04/06/2025

Número: **5009324-93.2024.8.13.0245**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia**
Última distribuição : **23/05/2024**
Valor da causa: **R$ 1.375.408,85**
Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

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

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

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

TOTVS S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CATARINA BEZERRA ALVES (ADVOGADO)
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE SANTA LUZIA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	CRISTIENE JULIA GOMES GONCALVES DE PAULA (ADVOGADO) **ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)**
INOCENCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	CRISTIENE JULIA GOMES GONCALVES DE PAULA (ADVOGADO) **ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)**

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10422513327	31/03/2025 13:46	Decisão. Agravo de Instrumento.	Juntada
10423083469	31/03/2025 21:14	Petição	Petição
10423084901	31/03/2025 21:14	01_-_PRJ_DEC_08.01.2025__V4_assinado_assinado	Plano
10423085409	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423086846	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423078781	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423084805	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423086848	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423082815	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423084607	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423082320	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-8	Laudo
10423085257	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-9	Laudo
10423082614	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-10	Laudo
10423081414	31/03/2025 21:14	PTAM APTO TORRES DO HORIZONTE - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-11	Laudo
10423082623	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-1	Laudo
10423087152	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-2	Laudo
10423085059	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-3	Laudo
10423082223	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-4	Laudo

10423083481	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-5	Laudo
10423083483	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-6	Laudo
10423085165	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-7	Laudo
10423085516	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-8	Laudo
10423085061	31/03/2025 21:14	AVALIACAO MAQUINAS, MOVEIS E EQUIPAMENTOS DECISAO ATACAREJO_compressed-9	Laudo
10423086615	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423084618	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423086617	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423085526	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423078793	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423085067	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423085930	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423085931	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-8	Laudo
10423089853	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-9	Laudo
10423078795	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423082233	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423090151	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423089405	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2.417 - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423082834	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423089856	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423082239	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423085069	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423089557	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423089652	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo

10423085072	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423089559	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-8	Laudo
10423085439	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-9	Laudo
10423089413	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-10	Laudo
10423084628	31/03/2025 21:14	PTAM SITIO - SANTA LUZIA MG - ATUALIZACAO_compressed-11	Laudo
10423090259	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423091460	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423085694	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423084632	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423082241	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423085280	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423093149	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423082841	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-8	Laudo
10423090262	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-9	Laudo
10423093299	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-10	Laudo
10423091351	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-11	Laudo
10423092200	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-12_compressed (1)	Laudo
10423086630	31/03/2025 21:14	PTAM DECISAO ATACAREJO - STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-13	Laudo
10423092060	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423091805	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423085541	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423089865	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423092205	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423089570	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423093157	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423091474	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-8	Laudo
10423090318	31/03/2025 21:14	PTAM CASA BAIRRO DA GRACA - ATUALIZACAO_compressed-9	Laudo
10423092710	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423093506	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423084637	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423090323	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo

10423094652	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423096247	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423089879	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423089880	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423089881	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423095005	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423094158	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423092715	31/03/2025 21:14	PTAM DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES - RUA PADRE PEDRO PINTO 2445 ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423097697	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423082084	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423089329	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423090280	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423094662	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423092717	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423092022	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo
10423094413	31/03/2025 21:14	PTAM CASA PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-8	Laudo
10423094416	31/03/2025 21:14	PTAM HOTEL STOP INN - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423091489	31/03/2025 21:14	PTAM HOTEL STOP INN - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423088082	31/03/2025 21:14	PTAM HOTEL STOP INN - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423094162	31/03/2025 21:14	PTAM HOTEL STOP INN - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423097750	31/03/2025 21:14	PTAM HOTEL STOP INN - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423097556	31/03/2025 21:14	PTAM HOTEL STOP INN - PALMARES - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423094916	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-1	Laudo
10423091367	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-2	Laudo
10423094672	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-3	Laudo
10423097713	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-4	Laudo
10423091493	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-5	Laudo
10423096269	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-6	Laudo
10423097557	31/03/2025 21:14	PTAM LOTE STA LUZIA - ATUALIZACAO_compressed-7	Laudo

10423089337	31/03/2025 21:14	CARTA OPINATIVA VALOR DE ALUGUEL - CASA DECIO SALEMA	Laudo

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV 16ª CÂMARA CÍVEL ESPECIALIZADA
Nº 1.0000.24.324794-7/011 SANTA LUZIA
AGRAVANTE(S) BANCO DAYCOVAL S/A.
AGRAVADO(A)(S) SWEET FRUITS COMERCIO ATACADISTA IMPORTACAO EXPORTACAO FRUTAS LTDA E OUTROS

DECISÃO

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal interposto pelo BANCO DAYCOVAL S/A,. em face da decisão de documento ordem 09 (documento ordem 705) que, proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia, determinou o bloqueio on line em nome do Banco Daycoval S/A, inscrito no CNPJ sob o n. 62.232.889/0001-90 (ID10306529470), até o limite de R$ 634.400,55 (seiscentos e trinta e quatro mil, quatrocentos reais e cinquenta e cinco centavos) por intermédio do Sistema SISBAJUD, em conta-corrente, aplicações financeiras, cadernetas de poupança ou qualquer outra espécie contratual que tenha por escopo o depósito de ativos financeiros em nome do executado, guardando sigilo a respeito do seu rendimento, nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil".

Em suas razões recursais, o agravante informa que a EUMACO COMERCIAL LTDA e outras tiveram deferida a recuperação judicial em 08/08/2024. Assevera que o juízo deferiu, dentre outras, a seguinte tutela de urgência: suspensão, imediata, do curso e dos atos de constrição e de todas as ações e execuções, especialmente aos bloqueios de "travas bancárias", decorrentes das vendas com cartões de créditos/débito, e levantamento de valores eventualmente bloqueados". Consigna que, "pouco antes do recesso forense de 2024, foi surpreendido com uma ordem de bloqueio em suas contas, exarada

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

nos autos desta Recuperação Judicial, na quantia de R$ 634.400,55 (seiscentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais e cinquenta e cinco centavos)". Aponta que "o bloqueio se baseou na artificiosa alegação das Agravadas de que o Banco Daycoval supostamente teria descumprindo a ordem judicial e, estaria mantendo o bloqueio indevido da sua conta corrente no mesmo montante de R$ 634.400,55 (seiscentos e trinta e quatrocentos reais e cinquenta e cinco centavos), levando o D. juízo a erro".

Sustenta que seu crédito é inequivocamente extraconcursal, indicando de forma pormenorizada sua origem. Alega que "a liminar previu a suspensão das travas bancárias, tendo efetuado ressalva em relação aos contratos de nº 2023003965 e 2023003966, cuja garantia foi alienação fiduciária, e em momento algum mencionou as aplicações financeiras em CDB, que foram amortizadas pelo banco conforme contratado, representando o montante da penhora". Defende que o valor "além de ter origem na garantia de aplicação financeira (CDB) e não possui qualquer relação com a trava bancária ou valores de titularidade da empresa". Acrescenta que "as amortizações realizadas com o produto dos CDBs foram efetivadas antes da emenda da inicial da Tutela para conversão em Recuperação Judicial e, consequentemente, antes da decisão de processamento".

