



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

1/4

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis.

Matricula Nº 31229	lote 09.-----	quadra 183.	BAIRRO SION	livro 2
	fr. ideal	data 22/10/86.	ed.	

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:- Lote de nº 09, do quarteirão de - nº 183, do- Bairro Sion, com área, limites e confrontações da planta respectiva.

PROPRIETÁRIA:- HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede -- nesta capital, CCC-18.776.625/0001-05.

Imóvel havido conforme registro nº 64.519, Lº 3-BL, n/cartório.

R- 1- **31229** Prot. **85678** COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 11/09/86, 3º Tabelião de B. Hte. Lº 527-B, fls. 101, a proprietária do imóvel acima matriculado, representada por José - Barcelos Costa e outro, vendeu-o a JANE TAVARES SIMÃO E SILVA, advogada, CPF-009.820.246-49 e s/mdº EDMOND REIS E SILVA, representante comercial, CPF-140.680.016-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta capital, pelo- preço de Cz\$66.600,00 quitados. - IT. sobre Cz\$97.450,00. Consta da escritura que foi apresentada a CND/IAPAS. Declara a vendedora sob as penas da Lei, que não tem nenhum feito ajuizado que onere o imóvel objeto desta, até a presente data, em cumprimento as exigências da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. -- Hte. 22/10/86.

caf/

229.874.40 Cz\$4507 Livro 2 Flo. 39

Av- 2- 31229 Prot. **86439** De acordo com a certidão datada de 28/11/86, no final da escritura de 11/09/86, 3º Tabelião de B. Hte. Lº 527-B, fls. 101, fica retificada a avaliação do imóvel para Cz\$--- Cz\$80.000,00 que por um erro de datilografia construiu da escritura como sendo Cz\$97.450,00. Dou fé. B. Hte. 28/11/86.

SEGUE

caf/

A

R.3 -31229- Prot. 279203 - 23/03/2011- EMOL.: R\$1000,23 RECIVIL: R\$60,01 TFJ: R\$587,43 - 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, 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\$343.000,00. 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. *M. J. J. J. J.*

edm 50055

R.4 -31229- Prot. 279202 - 23/03/2011- EMOL.: R\$52,46 RECIVIL: R\$3,15 TFJ: R\$18,53 - CEDULA DE CREDITO BANCARIO - 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. *M. J. J. J. J.*

edm 50056



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

3/4

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES

Ficha nº 2

R.5 -31229- 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:

Carlos Henrique Sales

AV.6 -31229- CESSÃO DE DIREITOS DE FIDUCIANTE -
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 PARTICIPACOES 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 4, 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:

Carlos Henrique Sales

AV.7 -31229- ALTERAÇÃO DE DADOS - - Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 04/12/2016, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP, sob o nº 77.680/169-9, em 18/02/2016, apresentada por cópia autenticada arquivada neste Cartório, a G2 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:

Carlos Henrique Sales

AV.8 -31229- EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Conforme Certidão datada de
Continua no verso -

10

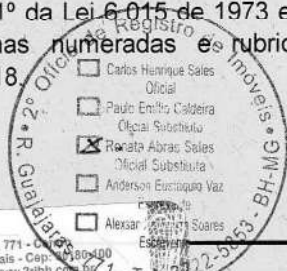
Mat. 31229 - continuação

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 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: *[Assinatura]*

AV.9 -31229- 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 009.820.246-49e 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 9.262.485/2017. **É assegurado aos Devedores Fiduciários 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 31229, 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 4 páginas numeradas e rubricadas com o sinal *[Sinal]*. 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: **9.572.703/2018**
 Emitida em: **23/02/2018** requerida às **10:32:28**

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

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

CNPJ: **04.934.850.0001.18**

Endereco: **AVE WALTER AMADEU PACE - COMITECO - 30315-260 - BELO HORIZONTE - MG**

Período pesquisado: **01/2015 A 02/2018**

Índice cadastral do IPTU: **113183 009 0013**

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
PAGTO EXERCICIO ATE PARCELA 0.00	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	2018	13001180127458	113183 009 0013

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 TERRENO
NA RUA WALTER AMADEU PACE S/N – LOTE 09 QUADRA 183
BAIRRO SION
BELO HORIZONTE - MG***

Data base: Março de 2016



INVISTA CRÉDITO E INVESTIMENTO S.A

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE TERRENO EM BELO HORIZONTE - MG

Sumário	Pág.
Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de localização	2
Descrição do imóvel	5
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.

