



Número: **5031860-87.2019.8.13.0079**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem**

Última distribuição : **20/09/2019**

Valor da causa: **R\$ 262.504.584,56**

Processo referência: **5030257-76.2019.8.13.0079**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
SINDI-SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUICAO LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
SINDI-SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUICAO LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGALOG LOGISTICA E TRANSPORTES LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGALOG LOGISTICA E TRANSPORTES LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGALOG LOGISTICA E TRANSPORTES LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)

	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)
MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (AUTOR)	
	LUIZA SIEBENEICHLER HENZE (ADVOGADO) RICARDO LEAL DE MORAES (ADVOGADO)

Outros participantes	
WANDERSON ITALO DE SOUSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIAN LOURENCO SANTANA (ADVOGADO)
SUED PETER BASTOS DYNA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GABRIEL FERREIRA DE PAULA (ADVOGADO)
LUCIANO FERREIRA DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARILENE MARCELINO DOS SANTOS (ADVOGADO)
ALYSON VIEIRA DOS SANTOS ALVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HENRIQUE COSTA LOPES PEDROSO (ADVOGADO)
FRANCISCO PEREIRA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEIDIANE JESUINO MALINI (ADVOGADO)
JULIO CESAR RODRIGUES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JAIDER LUIZ ALVES JUNIOR (ADVOGADO)
MANUFATURA PRODUTOS KING LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCIO GIMENEZ CORREA (ADVOGADO)
LIMPPANO S A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ABEL ASSIS CABRAL DA SILVA (ADVOGADO) CRISTIANO DE LOUREIRO FARIA MORI (ADVOGADO) JACQUES MALKALKA Y NEGRI (ADVOGADO)
EMPRESA BRASILEIRA DE BEBIDAS E ALIMENTOS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
AZUL COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CINTIA MALFATTI MASSONI CENIZE (ADVOGADO)
IMPORTADORA DE FRUTAS LA VIOLETERA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SUELLEN CRISTINA ZENI KREZMANN (ADVOGADO) SOLANO PORTES (ADVOGADO) CRISTIAN JEAN TAVARES JUNIOR (ADVOGADO) ALAN CARLOS ORDAKOVSKI (ADVOGADO)

INTERFOOD IMPORTACAO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO)
LUIZ SOARES DA FONSECA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RAFAEL PRUDENTE CARVALHO SILVA (ADVOGADO)
CLAUDIO DE BARROS NUNES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WELLINGTON DE MORAES LIMA (ADVOGADO) HELEN TEISA DE SOUSA LEAL (ADVOGADO)
MARIA JOSE MAIA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRENO AMARAL DINIZ (ADVOGADO) CHARLES KLEBER RODRIGUES DOS SANTOS JUNIOR (ADVOGADO) DIEGO REIS DO AMARAL (ADVOGADO)
WR DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA EIRELI - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUSTAVO DA SILVEIRA LEONE (ADVOGADO)
NUTRIMENTAL SA INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	KAREN MELISSA PAULI (ADVOGADO) JAQUELINE BALDISSERA (ADVOGADO) ARTHUR CARLOS PERALTA NETO (ADVOGADO)
LUCIANO ANDRE FERNANDES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GLEICY KELLI ZANIBONI MARQUES DA SILVA (ADVOGADO)
CARTA GOIAS INDUSTRIA E COMERCIO DE PAPEIS S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCOS ANTONIO HENRIQUE ALVES (ADVOGADO) MARCELLA ABREU E SILVA (ADVOGADO)
S A FABRICA DE TECIDOS SAO JOAO EVANGELISTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOAO CLAUDIO FRANZONI BARBOSA (ADVOGADO) MARIA TEREZA CALIL NADER (ADVOGADO) FRANCISCO XAVIER AMARAL (ADVOGADO) GUILHERME LINHARES RODRIGUES (ADVOGADO) ANDRE HELUEY MARTINS (ADVOGADO)
ELZIO ALVES NICOLAU (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MAYARA FERREIRA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	KELLY NAVARRO FERREIRA (ADVOGADO)
DANIEL BRAS DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MONICA GERALDA LOPES BOREM (ADVOGADO)
FABIANO ROGERIO DE CASTRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WILCE PAULO LEO NETO (ADVOGADO)
VINAGRE BELMONT SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ARIOVALDO DE PAULA CAMPOS NETO (ADVOGADO)
3M DO BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HERIBELTON ALVES (ADVOGADO) EDSON JOSE CAALBOR ALVES (ADVOGADO)
MARCELO GONCALVES DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SERGIO CESAR AMARAL LEITE (ADVOGADO)

VANILSON DE OLIVEIRA RIBEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROGERIO BARBOSA SILVA (ADVOGADO)
WILLIAM ROBERTO DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
RONALDO DA SILVA SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
WELITON OLIVEIRA BORGES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
SILVANE FERNANDES DE LIMA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
DELMARQUES BARCELOS RODRIGUES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
MOACIR CARNEIRO FILHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
IZAILTON DA LUZ MOURA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
DUVAGNER OLIVEIRA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
ADRIANA GAVIOLI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NATHALYA CHRISTINE SILVA (ADVOGADO)
EDVAN COSTA SOBRINHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MICHELA MANTOVANI DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRUNNA MELAZZO FERNANDES DA SILVA (ADVOGADO)
CENCOSUD BRASIL COMERCIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONARDO DE ALMEIDA SANDES (ADVOGADO) GERALDO LUIZ DE MOURA TAVARES (ADVOGADO)
BIANCA FERNANDA DE SOUZA MARQUES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FELIPE CASTRO DE CARVALHO (ADVOGADO)
MANOEL DO NASCIMENTO PINHEIRO NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SOARES (ADVOGADO)
JUSCEMAR PINHEIRO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VINICIUS MURTA PERIM (ADVOGADO)
ROSIMEIRE FERREIRA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LETICIA PEREIRA COELHO (ADVOGADO) ALBERTO PEREIRA COELHO (ADVOGADO)
LAFAIETE JOSE DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	

	LETICIA PEREIRA COELHO (ADVOGADO) ALBERTO PEREIRA COELHO (ADVOGADO)
ELIANDERSON ANTUNES ROCHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LETICIA PEREIRA COELHO (ADVOGADO) ALBERTO PEREIRA COELHO (ADVOGADO)
MELLORE ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONARDO DE MELO BERNARDINO (ADVOGADO) FERNANDO AUGUSTO TAVARES COSTA (ADVOGADO) ALEXANDRE DE SOUZA PAPINI (ADVOGADO)
MUNDIAL DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE CONSUMO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOAO AUGUSTO DE CARVALHO FERREIRA (ADVOGADO) LUIZ OLIVEIRA DA SILVEIRA FILHO (ADVOGADO)
WAGNER LAGE VIEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MURILO CLAUDIO COELHO (ADVOGADO)
MULTILASER INDUSTRIAL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALESSANDRA MARIA MARGARITA LA REGINA (ADVOGADO)
SEBASTIAO VIEIRA CARVALHAES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
VIAÇÃO MINAS GERAIS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NATHALIA FERREIRA GUIMARAES (ADVOGADO) EZEQUIEL DE MELO CAMPOS NETTO (ADVOGADO)
RUBENS GONCALVES COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
SERASA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRA SILVA MALTA (ADVOGADO)
FRANCISCO ALVES DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCOS PEREIRA CABRAL (ADVOGADO) CARLOS ALBERTO SAMORA JUNIOR (ADVOGADO)
GENERAL MILLS BRASIL LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FERNANDA RODRIGUES CORREA (ADVOGADO) NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO)
Limpamania Industrial Eireli - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELA OST CASPARY (ADVOGADO)
HERSHEY DO BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HERIBELTON ALVES (ADVOGADO) EDSON JOSE CAALBOR ALVES (ADVOGADO)
BANCO LUSO BRASILEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCOS ANTONIO FALCAO DE MORAES (ADVOGADO) DJACI ALVES FALCAO NETO (ADVOGADO)
DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS CORY LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MAURICIO SURIANO (ADVOGADO)
MARCOS JUNIO ALVES MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)	

	DAIANE OLIVEIRA DA COSTA (ADVOGADO) DERALDO PINTO ALVES (ADVOGADO)
KIAN IMPORTAÇÃO LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PATRICIA SIQUEIRA VALLE (ADVOGADO)
MELHORAMENTOS CMPC LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIO ROSAS (ADVOGADO) CARLOS DAVID ALBUQUERQUE BRAGA (ADVOGADO)
Leandro Alves Jerônimo (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NAYARA ALVES BATISTA DE ASSUNCAO (ADVOGADO)
DIMAS ALVES COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULO ROBERTO MACHADO JUNIOR (ADVOGADO)
VALDIVINO REZENDE PINHEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
DJALMA NASCIMENTO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VINICIUS MURTA PERIM (ADVOGADO)
GILSON NOBREGA FERNANDES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VINICIUS MURTA PERIM (ADVOGADO)
JOSE MANOEL DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
JAQUES SOARES BENTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RENAN DE CAMPOS COELHO (ADVOGADO) MARCELO PEREIRA ASSUNCAO (ADVOGADO) WAGNER ANTONIO DAIBERT VEIGA (ADVOGADO) JOAO MARCIO TEIXEIRA COELHO (ADVOGADO)
CECILIA GONCALVES DE MELO OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MONIA LOESCH DE SOUZA (ADVOGADO)
WARLEN RIBEIRO ESTEVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CELSO SOARES GUEDES FILHO (ADVOGADO)
NORMILDO BRANDAO SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUZEVIR LUAN RODRIGUES DA SILVA (ADVOGADO)
GEDSON EUGENIO SOUSA GUIMARAES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	THIAGO RAMOS PEREIRA (ADVOGADO) RAFAEL PRUDENTE CARVALHO SILVA (ADVOGADO)
LUCELAINE CRISTINA BUENO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUCELAINE CRISTINA BUENO (ADVOGADO)
CLAUDIOMIR FERREIRA DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VINICIUS MURTA PERIM (ADVOGADO)
ONESSIMO DUTRA RIBEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MONIQUE ALVARES ASSIS (ADVOGADO)
VINICIUS RUIZ GARCIA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RAFAEL PRUDENTE CARVALHO SILVA (ADVOGADO)
ELIANDERSON ANTUNES ROCHA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	ALBERTO PEREIRA COELHO (ADVOGADO)
LAFAIETE JOSÉ DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALBERTO PEREIRA COELHO (ADVOGADO)
ROSIMEIRE FERREIRA DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALBERTO PEREIRA COELHO (ADVOGADO)
CLEVERTON OLIVEIRA LIMA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	AMANDA LEAO DE TOLEDO (ADVOGADO)
SIDNEY LOPES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	AMANDA LEAO DE TOLEDO (ADVOGADO)
MANOEL DO NASCIMENTO PINHEIRO NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SOARES (ADVOGADO)
LEANDRO ALVES JERÔNIMO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NAYARA ALVES BATISTA DE ASSUNCAO (ADVOGADO)
PAULO ROBERTO FERREIRA ALVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CINTHIA CORREA RIBEIRO (ADVOGADO)
CARLOS RUI MATTA QUINTANILHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CINTHIA CORREA RIBEIRO (ADVOGADO)
JOSÉ HOMÉRIO NUNES CERQUEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ETELVANI DA ROCHA NASCIMENTO (ADVOGADO) PALLOMA HELEN TORRES (ADVOGADO)
TATIANA GOMES BARBOSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TATIANA GOMES BARBOSA (ADVOGADO)
CAIQUE ALMEIDA TAVARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TATIANA GOMES BARBOSA (ADVOGADO)
EMANOEL ALMEIDA TAVARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TATIANA GOMES BARBOSA (ADVOGADO)
NEIDE DA SILVA ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TATIANA GOMES BARBOSA (ADVOGADO)
SASCAR TECNOLOGIA E SEGURANÇA AUTOMOTIVA S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABRICIO FAGGIANI DIB (ADVOGADO)
DINEZ DE OLIVEIRA ALVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FREDERICO FERREIRA MOREIRA DE ASSIS (ADVOGADO)
FABIO PEREIRA MACHADO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	KATIA PIMENTEL ESPINDOLA GARCIA (ADVOGADO) ELISABETE NASCIMENTO CHRISTIANO DA SILVA (ADVOGADO) TIAGO GONCALVES SOUZA (ADVOGADO)
BRUNO ZANOTELI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE ABILIO FERNANDES MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
EDGARD ALMEIDA PINHEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE ABILIO FERNANDES MACHADO DA SILVA (ADVOGADO)
WEVERTON VICENTE FERREIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	PRISCILLA THOMAZ DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
FLAVIO VALORY BATISTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PRISCILLA THOMAZ DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
BRUNO FURLAN FERREIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIAN SCARAMUSSA AZEVEDO (ADVOGADO) PRISCILLA THOMAZ DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
ALYSSON VIEIRA DOS SANTOS ALVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HENRIQUE COSTA LOPES PEDROSO (ADVOGADO)
FRANCISCO ALVES DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCOS PEREIRA CABRAL (ADVOGADO)
ELIELTON SOARES DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLOS ALBERTO SAMORA JUNIOR (ADVOGADO) MARCOS PEREIRA CABRAL (ADVOGADO)
USE CAR LOCADORA DE VEÍCULOS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROGERIO JOSE MOREIRA DA SILVA (ADVOGADO) EDNEIA APARECIDA AMORIM (ADVOGADO) CAMILA ARTONI PENTAGNA GUIMARAES (ADVOGADO) KESIA MARA DE MIRANDA (ADVOGADO)
DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS F. ANTONIO CHIAMULERA EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NATHALIA MARQUES BERLITZ (ADVOGADO) BRUNA VALLARI (ADVOGADO) RAFAELA BELLOC COUFAL (ADVOGADO) CAROLINE REICHELT DE QUADROS (ADVOGADO) THIAGO CRIPPA REY (ADVOGADO)
CLAUDIOMIR FERREIRA DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VINICIUS MURTA PERIM (ADVOGADO)
CAMPARI DO BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALESSANDRA DO LAGO (ADVOGADO)
TECIDOS E ARMARINHOS MIGUEL BARTOLOMEU SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANA CAROLINA FONTES BREGUNCI (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIO NAOTO YANO (ADVOGADO) ELIAS JORGE HABER FEIJO (ADVOGADO) MATHEUS RAITH REMORINO (ADVOGADO) RENAN GUIDUGLI ZING (ADVOGADO) RICARDO MARTINS AMORIM (ADVOGADO) BERNARDO DA ALBUQUERQUE MARANHÃO CARNEIRO (ADVOGADO)
SOCOCO SA INDUSTRIAS ALIMENTICIAS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	THIAGO DE BARROS MENDONÇA VASCONCELOS (ADVOGADO) LUCAS JOSE DE MOURA CARNEIRO (ADVOGADO)
MARCOS ROBERTO VIEIRA DE AMORIM (TERCEIRO INTERESSADO)	

	LUCILENE DOS SANTOS ANTUNES (ADVOGADO)
SAMUEL NEIMAR LEITE (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUCILENE DOS SANTOS ANTUNES (ADVOGADO)
CRISTIANO DA COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CLAUDIO PANHOTTA FREIRE (ADVOGADO)
MARCO TULIO BOTA GUEDES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBSON DAVID DE LACERDA E TOLEDO (ADVOGADO) ALESSANDRA CARLA ROS FAINA (ADVOGADO)
EUDINANDES PEREIRA COUTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
CLEBER FERREIRA DAS NEVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
LUCIANO SILVA FIGUEIREDO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
RAMON RAMOS AREBALO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
WESNEY LIMA BORGES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
ARBOR BRASIL INDUSTRIA DE BEBIDAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ELCIO FONSECA REIS (ADVOGADO) MARCOS VINICIUS BARROS OTTONI (ADVOGADO)
VETBR SAUDE ANIMAL LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARIO CUSTODIO FREIRE PEREIRA (ADVOGADO) OSVALDO BATISTA PEREIRA (ADVOGADO)
MELHORAMENTOS CMPC LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIO ROSAS (ADVOGADO) CARLOS DAVID ALBUQUERQUE BRAGA (ADVOGADO)
CAMPARI DO BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALESSANDRA DO LAGO (ADVOGADO)
WASHINGTON DE MELO ALVES COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA ASSIS QUEIROZ DE ANDRADE (ADVOGADO)
PAULO HENRIQUE SUSSAI 22088223827 (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABRICIO FRONER (ADVOGADO)
HÉLIO DOS REIS SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARILENE MARCELINO DOS SANTOS (ADVOGADO)
PERFETTI VAN MELLE BRASIL LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO) FERNANDA RODRIGUES CORREA (ADVOGADO)
SALVADOR LUIZ GONZAGA PEREIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE LUIZ PAIVA FAGUNDES JUNIOR (ADVOGADO)
JULIANA CONRADO PASCHOAL (PERITO(A))	
FERNANDO TEODORO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
LUIZ ALVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
GILBERTO LOURENCO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
ADILSON SAO FRANCISCO DE SOUSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
FABIANO DUARTE DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
ROMULO ALBERTO ARAUJO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
INGRID SANTOS CAMILO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
WESLEY GUILHERME ROSA PEIXOTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
CAIO MARCIO DE JESUS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
AERTIANO RODRIGUES XAVIER (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
LENE EVERSON SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LILIANA TEIXEIRA FRANCHINI CECCHIN (ADVOGADO)
GLOBALBEV BEBIDAS E ALIMENTOS S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ENRIQUE FONSECA REIS (ADVOGADO) ELCIO FONSECA REIS (ADVOGADO)
CEF (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VANESSA CELINA DA ROCHA MAGALHAES (ADVOGADO) ROGERIO RUBIM DE MIRANDA MAGALHAES (ADVOGADO) ROGERIO NETTO ANDRADE (ADVOGADO) RENATA MARIA PEREIRA FORTALEZA (ADVOGADO) MAURO SANABIO SILVA PEREIRA (ADVOGADO) LEANDRO CLEMENTONI DA CUNHA (ADVOGADO) IARA DA SILVA RAZUK (ADVOGADO) BRUNO RODRIGO UBALDINO ABREU (ADVOGADO) ANA PAULA GONCALVES DA SILVA (ADVOGADO)
LEAO ALIMENTOS E BEBIDAS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO VITAL CHAVES (ADVOGADO) JOAO PAULO FOGACA DE ALMEIDA FAGUNDES (ADVOGADO)
HM COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TOMAS LIMA DE CARVALHO (ADVOGADO)
RIO FORTE INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	

	FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO) RAFAEL DE LACERDA CAMPOS (ADVOGADO) FLAVIO COUTO BERNARDES (ADVOGADO)
INDUSTRIAS DE BEBIDAS JOAQUIM THOMAS DE AQUINO FILHO SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (ADVOGADO)
PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS (ADVOGADO) GIANPAOLO ZAMBIAZI BERTOL ROCHA (ADVOGADO)
SUPER GLOBO QUIMICA LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUILHERME DIAS GONTIJO (ADVOGADO) BRUNO DIAS GONTIJO (ADVOGADO)
ISPL - INDUSTRIA SULAMERICANA DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDILSON JAIR CASAGRANDE (ADVOGADO)
HYPERMARCAS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTO GREJO (ADVOGADO)
ADVOCACIA PROCOPIO DE CARVALHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IGOR PEREIRA ARANTES (ADVOGADO) BRAULIO CUNHA RIBEIRO (ADVOGADO) JOSE MURILO PROCOPIO DE CARVALHO (ADVOGADO)
LOGIKA DISTRIBUIDORA DE COSMETICOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MICHELLE APARECIDA MENDES ZIMER (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDVANE ANDRE DA SILVA (ADVOGADO) CAMELIA BELEM GOTELIPE DOS REIS (ADVOGADO) ADAIR VICENTE TEIXEIRA FILHO (ADVOGADO) JORGE EDUARDO FURTADO KNOP (ADVOGADO) JULIO CESAR LOPES (ADVOGADO)
MONTE AZUL GESTAO LOGISTICA DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	marco antonio de boucherville borges (ADVOGADO) DANIEL RODRIGO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) CAIO CESAR DE CARVALHO (ADVOGADO)
ORGANIZACAO REDE ELETRICA ITAUNA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PATRICIA SIQUEIRA VALLE (ADVOGADO)
CLAUDIO CORTES DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DAVID SOARES DA SILVA RUAS (ADVOGADO) ISABELA VIANNA COELHO (ADVOGADO)
CRISTIANO DE OLIVEIRA NEVES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DAVID SOARES DA SILVA RUAS (ADVOGADO) ISABELA VIANNA COELHO (ADVOGADO)
CARGILL AGRICOLA S A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FLAVIO MASCHIETTO (ADVOGADO)
MONDELEZ BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	MARIO AMORIM CONFORTI (ADVOGADO)
BRUNO AMANCIO RIBEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IEDA CINTIA DE PINHO (ADVOGADO)
LEOMIR JOAO DE CAMPOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IBIRACI NAVARRO MARTINS (ADVOGADO)
DALILA DE JESUS CAMPOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EMERSON BARREIROS DA SILVA (ADVOGADO)
PANIFICIO HOARA MARA LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RENATA CHICONATO DE QUEIROZ (ADVOGADO) EDER WANDER QUEIROZ (ADVOGADO)
R.R.EMPREENDEMENTOS E PARTICIPACOES S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULO FERNANDO SOARES GOMES (ADVOGADO)
ALIMENTOS WILSON LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUCIANO MARCOS CORDEIRO PEREIRA (ADVOGADO)
PLATINA COSMETICOS EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RODRIGO FRANCO (ADVOGADO) IVES CASSIUS SILVA (ADVOGADO) PUBLIO EMILIO ROCHA (ADVOGADO)
BRESCO GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FLAVIO SANTOS DE MELO OLIVEIRA (ADVOGADO) TAISA MENDONCA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) TIAGO MACHADO CORTEZ (ADVOGADO)
FARLEY DIAS TOLEDO COSTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	AFONSO GERALDO MENDES (ADVOGADO)
CANTICO MINAS DISTRIBUIDORA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DIEGO GARCIA SILVA (ADVOGADO)
SIMPRESS COMERCIO, LOCACAO E SERVICOS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PRISCILA BISPO ANDRADE (ADVOGADO)
HELIO DOS REIS SOARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARILENE MARCELINO DOS SANTOS (ADVOGADO)
SABONETES G.H. COMERCIO LTDA. - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NATACHA MOTA BERNARDES (ADVOGADO) MARCO AURELIO DE CARVALHO BERNARDES (ADVOGADO)
INDUSTRIA E COMERCIO DE CONSERVAS RIO PRETO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DIOGO DEL SARTO MACEDO (ADVOGADO)
SANTHER FABRICA DE PAPEL SANTA THEREZINHA S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
ITAMARATY INDUSTRIA E COMERCIO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RICARDO DOMINGUES DE BRITO (ADVOGADO)
LOGIXX PATRIMONIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	ENRIQUE FONSECA REIS (ADVOGADO) ELCIO FONSECA REIS (ADVOGADO)
LIMA & PERGHER INDUSTRIA E COMERCIO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARLEN PEREIRA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO CARTOES S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRUNNA MELAZZO FERNANDES DA SILVA (ADVOGADO) KELEN CRISTINA DE SOUZA (ADVOGADO)
WAGNER ARLINDO MENDES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SANDRO DIANA MACIEL (ADVOGADO)
IRMAOS SILVA S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEX MACHADO GUISTEM (ADVOGADO)
DISTRIBUIDORA MEMPHIS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO)
DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTICIOS ICEKISS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MAURICIO SURIANO (ADVOGADO)
LEMONS E RAGO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARISTELA ANTONIA DA SILVA (ADVOGADO)
PAULO CESAR PIRES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIO CAETANO DE ASSIS (ADVOGADO)
BOMBRILO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (ADVOGADO)
CIA INDUSTRIAL DE ALIMENTACAO TRADING COMPANY (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TANIA WASSERMAN (ADVOGADO) FERNANDA GAETA SACCA (ADVOGADO)
BRB BANCO DE BRASILIA SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LIVIA DA MOTTA VALENTIM (ADVOGADO) HAROLDO WILSON MARTINEZ DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO)
BEM ESTAR INDUSTRIAL - EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONARDO CUSTODIO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO)
UNILEVER BRASIL LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALINE NUNES MACIEL (ADVOGADO) BERNARDO ATEM FRANCISCHETTI (ADVOGADO) GLAUCO ALVES MARTINS (ADVOGADO) MARIZZE FERNANDA LIMA MARTINEZ DE SOUZA PACHECO (ADVOGADO) MARCIO CARNEIRO SPERLING (ADVOGADO)
SUPERMERCADOS BH COMERCIO DE ALIMENTOS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUILHERME TEIXEIRA DE SOUZA (ADVOGADO)
GUARANY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO ZANETTI GODOI (ADVOGADO) CAMILO FRANCISCO PAES DE BARROS E PENATI (ADVOGADO)

HENKEL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO)
MGSEG VIGILANCIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LIVIA DE MELO BATISTA (ADVOGADO) OTAVIO JUNQUEIRA CAETANO (ADVOGADO)
KARAMBI ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DANIEL RODRIGO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) CAIO CESAR DE CARVALHO (ADVOGADO) marco antonio de boucherville borges (ADVOGADO)
INDUSTRIA DE BEBIDAS PIRASSUNUNGA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TADEU APARECIDO RAGOT (ADVOGADO)
PRODUTOS ERLAN S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	AIRES VIGO (ADVOGADO)
CARAMURU ALIMENTOS S/A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELA FATIMA PASIERPSKI (ADVOGADO) JACKSON ANDRE DE SA (ADVOGADO)
UNIÃO FEDERAL- (PFN) (TERCEIRO INTERESSADO)	
INOCENCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	CRISTIE NE JULIA GOMES GONCALVES DE PAULA (ADVOGADO) DIDIMO INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO) ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)
ESTADO DO RIO DE JANEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE CONTAGEM (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONARDO BRANDAO ROCHA (ADVOGADO) ARMENIO GONCALVES FANTINI JUNIOR (ADVOGADO)
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TIAGO ANILDO PEREIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
7122793042	24/11/2021 21:00	Petição	Petição
7123027996	24/11/2021 21:00	20211124_Aditivo Megafort - Protocolo	Outros documentos
7123027997	24/11/2021 21:00	ANEXO 1 - CAPA	Outros documentos
7123027998	24/11/2021 21:00	Anexo 1 - Laudo de Avaliação 154.087 31052021	Outros documentos
7123027999	24/11/2021 21:00	Anexo 1 - Laudo Atualizado Matrícula 152.636 18012021_compressed	Outros documentos
7123028000	24/11/2021 21:00	ANEXO 2 (CAPA)	Outros documentos
7123028001	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Laudo de Avaliação Panorama	Outros documentos
7123028002	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Laudo de Avaliação_Icaivera_Rev.2	Outros documentos
7123028003	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Laudo de Avaliação_Panorama Industrial	Outros documentos
7123028004	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Laudo de Avaliação_Planalto Industrial	Outros documentos
7123028005	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Laudo de Avaliação_Borba Gato_compressed (1)	Outros documentos
7123028006	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Lista veiculos - Primeira parte	Outros documentos
7123028007	24/11/2021 21:00	Anexo 2 - Lista Veiculos Para Venda Operação (continuação)	Outros documentos

Petição e documentos em anexo.





ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. - Em Rec. Judicial

MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA. - Em Rec. Judicial

J.M.E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A. - Em Rec. Judicial

SINDI – SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUIÇÃO S/A. - Em Rec. Judicial

(doravante “Recuperandas” ou “GRUPO MEGAFORT”)

Processo de Recuperação Judicial nº 5031860-87.2019.8.13.0079, em tramitação perante a 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.

Contagem, 24 de novembro de 2021.

São Paulo/SP
Praça General Falcão, 108 – 3º andar
Brooklin Novo, CEP: 04571-150
Fone: 55 11 3810.9800

Porto Alegre/RS
Av. Carlos Gomes. 258 – 9º andar
Petrópolis, CEP: 90480-000
Fone: 55 51 3027.8700

www.silveiro.com.br
Muito além do direito.

CONSIDERAÇÕES

Este Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ) protocolado nos autos do processo nº 5031860-87.2019.8.13.0079, em tramitação perante a 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, tem como objetivo adequar a proposta de pagamento aos credores em função da projeção de geração de caixa do GRUPO MEGAFORT e de servir, a rigor, como novo planejamento de pagamento, em substituição ao anteriormente apresentado.



1. DEFINIÇÃO E INTERPRETAÇÃO

As condições modificativas trazidas no que se denomina “Aditivo ao Plano” devem ser lidas e interpretadas de acordo com as regras estabelecidas neste Capítulo. Os termos e expressões abaixo listados, sempre que mencionados neste Aditivo ao Plano em letra maiúscula, têm os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído devem ser lidos e interpretados conforme o seu uso comum.

Aditivo ao Plano: significa o novo plano de pagamento dos credores ora encaminhado ao Juízo da presente Recuperação judicial, plano este que substitui integralmente aquele anteriormente apresentado, tornando, para todos os fins, o plano inicial sem efeito algum. Por essa razão, o Aditivo ao Plano deve ser entendido como único programa de pagamento dos credores a ser considerado para os devidos fins de direito.

Administrador Judicial: significa a administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, assim entendida como a Inocência de Paula Sociedade de Advogados, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.849.880/0001-54, representada por Dr. Rogeston Borges Pereira Inocência de Paula (OAB/MG 102.648), nomeada pelo Juízo da 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, ou qualquer pessoa que, nos termos da LRF, venha a sucedê-la ou substituí-la;

Juízo da Recuperação: significa o Juízo da 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, ou qualquer outro juízo que seja reconhecido como competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial;

Recuperandas: significa as sociedades autoras do pedido de Recuperação Judicial (processo nº 5031860-87.2019.8.13.0079, em trâmite perante a 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais), e que apresentam este Aditivo ao Plano, leia-se MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.,

MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA., J.M.E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. e SINDI – SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUIÇÃO S/A.;

LRF: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes;

Recuperação Judicial: significa o processo de recuperação judicial nº 5031860-87.2019.8.13.0079, ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação;

Crédito(s): significa(m) o(s) Crédito(s) Sujeito(s);

Créditos Trabalhistas: significa os Créditos Sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme relacionados no Quadro Geral de Credores;

Créditos com Garantia Real: significa os Créditos Sujeitos detidos pelos Credores Com Garantia Real, os quais são garantidos por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF;

Créditos Quirografários: significa os Créditos Sujeitos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do artigo 41, inciso III, da LRF, conforme indicados no Quadro Geral de Credores;

Créditos ME e EPP: significa os Créditos Sujeitos detidos pelos Credores ME e EPP;

Créditos Sujeitos: significa os Créditos Trabalhistas, Créditos Com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da LRF;

Credor(es): significa o(s) titular(es) de Crédito Sujeito;



Credores com Garantia Real: significa os Credores detentores de Créditos Com Garantia Real;

Credores ME e EPP: significa os Credores Sujeitos detentores de Créditos ME e EPP, constituídos como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do artigo 41, inciso IV, da LRF;

Credores Trabalhistas: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas;

Credores Quirografários: são os Credores detentores de Créditos Quirografários;

Parte Relacionada: significa os atuais sócios, acionistas, diretores, conselheiros, administradores e seus respectivos sucessores, de cada Recuperanda, conforme aplicável, bem como qualquer sociedade controladora, subsidiária, afiliada, coligada ou controlada, direta ou indiretamente, por tais pessoas ou pelas Recuperandas, ou as sociedades que tenham sócio ou acionista com participação superior a 10% (dez por cento) do capital social de cada Recuperanda ou em que cada Recuperanda ou algum de seus sócios detenham participação superior a 10% (dez por cento) do capital social, assim como os administradores, sócios, diretores e/ou membros dos conselhos consultivos ou semelhantes das sociedades ora referidas, ou qualquer sociedade controlada pelos administradores das sociedades ora referidas, bem como os cônjuges ou parentes, consanguíneos ou afins, colaterais até o 2º (segundo) grau, ascendentes ou descendentes dos sócios ou acionistas das sociedades ora referidas, de administrador, do sócio controlador, de membro dos conselhos consultivo ou semelhantes das sociedades ora referidas, conforme aplicável, e à sociedade em que quaisquer dessas pessoas exerçam essas funções.

Aditivo ao Plano ou PRJ: significa este Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados em AGC;

Assembleia Geral de Credores ou AGC: significa a assembleia geral de credores, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF;

Quadro Geral de Credores ou QGC: significa o quadro geral de credores consolidado e homologado na forma do art. 18 da LRF, se houver, ou, na sua ausência, a lista apresentada pelo



Administrador Judicial, nos termos do artigo 7, §2º, da LRF, podendo ser alterada pelas decisões transitadas em julgado acerca das respectivas impugnações de créditos;

Homologação Judicial do Aditivo ao Plano: significa a data da publicação da decisão proferida pelo Juízo da Recuperação que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial da MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA., J.M.E. EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A. e SINDI – SISTEMA INTEGRADO DE DISTRIBUIÇÃO S/A., nos termos do art. 58, caput, ou do art. 58, §1º, da LRF, conforme o caso, independentemente de recurso;

Dia Útil: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Minas Gerais, ou ainda no Município de Contagem, não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar;

Financiamento: significa todo e qualquer financiamento, empréstimo, linha de crédito, mútuo e/ou nova captação de recursos pelas Recuperandas, inclusive, mas sem limitação, na forma de adiantamento de recebíveis de duplicatas mercantis;

Taxa Referencial ou TR: significa a Lei nº 8.177/91, de 1º de março de 1991 e suas alterações posteriores. Apesar de definida pelo governo federal como indexadora dos contratos com prazo superior a 90 (noventa) dias, a TR também corrige os saldos mensais da caderneta de poupança;

Unidade Produtiva Isolada ou UPI: significa filial, estabelecimento ou quaisquer bens, direitos ou ativos de qualquer natureza, tangíveis ou intangíveis, isolados ou em conjunto, incluídas participações dos sócios, nos termos dos arts. 60 e 60-A da LRF;



2. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Com todos os ajustes e ações que vêm sendo tomadas pelo GRUPO MEGAFORT, e com a maturação das decisões tomadas, o Aditivo ao Plano de Recuperação mostra sua viabilidade, e indica que a recuperação é possível. O objetivo imediato e emergencial é que o GRUPO MEGAFORT não gere prejuízos e continue operando com crescimento da receita operacional, permitindo que as empresas gerem caixa para honrar seus compromissos com os credores.

É indispensável que o disposto abaixo seja cumprido para que o GRUPO MEGAFORT possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócios de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

A seguir, apresentamos as premissas adotadas para as novas projeções, que são a solução para o equacionamento do passivo financeiro e que viabilizam a capacidade de pagamento:

- Compatibilização do fluxo de caixa com a continuidade do GRUPO MEGAFORT;
- Efeito das reduções de custos e despesas fixos das operações;
- Efeito dos esforços combinados para foco em oportunidades com melhores margens;
- Contínuo esforço comercial para que a receita operacional continue crescendo;
- Todas as decisões acima, após o período de maturação e carência, serão elementos garantidores de uma geração de caixa positivo;
- A geração de caixa será destinada para pagamento dos credores, conforme fluxo que será apresentado a seguir. Excedentes de caixa, serão dedicados a recomposição do capital de giro, bem como manutenção. Com essas premissas adotadas as projeções demonstram viabilidade de execução, com reversão significativa do quadro atual, garantindo pagamento aos credores.

2.1. PROJEÇÃO DE GERAÇÃO DE CAIXA

A seguir, apresenta-se a capacidade de geração de caixa do GRUPO MEGAFORT. O cenário traçado utiliza bases exequíveis e fundamentos de redução de custos, otimização da cadeia de serviços,

melhoria da eficiência e alterações estratégicas com relação ao portfólio de produtos. Esse cenário permitirá saldar o restante das dívidas sujeitas a Recuperação Judicial, com detalhamento de valores, modos, prazos, e condições para pagamento das Classes I, II, III, IV e dos credores extraconcursais, conforme disposto neste Aditivo ao Plano.



ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	137.940.000	151.734.000	166.907.400	183.598.140	201.957.954	222.153.749	244.369.124	268.806.037	295.686.640
DEDUÇÕES VENDAS	- 17.277.263	- 19.004.990	- 20.905.489	- 22.996.038	- 25.295.641	- 27.825.205	- 30.607.726	- 33.668.499	- 37.035.348
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	120.662.737	132.729.010	146.001.911	160.602.102	176.662.313	194.328.544	213.761.398	235.137.538	258.651.292
CUSTO DE MERCADORIAS VENDIDAS	- 91.005.637	- 100.106.200	- 110.116.820	- 121.128.502	- 133.241.353	- 146.565.488	- 161.222.037	- 177.344.240	- 195.078.664
LUCRO BRUTO	29.657.100	32.622.810	35.885.091	39.473.600	43.420.960	47.763.056	52.539.361	57.793.298	63.572.628
DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	- 25.993.200	- 28.476.120	- 31.207.332	- 34.211.666	- 37.516.432	- 41.151.674	- 45.150.442	- 49.549.086	- 54.387.596
Despesas Comerciais	- 6.897.000	- 7.586.700	- 8.345.370	- 9.179.907	- 10.097.898	- 11.107.687	- 12.218.456	- 13.440.302	- 14.784.332
Despesas Logísticas e Deprec	- 12.414.600	- 13.656.060	- 15.021.666	- 16.523.833	- 18.176.216	- 19.993.837	- 21.993.221	- 24.192.543	- 26.611.798
Despesas Administrativas / Comerciais	- 5.517.600	- 6.069.360	- 6.676.296	- 7.343.926	- 8.078.318	- 8.886.150	- 9.774.765	- 10.752.241	- 11.827.466
Aluguel e Condomínio	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS/DESP. FINANC.	3.663.900	4.146.690	4.677.759	5.261.934	5.904.528	6.611.382	7.388.919	8.244.212	9.185.032
RECEITAS (DESP.) FINANCEIRAS, LÍQUIDAS	- 301.657	- 331.823	- 365.005	- 401.505	- 441.656	- 485.821	- 534.403	- 587.844	- 646.628
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	3.362.243	3.814.867	4.312.754	4.860.429	5.462.872	6.125.561	6.854.516	7.656.368	8.538.404
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO/EXERCÍCIO	2.219.080	2.517.813	2.846.418	3.207.883	3.605.496	4.042.870	4.523.980	5.053.203	5.635.346
FLUXO DE CAIXA									
ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.219.080	2.517.813	2.846.418	3.207.883	3.605.496	4.042.870	3.344.096	3.755.331	4.207.687
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	11.413.656	11.462.239	2.453.573	5.611.165	5.611.165	3.448.765	3.448.765	3.448.765	3.448.765
Classe I - Trabalhista	9.251.256	9.251.256	11.412	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163
Classe II - Garantia Real	2.162.400	2.162.400	2.162.400	2.162.400	2.162.400	-	-	-	-
Classe III - Quirografário	-	-	231.178	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019
Classe IV - EPP e ME	-	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	7.000.000	8.500.000	-	2.500.000	1.500.000	-	-	-	-
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	2.775.658	581.082	136.656	529.501	626.219	120.549	714.654	609.986	916.552
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	581.082	136.656	529.501	626.219	120.549	714.654	609.986	916.552	1.675.474



ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	18
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	325.255.304	357.780.835	393.558.918	432.914.810	476.206.291	523.826.920	576.209.612	633.830.573	697.213.631
DEDUÇÕES VENDAS	- 40.738.883	- 44.812.772	- 49.294.049	- 54.223.454	- 59.645.799	- 65.610.379	- 72.171.417	- 79.388.559	- 87.327.415
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	284.516.421	312.968.063	344.264.869	378.691.356	416.560.492	458.216.541	504.038.195	554.442.015	609.886.216
CUSTO DE MERCADORIAS VENDIDAS	- 214.586.531	- 236.045.184	- 259.649.702	- 285.614.672	- 314.176.140	- 345.593.754	- 380.153.129	- 418.168.442	- 459.985.286
LUCRO BRUTO	69.929.890	76.922.879	84.615.167	93.076.684	102.384.352	112.622.787	123.885.066	136.273.573	149.900.930
DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	- 59.709.954	- 65.564.550	- 72.004.606	- 79.088.666	- 86.881.133	- 95.452.846	- 104.881.730	- 115.369.903	- 126.906.893
Despesas Comerciais	- 16.262.765	- 17.889.042	- 19.677.946	- 21.645.741	- 23.810.315	- 26.191.346	- 28.810.481	- 31.691.529	- 34.860.682
Despesas Logísticas e Deprec	- 29.272.977	- 32.200.275	- 35.420.303	- 38.962.333	- 42.858.566	- 47.144.423	- 51.858.865	- 57.044.752	- 62.749.227
Despesas Administrativas / Comerciais	- 13.010.212	- 14.311.233	- 15.742.357	- 17.316.592	- 19.048.252	- 20.953.077	- 23.048.384	- 25.353.222	- 27.888.545
Aluguel e Condomínio	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.280.400	- 1.408.440
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS/DESP. FINANC.	10.219.936	11.358.329	12.610.561	13.988.018	15.503.219	17.169.941	19.003.336	20.903.670	22.994.037
RECEITAS (DESP.) FINANCEIRAS, LÍQUIDAS	- 711.291	- 782.420	- 860.662	- 946.728	- 1.041.401	- 1.145.541	- 1.260.095	- 1.386.105	- 1.524.716
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	9.508.645	10.575.909	11.749.899	13.041.290	14.461.818	16.024.400	17.743.241	19.517.565	21.469.321
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO/EXERCÍCIO	6.275.706	6.980.100	7.754.933	8.607.251	9.544.800	10.576.104	11.710.539	12.881.593	14.169.752
FLUXO DE CAIXA									
ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.134.855	3.199.909	3.238.942	3.246.102	3.214.621	3.612.907	4.051.022	4.456.124	4.901.737
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	3.400.182	3.400.182	3.400.182	3.400.182	3.400.182	3.400.182	3.400.182	3.400.182	3.400.182
Classe I - Trabalhista	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163
Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografário	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019	3.248.019
Classe IV - EPP e ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	1.675.474	1.410.146	1.209.873	1.048.633	894.553	708.991	921.716	1.572.556	2.628.498
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	1.410.146	1.209.873	1.048.633	894.553	708.991	921.716	1.572.556	2.628.498	4.130.053



3. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

A relação de credores do GRUPO MEGAFORT de acordo com a lista de credores apresentada pelo administrador judicial é composta por 1498 credores divididos entre as 4 (quatro) classes formais: Trabalhistas (Classe I), 583 credores; Garantias Reais (Classe II), 1 credor; Quirografários (Classe III), 501 credores; e credores ME ou EPP (Classe IV), 417 credores.

4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS

Como forma de implementar a reestruturação e viabilizar o soerguimento da atividade, as Recuperandas empregarão os seguintes meios de recuperação:

- a) A renegociação com credores para compatibilização dos valores, prazos e condições de pagamento à geração de caixa e viabilização da manutenção da atividade, na forma deste Aditivo;
- b) Revisão e adequação dos procedimentos internos, otimização da eficiência dos procedimentos e redução de custos e despesas, sem prejudicar a atividade;
- c) Revisão e reorganização societária do GRUPO MEGAFORT, inclusive com a extinção de pessoa(s) jurídica(s) ou entidade(s), sem afetar ou atingir qualquer crédito ou direito sujeito à recuperação judicial;
- d) Revisão e adequação das diretrizes de parcerias e vendas de produtos, inclusive no que tange à adequação do volume de receita e das margens compatíveis com o mercado e com a atividade;
- e) A alteração do controle societário e gerencial das Recuperandas, nos termos do art. 50, III, da LRF, o que poderá se dar por qualquer meio legalmente admitido, como forma de



otimização da atividade, melhor direcionamento das atividades e obtenção de maior credibilidade no mercado;

- f) A captação de recursos via investidor(es), envolvendo alienação ou cessão de participações societárias (total, de controle ou minoritária) e/ou outros formatos de investimentos, como forma de acelerar a retomada do crescimento do GRUPO MEGAFORT; e,
- g) A alienação dos bens e direitos indicados no Anexo 2 deste Aditivo ao Plano, de titularidade das Recuperandas, por meio de venda direta, por valor mínimo equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor constante do Anexo 2 e, no caso dos veículos, por valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da tabela FIPE na data da alienação, no prazo de 2 (dois) anos a contar da data da homologação deste Aditivo. A alienação de um ou mais destes bens ficará a critério das Recuperandas, podendo estas optar por não realizar as vendas se entenderem que não será necessário para cumprimento do plano de recuperação judicial ou se entenderem que não se mostra interessante do ponto de vista negocial. A alienação de um ou mais destes bens será realizada sem sucessão de responsabilidade, na forma dos arts. 60 a 60-A da LRF.

Tais medidas acima listadas, inclusive, mas sem limitação, a alteração de controle e a alienação dos bens acima discriminados, ficam desde já aprovados e autorizados para todos os fins com a aprovação deste Aditivo, sendo parte integrante do projeto recuperacional.

Além dos meios acima discriminados, as Recuperandas também poderão empregar quaisquer dos demais meios de recuperação previstos no art. 50 da LRF, além de outros não previstos no referido dispositivo legal, sem qualquer limitação ou restrição, conforme as necessidades da reestruturação e do cenário econômico, incluindo, mas sem limitação, a alienação de bens e direitos de titularidade ou que venham a ser de titularidade das Recuperandas e/ou de unidades produtivas isoladas (UPIs), venda integral das Recuperandas.

5. PROPOSTAS DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A seção que segue é baseada nos números e premissas adotadas até então na Recuperação Judicial, visando sempre a manter a função social do GRUPO MEGAFORT, as melhores estratégias e propostas

que justificam a continuidade da geração de empregos, pagamento de impostos e pagamento aos credores estão apresentados a seguir.

5.1. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I – TRABALHISTAS

O GRUPO MEGAFORT sempre prezou pelo bem dos seus colaboradores, esforço verificado em vários casos de funcionários que permanecem nas Empresas por muitos anos. Mesmo no momento de dificuldade financeira, priorizam-se os colaboradores e ex-colaboradores e o pagamento destes será realizado nos termos da proposta a seguir.

Os valores serão pagos conforme estabelecido na relação de credores apresentada pela Administradora Judicial, bem como eventuais valores posteriormente habilitados ou modificados mediante decisão judicial transitada em julgado ou habilitação administrativa, observando sempre o disposto no artigo 9º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

Carência: Não haverá carência.

Deságio: Será de 20% (vinte por cento).

Correção e juros: Os valores serão calculados com correção monetária e juros, representados pela Taxa Referencial (TR) + 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano, e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. A atualização será contabilizada da data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LFR ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Limitação: Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à “Classe I – dos credores trabalhistas” terão seus pagamentos nas condições aqui propostas até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos nacionais vigentes na data do pedido de recuperação judicial. Eventuais credores da Classe I cujo crédito ultrapasse esse limite terão o valor excedente pago nas condições da Classe III – dos credores quirografários.

Pagamento: Os pagamentos de até 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, após deságio de 20% (vinte por cento) dos créditos da Classe I – dos credores trabalhistas, indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, dos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, daqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, serão quitados em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela após 30 dias corridos, a contar da publicação da decisão de homologação do Aditivo ao PRJ;

O GRUPO MEGAFORT poderá, a qualquer momento, antecipar o pagamento, parcial ou totalmente, dos créditos integrantes Classe I – dos credores Trabalhistas, hipótese na qual o valor dos créditos será trazido a valor presente, devendo a antecipação ser realizada de forma equânime e proporcional entre todos os credores devidamente habilitados na Classe I – dos credores Trabalhistas.

Garantia: Para pagamento dos créditos integrantes da Classe I – dos credores trabalhistas até 150 salários-mínimos, após deságio de 20% (vinte por cento), é outorgada, como garantia, os imóveis a seguir descritos: (a) o imóvel Gleba A, registrado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Contagem, MG, sob nº. 152.636 de 16/09/2017, com área de 102.016 m², e (b) o imóvel Gleba 1A, registrado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Contagem, MG, sob nº. 154.087 de 12/03/2018, com área de 35.000 m², de titularidade de MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA e JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A, respectivamente. Conforme avaliação em anexo, os imóveis foram avaliados em R\$ 25.800.000,00 (vinte e cinco milhões e oitocentos mil reais) e R\$ 6.982.000,00 (seis milhões, novecentos e oitenta e dois mil reais), respectivamente, totalizando o valor de R\$ 32.782.000 (trinta e dois milhões, setecentos e oitenta e dois mil reais) (Anexo 1).

Liquidação: Com os pagamentos a serem realizados na forma acima exposta, ficam totalmente pagos e quitados os créditos da Classe I, dos credores trabalhistas das Recuperandas, nada mais sendo devido, seja a que título for.

Liberação dos depósitos recursais e vinculação ao plano de pagamentos: Com a aprovação do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, os depósitos recursais oriundos de reclamações trabalhistas concursais e submetidas a este feito poderão ser imediatamente levantados em favor



de cada Credor (classe I) e, evidentemente, a integralidade destes valores será abatida daqueles a serem pagos para o respectivo Credor (classe I) neste Aditivo ao Plano.

5.2. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE II – GARANTIA REAL

O GRUPO MEGAFORT possui apenas um credor classificado como Credor com Garantia Real. O Aditivo ao Plano de Recuperação não atingirá nem afetará o valor ou as condições de pagamento originais do crédito habilitado, as quais se manterão inalteradas, nos termos do § 3º do art. 45 da LRF.

5.3. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS

Apresentamos esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos Credores Quirografários.

Carência: Será de 36 (trinta e seis) meses para início dos pagamentos, contados a partir da data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: Será de 75% (setenta e cinco por cento);

Correção e juros: Os valores serão calculados com correção monetária e juros, representados pela Tara Referencial (TR) + 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, sendo que, durante o período de carência, a remuneração do serviço da dívida iniciar-se-á a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, mediante pagamentos mensais, pagando-se 100% (cem por cento) do serviço da dívida que tiver incorrido até o 36º (trigésimo sexto) mês. O saldo remanescente será liquidado juntamente com o pagamento do principal. A correção monetária será contabilizada da data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial e os juros serão contabilizados a partir da data da decisão que homologar o Aditivo do Plano de Recuperação Judicial. Serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LFR ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Pagamento: O pagamento da Classe III – dos credores quirografários sofrerá o deságio de 75% (setenta e cinco por cento) e será pago em 180 (cento e oitenta) parcelas consecutivas e mensais, vencendo-se a 1ª (primeira) parcela no primeiro dia útil do 37º (trigésimo sétimo) mês contado da data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, obedecendo a sequência evolutiva do respectivo valor indicado no Quadro Geral de Credores;

Liquidação: Com os pagamentos finais nas formas acima expostas, ficam totalmente pagos e quitados os créditos da Classe III, dos credores Quirografários das Recuperandas, nada mais sendo devido, seja a que título for.

5.4. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE IV – EMPRESAS DE PEQUENO PORTE OU MICROEMPRESAS

Para os credores que figuram na Classe IV (EPP e ME), os pagamentos serão realizados conforme as condições abaixo:

Carência: Será de 12 (doze) meses para início dos pagamentos, contados a partir da data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: Será de 75% (setenta e cinco por cento);

Correção e juros: Os valores serão calculados com correção monetária e juros, representados pela Tara Referencial (TR) + 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. A correção monetária e os juros serão contabilizados da data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial. Serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LFR ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Pagamento: O pagamento da Classe IV – dos credores EPP/ME sofrerá o deságio de 75% (setenta e cinco por cento) e será pago em 96 (noventa e seis) parcelas consecutivas e mensais, vencendo-se a 1ª (primeira) parcela no primeiro dia útil do 13º (décimo terceiro) mês contados a partir da



data da publicação da decisão que homologar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, obedecendo a sequência evolutiva do respectivo valor indicado no Quadro Geral de Credores, sendo descontados valores já adimplidos posteriormente à concessão da presente Recuperação Judicial;

O GRUPO MEGAFORT poderá, a qualquer momento, antecipar o pagamento, parcial ou totalmente, dos créditos integrantes da Classe IV – dos credores EPP/ME hipótese na qual o valor dos créditos será trazido a valor presente, devendo a antecipação ser realizada de forma equânime e proporcional entre todos os credores devidamente habilitados na Classe IV – dos credores EPP/ME.

Liquidação: Com os pagamentos finais nas formas acima expostas, ficam totalmente pagos e quitados os créditos da Classe IV, dos credores EPP/ME das Recuperandas, nada mais sendo devido, seja a que título for.

5.5. OBTENÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O GRUPO MEGAFORT poderá, a seu único e exclusivo critério, utilizar o valor obtido com alienação de ativos ou UPI's, bem como qualquer outro recurso, advindo de qualquer outra fonte, para realizar ou antecipar o pagamento das parcelas devidas aos credores sujeitos ao Plano a qualquer momento, caso em que será aplicado um desconto dos montantes, a valor presente.

6. DEMAIS CONDIÇÕES REFERENTES AO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS

6.1. LEILÃO REVERSO

O GRUPO MEGAFORT poderá realizar leilão reverso, destinando recursos adicionais (se disponíveis), oriundos a qualquer título, ou de qualquer outra venda de bens, para aqueles credores das Classes I, II, III e IV que oferecerem maior desconto (deságio) para quitação antecipada de créditos componentes da Dívida Reestruturada, sem prejuízo das obrigações assumidas com os demais credores.



O Leilão Reverso dos Créditos sempre será precedido de comunicado das empresas nos autos da Recuperação Judicial, informando o valor que estará disponível para quitação dos créditos e o deságio mínimo admitido, bem como a indicação do local, data, horário e forma (eletrônico, presencial ou através de correspondência registrada) de sua realização.

Serão vencedores os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do Leilão Reverso dos Créditos, observado o deságio mínimo admitido no referido leilão.

Caso o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão seja inferior ao valor do crédito do Credor vencedor do leilão, as empresas poderão efetuar o pagamento parcial da dívida.

Caso o Leilão Reverso de Créditos seja vencido por mais de um Credor e a soma dos respectivos créditos for superior ao valor destinado para o pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio entre os Credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de cabeças dos Credores vencedores, independentemente do valor do seu crédito.

Não havendo Credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial retornarão ao fluxo normal das operações das empresas.

Caso os valores disponibilizados para Leilão Reverso sejam oriundos de bens dados em garantia a alguma classe de credores neste Aditivo ao Plano, somente estarão habilitados a participar do Leilão Reverso os credores integrantes daquela classe, a fim de preservar a destinação da garantia.

6.2. BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA

Os credores das Classes III e IV concederão um "Bônus de Adimplência", isto é, um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de cada parcela a ser paga, a contar do pagamento da 2ª (segunda) parcela (inclusive), desde que a referida parcela seja paga em dia e sem atraso, mantidos o prazo, o deságio e as demais condições especificadas.



Caso o bônus de adimplência venha a ser perdido por mora do GRUPO MEGAFORT, o mesmo poderá ser retomado ao ser restabelecida a condição de adimplente do GRUPO MEGAFORT, com o pagamento de 2 (duas) parcelas (inclusive) consecutivas.

Para os fins de pagamento do Bônus de Adimplência, fica definido que eventual mora imputada ao GRUPO MEGAFORT, incidente no pagamento de qualquer valor devido nos termos deste Aditivo ao Plano, somente ocorrerá com atraso superior a 10 (dez) dias a partir da data acordada para pagamento.

7. DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

7.1. ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE BENS

As alienações, onerações e outras operações relativas aos bens e direitos relacionados no Anexo 2, ficam desde já autorizadas e aprovadas, mediante venda direta a quaisquer interessados, desde que por valor equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor indicado no Anexo 2 e, no caso dos veículos, por valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da tabela FIPE na data da alienação, nos termos do art. 66, *in fine*, da LRF.

Além das operações listadas no Anexo 2 deste Aditivo, as Recuperandas poderão, ouvido o Administrador Judicial e mediante prévia autorização do Juízo da Recuperação Judicial: alienar, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu Ativo Não Circulante, durante todo o período em que se encontrarem em recuperação judicial, respeitados, no que couberem, os parâmetros descritos neste Aditivo e as regras previstas nos art. 140 e art. 142, da Lei de Recuperação.

O GRUPO MEGAFORT também poderá onerar e/ou oferecer em garantia recebíveis e direitos creditórios oriundos de contratos celebrados ou que venham a ser celebrados ou direitos creditórios de qualquer natureza para obter recursos para composição do caixa, para investimento na atividade ou para pagamento de credores.

Em caso de alienação de outros imóveis das Recuperandas que não aqueles listados no Anexo 2, a venda poderá se dar na modalidade de venda direta, através de corretor de imóveis designado pelas Recuperandas, ou mediante leilão judicial, a ser realizado por leiloeiro nomeado, a critério das Recuperandas, observados os termos da autorização judicial e os preceitos da LFRE, especialmente as regras dos artigos 60 e 60-A.

A alienação e/ou a outorga em garantia de bens não poderão ser anuladas ou tornadas ineficazes após a consumação do negócio jurídico com o recebimento dos recursos correspondentes pelas Recuperandas, nos termos do art. 66-A da Lei 11.101/05.

7.2. DA ALIENAÇÃO OU ARRENDAMENTO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs)

Ressalvado o disposto na cláusula "7.1. ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE BENS" supra, as Recuperandas poderão promover o arrendamento total ou parcial, ou a alienação individual ou em qualquer combinação, das unidades produtivas isoladas listadas abaixo:

- a) UPI MEGAFORT – unidades produtivas isoladas, compostas por ativos e/ou direitos e obrigações e/ou recursos humanos e materiais voltados para a atividade final exercida e/ou para atividades acessórias ou inclusive para outras atividades.

Dos valores obtidos com os referidos arrendamentos ou alienações, 50% (cinquenta por cento) serão utilizados para formação do fluxo de caixa das Recuperandas e o saldo remanescente será utilizado para pagamento dos credores proporcional aos créditos de cada credor (antecipação das parcelas finais dos valores sujeitos à recuperação judicial), conforme tabela abaixo:

Classe de Credor	% destinado do saldo remanescente
Credores Classe II	16,66%
Credores Classe III	16,66%

Credores Classe IV	16,66%
--------------------	--------

As UPIs alienadas estarão livres de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos dos artigos 60 e 141 da Lei 11.101/2005.

Caso ocorra a venda de Unidades Produtivas Isoladas (UPI) de bens dados em garantia, a venda ficará condicionada à aprovação do credor detentor desta garantia.

As Devedoras, conjunta ou isoladamente, também poderão ser objeto de venda ou arrendamento integral, conforme autoriza o inciso XVIII do art. 50 da Lei 11.101/05.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

Considerando a programação da recuperação exposta no presente Aditivo ao Plano, serão observadas as seguintes regras:

Independentemente da moeda que venha expressar o endividamento das Recuperandas em face de cada um dos seus credores, o seu respectivo pagamento, bem como atualização de qualquer valor, será realizado em moeda nacional do Brasil (Reais) e atualizado conforme cláusula "5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES", constante desse Aditivo ao Plano;

Os valores devidos aos credores, nos termos deste Aditivo ao Plano, serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), PIX ou transferência eletrônica disponível (TED), cabendo aos credores informar sua respectiva conta bancária através do recuperacaojudicial@megafort.com.br, com no mínimo 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data do pagamento previsto, devendo os mesmos obter confirmação de recebimento da informação da conta pelas Recuperandas. Caso não seja informado, a falta de pagamento não será considerada um evento de descumprimento por parte das Recuperandas e os pagamentos terão início no primeiro vencimento subsequente à data em que a conta bancária for comunicada pelo credor, sem incidência de quaisquer juros ou penalidades.



Eventual alteração da conta de recebimento também deverá ser informada previamente no prazo mínimo de 25 (vinte e cinco) dias na forma acima estipulada, sendo que o pagamento realizado em conta anterior cuja alteração não foi comunicada na forma acima, será considerado como realizado para os devidos fins de cumprimento do Aditivo ao Plano.

Na hipótese de qualquer valor ou obrigação prevista no presente Aditivo ao Plano coincidir em ser pago em dia que não seja considerado útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado no dia útil subsequente;

Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor estabelecido e aprovado neste Aditivo ao Plano, pois o cumprimento deste Aditivo ao Plano implica quitação total.

Os credores sujeitos ao presente Aditivo ao Plano reconhecem que as condições de pagamento de seus créditos até então vigentes restarão novadas em caso de aprovação em AGC, com o que passarão a ser respeitadas pelas Recuperandas.

Qualquer credor não sujeito ou extraconcursal poderá aderir ao Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial mediante comunicação extrajudicial às Recuperandas ou pedido de habilitação judicial, inclusive para participar de atos de mediação nos limites das condições estabelecidas em lei, desde que haja concordância das Recuperandas.

Nos termos do art. 56-A da Lei 11.101/2005, até 5 (cinco) dias antes da data de realização da assembleia-geral de credores convocada para deliberar sobre Aditivo ao Plano, as Recuperandas poderão comprovar a aprovação dos credores por meio de termo de adesão, observados os quóruns previstos no art. 45 ou, alternativamente, no art. 58, § 1º, desta Lei, e requerer a respectiva homologação judicial, hipótese em que a assembleia-geral será imediatamente dispensada.

8.1. AÇÕES JUDICIAIS

Os processos judiciais de conhecimento e procedimentos arbitrais ajuizados por credores sujeitos ao Aditivo ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida ou a liquidação de



condenação já proferida poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Aditivo ao Plano por decisão transitada em julgado, ocasião em que o credor sujeito ao Aditivo ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Aditivo ao Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Aditivo ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Aditivo ao Plano ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Aditivo ao Plano.

Até a efetiva definição dos valores como líquidos, ou seja, até quando não houver sobre estes quaisquer questionamentos judiciais, para fins de cumprimento desse Aditivo ao Plano, os mesmos não terão seus valores considerados.

Os credores reconhecem a competência do Juízo recuperacional para quaisquer atos que impliquem a constrição de bens ou direitos das Recuperandas, comprometendo-se a não praticar qualquer tentativa individual de cobrança fora dessas condições.

8.2. MODIFICAÇÕES NO PRJ

Conforme previsto nos artigos 45 e 58 da LFRE, o presente instrumento do Aditivo ao Plano poderá ser alterado exclusivamente por parte e decisão das Recuperandas, independentemente do seu descumprimento, em AGC convocada para essa finalidade, deduzidos os pagamentos porventura já realizados. As alterações do Aditivo ao Plano obrigarão todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

8.3. BAIXA DE PROTESTOS

Após a aprovação e homologação do Aditivo ao PRJ na forma da Lei, por força da novação prevista no artigo 59 da Lei nº 11.101/05, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente Recuperação Judicial, efetuados contra os CNPJs das Recuperandas - matriz e filiais, de forma a cumprir o estabelecido neste Aditivo ao Plano.

8.4. COMUNICAÇÃO

Todas e quaisquer notificações e requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas às Recuperandas, nos autos da Recuperação Judicial.

8.5. CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA

Os Créditos sujeitos ao Aditivo ao PRJ poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos pelo Administrador Judicial, ao preparar sua Relação de Credores, bem como na consolidação do QGC – Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos credores incidentes de habilitação, divergência ou impugnação de crédito.

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais, e novos créditos forem incluídos no QGC, ou serem alterados Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos Créditos ou o valor alterado dos Créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Aditivo ao Plano, a partir do trânsito em julgado da respectiva decisão judicial. Nesse caso, as regras de pagamento de tais Créditos, inclusive, mas sem limitação, quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado.

8.6. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS

Os Credores Concursais poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra as Recuperandas, observando-se que, independentemente de a cessão ser feita por lei ou contrato, estarão sempre sujeitos aos efeitos deste Aditivo ao PRJ, especialmente em relação a valores, condições e prazos de pagamentos, sendo dever do credor informar isso ao cessionário, bem como informar às Recuperandas a ocorrência da cessão, sob pena de ineficácia em relação às Recuperandas e de ser considerado devidamente pago qualquer valor eventualmente alcançado ao cedente.

8.7. GARANTIAS PESSOAIS

Fica expressamente estabelecido que, não obstante a novação disposta neste Aditivo ao PRJ, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer garantias, inclusive por avais e fianças, prestadas pelas Recuperandas em favor de terceiros e/ou prestadas por seus sócios e/ou por terceiros em favor das Recuperandas, nada mais sendo por quem quer que seja. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constrições existentes serão liberadas.

8.8. FALÊNCIA E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Nos termos do art. 62 da Lei nº 11.101/2005, em caso de eventual inadimplemento de condições de pagamento que tenham sido alteradas por este Aditivo ao PRJ após o período previsto no art. 61 da mesma Lei, o credor prejudicado poderá requerer a execução específica ou a falência, sendo que, neste último caso, os prazos para cumprimento da faculdade legal outorgada às Devedoras pelo art. 95 serão computados nos termos do art. 48 da mesma Lei.

8.9. QUITAÇÃO

Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme o disposto neste Aditivo ao Plano, tais créditos serão considerados totalmente quitados e estará automaticamente reconhecida a ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais se reclamar a qualquer título contra as Recuperandas ou eventuais coobrigados, garantidores, fiadores, avalistas ou quaisquer terceiros, incluindo, mas sem limitação, sócios, administradores e conselheiros das Recuperandas, por parte dos credores.

9. CONCLUSÃO

Este Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial é firmado pelos representantes legais das Recuperandas, assim constituídos na forma dos respectivos estatutos sociais.

Contagem, 24 de novembro de 2021.

(restante da folha intencionalmente deixada em branco)

*(folha de assinaturas do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial do GRUPO MEGAFORT,
apresentado em 24 de novembro de 2021)*

**MEGAFORT DISTRIBUIDORA
IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**

**MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES
LTDA**

**J.M.E. EMPREENDIMENTOS
PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A**

**SINDI – SISTEMA INTEGRADO DE
DISTRIBUIÇÃO S/A**

ANEXO 1

Laudos de avaliação de bens oferecidos em garantia à Classe I



Laudo de Avaliação

Terreno

Rua José Venâncio Barbosa Neto, S/N
Fazenda Boa Vista/ Retiro do Taquaril
Contagem / MG

GRG Consultoria

Ref.: 21_31246

Fevereiro de 2021



Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 03 de fevereiro de 2021.

GRG Consultoria

A/C

Geraldo Roberto Gomes

***REF: Terreno desmembrado da antiga
Fazenda Boa Vista, localizado na Rua José
Venâncio Barbosa Neto, S/N – Contagem /
MG***

Atendendo à solicitação do GRG CONSULTORIA, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda na data-base fevereiro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos.....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
4.2.1. Terreno.....	13
4.2.2. Reportagem Fotográfica.....	15
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	16
5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19.....	17
5.2. MERCADO LOCAL	18
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	19
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	21
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	21
7.1.1. Valor de Mercado de Venda.....	23
7.1.2. Cálculo da área restritiva.....	23
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	24
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA.....	25
ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	29



SUMÁRIO

INTERESSADO	GRG CONSULTORIA		
PROPRIETÁRIO	JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A		
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Terreno - Desmembrado da Fazenda Boa Vista		
TIPOLOGIA	Terreno sem construções		
OBJETO	Endereço	Rua José Venâncio Barbosa Neto, S/N	
	Bairro	Fazenda Boa Vista/ Retiro do Taquaril	
	Cidade/UF	Contagem / MG	
	Área de Terreno	35.000,00 m ²	
DATA VISTORIA	26/01/2021	DATA BASE	fevereiro-2021
TELEFONE	(31) 3197-5183	ACOMPANHANTE:	Marcelo Henrique

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR	(Comparativo	R\$ 6.982.000,00	Seis Milhões Novecentos E Oitenta E Dois Mil Reais
VENDA	Terreno)		

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Terreno	Grau II	Grau III



1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;



- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.



2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	154.087, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem - MG
Proprietário:	JME Empreendimentos Participações e Serviços S/A
Área de Terreno:	35.000,00 m ²
Área Construída:	0,00 m ²
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Último ato praticado:	Av.7 - 154087 - Indisponibilidade - Datada de 05/09/2019
Data da última emissão:	25/10/2019
Observação:	Matrícula do imóvel cita que o imóvel em avaliação já fez parte de um imóvel rural maior (27,5304 ha) sob cadastro rural MG-3118601



3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 3,2 km do acesso à Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek;
- ✓ 11,1 km do centro de Contagem;
- ✓ 14,9 km do Aeroporto de Belo Horizonte.



3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Empresas de renome e condomínios logísticos instalados no entorno; CEASA/MG; facilidade de acesso a importantes corredores viários da região metropolitana de BH (BR-040, BR-381, BR-262)
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial unifamiliar / Industrial / logístico
Valorização Imobiliária:	Estável



3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Logradouro de acesso ao imóvel



Logradouro de acesso ao imóvel



Logradouro de acesso ao imóvel

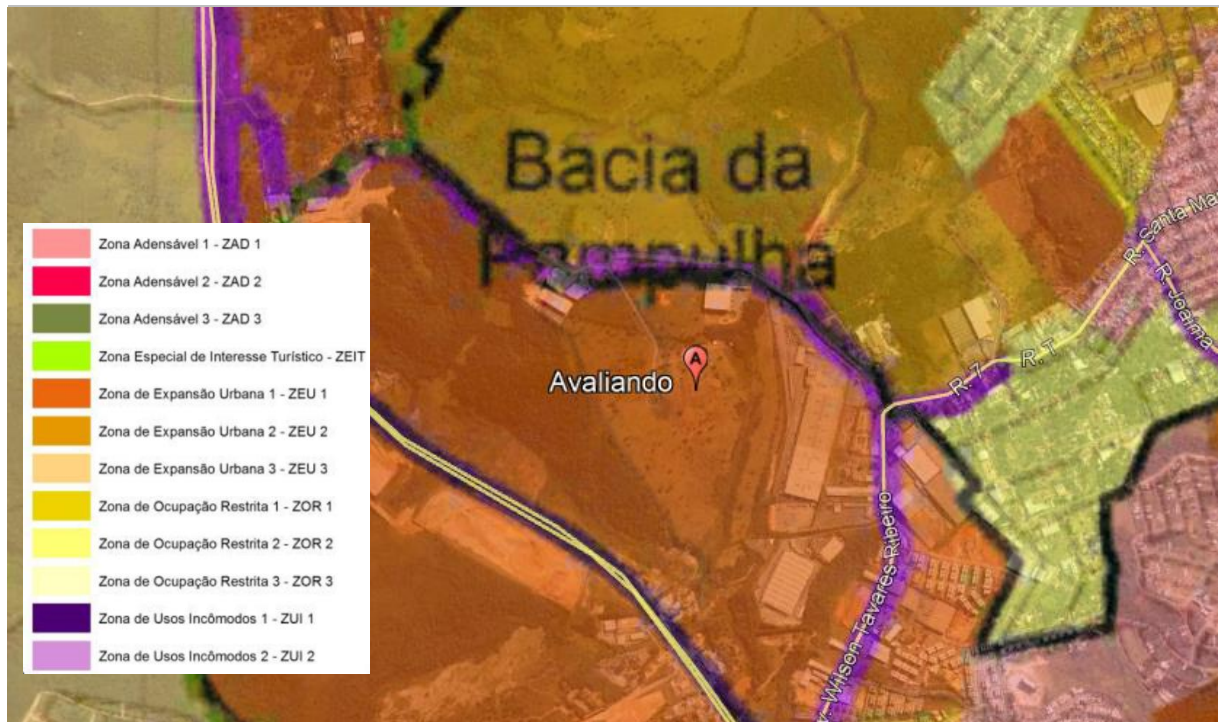


Rotatória próxima ao imóvel



3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar nº 248/2018 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Contagem
Zona de Uso - Descrição	ZEU 1 – Zona de Expansão Urbana 1
T.O. (Taxa de Ocupação)	n/i
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 1,0
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	360,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Não residenciais (conviventes); Residenciais (unifamiliar e multifamiliar).
Principais Usos Vetados	Não residenciais incômodos
Outros	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.



4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	35.000,00	0,00	n/a	n/a
IPTU	n/i	n/i	n/a	n/a
ADOTADA EM CÁLCULO	35.000,00	0,00	-	-

n/i - não informado | n/a - não aplicável



4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno escopo desta avaliação, definido pelo solicitante, refere-se à parte da matrícula 135.350, registrado sob nº 154.087, do CRI de Contagem/MG, que encerra a área total de 35.000 m², apresenta formato irregular e topografia ondulada.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	n/i
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	n/i
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Declive
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Divisas delimitadas por mourões

Para efeito de cálculo, foi considerada uma área aproximada de 3.200 m² referente aos fundos do terreno que confronta com um corpo d'água (respeitando uma faixa de 30 m de distância deste), se enquadrando como área de preservação permanente e tendo assim um peso equivalente a 20% do valor da área útil.





Possível restrição – Google Earth

A seguir apresentamos o resumo da possível restrição:

Descrição	Área de terreno (m ²)	Peso	Área Equivalente (m ²)
Área Restritiva (APP)	3.200,00	20%	640,00
Área Útil Remanescente	31.800,00	100%	31.800,00
Área Total	35.000,00		32.440,00

Nota 01: Área restritiva estimada por imagem via satélite (Google Earth).

Para efeito de análise, será considerado um deságio no final da avaliação para as áreas passíveis de restrições.