Reitera a inexistência de qualquer bloqueio ou restrição indevida nas contas das recorridas. Renova a tese que os valores recebidos são oriundos da garantia fiduciária de CDB, devidamente constituída nos termos da legislação vigente.

Pede a concessão da tutela antecipada para que seja determinada a imediata liberação dos valores constritos em suas contas em razão da decisão agravada e, ao final, o provimento do recurso.

Preparo comprovado em documentos ordem 20 e 21.

É, no essencial, o relatório.

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

O Código de Processo Civil, no art. 1.019, inciso I, prevê a possibilidade de concessão do efeito suspensivo ou da antecipação da tutela recursal quando o recurso é distribuído ao Relator, *verbis*:

> *"Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:*
> *I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;"*

Os requisitos para concessão da tutela de urgência pleiteada pelo agravante estão regulados no art. 300 do CPC. Veja-se:

> *"Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo."*

A doutrina especializada, ao cuidar da matéria relacionada às tutelas provisórias, leciona:

> *"A tutela provisória satisfativa antecipa os efeitos da tutela definitiva satisfativa, conferindo eficácia imediata ao direito afirmado. Adianta-se, assim, a satisfação do direito, com a atribuição do bem da vida. Esta é a espécie de tutela provisória que o legislador resolveu denominar de "tutela antecipada", (...).*
> *A tutela provisória cautelar antecipa os efeitos de tutela definitiva não-satisfativa (cautelar), conferindo eficácia imediata ao direito à cautela. Adianta-se, assim, a cautela a determinado direito. Ela somente se justifica diante de uma situação de urgência do direito a ser acautelado, que exija sua preservação imediata, garantindo sua futura e eventual satisfação (arts. 294 e 300, CPC). A tutela provisória cautelar tem, assim, dupla função: é provisória por dar eficácia imediata à tutela definitiva não-satisfativa; e é cautelar por assegurar a futura eficácia da tutela definitiva satisfativa, na medida em que resguarda o direito a ser satisfeito, acautelando-o.*
> (Didier Jr., Fredie; Braga, P S; Oliveira, R A de. Curso de Direito Processual Civil: Teoria da prova, direito

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

> probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. Volume 2 - 10 ed. - Salvador. Ed. Jus Podivm, 2015. p. 568.)"

Assim, a concessão de efeito suspensivo ou de tutela provisória, em sede de agravo de instrumento, depende da demonstração manifesta de que a subsistência da decisão do Juízo *a quo* implicará em perigo de dano ou em risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), bem como da comprovação da probabilidade do provimento do recurso (*fumus boni iuris*).

Após atenta análise do tema, não vislumbro a probabilidade do direito.

Por meio da decisão de documento ordem 206, o Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia, deferiu o processamento da recuperação judicial da Eumaco Comercial Ltda e Decpar Empreendimentos e Participações e deferiu a tutela de urgência, determinando que:

> "1) suspensão, imediata, do curso e dos atos de constrição e de todas as ações e execuções, especialmente aos bloqueios de "travas bancárias", decorrentes das vendas com cartões de créditos/débito, e levantamento de valores eventualmente bloqueados;
> 2) proibição de qualquer venda ou retirada de bens essenciais à atividade empresarial bem como dos bens alienados fiduciariamente em garantia, quais sejam, contrato 356045; 36137-8; 2023003965 e 2023003966;
> 3) suspensão, reversão e cancelamento de eventuais bloqueios de seus créditos perante entes públicos e privados;
> **4) manutenção dos contratos vigentes, sem vencimento antecipado;**
> 5) suspensão de eventuais pedidos de falência e bloqueio de valores em seu desfavor;
> 6) suspensão imediata de todo e qualquer ato, judicial, administrativo e/ou cartorário, destinado à alienação
> e/ou transferência de propriedade dos mesmos;

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

> 7) cancelamento de todas as inscrições negativas existentes em nome das requerentes junto a cadastros de
> inadimplentes;
> 8) proibição de publicização, pelos cartórios competentes, de protestos."

Por meio da petição de documento ordem 675, as recuperandas noticiaram o descumprimento da tutela de urgência pelo agravante e informando ter ocorrido uma retenção irregular de R$ 634.400,55.

Nota-se do documento de ordem 676 que o valor em comento estava aplicado em CDB no Banco Daycoval.

Na decisão de documento ordem 696, o Juízo determinou o bloqueio "*on line*" deste valor, apontando que no Agravo de Instrumento n.º 1.0000.24.324794-7/006 não foi concedido efeito suspensivo.

Compete destacar que, neste julgado, destacou-se a necessidade de manutenção das medidas impostas pelo Juízo. A propósito, o seguinte trecho do voto por mim proferido e que foi condutor do acórdão:

> "A decisão se restringe a determinar, em caráter de urgência, os recursos necessários à continuidade das atividades empresariais, de forma que a manutenção dos bloqueios e atos de constrição em face dos bens das Recuperandas inviabilizaria o instituto da Recuperação Judicial, qual seja, o soerguimento econômico da empresa em crise.
> Inexiste nos autos do processo recuperacional decisão acerca da concursalidade ou extraconcursalidade dos respectivos créditos, uma vez que ainda não fora iniciado a fase administrativa de verificação de créditos, momento no qual a Administradora Judicial, em conjunto com a perícia contábil, irá verificar os créditos sujeitos ao regime recuperacional, conforme dispõe o art. 7º da Lei 11.101/05.
> Somente após ultrapassada a fase administrativa, os credores que divergirem da relação de credores do § 2° do art. 7°2 da referida Lei, poderão apresentar ao Juiz impugnação de crédito nos termos do caput do art. 8°3 da LREF, ocasião em que a magistrada se

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

> pronunciará sobre a concursalidade dos créditos impugnados.
> Em outras palavras, a manifestação a respeito da concursalidade ou mesmo a respeito da essencialidade dos bens, oferecidos em garantia em alienação fiduciária, configuraria verdadeira supressão de instância, sobretudo porque a decisão recorrida deferiu o processamento da recuperação judicial, fase anterior à determinação a respeito da essencialidade dos bens e impugnação dos créditos.
> Portanto, em relação aos efeitos sobre os bens em garantia de alienação fiduciária, importa a manutenção dos efeitos da decisão, sendo certo de que não verifico qualquer prejuízo para o Agravante, neste momento processual, por inexistir qualquer risco ao seu crédito que, por sua própria narrativa, não seria submetido aos efeitos da recuperação judicial."

Dessa forma, em sendo mantida a determinação do juízo, nessa primeira análise, não poderia ocorrer a retenção nos moldes realizados pela instituição financeira, pois os contratos continuam vigentes, cabendo, reitero por ora, a manutenção da decisão agravada.

