9.107,14	0,85	1,02	0,95	0,78	0,64	5.869,64
	Remax - Sr. Rodrigo Melgaço - (31) 2534-1790											
5	Rua dos Pampas, n.º 161	1.000.000,00	101,00	9.900,99	0,85	8.415,84	0,85	1,07	0,95	0,78	0,68	5.693,83
	Construir - Sr. Flávio - (31) 98456-2667											

Número de amostras utilizadas	5
Grau de Fundamentação (NBR 14653-2)	II
Grau de Precisão (NBR 14653-2)	III

Preço Unitário Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	5.758,30
Desvio Padrão (D.P)	198,53
Coefficiente de Variação	3,4%
Valor máximo (R\$/m <sup>2</sup> )	5.890,12
Valor mínimo (R\$/m <sup>2</sup> )	5.626,48

**PLANILHA DE ELEMENTOS - CONJUNTOS E ANDARES**

 Cliente: **Invista Crédito e Investimento S.A**

Local: Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 - Edifício Executive Tower - Belo Horizonte/MG.

Data Base: fevereiro/2016

Item	Fontes Consultadas	Valor do Imóvel (R\$)	Área Útil (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²) - Au	Idade	Vida Útil	Estado de Conservação	KD	Padrão IBAPE SP			Localização	Nota da Localiz.	Vagas	Proporção Au/Vaga	Observações
									Cód.	Padrão	Fator R8N					
1	Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - 5º andar Casa Mineira - Sra. Josiane - (31) 3285-3005	240.000,00	28,00	8.571,43	20	60	2,0 Bom	0,7570	2.1.3.2	Escritório Médio c/ Elevador	1,836	boa	1,4	1	28	Aplicado taxa de rentabilidade 0,5% ao mês. Valor de locação R\$ 1.200,00. No mesmo edifício do Avaliando. Cód. Na Imob. 2036
2	Rua Cristiano Moreira Sales, n.º 23 Câmara - Sr. Paulo - (31) 98589-3589	430.000,00	64,00	6.718,75	5	60	2,0 Bom	0,9300	2.1.3.2	Escritório Médio c/ Elevador	1,836	intermediária	1,2	1	64	Prédio novo, porém em região de predominância residencial. Valor de locação: R\$ 950,00. (0,4%). Cód. Na Imob. PG0006
3	Rua Ceará, n.º 1.709 - Sala n.º 203 Villani Imóveis - Sr. Cicero - (31) 3274-2299	160.000,00	24,00	6.666,67	25	60	2,0 Bom	0,6890	2.1.3.2	Escritório Médio c/ Elevador	1,632	boa	1,4	0	0	Prédio mais antigo e sem vaga. Cód. Na Imob. 11008
4	Rua dos Almorés, n.º 2.001 - 6º Andar Remax - Sr. Rodrigo Melgaço - (31) 2534-1790	675.000,00	63,00	10.714,29	1	60	2,0 Bom	1,0000	2.1.3.2	Escritório Médio c/ Elevador	1,836	privilegiada	1,8	2	32	Entregue em 2014. Composto por 2 salas de 31m. Lourdes Business Center. Região Central. Cód. Na Imob. 870061038-181
5	Rua dos Pampas, n.º 161 Construir - Sr. Flávio - (31) 98456-2667	1.000.000,00	101,00	9.900,99	1	60	2,0 Bom	1,0000	2.1.3.2	Escritório Médio c/ Elevador	1,836	privilegiada	1,8	2	51	Prédio novo na Região Central. Valor de Locação: R\$ 3.500,00. (0,3%). Cód na Imob. B21ba4
AV	Rua Francisco Deslandes, n.º 869 - Sala n.º 1.202 Imóvel Avaliando	-	57,94	-	20	60	2,0 Bom	0,7570	2.1.3.2	Escritório Médio c/ Elevador	1,836	boa	1,4	0	0	Área útil conforme laudo anterior (jul/12) realizado pela empresa Control Union Warrants Ltda.