4.2.2. Reportagem Fotográfica



Via de acesso ao imóvel (não denominada)



Logradouro de terra lateral ao terreno



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno lado esquerdo (Indústrias ao fundo)



Vista do terreno lado direito (Indústrias ao fundo)



Delimitação do imóvel por mourões



Vista do terreno



5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Contagem / MG		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	194,59 km ²	330,95 km ²	1.537,86 km ²
População	603.048 hab.	2.375.444 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 18.539.693,13	R\$ 51.661.760,19	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 30.743,31	R\$ 21.748,25	R\$ 20.241,49
IDH	0,756	0,810	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Baixa	Para Venda	Baixa
Risco de Invasão	Alta	Vocação	Industrial / Logística

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Magnitude da área permite muitas possibilidades de projetos;

Pontos Fracos:

- ✓ Topografia com declive aos fundos e área de preservação;
- ✓ Do ponto de vista micro, o local ainda é ermo e carece de segurança, principalmente no período noturno;
- ✓ Localização secundária dentro do eixo comercial do Bairro Chácara Reunidas Santa Terezinha e Chácara Cotia.

Oportunidades:

- ✓ Empresas de renome e condomínios logísticos localizados no entorno, valorizando a região;
- ✓ Expansão do e-commerce, mas ainda necessita maturação de mercado para entendimento de oportunidade de longo prazo.

Ameaças:

- ✓ Excesso de oferta de glebas na região;
- ✓ Proximidade com o Município de Ribeirão das Neves (polo penitenciário);
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.



5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Depois de seis meses de quarentena em todo o mundo, vários setores da economia foram afetados e, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e a perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos nestes primeiros 6 meses uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios, mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade; porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.



5.2. MERCADO LOCAL

Trata-se de uma gleba urbanizável em região de expansão do município de Contagem, reconhecidamente um polo industrial do estado de Minas Gerais. O entorno já apresenta a instalação de empresas e condomínios logísticos de renome, o que é um fator valorizante.

Considerando o cenário da pandemia do COVID-19 no ano de 2020 e mudanças de comportamento da sociedade em geral, tem-se notado aumento na atividade de e-commerce no Brasil, refletindo em maior demanda por galpões logísticos, principalmente aqueles com especificações técnicas de ponta, compatíveis com a agilidade no atendimento aos consumidores finais.

Foi realizado uma ampla pesquisa na região em busca de elementos similares ao avaliando. Foram levantados 13 elementos comparativos com vocação industrial, sendo 4 elementos com área até 50 mil m² e 9 elementos com área entre 50mil m² e 170 mil m².

No geral, os preços para venda dos elementos utilizados estão entre R\$ 144,54/m² e R\$ 510,00/m² já com deságio de 15%, dependendo da localização, tamanho e topografia. De acordo com análises, pesquisas e juntamente com o momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui baixa liquidez.



6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado do Terreno

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.



DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.



7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator topografia

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive		
Até 5%	5%	1,05
De 5% até 10%	10%	1,11
De 10% até 20%	20%	1,25
Acima de 20%	30%	1,43
Active		
Até 10%	5%	1,05
Até 20%	10%	1,11
Acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011



Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$



7.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	182,94	215,22	247,51

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel considerando sua totalidade será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado **R\$ 215,22**

A = Área de Terreno 35.000,00 m²

7.1.2. Cálculo da área restritiva

Área de Preservação Permanente

Conforme mencionado no item “4.2.1 - Terreno”, a área dos fundos do terreno é lindeira a um corpo d’água, sendo assim uma área restritiva. Para efeito de cálculo, consideramos esta faixa com aproximadamente 3.200 m² (respeitando 30 m de distância do corpo d’água) e apresentando peso equivalente a 20%, por se tratar de uma Área de Preservação Permanente:

Valor de Mercado	R\$ 7.533.000,00		
Valor unitário:	R\$ 215,22/m²		
Área de terreno:	35.000,00 m²		
Área de preservação permanente	3.200,00 m ²	0,20	R\$ 43,04/m ²
Área remanescente (aedificandi):	31.800,00 m²	1,00	R\$ 215,22/m²
Valor total de mercado:	R\$ 6.981.826,60		R\$ 199,48/m²
Valor total de mercado ARREDONDADO:	R\$ 6.982.000,00		



8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR	(Comparativo	R\$ 6.982.000,00	Seis Milhões Novecentos E Oitenta E Dois Mil Reais
VENDA	Terreno)		

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:
Nilton Molina Neto
A2076C0355CE46C...
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:
Isabela Monastersky
A2076C0355CE46C...
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	Terreno		Topografia	Contato		
		Área Total de Terreno (m ²)	Índice Local	Topografia	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua José Venâncio Barbosa Neto, S/N	35.000,00 m ²	100	Declive de 5% até 10%	-	-	-
1	Estr. do Praia (LMG-808)	80.000,00 m ²	90	Em aclive até 10%	Anuar Donato Consultoria	Vania	(31) 3280-8000
2	Chácaras Campestre	61.746,00 m ²	100	Declive de 10% até 20%	Cia do Imóvel	Ronan	(31) 3485-5606
3	Rua Getúlio Vargas	25.871,00 m ²	120	Declive de 5% até 10%	Abril Imóveis	Diane / Antônio	(31) 3293-9000
4	Av. do Verbo Divino, próximo ao nº 115	6.000,00 m ²	120	Plano	Proprietário	Dubal	(31) 98589-4153
5	Estr. do Praia (LMG-808)	71.629,00 m ²	90	Em aclive até 10%	RW Imóveis	Roberto	(31) 99434-4765
6	Rod. BR-040	72.600,00 m ²	100	Declive de 10% até 20%	Centure imóveis	Alaim	(31) 3274-1710

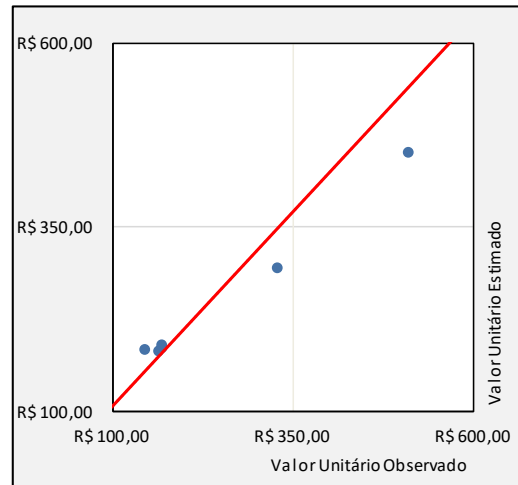
Cálculo

Item	Área Total de Terreno (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator Final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Topografia	Área		
					OK	OK	OK		
1	80.000,00 m ²	R\$ 16.000.000,00	0,85	R\$ 170,00/m ²	1,111	0,947	1,109	1,167	R\$ 198,45/m ²
2	61.746,00 m ²	R\$ 12.000.000,00	0,85	R\$ 165,19/m ²	1,000	1,125	1,074	1,199	R\$ 197,99/m ²
3	25.871,00 m ²	R\$ 10.000.000,00	0,85	R\$ 328,55/m ²	0,833	1,000	0,927	0,761	R\$ 249,88/m ²
4	6.000,00 m ²	R\$ 3.600.000,00	0,85	R\$ 510,00/m ²	0,833	0,900	0,802	0,535	R\$ 273,10/m ²
5	71.629,00 m ²	R\$ 14.300.000,00	0,85	R\$ 169,69/m ²	1,111	0,947	1,094	1,152	R\$ 195,51/m ²
6	72.600,00 m ²	R\$ 12.345.000,00	0,85	R\$ 144,54/m ²	1,000	1,125	1,095	1,220	R\$ 176,40/m ²



Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área Total de Terreno (m ²)	35.000,00 m ²
Graus de liberdade:	5	Fator local:	100
tc (tabelado):	1,476	Fator topografia:	Declive de 5% até 10%
Amplitude:	R\$ 45,17/m ²	Zoneamento:	ZEU 1 – Zona de Expansão Urbana 1
Limite inferior:	R\$ 192,64/m ²		
Média:	R\$ 215,22/m ²		
Limite superior:	R\$ 237,81/m ²		
		Média Saneada	
		Limite inferior (-30%):	R\$ 150,66/m ²
		Média:	R\$ 215,22/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 279,79/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 176,40/m ²		
Valor máximo:	R\$ 273,10/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 182,94/m ²	R\$ 182,94/m ²	
Média:	R\$ 215,22/m²	R\$ 215,22/m²	
Limite superior:	R\$ 247,51/m ²	R\$ 247,51/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
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

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

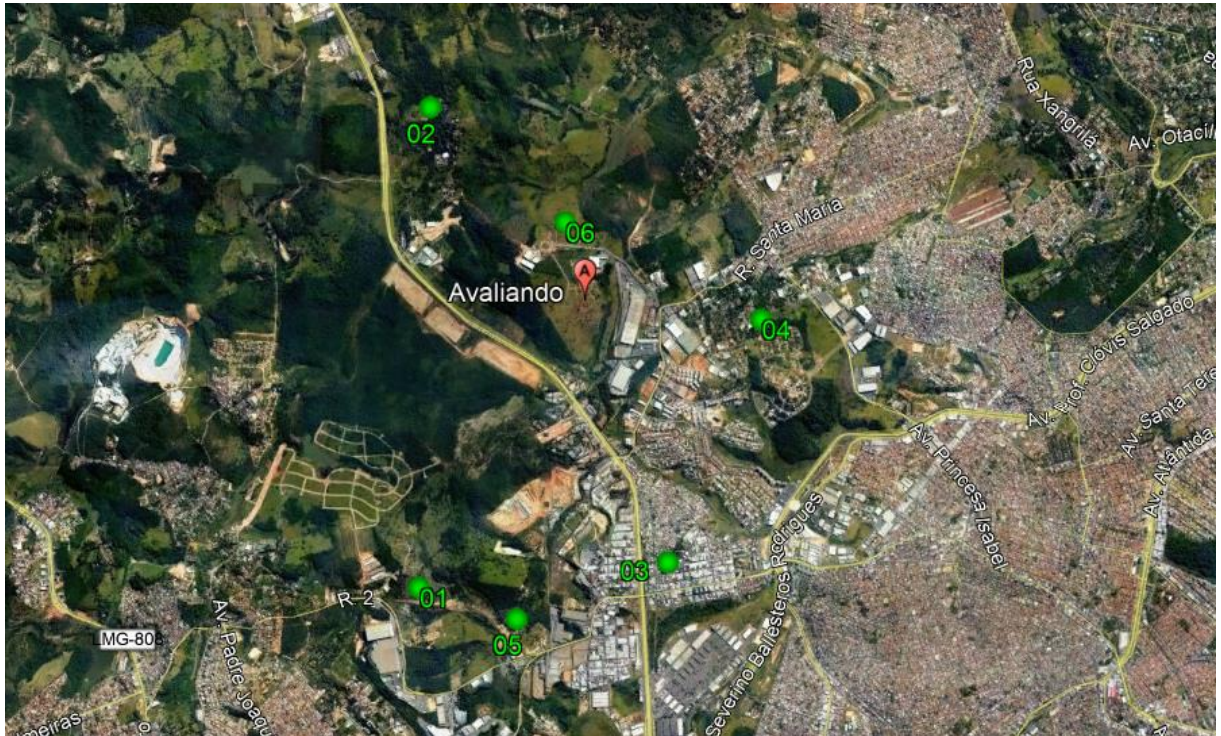
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
-------------------------------	----------------	--------------------------	-----------------



Elementos Comparativos



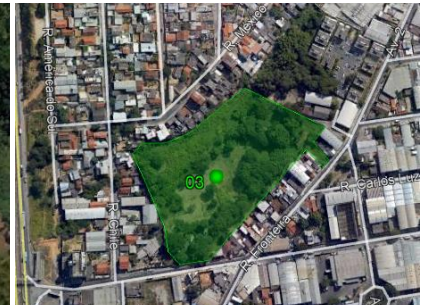
Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

OFICIAL: João Marques de Vasconcellos

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem - MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2



MATRÍCULA N. 154087

Data: 12/03/2018

Ficha 1

IMÓVEL: Rural, constituído pela área de 3,50,00ha (três hectares e cinquenta ares) ou 35.000,00m² (trinta e cinco mil metros quadrados), denominada GLEBA 1A, extraída da área remanescente da Gleba 1, originária da Gleba A, no lugar denominado FAZENDA BOA VISTA E PASTO OU RETIRO DO TAQUARIL, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V18A**, de coordenadas N7.803.336,353m e E598.763,28441m, situado no alinhamento do acesso existente, divisando com o terreno remanescente de Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda. Deste vértice, a divisa segue confrontando com o terreno remanescente de Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda, com as seguintes orientações: azimute de 87°41'26" e distância de 311,54m até o vértice **V18BA**, de coordenadas N7.803.348,907m e E599.074,573m, com azimute de 178°46'12" e distância de 9,13m até o vértice **V18C**, de coordenadas N7.803.339,784m e E599.074,769m, com azimute de 140°55'41" e distância de 16,02m até o vértice **V18D**, de coordenadas N7.803.327,344m e E599.084,869m, com azimute de 91°45'44" e distância de 14,01m até o vértice **V18E**, de coordenadas N7.803.326,913m e E599.098,873m, com azimute de 108°26'11" e distância de 14,96m até o vértice **V18F**, de coordenadas N7.803.322,181m e E599.113,069m, com azimute de 170°31'14" e distância de 22,58m até o vértice **V18G**, de coordenadas N7.803.299,906m e E599.116,748m, com azimute de 172°23'23" e distância de 8,08m até o vértice **V18H**, de coordenadas N7.803.291,896m e E599.117,819m, com azimute de 175°14'12" e distância de 19,05m até o vértice **V18I**, de coordenadas N7.803.272,912m e E599.119,400m, com azimute de 200°17'30" e distância de 13,43m até o vértice **V18J**, de coordenadas N7.803.260,319m e E599.114,744m, com azimute de 196°24'18" e distância de 11,85m até o vértice **V18K**, de coordenadas N7.803.248,951m e E599.111,397m, com azimute de 190°58'17" e distância de 2,42m até o vértice **V18L**, de coordenadas N7.803.246,578m e E599.110,937m, com azimute de 267°44'10" e distância de 325,29m até o vértice **V18M**, de coordenadas N7.803.233,729m e E598.785,905m. Deste vértice, confrontando pela rotatória com o acesso público, a divisa segue em curva com raio de 29,90 e desenvolvimento de 18,19m até o vértice **V15**, de coordenadas N7.803.251,622m e E598.785,414m, em curva com raio de 26,46 e desenvolvimento de 19,70m até o vértice **V16**, de coordenadas N7.803.268,338m e E598.775,094m, com azimute de 326°30'52" e distância de 24,81m até o vértice **V17**, de coordenadas N7.803.289,029m e E598.761,407m, em curva com raio de 30,00 e desenvolvimento de 16,62m até o vértice **V18**, de coordenadas N7.803.304,867m e E598.757,133m, com azimute de 11°03'14" e distância de 32,08m até o vértice **V18A**, de coordenadas N7.803.336,353m e E598.763,284m, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 35.000,00m². CCIR: Código do Imóvel Rural: 950.203.659.908-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Taquaril Gleba A; Área Total (ha): 37,7320; Módulo Rural (ha): 5,0059; Nº de Módulos Rurais: 6,03; nº Módulos Fiscais: 5,3902; FMP (ha): 2,0000; NIRF: 8.512.692-6. PROPRIETÁRIO: TAQUARIL NORTE SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Almirante Alexandrino, nº 75, sala 03, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte, MG, CNPJ 18.401.574/0001-37. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 152637, deste Cartório. (Emol.: R\$19,49, Tx. Fisc.: R\$6,13, Total: R\$25,62).

João Marques de Vasconcellos

AV-1-154087 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - Certifico que, conforme AV-3-152637, deste Cartório, o imóvel de origem desta matrícula, com área de 27,5304ha, encontra-se inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR-MG, sob nº MG-3118601-60CC.936B.57E9.4C84.B632.F982.0E85.B62A, desde 05 de maio de 2016, com área de preservação permanente, medindo 5,0742ha, em cumprimento ao disposto no §2º do art. 14 e no §3º do art. 29, da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Fica arquivado. Contagem-MG, 12 de março de 2018.

João Marques de Vasconcellos

R-2-154087 - (Prenotação n. 458369 - Data: 02/02/2018) - COMPRA E VENDA - TÍTULO - Escritura lavrada em notas do Ofício de Conceição do Pará, Comarca de Pitangui, MG, aos 26 de janeiro de 2018, livro 074, fls. 095, e rerratificação lavrada nas mesmas notas, aos 28 de fevereiro de 2018, livro 074, fls. 130. TRANSMITENTE: TAQUARIL NORTE SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Almirante Alexandrino, nº 75, sala 03, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte, MG, CNPJ 18.401.574/0001-37. ADQUIRENTE: JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S/A, com sede na Via Expressa Anel Viário, quadra/área, lote 001, anexo 01, sala 02, Polo Empresarial de Goiás, Aparecida de Goiânia, GO, CNPJ

DOI

Continua no verso

João Marques de Vasconcellos

**Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem**

OFICIAL: João Marques de Vasconcellos

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem - MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093

**REGISTRO GERAL****CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG****LIVRO Nº 2**

MATRÍCULA N. 154087

continuação

Ficha 1 verso

08.342.257/0001-33. Preço: R\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais). Avaliação Fiscal: R\$3.200.000,00. A transmitente apresentou ao Cartório de Notas a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 31/10/2017. CCIR: Código do Imóvel Rural: 950.203.659.908-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Taquaril Gleba A; Área Total (ha): 37,7320; Módulo Rural (ha): 5,0059; Nº de Módulos Rurais: 6,03; nº Módulos Fiscais: 5,3902; FMP (ha): 2,0000; NIRF: 8.512.692-6. (Emol.: R\$2.720,24, Tx. Fisc.: R\$2.099,67, Total: R\$4.819,91). Contagem-MG, 12 de março de 2018.

João Marques de Vasconcellos

AV-3-154087 - (Prenotação n. 460504 - Data: 26/03/2018) - **INDISPONIBILIDADE** - JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 08.342.257/0001-33 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201803.2012.00471316-IA-120, importado em 20 de março de 2018, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00116824920155180082. Contagem-MG, 28 de março de 2018.

João Marques de Vasconcellos

AV-4-154087 - (Prenotação n. 465644 - Data: 23/07/2018) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 08.342.257/0001-33 - Indisponibilidade averbada na AV-3, liberada pelo protocolo CNIB nº 201807.2010.00558020-TA-030, importado em 20 de julho de 2018, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00116824920155180082. Contagem-MG, 24 de julho de 2018.

João Marques de Vasconcellos

AV-5-154087 - (Prenotação n. 476205 - Data: 08/03/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 08.342.257/0001-33 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201903.0711.00734017-IA-180, importado em 07 de março de 2019, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Goiânia, GO, processo nº. 00103193020165180005. Contagem-MG, 11 de março de 2019.

*João Marques de Vasconcellos***REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG
CERTIDÃO**

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 02 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 11/03/2019.

Vicentina L. D. Resende

11/03/2019

14:19

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Serviço de Registro de Imóveis de Contagem****Selo Eletrônico Nº CRH72074
Cód. Seg.: 4874.5017.3612.1288**

Pedido Certidão Nº 19/9236 - criado em 11/03/2019
Quantidade de Atos Praticados: 001 - data: 11/03/2019
Emol.: R\$ 18,84 + TFJ: R\$ 6,65 = Valor Final: R\$ 25,49
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONTRATANTE: **MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO
E EXPORTAÇÃO LTDA.**

OBJETIVO: **AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

IMÓVEL: **Área de 102.016 m2 (cento e dois mil duzentos e dezesseis metros quadrados) extraída da Gleba 1, de área denominada Gleba A, da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retiro do Taquaril, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, MG, sob matrícula 152.636.**

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

01 - ASPECTOS GERAIS	01
1.1 - Objetivo	01
1.2 - Pressupostos básicos	01
02 - MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO	02
03 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	03
3.1 - Levantamentos de dados de mercado	03
04 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	03
4.1 - Aspectos gerais	03
4.2 - Localização	03
4.3 - Uso e ocupação do solo	03
4.4 - Infraestrutura urbana	04
4.5 - Atividades existentes na região	04
05 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO	04
5.1 - Terreno	04
06 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	04
6.1 - Localização	04
07 - AVALIAÇÃO DO TERRENO	04
7.1 - Cálculo do valor unitário do terreno (M²)	05
7.2 - Saneamento amostral	06
7.3 - Tratamento dos fatores	07
7.4 - Saneamento amostral	08
08 - VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO	08
09 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO	09
10 - CONSIDERAÇÕES FINAIS	09
11 - ENCERRAMENTO	10

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br



12 - ANEXOS

ANEXO 01 - PLANTA DO IMÓVEL

ANEXO 02 - REGISTRO ATUALIZADO

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO

Na rotina das avaliações de imóveis localizados nas grandes metrópoles, comumente é utilizado o método denominado Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto pela norma brasileira (NBR 14653-2). O método faz com que o avaliador determine o valor de mercado de um imóvel a partir de uma ampla pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis com características mais próximas possíveis às do imóvel a ser avaliado para, posteriormente, proceder a uma etapa denominada de homogeneização dos valores, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

Especificamente para este imóvel, em razão da inexistência de imóveis similares, utilizamos para fins de avaliação para o terreno, o Método Direto (Comparativo de Dados de Mercado).

1 - ASPECTOS GERAIS

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o médio de um terreno de 102.016 m² (cento e dois mil duzentos e dezesseis metros quadrados) extraída da Gleba 1, de área denominada Gleba A, da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retiro do Taquaril, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem sob matrícula 152.636 de 16 de novembro de 2017. Terreno localizado na região do domínio do Ceasa, próximo à BR 040, Contagem, MG.

1.2 - PRESSUPOSTOS BÁSICOS

Os terrenos utilizados na avaliação tem perfil para fins corporativo, próximo a diversos imóveis de características similares. As amostragens desses imóveis foram obtidas em portais imobiliários na Internet.

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br



A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista.
- b) O valor estimado é válido para a presente data.
- c) O valor resultante foi calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme as determinações das Normas N.B.R.14653-1 e 14653-2.
- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas de informações de terceiros.
- f) O presente Laudo de Avaliação é de uso restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.
- g) O termo VALOR nesta avaliação significa:

"A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação", ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências.

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, Brasil, 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br, www.sempreimoveis.com.br





2 - MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO

A sequência das atividades desenvolvidas nesta avaliação foi à seguinte:

- a) Vistoria ao imóvel avaliando e análise documental, para completa individualização dos seus aspectos físicos;
- b) Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária;
- c) Consulta às imobiliárias atuantes nas cidades, em busca de ofertas ou compra e venda recentes, ou não existindo, coletando opiniões quanto a valores na região;
- d) Seleção e vistoria dos elementos amostrais coletadas nas atividades acima descritas e classificando-as;
- e) Determinação dos fatores de transposição de cada elemento amostral, ao local do imóvel avaliando;
- f) Análise estatística sobre os valores unitários transpostos do imóvel, conforme planilha de cálculo;
- g) Determinação do valor final do imóvel, somando o valor encontrado para o terreno com o valor atribuído às benfeitorias e equipamentos e outros componentes do preço de mercado.

3 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para fins de avaliação, utilizamos para o terreno, o Método Direto (Comparativo de Dados de Mercado).

A metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

3.1 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





o avaliador investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 - Aspectos Gerais:

Os terrenos estão localizados nas proximidades do Ceasa e da BR 040, todos com características similares de topografia.

4.2 - Localização:

Localizados na região de abrangência do Ceasa, próximo a grandes centros de distribuição e de condomínios logísticos.

4.3 - Uso e ocupação do solo:

Ocupação atual de acordo com as leis de zoneamento e uso do solo do município, apesar de flexibilizadas, são de uso comercial, mas ainda assim, com algumas restrições a atividades ligadas a operação logística e de distribuição impostas pela municipalidade.

4.4 - Infraestrutura urbana:

Sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e, águas pluviais.

4.5 - Atividades existentes na região:

Maior predomínio de empresas de distribuição, condomínios logísticos, atacadistas e com pouca atividade industrial.

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, Brasil, 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br, www.sempreimoveis.com.br



5 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Área de topografia mista, cercada e com acesso asfaltado a sua divisa. Apesar de constar como imóvel rural, o mesmo encontra-se cadastrado a ZEU 1 (Zona de Expansão Urbana) para fins de cadastro imobiliário junto a Prefeitura de Contagem. Imóvel não possui invasão de terceiros na data da vistoria realizada em 16 de janeiro de 2021. O terreno está livre de ocupações indígenas e/ou sem terras, não possuindo edificações ou qualquer óbice à posse

O terreno apresenta faixa de preservação permanente em uma de suas divisas.

5.1 - Terreno:

O terreno com área de 102.016 m² (cento e dois mil, e dezesseis metros quadrados metros quadrados), topografia mista. O local dispõe dos principais melhoramentos e serviços públicos existentes, tais como: rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, telefonia, transporte público, coleta de lixo, etc.

6 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

6.1 - Localização:

Sem utilização atualmente e com forte vocação para uso logístico e similares. Topografia mista, terreno em forma trapezoidal. Infraestrutura urbana completa

7 - AVALIAÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO TERRENO:

O valor do terreno foi obtido pelo Método Direto (Comparativo de Dados de Mercado), que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

No caso em questão consiste em selecionar amostras cujos valores unitários são devidamente homogêneos e ponderados em relação ao terreno avaliando.

Foram utilizados os fatores:





- De "oferta" (Fo), corrigindo a informação com relação à elasticidade no preço ofertado quando do fechamento do negócio, sendo um fator diretamente proporcional.
- De "forma" (Ft), corrigindo distorções da relação frente/fundos, esquina e topografia (plani-altimétricas) da amostra, sendo um fator inversamente proporcional.
- De "melhoria" (Fe), corrigindo diferenças entre eventuais benfeitorias de infraestrutura existentes na amostra, tais como: terraplanagem, cercas, muros, paisagismo, pavimentação interna, etc., sendo um fator inversamente proporcional.
- Amostragem feita no imóvel entre os dias 14 e 17 de janeiro de 2021.

7.1 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (M2)

Descrição dos elementos amostrais:

1 - Área com 28.053 m²

Topografia: Mista

Localização: Avenida Wilson Tavares Ribeiro

Bairro; Chácara Reunidas em Santa Terezinha

Preço m² R\$ 232,00

Fonte: Sempre Imóveis

2 - Área com 8.000 m²

Topografia: Mista, parte terraplanada

Localização: Chácara Boa Vista, próximo ao Ceasa

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





Bairro: Chácara Boa Vista

Preço m2: R\$ 475,00 m2

Fonte: Topmig Imóveis

3 - Área com 61.746 m2

Topografia: Mista

Localização: Chácara Campestre, 05 minutos Ceasa

Bairro: Chácara Campestre

Preço: R\$ 200,00

Fonte: Portal OLX

4 - Área com 70.000 m2

Topografia: 45.000 Plana

Localização: BR 040 / Atrás Hotel Ibis

Bairro: Trevo

Preço: R\$ 350,00

Fonte: Carlos Imóveis

5 - Área com 200.000 m2

Topografia : Mista

Localização: Próximo Tambasa

Bairro: Tapera

Preço: R\$ 200,00 m2

Fonte: Anuar Donato Imóveis

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





6 - Área com 180.000 m2

Topografia: Mista

Localização: BR 040, divisa com área avaliada

Bairro: Chácaras Reunidas Santa Terezinha

Preço: R\$ 300,00

Fonte: Wagner Andrade

7 - Área com 121.000 m2

Topografia mista:

Localização: Via Nova de Acesso / Wilson Tavares, frente para CD da Pacheco

Bairro: Chácaras Reunidas Santa Terezinha

Preço: R\$ 200,00 (vendida)

Fonte: Paineiras Urbanização

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





7.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA GALPÃO

Considerando os Parâmetros diferenciais dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado, serão considerados os seguintes fatores de homogeneização:

Amostra	Valor m2	FO	FT	FE	Valor M2 Homogeneizado
01	232,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 220,00
02	475,00	0,95	0,85	1,00	R\$ 383,56
03	200,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 190,00
04	350,00	0,95	0,85	1,00	R\$ 282,62
05	200,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 190,00
06	300,00	0,95	0,90	1,00	R\$ 256,50
07	200,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 190,00

Fator de Topografia (FT) - Fator de oferta (FO) - Fator de Estrutura (FE)

Média R\$ 244,66

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, Brasil, 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br



7.3 - TRATAMENTO DOS FATORES

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores:

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		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	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
Nota: Observar subseção 9.1				TOTAL	15

Fonte: NBR 14.653 – Parte 2

A base de precisão, face as raras amostragens para a região são estimadas no grau 2 do item 3.



Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





7.4 - SANEAMENTO AMOSTRAL

Valor mínimo: = $0,85Xa = 0,85 \times 244,66 = 207,96$

Valor Máximo: = $1,15Xa = 1,15 \times 244,66 = 281,35$

Somente as amostras 01, 04 e 06 foram consideradas, visto que as outras encontram-se fora do padrão de desvio.

Média nova de R\$ 253,04 m²

7.5 - VALOR DO TERRENO

Considerando que a fração avaliada é de 102.016 m² e o valor médio dos terrenos apurados é de R\$ 253,04 m², temos:

VAV = AT x VMA

Onde:

VAV (Valor de avaliação do terreno), AT (área total) e VMA (valor médio da área)

VAV 102.016 m² x R\$ 253,04 m²

R\$ 25.814.128,64 (vinte e cinco milhões, oitocentos e quatorze mil, cento e vinte e oito reais e sessenta e quatro centavos).

VALOR DE AVALIAÇÃO VENAL

R\$ 25.800.000,00 (vinte e cinco milhões e oitocentos mil reais).

Por ser a avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, fizemos o arredondamento acima, pois o imóvel foi avaliado em R\$ 25.814.128,64 .

Avenida Getúlio Vargas, 1710. 5º Andar. Bairro Savassi . Belo Horizonte . MG . Brasil . 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





08 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O diagnóstico de avaliação foi feito para avaliação patrimonial.

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira têm melhorado gradativamente desde 2019, entretanto a atividade industrial foi prejudicada com a pandemia, e o cenário ainda não prevê a curto prazo grandes evoluções nos níveis de atividade econômica. Na região encontram-se disponíveis imóveis para venda. Há ofertas entretanto ainda com baixa liquidez de aquisição.

8.1 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens imóveis e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores de imóveis no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do imóvel avaliando.

Para o cálculo de liquidação forçada, vamos considerar, para um prazo de 24 meses,

Taxa CDB: 6 aa %

Cálculos: Procederemos o cálculo de venda forçada do bem avaliando aplicando um deságio de 12 % sobre o valor de avaliação.

$VLF = 0,88 \times R\$ 253,00 = R\$ 207,46 \text{ m}^2$

Portanto, $R\$ 222,64 \text{ m}^2 \times 102.016 \text{ m}^2 = R\$ 22.712.842,24$

Valor líquido forçado (arredondado) R\$ 22.700.000,00 (vinte e dois milhões e setecentos mil reais).

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, Brasil, 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br . www.sempreimoveis.com.br





09 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho técnico apura o valor comercial do imóvel, não efetivamente o valor de sua negociação final que tende a variar em média com desvio de 10%.

Esta avaliação não contempla análise de documentos de registro e certidões legais, isentando-se a Sempre Imóveis Ltda de quaisquer responsabilidades pela documentação do imóvel e de seus proprietários.

O(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) foram baseados nas normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor de mercado é modernamente definido como quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Sendo assim o valor de mercado do imóvel avaliado neste trabalho, em seis meses poderá ser outro, podendo ser caracterizado desta forma que as avaliações não representam um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Em toda avaliação de imóveis é necessário que se verifique a tendência de ocupação e uso da região, da arquitetura e concepção dos imóveis, que efetivamente são absorvidos pelo mercado.

Fontes:

- Internet,
- Imobiliárias locais,
- ABNT - NBR 14.653 - 1:2001 - Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais,
- ABNT - NBR 14.653 - 2:2004 - Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, Brasil, 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br, www.sempreimoveis.com.br





10 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 10 (dez) páginas, todas devidamente rubricadas e os anexos listados no Sumário, sendo a página de resumo de valores assinada.

O mesmo é de uso restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do contratante.

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2020.

IZABELA VASCONCELOS COELHO

CRECI: 15.294

CNAI: 05044

SEMPRE IMÓVEIS LTDA.