Sobre os fatos, apontou a o Administrador Judicial:

> "13. Diante disso, tem-se que o bloqueio de valores efetuado pelo D. Juízo encontra-se respaldado pelo não cumprimento da ordem judicial proferida no processamento da presente Recuperação Judicial, eis que compete ao Juízo recuperacional a análise sobre atos constritivos que recaiam sobre quais bens considerados essenciais à empresa devedora.
> 14. Registre-se que quando do deferimento da tutela cautelar antecedente, o D. Juízo determinou: "A manutenção da vigência dos contratos celebrados pelas requerentes sem que haja vencimento antecipado, ficando suspensa tal previsão nos contratos que porventura a possuírem para garantia do resultado útil do processo e atendimento do Art. 47 da Lei 11.101/2005."
> 15. Observa-se, portanto, que o Embargante pretende, na verdade, rediscutir o entendimento firmado pelo D. Juízo na decisão objurgada, o que é vedado na estreita via dos Embargos de Declaração, uma vez que o decisum embargado não se limita aos bloqueios de "travas bancárias", mas, sim, a suspensão, imediata, do curso e dos atos de constrição.a suspensão, imediata, do curso e dos atos de constrição.

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

> 16. Nessa esteira, consoante demonstrado, não há que se falar em vícios na decisão de ID nº 10362166107, razão pela qual esta Administradora Judicial requer sejam os Embargos de Declaração rejeitados, sendo mantida incólume a decisão embargada." (documento ordem 756)

Dessa forma, ante o possível descumprimento de decisão judicial pelo agravante, cabível o bloqueio determinado na decisão agravada.

Pelo exposto, **INDEFIRO** o pedido de antecipação de tutela recursal.

Comunique-se ao magistrado *a quo*, facultando-lhe prestar informações, nos termos do art. 1.019, inciso I, do CPC, haja vista a previsão do art. 1.018, § 1º, do mesmo diploma legal.

Intime-se o agravado para os fins previstos no art. 1.019, inciso II, do CPC.

Intime-se, ainda, o Administrador Judicial para, querendo, manifestar-se no presente recurso.

Publique-se. Intime-se.

Belo Horizonte, 28 de março de 2025.

DES. GILSON SOARES LEMES
Relator

Número do documento: 25033113461040700010418461246
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033113461040700010418461246
Assinado eletronicamente por: PEDRO HENRIQUE GOMES SILVA - 31/03/2025 13:46:10

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL / EMPRESARIAL DA COMARCA DE SANTA LUZIA/MG.

REFERÊNCIA: **PROCESSO N. 5009324-93.2024.8.13.0245**
AUTORAS: **EUMACO COMERCIAL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E OUTRA**

EUMACO COMERCIAL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pessoas jurídicas de direito privado devidamente qualificadas no processo acima, vêm, por seus advogados *in fine* assinados, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao determinado na decisão de **ID 10405127226**, expor para, ao final, requerer o que segue.

Consoante se pode depreender dos presentes autos restou determinado por este r. juízo que a **intimação das Recuperandas acerca da manifestação apresentada pela Administradora Judicial no ID 10330911110 e o relatório juntado no ID 10331010519**, para que **apresente o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos**, na forma do inciso III do art. 53 da LREF, bem como para **prestar os esclarecimentos apontados no item "7" do Relatório do PRJ apresentado**, e, por fim, para **se manifestarem sobre o controle de legalidade apontado pela Administradora Judicial na análise do mencionado PRJ**.

Face a tal intimação as recuperandas apresentam **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL anexo (DOC. 01)**, devidamente revisado e contendo alterações que, salvo melhor juízo, atendem às considerações feitas pela administração judicial especialmente no que tange ao aludido controle de legalidade, bem como apresentam também o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DAS DEVEDORAS (DOC. 02)**, subscrito por profissional legalmente habilitado.

Número do documento: 25033121135208400010419031588
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135208400010419031588
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Além das alterações promovidas esclarecem as recuperandas que:

- Quanto aos credores fomentadores, a forma de pagamento está detalhadamente descrita no plano. Caso haja necessidade de esclarecimentos adicionais, as recuperandas e seus procuradores se colocam à disposição da administração judicial para fins de esclarecimentos adicionais, quer sejam os mesmos prestados nestes autos quer seja prestados em reunião a ser agendada para tal finalidade;

- As condições de pagamento, *data venia*, também encontram-se devidamente especificadas no plano. No entanto, no momento, não é possível estabelecer data precisa, vez que a aprovação do plano ainda encontra-se pendente, razão pela qual definir data no estágio em que encontra-se o procedimento recuperacional poderá prejudicar a própria viabilidade do processo de recuperação das Recuperandas.

Com efeito, requerem, face à juntada dos documento acima mencionados, que seja promovida a intimação do administrador judicial a fim de que se manifeste acerca dos documentos juntados, bem como em relação ao atendimento das colocações feitas pelo mesmo nas manifestações retromencionadas.

Pede deferimento.
Belo Horizonte/MG, em 13 de março de 2.025.

LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI
OAB/MG 83.190

Número do documento: 25033121135208400010419031588
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135208400010419031588
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (em recuperação judicial)

Elaborado em atendimento à Lei de Recuperação Judicial e Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005) alterada pela Lei nº. 14.112 de 24 de dezembro de 2020

Goose

Sumário

1 – Introdução 4

2 - Elaboração do plano estratégico de recuperação 4

2.1 - Contextualização 4

2.2 - Comitê de Gestão de Crise 5

2.3 - Meios de Recuperação Judicial 5

2.4 - Premissas e projeções 8

2.5 - Demonstração de resultado projetada 8

2.6 - Fluxo de caixa livre projetado 9

2.7 – Classificação das dívidas de acordo com a sua natureza 9

3 – Projeções Financeiras 9

3.1 – Projeção Financeira 10

3.1.1 – Fluxo de caixa projetado 10

3.2 – Viabilidade financeira 11

4 - Plano de recuperação 12

4.1 - Créditos ilíquidos 12

4.2 - Forma de quitação 12

4.2.1 – Classe I – Trabalhista 14

4.2.2 – Classe II – Credores garantia real 16

4.2.3 – Classe III – Credores quirografários 16

4.2.4 – Classe IV – Credores ME e EPP 17

4.3 - Credores fomentadores 17

4.4 - Condição especial de antecipação 18

4.4.1 Credores de natureza financeira 18

4.4 - Formas de pagamento 19

4.5 - Da quitação antecipada de valores inferiores a R$ 10.000,00 (dez mil reais) 19

