

.....;2015-05-14;.....;DJ Minas Gerais;;FORO DO INTERIOR;;EDITAIS;;MONTE SANTO DE MINAS;; -COMARCA DE MONTE SANTO DE MINAS, EDITAL DE LEILÃO - O Excelentíssimo Senhor Doutor BRENO REGO PINTO RODRIGUES DA COSTA , Meritíssimo Juiz de Direito e Diretor do Foro desta cidade e Comarca de Monte Santo de Minas, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital de Leilão virem, ou dele conhecimento tiverem, extraído através dos autos de Execução Fiscal registrado sob o nº 0432 11 000904-5, que MGI MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES move contra NICOLA SERRA BOLDRINI, que no dia 09 de junho de 2015, as 14: 00 horas, no átrio do Edifício do Fórum "Dr. Tito Lívio Pontes", sito a Rua Dr. Pedro Paulino da Costa, 193 - centro, nesta cidade, será levado a público por pregão de venda e arrematação, a quem mais der e melhor lance oferecer em hasta publica, acima das avaliações abaixo descritas, os seguintes bens: CARACTERIZACAO DO IMOVEL. MATRICULA Nº 20.744- LV.3-B-fls.68 - Cartório do Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas/MG: -UM TERRENO URBANO situado na cidade de Arceburgo, Estado de Minas Gerais, com área total de 36,300 M2 (trinta e seis mil e trezentos metros quadrados), divididas em duas inscrições imobiliárias junto a Prefeitura Municipal de Arceburgo sendo a primeira de nº 01.01.069,0390.0001 com entrada principal pela Rua AFONSO PENA , com 16.500 M2 (dezesesseis mil e quinhentos metros quadrados) - E a segunda de nº 01.01.069.0390.0002- com entrada pela RUA SETE DE SETEMBRO, também com 16,500 M2 (dezesesseis mil e quinhentos metros quadrados) com a denominação de "CHACARA" , e as respectivas benfeitorias: como segue: RUA AFONSO PENA: Conforme IPTU/2014 da Prefeitura Municipal, existe nessa gleba 595 M2 (Quinhentos e noventa e cinco metros quadrados) de AREA CONSTRUÍDA.

UNIDADE UM) - APARTAMENTOS - (Um dormt E W.C.) - cada um - NO TOTAL DE TRES = Em tomo de 65 M2; construído de tijolos, coberto com telhas cerâmicas, fachadas externas em tijolos aparentes pintado com tinta latex; piso em lajotas cerâmicas; ferragens de portas e janelas em bom estado, instalações elétricas e hidráulicas: Padrão Construtivo: residência normal. Idade física aparente: Em tomo de 15 anos. Estado geral de conservação: muitobom (reformados). Valor médio:

R\$550,000m2 R\$35,750,00. UNIDADE DOIS) - CASA- COM DOIS DORMITS - (UM SUITE) -AMPLA SALA- COPA-COZINHADOISBANHEIROS- GARAGEM-VARANDA: COM aproximados 180 M2 de A/C: Ótima estrutura, vedação em alvenaria de tijolos, fachadas externas pintadas em latex; piso em lajotas cerâmicas; paredes internas rebocadas e pintadas com tinta látex; forro geral interno, portas, janelas e basculantes de correr e abrir, pintadas com tinta a óleo e vedações em vidros, instalações elétricas e hidráulicas embutidas: Padrão Construtivo: Residência Normal. Idade Física Aparente: 15 anos aproximadamente: Estado Geral de Conservação: Bom Valor Médio Geral: R\$500,00 o M2..... R\$90,000,00.

UNIDADE TRES) - AMPLA CASA COM TRES DORMITS-SALA-COZINHA-BANHEIRO-LAVAN DERIA- GARAGEM com aproximadamente 260 M2 de A/C: Estrutura em pilares de concreto armado, vedação em alvenaria, fachadas externas em tijolos aparentes pintados com tinta látex; piso geral em lajotas cerâmicas, paredes internas idem as externas, forro geral interno, engradamento do telhado em madeira serradas e aparelhadas, cobertura em duas aguas com telhas de fibrocimento onduladas; portas externas de abrir em madeira, vedações em vidros, janelas basculantes de correr; instalações elétricas e hidráulicas embutidas; Padrão Construtivo: residência normal. Idade física aparente: 15 anos Estado Geral de Conservação: Muito bom. Valor Médio geral: Em tomo de R\$500,00 o M2 R\$1 30,000,00.