CRECI: 3.165

Avenida Getúlio Vargas, 1710, 5º Andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, Brasil, 30112-021,
Tel 55 (31) 3291 2860 contato@sempreimoveis.com.br, www.sempreimoveis.com.br



ANEXO 2

Documentos referentes a bens a serem alienados



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: **MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.** Data da Solicitação: **24/03/2021**
 Proprietário: **BARBOSA IMÓVEIS LTDA** Data da Vistoria: **20/04/2021**
 Endereço: **Principais ruas: Violetas; Papoulas; Orquídeas e Lírios.** Data do Laudo: **07/05/2021**
 Complemento: - Matrícula/Cartório: **Vários / Registro de Imóveis da Comarca de Igarapé/MG**
 Bairro: **Panorama Industrial** Objetivo: **Valor de Mercado**
 Cidade: **Igarapé** UF: **MG** CEP: **32900-000** Finalidade: **Compra / Venda**

Informações de Áreas

Matrícula	Área	IPTU	Área
Terreno:	- m ²	Terreno:	- m ²
Construída:	- m ²	Construída:	- m ²
Comum:	- m ²	Fração Ideal:	1,0000000
Garagem:	- m ²	Área Considerada	
Depósito:	- m ²	Terreno:	126.595,00 m ²
Total:	- m ²	Construída:	- m ²
Fração Ideal:	1,0000000		

Características do Imóvel

Uso: **Residencial**
 Tipologia: **Terreno**
 Idade Aparente: **N/A**
 Topografia: **Plano**
 Est. Conservação: -
 Qtd. de Quartos: -
 Qtd. de Vagas: -
 Ocupação: **Desocupado**

Valor de Mercado

R\$ 18.372.600,00

(DEZOITO MILHÕES, TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

Os imóveis objeto deste estudo foram avaliados considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem os bens avaliados. Consideramos um total de 339 lotes distribuídos em 15 quadras, situados no Bairro Panorama Industrial, zona urbana do município de Igarapé/MG. Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do loteamento, porém sem a localização exata dos lotes avaliados. Foi realizado a pesquisa do mercado imobiliário local e o levantamento dos valores praticados na região. Utilizamos também, informações gerenciais verbais e escritas, recebidas através da contratante. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo o Agente não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade do Agente, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo. Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade. Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Certidão de Escritura Pública, Livro 10-N, folhas 027 e 028 (anexo) - Data de referência 30 de março de 2016

Área de Terreno: 126.595 m² - Área Construída: n/i - Área Privativa: n/i - Nº de Vagas: n/i

Responsável Técnico: **Roberto Greiner C**

Telefone de Contato: **31 99328-1711**

Identificação: **CNAI 21.377**

Assinatura: _____



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

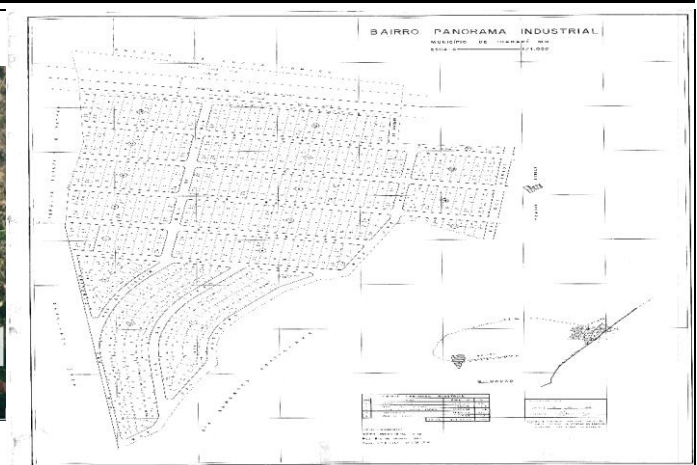
Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Em Implantação	Irregular	Isolada	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	126.595,00 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	Não identificado
Fator Desvalorizante:	Melhoramentos na infraestrutura

Características da Região				
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: Não
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Não



Visão ampla da região



Planta do bairro

Comentários sobre a região
Logradouros principais: Rua das Violetas, Rua das Papoulas, Rua das Orquídeas, Rua dos Lírios. Principais referências na região: Pesque e Pague Clube Hilbert, Escola Municipal Professora Amélia Amaral e Silva. A região é ocupada predominantemente por loteamentos e bairros em expansão, com casas de padrão normal a baixo com vocação residencial. A região é dotado de serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação parcial das vias públicas, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Rua das Palmas



Rua das Palmas com Rua das Camélias



Rua das Palmas com Rua do Alecrim



Reservatório da Copasa - Rua das Orquídeas



Rua das Rosas



Identificação do Bairro - Rua das Rosas



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Principais ruas: Violetas; Papoulas; Orquídeas e Lírios.				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	126595,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	N/A	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	-
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua do Alecrim ,1				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Imóveis Bruno Lara (31) 98420-6497				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	375,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 120,00	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-panorama-industrial-bairros-igarape-375				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Jose Patrocinio, 1				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Imóveis Bruno Lara (31) 98420-6497				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	372,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 78.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 188,71	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-montes-claros-				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Av Central				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Inova Plataforma de Integração (31) 99434-4765				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	12
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 70.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 175,00	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-panorama-industrial-bairros-igarape-360				






Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	N/I						
Bairro:	Panorama Industrial		Cidade:	Igarapé	UF:		MG
Informante:	Flavio Pires Imoveis (31) 3594-4325						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	-		
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-		
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 112,50	Data Amost.:	20/04/2021		
Observações:	https://www.flaviopiresimoveis.com/imovel/lote/panorama-industrial/944						

Elemento Comparativo 5

Endereço:	N / I						
Bairro:	Panorama Industrial		Cidade:	Igarapé	UF:		MG
Informante:	Futura Imóveis (31) 3381-7373						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-	-		
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-		
Preço Anunciado:	R\$ 65.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 162,50	Data Amost.:	20/04/2021		
Observações:	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-em-panorama-industrial						





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

A região é ocupada predominantemente por loteamentos e bairros em expansão, com casas de padrão normal a baixo. De acordo com as análises e premissas identificadas, nota-se baixa demanda e muita oferta na região. Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. O mercado imobiliário reage de forma mais gradativa que o mercado financeiro e, no momento, ainda é prematuro mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio/Baixo
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio/Baixo
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal/Difícil
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Recessivo

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Top.	N/A	F. Local.	N/A		Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 50.000,00	375,00	0,900	R\$ 120,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 120,00
2	R\$ 78.000,00	372,00	0,900	R\$ 188,71	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,909	R\$ 171,55
3	R\$ 70.000,00	360,00	0,900	R\$ 175,00	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,909	R\$ 159,09
4	R\$ 45.000,00	360,00	0,900	R\$ 112,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 112,50
5	R\$ 65.000,00	360,00	0,900	R\$ 162,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 162,50

Média	R\$ 151,74	Média	R\$ 145,13
Desvio	33,804	Desvio	26,884
Coef. de variação	0,223	Coef. de variação	0,185

Média Saneada	R\$ 145,13
Limite Inferior	R\$ 101,59
Limite Superior	R\$ 188,67
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{126595,00}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$145,13}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 18.372.600,00
------------------	---------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m²): R\$ 101,59	
Média Aritmética (p/m²): R\$ 145,13	
Limite Superior (p/m²): R\$ 188,67	
Média Saneada (p/m²): R\$ 145,13	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 26,88	
Coeficiente de Variação: 0,185	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²): R\$ 20,61	
Inferior (p/m²): -14,20% R\$ 124,52	
Superior (p/m²): 14,20% R\$ 165,74	
Amplitude Total R\$ 28,40%	

Comentários sobre o cálculo

Trata-se de 339 lotes de tamanhos variados. Não recebemos informações ou documentos indicando a localização exata dos lotes avaliando no empreendimento. O valor de mercado encontrado trata-se das amostras dos lotes disponíveis na região de Igarapé com tipologias similares a área avaliando.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 28,40%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

1 de 3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado de Minas Gerais - Comarca de Raul Soares
Distrito de Bicuiba

Lélio Henrique de Souza Lima

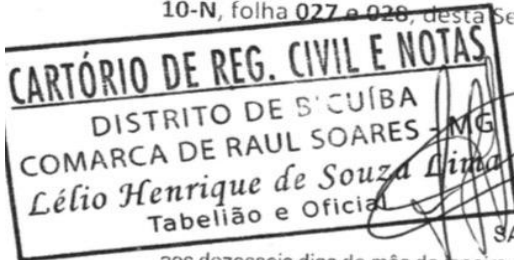
Tabellião

CERTIDÃO DE ESCRITURA PÚBLICA

Livro: 10-N

Folha: 027 e 028

CERTIFICO, a pedido da pessoa interessada, que revendo o livro 10-N, folha 027 e 028, desta Serventia, encontrei termo lavrado com o seguinte teor:



INSTRUMENTO PÚBLICO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ENTRE SI FAZ(EM): KATIA IMOBILIARIA LTDA. e OUTROS, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda virem que, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e três (16/01/2003), neste distrito de Bicuiba, Comarca de Raul Soares, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em Cartório, perante mim Tabellião, de passagem por este distrito, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como OUTORGANTE(S) VENDEDORES: KATIA IMOBILIARIA LTDA., CGC: 18.733.857/0001-86 com sua sede comercial a Rua da Bahia, nº 1.148, sala 1.401, centro de Belo Horizonte - Minas Gerais, representada neste ato por seu sócio diretor MÁRIO GARCIA ROZA, brasileiro, casado, empresário, CI M - 2.917 219 SSP/MG, CPF: 013.693.776-49, residente e domiciliado na Rua Bernardo Guimaraes, nº 160 apto 501, bairro Funcionários, Belo Horizonte - MG; e de outro lado como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES): BARBOSA IMOVEIS LTDA, CNPJ: 19.139.104/0001-37, com sua sede na Rua São Paulo, nº 684, sala 309, centro de Belo Horizonte - Minas Gerais, representada neste ato por seu sócio JOSÉ GERALDO DOS SANTOS, brasileiro, Casado, Comerciante, CPF: 325.493.506-34, portador do documento de identidade nº M-722.606 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Bernardo Guimarães, nº: 2932, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG; AFONSO ASSUNÇÃO SOUZA, brasileiro, engenheiro, casado, CI MG - 223.031 CPF: 256-608.296-00, residente e domiciliado a Rua Professor Tancredo Martins, nº 59, apto 202, bairro Novo São Lucas - Belo Horizonte - MG; JOSE ROBERTO SOARES, brasileiro, engenheiro agrimensor, separado judicialmente, CREA nº 77293, CRECI nº 12884, CPF: 205.800.536-87, residente e domiciliado a Rua Coronel Bernardino, nº 120, bairro Palmeiras, na cidade de Belo Horizonte - MG; Pessoas cujas identidades e capacidades, são reconhecidas por mim Tabellião, através dos documentos exibidos e acima relatados, do que dou fe Pelos(s) outorgante(es) vendedor(es) foi dito que, a justo título, são senhores e legítimos possuidores dos seguintes imóveis: QUADRA 01: lotes de nºs 01, medindo 590,00 m2, lote de nº02 medindo 359,00 m2, lote de nº03 medindo 530,00 m2, lote de nº 04 medindo 377,00 m2, lotes de nºs 05, 06, 08, 10, 11, 12, 13 medindo 405,00 m2 cada, lotes de nºs 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, medindo 330,00 m2 cada, lotes de nºs 29, 30, 31, 33, 35, medindo 490,00 m2 cada, lote de nº36 medindo 367,00 m2, lote de nº37 medindo 376,00 m2. QUADRA 02: lote de nº1 medindo 465,00 m2, lotes de nºs 02, 28 medindo 374,00 m2 cada, lotes nºs 03, 44, 45, 47, 48, 51, 52, 53, 55, medindo 390,00 m2 cada, lotes de nºs 04, 05, 06, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 57, 58 medindo 360,00 m2 cada, lotes de nºs 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 medindo 450,00 m2 cada, lote de nº18 medindo 410,00 m2, lote de nº19 medindo 371,00 m2, lote de nº20 medindo 378,00 m2.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

lote de nº21 medindo 370,00 m², lote de nº22 medindo 364,00 m², lote de nº23 medindo 380,00m², lote de nº24 medindo 392,00 m², lote de nº25 medindo 381,00 m², lote de nº26 medindo 378,00 m², lote de nº27 medindo 382,00 m², lote de nº29 medindo 366,00 m², lote de nº59 medindo 377,00m²; QUADRA 03: lote de nº01 medindo 420,00 m²; lotes nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 13 medindo 375,00 m² cada, lotes de nºs 08, 15, 16 medindo 360,00 m² cada, lote de nº10 medindo 365,00 m², lote de nº11 medindo 367,00 m², lote de nº12 medindo 372,00 m²; lote de nº17 medindo 390,00 m² QUADRA 04: lote de nº01 medindo 621,00 m², lotes de nºs 04, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, medindo 360,00 m²; lote de nº 36 medindo 406,00m²; QUADRA 05: lotes de nºs01, 02, 03, 04, 05, 06, 13, 15, 17, 18, 19, medindo 360,00 m² cada. QUADRA 06: lote de nº01 medindo 613,00 m², lotes de nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, medindo 360,00 m² cada, e lote de nº 40 medindo 406,00 m² QUADRA 07: lotes de nºs 01, 02, 03, 04, 05, 16, 17, 18, e 21 medindo 360,00m² cada; QUADRA 08: lotes de nºs 01, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42 medindo 360,00m² cada; QUADRA 09: lotes de nºs03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 14, 15, 16, 17, 18 medindo 360,00m² e lote de nº12 medindo 495,00 m²; QUADRA 10: lotes de nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42 medindo 360,00 m² cada; QUADRA 11: lotes de nºs 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, medindo 360,00 m² cada e lote de nº11 medindo 465,00 m² QUADRA 12: lotes de nºs 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, medindo 360,00 m² cada QUADRA 13: lotes de nºs 01, 02, 03, 07, 08, 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, medindo 360,00 m² cada, lote de nº12 medindo 525,00 m², lote de nº13 medindo 375,00 m², QUADRA 16: lotes de nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 medindo 360,00 m² cada, lote de nº08 medindo 661,00 m², lote de nº09 medindo 430,00 m² lote de nº10 medindo 416,00 m² QUADRA 17: lote de nº04 medindo 364,00 m² lote de nº05 medindo 390,00 m² e lote de nº06 medindo 438,00 m². Todos os lotes acima descritos situados no loteamento denominado **BAIRRO PANORAMA INDUSTRIAL**, situado na zona urbana do município de Igarapé / Minas Gerais. **PROCEDENCIA:** R-001, R-002, R-003 Matrícula 72514, do Livro 2 de registro Geral do cartório de registro de imóveis de Betim - MG. Sendo que a compradora **BARBOSA IMOVEIS LTDA**, adquiri **59%** (cinquenta por cento); **AFONSO ASSUNÇÃO SOUZA** adquiri **33%** (trinta e três por cento) **JOSE ROBERTO SOARES**, adquiri **17%** (dezesete por cento) dos imóveis acima descritos. Que possuindo os imóveis retro descritos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vende-los aos outorgados compradores, já qualificados como pro bem desta escritura, na melhor forma de direito como vendido tem, pelo preço certo e convencionado de **R\$ 409.959,63 (Quatrocentos e nove mil novecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos)** sendo **R\$3,33 (Três Reais e Trinta e Três Centavos)** por metro quadrado; conforme Tabela em anexo; estando o imóvel totalmente quitado confessa receber neste ato deles outorgados compradores em moeda corrente deste país, que conta e acha exato, da qual da aos mesmos compradores, plena geral e irrevogável quitação de pagamento e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transferem-lhe toda a posse jus domínio e direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que deles os mesmos compradores, usem, gozem e disponham livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores e fazerem esta venda sempre boa firme e valiosa, responde do pela evicção de direito quando chamados a autoria, tomando desde já os mesmos compradores posse dos ditos bens pela **CLAUSULA CONSTITUTIVA** do que tudo eu tabelião, dou fe. Pelos outorgados compradores já qualificados, me foi dito que aceitam a presente venda e essa escritura, em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: O ITBI - imposto sobre transmissão de bens imóveis será recolhido e apresentado juntamente com esta no ato do registro na CRI competente. Os outorgantes compradores examinaram e aceitaram como boa para a prática deste ato, a certidão de propriedade, ações reais, e pessoais reipersecutórias sobre os imóveis e estão cientes que além da necessidade de se exigir as referidas certidões, também as referentes as ações trabalhistas, estas especialmente as dispensaram assim como dispensaram a apresentação das demais certidões a que alude a lei 7.433/85 e seu decreto regulamentar 93240/86, dos quais tem pleno conhecimento, dispensou a certidão negativa de tributos fiscais nos termos do artigo 1º inciso V paragrafo II do referido decreto, obrigando-se expressamente por eventuais débitos fiscais, certidões de registro e matrículas supramencionadas. A outorgante declara sob responsabilidade civil e criminal que sob os





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado de Minas Gerais - Comarca de Raul Soares
Distrito de Bicuiba

Lélio Henrique de Souza Lima

Tabelião

imóveis objetos desta escritura não ocorrem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal ou feitos ajuizados, deixando de apresentar as certidões negativas com o que concordam os outorgados compradores, isentando a serventia de quaisquer responsabilidades. Para efeitos da lei 7.433 de lei 18-12-85 e do provimento da corregedoria de justiça do estado de Minas Gerais, item V e INST 157/86 os outorgados compradores dispensam a apresentação de feitos ajuizados por parte da vendedora. EMITIDA A DOI. Declaração sobre operações imobiliárias. c.f INSEFR 163 de 23-12-1999. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lida sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Sendo dispensada a presença de testemunhas instrumentárias, de acordo com a Lei Federal 6.952 de 06 de novembro de 1981. Eu, Lélio Henrique de Souza Lima, Tabelião, que esta digitei, subscrevo e assino. Dou fé. (a.a.) Lélio Henrique de Souza Lima - Tabelião, MÁRIO GARCIA ROZA, JOSÉ GERALDO DOS SANTOS, AFONSO ASSUNÇÃO SOUZA, JOSE ROBERTO SOARES.

Bicuiba, 30 de março de 2016.


Lélio Henrique de Souza Lima
Tabelião





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
1	1	1	590
2	1	2	359
3	1	3	530
4	1	4	377
5	1	5	405
6	1	6	405
7	1	8	405
8	1	10	405
9	1	11	405
10	1	12	405
11	1	13	405
12	1	14	360
13	1	15	360
14	1	16	360
15	1	17	360
16	1	18	360
17	1	19	360
18	1	20	360
19	1	21	360
20	1	22	360
21	1	23	360
22	1	24	360
23	1	25	360
24	1	26	360
25	1	27	360
26	1	29	490
27	1	30	490
28	1	31	490
29	1	33	490
30	1	35	490
31	1	36	367
32	1	37	376
33	2	1	465
34	2	2	374
35	2	3	390
36	2	4	360
37	2	5	360
38	2	6	360
39	2	7	450
40	2	9	450





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
41	2	10	450
42	2	11	450
43	2	13	450
44	2	14	450
45	2	15	450
46	2	16	450
47	2	17	450
48	2	18	410
49	2	19	371
50	2	20	378
51	2	21	370
52	2	22	364
53	2	23	380
54	2	24	392
55	2	25	381
56	2	26	378
57	2	27	382
58	2	28	374
59	2	29	366
60	2	33	360
61	2	34	360
62	2	35	360
63	2	36	360
64	2	37	360
65	2	38	360
66	2	39	360
67	2	40	360
68	2	41	360
69	2	42	360
70	2	43	360
71	2	44	390
72	2	45	390
73	2	47	390
74	2	48	390
75	2	51	390
76	2	52	390
77	2	53	390
78	2	55	390
79	2	57	360
80	2	58	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
81	2	59	377
82	3	1	420
83	3	2	375
84	3	3	375
85	3	4	375
86	3	5	375
87	3	6	375
88	3	7	375
89	3	8	360
90	3	9	375
91	3	10	365
92	3	11	367
93	3	12	372
94	3	13	375
95	3	15	360
96	3	16	360
97	3	17	390
98	4	1	621
99	4	4	360
100	4	6	360
101	4	7	360
102	4	8	360
103	4	10	360
104	4	11	360
105	4	12	360
106	4	13	360
107	4	14	360
108	4	16	360
109	4	17	360
110	4	18	360
111	4	19	360
112	4	21	360
113	4	22	360
114	4	25	360
115	4	26	360
116	4	27	360
117	4	28	360
118	4	29	360
119	4	30	360
120	4	31	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
121	4	32	360
122	4	33	360
123	4	34	360
124	4	35	360
125	4	36	406
126	5	1	360
127	5	2	360
128	5	3	360
129	5	4	360
130	5	5	360
131	5	6	360
132	5	13	360
133	5	15	360
134	5	17	360
135	5	18	360
136	5	19	360
137	6	1	613
138	6	2	360
139	6	3	360
140	6	4	360
141	6	5	360
142	6	6	360
143	6	7	360
144	6	8	360
145	6	9	360
146	6	10	360
147	6	11	360
148	6	12	360
149	6	14	360
150	6	16	360
151	6	17	360
152	6	18	360
153	6	20	360
154	6	21	360
155	6	24	360
156	6	25	360
157	6	29	360
158	6	30	360
159	6	32	360
160	6	33	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
161	6	34	360
162	6	35	360
163	6	36	360
164	6	37	360
165	6	39	360
166	6	40	406
167	7	1	360
168	7	2	360
169	7	3	360
170	7	4	360
171	7	5	360
172	7	16	360
173	7	17	360
174	7	18	360
175	7	21	360
176	8	1	360
177	8	3	360
178	8	4	360
179	8	5	360
180	8	6	360
181	8	9	360
182	8	10	360
183	8	11	360
184	8	12	360
185	8	13	360
186	8	15	360
187	8	18	360
188	8	19	360
189	8	22	360
190	8	23	360
191	8	24	360
192	8	25	360
193	8	29	360
194	8	30	360
195	8	31	360
196	8	33	360
197	8	34	360
198	8	37	360
199	8	38	360
200	8	39	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
201	8	40	360
202	8	41	360
203	8	42	360
204	9	3	360
205	9	4	360
206	9	6	360
207	9	7	360
208	9	8	360
209	9	9	360
210	9	10	360
211	9	12	405
212	9	14	360
213	9	15	360
214	9	16	360
215	9	17	360
216	9	18	360
217	10	1	360
218	10	2	360
219	10	3	360
220	10	4	360
221	10	5	360
222	10	6	360
223	10	7	360
224	10	8	360
225	10	9	360
226	10	10	360
227	10	11	360
228	10	13	360
229	10	14	360
230	10	15	360
231	10	16	360
232	10	17	360
233	10	18	360
234	10	19	360
235	10	20	360
236	10	21	360
237	10	23	360
238	10	25	360
239	10	26	360
240	10	27	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
241	10	28	360
242	10	29	360
243	10	30	360
244	10	31	360
245	10	32	360
246	10	33	360
247	10	34	360
248	10	37	360
249	10	38	360
250	10	39	360
251	10	40	360
252	10	41	360
253	10	42	360
254	11	1	360
255	11	2	360
256	11	3	360
257	11	5	360
258	11	6	360
259	11	7	360
260	11	8	360
261	11	9	360
262	11	10	360
263	11	11	465
264	11	14	360
265	11	15	360
266	11	16	360
267	11	17	360
268	11	18	360
269	11	19	360
270	11	20	360
271	11	21	360
272	11	22	360
273	12	2	360
274	12	3	360
275	12	4	360
276	12	6	360
277	12	7	360
278	12	8	360
279	12	9	360
280	12	10	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
281	12	11	360
282	12	12	360
283	12	13	360
284	12	14	360
285	12	15	360
286	12	16	360
287	12	21	360
288	12	22	360
289	12	23	360
290	12	24	360
291	12	25	360
292	12	26	360
293	12	27	360
294	12	28	360
295	12	29	360
296	12	30	360
297	12	31	360
298	12	32	360
299	12	33	360
300	12	34	360
301	12	35	360
302	13	1	360
303	13	2	360
304	13	3	360
305	13	7	360
306	13	8	360
307	13	9	360,00
308	13	12	525,00
309	13	13	375,00
310	13	14	360,00
311	13	15	360,00
312	13	16	360,00
313	13	17	360,00
314	13	18	360,00
315	13	19	360,00
316	13	20	360,00
317	13	21	360,00
318	13	22	360,00
319	13	24	360,00
320	16	1	360,00





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
321	16	2	360,00
322	16	3	360,00
323	16	4	360,00
324	16	5	360,00
325	16	6	360,00
326	16	7	360,00
327	16	8	661,00
328	16	9	430,00
329	16	10	416,00
330	16	11	360,00
331	16	12	360,00
332	16	13	360,00
333	16	14	360,00
334	16	15	360,00
335	16	16	360,00
336	16	17	360,00
337	17	4	364,00
338	17	5	390,00
339	17	6	438,00
		Totais	126.595,00
			m2





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.	Data da Solicitação:	24/03/2021
Proprietário:	BARBOSA IMÓVEIS LTDA	Data da Vistoria:	27/04/2021
Endereço:	Lotes situado na zona urbana	Data do Laudo:	04/05/2021
Complemento:		Matrícula/Cartório:	Vários em anexo / Registro de Imóveis de Betim
Bairro:	Icaivera	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Betim e Contagem	UF:	MG
	CEP:		
		Finalidade:	Compra / Venda

Informações de Áreas

Matrícula				
Terreno:	-	m ²	Terreno:	
Construída:	-	m ²	Construída:	
Comum:	-	m ²	Fração Ideal:	1,0000000
Garagem:	-	m ²	Área Considerada	
Depósito:	-	m ²	Terreno:	98.667,51 m ²
Total:	-	m ²	Construída:	- m ²
Fração Ideal:	1,0000000			

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	N/A
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 18.982.800,00

(DEZOITO MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA E DOIS MIL, OITOCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado. Consideramos um total de 233 lotes. Sendo 208 lotes situados no município de Betim e 25 situados no município de Contagem/MG. Este lote situado na região noroeste do município de Contagem na divisa com o município de Betim. Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do loteamento, porém sem a localização exata dos lotes avaliados, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo o Agente não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade do Agente, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo; Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula Números: em anexo

Proprietário: BARBOSA IMOVEIS LTDA

Área de Terreno: 98.667,51 - Área Construída: n/i - Área Privativa: n/i - Nº de Vagas: n/i

Responsável Técnico: **Roberto Greiner C**

Telefone de Contato: **31 99328-1711**

Identificação: **CNAI 21.377**

Assinatura: _____



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Lotes situado na zona urbana					
Bairro:	Icaivera	Cidade:	Betim e Contagem	UF:	MG	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	98667,51	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	N/A	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZUC	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Avenida Cuara, 680					
Bairro:	Icaivera	Cidade:	Betim	UF:	MG	
Informante:	Paulo Jorge Soares de Barros 31 99856-5055					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	-	
Área do Terreno:	480,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim	
Qtd. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 187,50	Data Amost.:	29/04/2021	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaivera-bairros-betim-480m2-venda-RS1					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Araúna					
Bairro:	Icaivera	Cidade:	Betim	UF:	MG	
Informante:	Paulo Jorge Soares de Barros 31 99856-5055					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	388,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 231,96	Data Amost.:	30/04/2021	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaivera-bairros-betim-388m2-venda-RS1					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	N/I					
Bairro:	Icaivera	Cidade:	Betim	UF:	MG	
Informante:	VLX Negocios Imobiliarios 31 99531-8082					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 200,00	Data Amost.:	29/04/2021	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaivera-bairros-betim-360m2-venda-RS1					





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	N / I					
Bairro:	Icaivera	Cidade:	Betim	UF:	MG	
Informante:	Factorial Imoveis 31 99582-0663					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	400,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 180,00	Data Amost.:	29/04/2021	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaivera-bairros-betim-400m2-venda-RS8					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	N / I					
Bairro:	Icaivera	Cidade:	Betim	UF:	MG	
Informante:	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRACAO 31 99434-4765					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 65.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 162,50	Data Amost.:	29/04/2021	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaivera-bairros-betim-360m2-venda-RS6					





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

De acordo com as análises e premissas identificadas, nota-se baixa demanda na região. O mercado imobiliário reage de forma mais gradativa que o mercado financeiro e, no momento, ainda é prematuro mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Recessivo

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Múltiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia





Parecer Técnico de Avaliação Mercadologica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Padrão	N/A	F. Local.						Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$ 100.000,00	480,00	0,900	R\$ 187,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 187,50
2	R\$ 100.000,00	388,00	0,900	R\$ 231,96	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 231,96
3	R\$ 80.000,00	360,00	0,900	R\$ 200,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 200,00
4	R\$ 80.000,00	400,00	0,900	R\$ 180,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 180,00
5	R\$ 65.000,00	360,00	0,900	R\$ 162,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 162,50

Média	R\$	192,39	Média	R\$	192,39
Desvio		25,954	Desvio		25,954
Coef. de variação		0,135	Coef. de variação		0,135

Média Saneada	R\$	192,39
Limite Inferior	R\$	134,67
Limite Superior	R\$	250,11
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{98667,51}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$192,39}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 18.982.800,00
------------------	--------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	100,00%
Número de Amostras Saneadas: 5	90,00%
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 134,67	80,00%
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 192,39	70,00%
Limite Superior (p/m ²): R\$ 250,11	60,00%
Média Saneada (p/m ²): R\$ 192,39	50,00%
T. de Student: 1,533	40,00%
Desvio Padrão: 25,95	30,00%
Coeficiente de Variação: 0,135	20,00%
	10,00%
	0,00%
	1 2 3 4 5
	R\$ 250,00
	R\$ 200,00
	R\$ 150,00
	R\$ 100,00
	R\$ 50,00
	R\$ -
	R\$ - R\$ 50,00 R\$ 100,00 R\$ 150,00 R\$ 200,00 R\$ 250,00

Comentários sobre o cálculo

Trata-se de 233 lotes de tamanhos variados. Não recebemos informações ou documentos indicando a localização exata dos lotes avaliando no empreendimento. O valor de mercado encontrado trata-se das amostras dos lotes disponíveis na região de Betim com tipologias similares a área avaliando. Foi identificado que há muita oferta e ainda pouca efetivação de negócios imobiliários. Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. O Agente não se obriga a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 20,68%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

BAIRRO ICAIVERA – BETIM/MG

#	BAIRRO	QUADR A	LOTES	MATRÍC LA	ÁREA M²
1	Icaivera - BETIM	108	32	490	360
2	Icaivera - BETIM	100	32	14.361	450
3	Icaivera - BETIM	109	34	14.377	368
4	Icaivera - BETIM	109	37	14.380	450
5	Icaivera - BETIM	109	38	14.381	375
6	Icaivera - BETIM	109	48	14.382	360
7	Icaivera - BETIM	121	62	14.393	360
8	Icaivera - BETIM	107	32	21.233	360
9	Icaivera - BETIM	110	17	21.235	480
10	Icaivera - BETIM	116	43	21.238	360
11	Icaivera - BETIM	124	43	21.240	410
12	Icaivera - BETIM	83	26	31.309	448
13	Icaivera - BETIM	83	27	31.310	432
14	Icaivera - BETIM	83	28	31.311	432
15	Icaivera - BETIM	83	30	31.312	600
16	Icaivera - BETIM	78	5	31.313	384
17	Icaivera - BETIM	76	39	31.320	440
18	Icaivera - BETIM	45	24	31.327	360
19	Icaivera - BETIM	45	50	31.328	360
20	Icaivera - BETIM	63	13	31.333	396
21	Icaivera - BETIM	98	1	31.339	351
22	Icaivera - BETIM	98	2	31.340	354,7
23	Icaivera - BETIM	34	8	31.349	720
24	Icaivera - BETIM	74	24	31.361	480
25	Icaivera - BETIM	74	26	31.363	465
26	Icaivera - BETIM	45	19	40.083	360
27	Icaivera - BETIM	121	47	40.086	360
28	Icaivera - BETIM	121	48	40.087	360
29	Icaivera - BETIM	110	45	40.090	360
30	Icaivera - BETIM	110	47	40.091	360
31	Icaivera - BETIM	111	11	40.093	360
32	Icaivera - BETIM	111	23	40.094	360
33	Icaivera - BETIM	100	26	40.167	420
34	Icaivera - BETIM	100	27	40.168	460
35	Icaivera - BETIM	100	33	40.169	440
36	Icaivera - BETIM	100	34	40.170	690
37	Icaivera - BETIM	100	61	40.172	360
38	Icaivera - BETIM	43	24	45.643	375
39	Icaivera - BETIM	43	35	46.212	420
40	Icaivera - BETIM	118	11	46.493	392
41	Icaivera - BETIM	118	12	46.493	406
42	Icaivera - BETIM	118	13	46.493	377
43	Icaivera - BETIM	118	14	46.493	406
44	Icaivera - BETIM	118	15	46.493	392
45	Icaivera - BETIM	118	16	46.493	336
46	Icaivera - BETIM	51	25	50.363	420
47	Icaivera - BETIM	64	26	50.372	441
48	Icaivera - BETIM	64	29	50.372	330
49	Icaivera - BETIM	72	14	50.375	360
50	Icaivera - BETIM	72	15	50.375	600
51	Icaivera - BETIM	76	11	50.377	637
52	Icaivera - BETIM	76	12	50.377	644
53	Icaivera - BETIM	83	50	50.380	608
54	Icaivera - BETIM	83	51	50.380	518
55	Icaivera - BETIM	83	53	50.380	704
56	Icaivera - BETIM	83	55	50.380	425
57	Icaivera - BETIM	83	56	50.380	480
58	Icaivera - BETIM	83	58	50.380	516





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

59	Icaivera - BETIM	103	24	50.388	360
60	Icaivera - BETIM	103	39	50.389	360
61	Icaivera - BETIM	104	33	50.394	360
62	Icaivera - BETIM	105	18	50.395	390
63	Icaivera - BETIM	105	19	50.395	380
64	Icaivera - BETIM	105	12	50.395	288
65	Icaivera - BETIM	105	24	50.396	348
66	Icaivera - BETIM	105	28	50.396	360
67	Icaivera - BETIM	106	39	50.397	310
68	Icaivera - BETIM	106	65	50.398	360
69	Icaivera - BETIM	107	5	50.399	360
70	Icaivera - BETIM	108	12	50.402	360
71	Icaivera - BETIM	108	13	50.402	360
72	Icaivera - BETIM	109	24	50.408	360
73	Icaivera - BETIM	110	12	50.410	442
74	Icaivera - BETIM	110	13	50.410	434
75	Icaivera - BETIM	110	25	50.411	767
76	Icaivera - BETIM	112	20	50.418	360
77	Icaivera - BETIM	115	18	50.422	360
78	Icaivera - BETIM	115	19	50.422	360
79	Icaivera - BETIM	115	20	50.422	360
80	Icaivera - BETIM	115	21	50.422	360
81	Icaivera - BETIM	118	22	50.423	364
82	Icaivera - BETIM	118	38	50.424	352
83	Icaivera - BETIM	118	40	50.424	341
84	Icaivera - BETIM	118	41	50.424	341
85	Icaivera - BETIM	118	48	50.425	348
86	Icaivera - BETIM	119	14	50.426	350
87	Icaivera - BETIM	119	15	50.426	350
88	Icaivera - BETIM	119	19	50.427	470
89	Icaivera - BETIM	119	29	50.428	384
90	Icaivera - BETIM	119	30	50.428	366
91	Icaivera - BETIM	119	34	50.428	360
92	Icaivera - BETIM	119	35	50.428	360
93	Icaivera - BETIM	120	19	50.429	360
94	Icaivera - BETIM	121	13	50.430	336
95	Icaivera - BETIM	121	34	50.432	348
96	Icaivera - BETIM	121	35	50.432	348
97	Icaivera - BETIM	121	36	50.432	348
98	Icaivera - BETIM	121	37	50.432	348
99	Icaivera - BETIM	28	18	52.776	990
100	Icaivera - BETIM	28	23	52.776	728
101	Icaivera - BETIM	28	24	52.776	481
102	Icaivera - BETIM	72	23	52.783	1042,85
103	Icaivera - BETIM	72	25	52.783	600
104	Icaivera - BETIM	91	6	52.786	360
105	Icaivera - BETIM	45	13	52.790	360
106	Icaivera - BETIM	45	15	52.790	360
107	Icaivera - BETIM	45	16	52.790	360
108	Icaivera - BETIM	72	8	52.794	555
109	Icaivera - BETIM	72	10	50.794	780
110	Icaivera - BETIM	80	37	53.157	435
111	Icaivera - BETIM	79	21	53.158	435
112	Icaivera - BETIM	79	23	53.158	450
113	Icaivera - BETIM	80	45	53.160	444
114	Icaivera - BETIM	85	11	53.164	399,96
115	Icaivera - BETIM	85	18	53.164	572
116	Icaivera - BETIM	43	20	54.130	360
117	Icaivera - BETIM	43	39	54.130	360
118	Icaivera - BETIM	45	25	54.137	360
119	Icaivera - BETIM	48	17	54.139	420
120	Icaivera - BETIM	49	10	54.141	360
121	Icaivera - BETIM	72	30	54.346	720





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

122	Icaivera - BETIM	72	32	34.346	1170
123	Icaivera - BETIM	80	49	54.523	450
124	Icaivera - BETIM	80	51	54.523	450
125	Icaivera - BETIM	80	52	54.523	450
126	Icaivera - BETIM	79	4	54.524	510
127	Icaivera - BETIM	79	7	54.524	510
128	Icaivera - BETIM	100	36	56.355	986
129	Icaivera - BETIM	100	40	56.355	380
130	Icaivera - BETIM	103	19	56.361	360
131	Icaivera - BETIM	103	20	56.361	360
132	Icaivera - BETIM	106	59	56.363	360
133	Icaivera - BETIM	106	61	56.363	360
134	Icaivera - BETIM	108	8	56.366	360
135	Icaivera - BETIM	108	10	56.366	360
136	Icaivera - BETIM	108	11	56.366	360
137	Icaivera - BETIM	109	28	56.369	360
138	Icaivera - BETIM	109	29	56.369	360
139	Icaivera - BETIM	109	30	56.369	360
140	Icaivera - BETIM	110	5	56.370	360
141	Icaivera - BETIM	110	29	56.371	336
142	Icaivera - BETIM	110	31	56.371	486
143	Icaivera - BETIM	110	32	56.371	351
144	Icaivera - BETIM	110	51	56.372	360
145	Icaivera - BETIM	115	22	56.380	360
146	Icaivera - BETIM	115	31	56.380	578
147	Icaivera - BETIM	117	12	56.382	420
148	Icaivera - BETIM	117	13	56.382	420
149	Icaivera - BETIM	118	17	56.383	392
150	Icaivera - BETIM	118	18	56.383	364
151	Icaivera - BETIM	118	19	56.383	405
152	Icaivera - BETIM	119	25	56.384	360
153	Icaivera - BETIM	120	8	56.385	360
154	Icaivera - BETIM	120	36	56.386	360
155	Icaivera - BETIM	121	18	56.387	348
156	Icaivera - BETIM	121	39	56.388	348
157	Icaivera - BETIM	121	40	56.388	348
158	Icaivera - BETIM	121	41	56.388	348
159	Icaivera - BETIM	121	42	56.388	360
160	Icaivera - BETIM	121	46	56.388	360
161	Icaivera - BETIM	121	55	56.389	360
162	Icaivera - BETIM	121	57	56.389	360
163	Icaivera - BETIM	121	58	56.389	360
164	Icaivera - BETIM	124	32	56.390	360
165	Icaivera - BETIM	124	42	56.390	410
166	Icaivera - BETIM	100	44	57.205	430
167	Icaivera - BETIM	100	52	57.206	440
168	Icaivera - BETIM	101	24	57.208	262,5
169	Icaivera - BETIM	101	28	57.209	360
170	Icaivera - BETIM	107	1	57.223	561
171	Icaivera - BETIM	108	19	57.226	348
172	Icaivera - BETIM	110	52	57.228	122,6
173	Icaivera - BETIM	111	9	57.229	360
174	Icaivera - BETIM	111	14	57.230	360
175	Icaivera - BETIM	112	13	57.231	384
176	Icaivera - BETIM	113	14	57.233	360
177	Icaivera - BETIM	116	42	57.236	360
178	Icaivera - BETIM	118	30	57.238	352
179	Icaivera - BETIM	118	31	57.238	320
180	Icaivera - BETIM	122	2	57.241	360
181	Icaivera - BETIM	125	2	57.242	360
182	Icaivera - BETIM	125	4	57.242	360
183	Icaivera - BETIM	35	16	62.817	360
184	Icaivera - BETIM	35	18	62.817	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

