



12/08/2025

Número: **5009324-93.2024.8.13.0245**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia**

Última distribuição : **23/05/2024**

Valor da causa: **R\$ 1.375.408,85**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
EUMACO COMERCIAL LTDA (AUTOR)	
	HERNANI ZANIN JUNIOR (ADVOGADO) WANDERLEI ESPECHIT VALERIO (ADVOGADO) LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI (ADVOGADO)
DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA (AUTOR)	
	LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI (ADVOGADO)
EUMACO COMERCIAL LTDA (RÉU/RÉ)	
	DANIELE CRISTINA PACIFICO VIEIRA (ADVOGADO) CLAUDINEI BORGES CUBAS (ADVOGADO) MICHAEL MAX BRAGA (ADVOGADO) RAFAEL MESQUITA ZAMPOLLI (ADVOGADO) CASSIA REGINA FAVORETTO VALE BOM (ADVOGADO)

Outros participantes	
COOPERATIVA CENTRAL AURORA ALIMENTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RAFAEL MESQUITA ZAMPOLLI (ADVOGADO)
TROPICAL INDUSTRIA DE ALIMENTOS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO) RAFAEL DE LACERDA CAMPOS (ADVOGADO)
CANCADO E GOUVEA COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO CENTRAL E OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB DIVICRED (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANTONIO CHAVES ABDALLA (ADVOGADO)
AMERICAN TOWER DO BRASIL-COMUNICACAO MULTIMIDIA LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARA (ADVOGADO)
DILVANIA MARTA SOARES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS FELIPE DE LIMA BARBOSA (ADVOGADO)
VASCONCELOS INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	MANUEL OGANDO NETO (ADVOGADO)
IND DE TORRONE NOSSA SENHORA DE MONTEVERGINE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MANUEL OGANDO NETO (ADVOGADO)
MINAS MAIS ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIAN CARUZO (ADVOGADO)
PREDILECTA ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIAN CARUZO (ADVOGADO)
STELLA D'ORO ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIAN CARUZO (ADVOGADO)
MILI S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOAO ALCI OLIVEIRA PADILHA (ADVOGADO)
CAFE DOM PEDRO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DANIELLE BATISTA GOMES (ADVOGADO)
ALVOAR LACTEOS NORDESTE S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LAERTE MEYER DE CASTRO ALVES (ADVOGADO)
DRAIVI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RICARDO PAVESIO (ADVOGADO)
YANGZI BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RODRIGO OTAVIO ALVES LEITE MARTINS (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MICHAEL MAX BRAGA (ADVOGADO)
FRONERI BRASIL DISTRIBUIDORA DE SORVETES E CONGELADOS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO CHALFIN (ADVOGADO)
EMBALIXO INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LARA CURY MEIRELLES COSTA (ADVOGADO)
THIAGO DE OLIVEIRA RIBEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS FELIPE DE LIMA BARBOSA (ADVOGADO)
LUIS FELIPE DE LIMA BARBOSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS FELIPE DE LIMA BARBOSA (ADVOGADO)
ALCA TRADE MG DISTRIBUIDORA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FELIPPE TEODORO MELO BORGES (ADVOGADO)
COMERCIAL DE ALIMENTOS ESTHAMPÁ EIRELI - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WANDERLEI ESPECHIT VALERIO (ADVOGADO)
AILTON FERNANDES DE JESUS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS EDUARDO LOUREIRO DA CUNHA (ADVOGADO) GUSTAVO CAMARGOS DOS SANTOS (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE BELO HORIZONTE (TERCEIRO INTERESSADO)	

TOTVS S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)			
			CATARINA BEZERRA ALVES (ADVOGADO)
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)			
MUNICIPIO DE SANTA LUZIA (TERCEIRO INTERESSADO)			
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)			
ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)			
			CRISTIE NE JULIA GOMES GONCALVES DE PAULA (ADVOGADO) ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)
INOCENCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)			
			CRISTIE NE JULIA GOMES GONCALVES DE PAULA (ADVOGADO) ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10501808906	23/07/2025 19:41	CARTA_UNIFICADA_ATUALIZADA_E_ASSI NADA.._assinado_compressed	Laudo

ENCAMINHAMENTO DE LAUDO UNIFICADO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

Belo Horizonte, 08 de julho de 2025

2.^a Vara Cível da Comarca de Santa Luzia MG

Processo nº 5009324-93.2024.8.13.0245

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a),

Pela presente, GRUGEL Avaliações e Perícias, empresa especializada em avaliações de bens e ativos, inscrita no CNPJ sob nº 50.006.837/0001-16, por meio de seu(s) responsável(is) técnico(s) devidamente habilitado(s), vem respeitosamente apresentar o Laudo Unificado de Avaliação de Bens e Ativos, conforme determinação contida nos autos do processo em epígrafe.

O presente documento reúne, de forma consolidada, as avaliações realizadas dos seguintes bens e ativos:

- Bem 1: Avaliação de Máquinas, Móveis e Equipamentos da loja Decisão Atacarejo localizada na Avenida Brasília, 1.231 - Bairro São Benedito – Santa Luzia, MG, avaliado em R\$4.141.737,13;
- Bem 2: Avaliação imóvel urbano, Casa Residencial, localizado na Rua Oswaldo Ferraz, n.º 26 – Bairro da Graça, Belo Horizonte/Minas Gerais, área do terreno 400,00m² e área construída de 244,20m², avaliado em R\$671.846,41;
- Bem 3: Avaliação imóvel urbano, Casa Comercial, localizado na Décio Salema, n.º 160 – Bairro Palmares, Belo Horizonte/Minas Gerais, área do terreno 360,00m² e área construída de 336,00m², avaliado em R\$1.577.897,60;
- Bem 4: Avaliação imóvel urbano, Supermercado, localizado na Avenida Brasília, n.º 1.231 – Bairro São Benedito, Santa Luzia MG, área terreno 790,00m² e área construída 1.187,13m², avaliado em R\$6.881.243,30;
- Bem 5: Avaliação imóvel urbano, Atacarejo, localizado na Rua Padre Pedro Pinto, n.º 2.417 – Bairro Candelária, Belo Horizonte MG, área do terreno 6.623,89m² e área construída de 3.852,03m², avaliado em R\$39.802.857,27;
- Bem 6: Avaliação imóvel urbano, Casa Residencial, localizado na Rua Padre Pedro Pinto, n.º 2.445 – Bairro Candelária, Belo Horizonte MG, área do terreno 3.175,28m² e área construída de 135,00m², avaliado em R\$9.116.041,40;
- Bem 7: Avaliação imóvel urbano, Unidade Hoteleira, localizado na Rua Coronel Jairo Pereira, n.º 420 UH 803 – Bairro Palmares, Belo Horizonte MG, área privativa de 19,71m², avaliado em R\$161.281,77;

Finalidade das Avaliações: Apuração de valores de mercado para fins de liquidação judicial.

Metodologia Aplicada: Foram utilizados os critérios técnicos previstos nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especialmente a NBR 14.653 (Partes pertinentes), bem como demais métodos reconhecidos nas práticas de engenharia de avaliações.



Anexos:

Em anexo, segue o Laudo Unificado contendo os seguintes elementos:

- Bem avaliado
- Metodologia utilizada
- Conclusão sobre os valores de mercado
- Fotografias ilustrativas
- Declaração de responsabilidade técnica

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Michele Faria Grugel

Corretora/Perita Imobiliária/Esp. Avaliações e Perícias.
Conselho Federal de Corretores Imóveis - COFECI
Cadastro Nacional de Avaliadora Imobiliária - CNAI 22.527
Corretora de Imóveis CRECI 27.407- MG

Edmilson Pinho de Sá

Eng. Civil /Segurança, do Trabalho/Corretor/Perito Imobiliário/Esp. Avaliações e Perícias.
Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil- CONPEJ- 01.00.2749
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22420
Corretor de Imóveis – CRECI 9125 – MT
Conselho Regional de Engenharia Civil CREA- 200.255.704-7
Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia do MP



Bem 1

Avaliação: Máquinas, Móveis e equipamentos da loja Decisão Atacarejo.
Endereço: Avenida Brasília, 1.231 - Bairro São Benedito – Santa Luzia, MG

Objetivo: Obtenção do valor de mercado.