UNIDADE QUATRO) - CASA COM DOIS DORMITS- SALA-COPA-COZINHA- BANHEIROLAVANDERIA- GARAGEM com aproximados 90 M2 de A/C. Estrutura de pilares e vigas de concreto armado, vedação em alvenaria de tijolos aparentes pintados com tinta látex; piso em pedras ; lajotas cerâmicas, paredes internas rebocadas e pintadas com tinta látex; forro geral interno; engradamento do telhado em madeiras cerradas e aparelhadas; e cobertura em 02 aguas com telhas cerâmicas coloniais; portas de abrir e fechar em madeira pintadas em tinta a óleo; instalações elétricas e hidráulicas embutidas: Padrão construtivo Residencial Normal. Idade Física Aparente: 15 anos. Estado Geral de Conservação; Bom Valor Médio Geral: Em tomo de R\$450,00 o M2R\$ 40.500,00.

PISCINA EQUIPADA COM MAQUINARIOS E ACESSORIOS.AZULEJADA E PISO EM PEDRAS- Idade física aparente: Em tomo de 15 anos Estado Gerai de conservação: Regular (sem uso). Valor Médio geral: R\$12,000,00.

Cabe enfatizar que as glebas avaliadas, são cercadas por reservas florestais preservadas.

GLEBA COM ENTRADA PELA RUA SETE DE SETEMBRO. Cadastrada na Prefeitura Municipal Local sob nº 01.01.069. 0390.0002 - também com 16,500 M2, área esta denominado como "CHACARA" conforme dados oficiais da Prefeitura Municipal tem um total de área construída de 905 M2: COMO SEGUE:

UNIDADE UM) - Casa com dois dormitórios, sala de estar, sala de visitas - dois banheiros, lavabo, e ampla varanda; lavanderia interna e lavanderia externa ; com aproximadamente 150 M2 de área útil e cerca de 50 M2 de varanda: Ótima estrutura de pilares e vigas de concreto, vedação em alvenaria com tijolos; paredes externas e internas em alvenaria rebocadas e pintadas com tinta látex; forro geral interno; acompanhando pisos na cozinha, banheiros, e lavanderias; engradamento do telhado em madeira serradas e aparelhadas, cobertura em duas águas com telhas cerâmicas; portas em madeira pintadas a tinta a óleo; janelas e vidros; vedações em vidros lisos comuns, instalações elétricas e hidráulicas embutidas: Área total de construção: aproximadamente 200 M2. Padrão Construtivo: Residencial Normal. Idade Física aparente; em tomo de 12 anos de construção: Estado Geral de Construção: Bom Valor Médio geral: 150m2 de área útil a R\$500,00 o M2.....R\$75,000,00. 50 M2 de varandas, média geral de R\$350,00 o M2.....R\$17,500,00..... TOTAL: R\$92,500,00.

UNIDADE DOIS)- CASA- com um quarto-sala-cozinha-banheiro e ampla varanda que faz frente para o ACUDE , (com peixes variados) -.Estrutura com vedação em alvenaria de tijolos; piso em pedras; paredes externas e internas rebocadas e pintadas em tinta látex; forro geral interno; engradamento do telhado em madeiras serradas e aparelhadas, cobertura em 02 águas com telhas de fibrocimento onduladas, janelas, vidros, pintados a tinta a óleo, e vedadas com vidros comuns lisos, instalações elétricas e hidráulicas embutidas; sendo a varanda em estrutura metálica coberto com telhas de alumínio em bom estado: Área total: 65 M2 de área útil, e 40 m2 de varanda: Padrão Construtivo Normal: IDADE Física Aparente: Em tomo de 10 anos Estado Geral de Conservação: Muito bom Valor médio em geral: em tomo de R\$450,00 o M2-aproximadamente 105 M2R\$47,250,00

UNIDADE TRES: Casa com um quarto-sala-cozinha e banheiro com aproximadamente 50 M2, cujo acabamento e igual a unidade dois; inclusive o acompanhamento do telhado: Padrão Construtivo: Residencial Normal. Idade Física Aparente: em torno de 10 anos. Estado Geral de Conservação: Muito Bom. Valor Médio geral: R\$450,00 o M2..... R\$22,500,00.