Empresa: Approval Avaliações e Engenharia S/C Ltda.		Data: Março/2016					
Proprietário: Sra. Jane Tavares e Edmond Reis e Silva		Referência: Terreno					
Dados do Imóvel:	Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion.						
	Município: Belo Horizonte/MG.						
Características:							
Área (m ²)		Observações:					
615,00		Conforme laudo da empresa Control Union Brasil (Jul/2012).					
Construção (m ²)		Área (m ²)		Observações:			
Área Averbada		-		-			
Área Não Averbada		-		-			
Área Total:		-		-			
Observações:							
Ocupação do imóvel:		Proprietário ()		Terceiros ()		Vago (X)	
Foi realizada a vistoria interna do imóvel:		Sim (X)		Não ()			
Documentação Fornecida:		Matrícula: 31229 do 2º CRI de Belo Horizonte/MG.					
Metodologia:		Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Especificação:		Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT		Grau de Precisão: III			
				Valor de Mercado (R\$)		Valor de Liquidez (R\$)	
				199.000,00		Não representa boa opção para garantia. Terreno sem rua de acesso aberta.	
Data Base: Março/2016							



São Paulo, 05 de janeiro 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 terreno localizado à Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion - 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 mapa de quadras.

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 valor de liquidação forçada de terreno localizado na Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion - 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 terreno urbano localizado á Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion - Belo Horizonte/MG. O bairro pertence á região administrativa Sul do município.

O local é de fácil acesso pelas; Rua Monte Azul, Rua Nova Era e Av. Bandeirantes, 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 **ZP-1 – Zona de Proteção**.

Identificamos os seguintes parâmetros na respectiva lei:

ZP-1, regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais;

Parágrafo único - O parcelamento e a ocupação de área situada em ZP-1 estão sujeitos à aprovação do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM.

§ 2º - Ficam classificadas como ZP-1 as áreas classificadas como ZPAMs que sejam de propriedade particular.

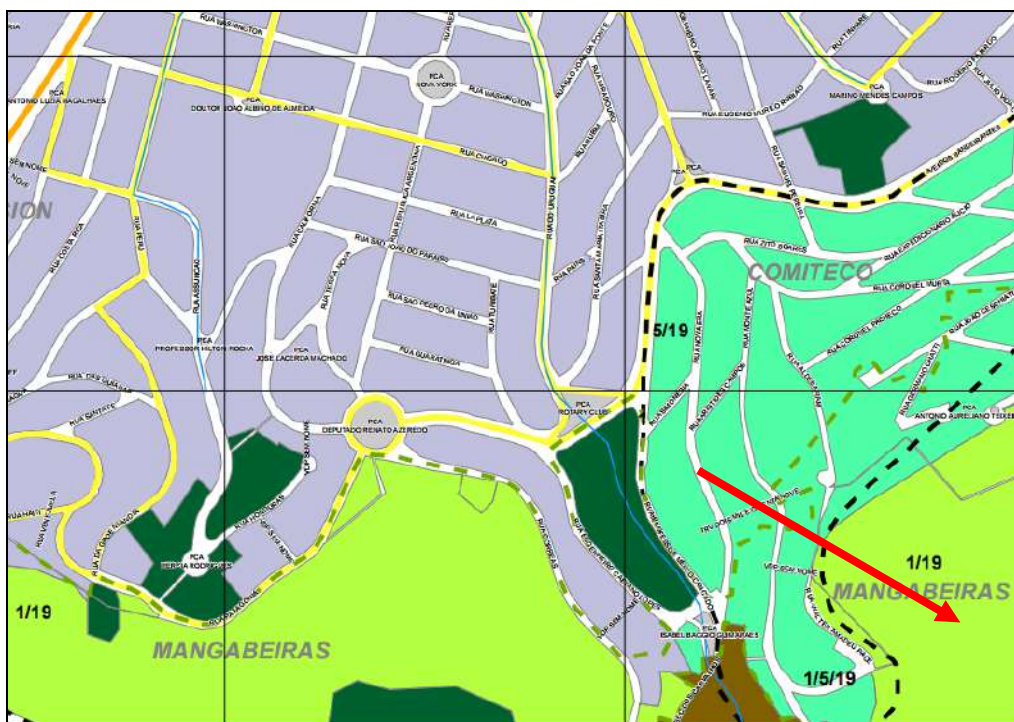


ANEXO VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS À QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL, TAXA DE OCUPAÇÃO, TAXA DE PERMEABILIDADE E ALTURA MÁXIMA NA DIVISA

ZONEAMENTO	Quota de Terreno por unidade habitacional (m ² /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
ZA	40	-	Cf. art. 50	5,0 m
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.