4.6. Eventuais credores com garantia fiduciária regularmente constituída 20

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

4.7. Desalienação de imobilizado 20
4.8 - Fusão, incorporação, combinação de parcerias, etc. 20
4.8.1 – Possibilidade de busca por investidores 20
4.8.2 – Constituição de UPI´s 21
4.9 - Direito de regresso dos garantidores 21
4.10 - Renovação de penhor de recebíveis e/ou títulos de crédito 21
4.11 - Vinculação do plano de recuperação judicial 21
4.11.1 - Conflito com disposições contratuais 22
4.12 - Processos judiciais 22
4.13 - Modificação do plano de recuperação judicial 23
4.14 – Cessões 23
4.15 – Créditos Ilíquidos, controversos e retardatários. 24
4.16 – Divisibilidade das disposições do Plano. 24
4.17 – Renúncia e manutenção de direitos. 24
4.18 – Cancelamento de protestos. 24
5 - Conclusões 25
ANEXOS 26
Anexo 01 – Lista de credores – Classe I 26
Anexo 02 – Lista de credores – Classe III 28
Anexo 03 – Lista de credores – Classe IV 33
Anexo 04 – DRE projetado – Base ano 35
Anexo 05 – Fluxo de caixa projetado – (Operacional sem pagamento do PRJ) 36
Anexo 06 – Fluxo de caixa projetado – (Com o pagamento do PRJ) 37

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

1 – INTRODUÇÃO

Este PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL foi elaborado com a intenção de abranger e estabelecer os principais termos da Lei de Recuperação Judicial e Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005) ("Lei de Recuperação de Empresas") alterada pela Lei nº 14.112 de 24 de dezembro de 2020, para a sociedade empresária **EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** – em recuperação judicial (RECUPERANDAS).

O uso deste documento é regido pela própria Lei de Recuperação Judicial e Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), alterada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020, o que limita sua utilidade e os fins de sua utilização, ao qual se inteira o contexto que este documento deve ser analisado.

Este Plano de Recuperação Judicial inclui, também, a análise econômico-financeira das RECUPERANDAS, ao qual servirá para exame dos credores e terceiros interessados, para avaliação da situação econômico-financeira.

As informações apresentadas no presente relatório foram compiladas pela **Goose Consultoria Ltda** (GOOSE), pessoa jurídica de direito privado, devidamente registrada no Conselho de Administração de Minas Gerais, sob o registro 03-006327/O, a partir de dados fornecidos pelas RECUPERANDAS, com base nos registros contábeis, sistemas de informações gerenciais e outros controles internos, além de outras informações baseadas no entendimento que a administração tem do negócio.

2 - ELABORAÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO

2.1 - Contextualização

As informações apresentadas neste plano foram compiladas pela GOOSE a partir de dados fornecidos pelas RECUPERANDAS, com base nos registros contábeis, sistemas de informações gerenciais, outros controles internos, além de outras informações baseadas no entendimento que a administração tem do negócio.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

O Plano de Recuperação Judicial é focado na preservação dos interesses dos credores, na geração e manutenção de empregos, na produção de riquezas e continuidade das atividades empresariais das RECUPERANDAS, disponibilidade estabelecendo as condições financeiras frente a atual situação econômica e de mercado.

2.2 - Comitê de Gestão de Crise

Para fortalecer e organizar os esforços de recuperação da empresa, foi estabelecido um Comitê Consultivo de Gestão de Crise, composto pela diretoria da empresa, advogados, e consultores externos independentes. O objetivo central desse comitê é controlar a crise e replanejar as atividades da **EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** de maneira global, assegurando a sobrevivência da empresa, a retomada da rentabilidade, e o pagamento dos credores.

Uma verdadeira força-tarefa foi mobilizada para identificar soluções que permitam a retomada da geração de caixa e a melhoria operacional. Todos os setores da empresa estão sendo revisados, com o objetivo de reinventar e realinhar cada um deles a uma nova estratégia.

Para melhorar a capacidade de geração de valor para a empresa, as soluções estão focadas em políticas de corte de custos, aumento da eficiência operacional, através do replanejamento e nova estrutura de logística e vendas.

O Comitê Gestor de Crise deu início a uma série de ações emergenciais para reverter o cenário atual da empresa, focando tanto no controle da crise quanto no planejamento de uma reestruturação sólida e sustentável. Essas medidas estratégicas, que integram os meios de recuperação da empresa, estão sendo cuidadosamente executadas pelo Comitê para alcançar esses objetivos.

2.3 - Meios de Recuperação Judicial

Nesta seção, serão apresentados os métodos e estratégias adotados pela **EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** para mitigar o seu estresse financeiro e alcançar resultados operacionais positivos. Essas medidas visam superar a crise enquanto preservam os benefícios e contribuições sociais gerados por suas atividades.

O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno financeiro, possibilita que os sócios continuem exercendo atividades empresariais, incentivando a atividade econômica e ainda permitindo que a sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia, de modo que a recuperação deve ser promovida por meio de processos judiciais e negociais.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso.

O processo de superação da transitória situação de crise econômico-financeira normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

A reestruturação de uma empresa deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperarem uma empresa que tenha viabilidade financeira. A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz.

Nesse escopo, as RECUPERANDAS implementaram um forte programa de análise de redução de custos, revisando todas as despesas administrativas, comerciais e de recursos humanos, estas medidas têm como objetivo minimizar as despesas recorrentes da **EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, buscando incessantemente um ajuste para que, como primeira meta, a empresa passe a apresentar resultados operacionais positivos (medida de curto prazo).

O próximo objetivo é atingir seu break-even, quando os gastos são iguais às entradas e ainda não geram lucros, mas também não geram prejuízo. Posteriormente, no médio prazo, visa-se voltar a pleitear uma melhor rentabilidade, para poder saldar todos os compromissos com seus credores, conforme apresentados neste plano.

Entre as medidas implementadas e a implementar estão:

A **EUMACO COMERCIAL LTDA E DECPAR EMPREENDIMENTOS e PARTICIPAÇÕES S/A** está adotando uma série de medidas para enfrentar a crise financeira e reposicionar a empresa de forma sustentável. Entre as ações implementadas e planejadas, destacam-se:

- Redução de Custos Fixos: Medidas de corte nos custos fixos incluem a otimização da folha de pagamento, além de melhorias nos procedimentos logísticos e de armazenagem.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

- Melhoria na Gestão Comercial: Transformamos a gestão comercial de uma postura passiva para uma abordagem ativa, com a introdução de metas claras e prêmios/bonificações para parceiros que atingirem os objetivos estabelecidos.

- Canais de Venda: Análise da retomada de novos negócios como e-commerce (venda de produtos ou serviços realizada online, por meio de uma loja virtual) e televendas (venda de produtos ou serviços por telefone).

- Alteração modelo negócio: No momento, a empresa em recuperação opera no setor de atacarejo, enfrentando o desafio de um mercado extremamente competitivo. Por isso, optará por uma transição para o varejo, uma vez que a rentabilidade nesse setor é mais favorável.

- Gestão Orçamentária Anual: Implementamos um processo de gestão orçamentária com horizonte de 12 meses, onde serão apresentados os resultados alcançados nos últimos anos e as metas futuras.

- Parceiros financeiros: A empresa está em tratativas com instituições financeiras para obter uma linha de crédito destinada à aquisição de mercadorias que suprirão as unidades operacionais da Eumaco, o que permitirá a recuperação das receitas. As negociações estão em progresso, e acreditamos que conseguiremos a liberação dos recursos no início de dezembro de 2024. Para concretizar isso, será imprescindível a venda de ativos da recuperanda (Decpar), e será solicitado ao juiz e à administração judicial a autorização necessária em momento oportuno para formalizar a operação adequadamente.