185	Icaivera - BETIM	35	20	62.817	360
186	Icaivera - BETIM	35	21	62.817	360
187	Icaivera - BETIM	35	22	62.817	360
188	Icaivera - BETIM	33	15	62.819	360
189	Icaivera - BETIM	33	11	62.820	360
190	Icaivera - BETIM	31	1	62.822	360
191	Icaivera - BETIM	31	2	62.822	360
192	Icaivera - BETIM	31	3	62.822	360
193	Icaivera - BETIM	31	4	62.822	360
194	Icaivera - BETIM	103	36	70.701	360
195	Icaivera - BETIM	28	6	74.424	888
196	Icaivera - BETIM	28	7	74.725	710
197	Icaivera - BETIM	28	50% em comum do lote 34	74.427	360
198	Icaivera - BETIM	45	58	74.438	360
199	Icaivera - BETIM	79	11	79.609	450
200	Icaivera - BETIM	79	12	79.609	360
201	Icaivera - BETIM	79	13	79.609	360
202	Icaivera - BETIM	79	14	79.609	360
203	Icaivera - BETIM	79	17	79.609	360
204	Icaivera - BETIM	92	34	79.610	360
205	Icaivera - BETIM	92	35	79.610	1030
206	Icaivera - BETIM	92	37	79.610	360
207	Icaivera - BETIM	113	50% em comum do lote 32	122.349	360
208	Icaivera - BETIM	28	50% do lote 25	125.784	360
209	Icaivera - CONTAGEM	95	5	52.795	333
210	Icaivera - CONTAGEM	95	6	52.795	371
211	Icaivera - CONTAGEM	95	9	52.796	352
212	Icaivera - CONTAGEM	95	10	52.796	330
213	Icaivera - CONTAGEM	3	3	19.196	462
214	Icaivera - CONTAGEM	4	13	19.198	522
215	Icaivera - CONTAGEM	4	14	19.199	493,5
216	Icaivera - CONTAGEM	2	12	40.868	540
217	Icaivera - CONTAGEM	2	20	40.869	513
218	Icaivera - CONTAGEM	2	22	40.869	642,6
219	Icaivera - CONTAGEM	3	19	40.873	360
220	Icaivera - CONTAGEM	3	21	40.874	466,7
221	Icaivera - CONTAGEM	3	24	40.874	360
222	Icaivera - CONTAGEM	3	25	40.874	390
223	Icaivera - CONTAGEM	4	7	40.875	425,5
224	Icaivera - CONTAGEM	4	15	40.876	535,5
225	Icaivera - CONTAGEM	4	16	40.876	722,8
226	Icaivera - CONTAGEM	5	2	40.877	355
227	Icaivera - CONTAGEM	5	30	40.879	360
228	Icaivera - CONTAGEM	5	33	40.880	360
	Icaivera -				





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

198	Icaivera - BETIM	45	58	74.438	360
199	Icaivera - BETIM	79	11	79.609	450
200	Icaivera - BETIM	79	12	79.609	360
201	Icaivera - BETIM	79	13	79.609	360
202	Icaivera - BETIM	79	14	79.609	360
203	Icaivera - BETIM	79	17	79.609	360
204	Icaivera - BETIM	92	34	79.610	360
205	Icaivera - BETIM	92	35	79.610	1030
206	Icaivera - BETIM	92	37	79.610	360
207	Icaivera - BETIM	113	50% em comum do lote 32	122.349	360
208	Icaivera - BETIM	28	50% do lote 25	125.784	360
209	Icaivera - CONTAGEM	95	5	52.795	333
210	Icaivera - CONTAGEM	95	6	52.795	371
211	Icaivera - CONTAGEM	95	9	52.796	352
212	Icaivera - CONTAGEM	95	10	52.796	330
213	Icaivera - CONTAGEM	3	3	19.196	462
214	Icaivera - CONTAGEM	4	13	19.198	522
215	Icaivera - CONTAGEM	4	14	19.199	493,5
216	Icaivera - CONTAGEM	2	12	40.868	540
217	Icaivera - CONTAGEM	2	20	40.869	513
218	Icaivera - CONTAGEM	2	22	40.869	642,6
219	Icaivera - CONTAGEM	3	19	40.873	360
220	Icaivera - CONTAGEM	3	21	40.874	466,7
221	Icaivera - CONTAGEM	3	24	40.874	360
222	Icaivera - CONTAGEM	3	25	40.874	390
223	Icaivera - CONTAGEM	4	7	40.875	425,5
224	Icaivera - CONTAGEM	4	15	40.876	535,5
225	Icaivera - CONTAGEM	4	16	40.876	722,8
226	Icaivera - CONTAGEM	5	2	40.877	355
227	Icaivera - CONTAGEM	5	30	40.879	360
228	Icaivera - CONTAGEM	5	33	40.880	360
229	Icaivera - CONTAGEM	6	50	40.882	484,8
230	Icaivera - CONTAGEM	7	15	47.854	444
231	Icaivera - CONTAGEM	21	37	63.236	360
232	Icaivera - CONTAGEM	23	6	104.248	411
233	Icaivera - CONTAGEM	2	21	115.851	556,5





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

229	Icaivera - CONTAGEM	6	50	40.882	484,8
230	Icaivera - CONTAGEM	7	15	47.854	444
231	Icaivera - CONTAGEM	21	37	63.236	360
232	Icaivera - CONTAGEM	23	6	104.248	411
233	Icaivera - CONTAGEM	2	21	115.851	556,5



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.	Data da Solicitação: 24/03/2021
Proprietário: BARBOSA IMÓVEIS LTDA	Data da Vistoria: 20/04/2021
Endereço: Principais ruas: Violetas; Papoulas; Orquídeas e Lírios.	Data do Laudo: 07/05/2021
Complemento: -	Matrícula/Cartório: Vários / Registro de Imóveis da Comarca de Igarapé/MG
Bairro: Panorama Industrial	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Igarapé UF: MG CEP: 32900-000	Finalidade: Compra / Venda

Informações de Áreas

Matrícula	IPTU
Terreno: - m ²	Terreno: - m ²
Construída: - m ²	Construída: - m ²
Comum: - m ²	Fração Ideal: 1,0000000
Garagem: - m ²	Área Considerada
Depósito: - m ²	Terreno: 126.595,00 m ²
Total: - m ²	Construída: - m ²
Fração Ideal: 1,0000000	

Características do Imóvel

Uso: Residencial
Tipologia: Terreno
Idade Aparente: N/A
Topografia: Plano
Est. Conservação: -
Qtd. de Quartos: -
Qtd. de Vagas: -
Ocupação: Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 18.372.600,00

(DEZOITO MILHÕES, TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

Os imóveis objeto deste estudo foram avaliados considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem os bens avaliados. Consideramos um total de 339 lotes distribuídos em 15 quadras, situados no Bairro Panorama Industrial, zona urbana do município de Igarapé/MG. Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do loteamento, porém sem a localização exata dos lotes avaliados. Foi realizado a pesquisa do mercado imobiliário local e o levantamento dos valores praticados na região. Utilizamos também, informações gerenciais verbais e escritas, recebidas através da contratante. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo o Agente não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade do Agente, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo. Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade. Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Certidão de Escritura Pública, Livro 10-N, folhas 027 e 028 (anexo) - Data de referência 30 de março de 2016

Área de Terreno: 126.595 m² - Área Construída: n/i - Área Privativa: n/i - Nº de Vagas: n/i

Responsável Técnico: **Roberto Greiner C**

Telefone de Contato: **31 99328-1711**

Identificação: **CNAI 21.377**

Assinatura: _____



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

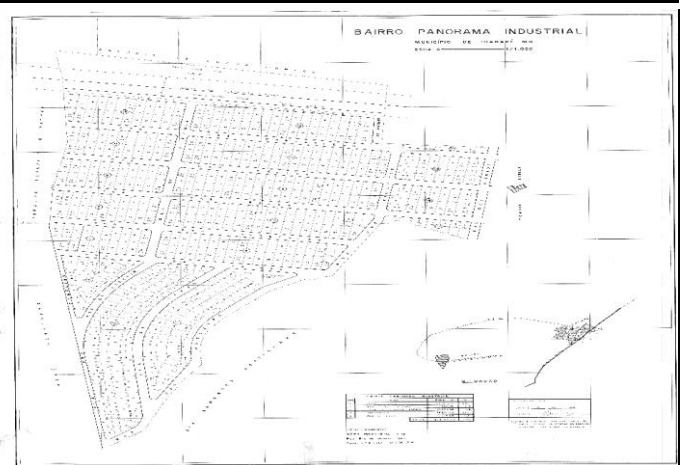
Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Em Implantação	Irregular	Isolada	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	126.595,00 m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	Não identificado
Fator Desvalorizante:	Melhoramentos na infraestrutura

Características da Região				
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: Não
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Não



Visão ampla da região



Planta do bairro

Comentários sobre a região
Logradouros principais: Rua das Violetas, Rua das Papoulas, Rua das Orquídeas, Rua dos Lírios. Principais referências na região: Pesque e Pague Clube Hilbert, Escola Municipal Professora Amélia Amaral e Silva. A região é ocupada predominantemente por loteamentos e bairros em expansão, com casas de padrão normal a baixo com vocação residencial. A região é dotado de serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação parcial das vias públicas, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Rua das Palmas



Rua das Palmas com Rua das Camélias



Rua das Palmas com Rua do Alecrim



Reservatório da Copasa - Rua das Orquídeas



Rua das Rosas



Identificação do Bairro - Rua das Rosas



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Principais ruas: Violetas; Papoulas; Orquídeas e Lírios.				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	126595,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	N/A	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	-
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua do Alecrim ,1				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Imóveis Bruno Lara (31) 98420-6497				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	375,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 120,00	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-panorama-industrial-bairros-igarape-375				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Jose Patrocinio, 1				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Imóveis Bruno Lara (31) 98420-6497				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	372,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 78.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 188,71	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-montes-claros-				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Av Central				
Bairro:	Panorama Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Inova Plataforma de Integração (31) 99434-4765				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	12
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 70.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 175,00	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-panorama-industrial-bairros-igarape-360				





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	N/I						
Bairro:	Panorama Industrial		Cidade:	Igarapé	UF:		MG
Informante:	Flavio Pires Imoveis (31) 3594-4325						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-		
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 112,50	Data Amost.:	20/04/2021		
Observações:	https://www.flaviopiresimoveis.com/imovel/lote/panorama-industrial/944						

Elemento Comparativo 5

Endereço:	N / I						
Bairro:	Panorama Industrial		Cidade:	Igarapé	UF:		MG
Informante:	Futura Imóveis (31) 3381-7373						
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-		
Preço Anunciado:	R\$ 65.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 162,50	Data Amost.:	20/04/2021		
Observações:	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-em-panorama-industrial						





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

A região é ocupada predominantemente por loteamentos e bairros em expansão, com casas de padrão normal a baixo. De acordo com as análises e premissas identificadas, nota-se baixa demanda e muita oferta na região. Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. O mercado imobiliário reage de forma mais gradativa que o mercado financeiro e, no momento, ainda é prematuro mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio/Baixo
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio/Baixo
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal/Difícil
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Recessivo

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Top.	N/A	F. Local.	N/A		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 50.000,00	375,00	0,900	R\$ 120,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 120,00
2	R\$ 78.000,00	372,00	0,900	R\$ 188,71	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,909	R\$ 171,55
3	R\$ 70.000,00	360,00	0,900	R\$ 175,00	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,909	R\$ 159,09
4	R\$ 45.000,00	360,00	0,900	R\$ 112,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 112,50
5	R\$ 65.000,00	360,00	0,900	R\$ 162,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 162,50

Média	R\$ 151,74	Média	R\$ 145,13
Desvio	33,804	Desvio	26,884
Coef. de variação	0,223	Coef. de variação	0,185

Média Saneada	R\$ 145,13
Limite Inferior	R\$ 101,59
Limite Superior	R\$ 188,67
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{126595,00}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$145,13}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 18.372.600,00
------------------	---------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 101,59
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 145,13
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 188,67
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 145,13
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	26,88
Coeficiente de Variação:	0,185
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 20,61
Inferior (p/m ²):	-14,20% R\$ 124,52
Superior (p/m ²):	14,20% R\$ 165,74
Amplitude Total	28,40%

Comentários sobre o cálculo

Trata-se de 339 lotes de tamanhos variados. Não recebemos informações ou documentos indicando a localização exata dos lotes avaliando no empreendimento. O valor de mercado encontrado trata-se das amostras dos lotes disponíveis na região de Igarapé com tipologias similares a área avaliando.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 28,40%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

1 de 3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado de Minas Gerais - Comarca de Raul Soares
Distrito de Bicuiba

Lélio Henrique de Souza Lima

Tabellião

CERTIDÃO DE ESCRITURA PÚBLICA

Livro: 10-N

Folha: 027 e 028

CERTIFICO, a pedido da pessoa interessada, que revendo o livro 10-N, folha 027 e 028, desta Serventia, encontrei termo lavrado com o seguinte teor:



INSTRUMENTO PÚBLICO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ENTRE SI FAZ(EM): KATIA IMOBILIARIA LTDA. e OUTROS, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda virem que, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e três (16/01/2003), neste distrito de Bicuiba, Comarca de Raul Soares, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em Cartório, perante mim Tabellião, de passagem por este distrito, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES): KATIA IMOBILIARIA LTDA., CGC: 18.733.857/0001-86 com sua sede comercial a Rua da Bahia, nº 1.148, sala 1.401, centro de Belo Horizonte - Minas Gerais, representada neste ato por seu sócio diretor MÁRIO GARCIA ROZA, brasileiro, casado, empresário, CI M - 2.917 219 SSP/MG, CPF: 013.693.776-49, residente e domiciliado na Rua Bernardo Guimaraes, nº 160 apto 501, bairro Funcionários, Belo Horizonte - MG; e de outro lado como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES): BARBOSA IMOVEIS LTDA., CNPJ: 19.139.104/0001-37, com sua sede na Rua São Paulo, nº 684, sala 309, centro de Belo Horizonte - Minas Gerais, representada neste ato por seu sócio JOSÉ GERALDO DOS SANTOS, brasileiro, Casado, Comerciante, CPF: 325.493.506-34, portador do documento de identidade nº M-722.606 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Bernardo Guimarães, nº: 2932, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG; AFONSO ASSUNÇÃO SOUZA, brasileiro, engenheiro, casado, CI MG - 223.031 CPF: 256-608.296-00, residente e domiciliado a Rua Professor Tancredo Martins, nº 59, apto 202, bairro Novo São Lucas - Belo Horizonte - MG; JOSE ROBERTO SOARES, brasileiro, engenheiro agrimensor, separado judicialmente, CREA nº 77293, CRECI nº 12884, CPF: 205.800.536-87, residente e domiciliado a Rua Coronel Bernardino, nº 120, bairro Palmeiras, na cidade de Belo Horizonte - MG; Pessoas cujas identidades e capacidades, são reconhecidas por mim Tabellião, através dos documentos exibidos e acima relatados, do que dou fe Pelot(s) outorgante(es) vendedor(es) foi dito que, a justo título, são senhores e legítimos possuidores dos seguintes imóveis: QUADRA 01: lotes de nºs 01, medindo 590,00 m2, lote de nº 02 medindo 359,00 m2, lote de nº 03 medindo 530,00 m2, lote de nº 04 medindo 377,00 m2, lotes de nºs 05, 06, 08, 10, 11, 12, 13 medindo 405,00 m2 cada, lotes de nºs 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, medindo 330,00 m2 cada, lotes de nºs 29, 30, 31, 33, 35, medindo 490,00 m2 cada, lote de nº 36 medindo 367,00 m2, lote de nº 37 medindo 376,00 m2. QUADRA 02: lote de nº 1 medindo 465,00 m2, lotes de nºs 02, 28 medindo 374,00 m2 cada, lotes nºs 03, 44, 45, 47, 48, 51, 52, 53, 55, medindo 390,00 m2 cada, lotes de nºs 04, 05, 06, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 57, 58 medindo 360,00 m2 cada, lotes de nºs 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 medindo 450,00 m2 cada, lote de nº 18 medindo 410,00 m2, lote de nº 19 medindo 371,00 m2, lote de nº 20 medindo 378,00 m2.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

lote de nº21 medindo 370,00 m2, lote de nº22 medindo 364,00 m2, lote de nº23 medindo 380,00m2, lote de nº24 medindo 392,00 m2, lote de nº25 medindo 381,00 m2, lote de nº26 medindo 378,00 m2, lote de nº27 medindo 382,00 m2, lote de nº29 medindo 366,00 m2, lote de nº59 medindo 377,00m2; QUADRA 03: lote de nº01 medindo 420,00 m2; lotes nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 13 medindo 375,00 m2 cada, lotes de nºs 08, 15, 16 medindo 360,00 m2 cada, lote de nº10 medindo 365,00 m2, lote de nº11 medindo 367,00 m2, lote de nº12 medindo 372,00 m2; lote de nº17 medindo 390,00 m2 QUADRA 04: lote de nº01 medindo 621,00 m2, lotes de nºs 04, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, medindo 360,00 m2; lote de nº 36 medindo 406,00m2; QUADRA 05: lotes de nºs01, 02, 03, 04, 05, 06, 13, 15, 17, 18, 19, medindo 360,00 m2 cada. QUADRA 06: lote de nº01 medindo 613,00 m2, lotes de nºs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, medindo 360,00 m2 cada, e lote de nº 40 medindo 406,00 m2 QUADRA 07: lotes de nºs 01, 02, 03, 04, 05, 16, 17, 18, e 21 medindo 360,00m2 cada; QUADRA 08: lotes de nºs 01, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42 medindo 360,00m2 cada; QUADRA 09: lotes de nºs03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 14, 15, 16, 17, 18 medindo 360,00m2 e lote de nº12 medindo 495,00 m2; QUADRA 10: lotes de nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42 medindo 360,00 m2 cada; QUADRA 11: lotes de nºs 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, medindo 360,00 m2 cada e lote de nº11 medindo 465,00 m2 QUADRA 12: lotes de nºs 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, medindo 360,00 m2 cada QUADRA 13: lotes de nºs 01, 02, 03, 07, 08, 09, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, medindo 360,00 m2 cada, lote de nº12 medindo 525,00 m2, lote de nº13 medindo 375,00 m2, QUADRA 16: lotes de nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 medindo 360,00 m2 cada, lote de nº08 medindo 661,00 m2, lote de nº09 medindo 430,00 m2 lote de nº10 medindo 416,00 m2 QUADRA 17: lote de nº04 medindo 364,00 m2 lote de nº05 medindo 390,00 m2 e lote de nº06 medindo 438,00 m2. Todos os lotes acima descritos situados no loteamento denominado **BAIRRO PANORAMA INDUSTRIAL**, situado na zona urbana do município de Igarapé / Minas Gerais. **PROCEDENCIA:** R-001, R-002, R-003 Matrícula 72514, do Livro 2 de registro Geral do cartório de registro de imóveis de Betim - MG. Sendo que a compradora **BARBOSA IMOVEIS LTDA**, adquiri **59%** (cinquenta por cento); **AFONSO ASSUNÇÃO SOUZA** adquiri **33%** (trinta e três por cento) **JOSE ROBERTO SOARES**, adquiri **17%** (dezesete por cento) dos imóveis acima descritos. Que possuindo os imóveis retro descritos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vende-los aos outorgados compradores, já qualificados como pro bem desta escritura, na melhor forma de direito como vendido tem, pelo preço certo e convencionado de **R\$ 409.959,63 (Quatrocentos e nove mil novecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e três centavos)** sendo **R\$3,33 (Três Reais e Trinta e Três Centavos)** por metro quadrado; conforme Tabela em anexo; estando o imóvel totalmente quitado confessa receber neste ato deles outorgados compradores em moeda corrente deste país, que conta e acha exato, da qual da aos mesmos compradores, plena geral e irrevogável quitação de pagamento e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transferem-lhe toda a posse jus domínio e direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que deles os mesmos compradores, usem, gozem e disponham livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores e fazerem esta venda sempre boa firme e valiosa, responde do pela evicção de direito quando chamados a autoria, tomando desde já os mesmos compradores posse dos ditos bens pela **CLAUSULA CONSTITUTIVA** do que tudo eu tabelião, dou fe. Pelos outorgados compradores já qualificados, me foi dito que aceitam a presente venda e essa escritura, em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: O ITBI - imposto sobre transmissão de bens imóveis será recolhido e apresentado juntamente com esta no ato do registro na CRI competente. Os outorgantes compradores examinaram e aceitaram como boa para a prática deste ato, a certidão de propriedade, ações reais, e pessoais reipersecutórias sobre os imóveis e estão cientes que além da necessidade de se exigir as referidas certidões, também as referentes as ações trabalhistas, estas especialmente as dispensaram assim como dispensaram a apresentação das demais certidões a que alude a lei 7.433/85 e seu decreto regulamentar 93240/86, dos quais tem pleno conhecimento, dispensou a certidão negativa de tributos fiscais nos termos do artigo 1º inciso V paragrafo II do referido decreto, obrigando-se expressamente por eventuais débitos fiscais, certidões de registro e matrículas supramencionadas. A outorgante declara sob responsabilidade civil e criminal que sob os



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Estado de Minas Gerais - Comarca de Raul Soares
Distrito de Bicuiba

Lélio Henrique de Souza Lima

Tabelião

imóveis objetos desta escritura não ocorrem quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal ou feitos ajuizados, deixando de apresentar as certidões negativas com o que concordam os outorgados compradores, isentando a serventia de quaisquer responsabilidades. Para efeitos da lei 7.433 de lei 18-12-85 e do provimento da corregedoria de justiça do estado de Minas Gerais, item V e INST 157/86 os outorgados compradores dispensam a apresentação de feitos ajuizados por parte da vendedora. EMITIDA A DOI. Declaração sobre operações imobiliárias. c.f INSEFR 163 de 23-12-1999. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lida sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Sendo dispensada a presença de testemunhas instrumentárias, de acordo com a Lei Federal 6.952 de 06 de novembro de 1981. Eu, Lélio Henrique de Souza Lima, Tabelião, que esta digitei, subscrevo e assino. Dou fé. (a.a.) Lélio Henrique de Souza Lima - Tabelião, MÁRIO GARCIA ROZA, JOSÉ GERALDO DOS SANTOS, AFONSO ASSUNÇÃO SOUZA, JOSE ROBERTO SOARES.

Bicuiba, 30 de março de 2016.


Lélio Henrique de Souza Lima
Tabelião





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
1	1	1	590
2	1	2	359
3	1	3	530
4	1	4	377
5	1	5	405
6	1	6	405
7	1	8	405
8	1	10	405
9	1	11	405
10	1	12	405
11	1	13	405
12	1	14	360
13	1	15	360
14	1	16	360
15	1	17	360
16	1	18	360
17	1	19	360
18	1	20	360
19	1	21	360
20	1	22	360
21	1	23	360
22	1	24	360
23	1	25	360
24	1	26	360
25	1	27	360
26	1	29	490
27	1	30	490
28	1	31	490
29	1	33	490
30	1	35	490
31	1	36	367
32	1	37	376
33	2	1	465
34	2	2	374
35	2	3	390
36	2	4	360
37	2	5	360
38	2	6	360
39	2	7	450
40	2	9	450





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
41	2	10	450
42	2	11	450
43	2	13	450
44	2	14	450
45	2	15	450
46	2	16	450
47	2	17	450
48	2	18	410
49	2	19	371
50	2	20	378
51	2	21	370
52	2	22	364
53	2	23	380
54	2	24	392
55	2	25	381
56	2	26	378
57	2	27	382
58	2	28	374
59	2	29	366
60	2	33	360
61	2	34	360
62	2	35	360
63	2	36	360
64	2	37	360
65	2	38	360
66	2	39	360
67	2	40	360
68	2	41	360
69	2	42	360
70	2	43	360
71	2	44	390
72	2	45	390
73	2	47	390
74	2	48	390
75	2	51	390
76	2	52	390
77	2	53	390
78	2	55	390
79	2	57	360
80	2	58	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
81	2	59	377
82	3	1	420
83	3	2	375
84	3	3	375
85	3	4	375
86	3	5	375
87	3	6	375
88	3	7	375
89	3	8	360
90	3	9	375
91	3	10	365
92	3	11	367
93	3	12	372
94	3	13	375
95	3	15	360
96	3	16	360
97	3	17	390
98	4	1	621
99	4	4	360
100	4	6	360
101	4	7	360
102	4	8	360
103	4	10	360
104	4	11	360
105	4	12	360
106	4	13	360
107	4	14	360
108	4	16	360
109	4	17	360
110	4	18	360
111	4	19	360
112	4	21	360
113	4	22	360
114	4	25	360
115	4	26	360
116	4	27	360
117	4	28	360
118	4	29	360
119	4	30	360
120	4	31	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
121	4	32	360
122	4	33	360
123	4	34	360
124	4	35	360
125	4	36	406
126	5	1	360
127	5	2	360
128	5	3	360
129	5	4	360
130	5	5	360
131	5	6	360
132	5	13	360
133	5	15	360
134	5	17	360
135	5	18	360
136	5	19	360
137	6	1	613
138	6	2	360
139	6	3	360
140	6	4	360
141	6	5	360
142	6	6	360
143	6	7	360
144	6	8	360
145	6	9	360
146	6	10	360
147	6	11	360
148	6	12	360
149	6	14	360
150	6	16	360
151	6	17	360
152	6	18	360
153	6	20	360
154	6	21	360
155	6	24	360
156	6	25	360
157	6	29	360
158	6	30	360
159	6	32	360
160	6	33	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
161	6	34	360
162	6	35	360
163	6	36	360
164	6	37	360
165	6	39	360
166	6	40	406
167	7	1	360
168	7	2	360
169	7	3	360
170	7	4	360
171	7	5	360
172	7	16	360
173	7	17	360
174	7	18	360
175	7	21	360
176	8	1	360
177	8	3	360
178	8	4	360
179	8	5	360
180	8	6	360
181	8	9	360
182	8	10	360
183	8	11	360
184	8	12	360
185	8	13	360
186	8	15	360
187	8	18	360
188	8	19	360
189	8	22	360
190	8	23	360
191	8	24	360
192	8	25	360
193	8	29	360
194	8	30	360
195	8	31	360
196	8	33	360
197	8	34	360
198	8	37	360
199	8	38	360
200	8	39	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
201	8	40	360
202	8	41	360
203	8	42	360
204	9	3	360
205	9	4	360
206	9	6	360
207	9	7	360
208	9	8	360
209	9	9	360
210	9	10	360
211	9	12	405
212	9	14	360
213	9	15	360
214	9	16	360
215	9	17	360
216	9	18	360
217	10	1	360
218	10	2	360
219	10	3	360
220	10	4	360
221	10	5	360
222	10	6	360
223	10	7	360
224	10	8	360
225	10	9	360
226	10	10	360
227	10	11	360
228	10	13	360
229	10	14	360
230	10	15	360
231	10	16	360
232	10	17	360
233	10	18	360
234	10	19	360
235	10	20	360
236	10	21	360
237	10	23	360
238	10	25	360
239	10	26	360
240	10	27	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
241	10	28	360
242	10	29	360
243	10	30	360
244	10	31	360
245	10	32	360
246	10	33	360
247	10	34	360
248	10	37	360
249	10	38	360
250	10	39	360
251	10	40	360
252	10	41	360
253	10	42	360
254	11	1	360
255	11	2	360
256	11	3	360
257	11	5	360
258	11	6	360
259	11	7	360
260	11	8	360
261	11	9	360
262	11	10	360
263	11	11	465
264	11	14	360
265	11	15	360
266	11	16	360
267	11	17	360
268	11	18	360
269	11	19	360
270	11	20	360
271	11	21	360
272	11	22	360
273	12	2	360
274	12	3	360
275	12	4	360
276	12	6	360
277	12	7	360
278	12	8	360
279	12	9	360
280	12	10	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
281	12	11	360
282	12	12	360
283	12	13	360
284	12	14	360
285	12	15	360
286	12	16	360
287	12	21	360
288	12	22	360
289	12	23	360
290	12	24	360
291	12	25	360
292	12	26	360
293	12	27	360
294	12	28	360
295	12	29	360
296	12	30	360
297	12	31	360
298	12	32	360
299	12	33	360
300	12	34	360
301	12	35	360
302	13	1	360
303	13	2	360
304	13	3	360
305	13	7	360
306	13	8	360
307	13	9	360,00
308	13	12	525,00
309	13	13	375,00
310	13	14	360,00
311	13	15	360,00
312	13	16	360,00
313	13	17	360,00
314	13	18	360,00
315	13	19	360,00
316	13	20	360,00
317	13	21	360,00
318	13	22	360,00
319	13	24	360,00
320	16	1	360,00





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	ÁREA (m2)
321	16	2	360,00
322	16	3	360,00
323	16	4	360,00
324	16	5	360,00
325	16	6	360,00
326	16	7	360,00
327	16	8	661,00
328	16	9	430,00
329	16	10	416,00
330	16	11	360,00
331	16	12	360,00
332	16	13	360,00
333	16	14	360,00
334	16	15	360,00
335	16	16	360,00
336	16	17	360,00
337	17	4	364,00
338	17	5	390,00
339	17	6	438,00
		Totais	126.595,00
			m2

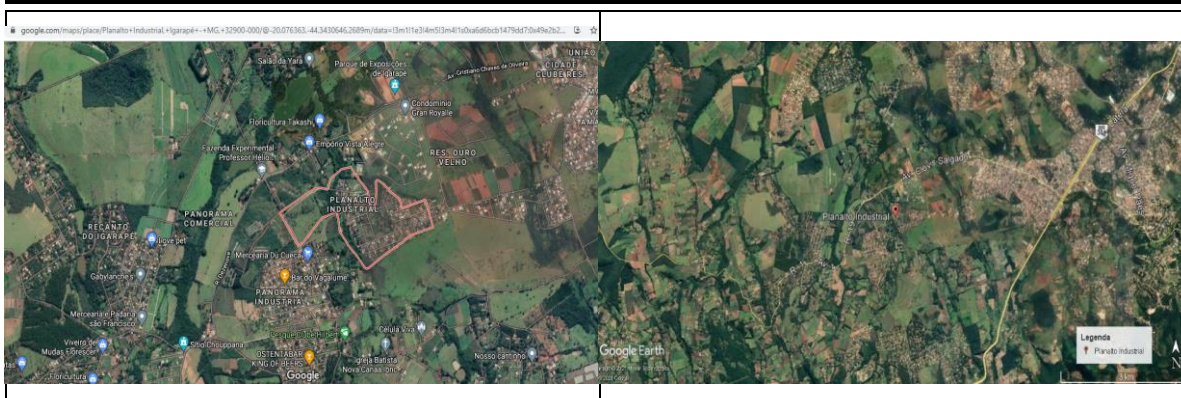




Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.	Data da Solicitação:	24/03/2021
Proprietário:	BARBOSA IMÓVEIS LTDA	Data da Vistoria:	20/04/2021
Endereço:	Várias ruas	Data do Laudo:	10/05/2021
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	Vários / Registro de Imóveis da Comarca de Igarapé/MG
Bairro:	Planalto Industrial	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Igarapé	UF:	MG
CEP:	-	Finalidade:	Compra / Venda

Informações de Áreas

Matrícula	IPTU
Terreno: - m ²	Terreno: - m ²
Construída: - m ²	Construída: - m ²
Comum: - m ²	Fração Ideal: 1,0000000
Garagem: - m ²	Área Considerada
Depósito: - m ²	Terreno: 162.977,89 m ²
Total: - m ²	Construída: - m ²
Fração Ideal: 1,0000000	

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	N/A
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 22.442.000,00

(VINTE E DOIS MILHÕES, QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL REAIS)

Comentários Gerais

Os imóveis objeto deste estudo foram avaliados considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem os bens avaliados. Consideramos um total de 429 lotes, situados no Bairro Planalto Industrial, zona urbana do município de Igarapé/MG. Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do loteamento, porém sem a localização exata dos lotes avaliados. Foi realizado a pesquisa do mercado imobiliário local e o levantamento dos valores praticados na região. Utilizamos também, informações gerenciais verbais e escritas, recebidas através da contratante. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo o Agente não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade do Agente, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo. Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade. Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Área de Terreno: 162.977,89 m² (ver anexo) - Área Construída: n/i - Área Privativa: n/i - Nº de Vagas: n/i

Responsável Técnico: **Roberto Greiner C**

Telefone de Contato: **31 99328-1711**

Identificação: **CNAI 21.377**

Assinatura: _____



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

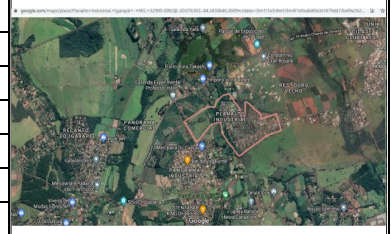
Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Várias ruas				
Bairro:	Planalto Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	162977,89	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	N/A	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	-
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

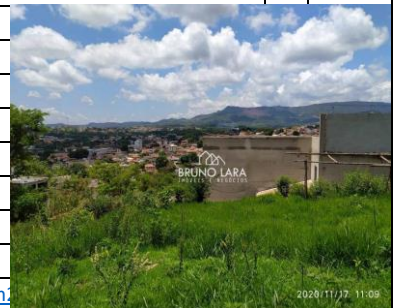
Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Além Paraíba				
Bairro:	Planalto Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Imóveis Bruno Lara (31) 98420-6497				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtd. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 55.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 137,50	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-industrial-bairros-igarape-360m				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Jose Patrocinio, 1				
Bairro:	Planalto Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Imóveis Bruno Lara (31) 98420-6497				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	372,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 78.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 188,71	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-planalto-industrial-bairros-igarape-372m				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	N/I				
Bairro:	Planalto Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Flavio Pires Imóveis (31) 3594-4325				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 50.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 125,00	Data Amost.:	20/04/2021
Observações:	https://www.flaviopiresimoveis.com/imovel/lote/planalto-industrial/994				





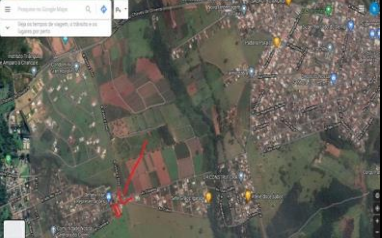
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	N/I					
Bairro:	Planalto Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG	
Informante:	Nelson (31) 98441-0180					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	420,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 65.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 139,29	Data Amost.:	20/04/2021	
Observações:	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/lote-terreno-igarape-410-bairro-pl					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Brás Pires esquina com Rua Alto Jequitiba					
Bairro:	Planalto Industrial	Cidade:	Igarapé	UF:	MG	
Informante:	Destraimóveis (31) 99119-8166					
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	423,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 60.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 127,66	Data Amost.:	20/04/2021	
Observações:						





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

A região é ocupada predominantemente por loteamentos e bairros em expansão, com casas de padrão normal a baixo. De acordo com as análises e premissas identificadas, nota-se baixa demanda e muita oferta na região. Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. O mercado imobiliário reage de forma mais gradativa que o mercado financeiro e, no momento, ainda é prematuro mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio/Baixo
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio/Baixo
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal/Difícil
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Recessivo

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Top.	N/A	F. Local.	N/A		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 55.000,00	360,00	0,900	R\$ 137,50	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,909	R\$ 125,00
2	R\$ 78.000,00	372,00	0,900	R\$ 188,71	1,000	1,000	0,909	1,000	1,000	0,909	R\$ 171,55
3	R\$ 50.000,00	360,00	0,900	R\$ 125,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 125,00
4	R\$ 65.000,00	420,00	0,900	R\$ 139,29	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 139,29
5	R\$ 60.000,00	423,00	0,900	R\$ 127,66	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 127,66

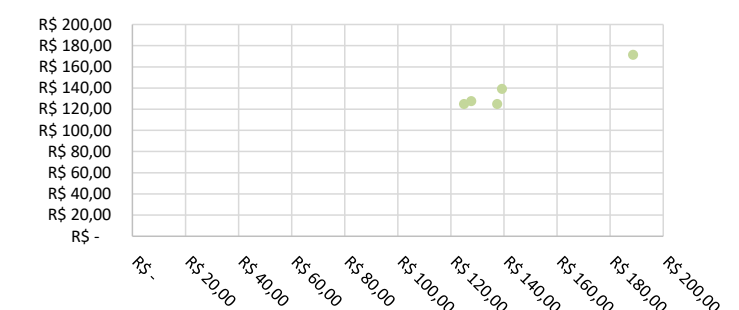
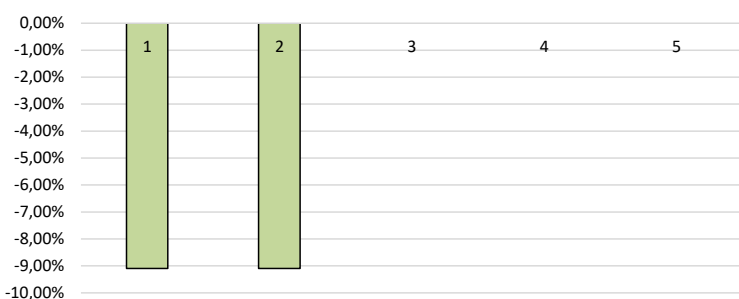
Média	R\$	143,63	Média	R\$	137,70
Desvio		25,936	Desvio		19,824
Coef. de variação		0,181	Coef. de variação		0,144