Metodologia utilizada:

Método de Cole para avaliação de máquinas, móveis e equipamentos

Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamentos
(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Intervalo de Confiança - IC

Valor da avaliação

Valor total dos móveis, maquinários e equipamentos: R\$ 4.141.737,13

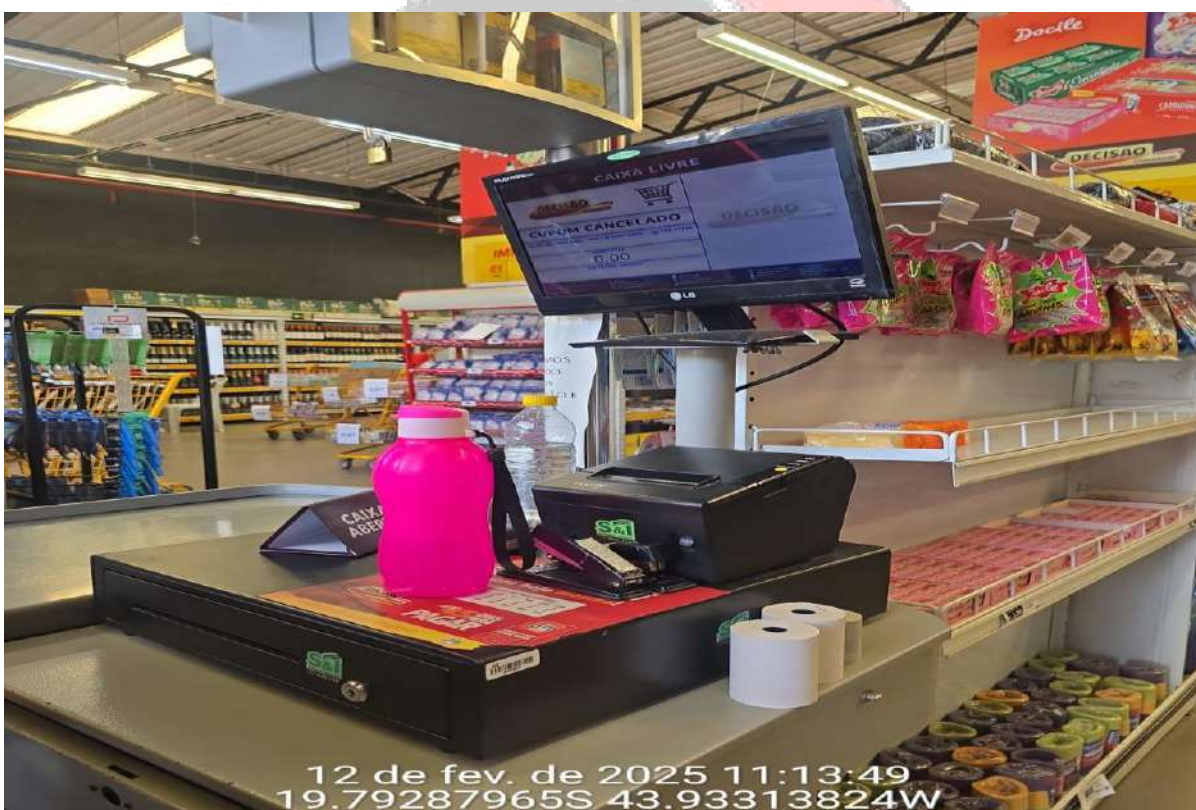
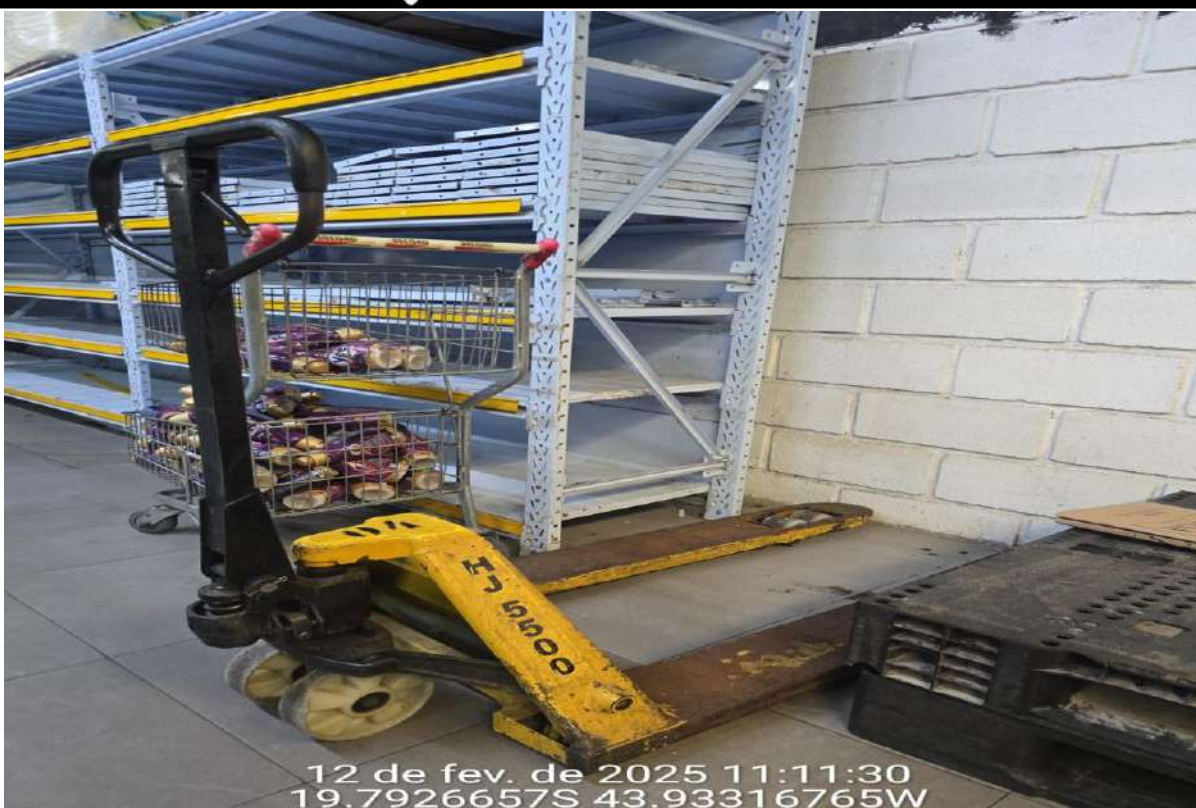
Referência: NBR 14.653-1 e NBR 14.653-5