UNIDADE QUATRO: Casa com dois dormis- (um terceiro opcional) sala, cozinha, banheiro, lavanderia e varanda; com aproximadamente 130 M2 de área construída; com as mesmas características dos demais imóveis acima relacionados ,com boa estrutura; vedação em alvenaria de tijolos; pisos em pedra; paredes internas e externas rebocadas e pintadas com tinta látex; forro geral interno; engradamento do telhado em madeira serradas e aparelhadas; com cobertura de telhas cerâmicas; portas e janelas de madeira pintada em tinta a óleo; instalações elétricas e hidráulicas embutidas; Padrão construtivo: residencial normal: Idade física aparente: Em tomo de 15 anos Estado geral de conservação: muito bom Valor médio geral: R\$450,00 o M2..... R\$58,500,00.

UNIDADE CINCO: Casa com dois domis; sala; cozinha; banheiro; garagem; totalmente reformada; seguindo o mesmo padrão construtivo das demais acima relacionadas; com uma área construída aproximada de 90,00 o M2: Padrão construtivo: residencial normal: Idade física aparente: aproximadamente 05 anos. Estado geral de conservação: Muito bom. Valor médio geral: R\$450,00 o M2..... R\$40,500,00.

UNIDADE SEIS: Casa com um dormitório, sala, cozinha, banheiro; uma pequena cobertura para lavanderia; também totalmente reformada, seguindo o mesmo padrão construtivo das demais, com aproximados 60 M2 de área construída. Padrão Construtivo: Residencial normal. Idade física aparente: Em tomo de 05anos. Valor médio geral: R\$450,00 o M2 R\$27,000,00.

UNIDADE SETE: SALAO DE FESTAS; Com área total construída de aproximadamente 200 M2, estrutura de alvenaria de tijolos rebocados e pintados em látex; piso cimento rústico, sem forro, engradamento do telhado em madeira serradas (caibros e ripas) e cobertura de uma água com telhas cerâmicas, porta de entrada de ferro e vidros, e vitraux também vedados com vidros lisos : possuindo também uma varanda com cobertura de estrutura metálica aparentando idade física de aproximadamente 5 anos; em bom estado de conservação com aproximadamente 30 M2, totalizando a área construída de 230 M2. Padrão construtivo: coberta leve de uso geral. Idade física aparente: Em tomo de 25 anos. Estado geral de conservação: regular. Valor médio: RS350,00 o M2 R\$80.500,00.

DEPOSITO (SILO) - divididos em quatro partes, em bom estado de conservação (sem uso)-construído de tijolos, vedação em alvenaria rebocada e pintada com tinta látex; possui mais dois cômodos anexos para guarda de matérias e depósito; cobertura com estrutura com pilares pré-moldados de concreto armado; sem vedações; piso ao redor em cimento rústico; sem forro; engradamento do telhado com vigas e terças de madeira, coberta com telhas francesas em uma água; sem instalação elétrica ou hidráulica (Não foi fornecido dados para base de cálculo de área construída): porem por sua estrutura e tipo de acabamento, possui aproximadamente 90 M2 julgo justo e razoável avaliar a construção em tomo de R\$350,00 o M2, importando em R\$31,500,00.

LIMITES E CONFRONTACOES: As glebas em estudo encontra-se inserida em um polígono de formato irregular, formada por linhas retas e demarcadas; com vedação parcial na confrontação com os logradouros Rua Afonso Pena e Rua Sete de Setembro, e por todos os lados com Manoel Sobradriel (herdeiros de David Longo), Américo Secaci, (pela estrada) e com o Córrego Criciúma e com quem mais de direitos.

TOPOGRAFIA E SUPERFÍCIE: A topografia original e atual do terreno em questão de uma forma geral, apresenta relevo em uma parte semi-planos, com declive acentuado, no sentido de sua entrada principal voltadas para as Ruas Afonso Pena e Sete de Setembro, e a outra parte representada pelas reservas florestais apresenta forte aclive e acidentada. De uma maneira geral, o terreno apresenta uma superfície seca, firme e livre de deslizamentos em terreno de boa formação geológica. Contidos atualmente pelas diversas benfeitorias introduzidas; como podemos observar.