Média Saneada	R\$	137,70
Limite Inferior	R\$	96,39
Limite Superior	R\$	179,01
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{162977,89}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$137,70}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 22.442.000,00
------------------	---------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	--------------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 96,39
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 137,70
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 179,01
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 137,70
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	19,82
Coeficiente de Variação:	0,144
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 15,20
Inferior (p/m ²):	-11,04% R\$ 122,50
Superior (p/m ²):	11,04% R\$ 152,90
Amplitude Total	22,07%



Comentários sobre o cálculo

Trata-se de 429 lotes de tamanhos variados. Não recebemos informações ou documentos indicando a localização exata dos lotes avaliando no empreendimento. O valor de mercado encontrado trata-se das amostras dos lotes disponíveis na região de Igarapé com tipologias similares a área avaliando.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 22,07%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

#	QUADRA	LOTE	MATRÍCULA	METAGEM M ²
1	1	1	79530	360
2	1	2	79530	360
3	1	4	79530	360
4	1	6	79530	360
5	1	7	79530	360
6	1	8	79530	495
7	2	1	79530	607
8	2	2	79530	397
9	2	3	79530	360
10	2	4	79530	360
11	2	5	79530	360
12	2	6	79530	360
13	2	7	79530	360
14	2	8	79530	360
15	2	9	79530	360
16	2	10	79530	360
17	2	11	79530	360
18	2	12	79530	360
19	2	13	79530	360
20	2	14	79530	360
21	2	15	79530	420
22	2	16	79530	484
23	3	1	79530	403
24	3	2	79530	408
25	3	3	79530	408
26	3	4	79530	408
27	3	5	79530	420
28	3	6	79530	504,5
29	3	7	79530	510
30	3	8	79530	371
31	4	5	79530	360
32	4	8	79530	360
33	4	12	79530	360
34	4	15	79530	360
35	4	16	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

36	4	17	79530	360
37	4	19	79530	448,25
38	5	1	79530	360
39	5	2	79530	360
40	5	3	79530	360
41	5	5	79530	360
42	5	6	79530	360
43	5	7	79530	360
44	5	8	79530	360
45	5	9	79530	360
46	5	10	79530	360
47	5	11	79530	360
48	5	12	79530	360
49	5	13	79530	407
50	5	14	79530	374,5
51	6	3	79530	360
52	6	5	79530	360
53	6	6	79530	360
54	6	7	79530	360
55	6	8	79530	360
56	6	10	79530	360
57	6	11	79530	360
58	6	12	79530	360
59	6	13	79530	360
60	6	14	79530	360
61	6	15	79530	360
62	6	16	79530	360
63	6	17	79530	480
64	6	19	79530	376
65	6	20	79530	444
66	6	21	79530	391
67	7	3	79530	360
68	7	4	79530	360
69	7	5	79530	360
70	7	6	79530	360
71	7	7	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

72	7	8	79530	360
73	7	9	79530	360
74	7	10	79530	360
75	7	11	79530	360
76	7	13	79530	360
77	7	15	79530	360
78	7	17	79530	369
79	7	18	79530	488
80	8	7	79530	402
81	8	10	79530	402
82	9	1	79530	360
83	9	2	79530	360
84	9	3	79530	360
85	9	4	79530	360
86	9	5	79530	360
87	9	6	79530	360
88	9	8	79530	360
89	9	10	79530	360
90	9	11	79530	360
91	9	12	79530	360
92	9	13	79530	360
93	9	14	79530	360
94	9	15	79530	360
95	9	16	79530	360
96	9	17	79530	397
97	9	18	79530	374
98	9	19	79530	384,37
99	10	2	79530	402
100	10	4	79530	402
101	10	5	79530	402
102	10	6	79530	402
103	10	7	79530	402
104	10	8	79530	402
105	10	9	79530	402
106	10	11	79530	402
107	10	13	79530	402





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

108	10	15	79530	402
109	10	17	79530	402
110	10	20	79530	402
111	10	21	79530	402
112	10	22	79530	402
113	11	2	79530	360
114	11	3	79530	360
115	11	4	79530	360
116	11	5	79530	360
117	11	6	79530	360
118	11	13	79530	360
119	11	14	79530	396
120	12	1	79530	360
121	12	2	79530	360
122	12	3	79530	360
123	12	4	79530	360
124	12	5	79530	360
125	12	6	79530	360
126	12	7	79530	436
127	12	8	79530	425,75
128	12	9	79530	405
129	12	10	79530	405
130	13	2	79530	360
131	13	4	79530	360
132	13	5	79530	360
133	13	6	79530	360
134	13	7	79530	360
135	13	8	79530	360
136	13	10	79530	360
137	13	11	79530	360
138	13	12	79530	360
139	13	13	79530	360
140	13	14	79530	360
141	13	15	79530	360
142	13	16	79530	360
143	13	17	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

144	13	18	79530	360
145	13	19	79530	360
146	13	20	79530	360
147	13	22	79530	360
148	13	23	79530	360
149	13	25	79530	360
150	13	27	79530	360
151	13	28	79530	360
152	13	31	79530	380
153	13	32	79530	380
154	13	33	79530	380
155	14	4	79530	534,5
156	14	5	79530	423,5
157	15	1	79530	360
158	15	2	79530	360
159	15	3	79530	360
160	15	4	79530	360
161	15	5	79530	360
162	15	6	79530	360
163	15	7	79530	360
164	15	8	79530	360
165	15	9	79530	360
166	15	11	79530	360
167	15	12	79530	360
168	15	13	79530	360
169	15	14	79530	360
170	15	15	79530	360
171	15	16	79530	360
172	15	18	79530	360
173	15	22	79530	360
174	15	23	79530	360
175	15	24	79530	360
176	15	25	79530	360
177	15	26	79530	360
178	15	27	79530	360
179	15	28	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

180	15	29	79530	360
181	15	30	79530	360
182	15	31	79530	414
183	15	33	79530	471
184	16	1	79530	360
185	16	2	79530	360
186	16	3	79530	360
187	16	4	79530	360
188	16	6	79530	360
189	16	7	79530	360
190	16	8	79530	360
191	16	9	79530	360
192	16	10	79530	360
193	16	11	79530	360
194	16	13	79530	360
195	16	14	79530	360
196	16	15	79530	360
197	16	16	79530	360
198	16	17	79530	360
199	16	18	79530	360
200	16	19	79530	360
201	16	20	79530	360
202	16	21	79530	360
203	16	22	79530	360
204	16	23	79530	360
205	16	24	79530	360
206	16	25	79530	360
207	16	26	79530	360
208	16	27	79530	360
209	16	28	79530	360
210	16	29	79530	360
211	16	30	79530	360
212	16	31	79530	400
213	16	32	79530	400
214	16	33	79530	400
215	17	6	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

215	17	6	79530	360
216	17	7	79530	360
217	17	8	79530	360
218	17	9	79530	360
219	17	11	79530	360
220	17	12	79530	360
221	17	13	79530	360
222	17	14	79530	360
223	17	15	79530	360
224	17	16	79530	360
225	17	17	79530	360
226	17	18	79530	360
227	17	19	79530	360
228	17	20	79530	360
229	17	21	79530	360
230	17	22	79530	360
231	17	23	79530	360
232	17	24	79530	360
233	17	25	79530	360
234	17	26	79530	360
235	17	27	79530	360
236	17	28	79530	360
237	17	29	79530	360
238	17	31	79530	400
239	17	32	79530	400
240	18	5	79530	360
241	18	7	79530	360
242	18	8	79530	360
243	18	9	79530	360
244	18	10	79530	360
245	18	11	79530	360
246	18	12	79530	360
247	18	13	79530	360
248	18	14	79530	360
249	18	16	79530	360
250	18	17	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

251	18	18	79530	360
252	18	19	79530	360
253	18	20	79530	360
254	18	21	79530	360
255	18	22	79530	360
256	18	23	79530	360
257	18	24	79530	360
258	18	25	79530	360
259	18	26	79530	360
260	18	27	79530	360
261	18	28	79530	360
262	18	29	79530	360
263	18	30	79530	360
264	18	31	79530	400
265	18	32	79530	400
266	18	33	79530	400
267	19	6	79530	360
268	19	8	79530	360
269	19	22	79530	360
270	19	26	79530	360
271	19	29	79530	360
272	19	31	79530	400
273	19	32	79530	400
274	20	1	79530	610
275	20	3	79530	410,5
276	20	9	79530	475
277	20	4	79530	360
278	20	5	79530	360
279	20	6	79530	360
280	20	10	79530	360
281	20	12	79530	360
282	20	14	79530	360
283	20	16	79530	360
284	20	17	79530	360
285	20	18	79530	360
286	20	19	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

287	20	20	79530	360
288	20	21	79530	360
289	20	7	79530	480
290	20	13	79530	465
291	20	15	79530	505
292	20	22	79530	396
293	20	23	79530	375
294	21	1	79530	490,5
295	21	2	79530	423
296	21	3	79530	408
297	21	4	79530	360
298	21	8	79530	360
299	21	10	79530	360
300	21	11	79530	360
301	21	12	79530	360
302	21	13	79530	360
303	21	14	79530	360
304	21	15	79530	360
305	21	16	79530	360
306	21	7	79530	609
307	21	9	79530	588
308	21	17	79530	693
309	22	1	79530	368
310	22	3	79530	547,5
311	22	4	79530	360
312	22	5	79530	360
313	22	6	79530	360
314	22	10	79530	384
315	22	11	79530	408
316	22	12	79530	427,5
317	23	1	79530	360
318	23	2	79530	360
319	23	3	79530	360
320	23	4	79530	360
321	23	5	79530	360
322	23	6	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

323	23	7	79530	360
324	23	8	79530	360
325	23	9	79530	360
326	23	10	79530	360
327	23	11	79530	360
328	23	12	79530	360
329	23	13	79530	360
330	23	14	79530	360
331	23	15	79530	360
332	23	16	79530	360
333	23	17	79530	360
334	23	18	79530	360
335	23	19	79530	360
336	23	20	79530	360
337	23	21	79530	360
338	23	22	79530	360
339	23	23	79530	360
340	23	25	79530	360
341	23	26	79530	360
342	23	27	79530	360
343	23	29	79530	360
344	23	30	79530	360
345	23	31	79530	360
346	24	1	79530	360
347	24	2	79530	360
348	24	5	79530	360
349	24	3	79530	552
350	24	4	79530	459
351	24	7	79530	508
352	24	8	79530	537
353	24	6	79530	540
354	25	1	79530	360
355	25	2	79530	360
356	25	3	79530	360
357	25	4	79530	360
358	25	6	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

359	25	7	79530	360
360	25	9	79530	360
361	25	10	79530	360
362	25	11	79530	360
363	25	12	79530	360
364	25	14	79530	360
365	25	15	79530	360
366	25	16	79530	360
367	25	18	79530	360
368	25	20	79530	360
369	25	23	79530	360
370	25	24	79530	360
371	25	26	79530	360
372	25	39	79530	360
373	25	31	79530	360
374	25	32	79530	360
375	26	1	79530	360
376	26	2	79530	360
377	26	3	79530	360
378	26	4	79530	360
379	26	6	79530	360
380	26	7	79530	360
381	26	8	79530	360
382	26	9	79530	360
383	26	10	79530	360
384	26	11	79530	360
385	26	12	79530	360
386	26	14	79530	360
387	26	13	79530	855
388	26	15	79530	793
389	27	1	79530	360
390	27	2	79530	360
391	27	3	79530	360
392	27	4	79530	360
393	27	5	79530	360
394	27	6	79530	360





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

395	27	7	79530	360
396	27	9	79530	360
397	27	11	79530	360
398	27	13	79530	360
399	27	15	79530	360
400	27	16	79530	360
401	27	17	79530	360
402	27	19	79530	360
403	27	21	79530	360
404	27	23	79530	360
405	27	34	79530	360
406	27	10	79530	427,5
407	27	12	79530	402,5
408	27	14	79530	381
409	27	18	79530	384
410	27	20	79530	385
411	27	22	79530	400
412	28	1	79530	374
413	28	2	79530	372
414	28	3	79530	387
415	28	4	79530	370
416	28	5	79530	410
417	28	6	79530	385
418	28	7	79530	390
419	28	8	79530	403
420	28	9	79530	367,5
421	29	1	79530	360
422	29	2	79530	375
423	29	3	79530	438,52
424	29	5	79530	448,5
425	29	7	79530	400
426	29	8	79530	390
427	29	10	79530	525
428	30	1	79530	490
429	30	2	79530	394

162.977,89





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.	Data da Solicitação: 24/03/2021
Proprietário: BARBOSA IMÓVEIS LTDA	Data da Vistoria: 23/04/2021
Endereço: Loteamento Borba Gato, situado na zona urbana	Data do Laudo: 30/04/2021
Complemento: -	Matrículas/Cartórios: Várias matrículas / Cartório de Betim e Igarapé
Bairro: Borda Gato 1º e 2º Seção	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Igarapé UF: MG CEP: 32900-000	Finalidade: Compra / Venda

Informações de Áreas

Matrícula							
		IPTU					
Terreno:	-	m²	Terreno:	-	m²		
Construída:	-	m²	Construída:	-	m²		
Comum:	-	m²	Fração Ideal:	1,0000000			
Garagem:	-	m²	Área Considerada				
Depósito:	-	m²	Total lotes:	452.520,00	m²		
Total:	-	m²	Construída:	-	m²		
Fração Ideal:	1,0000000						

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	N/A
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 37.321.100,00

(TRINTA E SETE MILHÕES, TREZENTOS E VINTE E UM MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

Os lotes objeto deste estudo foram avaliados considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem os bens avaliados. Consideramos um total de 1.257 lotes com área média de 360 m² por lote. Visando a atender ao objetivo solicitado, realizei vistoria de alguns lotes, porém sem a localização exata dos lotes avaliados. Utilizei de informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante. Efetuei análises e procedimentos por mim considerados adequados, contudo, o Agente não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade do Agente, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas dos lotes, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal dos lotes perante os mesmos.

Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo. Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Certidão Positiva de Propriedade da Comarca de Betim. Algumas matrículas encontram-se no Cartório de Registro de Imóveis de Igarapé conforme anexo (Documentação)

Área total dos lotes: aproximadamente 452.520 m² - Área Construída: n/i

Data da última emissão: 14/05/2021

Observação: O documento refere-se aos lotes do Bairro Borba Gato, 1 e 2 Seção

Responsável Técnico: Roberto Greiner C

Telefone de Contato: 31 99328-1711

Identificação: CNAI 21.377

Assinatura: _____





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Loteamento Borba Gato, situado na zona urbana				
Bairro:	Borda Gato 1º e 2º Seção	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	452520,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	N/A	Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZUC
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Sete, 1013				
Bairro:	Vivendas Santa Monica	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Enfase Imoveis - (31) 99838-3636				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Área	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtd. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 85.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 76,50	Data Amost.:	28/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vivendas-santa-monica-bairros-igarape-1				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Av Prefeito Toninho Resende, 10				
Bairro:	São Mateus	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Bruno Lara Imoveis - (31) 99818-5243				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	920,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 75.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 73,37	Data Amost.:	28/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-igarape-920m2-venda-RS75000-id-25153				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	N I				
Bairro:	Santa Ana	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Romualdo Sousa - (31) 99834-2665				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 30.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 75,00	Data Amost.:	28/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-igarape-bairros-igarape-venda-RS30000-id-25153				





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	N / I				
Bairro:	Santa Ana	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Romualdo Sousa - (31) 99834-2665				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 35.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 87,50	Data Amost.:	29/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-igarape-360m2-venda-RS3				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Próximo Serra de Igarapé				
Bairro:	Mangabeiras	Cidade:	Igarapé	UF:	MG
Informante:	Bruno Lara Imóveis - (31) 99818-5243				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	-
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 40.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 100,00	Data Amost.:	29/04/2021
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-igarape-360m2-venda-RS4				





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

De acordo com as análises e premissas identificadas, nota-se baixa demanda na região e muita oferta. O mercado imobiliário reage de forma mais gradativa que o mercado financeiro e, no momento, ainda é prematuro mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. Para obtenção de dados mais precisos sobre o zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Não	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Padrão	N/A	F. Local.						Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$ 85.000,00	1.000,00	0,900	R\$ 76,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 76,50
2	R\$ 75.000,00	920,00	0,900	R\$ 73,37	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 73,37
3	R\$ 30.000,00	360,00	0,900	R\$ 75,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 75,00
4	R\$ 35.000,00	360,00	0,900	R\$ 87,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 87,50
5	R\$ 40.000,00	360,00	0,900	R\$ 100,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 100,00

Média	R\$	82,47	Média	R\$	82,47
Desvio		11,257	Desvio		11,257
Coef. de variação		0,136	Coef. de variação		0,136

Média Saneada	R\$	82,47
Limite Inferior	R\$	57,73
Limite Superior	R\$	107,22
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 37.321.100,00
	452520,00		R\$82,47		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 57,73
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 82,47
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 107,22
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 82,47
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	11,26
Coeficiente de Variação:	0,136
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 8,63
Inferior (p/m ²):	-10,46% R\$ 73,84
Superior (p/m ²):	10,46% R\$ 91,10
Amplitude Total	20,93%

Comentários sobre o cálculo

Trata-se de 1.257 lotes de tamanhos variados, sendo que a média tratada foi de 360 m² por lote, localizados no Bairro Borba Gato. Para efeito de cálculo, considerei que os lotes em avaliação estão localizados em rua não pavimentada, como a grande parte do bairro. O valor de mercado encontrado trata-se das amostras dos lotes disponíveis na região de Betim e Contagem com tipologias similares a área avaliando. Foi identificado que há muita oferta e ainda pouca efetivação de negócios imobiliários. Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. O Agente não se obriga a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbar

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 20,93%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Estado de
Minas Gerais



Comarca de
BETIM

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale
Av: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 3532-1304

CERTIDÃO POSITIVA DE PROPRIEDADE

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, constante da Solicitação CRI/MG nº 20210508832827902, que, após rever os Livros de Registros deste Cartório, abertos a partir de 15 de Abril de 1939, deles verifiquei constar, atualmente, em nome de: KÁTIA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ: 18.733.857/0001-86, os seguintes imóveis situados no **BAIRRO PANORAMA INDUSTRIAL**, município de Igarapé: Lotes nºs 01 até 06, 08, 10 até 31, 33, 35 até 37 da quadra nº 01; lotes nºs 01 até 07, 09, 10, 11, 13 até 31, 33 até 48, 51 até 55, 57 até 59 da quadra nº 02; lotes nºs 01 até 17 da quadra nº 03; lotes nºs 01, 02, 04, 06, 07, 08, 10 até 19, 21, 22, 25 até 36 da quadra nº 04; lotes nºs 01 até 07, 13 até 19 da quadra nº 05; lotes nºs 01 até 14, 16 até 22, 24, 25, 26, 29, 30, 32 até 37, 39 e 40 da quadra nº 06; lotes nºs 01 até 05, 16 até 18 e 21 da quadra nº 07; lotes nºs 01, 03 até 13, 15, 18, 19, 22 até 25, 29 até 31, 33 até 42 da quadra nº 08; lotes nºs 03, 04, 06 até 12, 14 até 18 da quadra nº 09; lotes nºs 01 até 11, 13 até 34, 37 até 42 da quadra nº 10; lotes nºs 01, 02, 03, 05 até 22 da quadra nº 11; lotes nºs 01 até 16, 21 até 36 da quadra nº 12; lotes nºs 01 até 04, 07 até 22 e 24 da quadra nº 13; lotes nºs 01 e 02 da quadra nº 14; lotes nºs 01 até 17 da quadra nº 15; lotes nºs 01 até 17 da quadra nº 16; lotes nºs 01, 03 até 06 da quadra nº 17, conforme matrícula nº 72.514 do Livro 2, deste Cartório, **sendo que os seguintes imóveis:** lotes nºs 03, 10, 11, 24, 25, 28, 29 e 30 da quadra nº 01; lotes nºs 02, 03, 08, 09, 11, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 43, 45, 52 e 54 da quadra nº 02; lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15, 16 e 17 da quadra nº 03; lotes nºs 01, 02, 07, 14, 15, 19 e 21 da quadra nº 04; lotes nºs 05, 07, 14, 15, 17 e 19 da quadra nº 05; lotes nºs 04, 05, 08, 09, 11, 13, 14, 16, 19, 22, 26, 36, 37 e 40 da quadra nº 06; lotes nºs 03, 05, 06, 07, 08, 11, 15, 22, 25, 35, 36 e 38 da quadra nº 08; lotes nºs 06, 11, 14 e 18 da quadra nº 09; lotes nºs 10, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29 e 40 da quadra nº 10; lotes nºs 01, 08, 12, 13, 15 e 22 da quadra nº 11; lotes nºs 01, 02, 03, 05, 11, 12, 13, 21, 22, 28 e 36 da quadra nº 12; lotes nºs 04, 10, 11, 13, 14, 19, 20 e 24 da quadra nº 13; lotes nºs 01 e 02 da quadra nº 14; lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 da quadra nº 15 e lotes nºs 01 e 03 da quadra nº 17; encontram-se, atualmente, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Igarapé, sob nºs 13.614, 14.377, 20.752, 20.118, 20.119, 5.342, 20.753, 20.754, 31.942, 31.943, 24.181, 15.191, 27.686, 14.546, 12.132, 12.133, 12.134, 17.492, 17.491, 10.010, 21.990, 25.405, 14.042, 23.431, 14.047, 6.855, 14.570, 14.571, 14.572, 14.573, 14.050, 14.578, 14.044, 14.040, 14.045, 14.041, 14.046, 14.049, 14.043, 14.575, 14.576, 17.326, 5.747, 20.401, 24.472, 24.966, 16.526, 10.271, 14.048, 24.859, 21.031, 16.782, 15.116, 14.735, 20.469, 20.470, 19.158, 19.159, 20.915, 6.559, 24.600, 24.601, 22.769, 1.895, 3.530, 20.471, 20.472, 27.632, 21.207, 13.383, 18.438, 25.359, 4.166, 19.579, 19.129, 19.776, 17.385, 25.041, 23.809, 16.786, 21.515, 8.036, 16.563, 12.123, 17.304, 20.402, 19.373,



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG:
www.crimg.com.br. Código de validação: MG20210508832827902

Continua no verso...





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Continuação do anverso...

17.873, 595, 17.686, 4.637, 10.120, 26.619, 27.012, 14.994, 16.033, 5.119, 5.120, 14.292, 15.036, 6.329, 15.143, 15.144, 24.989, 19.537, 14.232, 20.946, 15.603, 15.604, 20.292, 8.092, 3.649, 8.831, 8.832, 17.955, 18.106, 13.297, 13.298, 19.106, 6.302, 6.309, 6.303, 6.304, 6.305, 4.968, 4.969, 4.970, 4.971, 4.972, 4.973, 6.310, 6.311, 6.312, 6.313, 6.314, 6.306, 6.307, 6.308, 5.262 e 1.633, respectivamente; **BAIRRO PLANALTO INDUSTRIAL**, município de Igarapé: lotes nºs 01, 02, 04, 06 até 08 da quadra nº 01; lotes nºs 01 até 16 da quadra nº 02; lotes nºs 01 até 08 da quadra nº 03; lotes nºs 01, 02, 04, 05, 08, 10, 12 até 19 da quadra nº 04; lotes nºs 01 até 15 da quadra nº 05; lotes nºs 03, 05 até 08, 10 até 21 da quadra nº 06; lotes nºs 03 até 13, 15, 17 e 18 da quadra nº 07; lotes nºs 07 até 10 da quadra nº 08; lotes nºs 01 até 06, 08, 10 até 19 da quadra nº 09; lotes nºs 02, 04 até 11, 13, 15, 17, 19 até 22 da quadra nº 10; lotes nºs 01 até 06, 13 e 14 da quadra nº 11; lotes nºs 01 até 10 da quadra nº 12; lotes nºs 02 até 08, 10 até 20, 22, 23, 25, 27 até 33 da quadra nº 13; lotes nºs 02 até 05 da quadra nº 14; lotes nºs 01 até 09, 11 até 16, 18, 22 até 33 da quadra nº 15; lotes nºs 01 até 04, 06 até 33 da quadra nº 16; lotes nºs 06 até 29, 31 e 32 da quadra nº 17; lotes nºs 05, 07 até 14, 16 até 33 da quadra nº 18; lotes nºs 05 até 27, 29, 31 e 32 da quadra nº 19; lotes nºs 01 até 07, 09 até 23 da quadra nº 20; lotes nºs 01 até 04, 06 até 17 da quadra nº 21; lotes nºs 01, 03 até 08, 10 até 12 da quadra nº 22; lotes nºs 01 até 31 da quadra nº 23; lotes nºs 01 até 08 da quadra nº 24; lotes nºs 01 até 12, 14 até 32 da quadra nº 25; lotes nºs 01 até 04, 06 até 15 da quadra nº 26; lotes nºs 01 até 07, 09 até 24 da quadra nº 27; lotes nºs 01 até 09 da quadra nº 28; lotes nºs 01 até 05, 07, 08 e 10 da quadra nº 29 e lotes nºs 01 e 02 da quadra nº 30, conforme matrícula nº 79.530, do Livro 2, deste Cartório, **sendo que os seguintes imóveis:** lotes nºs 01, 03, 04 e 05 da quadra nº 03; lotes nºs 01, 02, 04, 10, 12, 13, 14 e 18 da quadra nº 04; lotes nºs 02, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 12 e 15 da quadra nº 05; lotes nºs 03, 17, 18 e 21 da quadra nº 06; lotes nºs 09, 10 e 12 da quadra nº 07; lotes nºs 03, 04, 06 da quadra nº 09; lotes nºs 08 e 19 da quadra nº 10; lote nº 01 da quadra nº 11; lotes nºs 03 e 04 da quadra nº 12; lotes nºs 03, 05, 06, 10, 12, 14, 19, 20, 23, 25, 27, 29, 30 e 33 da quadra nº 13; lotes nºs 02 e 03 da quadra nº 14; lotes nºs 02, 22 e 32 da quadra nº 15; lotes nºs 02, 03, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16 e 29 da quadra nº 16; lotes nºs 06, 09, 11, 16, 17, 19, 22, 24, 26 e 32 da quadra nº 17; lotes nºs 11, 17 e 19 da quadra nº 18; lotes nºs 05, 07, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 e 27 da quadra nº 19; lotes nºs 02, 08, 11, 13, 16 e 22 da quadra nº 20; lotes nºs 01, 02, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14 e 15 da quadra nº 21; lotes nºs 05, 07 e 08 da quadra nº 22; lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28 e 29 da quadra nº 23; lotes nºs 05, 06 e 08 da quadra nº 24; lotes nºs 05, 06, 08, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 27, 29 e 30 da quadra nº 25; lotes nºs 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra nº 26; lotes nºs 04, 09, 17, 20 e 22 da quadra nº 27; lotes nºs 01, 02, 04, 05 e 06 da quadra nº 28; lotes nºs 01, 03 e 04 da quadra nº 29, encontram-se, atualmente, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Igarapé, sob nºs 20.130, 21.600, 13.507, 13.508, 22, 21, 3.871, 3.872, 20.474, 1.936, 1.937, 950, 13.808, 24.817, 20.687, 27.445, 20.214, 19.846, 14.561, 20.014, 3.679, 12.153, 17.830, 5.989, 20.662, 21.340, 20.271, 24.815, 27.368, 27.077, 17.987, 15.078, 155, 3.870, 19.235, 19.234, 6.082, 11.106, 20.090, 20.942, 14.968, 17.981, 9.937,

Continua fls. 2....





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Estado de
Minas Gerais



Comarca de
BETIM

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

Av.: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 3532-1304

FLS. 2

13.815, 11.838, 14.893, 15.633, 21.935, 8.787, 23.544, 23.003, 23.004, 13.814, 16.787, 4.532, 16.502, 20.376, 14.327, 26.027, 19.412, 754, 19.595, 17.254, 20.183, 27.046, 26.652, 20.927, 27.392, 19.218, 20.557, 20.556, 26.620, 26.621, 26.622, 31.944, 17.846, 13.587, 6.083, 25.350, 25.351, 25.352, 26.161, 25.353, 26.162, 25.354, 26.163, 25.355, 26.164, 26.165, 25.356, 26.166, 25.357, 4.908, 25.358, 4.909, 4.910, 14.130, 24.959, 30.879, 690, 14.922, 20.943, 20.113, 19.593, 13.518, 19.583, 8.124, 19.606, 20.189, 19.607, 20.190, 20.191, 19.608, 19.609, 27.233, 3.093, 3.094, 27.785, 27.786, 27.703, 27.704, 27.705, 27.706, 27.707, 27.708, 27.709, 27.710, 14.265, 21.530, 21.531, 18.690, 26.167, 20.092, 26.168, 19.743, 16.632, 15.593, 14.569, 8.362, 11.582, 5.349, 16.596, 23.475, 23.476, 26.169, 26.170, 18.696, 26.171, 26.172, 16.773, 26.173, 18.730, 18.731, 18.732, 18.733, 18.734, 18.735, 18.736, 18.737, 18.738, 20.510, 27.566, 15.727, 17.376, 13.467, 18.739, 17.346, 17.347, 17.348, 17.349, 11.759, 16.088 e 6.913, respectivamente; **BAIRRO BORBA GATO, 1ª SEÇÃO**, município de Igarapé: lotes nºs 01 até 11 da quadra nº 01; lotes nºs 02 até 15, 18 até 37 e 40 até 78 da quadra nº 02; lotes nºs 01 até 32, 34 até 37 da quadra nº 03; lotes nºs 01 até 34 da quadra nº 05; lotes nºs 10, 12 até 18 da quadra nº 09; lotes nºs 01 até 06 da quadra nº 10; lotes nºs 01 até 18, 20 até 31, 33 até 40 da quadra nº 11; lotes nºs 02 até 27, 30 até 39 da quadra nº 13; lotes nºs 01 até 25, 27 até 37 da quadra nº 20; lotes nºs 01, 02, 03, 06 até 33 da quadra nº 21; lotes nºs 01 até 07, 09 até 36 da quadra nº 22; lotes nºs 01 até 09 da quadra nº 24; lotes nºs 01 até 21 da quadra nº 31; lotes nºs 01 até 27, 29 até 33 da quadra nº 32; lotes nºs 02 até 14, 16 até 29, 31, 32, 33 e 34 da quadra nº 34; lotes nºs 01 até 19, 23 até 30, 33 e 34 da quadra nº 35; lotes nºs 01 até 03, 05 até 09, 11 até 29 da quadra nº 36; lotes nºs 01 até 16 da quadra nº 37; lotes nºs 01 até 11, 13 até 15 da quadra nº 38; lotes nºs 01 até 08, 10 até 28 da quadra nº 72; lotes nºs 01 até 04, 07 até 28, 30, 32 até 38, 40 até 48 da quadra nº 76, conforme matrícula nº 77.207, do Livro 2, deste Cartório, **sendo que os seguintes imóveis:** lote nº 57 da quadra nº 02; lote nº 19 da quadra nº 05; lote nº 12 da quadra nº 09; lote nº 33 da quadra nº 13; lote nº 32 da quadra nº 34; lote nº 24 da quadra nº 36; lotes nºs 03, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra nº 37; lotes nºs 10 e 11 da quadra nº 38; lote nº 15 da quadra nº 72 e lote nº 23 e 47 da quadra nº 76, encontram-se, atualmente, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Igarapé, sob nºs 29.486, 8.416, 8.322, 20.425, 21.434, 28.156, 28.157, 28.158, 28.159, 28.160, 28.161, 28.162, 28.163, 28.164, 28.165, 28.166, 30.630, 28.167, 28.168, 28.169, 28.098, 28.170, 938, 30.609 e 31.100, respectivamente. **BAIRRO BORBA GATO, 2ª SEÇÃO**, município de Igarapé: lotes nºs 01 até 10 da quadra nº 42; lotes nºs 01 até 21, 24 até 32 da quadra nº 44; lotes nºs 01 até 27 e 30 da quadra nº 45; lotes nºs 02 até 27 da quadra nº 46; lotes nºs 04 até 10 da quadra nº 47; lotes nºs 01 até 15 da quadra nº 49; lotes nºs 01 até 39 e 42 da quadra nº 50; lotes nºs 01 até 31 da quadra nº 51; lotes nºs 01 até 15 da quadra nº 52; lotes nºs 01 até 18 da quadra nº 53; lotes nºs 01 até 06 da



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Continuação do anverso...

quadra nº 54; lotes nºs 01 até 04, 06 até 09, 11 até 16 da quadra nº 55; lotes nºs 01 até 16 da quadra nº 56; lotes nºs 01 até 10 da quadra nº 57; lotes nºs 01 até 42, 44 até 50 da quadra nº 58; lotes nºs 01 até 07 da quadra nº 59; lotes nºs 01 até 06 e 08 até 10 da quadra nº 60; lotes nºs 01 até 26 da quadra nº 61; lotes nºs 01 até 06, 08, 09 e 10 da quadra nº 63; lotes nºs 02, 03, 10 até 18, 20 até 29 da quadra nº 64; lotes nºs 01 até 24, 26 até 30 da quadra nº 65; lotes nºs 01 até 16 da quadra nº 66; lotes nºs 01, 02, 06 até 22, 24 até 41, 43 até 45 da quadra nº 67; lotes nºs 01 até 51 da quadra nº 68; lotes nºs 01 até 04, 07 até 13, 16, 17, 18, 22, 24 até 27, 29 até 33 da quadra nº 69; lotes nºs 01 até 11 da quadra nº 70; lotes nºs 01 até 06, 08 até 23, 25 até 33 da quadra nº 73; lotes nºs 02 até 20, 22 até 33 da quadra nº 74; lotes nºs 01 até 32 da quadra nº 75; lotes nºs 01 até 08 e 10 da quadra nº 83; lotes nºs 01 até 08 da quadra nº 84; lotes nºs 01, 02, 04 até 22 da quadra nº 85 e lotes nºs 01, 03 até 08 da quadra nº 86, conforme matrícula nº 77.206, do Livro 2, deste Cartório, **sendo que os seguintes imóveis:** lote nº 01 da quadra nº 42; lotes nºs 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26 e 27 da quadra nº 44; lote nº 42 da quadra nº 50; lote nº 02 da quadra nº 57; lote nº 13 da quadra nº 61; lote nº 12 da quadra nº 66; lote nº 04 da quadra nº 74; lote nº 19 da quadra nº 75; lote nº 10 da quadra nº 83 e lote nº 11 da quadra nº 85, encontram-se, atualmente, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Igarapé, sob nºs 16.654, 5.771, 5.772, 5.773, 4.117, 4.118, 15.114, 23.095, 5.774, 3.356, 4.069, 4.070, 1.072, 29.486, 11.985, 13.615, 30.300, 29.911, 9.670 e 3.362, respectivamente. Esclarecemos que este Cartório efetuou registro de imóveis do município de Igarapé, somente até 15/02/02, passando, portanto, a ser de responsabilidade do titular do Ofício de Registro de Imóveis daquela cidade a execução dos atos pertinentes a imóveis ali situados. O referido é verdade. Dou fé.

BETIM, 14 de maio de 2021.