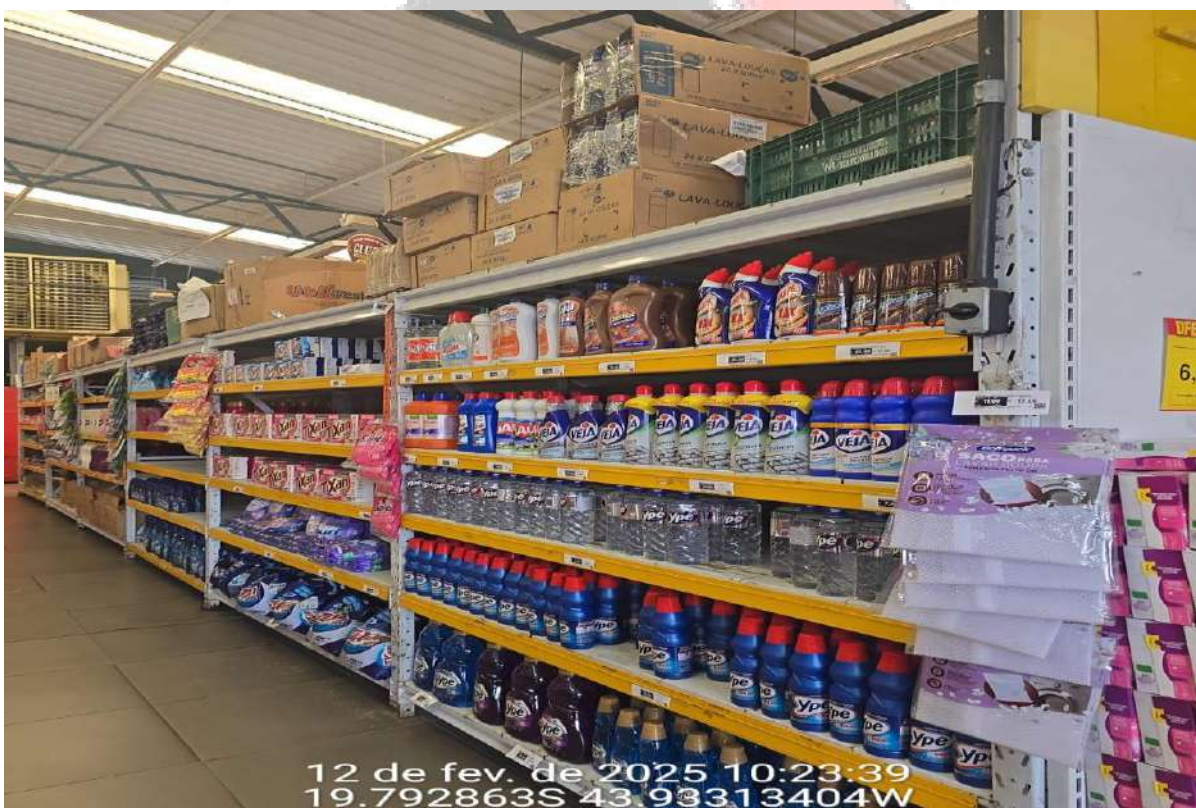


Fotografias ilustrativas

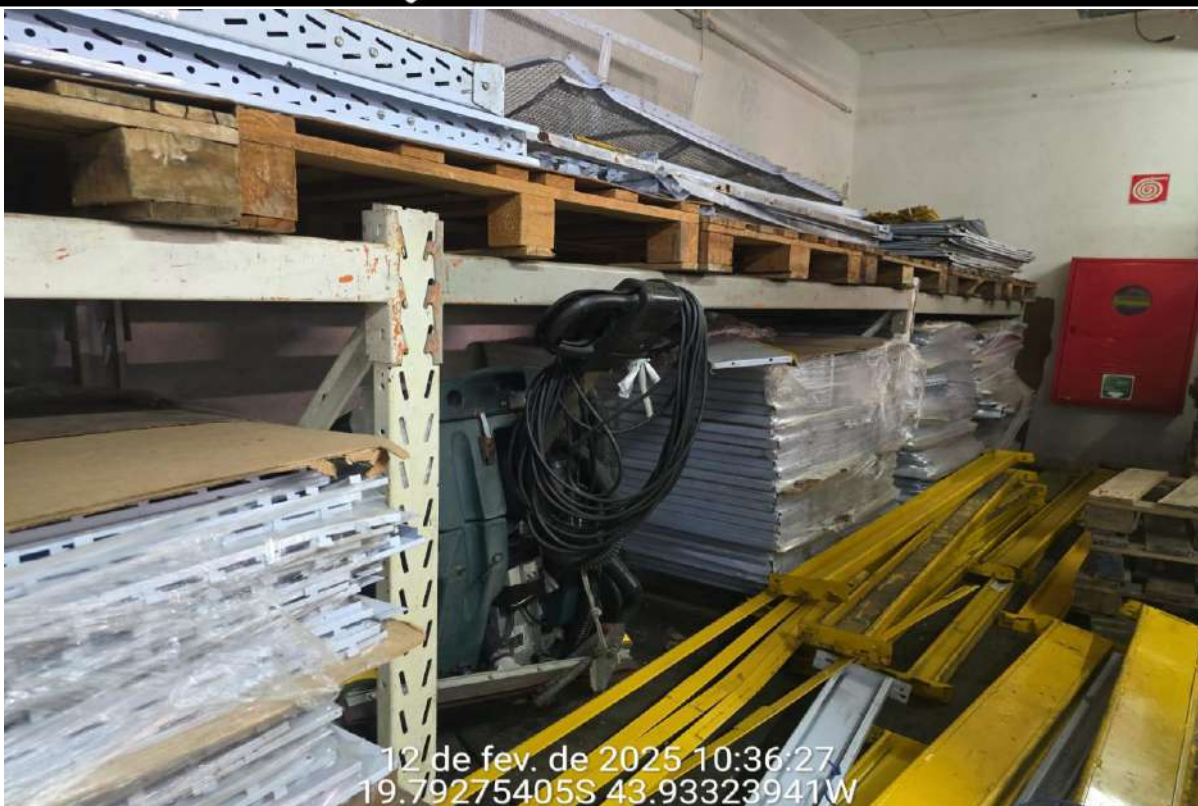


















Declaração de responsabilidade técnica

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220250055946

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

EDMILSON PINHO DE SA	RNP: 2002557047
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO	Registro: 149992
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06
Rua: AVENIDA DO CONTORNO, 2905	Número: SALA 405
Complemento:	Bairro: SANTA EFIGÊNIA
Cidade: BELO HORIZONTE	UF: MG
Contrato:	Celebrado em: 17/03/2025
Valor: R\$ 1,00	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA
Ação Institucional:	

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA DO CONTORNO, 2905	SANTA EFIGÊNIA	SALA 405		BELO HORIZONTE	MG	BRA	30.110-915	019°55'00.00" S 043°55'00.00" O
Data de Início: 18/03/2025		Previsão Término: 21/03/2025			Código:			
Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA		Proprietário: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA			CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06			
Finalidade: COMERCIAL								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Laudo	de imóveis		1,0000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MAQUINAS, MÓVEIS E EQUIPAMENTOS . NBR 14653-5

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

--

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.	
Local	data
009.356.807-71 - EDMILSON PINHO DE SA	
06.065.202/0001-06 - DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	

Valor ART: R\$ 103,03 Registrada em 17/03/2025 Valor Pago: R\$ 103,03

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br tel: (65)3315-3000
 CREA-MT Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Mato Grosso

Nosso Número: 00037041380001825039

Documento assinado digitalmente
 EDMILSON PINHO DE SA
Data: 18/03/2025 11:24:01-0300
Verifique em <https://validar.jb.gov.br>



Perita Avaliadora Judicial | CNAI 22527 | (31) 9 9205.5125 | periciasmg1@gmail.com

Número do documento: 25072319413789600010497835975

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072319413789600010497835975>

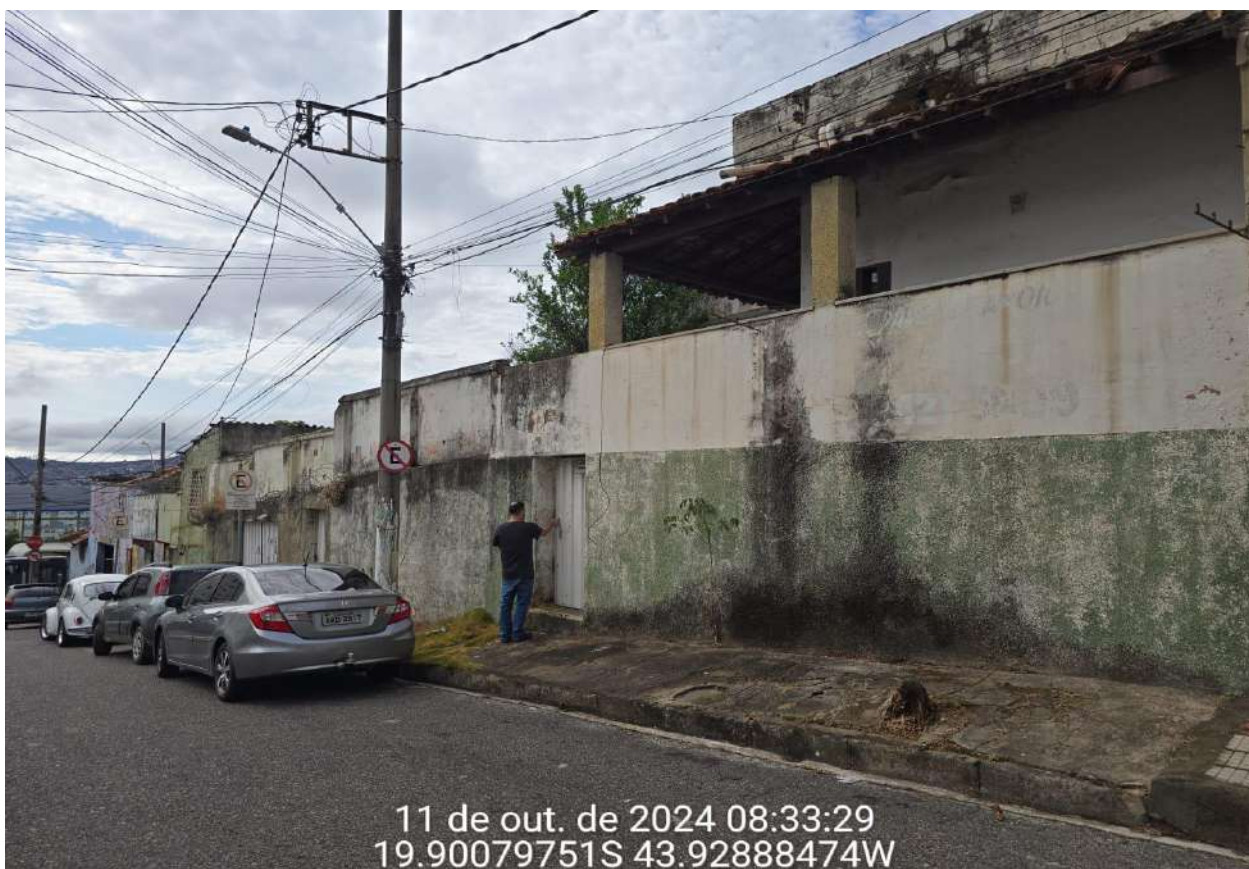
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 23/07/2025 19:41:38