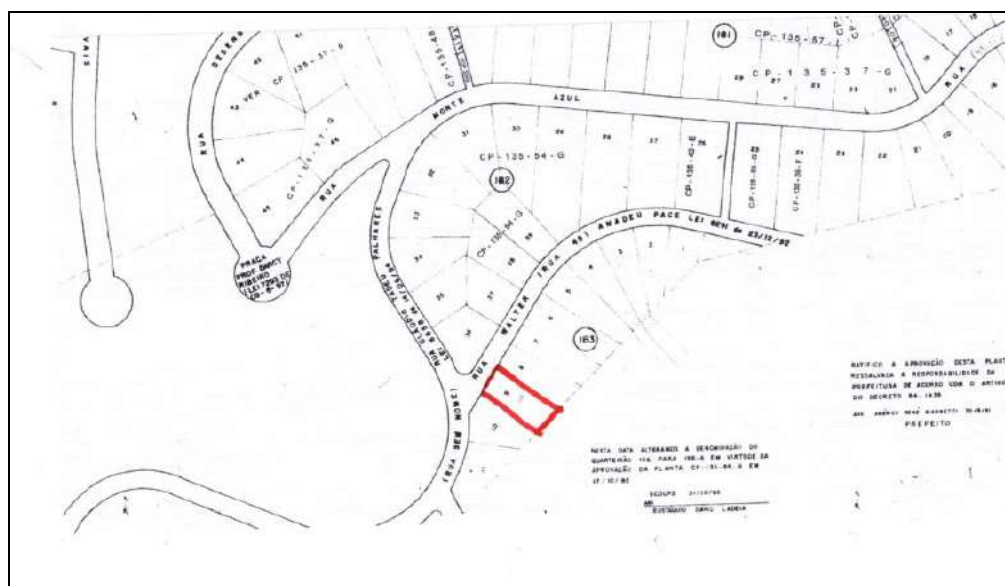
Mapa de Zoneamento



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



Mapa de Quadras



Fonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG.

Foto Aérea



Fonte: Desenhado com base em mapa de quadras.



Descrição do imóvel

Trata-se de terreno localizado na Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion - Belo Horizonte/MG.

Descrição

Área de terreno: 615,00m² (Conforme laudo da empresa Control Union Brasil - Jul/2012).

Formato: retangular **Situação:** meio de quadra

Topografia: declive;

Drenagem: Aparentemente firme e seco;

Documentação

- **Matrícula nº 31229** - Do 2º CRI de Belo Horizonte/MG, datado de 22/10/1986, onde consta lote n.º 09, do quarteirão de n.º 183 do Bairro Sion, com área, limites e confrontações na planta respectiva.
- De acordo com matrícula o imóvel pertence à Jane Tavares Simão e Silva e esposo.

Recomendamos que seja efetuado um levantamento georreferenciado, e que o mesmo seja averbado em matrícula, para facilitar a identificação de seus limites e confrontações, e que a rua de acesso seja aberta.

Aspectos de Mercado

O Sion é um bairro de classe média-alta, equipado com boa infraestrutura comercial, de lazer, escolas públicas e particulares, praças e parques bem conservados. A proximidade com a Savassi e o acesso pelas Avenidas Nossa Senhora do Carmo e Afonso Pena contribuem para a valorização comercial do bairro.



Dentro deste cenário identificamos o imóvel avaliando em região suntuosa, porém de topografia muito acidentada, por estar na parte mais alta do bairro, próximo a alguns imóveis de baixo padrão construtivo.