Essas medidas visam reduzir a necessidade de capital de giro, infraestrutura e pessoal, alinhando as atividades da empresa às novas estratégias comerciais e operacionais. Após esse período de ajustes, a empresa espera gerar caixa positivo e iniciar o pagamento de seus credores.

O Comitê Gestor da Crise acredita que o sucesso da reestruturação depende do engajamento de todas as partes envolvidas. Para isso, estamos promovendo uma nova cultura organizacional baseada na meritocracia, incentivando colaboradores a focarem na redução de custos e na obtenção de resultados. A reestruturação deve criar um ambiente que motive todos a contribuir para a recuperação da empresa.

Essas iniciativas, aliadas à proteção legal associada à blindagem patrimonial, já estão impactando diretamente o plano de reestruturação e desenvolvimento da empresa em recuperação, mostrando sinais de progresso paulatino. Isso permitirá a equalização do passivo por meio do plano atualmente proposto, possibilitando a retomada imediata de um crescimento sustentável.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

2.4 - Premissas e projeções

Para um melhor entendimento das projeções de resultado, foram feitos os seguintes ajustes:

a) Os passivos sujeitos a recuperação judicial, foram agrupados e classificados em suas respectivas classes, de acordo com a proposta de pagamento constante no item 4 deste documento na projeção de fluxo de caixa;
b) As premissas de receita levam em consideração a manutenção da carteira de clientes, bem como o ingresso de novos na base ativa das RECUPERANDAS;
c) Considerando a complexidade em previsão de crescimento de mercado para um setor tão volátil, a partir do 4º (quarto) ano, considerou-se um crescimento orgânico de custos e despesas.

2.5 - Demonstração de resultado projetada

Considerando as premissas do item 2.2, é apresentada a projeção de resultado das RECUPERANDAS para os exercícios de 2024 em diante:

DRE PROJETADA

R$	2024	2025	2026	2027	2028
(=) Receita Líquida	**1.735.000,00**	**14.011.209,16**	**45.164.552,72**	**88.197.330,11**	**92.166.209,97**
(-) CPV (ex depreciação)	-1.318.600,00	-10.228.182,68	-33.421.769,02	-67.029.970,88	-68.705.720,16
(=) Resultado Bruto	**416.400,00**	**3.783.026,47**	**11.742.783,71**	**21.167.359,23**	**23.460.489,81**
...Margem Bruta	24,00%	27,00%	26,00%	24,00%	25,45%
(-) Despesas com Vendas	-225.550,00	-1.821.457,19	-5.871.391,85	-11.465.652,91	-11.752.294,24
...% Receita Líquida	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13
(-) Despesas Gerais e Adm	-521.450,00	-1.380.784,64	-3.561.518,69	-6.173.813,11	-6.439.172,75
(=) EBITDA	**-330.600,00**	**580.784,64**	**2.309.873,16**	**3.527.893,20**	**5.269.022,82**
...Margem EBITDA	-19,05%	4,15%	5,11%	4,00%	5,72%
(-) Depreciação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Outras Receitas (Desp.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Resultado Operacional	**-330.600,00**	**580.784,64**	**2.309.873,16**	**3.527.893,20**	**5.269.022,82**
...Margem Operacional	-19,05%	4,15%	5,11%	4,00%	5,72%
(-) Despesa Financeira	0,00	-958.236,00	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36
(+) Receita Financeira	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) LAIR	**-330.600,00**	**-377.451,36**	**1.264.524,80**	**2.482.544,84**	**4.223.674,46**
(-) IR	0,00	0,00	-429.938,43	-844.065,25	-1.436.049,32
(=) Lucro Líquido	**-330.600,00**	**-377.451,36**	**834.586,37**	**1.638.479,60**	**2.787.625,14**

Para facilitar a leitura e interpretação de todos os interessados, a imagem acima está reproduzida em maior tamanho no Anexo 04 do presente documento.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

2.6 - Fluxo de caixa livre projetado

Considerando as premissas do item 2.2, é apresentado o fluxo de caixa projetado das RECUPERANDAS para os mesmos exercícios, baseado nas projeções de resultados descritas no item 2.3, considerando a perpetuidade do negócio, em consonância com o prazo de pagamento previsto no item 4.2 deste plano.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Resultado Operacional	-330.600,00	580.784,64	2.309.873,16	3.294.335,73						
(-) Imposto Operacional	-13.804,00	-229.055,33	-785.356,88	-1.120.074,15						
(-) Invest Capital Giro Líq	-22.620,00	-72.014,59	-230.987,32	-329.433,57			PERPETUIDADE			
(+) Outras receitas	0,00	0,00	0,00	0,00						
(=) Flx de Cx projetado	-367.024,00	279.714,72	1.293.528,97	1.844.828,01	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53

Para facilitar a leitura e interpretação de todos os interessados, a imagem acima está reproduzida em maior tamanho no Anexo 05 do presente documento.

2.7 – Classificação das dívidas de acordo com a sua natureza

Os valores sujeitos a Recuperação Judicial das RECUPERANDAS, tem a seguinte descrição de acordo com a natureza do crédito (art.41 da Lei 11.101 de 09/02/2005), alterada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020:

Classe	Natureza do Crédito
Classe I	Trabalhista
Classe II	Garantia Real
Classe III	Quirografários, Privilégio Especial, Geral ou Subordinado
Classe IV	Micro Empresa ou Empresa de Pequeno Porte

Abaixo o resumo de cada classe pelo seu valor de face, conforme descrito nos anexos 1,2 e 3 deste Plano de Recuperação Judicial.

Empresa	Classe				Total
	Trabalhistas	Garantia Real	Quirografário	Micro Empresa e EPP	
Grupo Eumaco	812.125,44	-	34.428.947,45	1.337.894,48	36.578.967,37
Total	812.125,44	0,00	34.428.947,45	1.337.894,48	36.578.967,37

3 – PROJEÇÕES FINANCEIRAS

Com a finalidade de demonstrar a geração de caixa vis a vis aos compromissos financeiros de todos os passivos das RECUPERANDAS, foi elaborado a projeção financeira, com base no

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

desconto que será avaliado pelos credores sujeitos a Recuperação Judicial, conforme premissas descritas no item 3.1 deste plano.

Estimamos que o plano será levado a votação pelos credores no segundo trimestre de 2025, portanto, toda a estimativa de pagamento leva em consideração o período de carência informado no item 4.2.

Adicionalmente, apesar de o pagamento da classe I (Trabalhista) prevista no item 4.2.1 ser de liquidação total em até 24 meses, contados da data da publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, conforme artigo 41 da Lei 11.101/2005, alterada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020, as recuperandas tem ciência da necessidade da constituição de garantia real, caso contrário o pagamento será feito em até 12 meses, contados da publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial.