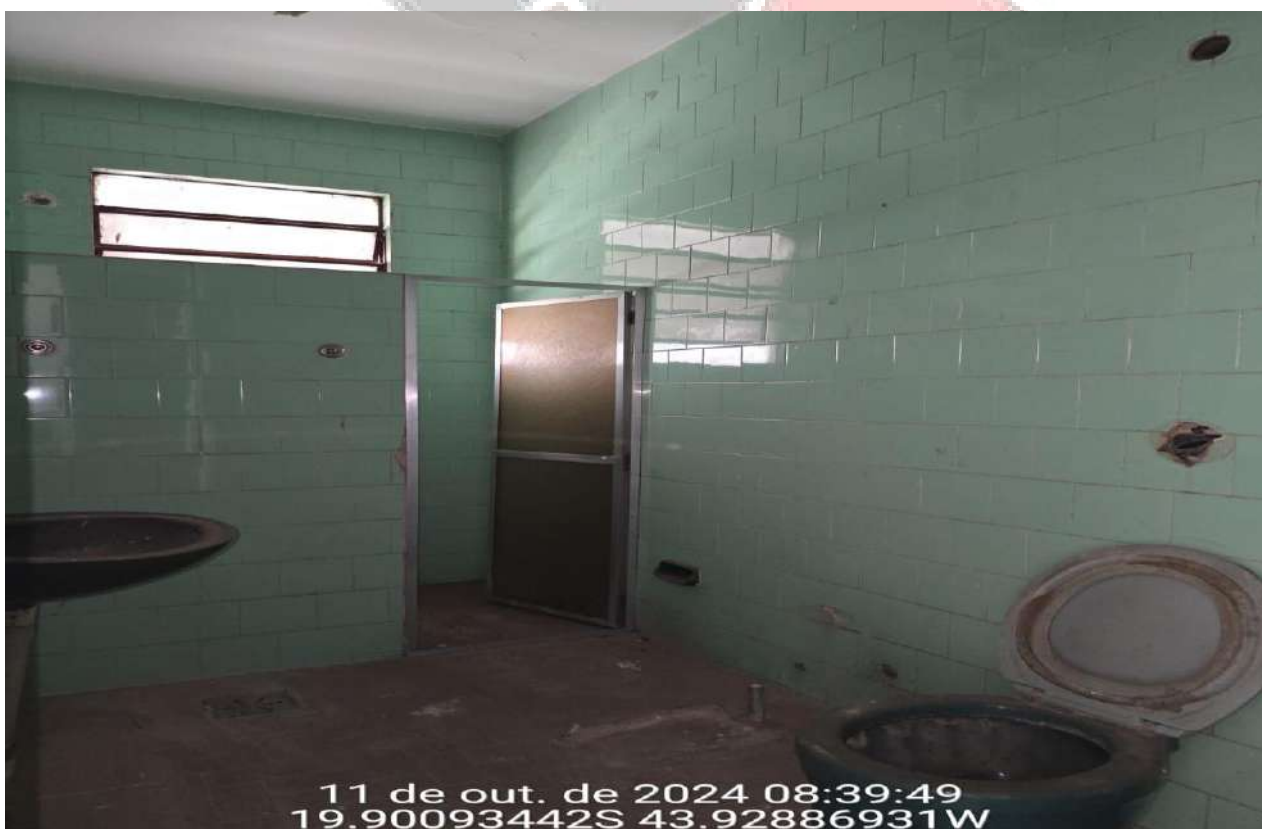
Num. 10501808906 - Pág. 1

BEM 2

ENDEREÇO DO IMÓVEL	Rua Oswaldo Ferraz, n.º 26 Bairro da Graça
CIDADE/ESTADO	Belo Horioznte/Minas Gerais
MATRÍCULA	4.773
ÍNDICE CADASTRAL	425062 002 001-7
ÁREA DO TERRENO	400,00 m²
ÁREA CONSTRUÍDA	244,20 m²
OBJETIVO	Obtenção do Valor de Mercado
METODOS UTILIZADOS	- Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores - Método de custo de reprodução
VALOR DA LIQUIDAÇÃO	R\$ 671.846,41
REFERÊNCIAS	ABNT NBR 14.653-1, 14.653-2 e NB 140/NB 12.721

Fotografias ilustrativas







Declaração de responsabilidade técnica

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Michele Faria Grugel, CPF nº 04350051627, RG nº MG-8.089.865 SSP/MG, CRECI nº 27407, Endereço: Oriente 27 301 Serra, Belo Horizonte-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096213