Negativamente, devemos mencionar que o terreno possui via de acesso garantida conforme observado em mapa de quadras, porém a rua não foi aberta ainda, o que dificulta muito o acesso até o imóvel avaliando, prejudicando demasiadamente sua liquidez.

Outro aspecto que prejudica sua liquidez é o grande número de oferta de terrenos no mesmo bairro, sendo a maior parte dessas amostras em vias pavimentadas e com melhoramentos de infraestrutura urbana, como luz, guias, sarjetas, águas pluviais e rede de esgoto, tornando-as muito mais atrativas para possíveis compradores.

Devido aos fatos apresentados anteriormente, concluímos que o imóvel não representa uma boa garantia, e sua liquidez em curto prazo é nula.

Metodologia do trabalho

Para determinarmos o de valor de mercado para venda dos imóveis, 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.

Como não existe um mercado ativo de imóveis encravados, assim como o imóvel avaliando, para o cálculo do seu valor de mercado adotamos a situação paradigma do imóvel com acesso direto para vias públicas e depois aplicamos o Fator de Acesso segundo estudo do Prof.º Sérgio Antônio Abunahman.



Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - 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.				
Total de Pontos = 07				

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
Grau adotado: II			

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.



F_t = FATOR TOPOGRAFIA:

Possuindo os elementos componentes do universo amostral diferentes topografias, adotamos percentuais de incremento ou desvalorização para adequá-los às características específicas do local onde se situa o imóvel avaliando, segundo norma para avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP-2005.

$$F_t = \frac{\text{Fator topografia amostra}}{\text{Fator topografia avaliando}}$$

Situação paradigma: Terreno Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,0m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,0m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m	0,90

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.

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

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



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\$/m²):

Fontes Consultadas	Valor (R\$)	At (m ²)	Valor unit. (R\$/m ²)	Fator Acum.	Valor unitário (R\$/m ²)
1. Rua Monte Azul s/n. M. Dayrell Imóveis - Sr. Carlos - (31) 99635-5022	350.000,00	390,00	897,44	0,84	640,54
2. Rua Frei Gonzaga, em frente ao n.º 168 S. Ximenes Imóveis - Sra. Sueli - (31) 3247-1000	1.800.000,00	1.038,00	1.734,10	0,60	675,58
3. Rua Aldebaram, s/n Varanda Imóveis - Sra. Rose - (31) 3224-5111	498.000,00	468,00	1.064,10	0,71	643,64
4. Rua Coronel Pacheco, ao lado do n.º 421 Imvista Imóveis - Sr. Antônio - (31) 3485-0126	500.000,00	360,00	1.388,89	0,55	654,29
5. Rua Senador Amaral, ao lado do n.º 123 Imvista Imóveis - Sr. Antônio - (31) 3485-0126	470.000,00	360,00	1.305,56	0,55	615,03

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coef. de variação %
R\$ 645,82/m ²	22,01	3,4%

Limite superior: R\$ 662,69m²
Intervalo de confiança:
Limite inferior: R\$ 628,95/m²

Na determinação do valor de mercado do terreno adotamos a médio do intervalo de confiança:

$$645,82\text{m}^2 \times \text{R\$ } 615,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 397.179,30$$



FATOR DE ACESSO

Conforme fator de acesso, extraído do Livro Engenharia Legal e de Avaliações, do Prof. Sérgio Antônio Abunahman, é aplicado os seguintes índices para lotes em situações especiais:

Lote de Vila	0,70
Lote encravado ou de fundos	0,50
Terreno industrial com desvio ferroviário	1,20

Sendo assim, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, será aplicado o índice de "0,50", devido o terreno avaliando estar encravado entre os seus vizinhos confrontantes.

**Valor do imóvel = R\$ 397.179,30 (Sit. Paradigma) x 0,50
(índice encravamento) = 198.589,65**

Valor Arredondado = R\$ 199.000,00

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\$ 199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais), para a data-base de março de 2016.

Como não existe um mercado ativo de imóveis encravados, assim como o imóvel avaliando, para o cálculo do seu valor de mercado adotamos a situação paradigma do imóvel com acesso direto para vias públicas e depois aplicamos o Fator de Acesso segundo estudo do Prof.º Sérgio Antônio Abunahman.