3.1 – Projeção Financeira

A premissa ora apresentada, leva em consideração um deságio de 70% (setenta por cento) referente aos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial da Classe III (Credores Quirografários) e de 70% (setenta por cento) referente aos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial da Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – EPP), conjugada com o previsto no item 4.3 deste plano, assim como quanto à forma de quitação do saldo residual.

Como tal premissa reflete apenas na capacidade de pagamento das RECUPERANDAS, não gerando qualquer interferência na DRE projetada no item 2.3 do presente plano, esta não será novamente apresentada.

3.1.1 – Fluxo de caixa projetado

Abaixo, apresentamos o fluxo de caixa projetado das RECUPERANDAS, considerando um deságio de 70% (setenta por cento) sobre a dívida total da Classe III (Credores Quirografários) e de 70% (setenta por cento) para a Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – EPP):

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Resultado Operacional	-330.600,00	580.784,64	2.309.873,16	3.294.335,73						
(-) Imposto Operacional	-13.804,00	-229.055,33	-785.356,88	-1.120.074,15						
(-) Invest Capital Giro Líq	-22.620,00	-72.014,59	-230.987,32	-329.433,57			PERPETUIDADE			
(+) Outras receitas	0,00	0,00	0,00	0,00						
(=) Flx de Cx projetado	**-367.024,00**	**279.714,72**	**1.293.528,97**	**1.844.828,01**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**

PRJ

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Classe I (Trabalhista)	0,00	0,00	0,00	0,00	819.826,41	819.826,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe II (Garantia Real)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe III (Quirografário)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57
Classe III (Quirografário)- Fomentado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe IV (Micro Empresa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.771,73	43.771,73	43.771,73	43.771,73	43.771,73
PRJ Projetado	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-1.946.233,99**	**-1.990.005,71**	**-1.170.179,30**	**-1.170.179,30**	**-1.170.179,30**	**-1.170.179,30**

Dip Finance

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aporte	3.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Amotização	0,00	-958.236,00	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-87.112,36	0,00	0,00
DIP - Projetado	3.500.000,00	-958.236,00	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-87.112,36	0,00	0,00

RJ

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Manutenção - RJ	-389.630,95	-734.638,48	-652.638,48	-598.251,94	-652.638,48	-532.638,48	0,00	0,00	0,00	0,00
Extra Concursal					-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63
Custo Total RJ	**-389.630,95**	**-734.638,48**	**-652.638,48**	**-598.251,94**	**-1.530.873,11**	**-1.410.873,11**	**-878.234,63**	**-878.234,63**	**-878.234,63**	**-878.234,63**
Fluxo de caixa livre	**2.743.345,05**	**-1.413.159,76**	**-404.457,87**	**201.227,71**	**-406.680,94**	**-286.680,94**	**245.957,54**	**121.126,60**	**121.126,60**	**121.126,60**
Acumulado	**2.743.345,05**	**1.330.185,29**	**925.727,42**	**1.126.955,13**	**720.274,19**	**433.593,26**	**679.550,80**	**800.677,40**	**921.804,01**	**1.042.930,61**

Para facilitar a leitura e interpretação de todos os interessados, a imagem acima está reproduzida em maior tamanho no Anexo 06 do presente documento.

3.2 – Viabilidade financeira

Ao examinar as projeções financeiras com as premissas de descontos sobre os créditos, observa-se uma geração de caixa suficiente para a manutenção operacional da empresa a partir do ano de 2026, o que se traduz em manutenção de empregos e geração de renda a todos os stakeholders.

Embora ocorra descasamento de fluxo de caixa nos anos de 2024 e 2025, existe a opção de antecipação de recebíveis, em especial das vendas realizadas no segundo semestre, que irão equalizar a capacidade de pagamento das RECUPERANDAS.

Conforme destacado, no item 2.2, os fluxos apresentados levam em consideração a expectativa de receitas, custos e despesas, na realidade temporal da apresentação deste plano, portanto, em caso de alteração na realização destes valores frente ao projetado, faz-se necessário a atualização de todo o racional matemático.

Como existe um descasamento entre o prazo de recebimento e o prazo de pagamento, para suportar o déficit mensal, as RECUPERANDAS irão se valer da antecipação de recebíveis junto as operadoras de cartão de crédito, que concentram a maioria dos meios de recebimento.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

E, apesar de as RECUPERANDAS não apresentarem lucro contábil nas projeções dos exercícios financeiros de 2024 e 2025, é notória a capacidade operacional, que apresenta margem de contribuição de 13,99% (*Treze vírgula, noventa e nove por cento*), considerando o período de 2025 a 2028, excluindo, portanto, o ano de 2024, devido à crise enfrentada pela empresa que culminou no pedido de recuperação Judicial.

Como a despesa operacional (que é paga com a margem de contribuição) é, em média, 13,99% (*Treze vírgula, noventa e nove por cento*), utilizando a mesma métrica da exclusão do ano de 2024, projetando assim um cenário conservador, as RECUPERANDAS vislumbram capacidade de suportar os compromissos operacionais e de liquidar o passivo com seus credores, conforme explicitado no plano, em especial no item 3.1.1.

4 - PLANO DE RECUPERAÇÃO

Todos os créditos dos credores da **EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS EPARTICIPAÇÕES S/A** sujeitos a Recuperação Judicial serão novados por este Plano de Recuperação Judicial.

Os referidos créditos, ora novados, após a aplicação das condições previstas neste Plano de Recuperação Judicial, constituirão a denominada “Dívida Reestruturada”.

4.1 - Créditos ilíquidos

Os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de contratos celebrados anteriormente à data da propositura da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, ou que sejam objeto de litígio, são ora abrangidos pelas cláusulas e condições deste Plano de Recuperação Judicial de acordo com que preconiza o artigo 49 da Lei nº 11.101/2005, alterada pela Lei nº 14.112 de 24 de dezembro de 2020.

4.2 - Forma de quitação

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano de Recuperação Judicial acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável de todos os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, ora novados, qualquer que seja seu tipo e natureza, inclusive, mas não

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

se limitando a, e conforme aplicável, juros, correção monetária, penalidades, multas, tarifas, comissões, remunerações, preços, taxas, custos, despesas, indenizações.

Tem-se, abaixo, resumo da Lista Definitiva de Credores, informando a totalidade dos créditos correspondentes a cada uma das classes previstas nos incisos do artigo 41, da Lei nº 11.101/2005, alterada pela Lei nº 14.112 de 24 de dezembro de 2020:

Empresa	Classe				Total
	Trabalhistas	Garantia Real	Quirografário	Micro Empresa e EPP	
Grupo	812.125,44	-	34.428.947,45	1.337.894,48	**36.578.967,37**
Total	**812.125,44**	**0,00**	**34.428.947,45**	**1.337.894,48**	**36.578.967,37**

Com a ocorrência da quitação, os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/2005 serão considerados como tendo sido quitados, liberados e/ou renunciados pelos respectivos credores que, ao aprovarem este Plano de Recuperação Judicial, se obrigam a não mais reclamar tais créditos contra a **EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS e PARTICIPAÇÕES S/A**, seus diretores, acionistas, sócios, funcionários, representantes, sucessores, cessionários, avalistas, fiadores e/ou garantidores, a que título for, e nem mesmo a executar as eventuais garantias até então vigentes.