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096213, 31 de Março de 2025

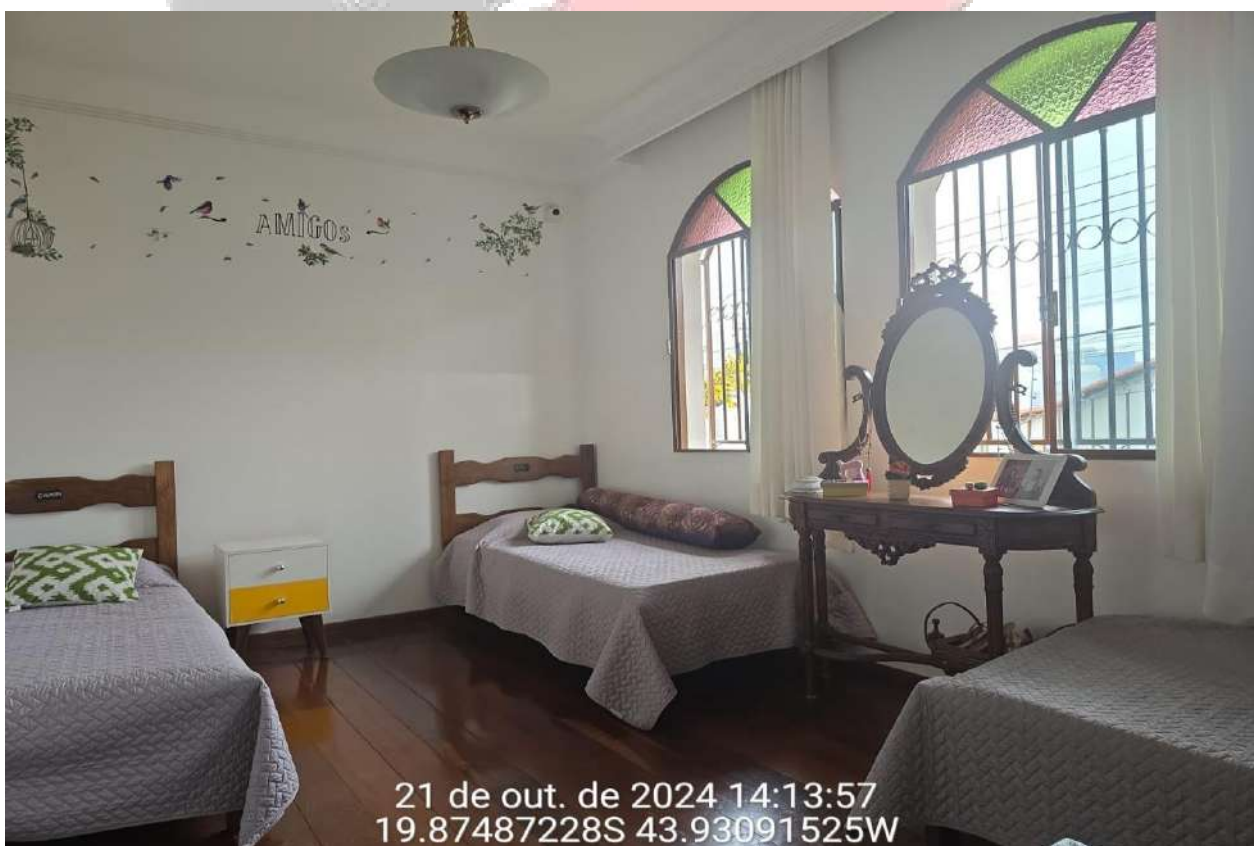


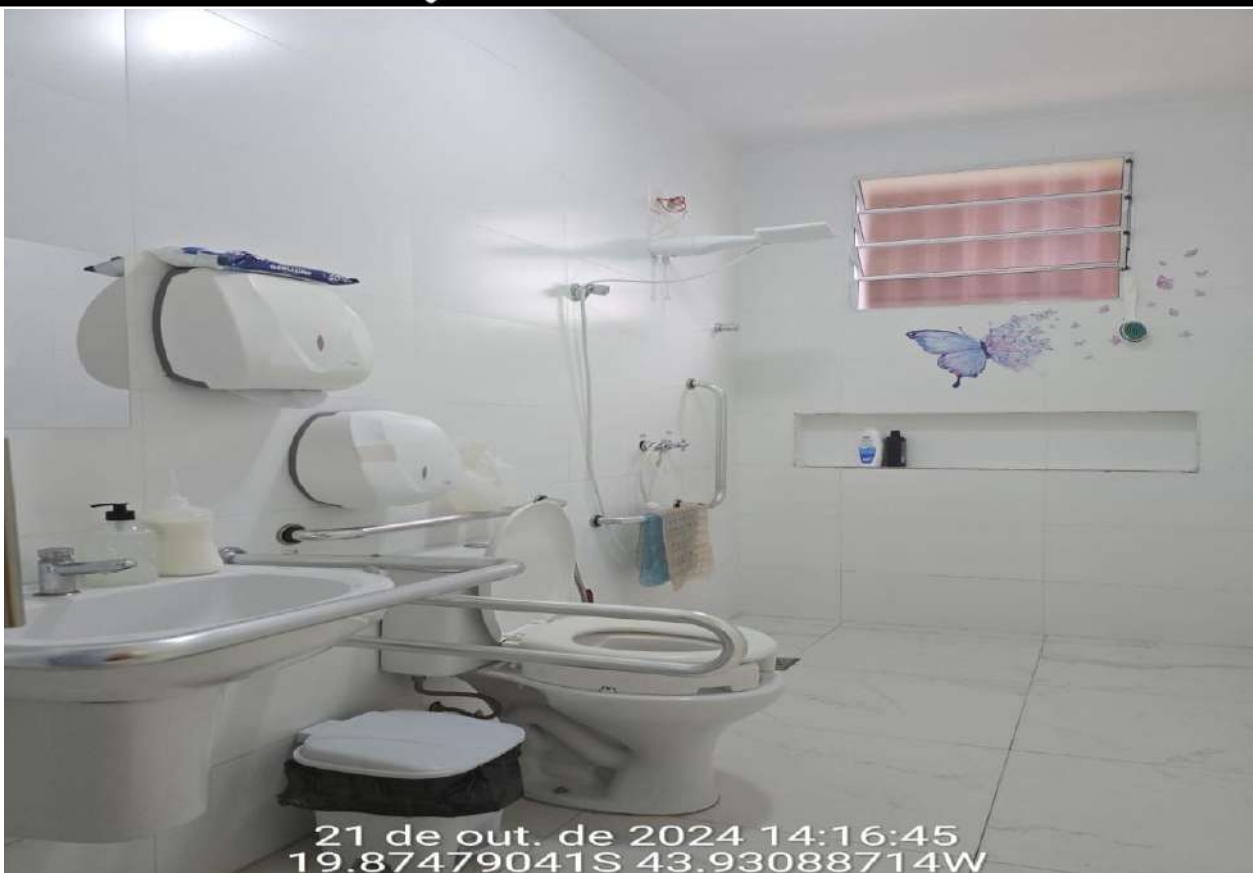
BEM 3

ENDEREÇO DO IMÓVEL	Rua Décio Salema, n.º160, Palmares
CIDADE/ESTADO	Belo Horizonte/Minas Gerais
MATRÍCULA	31.814
ÍNDICE CADASTRAL	398022 001 001-1
ÁREA EDIFICADA	336,00 M2
ÁREA DO TERRENO	360,00 M²
OBJETIVO	Obtenção do Valor de Mercado
METODOS UTILIZADOS	- Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento de fatores - Método de Custo de Reprodução
VALOR MÉDIO MERCADO	R\$ 1.577.897,60
REFERÊNCIAS	NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NB 140/NB 12.721



Fotografias ilustrativas







Declaração de responsabilidade técnica

Anexo V

COFECI

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: , CPF nº 04350051627, RG nº MG-8.089.865 SSP/MG, CRECI nº 27407, Endereço: Oriente 27 301 Serra, Belo Horizonte-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 19 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 092943



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 092943, 19 de Fevereiro de 2025



BEM 4

Imóvel Avaliado: Terreno e benfeitoria Decisão Atacarejo

Endereço: Avenida Brasília 1.231.

Lotes: 17 e 27, quadra 131.

Bairro: São Benedito, Santa Luzia MG.

Matrículas nºs: 10.999 e 36.343

Área total terreno: 790,00 m²

Área construída do galpão atacarejo: 1.187,13 m².

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

- **Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores**
- **Método de Custo de Reprodução**

Conclusão sobre os valores médios de mercado

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Intervalo de Confiança - IC

Valor da avaliação

Valor total do terreno:R\$2.424.816,50

Valor da área construída galpão atacarejo:.....R\$3.183.162,00

Custos indiretos:.....R\$1.273.264,80

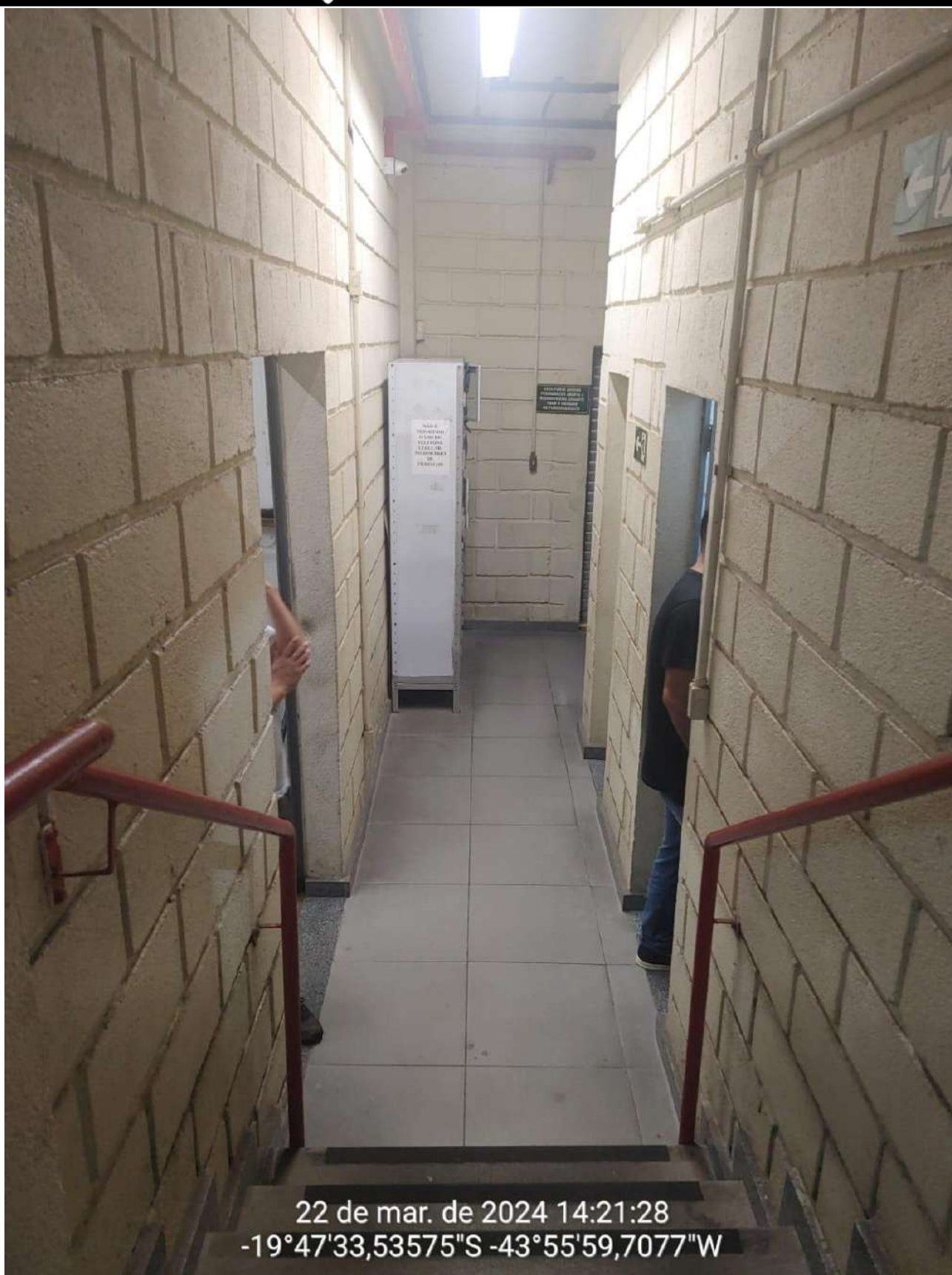
Referência: NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NB 140/NB 12.721