O Oficial,

JEF

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE BETIM
Selo de Consulta Nº EPZ37512 Código de Segurança: 1642.8141.2758.6611
Quantidade de Atos Praticados: 001 Ato(s) praticado(s) por: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente
Emol.: R\$ 36,17 + TFJ: R\$ 7,30 = Valor Final: R\$ 43,47 - ISS: R\$ 0,86
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br



A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009, sendo o acesso realizado através do site <https://www.crimg.com.br>. Sua validade deverá ser confirmada no site do TJMG <https://selos.tjmg.jus.br>. Certidão assinada eletronicamente pela: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

BOBA CATO 1 e 2 SECAO					
CARTÓRIO MUNICÍPIOS: BETIM e IGARAPÉ					
Preço médio (m2)					RS 82,4
#	QUADRA	LOTE	MATRICULA	CARTÓRIO	Região
1	1	1	77.207	BETIM	1*
2	1	2	77.207	BETIM	1*
3	1	3	77.207	BETIM	1*
4	1	4	77.207	BETIM	1*
5	1	5	77.207	BETIM	1*
6	1	6	77.207	BETIM	1*
7	1	7	77.207	BETIM	1*
8	1	8	77.207	BETIM	1*
9	1	9	77.207	BETIM	1*
10	1	10	77.207	BETIM	1*
11	1	11	77.207	BETIM	1*
12	2	2	77.207	BETIM	1*
13	2	3	77.207	BETIM	1*
14	2	4	77.207	BETIM	1*
15	2	5	77.207	BETIM	1*
16	2	6	77.207	BETIM	1*
17	2	7	77.207	BETIM	1*
18	2	8	77.207	BETIM	1*
19	2	9	77.207	BETIM	1*
20	2	10	77.207	BETIM	1*
21	2	11	77.207	BETIM	1*
22	2	12	77.207	BETIM	1*
23	2	13	77.207	BETIM	1*
24	2	14	77.207	BETIM	1*
25	2	15	77.207	BETIM	1*
26	2	18	77.207	BETIM	1*
27	2	19	77.207	BETIM	1*
28	2	20	77.207	BETIM	1*
29	2	21	77.207	BETIM	1*
30	2	22	77.207	BETIM	1*
31	2	23	77.207	BETIM	1*
32	2	24	77.207	BETIM	1*
33	2	25	77.207	BETIM	1*
34	2	26	77.207	BETIM	1*
35	2	27	77.207	BETIM	1*
36	2	28	77.207	BETIM	1*
37	2	29	77.207	BETIM	1*
38	2	30	77.207	BETIM	1*
39	2	31	77.207	BETIM	1*
40	2	32	77.207	BETIM	1*
41	2	33	77.207	BETIM	1*
42	2	34	77.207	BETIM	1*
43	2	35	77.207	BETIM	1*
44	2	36	77.207	BETIM	1*
45	2	37	77.207	BETIM	1*
46	2	40	77.207	BETIM	1*
47	2	41	77.207	BETIM	1*
48	2	42	77.207	BETIM	1*
49	2	43	77.207	BETIM	1*
50	2	44	77.207	BETIM	1*
51	2	45	77.207	BETIM	1*
52	2	46	77.207	BETIM	1*
53	2	47	77.207	BETIM	1*
54	2	48	77.207	BETIM	1*
55	2	49	77.207	BETIM	1*
56	2	50	77.207	BETIM	1*
57	2	51	77.207	BETIM	1*
58	2	52	77.207	BETIM	1*
59	2	53	77.207	BETIM	1*
60	2	54	77.207	BETIM	1*
61	2	55	77.207	BETIM	1*
62	2	56	77.207	BETIM	1*
63	2	57	29.486	IGARAPÉ	1*
64	2	58	77.207	BETIM	1*
65	2	59	77.207	BETIM	1*
66	2	60	77.207	BETIM	1*
67	2	61	77.207	BETIM	1*
68	2	62	77.207	BETIM	1*
69	2	63	77.207	BETIM	1*
70	2	64	77.207	BETIM	1*
71	2	65	77.207	BETIM	1*
72	2	66	77.207	BETIM	1*
73	2	67	77.207	BETIM	1*
74	2	68	77.207	BETIM	1*
75	2	69	77.207	BETIM	1*
76	2	70	77.207	BETIM	1*
77	2	71	77.207	BETIM	1*
78	2	72	77.207	BETIM	1*
79	2	73	77.207	BETIM	1*
80	2	74	77.207	BETIM	1*
81	2	75	77.207	BETIM	1*
82	2	76	77.207	BETIM	1*
83	2	77	77.207	BETIM	1*
84	2	78	77.207	BETIM	1*
85	3	1	77.207	BETIM	1*
86	3	2	77.207	BETIM	1*
87	3	3	77.207	BETIM	1*
88	3	4	77.207	BETIM	1*
89	3	5	77.207	BETIM	1*





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

90	3	6	77.207	BETIM	1º
91	3	7	77.207	BETIM	1º
92	3	8	77.207	BETIM	1º
93	3	9	77.207	BETIM	1º
94	3	10	77.207	BETIM	1º
95	3	11	77.207	BETIM	1º
96	3	12	77.207	BETIM	1º
97	3	13	77.207	BETIM	1º
98	3	14	77.207	BETIM	1º
99	3	15	77.207	BETIM	1º
100	3	16	77.207	BETIM	1º
101	3	17	77.207	BETIM	1º
102	3	18	77.207	BETIM	1º
103	3	19	77.207	BETIM	1º
104	3	20	77.207	BETIM	1º
105	3	21	77.207	BETIM	1º
106	3	22	77.207	BETIM	1º
107	3	23	77.207	BETIM	1º
108	3	24	77.207	BETIM	1º
109	3	25	77.207	BETIM	1º
110	3	26	77.207	BETIM	1º
111	3	27	77.207	BETIM	1º
112	3	28	77.207	BETIM	1º
113	3	29	77.207	BETIM	1º
114	3	30	77.207	BETIM	1º
115	3	31	77.207	BETIM	1º
116	3	32	77.207	BETIM	1º
117	3	34	77.207	BETIM	1º
118	3	35	77.207	BETIM	1º
119	3	36	77.207	BETIM	1º
120	3	37	77.207	BETIM	1º
121	5	1	77.207	BETIM	1º
122	5	2	77.207	BETIM	1º
123	5	3	77.207	BETIM	1º
124	5	4	77.207	BETIM	1º
125	5	5	77.207	BETIM	1º
126	5	6	77.207	BETIM	1º
127	5	7	77.207	BETIM	1º
128	5	8	77.207	BETIM	1º
129	5	9	77.207	BETIM	1º
130	5	10	77.207	BETIM	1º
131	5	11	77.207	BETIM	1º
132	5	12	77.207	BETIM	1º
133	5	13	77.207	BETIM	1º
134	5	14	77.207	BETIM	1º
135	5	15	77.207	BETIM	1º
136	5	16	77.207	BETIM	1º
137	5	17	77.207	BETIM	1º
138	5	18	77.207	BETIM	1º
139	5	19	8.416	IGARAPÉ	1º
140	5	20	77.207	BETIM	1º
141	5	21	77.207	BETIM	1º
142	5	22	77.207	BETIM	1º
143	5	23	77.207	BETIM	1º
144	5	24	77.207	BETIM	1º
145	5	25	77.207	BETIM	1º
146	5	26	77.207	BETIM	1º
147	5	27	77.207	BETIM	1º
148	5	28	77.207	BETIM	1º
149	5	29	77.207	BETIM	1º
150	5	30	77.207	BETIM	1º
151	5	31	77.207	BETIM	1º
152	5	32	77.207	BETIM	1º
153	5	33	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

154	5	34	77.207	BETIM	1º
155	9	10	77.207	BETIM	1º
156	9	12	8.322	IGARAPÉ	1º
157	9	13	77.207	BETIM	1º
158	9	14	77.207	BETIM	1º
159	9	15	77.207	BETIM	1º
160	9	16	77.207	BETIM	1º
161	9	17	77.207	BETIM	1º
162	9	18	77.207	BETIM	1º
163	10	1	77.207	BETIM	1º
164	10	2	77.207	BETIM	1º
165	10	3	77.207	BETIM	1º
166	10	4	77.207	BETIM	1º
167	10	5	77.207	BETIM	1º
168	10	6	77.207	BETIM	1º
169	11	1	77.207	BETIM	1º
170	11	2	77.207	BETIM	1º
171	11	3	77.207	BETIM	1º
172	11	4	77.207	BETIM	1º
173	11	5	77.207	BETIM	1º
174	11	6	77.207	BETIM	1º
175	11	7	77.207	BETIM	1º
176	11	8	77.207	BETIM	1º
177	11	9	77.207	BETIM	1º
178	11	10	77.207	BETIM	1º
179	11	11	77.207	BETIM	1º
180	11	12	77.207	BETIM	1º
181	11	13	77.207	BETIM	1º
182	11	14	77.207	BETIM	1º
183	11	15	77.207	BETIM	1º
184	11	16	77.207	BETIM	1º
185	11	17	77.207	BETIM	1º
186	11	18	77.207	BETIM	1º
187	11	20	77.207	BETIM	1º
188	11	21	77.207	BETIM	1º
189	11	22	77.207	BETIM	1º
190	11	23	77.207	BETIM	1º
191	11	24	77.207	BETIM	1º
192	11	25	77.207	BETIM	1º
193	11	26	77.207	BETIM	1º
194	11	27	77.207	BETIM	1º
195	11	28	77.207	BETIM	1º
196	11	29	77.207	BETIM	1º
197	11	30	77.207	BETIM	1º
198	11	31	77.207	BETIM	1º
199	11	33	77.207	BETIM	1º
200	11	34	77.207	BETIM	1º
201	11	35	77.207	BETIM	1º
202	11	36	77.207	BETIM	1º
203	11	37	77.207	BETIM	1º
204	11	38	77.207	BETIM	1º
205	11	39	77.207	BETIM	1º
206	11	40	77.207	BETIM	1º
207	13	2	77.207	BETIM	1º
208	13	3	77.207	BETIM	1º
209	13	4	77.207	BETIM	1º
210	13	5	77.207	BETIM	1º
211	13	6	77.207	BETIM	1º
212	13	7	77.207	BETIM	1º
213	13	8	77.207	BETIM	1º
214	13	9	77.207	BETIM	1º
215	13	10	77.207	BETIM	1º
216	13	11	77.207	BETIM	1º
217	13	12	77.207	BETIM	1º
218	13	13	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

219	13	14	77.207	BETIM	1º
220	13	15	77.207	BETIM	1º
221	13	16	77.207	BETIM	1º
222	13	17	77.207	BETIM	1º
223	13	18	77.207	BETIM	1º
224	13	19	77.207	BETIM	1º
225	13	20	77.207	BETIM	1º
226	13	21	77.207	BETIM	1º
227	13	22	77.207	BETIM	1º
228	13	23	77.207	BETIM	1º
229	13	24	77.207	BETIM	1º
230	13	25	77.207	BETIM	1º
231	13	26	77.207	BETIM	1º
232	13	27	77.207	BETIM	1º
233	13	30	77.207	BETIM	1º
234	13	31	77.207	BETIM	1º
235	13	32	77.207	BETIM	1º
236	13	33	20.425	IGARAPÉ	1º
237	13	34	77.207	BETIM	1º
238	13	35	77.207	BETIM	1º
239	13	36	77.207	BETIM	1º
240	13	37	77.207	BETIM	1º
241	13	38	77.207	BETIM	1º
242	13	39	77.207	BETIM	1º
243	20	1	77.207	BETIM	1º
244	20	2	77.207	BETIM	1º
245	20	3	77.207	BETIM	1º
246	20	4	77.207	BETIM	1º
247	20	5	77.207	BETIM	1º
248	20	6	77.207	BETIM	1º
249	20	7	77.207	BETIM	1º
250	20	8	77.207	BETIM	1º
251	20	9	77.207	BETIM	1º
252	20	10	77.207	BETIM	1º
253	20	11	77.207	BETIM	1º
254	20	12	77.207	BETIM	1º
255	20	13	77.207	BETIM	1º
256	20	14	77.207	BETIM	1º
257	20	15	77.207	BETIM	1º
258	20	16	77.207	BETIM	1º
259	20	17	77.207	BETIM	1º
260	20	18	77.207	BETIM	1º
261	20	19	77.207	BETIM	1º
262	20	20	77.207	BETIM	1º
263	20	21	77.207	BETIM	1º
264	20	22	77.207	BETIM	1º
265	20	23	77.207	BETIM	1º
266	20	24	77.207	BETIM	1º
267	20	25	77.207	BETIM	1º
268	20	27	77.207	BETIM	1º
269	20	28	77.207	BETIM	1º
270	20	29	77.207	BETIM	1º
271	20	30	77.207	BETIM	1º
272	20	31	77.207	BETIM	1º
273	20	32	77.207	BETIM	1º
274	20	33	77.207	BETIM	1º
275	20	34	77.207	BETIM	1º
276	20	35	77.207	BETIM	1º
277	20	36	77.207	BETIM	1º
278	20	37	77.207	BETIM	1º
279	21	1	77.207	BETIM	1º
280	21	2	77.207	BETIM	1º
281	21	3	77.207	BETIM	1º
282	21	6	77.207	BETIM	1º
283	21	7	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

284	21	8	77.207	BETIM	1º
285	21	9	77.207	BETIM	1º
286	21	10	77.207	BETIM	1º
287	21	11	77.207	BETIM	1º
288	21	12	77.207	BETIM	1º
289	21	13	77.207	BETIM	1º
290	21	14	77.207	BETIM	1º
291	21	15	77.207	BETIM	1º
292	21	16	77.207	BETIM	1º
293	21	17	77.207	BETIM	1º
294	21	18	77.207	BETIM	1º
295	21	19	77.207	BETIM	1º
296	21	20	77.207	BETIM	1º
297	21	21	77.207	BETIM	1º
298	21	22	77.207	BETIM	1º
299	21	23	77.207	BETIM	1º
300	21	24	77.207	BETIM	1º
301	21	25	77.207	BETIM	1º
302	21	26	77.207	BETIM	1º
303	21	27	77.207	BETIM	1º
304	21	28	77.207	BETIM	1º
305	21	29	77.207	BETIM	1º
306	21	30	77.207	BETIM	1º
307	21	31	77.207	BETIM	1º
308	21	32	77.207	BETIM	1º
309	21	33	77.207	BETIM	1º
310	24	1	77.207	BETIM	1º
311	24	2	77.207	BETIM	1º
312	24	3	77.207	BETIM	1º
313	24	4	77.207	BETIM	1º
314	24	5	77.207	BETIM	1º
315	24	6	77.207	BETIM	1º
316	24	7	77.207	BETIM	1º
317	24	8	77.207	BETIM	1º
318	24	9	77.207	BETIM	1º
319	31	1	77.207	BETIM	1º
320	31	2	77.207	BETIM	1º
321	31	3	77.207	BETIM	1º
322	31	4	77.207	BETIM	1º
323	31	5	77.207	BETIM	1º
324	31	6	77.207	BETIM	1º
325	31	7	77.207	BETIM	1º
326	31	8	77.207	BETIM	1º
327	31	9	77.207	BETIM	1º
328	31	10	77.207	BETIM	1º
329	31	11	77.207	BETIM	1º
330	31	12	77.207	BETIM	1º
331	31	13	77.207	BETIM	1º
332	31	14	77.207	BETIM	1º
333	31	15	77.207	BETIM	1º
334	31	16	77.207	BETIM	1º
335	31	17	77.207	BETIM	1º
336	31	18	77.207	BETIM	1º
337	31	19	77.207	BETIM	1º
338	31	20	77.207	BETIM	1º
339	31	21	77.207	BETIM	1º
340	32	1	77.207	BETIM	1º
341	32	2	77.207	BETIM	1º
342	32	3	77.207	BETIM	1º
343	32	4	77.207	BETIM	1º
344	32	5	77.207	BETIM	1º
345	32	6	77.207	BETIM	1º
346	32	7	77.207	BETIM	1º
347	32	8	77.207	BETIM	1º
348	32	9	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

349	32	10	77.207	BETIM	1º
350	32	11	77.207	BETIM	1º
351	32	12	77.207	BETIM	1º
352	32	13	77.207	BETIM	1º
353	32	14	77.207	BETIM	1º
354	32	15	77.207	BETIM	1º
355	32	16	77.207	BETIM	1º
356	32	17	77.207	BETIM	1º
357	32	18	77.207	BETIM	1º
358	32	19	77.207	BETIM	1º
359	32	20	77.207	BETIM	1º
360	32	21	77.207	BETIM	1º
361	32	22	77.207	BETIM	1º
362	32	23	77.207	BETIM	1º
363	32	24	77.207	BETIM	1º
364	32	25	77.207	BETIM	1º
365	32	26	77.207	BETIM	1º
366	32	27	77.207	BETIM	1º
367	32	29	77.207	BETIM	1º
368	32	30	77.207	BETIM	1º
369	32	31	77.207	BETIM	1º
370	32	32	77.207	BETIM	1º
371	32	33	77.207	BETIM	1º
372	34	2	77.207	BETIM	1º
373	34	3	77.207	BETIM	1º
374	34	4	77.207	BETIM	1º
375	34	5	77.207	BETIM	1º
376	34	6	77.207	BETIM	1º
377	34	7	77.207	BETIM	1º
378	34	8	77.207	BETIM	1º
379	34	9	77.207	BETIM	1º
380	34	10	77.207	BETIM	1º
381	34	11	77.207	BETIM	1º
382	34	12	77.207	BETIM	1º
383	34	13	77.207	BETIM	1º
384	34	14	77.207	BETIM	1º
385	34	16	77.207	BETIM	1º
386	34	17	77.207	BETIM	1º
387	34	18	77.207	BETIM	1º
388	34	19	77.207	BETIM	1º
389	34	20	77.207	BETIM	1º
390	34	21	77.207	BETIM	1º
391	34	22	77.207	BETIM	1º
392	34	23	77.207	BETIM	1º
393	34	24	77.207	BETIM	1º
394	34	25	77.207	BETIM	1º
395	34	26	77.207	BETIM	1º
396	34	27	77.207	BETIM	1º
397	34	28	77.207	BETIM	1º
398	34	29	77.207	BETIM	1º
399	34	31	77.207	BETIM	1º
400	34	32	21.434	IGARAPÉ	1º
401	34	33	77.207	BETIM	1º
402	34	34	77.207	BETIM	1º
403	35	1	77.207	BETIM	1º
404	35	2	77.207	BETIM	1º
405	35	3	77.207	BETIM	1º
406	35	4	77.207	BETIM	1º
407	35	5	77.207	BETIM	1º
408	35	6	77.207	BETIM	1º
409	35	7	77.207	BETIM	1º
410	35	8	77.207	BETIM	1º
411	35	9	77.207	BETIM	1º
412	35	10	77.207	BETIM	1º
413	35	11	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

414	35	12	77.207	BETIM	1º
415	35	13	77.207	BETIM	1º
416	35	14	77.207	BETIM	1º
417	35	15	77.207	BETIM	1º
418	35	16	77.207	BETIM	1º
419	35	17	77.207	BETIM	1º
420	35	18	77.207	BETIM	1º
421	35	19	77.207	BETIM	1º
422	35	23	77.207	BETIM	1º
423	35	24	77.207	BETIM	1º
424	35	25	77.207	BETIM	1º
425	35	26	77.207	BETIM	1º
426	35	27	77.207	BETIM	1º
427	35	28	77.207	BETIM	1º
428	35	29	77.207	BETIM	1º
429	35	30	77.207	BETIM	1º
430	35	33	77.207	BETIM	1º
431	35	34	77.207	BETIM	1º
432	36	1	77.207	BETIM	1º
433	36	2	77.207	BETIM	1º
434	36	3	77.207	BETIM	1º
435	36	5	77.207	BETIM	1º
436	36	6	77.207	BETIM	1º
437	36	7	77.207	BETIM	1º
438	36	8	77.207	BETIM	1º
439	36	9	77.207	BETIM	1º
440	36	11	77.207	BETIM	1º
441	36	12	77.207	BETIM	1º
442	36	13	77.207	BETIM	1º
443	36	14	77.207	BETIM	1º
444	36	15	77.207	BETIM	1º
445	36	16	77.207	BETIM	1º
446	36	17	77.207	BETIM	1º
447	36	18	77.207	BETIM	1º
448	36	19	77.207	BETIM	1º
449	36	20	77.207	BETIM	1º
450	36	21	77.207	BETIM	1º
451	36	22	77.207	BETIM	1º
452	36	23	77.207	BETIM	1º
453	36	24	28.156	IGARAPÉ	1º
454	36	25	77.207	BETIM	1º
455	36	26	77.207	BETIM	1º
456	36	27	77.207	BETIM	1º
457	36	28	77.207	BETIM	1º
458	36	29	77.207	BETIM	1º
459	37	1	77.207	BETIM	1º
460	37	2	77.207	BETIM	1º
461	37	3	28.157	IGARAPÉ	1º
462	37	4	28.158	IGARAPÉ	1º
463	37	5	77.207	BETIM	1º
464	37	6	28.159	IGARAPÉ	1º
465	37	7	28.160	IGARAPÉ	1º
466	37	8	28.161	IGARAPÉ	1º
467	37	9	28.162	IGARAPÉ	1º
468	37	10	28.163	IGARAPÉ	1º
469	37	11	28.164	IGARAPÉ	1º
470	37	12	28.165	IGARAPÉ	1º
471	37	13	28.166	IGARAPÉ	1º
472	37	14	30.630	IGARAPÉ	1º
473	37	15	28.167	IGARAPÉ	1º
474	37	16	28.168	IGARAPÉ	1º
475	38	1	77.207	BETIM	1º
476	38	2	77.207	BETIM	1º
477	38	3	77.207	BETIM	1º
478	38	4	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

479	38	5	77.207	BETIM	1º
480	38	6	77.207	BETIM	1º
481	38	7	77.207	BETIM	1º
482	38	8	77.207	BETIM	1º
483	38	9	77.207	BETIM	1º
484	38	10	28.169	IGARAPÉ	1º
485	38	11	28.098	IGARAPÉ	1º
486	38	13	77.207	BETIM	1º
487	38	14	77.207	BETIM	1º
488	38	15	77.207	BETIM	1º
489	72	1	77.207	BETIM	1º
490	72	2	77.207	BETIM	1º
491	72	3	77.207	BETIM	1º
492	72	4	77.207	BETIM	1º
493	72	5	77.207	BETIM	1º
494	72	6	77.207	BETIM	1º
495	72	7	77.207	BETIM	1º
496	72	8	77.207	BETIM	1º
497	72	10	77.207	BETIM	1º
498	72	11	77.207	BETIM	1º
499	72	12	77.207	BETIM	1º
500	72	13	77.207	BETIM	1º
501	72	14	77.207	BETIM	1º
502	72	15	28.170	IGARAPÉ	1º
503	72	16	77.207	BETIM	1º
504	72	17	77.207	BETIM	1º
505	72	18	77.207	BETIM	1º
506	72	19	77.207	BETIM	1º
507	72	20	77.207	BETIM	1º
508	72	21	77.207	BETIM	1º
509	72	22	77.207	BETIM	1º
510	72	23	77.207	BETIM	1º
511	72	24	77.207	BETIM	1º
512	72	25	77.207	BETIM	1º
513	72	26	77.207	BETIM	1º
514	72	27	77.207	BETIM	1º
515	72	28	77.207	BETIM	1º
516	76	1	77.207	BETIM	1º
517	76	2	77.207	BETIM	1º
518	76	3	77.207	BETIM	1º
519	76	4	77.207	BETIM	1º
520	76	7	77.207	BETIM	1º
521	76	8	77.207	BETIM	1º
522	76	9	77.207	BETIM	1º
523	76	10	77.207	BETIM	1º
524	76	11	77.207	BETIM	1º
525	76	12	77.207	BETIM	1º
526	76	13	77.207	BETIM	1º
527	76	14	77.207	BETIM	1º
528	76	15	77.207	BETIM	1º
529	76	16	77.207	BETIM	1º
530	76	17	77.207	BETIM	1º
531	76	18	77.207	BETIM	1º
532	76	19	77.207	BETIM	1º
533	76	20	77.207	BETIM	1º
534	76	21	77.207	BETIM	1º
535	76	22	77.207	BETIM	1º
536	76	23	938	IGARAPÉ	1º
537	76	24	77.207	BETIM	1º
538	76	25	77.207	BETIM	1º
539	76	26	77.207	BETIM	1º
540	76	27	77.207	BETIM	1º
541	76	28	77.207	BETIM	1º
542	76	30	77.207	BETIM	1º
543	76	32	77.207	BETIM	1º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

544	76	33	77.207	BETIM	1º
545	76	34	77.207	BETIM	1º
546	76	35	77.207	BETIM	1º
547	76	36	77.207	BETIM	1º
548	76	37	77.207	BETIM	1º
549	76	38	77.207	BETIM	1º
550	76	40	77.207	BETIM	1º
551	76	41	77.207	BETIM	1º
552	76	42	77.207	BETIM	1º
553	76	43	77.207	BETIM	1º
554	76	44	77.207	BETIM	1º
555	76	45	77.207	BETIM	1º
556	76	46	77.207	BETIM	1º
557	76	47	30.609	IGARAPÉ	1º
558	76	48	77.207	BETIM	1º
559	51	22	77.206	BETIM	2º
560	68	22	77.206	BETIM	2º
561	68	23	77.206	BETIM	2º
562	68	24	77.206	BETIM	2º
563	68	25	77.206	BETIM	2º
564	68	26	77.206	BETIM	2º
565	68	27	77.206	BETIM	2º
566	68	28	77.206	BETIM	2º
567	68	29	77.206	BETIM	2º
568	68	30	77.206	BETIM	2º
569	68	31	77.206	BETIM	2º
570	68	32	77.206	BETIM	2º
571	68	33	77.206	BETIM	2º
572	68	34	77.206	BETIM	2º
573	68	35	77.206	BETIM	2º
574	68	36	77.206	BETIM	2º
575	68	37	77.206	BETIM	2º
576	68	38	77.206	BETIM	2º
577	68	39	77.206	BETIM	2º
578	68	40	77.206	BETIM	2º
579	68	41	77.206	BETIM	2º
580	68	42	77.206	BETIM	2º
581	68	43	77.206	BETIM	2º
582	68	44	77.206	BETIM	2º
583	68	45	77.206	BETIM	2º
584	68	46	77.206	BETIM	2º
585	68	47	77.206	BETIM	2º
586	68	48	77.206	BETIM	2º
587	68	49	77.206	BETIM	2º
588	68	50	77.206	BETIM	2º
589	68	51	77.206	BETIM	2º
590	69	1	77.206	BETIM	2º
591	69	2	77.206	BETIM	2º
592	69	3	77.206	BETIM	2º
593	69	4	77.206	BETIM	2º
594	69	7	77.206	BETIM	2º
595	69	8	77.206	BETIM	2º
596	69	9	77.206	BETIM	2º
597	69	10	77.206	BETIM	2º
598	69	11	77.206	BETIM	2º
599	69	12	77.206	BETIM	2º
600	69	13	77.206	BETIM	2º
601	69	16	77.206	BETIM	2º
602	69	17	77.206	BETIM	2º
603	69	18	77.206	BETIM	2º
604	69	22	77.206	BETIM	2º
605	69	24	77.206	BETIM	2º
606	69	25	77.206	BETIM	2º
607	69	26	77.206	BETIM	2º
608	69	27	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

609	69	29	77.206	BETIM	2º
610	69	30	77.206	BETIM	2º
611	69	31	77.206	BETIM	2º
612	69	32	77.206	BETIM	2º
613	69	33	77.206	BETIM	2º
614	70	1	77.206	BETIM	2º
615	70	2	77.206	BETIM	2º
616	70	3	77.206	BETIM	2º
617	70	4	77.206	BETIM	2º
618	70	5	77.206	BETIM	2º
619	70	6	77.206	BETIM	2º
620	70	7	77.206	BETIM	2º
621	70	8	77.206	BETIM	2º
622	70	9	77.206	BETIM	2º
623	70	10	77.206	BETIM	2º
624	70	11	77.206	BETIM	2º
625	73	1	77.206	BETIM	2º
626	73	2	77.206	BETIM	2º
627	73	3	77.206	BETIM	2º
628	73	4	77.206	BETIM	2º
629	73	5	77.206	BETIM	2º
630	73	6	77.206	BETIM	2º
631	73	8	77.206	BETIM	2º
632	73	9	77.206	BETIM	2º
633	73	10	77.206	BETIM	2º
634	73	11	77.206	BETIM	2º
635	73	12	77.206	BETIM	2º
636	73	13	77.206	BETIM	2º
637	73	14	77.206	BETIM	2º
638	73	15	77.206	BETIM	2º
639	73	16	77.206	BETIM	2º
640	73	17	77.206	BETIM	2º
641	73	18	77.206	BETIM	2º
642	73	19	77.206	BETIM	2º
643	73	20	77.206	BETIM	2º
644	73	21	77.206	BETIM	2º
645	73	22	77.206	BETIM	2º
646	73	23	77.206	BETIM	2º
647	73	25	77.206	BETIM	2º
648	73	26	77.206	BETIM	2º
649	73	27	77.206	BETIM	2º
650	73	28	77.206	BETIM	2º
651	73	29	77.206	BETIM	2º
652	73	30	77.206	BETIM	2º
653	73	31	77.206	BETIM	2º
654	73	32	77.206	BETIM	2º
655	73	33	77.206	BETIM	2º
656	74	2	77.206	BETIM	2º
657	74	3	77.206	BETIM	2º
658	74	4	30.300	IGARAPÉ	2º
659	74	5	77.206	BETIM	2º
660	74	6	77.206	BETIM	2º
661	74	7	77.206	BETIM	2º
662	74	8	77.206	BETIM	2º
663	74	9	77.206	BETIM	2º
664	74	10	77.206	BETIM	2º
665	74	11	77.206	BETIM	2º
666	74	12	77.206	BETIM	2º
667	74	13	77.206	BETIM	2º
668	74	14	77.206	BETIM	2º
669	74	15	77.206	BETIM	2º
670	74	16	77.206	BETIM	2º
671	74	17	77.206	BETIM	2º
672	74	18	77.206	BETIM	2º
673	74	19	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

674	74	20	77.206	BETIM	2º
675	74	22	77.206	BETIM	2º
676	74	23	77.206	BETIM	2º
677	74	24	77.206	BETIM	2º
678	74	25	77.206	BETIM	2º
679	74	26	77.206	BETIM	2º
680	74	27	77.206	BETIM	2º
681	74	28	77.206	BETIM	2º
682	74	29	77.206	BETIM	2º
683	74	30	77.206	BETIM	2º
684	74	31	77.206	BETIM	2º
685	74	32	77.206	BETIM	2º
686	74	33	77.206	BETIM	2º
687	75	1	77.206	BETIM	2º
688	75	2	77.206	BETIM	2º
689	75	3	77.206	BETIM	2º
690	75	4	77.206	BETIM	2º
691	75	5	77.206	BETIM	2º
692	75	6	77.206	BETIM	2º
693	75	7	77.206	BETIM	2º
694	75	8	77.206	BETIM	2º
695	75	9	77.206	BETIM	2º
696	75	10	77.206	BETIM	2º
697	75	11	77.206	BETIM	2º
698	75	12	77.206	BETIM	2º
699	75	13	77.206	BETIM	2º
700	75	14	77.206	BETIM	2º
701	75	15	77.206	BETIM	2º
702	75	16	77.206	BETIM	2º
703	75	17	77.206	BETIM	2º
704	75	18	77.206	BETIM	2º
705	75	19	29.911	IGARAPÉ	2º
706	75	20	77.206	BETIM	2º
707	75	21	77.206	BETIM	2º
708	75	22	77.206	BETIM	2º
709	75	23	77.206	BETIM	2º
710	75	24	77.206	BETIM	2º
711	75	25	77.206	BETIM	2º
712	75	26	77.206	BETIM	2º
713	75	27	77.206	BETIM	2º
714	75	28	77.206	BETIM	2º
715	75	29	77.206	BETIM	2º
716	75	30	77.206	BETIM	2º
717	75	31	77.206	BETIM	2º
718	75	32	77.206	BETIM	2º
719	83	1	77.206	BETIM	2º
720	83	2	77.206	BETIM	2º
721	83	3	77.206	BETIM	2º
722	83	4	77.206	BETIM	2º
723	83	5	77.206	BETIM	2º
724	83	6	77.206	BETIM	2º
725	83	7	77.206	BETIM	2º
726	83	8	77.206	BETIM	2º
727	83	10	9.670	IGARAPÉ	2º
728	84	1	77.206	BETIM	2º
729	84	2	77.206	BETIM	2º
730	84	3	77.206	BETIM	2º
731	84	4	77.206	BETIM	2º
732	84	5	77.206	BETIM	2º
733	84	6	77.206	BETIM	2º
734	84	7	77.206	BETIM	2º
735	84	8	77.206	BETIM	2º
736	85	1	77.206	BETIM	2º
737	85	2	77.206	BETIM	2º
738	85	4	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

739	85	5	77.206	BETIM	2º
740	85	6	77.206	BETIM	2º
741	85	7	77.206	BETIM	2º
742	85	8	77.206	BETIM	2º
743	85	9	77.206	BETIM	2º
744	85	10	77.206	BETIM	2º
745	85	11	3.362	IGARAPÉ	2º
746	85	12	77.206	BETIM	2º
747	85	13	77.206	BETIM	2º
748	85	14	77.206	BETIM	2º
749	85	15	77.206	BETIM	2º
750	85	16	77.206	BETIM	2º
751	85	17	77.206	BETIM	2º
752	85	18	77.206	BETIM	2º
753	85	19	77.206	BETIM	2º
754	85	20	77.206	BETIM	2º
755	85	21	77.206	BETIM	2º
756	85	22	77.206	BETIM	2º
757	86	1	77.206	BETIM	2º
758	86	3	77.206	BETIM	2º
759	86	4	77.206	BETIM	2º
760	86	5	77.206	BETIM	2º
761	86	6	77.206	BETIM	2º
762	86	7	77.206	BETIM	2º
763	86	8	77.206	BETIM	2º
764	42	1	16.654	IGARAPÉ	2º
765	42	2	77.206	BETIM	2º
766	42	3	77.206	BETIM	2º
767	42	4	77.206	BETIM	2º
768	42	5	77.206	BETIM	2º
769	42	6	77.206	BETIM	2º
770	42	7	77.206	BETIM	2º
771	42	8	77.206	BETIM	2º
772	42	9	77.206	BETIM	2º
773	42	10	77.206	BETIM	2º
774	44	1	77.206	BETIM	2º
775	44	2	77.206	BETIM	2º
776	44	3	77.206	BETIM	2º
777	44	4	77.206	BETIM	2º
778	44	5	77.206	BETIM	2º
779	44	6	77.206	BETIM	2º
780	44	7	77.206	BETIM	2º
781	44	8	77.206	BETIM	2º
782	44	9	77.206	BETIM	2º
783	44	10	77.206	BETIM	2º
784	44	11	77.206	BETIM	2º
785	44	12	77.206	BETIM	2º
786	44	13	5.771	IGARAPÉ	2º
787	44	14	5.772	IGARAPÉ	2º
788	44	15	5.773	IGARAPÉ	2º
789	44	16	4.117	IGARAPÉ	2º
790	44	17	4.118	IGARAPÉ	2º
791	44	18	77.206	BETIM	2º
792	44	19	15.114	IGARAPÉ	2º
793	44	20	77.206	BETIM	2º
794	44	21	23.095	IGARAPÉ	2º
795	44	24	5.774	IGARAPÉ	2º
796	44	25	3.356	IGARAPÉ	2º
797	44	26	4.069	IGARAPÉ	2º
798	44	27	4.070	IGARAPÉ	2º
799	44	28	77.206	BETIM	2º
800	44	29	77.206	BETIM	2º
801	44	30	77.206	BETIM	2º
802	44	31	77.206	BETIM	2º
803	44	32	77.206	BETIM	2º
804	45	1	77.206	BETIM	2º
805	45	2	77.206	BETIM	2º
806	45	3	77.206	BETIM	2º
807	45	4	77.206	BETIM	2º
808	45	5	77.206	BETIM	2º
809	45	6	77.206	BETIM	2º
810	45	7	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

811	45	8	77.206	BETIM	2º
812	45	9	77.206	BETIM	2º
813	45	10	77.206	BETIM	2º
814	45	11	77.206	BETIM	2º
815	45	12	77.206	BETIM	2º
816	45	13	77.206	BETIM	2º
817	45	14	77.206	BETIM	2º
818	45	15	77.206	BETIM	2º
819	45	16	77.206	BETIM	2º
820	45	17	77.206	BETIM	2º
821	45	18	77.206	BETIM	2º
822	45	19	77.206	BETIM	2º
823	45	20	77.206	BETIM	2º
824	45	21	77.206	BETIM	2º
825	45	22	77.206	BETIM	2º
826	45	23	77.206	BETIM	2º
827	45	24	77.206	BETIM	2º
828	45	25	77.206	BETIM	2º
829	45	26	77.206	BETIM	2º
830	45	27	77.206	BETIM	2º
831	45	30	77.206	BETIM	2º
832	46	2	77.206	BETIM	2º
833	46	3	77.206	BETIM	2º
834	46	4	77.206	BETIM	2º
835	46	5	77.206	BETIM	2º
836	46	6	77.206	BETIM	2º
837	46	7	77.206	BETIM	2º
838	46	8	77.206	BETIM	2º
839	46	9	77.206	BETIM	2º
840	46	10	77.206	BETIM	2º
841	46	11	77.206	BETIM	2º
842	46	12	77.206	BETIM	2º
843	46	13	77.206	BETIM	2º
844	46	14	77.206	BETIM	2º
845	46	15	77.206	BETIM	2º
846	46	16	77.206	BETIM	2º
847	46	17	77.206	BETIM	2º
848	46	18	77.206	BETIM	2º
849	46	19	77.206	BETIM	2º
850	46	20	77.206	BETIM	2º
851	46	21	77.206	BETIM	2º
852	46	22	77.206	BETIM	2º
853	46	23	77.206	BETIM	2º
854	46	24	77.206	BETIM	2º
855	46	25	77.206	BETIM	2º
856	46	26	77.206	BETIM	2º
857	46	27	77.206	BETIM	2º
858	47	4	77.206	BETIM	2º
859	47	5	77.206	BETIM	2º
860	47	6	77.206	BETIM	2º
861	47	7	77.206	BETIM	2º
862	47	8	77.206	BETIM	2º
863	47	9	77.206	BETIM	2º
864	47	10	77.206	BETIM	2º
865	49	1	77.206	BETIM	2º
866	49	2	77.206	BETIM	2º
867	49	3	77.206	BETIM	2º
868	49	4	77.206	BETIM	2º
869	49	5	77.206	BETIM	2º
870	49	6	77.206	BETIM	2º
871	49	7	77.206	BETIM	2º
872	49	8	77.206	BETIM	2º
873	49	9	77.206	BETIM	2º
874	49	10	77.206	BETIM	2º
875	49	11	77.206	BETIM	2º
876	49	12	77.206	BETIM	2º
877	49	13	77.206	BETIM	2º
878	49	14	77.206	BETIM	2º
879	49	15	77.206	BETIM	2º
880	50	1	77.206	BETIM	2º
881	50	2	77.206	BETIM	2º
882	50	3	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