Ademais, o pagamento de eventuais créditos trabalhistas nos termos previstos neste Plano de Recuperação Judicial acarretará, também, na quitação de todas as obrigações e verbas decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, especialmente eventuais multas arbitradas pela Justiça do Trabalho em reclamações trabalhistas que estiverem versando sobre créditos de natureza trabalhista sujeita a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da legislação aplicável, em especial a Lei. 11.101/2005, alterada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020.

Com a homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, todos os valores referentes a depósitos recursais, já efetuados pelas recuperandas no curso das reclamatórias, que se encontram, atualmente, à disposição do Juízo Trabalhista, serão imediatamente disponibilizadas às Recuperandas.

Ainda, este Plano de Recuperação Judicial propõe a concessão dos seguintes prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas, nos termos do artigo 50 da Lei 11.101/2005:

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

4.2.1 – Classe I – Trabalhista

Antes de adentrar na forma de pagamento da classe supracitada, cumpre esclarecer os seguintes conceitos:

Crédito Trabalhista Controverso: Crédito Trabalhista que não se enquadrar como Crédito Trabalhista Incontroverso;

Crédito Trabalhista Incontroverso: Crédito Trabalhista que, no momento da Homologação Judicial do plano: (i) esteja relacionado na Lista de Credores, e seja líquido, certo e incontroverso, sem qualquer processo judicial pendente não transitado em julgado, não sendo objeto de reclamação trabalhista em face das Recuperandas ou de terceiros, e nem de habilitação, divergência ou impugnação de crédito que discuta seu valor ou sua classificação; ou que (ii) sendo objeto de processo judicial, já tenha seus cálculos homologados de forma definitiva em reclamação trabalhista, devidamente reconhecida pelas Recuperandas, ou a que as Recuperandas já tenham sido intimadas a respeito do seu trânsito em julgado e que, cumulativamente, ou que as Recuperandas já tenham sido intimadas a respeito do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a sua inclusão na Lista de Credores.

Para os Credores Trabalhistas, as Recuperandas propõem as seguintes condições de pagamento: poderá ser realizado de forma integral em um prazo de até 24 meses, a partir da data de publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial. Isso está de acordo com o artigo 41 da Lei 11.101/2005, modificada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020. As recuperandas estão cientes da obrigação de constituir uma garantia real; caso contrário, o pagamento será efetuado em até 12 meses a partir da publicação da referida homologação.

Em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 54 da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Falências e Recuperação Judicial), o presente plano de recuperação judicial assegura que o pagamento de créditos salariais vencidos nos três meses anteriores ao pedido de recuperação será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido pela legislação vigente.

Esta medida visa respeitar os direitos prioritários dos trabalhadores e garantir a preservação do vínculo empregatício e a estabilidade financeira dos colaboradores, elementos essenciais para a continuidade das operações da empresa.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

4.2.1.1. Valor Base e Crédito Base:

O Valor Base a ser considerado para os Credores Trabalhistas será aquele constante no Edital de Credores, conforme §2º do art. 7º da Lei nº 11.101/2005.

4.2.1.2. Condições de Pagamento do Crédito Base. São as condições de pagamento do Crédito Base:

Amortização: o Crédito Base será pago em até 12 (doze) meses, contados da data da publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005, alterada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020. Caso existente, o valor do saldo do Crédito excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, serão pagos conforme proposta da Classe III – Credores Quirografários 4.2.2.

Limite de 150 salários-mínimos. O Crédito Base Trabalhista não poderá, sob hipótese alguma, ser superior ao teto de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (base nacional). O Crédito Base Trabalhista até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago no prazo e forma estabelecidos nos itens 5.2.1.2 e 5.1.1.2 acima, e o eventual saldo excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago nos mesmos termos e condições da proposta da Classe III – Credores Quirografários.

4.2.1.3. Créditos Equiparados

Os Créditos equiparados aos Créditos Trabalhistas, ou seja, aqueles que não sejam derivados da relação de trabalho ou de acidentes de trabalho diretamente, receberão, até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (base nacional) de acordo com os termos deste PRJ para a Classe I, de modo que os pagamentos de tais Créditos se darão nos termos estabelecidos aos itens 4.2.1.1 e 4.2.1.2, acima. Por sua vez, caso existente, o valor do saldo do Crédito excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, serão pagos conforme proposta da Classe III – Credores Quirografários. Também serão consideradas Créditos

Equiparados e, portanto, estarão inclusas verbas sucumbenciais decorrentes de demandas judiciais cujo fato gerador do Crédito seja anterior ao Pedido de Recuperação Judicial sendo, portanto, sujeito à Recuperação Judicial.

4.2.1.4. Habilitações Retardatárias

Na eventualidade de algum crédito de natureza Trabalhista ou Equiparada venha a ser habilitado na Recuperação Judicial após a aprovação e Homologação do PRJ, o marco inicial para

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

cômputo do prazo de pagamento será a data em que houver o trânsito em julgado da habilitação do Crédito no processo de Recuperação Judicial.

4.2.1.5. Limites

Todos e quaisquer Créditos Trabalhistas, inclusive Créditos Equiparados, respeitarão o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (base nacional), de modo que os pagamentos de tais Créditos se darão nos termos estabelecidos aos itens 4.2.1.1, 4.2.1.2 e 4.2.1.3, acima. Caso existente, o valor do saldo do Crédito excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, serão pagos conforme proposta da Classe III – Credores Quirografários.

4.2.1.6. Correção e Remuneração

Sobre o Crédito Trabalhista haverá correção mensal pela Taxa Referencial ("TR"), e remuneração pela taxa de 1% (um por cento) a.a., com início do cômputo no primeiro dia útil após a data de publicação da decisão de Homologação do PRJ aprovado em AGC, aplicados sobre o valor individual de cada parcela e exigidos com as respectivas amortizações. Caso a TR seja zero ou negativa, será utilizado como forma de correção a taxa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a.a.

4.2.1.7. Os Créditos Trabalhistas Controversos

Os Créditos Trabalhistas Controversos que sejam objeto de disputa ou de reclamação trabalhista, após devidamente homologada liquidação pela Justiça do Trabalho com trânsito em julgado, deverão ter seus créditos habilitados perante o Juízo competente da Recuperação Judicial para o fim de serem iniciados os prazos para pagamento.

4.2.1.8. Depósitos Recursais

Nas reclamações trabalhistas nas quais tenham sido realizados Depósitos Judiciais pelas Recuperandas, esses poderão ser devidamente levantados pelas Recuperandas, haja vista que a forma de pagamento dar-se-á nos termos do presente plano.

4.2.2 – Classe II – Credores garantia real

Caso sejam habilitados créditos referentes a Classe II, as condições de pagamento serão as mesmas descritas para os credores da Classe III – Credores Quirografários.