Fotografias ilustrativas

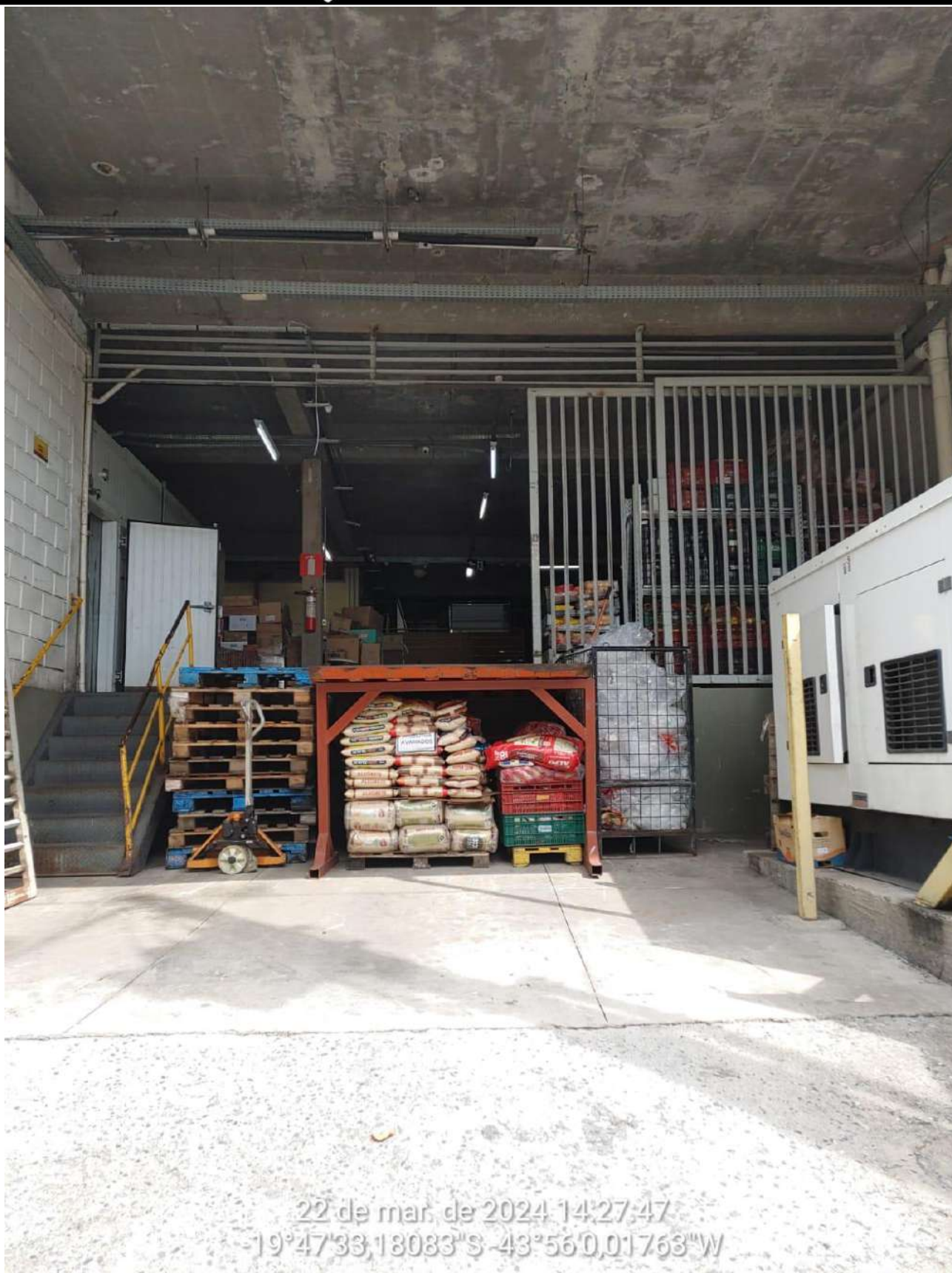












Declaração de responsabilidade técnica

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Michele Faria Grugel, CPF nº 04350051627, RG nº MG-8.089.865 SSP/MG, CRECI nº 27407, Endereço: Oriente 27 301 Serra, Belo Horizonte-MG.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096217



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096217, 31 de Março de 2025



BEM 5

Imóvel Avaliado: Terrenos e benfeitorias Atacarejo Apoio Mineiro
Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, 2.417
Lotes 01,02,03,04,05,06 e 07 - Quarteirão 52.
Bairro: Candelária, Belo Horizonte MG.
Matrículas: n°s 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29.
Área total terreno: 6.623,89 m² de terreno.
Área construída do galpão supermercado: 3.852,03 m².

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

- Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores
- Método de Custo de Reprodução

Conclusão sobre os valores médios de mercado

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

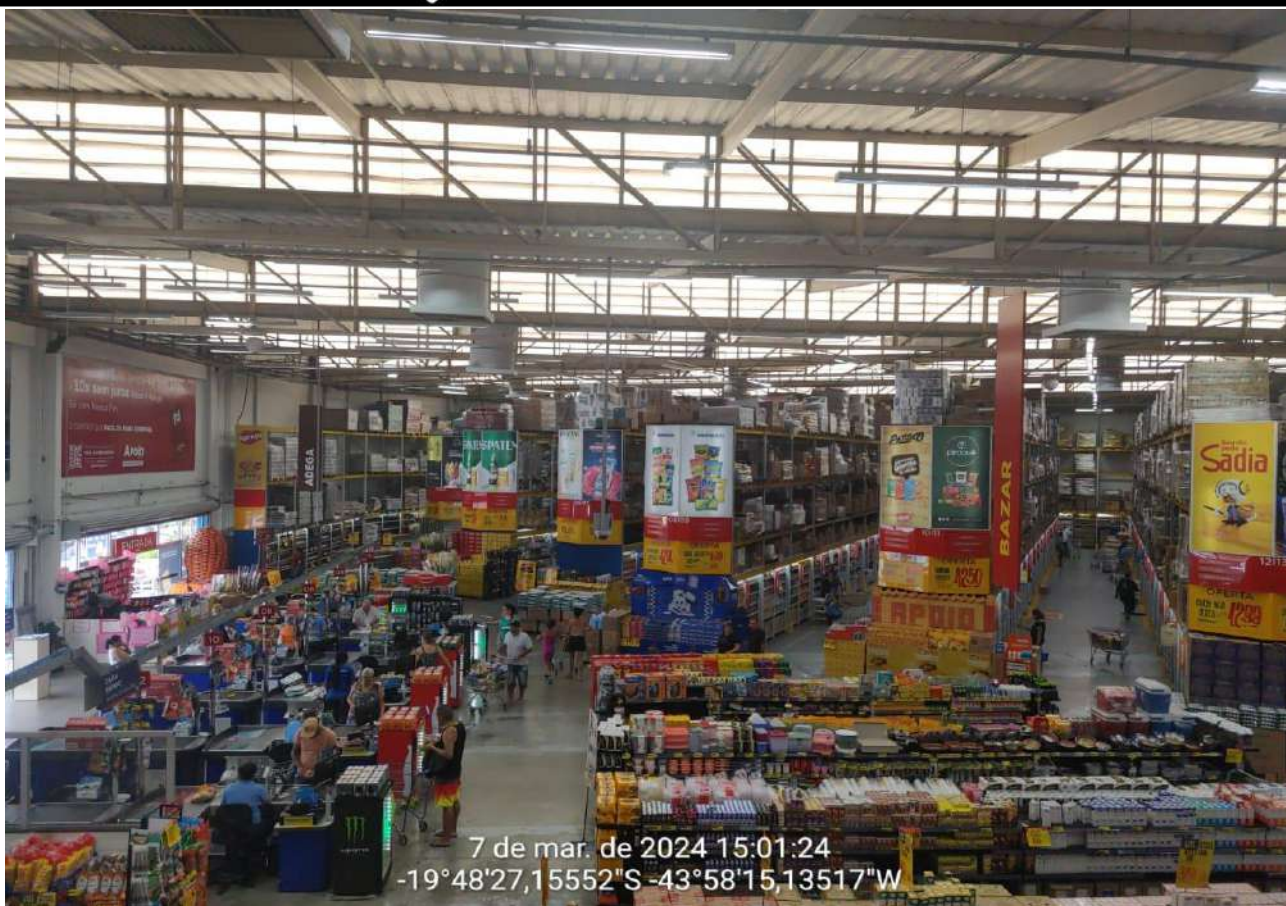
Intervalo de Confiança - IC	Valor da avaliação
Valor total do terreno:	R\$24.924.323,00
Valor da área construída galpão atacarejo:	R\$9.299.083,92
Custos indiretos:	R\$5.579.450,35