SEQÜÊNCIA DE BENS A SEREM AVALIADOS 2º) - MATRICULA Nº 4.154-LV.2-X- do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas/MG. PARTE IDEAL sobre gleba de terras urbana; de forma irregular, com área total de 50.806 M², denominada na Prefeitura Municipal local como bairro São Joao da Fortaleza: parte ideal esta divididas por lotes demarcados e inscritos na Prefeitura municipal local; porém sem infraestrutura, como segue:

1-INSC MUNICIPAL Nº 01.03.018.0033.0001-TERRENO COM AREA TOTAL DE 3.675 M²-M², que conforme pesquisa por mim realizada, tem seu valor médio geral em tomo de R\$30,00

o m² R\$100,000,00. 2-INSC.MUN. Nº 01.03.019.0051.0001-TERRENO COM AREA DE 1.337

M².aR\$35,00 o M².R\$48,000,00 3>-INS MUNICIPAL.01.03.018.0033.0001- TERRENO COM AREA DE

1.131 M²...a. R\$35,00 o M²...R\$38.000,00 4)-INSC MUNICIPAL. 01.03.018.0071.0001-TERRENO COM

AREA DE 1.020 M²- a R\$35,00 o M²...R\$36.000,00) INSC MUN.01.03.018.0431.0001- TERRENO COM

AREA DE 1.041 M², a R\$38,00 o m²...R\$40,000,00. 6) -INSC.MUN.01.03.018.0367.0001-TERRENO COM

AREA DE 1.077 M² a R\$40,00 o M²-....R\$45,000,00 7) -INSCAMUN.01.03.018.0398.0001 TERRENO COM

AREA DE 1.059 M² a R\$40,00 o M² R\$42,500,00 8) -INSCMUN. 01.03.018.0169.0001-TERRENO COM

AREA DE 1.148 M² A R\$35,00 O m²...R\$40.000,00 9) -INSC.MUN.01.03.018.0182.0001-TERRENO COM

AREA DE 1.047 M² a R\$35,00 o M²...R\$37,000,00 10)-

INSC.MUN.01.03.019.0112.0001

TERRENO COM AREA DE 1.026 M² a R\$35,00 o m²...R\$35,000,00 11)-INSCMUN.01.03.019.0086.0001-

TERRENO COM AREA DE 1.013 M² a R\$40,00 o M²...R\$40,000,00 12 INSCMUN.01.03.019.0188.0001-

TERRENO COM AREA DE 944 M² a R\$35,00 o M² .R\$35,000,00 13)-INSCMUN.01.03.019.0231.0001-

TERRENO COM AREA DE 990 M² a R\$35,00 o M² R\$35,000,00 Totalizando 13 ((lotes) em uma gleba de

16.508 M² do referido bairro São Joao da Fortaleza Importando o valor médio geral atualmente em

R\$600.000,00.

3º) - MATRICULA Nº 4.229 - LV2-B - do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas/MG. Um

lote de terreno inscrito na Prefeitura Municipal local sob nº 01.01.070.0129.0001 -situado na Rua Afonso Pena,

esquina com a Rua Major Joao Batista, com área total de 252 M²: sendo 9,00 (nove)metros de frente para a citada

rua Afonso Pena; por 28,00 (vinte e oito)metros da frente aos fundos de ambos os lados ;confrontando de um lado

com Maurilio Ferreira Neves; por outro lado com a Rua Major Joao Batista e pelos fundos com o córrego

Criciúma; totalmente fechado com alambrados, sendo sua topografia plana, seco e livre de deslizamentos: Assim,

temos por justo e razoável; avaliar o imóvel acima em tomo de R\$180,00 (cento e vinte reais) o M², importando

em..... R\$45,000,00.

DESTINAÇÃO ECONOMICA: Os imóveis objeto desta avaliação, possui destinação econômica estritamente

RESIDENCIAL. VISTORIA: foi realizada em 17 de JULHO do corrente. NAO FORAM APRESENTADOS

DOCUMENTOS (PLANTAS, ALVARÁS DE CONSTRUCAO outros constando a área construída de cada

edificação), motivo pela qual os cálculos de áreas são aproximados.

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO. O valor do terreno, considerando-se a gleba bruta, sem

benfeitorias (construções), será obtido com a utilização do METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS

DE MERCADO, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado procurado, informando-nos o preço

básico médio de comercialização dos mesmos, em função da área do terreno, localização e destinação econômica.