883	50	4	77.206	BETIM	2º
884	50	5	77.206	BETIM	2º
885	50	6	77.206	BETIM	2º
886	50	7	77.206	BETIM	2º
887	50	8	77.206	BETIM	2º
888	50	9	77.206	BETIM	2º
889	50	10	77.206	BETIM	2º
890	50	11	77.206	BETIM	2º
891	50	12	77.206	BETIM	2º
892	50	13	77.206	BETIM	2º
893	50	14	77.206	BETIM	2º
894	50	15	77.206	BETIM	2º
895	50	16	77.206	BETIM	2º
896	50	17	77.206	BETIM	2º
897	50	18	77.206	BETIM	2º
898	50	19	77.206	BETIM	2º
899	50	20	77.206	BETIM	2º
900	50	21	77.206	BETIM	2º
901	50	22	77.206	BETIM	2º
902	50	23	77.206	BETIM	2º
903	50	24	77.206	BETIM	2º
904	50	25	77.206	BETIM	2º
905	50	26	77.206	BETIM	2º
906	50	27	77.206	BETIM	2º
907	50	28	77.206	BETIM	2º
908	50	29	77.206	BETIM	2º
909	50	30	77.206	BETIM	2º
910	50	31	77.206	BETIM	2º
911	50	32	77.206	BETIM	2º
912	50	33	77.206	BETIM	2º
913	50	34	77.206	BETIM	2º
914	50	35	77.206	BETIM	2º
915	50	36	77.206	BETIM	2º
916	50	37	77.206	BETIM	2º
917	50	38	77.206	BETIM	2º
918	50	39	77.206	BETIM	2º
919	50	40	77.206	BETIM	2º
920	50	41	77.206	BETIM	2º
921	50	42	1.072	IGARAPÉ	2º
922	51	1	77.206	BETIM	2º
923	51	2	77.206	BETIM	2º
924	51	3	77.206	BETIM	2º
925	51	4	77.206	BETIM	2º
926	51	5	77.206	BETIM	2º
927	51	6	77.206	BETIM	2º
928	51	7	77.206	BETIM	2º
929	51	8	77.206	BETIM	2º
930	51	9	77.206	BETIM	2º
931	51	10	77.206	BETIM	2º
932	51	11	77.206	BETIM	2º
933	51	12	77.206	BETIM	2º
934	51	13	77.206	BETIM	2º
935	51	14	77.206	BETIM	2º
936	51	15	77.206	BETIM	2º
937	51	16	77.206	BETIM	2º
938	51	17	77.206	BETIM	2º
939	51	18	77.206	BETIM	2º
940	51	19	77.206	BETIM	2º
941	51	20	77.206	BETIM	2º
942	51	21	77.206	BETIM	2º
943	51	23	77.206	BETIM	2º
944	51	24	77.206	BETIM	2º
945	51	25	77.206	BETIM	2º
946	51	26	77.206	BETIM	2º
947	51	27	77.206	BETIM	2º
948	51	28	77.206	BETIM	2º
949	51	29	77.206	BETIM	2º
950	51	30	77.206	BETIM	2º
951	51	31	77.206	BETIM	2º
952	52	1	77.206	BETIM	2º
953	52	2	77.206	BETIM	2º
954	52	3	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

955	52	4	77.206	BETIM	2º
956	52	5	77.206	BETIM	2º
957	52	6	77.206	BETIM	2º
958	52	7	77.206	BETIM	2º
959	52	8	77.206	BETIM	2º
960	52	9	77.206	BETIM	2º
961	52	10	77.206	BETIM	2º
962	52	11	77.206	BETIM	2º
963	52	12	77.206	BETIM	2º
964	52	13	77.206	BETIM	2º
965	52	14	77.206	BETIM	2º
966	52	15	77.206	BETIM	2º
967	53	1	77.206	BETIM	2º
968	53	2	77.206	BETIM	2º
969	53	3	77.206	BETIM	2º
970	53	4	77.206	BETIM	2º
971	53	5	77.206	BETIM	2º
972	53	6	77.206	BETIM	2º
973	53	7	77.206	BETIM	2º
974	53	8	77.206	BETIM	2º
975	53	9	77.206	BETIM	2º
976	53	10	77.206	BETIM	2º
977	53	11	77.206	BETIM	2º
978	53	12	77.206	BETIM	2º
979	53	13	77.206	BETIM	2º
980	53	14	77.206	BETIM	2º
981	53	15	77.206	BETIM	2º
982	53	16	77.206	BETIM	2º
983	53	17	77.206	BETIM	2º
984	53	18	77.206	BETIM	2º
985	54	1	77.206	BETIM	2º
986	54	2	77.206	BETIM	2º
987	54	3	77.206	BETIM	2º
988	54	4	77.206	BETIM	2º
989	54	5	77.206	BETIM	2º
990	54	6	77.206	BETIM	2º
991	55	1	77.206	BETIM	2º
992	55	2	77.206	BETIM	2º
993	55	3	77.206	BETIM	2º
994	55	4	77.206	BETIM	2º
995	55	6	77.206	BETIM	2º
996	55	7	77.206	BETIM	2º
997	55	8	77.206	BETIM	2º
998	55	9	77.206	BETIM	2º
999	55	11	77.206	BETIM	2º
1000	55	12	77.206	BETIM	2º
1001	55	13	77.206	BETIM	2º
1002	55	14	77.206	BETIM	2º
1003	55	15	77.206	BETIM	2º
1004	55	16	77.206	BETIM	2º
1005	56	1	77.206	BETIM	2º
1006	56	2	77.206	BETIM	2º
1007	56	3	77.206	BETIM	2º
1008	56	4	77.206	BETIM	2º
1009	56	5	77.206	BETIM	2º
1010	56	6	77.206	BETIM	2º
1011	56	7	77.206	BETIM	2º
1012	56	8	77.206	BETIM	2º
1013	56	9	77.206	BETIM	2º
1014	56	10	77.206	BETIM	2º
1015	56	11	77.206	BETIM	2º
1016	56	12	77.206	BETIM	2º
1017	56	13	77.206	BETIM	2º
1018	56	14	77.206	BETIM	2º
1019	56	15	77.206	BETIM	2º
1020	56	16	77.206	BETIM	2º
1021	57	1	77.206	BETIM	2º
1022	57	2	29.486	IGARAPÉ	2º
1023	57	3	77.206	BETIM	2º
1024	57	4	77.206	BETIM	2º
1025	57	5	77.206	BETIM	2º
1026	57	6	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

1027	57	7	77.206	BETIM	2º
1028	57	8	77.206	BETIM	2º
1029	57	9	77.206	BETIM	2º
1030	57	10	77.206	BETIM	2º
1031	58	1	77.206	BETIM	2º
1032	58	2	77.206	BETIM	2º
1033	58	3	77.206	BETIM	2º
1034	58	4	77.206	BETIM	2º
1035	58	5	77.206	BETIM	2º
1036	58	6	77.206	BETIM	2º
1037	58	7	77.206	BETIM	2º
1038	58	8	77.206	BETIM	2º
1039	58	9	77.206	BETIM	2º
1040	58	10	77.206	BETIM	2º
1041	58	11	77.206	BETIM	2º
1042	58	12	77.206	BETIM	2º
1043	58	13	77.206	BETIM	2º
1044	58	14	77.206	BETIM	2º
1045	58	15	77.206	BETIM	2º
1046	58	16	77.206	BETIM	2º
1047	58	17	77.206	BETIM	2º
1048	58	18	77.206	BETIM	2º
1049	58	19	77.206	BETIM	2º
1050	58	20	77.206	BETIM	2º
1051	58	21	77.206	BETIM	2º
1052	58	22	77.206	BETIM	2º
1053	58	23	77.206	BETIM	2º
1054	58	24	77.206	BETIM	2º
1055	58	25	77.206	BETIM	2º
1056	58	26	77.206	BETIM	2º
1057	58	27	77.206	BETIM	2º
1058	58	28	77.206	BETIM	2º
1059	58	29	77.206	BETIM	2º
1060	58	30	77.206	BETIM	2º
1061	58	31	77.206	BETIM	2º
1062	58	32	77.206	BETIM	2º
1063	58	33	77.206	BETIM	2º
1064	58	34	77.206	BETIM	2º
1065	58	35	77.206	BETIM	2º
1066	58	36	77.206	BETIM	2º
1067	58	37	77.206	BETIM	2º
1068	58	38	77.206	BETIM	2º
1069	58	39	77.206	BETIM	2º
1070	58	40	77.206	BETIM	2º
1071	58	41	77.206	BETIM	2º
1072	58	42	77.206	BETIM	2º
1073	58	44	77.206	BETIM	2º
1074	58	45	77.206	BETIM	2º
1075	58	46	77.206	BETIM	2º
1076	58	47	77.206	BETIM	2º
1077	58	48	77.206	BETIM	2º
1078	58	49	77.206	BETIM	2º
1079	58	50	77.206	BETIM	2º
1080	59	1	77.206	BETIM	2º
1081	59	2	77.206	BETIM	2º
1082	59	3	77.206	BETIM	2º
1083	59	4	77.206	BETIM	2º
1084	59	5	77.206	BETIM	2º
1085	59	6	77.206	BETIM	2º
1086	59	7	77.206	BETIM	2º
1087	60	1	77.206	BETIM	2º
1088	60	2	77.206	BETIM	2º
1089	60	3	77.206	BETIM	2º
1090	60	4	77.206	BETIM	2º
1091	60	5	77.206	BETIM	2º
1092	60	6	77.206	BETIM	2º
1093	60	8	77.206	BETIM	2º
1094	60	9	77.206	BETIM	2º
1095	60	10	77.206	BETIM	2º
1096	61	1	77.206	BETIM	2º
1097	61	2	77.206	BETIM	2º
1098	61	3	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

1099	61	4	77.206	BETIM	2º
1100	61	5	77.206	BETIM	2º
1101	61	6	77.206	BETIM	2º
1102	61	7	77.206	BETIM	2º
1103	61	8	77.206	BETIM	2º
1104	61	9	77.206	BETIM	2º
1105	61	10	77.206	BETIM	2º
1106	61	11	77.206	BETIM	2º
1107	61	12	77.206	BETIM	2º
1108	61	13	11.985	IGARAPÉ	2º
1109	61	14	77.206	BETIM	2º
1110	61	15	77.206	BETIM	2º
1111	61	16	77.206	BETIM	2º
1112	61	17	77.206	BETIM	2º
1113	61	18	77.206	BETIM	2º
1114	61	19	77.206	BETIM	2º
1115	61	20	77.206	BETIM	2º
1116	61	21	77.206	BETIM	2º
1117	61	22	77.206	BETIM	2º
1118	61	23	77.206	BETIM	2º
1119	61	24	77.206	BETIM	2º
1120	61	25	77.206	BETIM	2º
1121	61	26	77.206	BETIM	2º
1122	63	1	77.206	BETIM	2º
1123	63	2	77.206	BETIM	2º
1124	63	3	77.206	BETIM	2º
1125	63	4	77.206	BETIM	2º
1126	63	5	77.206	BETIM	2º
1127	63	6	77.206	BETIM	2º
1128	63	8	77.206	BETIM	2º
1129	63	9	77.206	BETIM	2º
1130	63	10	77.206	BETIM	2º
1131	64	2	77.206	BETIM	2º
1132	64	3	77.206	BETIM	2º
1133	64	10	77.206	BETIM	2º
1134	64	11	77.206	BETIM	2º
1135	64	12	77.206	BETIM	2º
1136	64	13	77.206	BETIM	2º
1137	64	14	77.206	BETIM	2º
1138	64	15	77.206	BETIM	2º
1139	64	16	77.206	BETIM	2º
1140	64	17	77.206	BETIM	2º
1141	64	18	77.206	BETIM	2º
1142	64	20	77.206	BETIM	2º
1143	64	21	77.206	BETIM	2º
1144	64	22	77.206	BETIM	2º
1145	64	23	77.206	BETIM	2º
1146	64	24	77.206	BETIM	2º
1147	64	25	77.206	BETIM	2º
1148	64	26	77.206	BETIM	2º
1149	64	27	77.206	BETIM	2º
1150	64	28	77.206	BETIM	2º
1151	64	29	77.206	BETIM	2º
1152	65	1	77.206	BETIM	2º
1153	65	2	77.206	BETIM	2º
1154	65	3	77.206	BETIM	2º
1155	65	4	77.206	BETIM	2º
1156	65	5	77.206	BETIM	2º
1157	65	6	77.206	BETIM	2º
1158	65	7	77.206	BETIM	2º
1159	65	8	77.206	BETIM	2º
1160	65	9	77.206	BETIM	2º
1161	65	10	77.206	BETIM	2º
1162	65	11	77.206	BETIM	2º
1163	65	12	77.206	BETIM	2º
1164	65	13	77.206	BETIM	2º
1165	65	14	77.206	BETIM	2º
1166	65	15	77.206	BETIM	2º
1167	65	16	77.206	BETIM	2º
1168	65	17	77.206	BETIM	2º
1169	65	18	77.206	BETIM	2º
1170	65	19	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

1171	65	20	77.206	BETIM	2º
1172	65	21	77.206	BETIM	2º
1173	65	22	77.206	BETIM	2º
1174	65	23	77.206	BETIM	2º
1175	65	24	77.206	BETIM	2º
1176	65	26	77.206	BETIM	2º
1177	65	27	77.206	BETIM	2º
1178	65	28	77.206	BETIM	2º
1179	65	29	77.206	BETIM	2º
1180	65	30	77.206	BETIM	2º
1181	66	1	77.206	BETIM	2º
1182	66	2	77.206	BETIM	2º
1183	66	3	77.206	BETIM	2º
1184	66	4	77.206	BETIM	2º
1185	66	5	77.206	BETIM	2º
1186	66	6	77.206	BETIM	2º
1187	66	7	77.206	BETIM	2º
1188	66	8	77.206	BETIM	2º
1189	66	9	77.206	BETIM	2º
1190	66	10	77.206	BETIM	2º
1191	66	11	77.206	BETIM	2º
1192	66	12	13.615	IGARAPE	2º
1193	66	13	77.206	BETIM	2º
1194	66	14	77.206	BETIM	2º
1195	66	15	77.206	BETIM	2º
1196	66	16	77.206	BETIM	2º
1197	67	1	77.206	BETIM	2º
1198	67	2	77.206	BETIM	2º
1199	67	6	77.206	BETIM	2º
1200	67	7	77.206	BETIM	2º
1201	67	8	77.206	BETIM	2º
1202	67	9	77.206	BETIM	2º
1203	67	10	77.206	BETIM	2º
1204	67	11	77.206	BETIM	2º
1205	67	12	77.206	BETIM	2º
1206	67	13	77.206	BETIM	2º
1207	67	14	77.206	BETIM	2º
1208	67	15	77.206	BETIM	2º
1209	67	16	77.206	BETIM	2º
1210	67	17	77.206	BETIM	2º
1211	67	18	77.206	BETIM	2º
1212	67	19	77.206	BETIM	2º
1213	67	20	77.206	BETIM	2º
1214	67	21	77.206	BETIM	2º
1215	67	22	77.206	BETIM	2º
1216	67	24	77.206	BETIM	2º
1217	67	25	77.206	BETIM	2º
1218	67	26	77.206	BETIM	2º
1219	67	27	77.206	BETIM	2º
1220	67	28	77.206	BETIM	2º
1221	67	29	77.206	BETIM	2º
1222	67	30	77.206	BETIM	2º
1223	67	31	77.206	BETIM	2º
1224	67	32	77.206	BETIM	2º
1225	67	33	77.206	BETIM	2º
1226	67	34	77.206	BETIM	2º
1227	67	35	77.206	BETIM	2º
1228	67	36	77.206	BETIM	2º
1229	67	37	77.206	BETIM	2º
1230	67	38	77.206	BETIM	2º
1231	67	39	77.206	BETIM	2º
1232	67	40	77.206	BETIM	2º
1233	67	41	77.206	BETIM	2º
1234	67	43	77.206	BETIM	2º
1235	67	44	77.206	BETIM	2º
1236	67	45	77.206	BETIM	2º
1237	68	1	77.206	BETIM	2º
1238	68	2	77.206	BETIM	2º
1239	68	3	77.206	BETIM	2º
1240	68	4	77.206	BETIM	2º
1241	68	5	77.206	BETIM	2º
1242	68	6	77.206	BETIM	2º





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Comparativo Direto - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

1242	68	6	77.206	BETIM	2º
1243	68	7	77.206	BETIM	2º
1244	68	8	77.206	BETIM	2º
1245	68	9	77.206	BETIM	2º
1246	68	10	77.206	BETIM	2º
1247	68	11	77.206	BETIM	2º
1248	68	12	77.206	BETIM	2º
1249	68	13	77.206	BETIM	2º
1250	68	14	77.206	BETIM	2º
1251	68	15	77.206	BETIM	2º
1252	68	16	77.206	BETIM	2º
1253	68	17	77.206	BETIM	2º
1254	68	18	77.206	BETIM	2º
1255	68	19	77.206	BETIM	2º
1256	68	20	77.206	BETIM	2º
1257	68	21	77.206	BETIM	2º



MEGAFORT - Distribuidora Importação e Exportação Ltda.

Ativo

Itens de Imobilizado por Conta MEGAFORT

LISTA DE VEÍCULOS OCIOSOS

Tabela	PLACA	Região de Empacamento	Físico	Status - Atual	Detalhes na Aquisição	Localização	Situação do Veículo	IPVA	Status	Proprietario Conforme Doc	Desc Detalhada	CHASSI	Renavan	Modelo	Fab	Modelo	Cor	Placa	Data Aquisição	Vr. Avaliação R\$	Status
1	NGA5758	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Veículo somente cavalo Mecanico sem bau.	MERCEDES-BENZ MODELO CAMINHÃO ATEGO 1718 COM CABINE, 04 CILINDROS, 177 CV, ANO MODELO 2005/2006, RE - CHASSI 9BM9580746450736	Contagem	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Veículo com IPVA 2017 A 2019 a liquidar - Nenhum debito de Infração a ser pago	Parado	Megafort Distribuidora	Bau do veículo NGA 5758 acoplado ao veículo de Placa HFC 7443	9BM9580746B450736	872758940	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5758	20/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
2	NFZ0601	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Veículo somente cavalo Mecanico sem bau.	MB ATEGO 1718 2005/2006 - Cor Branca	Contagem	Veículo alienado Junto ao Banco Luso Brasileiro, com bloqueio Judicial/Bloqueio Adm Pessoa Juridical - Informações extraída do DETRAN/Goias	Não Consta nenhum outro debito ate a presente 05/03/2020 - Ultimo Licenciamento em 2014.	Parado	Megafort Distribuidora		9BM9580746B450241	874448913	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NFZ 0601	29/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
3	HFC7206	Contagem/MG	Sim	Veículo somente cavalo Mecanico sem bau.	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ ATEGO 1718 ANO MODELO 2006/2006 CHASSI 9BM9580746B505575	perado/Jacou	Veículo Desalienado/ Documento só sera processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veiculo a Disposição da Receita Federal	IPVA de 2020 Pago - Veiculo com 2 Infração - Debito de Licenciamento	Rodando			9BM9580746B505575	914804359	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7206	31/12/2006	53.618,40	Parado no pátio
4	HFC7157	Contagem/MG	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2006/2006 CHASSI 9BM9580746B507068	cidade de Co	Veículo a disposição RF/ Com restrição Judicial de Circulação, informações extraída do DETRAN/MG	Veículo IPVA 2019/2020 em Aberto	Parado		identificado	9BM9580746B507068	914649841	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7157	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio
5	HFC7435	Contagem/MG	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	M. BENZ ATEGO 1718 2006/2006 PLACA HFCI 7435 E FROTA 5190.	Para de Minas		Veículo com IPVA 2020 Pago	Rodando	Megafort Distribuidora		9BM9580746B507927	916030180	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7435	02/01/2006	53.618,40	Parado no pátio
6	NGA5788	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 1718 CHASSI 9BM9580746B453164	Para de Minas	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Veículo com debito IPVA 2017/2018 na Divida Ativa - IPVA 2019 em aberto	Parado	Megafort Distribuidora	identificado	9BM9580746B453164	872759989	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5788	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio
7	NGA5768	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	MERCEDES-BENZ MODELO CAMINHÃO ATEGO 1718 COM CABINE, 04 CILINDROS, 177 CV, ANO MODELO 2005/2006, RE - CHASSI 9BM9580746B451974	Contagem	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	IPVA 2019/2020 em aberto - Veiculo com debito de Infração - 2019 /2018	Parado	Megafort Distribuidora	Veiculo Devolvido	9BM9580746B451974	872759393	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5768	20/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
8	NGA5598	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico, neste veiculo não tem Bau, carroceria de madeira	MERCEDES-BENZ, MODELO CAMINHÃO ATEGO 1718M COM CABINE, 04 CILINDROS, 177CV, ANO MODELO 2005/2006, REN - CHASSI 9BM9580746B450777	Pará de Minas	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias.	Veículo com debito de IPVA 2019/ Veiculo com multa a serem pagas de 2019.	Rodando			9BM9580746B453164	872757021	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5598	20/12/2005	51.845,60	Parado no pátio
9	NGA5528	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	MERCEDES BENZ CAMINHÃO MODELO ATEGO 1718 COM CABINE FECHADA, 04 CILINDROS, 177 CV, ANO MODELO 2005/2006 - CHASSI 9BM9580746B453093	Contagem	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Ultimo Licenciamento em 2016 - IPVA a ser quitado de 2017 /2020 Debitos Registrados em Divida Ativa - Não consta nenhuma Multa de Infração	Parado	Megafort Distribuidora	Veiculo identificado por Foto	9BM9580746B454937	872756270	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5528	20/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
10	NGA5848	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Veículo sem Bau, somente cavalo Mecanico	MERCEDES-BENZ MODELO CAMINHÃO ATEGO 1718 COM CABINE, 04 CILINDROS, 177 CV, ANO MODELO 2005/2006, RE - CHASSI 9BM9580746B451216	Contagem	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Debito de IPVA 2018/ 2019 - 2020 - Varias Infrções de transito	Parado	Megafort Distribuidora	Identificado	9BM9580746B451216	872760839	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5848	20/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
11	NGA5668	Aparecida de Goiânia-GO	Não		MERCEDES-BENZ, MODELO ATEGO 1718 COM CABINE, 177CV, 04 CILINDROS, ANO MODELO 2005/2005 PLACA NGA 566		Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	IPVA DE 2017/2018 Incrito em Divida Ativa - IPVA de 2019 em aberto/ Não consta nenhum debito de infração	-	Megafort Distribuidora	Não identificado	9BM9580746B454763	872757722	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2005	Branca	NGA 5668	20/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
12	NGA5838	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2005/2006 CHASSI 9BM9580746B450566	Para de Minas	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	IPVA de 2017/2018 em Aberto - IPVA de 2019 em aberto/ Não consta nenhum debito de infração	Parado	Megafort Distribuidora		9BM9580746B450566	872760537	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2005	Branco	NGA 5838	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio
13	NGA5738	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2005/2006 CHASSI 9BM9580746B452222		Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Veículo com IPVA em aberto 2018 a 2019 - consta infração a ser liquidada	Parado	Megafort Distribuidora		9BM9580746B450997	872758680	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NGA 5738	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio
14	NGA5698	Aparecida de Goiânia-GO	Não		M. BENZ ATEGO 1718 2005/2006 PLACA NGA, 5698 FROTA 42.		Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Veículo com debito de IPVA 2017/2019 - Veiculo com multa a serem pagas de 2019	-	Megafort Distribuidora	Não identificado	9BM6930281B283790	872758044	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2005	Branca	NGA 5698	01/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
15	NGA5728	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2005/2006 CHASSI 9BM9580746B454937	Contagem	Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	Veículo com IPVA em aberto 2017 a 2019 - consta infração a ser liquidada	Parado	Megafort Distribuidora	identificado	9BM958746B454937	872758397	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branco	NGA 5728	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio
16	NFZ0771	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	MERCEDES BENZ CAMINHÃO MODELO 915C/37 COM CABINE, 04 CILINDROS, 152CV, ANO MODELO 2005/2006		Veículo com Bloqueio Adm Pessoa Juridical/ Bloqueio Judicial e Aliinado Junto ao Banco Luso Brasileiro, Informações extraída do Detran/Goias	IPVA DE 2019 Pago ultimo licenciamento em 2019 - Veiculo com multa a ser liquidadas	Rodando	Megafort Distribuidora	Identificado	9BM9580746B455071	874449936	M.BENZ 915C/37	2005	2006	Branca	NFZ 0771	20/12/2005	51.845,60	Parado no pátio
17	NFZ0521	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Veiculo Somente cavalo Mecanico sem bau	M. BENZ ATEGO 1718 2005/2006 - Cor Branca	Contagem	Veículo alienado Junto ao Banco Luso Brasileiro, com bloqueio Judicial/Bloqueio Adm Pessoa Juridical - Veiculo com multa Informações extraída do DETRAN/Goias	Debito de IPVA 2019 Taxa de Licenciamento	Parado	Megafort Distribuidora	Identificado - Sem o Bau somente o Cavalinho	9BM688232XB205148	874448166	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NFZ 0521	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio
18	NFZ0541	Aparecida de Goiânia-GO	Sim	Cavalo Mecanico e Bau compativel ao empacamento do veiculo	M. BENZ ATEGO 1718 2005/2006 PLACA NFZ 0541 E FROTA 4855 - CHASSI 9BM9580746B452586 - RENAVAN 874448271	Contagem			Parado	Megafort Distribuidora	identificado	9BM9580746B452586	874448271	M.BENZ ATEGO 1718	2005	2006	Branca	NFZ 0541	01/12/2005	24.000,00	Parado no pátio
19	HFC7204	Contagem/MG	Sim	Somente cavalo Mecanico Sem Bau.	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ ATEGO 1718 ANO MODELO 2006/2006 CHASSI 9BM9580746B510091	OLVIDO/Cont	Veículo Desalienado/ Documento só sera processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veiculo a Disposição da Receita Federal	Veiculo com Debito de IPVA/Seguro Atual e Anterior/ Taxa de Licenciamento	Parado		Veiculo identificado por Foto	9BM9580746B510091	914803077	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Branca	HFC 7204	31/12/2006	24.000,00	Parado no pátio



Número do documento: 21112421004638300007121145375

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21112421004638300007121145375>

Assinado eletronicamente por: MARIA ELISA MAGALHAES MARCOLIN - 24/11/2021 21:00:46

20	HFC7208	Contagem/MG	Sim	Veículo Cavalo Mecânico com o Baú Placa NFZ 0521 (Aparecida de Goiânia/GO)	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2005/2006 CHASSI 9BM9580746B506877	Cooperado/	Veículo Desalienado/ Documento só será processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veículo a Disposição da Receita Federal	IPVA de 2020 Pago - Veículo com 1 Infração - Debito de Taxa Licenciamento de 2019	em Para d	Megafort Distribuidora	Identificado	9BM9580746B506877	914810685	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7208	01/01/2004	53.618,40	Parado no pátio																	
21	HFC7235		Não		CAMINHÃO MERCEDES BENZ MARCA ATEGO 1718 2006/2006 - Cor Branca			Não Consta Debitos de IPVA 2 Infrações de Transito a serem Pagas	-		Não identificado	9BM9580746B510697	914945084	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Branca	HFC 7235	29/12/2006	53.618,40	Parado no pátio																	
22	HFC7430		Não	Veículo em Nome de João Paulo da Silva Gomes	CAMINHÃO MERCEDES BENZ MARCA ATEGO 1718 2006/2006		Veículo em Nome de João Paulo da Silva Gomes	Veículo com Debito de IPVA 2020 em Aberto/ Debito de Seguro e Taxa de Licenciamento e Multas de Infração de Transito	-	Joao Paulo da Silva Gomes	Não identificado	9BM9580746B505400	916011070	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006		HFC 7430		53.618,40	Parado no pátio																	
23	HFC7432	Contagem/MG	Sim	Veículo somente cavalo Mecânico sem Baú, conforme foto de identificação	CAMINHÃO COM BAÚ MARCA MB ATEGO 1718	Contagem	Veículo Desalienado/ Documento só será processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veículo a Disposição da Receita Federal	Veículo Debito de IPVA 2020 veiculo debito de Taxa de Licenciamento/Seguro	Parado	Megafort Distribuidora	Identificado	9BM9580746B507515	916011267	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7432	01/01/2004	24.000,00	Parado no pátio																	
24	HFC7434	Contagem /MG	Não	Veículo na Divisa Brasil com Paraguai	ATEGO 1718 2006/2006 - Cor Branca		Veículo Desalienado/ Documento só será processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veículo a Disposição da Receita Federal	Veículo com Debito de IPVA 2020	-	Megafort Distribuidora	Veículo se encontra localizado na divisa do Brasil com Paraguai	9BM9580746B511232	916012980	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Branca	HFC 7434	29/12/2006	53.618,40	Parado no pátio																	
25	HFC7446	Contagem/MG	Sim	Somente cavalo Mecânico sem baú	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ BRANCO MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2006/2006 CHASSI 9BM9580746B505683	Contagem	Veículo Desalienado/ Documento só será processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veículo a Disposição da Receita Federal	Veículo com Debito IPVA 2020	Parado	Megafort Distribuidora		9BM9580746B505683	916079651	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Branca	HFC 7446	31/12/2006	24.000,00	Parado no pátio																	
26	HFC7447	Contagem/MG	Sim	Veículo cavalo mecânico, não tem Baú e sim tanque para transporte de Leite	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ BRANCO MARCA ATEGO 1718 ANO MODELO 2006/2006 PLACA HFC7447 FROTA	Cooperado/João Carlos Cesar Tinoco				Rodando	Megafort Distribuidora	Não identificado	9BM9580746B513290	916080293	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Branca	HFC 7447	01/01/2006	53.618,40	Parado no pátio																
27	HFC7443	Contagem /MG - Cav.Mecânico	Sim	Cavalo Mecânico - Usando Baú Placa NGA 5758 (Aparecida de Goiânia/GO)	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ MARCA ATEGO 915C CHASSI 9BM9580746B508394 PLACA HFC7443 E FROTA	Para de Minas	Veículo Alienação ao Banco Luso Brasileiro/ Receita Federal	Veículo debito de IPVA 2020 Taxa de Seguro/Licenciamento	Parado	Coopmetro	Identificado	9BM9580746B508394	916075850	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7443	01/01/2006	24.000,00	Parado no pátio																	
28	HFC7452	Contagem/MG	Sim	Veículo Cavalo Mecânico com Baú	ATEGO 1718 2006/2006 - Cor Vermelha	Contagem	Veículo Desalienado/ Documento só será processado somente após a emissão de um novo certificado/ Veículo a Disposição da Receita Federal		Parado	Megafort Distribuidora	Identificado	9BM9580746B505312	916083225	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7452	29/12/2006	24.000,00	Parado no pátio																	
29	HFC7683	Contagem/MG	Sim	Veículo Cavalo Mecânico com Baú	ATEGO 1718 2006/2006 - Cor Vermelha	Para de Minas			Parado	Megafort Distribuidora		9BM9580746B504818	917320751	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 7683	29/12/2006	24.000,00	Parado no pátio																	
30	HFC7654	Contagem/MG	Não		ATEGO 1718 2006/2006 - Cor Branca				-		Não identificado	9BM9580746B510758	917145801	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Branca	HFC 7654	29/12/2006	53.618,40	Parado no pátio																	
31	HFC8221	Contagem/MG	Sim	Cavalo Mecânico sem Baú	CAMINHÃO + BAÚ MARCA MERCEDES-BENZ ATEGO 1718 ANO MODELO 2006/2006 CHASSI 9BM9580746B508857	Para de Minas	Veículo esta desalienado. Esta desalienação só será processada após a emissão de um Novo CRV. O Agente financeiro informa que o favorecido quitou a retrição financeira. Consulta realizadas no DETRAN/MG - Veículos com 5 Multas	Ipva de 2019 Pago	Parado	Megafort Distribuidora	Identificado	9BM9580746B508857	920157009	M.BENZ ATEGO 1718	2006	2006	Vermelha	HFC 8221	31/12/2006	24.000,00	Parado no pátio																	
32	HID5390	Contagem/MG	Sim	Toyota Hilux SW4	Utilitário Jipe Toyota HILUX SW4 - 4x4 - ANO 2008 - Preta - Chassi 8AJYZ59G783028800	Contagem	Veículo desalienado. Licenciamento 2019 ok	IPVA de 2019 Pago	Ativo	Megafort Distribuidora	Identificado	8AJYZ59G783028800	985559098	TOYOTA 4X4 HYLUX	2008	2008	Preta	HID5390	31/12/2008	61.397,60	Parado no pátio																	
																			Saldo																			1.098.036,00



MEGAFORT - Distribuidora Importação e Exportação Ltda.

Ativo

Itens do Imobilizado por Conta MEGAFORT

CONTINUAÇÃO LISTA DE VEÍCULOS A SEREM ALIENADOS

PLACAS	MODELO
KYH4543	FH400 4 X 2T
HBG5994	SCANIA 124 360
HDI1496	MERCEDES AXOR 2040S
NWM7214	ACTROS 2546 LS
KQQ3406	IVECO STRALLIS
KNV8204	IVECO STRALLIS
KXI2558	FH12 440 4 X 2T
KXK2952	FH12 440 4 X 2T
KXH3240	FH12 440 4 X 2T
LTT3006	CARRETA LS FACCHINI
HDI1295	CARRETA LS FACCHINI
HDI1560	CARRETA LS FACCHINI
HDI1561	CARRETA LS FACCHINI
HDI1293	CARRETA LS FACCHINI
KNU3204	IVECO STRALLIS
DIK5785	CELTA
HFN9923	GOL BRANCO
HFN7888	GOL PRATA
GRF9842	PALIO PRATA
HFC4213	KOMBI
HAV4518	KOMBI
KYG3014	FH 400
KYH4544	FH 400
KYH4547	FH 400
HDI1496	AXOR
KYG3015	FH 400
KYH4546	FH 400
KYH4545	FH 400
NWM7124	ACTROS 2546 LS
ONR8287	FH460
NWI3673	915C
ONR8327	FH 460
NLN8079	ACTROS 2546 LS
HKW5852	9.150
HMV4763	13.180
KXE7944	915C
HMV4622	13.180
HKW5868	9.150
HOA1029	MB 915C
HMV4521	VW 13.180
HEL6132	PALIO
KYH4543	VOLVO FH400
HOA1698	13.180



HOA1036	915C
GYM5863	RANGER
HKW5902	FIORINO
HMQ0398	FIORINO
HMV4768	13.180
HDI1561	CARRETA SR FACCHINI
KXI2558	VOLVO FH440
HDI1295	CARRETA RANDON
GYB9739	124 - 360
ONR8247	FH 460
KXS2761	915
HKW5934	9.150
HKW5869	9.150
HMV4547	13.180
HMV4599	13.180
HMV4605	13.180
HMV4608	13.180
HMV4619	13.180
HMV4757	13.180
HMV4758	13.180
HMV4759	13.180
HMV4761	13.180
HMV4767	13.180
HMV4769	915
NWI3763	915
HMV4521	13.180
HMV4526	13.180
HMV4546	13.180
HMV4549	13.180
HMV4620	13.180
HMV4765	13.180
HMV4766	13.180
HMV4769	13.180
KWO3020	915
KVE8590	915
HKW5937	9.150
KEQ2071	13.180
KEJ2685	SEMI REBOQUE
KRV1358	SEMI REBOQUE
LTB2877	SEMI REBOQUE
HDI1294	SEMI REBOQUE
HBG5695	SEMI REBOQUE
LLB9968	SEMI REBOQUE
HDI1555	SEMI REBOQUE
HDI1553	SEMI REBOQUE
KRA3775	SEMI REBOQUE
KVF5994	SEMI REBOQUE
HDI1558	SEMI REBOQUE
HXN2516	PALIO PRATA
KXE7944	915 C



HKW5862	9.150
LUP3463	915 C
KXL3870	915 C
KQU1258	915 C
HKW5856	9.150
NFZ0341	915 C
KXE2882	915 C