Referência: NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NB 140/NB 12.721



Fotografias ilustrativas





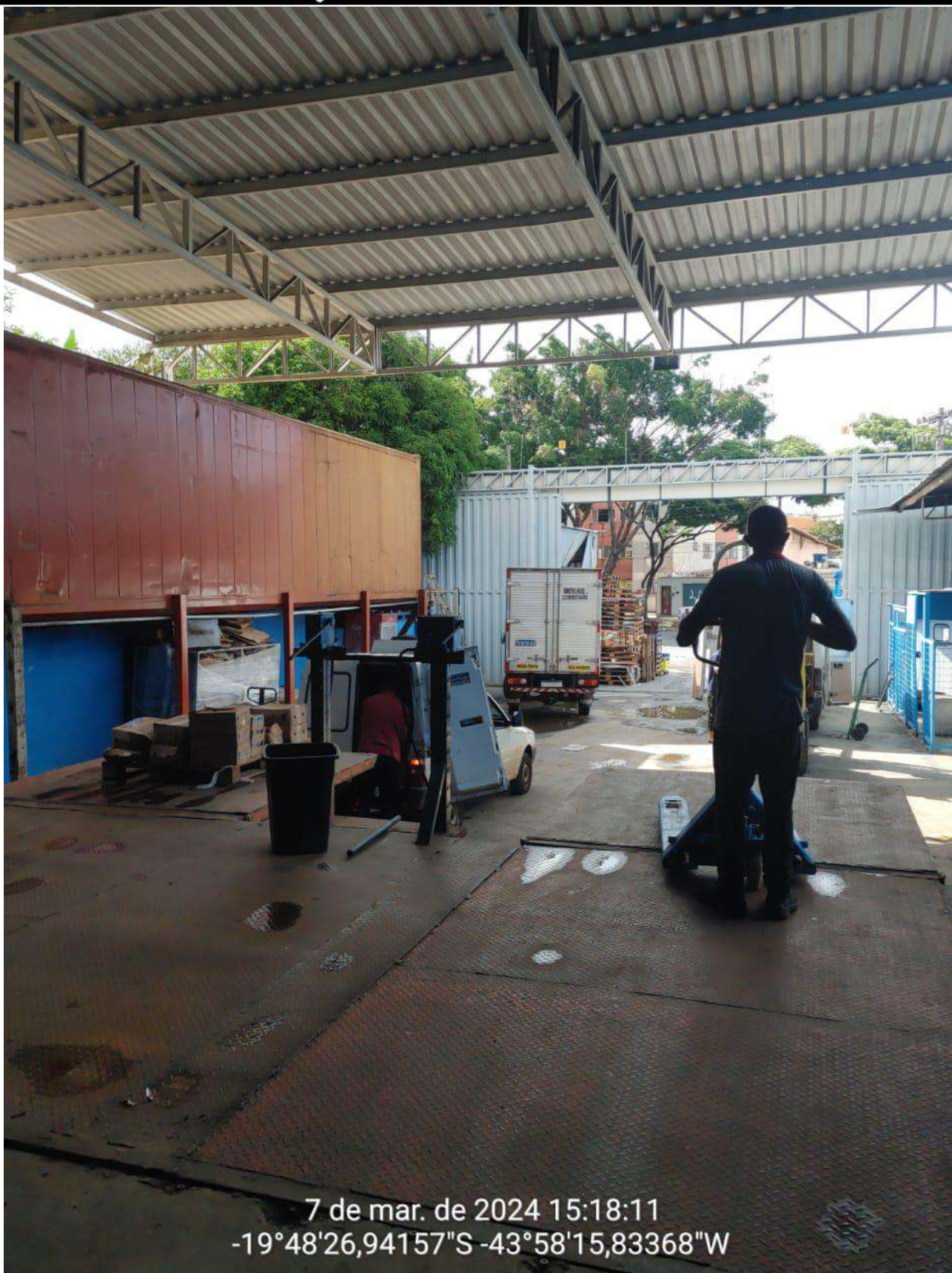


7 de mar. de 2024 15:37:24
-19°48'27,25078"S -43°58'15,01136"W









Declaração de responsabilidade técnica

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Michele Faria Grugel, CPF nº 04350051627, RG nº MG-8.089.865 SSP/MG, CRECI nº 27407, Endereço: Oriente 27 301 Serra, Belo Horizonte-MG.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 17 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 092726



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 092726, 17 de Fevereiro de 2025



BEM 6

Imóvel Avaliado: Terreno e benfeitorias – Casa
Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, 2.445 – Lote 08 - Quarteirão 52.
Bairro: Candelária, Belo Horizonte MG.
Matrícula: nº 30.
Área total terreno: 3.175,28 m² de terreno.
Área construída da casa: 135,00 m².

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

- Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores
- Método de Custo de Reprodução

Conclusão sobre os valores médios de mercado
(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Intervalo de Confiança - IC	Valor da avaliação
Valor total do terreno:	R\$9.042.050,75
Valor da área construída – Casa:	R\$73.990,65

Referência: NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NB 140/NB 12.721



Fotografias ilustrativas





Declaração de responsabilidade técnica

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Michele Faria Grugel, CPF nº 04350051627, RG nº MG-8.089.865 SSP/MG, CRECI nº 27407, Endereço: Oriente 27 301 Serra, Belo Horizonte-MG.
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 18 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 092823



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 092823, 18 de Fevereiro de 2025