REGIÃO DE SITUACAO: A região circunvizinha ao imóvel em questão caracteriza-se como particularmente

residencial. Sendo formada predominantemente por edificações residenciais de 01 e 02 pavimentos de padrões

construtivos normais. O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos oferecidos pela municipalidade, tais

como: redes de agua esgoto; iluminação pública, energia elétrica; telefone, logradouros pavimentados

(calçamento) com passeios e meios-fios, arborização, serviços de correio, e coleta de lixo regular. Num raio

aproximado de 500 metros o imóvel e servido por um comercio varejista e de prestação de serviços completo,

formados por estabelecimentos de pequeno porte, constituído de padaria, bar, açougue, mercearia, mini-mercado, farmácia, oficina mecânica, dentre outros suficientes ao atendimento das necessidades imediatas da população local.

CONDICOES DE ACESSO: O acesso se dá pelo trevo que liga Arceburgo a Mococa, Estado de São Paulo, e também pelo segundo trevo que dá acesso para a cidade de Guaxupé, São Sebastiao do Paraiso e outras do sul de Minas em pistas de rolamento em calcamento, com boas condições de trafego e escoamento motorizado para veículos de qualquer natureza, e encontra-se a aproximadamente 1.000 metros do centro da cidade.

PERSPECTIVAS MERCADOLÓGICAS: as perspectivas atuais de mercado para o imóvel em questão, a exemplo daqueles que compõem a região de influência econômica nas proximidades do mesmo são regulares. Conforme pesquisa realizadas, observamos que não temos imóveis urbanos similares ao avaliando em oferta no bairro e bairros adjacentes.

IMÓVEL- AVALIACAO: TERRENO - As duas glebas (bruta) sem as benfeitorias ; possuem a área total de 36,300 M2 -Em análise de todos os aspectos fisicos do imóvel em estudo, considerando a topografia de uma parte da mesma que e de forte aclave e acidentada , mas aliados a tendência mercadológica atual da região, tendo em vista que trata-se de um imóvel URBANO , agora bem localizado, mediante a expansão da cidade , e dos elementos influenciáveis na comercialização do mesmo, verificamos que o valor médio de R\$15.00 (Dezoito reais) o M2, e o mais representativo para a presente avaliação da área. Importando em R\$545,000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais).

OUTRAS BENFEITORIAS: Uma parte da área formada em pastagens, bem como cercas divisórias (alambrados) - açude; lazer (campo de futebol) etc., foram agregadas ao valor do terreno, por não terem representatividade econômica significativa.

CONCLUSÃO- AVALIACAO FINAL: Levando-se em consideração o que determina a NBR 14.653-1-da ABNT, em seu item " 3.8", relativo a faixa dentro do qual o avaliador pode decidir o valor mais representativo para o imóvel avaliando e aliado aos elementos influenciáveis na comercialização do mesmo, temos justo e razoável, avaliar o imóvel em estudo (terreno, edificações e benfeitorias complementares) na data base de AGOSTO DE 2014, pelo valor total de R\$1.850,000,00 (MIL MILHÃO. OITOCENTOS E CINQUENTA MI REAIS), que se encontram em poder do executado como fiel depositário. Se não alcançar lance superior a avaliação, será feita a venda a quem mais der, no 23 de junho de 2015, as 14: 00 horas. Quem quiser arrematar dito bem, compareça a este Juízo, no dia, lugar e horário supra designados. Para conhecimento de todos os interessados, expediu-se o presente edital, que será afixado no lugar de costume e publicado na forma da Lei. CUMPRA-SE com observância das formalidades legais. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Monte Santo de Minas, aos 12 de maio de 2015. Eu, Paulo Aparecido Dias de Lima, Escrivão Judicial da Secretaria do Juízo, que o digitei, subscrevo e assino. O Escrivão Judicial: Paulo Aparecido Dias de Lima; O Juiz de Direito: Breno Rego Pinto Rodrigues da Costa. Nada mais, mesma data. Eu Paulo Aparecido Dias de Lima, Escrivão Judicial da Secretaria do Juízo, subscrevi. O Juiz de Direito: BRENO REGO PINTO RODRIGUES DA COSTA