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 – Fim da via pavimentada



02 – Fotos da área onde se situa o imóvel avaliando



03 - Fotos da área onde se situa o imóvel avaliando



04 - Fotos da área onde se situa o imóvel avaliando



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - TERRENOS
Cliente: Invista Crédito e Investimento S.A

Local: Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion - Belo Horizonte/MG.

Data Base: março/2016

Item	Fontes Consultadas	Valor do Imóvel (R\$)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²)	Especul.	Valor Unitário Negociado (R\$/m²)				Fator Acumulado	Valor unitário Corrigido (R\$/m²)
							Topografia	Área	Localização		
1	Rua Monte Azul s/n. M. Dayrell Imóveis - Sr. Carlos - (31) 99635-5022	350.000,00	390,00	897,44	0,85	762,82	0,89	0,94	1,00	0,84	640,54
2	Rua Frei Gonzaga, em frente ao n.º 168 S. Ximenes Imóveis - Sra. Sueli - (31) 3247-1000	1.800.000,00	1.038,00	1.734,10	0,65	1.127,17	0,84	1,07	0,67	0,60	675,58
3	Rua Aldebaram, s/n Varanda Imóveis - Sra. Rose - (31) 3224-5111	498.000,00	468,00	1.064,10	0,85	904,49	1,14	0,93	0,67	0,71	643,64
4	Rua Coronel Pacheco, ao lado do n.º 421 Imvista Imóveis - Sr. Antônio - (31) 3485-0126	500.000,00	360,00	1.388,89	0,85	1.180,56	0,89	0,94	0,67	0,55	654,29
5	Rua Senador Amaral, ao lado do n.º 123 Imvista Imóveis - Sr. Antônio - (31) 3485-0126	470.000,00	360,00	1.305,56	0,85	1.109,72	0,89	0,94	0,67	0,55	615,03

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

Preço Unitário Médio (R\$/m²)	645,82
Desvio Padrão (D.P)	22,01
Coefficiente de Variação	3,4%
Valor máximo (R\$/m²)	662,69
Valor mínimo (R\$/m²)	628,95

PLANILHA DE ELEMENTOS - TERRENOS
Cliente: Invista Crédito e Investimento S.A

Local: Rua Walter Amadeu Pace, s/n - Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion - Belo Horizonte/MG.

Data Base: março/2016

Item	Fontes Consultadas	Valor do Imóvel (R\$)	Área de Terreno (m ²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m ²) At	Localização	Nota da Localiz.	Topografia			Infraestrutura	Observações
							Cód.	Descrição	Fator		
1	Rua Monte Azul s/n. M. Dayrell Imóveis - Sr. Carlos - (31) 99635-5022	350.000,00	390,00	1.000,00	intermediária	1,2	4	declive de 5% a 10%	0,90	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Localização similar ao avaliando. Cód. Na Imob. 19251
2	Rua Frei Gonzaga, em frente ao n.º 168 S. Ximenes Imóveis - Sra. Sueli - (31) 3247-1000	1.800.000,00	1.038,00	1.734,10	privilegiada	1,8	3	declive até 5%	0,95	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Localização com melhor infraestrutura urbana que o avaliando, porém acima do que o mercado local pratica. Cód. Na Imob. 31484
3	Rua Aldebaram, s/n Varanda Imóveis - Sra. Rose - (31) 3224-5111	498.000,00	468,00	1.064,10	privilegiada	1,8	6	declive acima de 20%	0,70	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Localização com melhor infraestrutura urbana que o avaliando. Cód. Na Imob. 7020
4	Rua Coronel Pacheco, ao lado do n.º 421 Invista Imóveis - Sr. Antônio - (31) 3485-0126	500.000,00	360,00	1.388,89	privilegiada	1,8	4	declive de 5% a 10%	0,90	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Localização com melhor infraestrutura urbana que o avaliando. Cód. Na Imob. SU664
5	Rua Senador Amaral, ao lado do n.º 123 Invista Imóveis - Sr. Antônio - (31) 3485-0126	470.000,00	360,00	1.305,56	privilegiada	1,8	4	declive de 5% a 10%	0,90	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Localização com melhor infraestrutura urbana que o avaliando. Cód. Na Imob. SU663
AV	Lote 09 - Quadra: 183 - Bairro Sion Imóvel Avaliando	-	615,00	-	intermediária	1,2	5	declive de 10% a 20%	0,80	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	