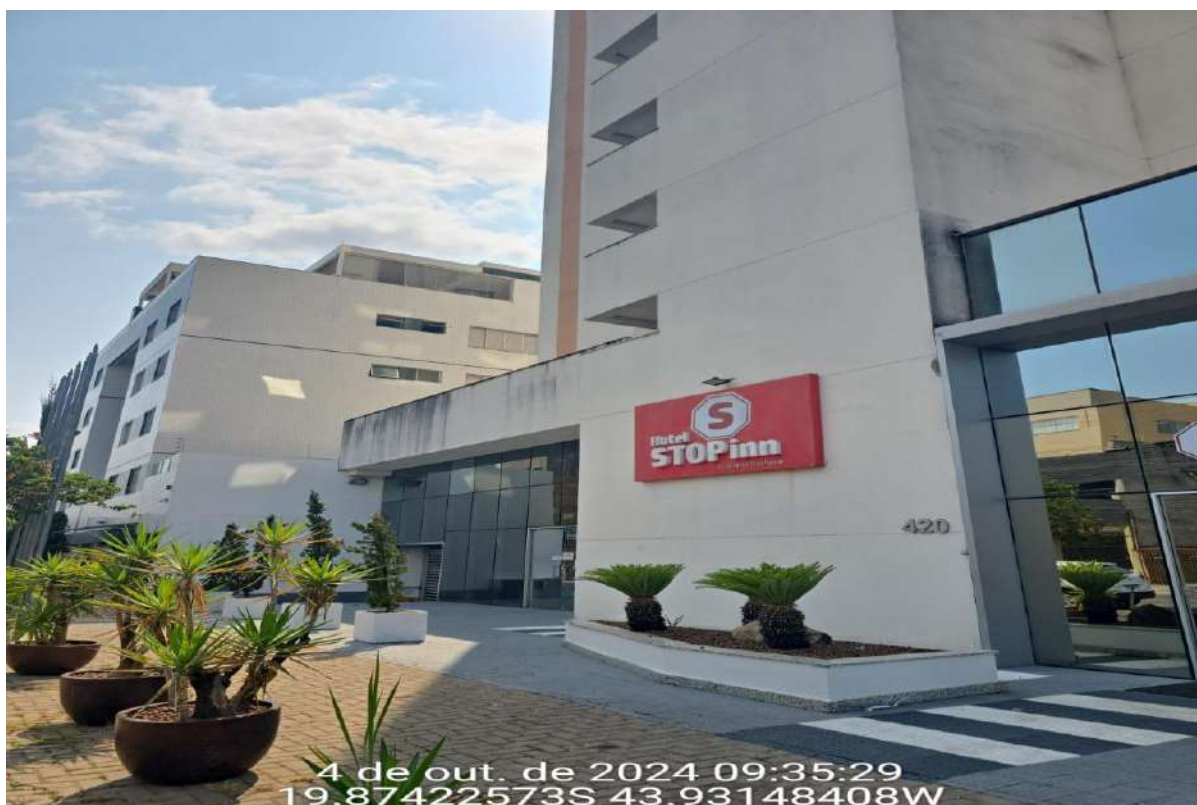


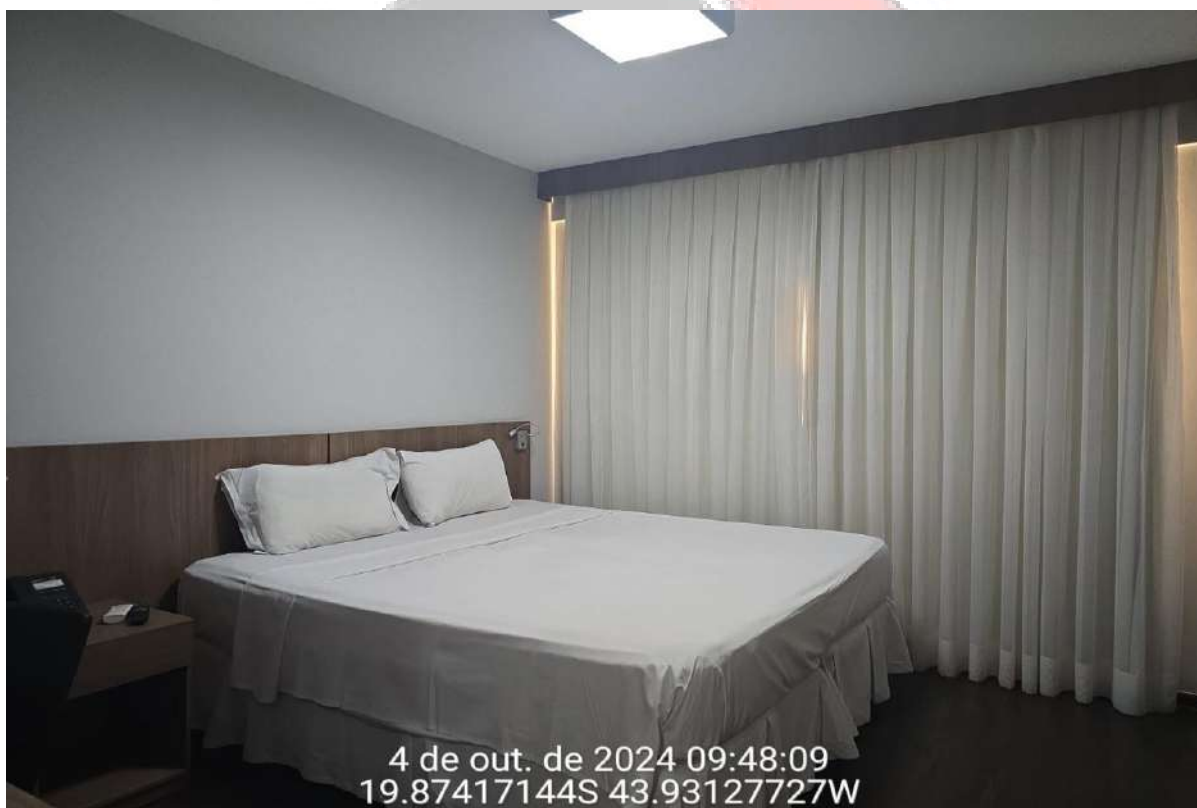
BEM 7

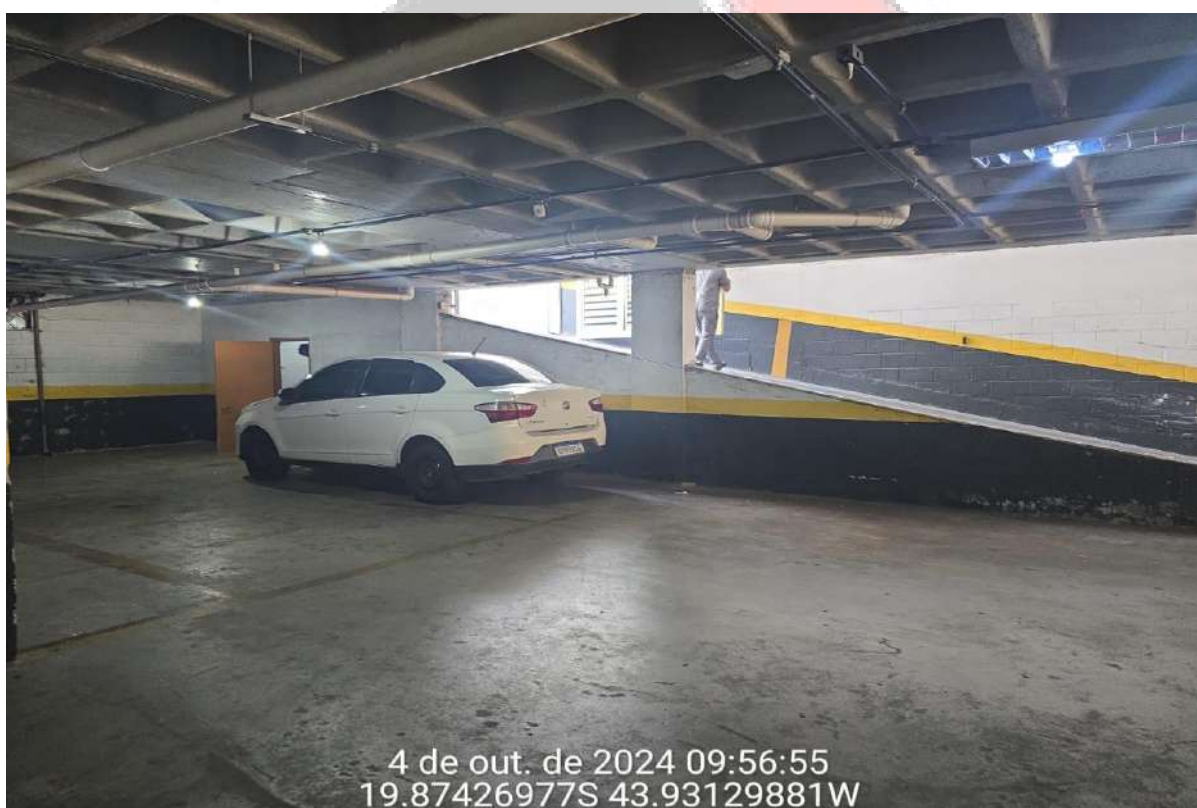
ENDEREÇO DO IMÓVEL	Rua Coronel Jairo Pereira, 420 – UH 803 – Bairro Palmares
CIDADE/ESTADO	Belo Horizonte/Minas Gerais
MATRICULA	114787
ÍNDICE CADASTRAL	398021 002 093-1
NOME DO EDIFÍCIO	Hotel Stop inn
ÁREA PRIVATIVA DO APTO	19,71 M2
OBJETIVO	Obtenção do Valor de Mercado
METODOS UTILIZADOS	Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento de fatores
VALOR DE VENDA – SEM GARAGEM	R\$ 161.281,77
VALOR DE VENDA – COM GARAGEM	R\$ 177.409,94
REFERÊNCIAS	ABNT NBR 14.653-2



Fotografias ilustrativas







Declaração de responsabilidade técnica

Anexo V

C O F E C I

4ª Região - Minas Gerais

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Michele Faria Grugel, CPF nº 04350051627, RG nº MG-8.089.865 SSP/MG, CRECI nº 27407, Endereço: Oriente 27 301 Serra, Belo Horizonte-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096205



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096205, 31 de Março de 2025