4.2.3 – Classe III – Credores quirografários

Para os credores da Classe III, o presente Plano de Recuperação prevê a liquidação do crédito com deságio de 70% (setenta por cento), carência total de 36 (trinta e seis) meses,

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

contados da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação, com a amortização do saldo remanescente principal em 120 (cento e vinte) meses.

A atualização das parcelas (assim entendido a incidência de correção monetária e juros) levará em conta a aplicação da TR (Taxa Referencial que é uma taxa de juros de referência, instituída pela medida provisória n.º 294, de 31 de janeiro de 1981) acrescida de 1% a.a. (um por cento) ao ano.

Os Créditos Quirografários Controversos, que sejam objeto de ação judicial, deverão ter seus créditos habilitados perante o Juízo competente da Recuperação Judicial para o fim de serem iniciados os prazos para pagamento.

4.2.4 – Classe IV – Credores ME e EPP

Para os credores da Classe IV, o presente Plano de Recuperação prevê a liquidação do crédito com deságio de 70% (setenta por cento), carência total de 36 (trinta e seis) meses, contados da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação, com a amortização do saldo remanescente principal em 120 (cento e vinte) meses.

A atualização das parcelas (assim entendido a incidência de correção monetária e juros) levará em conta a aplicação da TR (Taxa Referencial que é uma taxa de juros de referência, instituída pela medida provisória n.º 294, de 31 de janeiro de 1981) acrescida de 1% a.a. (um por cento) ao ano.

Os Créditos Controversos decorrentes de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, que sejam objeto de ação judicial, deverão ter seus créditos habilitados perante o Juízo competente da Recuperação Judicial para o fim de serem iniciados os prazos para pagamento.

4.3 - Credores fomentadores

Para os credores das Classes III e IV que optarem pela manutenção do relacionamento comercial no curso do processo de recuperação e contribuírem para a continuidade das atividades da **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, através do fornecimento de bens, serviços, créditos e outros essenciais para a operação, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, desde que oportuno e necessário, conforme julgamento exclusivo das RECUPERANDAS, será concedido tratamento

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

diferenciado na medida dos interesses das partes e conforme previsto no artigo 67 da Lei 11.101/2005 (os “Credores Fomentadores”).

Os credores enquadrados nesta subclasse que mantiverem relações comerciais com a **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, continuando a fornecer materiais ou serviços essenciais para a operação da empresa, indispensáveis à manutenção da atividade produtiva, terão seus créditos pagos com deságio de 20% (vinte por cento), carência total de 18 (dezoito) meses, contados da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação, com a amortização do saldo remanescente principal em 60 (sessenta) meses.

O fornecedor de produtos e serviços deverá assegurar que as condições de comercialização, incluindo preço de venda, custo do frete (quando incluso no preço de venda) e demais termos, sejam, no mínimo, as melhores que ele pratica no mercado para prazos de pagamento semelhantes. Com sua expressa concordância ("De Acordo") e conforme o critério e interesse das RECUPERANDAS no mix de produtos/serviços oferecidos, o fornecedor poderá ser classificado como credor fomentador.

4.4 - Condição especial de antecipação

Tendo em vista a necessidade de obtenção de crédito junto a instituições financeiras; fornecedores de produtos para revenda; e prestadores de serviço, sendo, ao mesmo tempo, praxe de mercado a restrição de crédito a empresas em Recuperação Judicial, propõem-se, aqui, mecanismos de estímulo àqueles credores que prestem estes bens indispensáveis à atividade produtiva da **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**. Como forma alternativa de antecipar o recebimento dos créditos previstos nas classes III e IV, os:

4.4.1 Credores de natureza financeira

Os credores que emprestarem valores em reais, ao custo máximo de 100% (cem por cento) do CDI, sem garantia colateral de qualquer natureza, com prazo mínimo de amortização de 36 (trinta e seis) meses e 6 (seis) meses de carência corrigida, serão aplicados 2,5% sobre os valores de amortização de principal, como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito, cujo período de apuração será anual, calculados a partir da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial, e o respectivo pagamento em até 30 (trinta) dias após o fechamento do

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

período de apuração. Destaca-se que a necessidade de contratação de novos empréstimos, mesmo que nas condições supramencionadas, é de liberalidade da Administração da **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A,** e apenas serão aceitos e contratados como novos empréstimos oriundos de credor parceiro financeiro, por necessidade e aprovação de sua Administração;

4.4 - Formas de pagamento

Os valores devidos aos credores nos termos do presente Plano de Recuperação Judicial serão pagos por meio de crédito em conta de depósito de titularidade do credor habilitado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou PIX. O comprovante de depósito do valor em benefício do credor servirá de prova de realização do pagamento.

Os credores deverão informar diretamente à **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, através de carta, suas respectivas contas bancárias, comprovando através de juntada de atos constitutivos para a sua representatividade, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da publicação da homologação judicial deste Plano de Recuperação Judicial, caso os dados não sejam disponibilizados, o valor correspondente será depositado em juízo.

Devem os credores, mediante notificação escrita enviada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informar a mudança de qualquer alteração necessária para efetuar os depósitos nas suas respectivas contas, bem como qualquer alteração cadastral.

A **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, a seu exclusivo critério, poderão efetuar pagamentos por meio de cheques e/ou dinheiro.

4.5 - Da quitação antecipada de valores inferiores a R$ 10.000,00 (dez mil reais)

O presente plano propõe, com a concordância dos credores, o pagamento de todos os créditos com valores a receber inferiores a R$ 10.000,00 (dez mil reais), em até 24 (vinte e quatro) meses, contados do término das carências estabelecidas nos itens 4.2, respeitando-se a condição prescrita para cada classe.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

4.6. Eventuais credores com garantia fiduciária regularmente constituída

As RECUPERANDAS pretendem honrar com os eventuais contratos de garantia fiduciária regularmente constituída e que assim venham a ser reconhecidos pelas próprias RECUPERANDAS ou pela Justiça, nos casos em que houver fundada discussão acerca da regularidade da constituição da garantia.

Para aqueles credores com garantias fiduciárias que quiserem aderir a este Plano de Recuperação Judicial, os pagamentos serão feitos aos mesmos nos termos dos credores quirografários, aplicando-se o deságio disposto no plano.

4.7. Desalienação de imobilizado

As RECUPERANDAS poderão, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, alienar, vender, locar, arrendar, remover, onerar e/ou oferecer em garantia quaisquer bens do seu ativo permanente, desde que submeta a alienação em comento à aprovação do Administrador Judicial (artigo 22, II, "a" da Lei 11.101/05), da Assembleia Geral de Credores (artigo 35, I, "a" da Lei 11.101/05) ou ao juízo competente que cuida da Recuperação Judicial, comprovando, por necessário, a utilidade da operação para a viabilidade da recuperação ora em curso.

4.8 - Fusão, incorporação, combinação de parcerias, etc.

Na busca por melhores condições para a recuperação, a **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A,** poderão abrir novas filiais, constituir nova empresa, realizar transformações, fusões, incorporações e cisões, participar de incorporações (como incorporadora, ou como incorporada), consórcios, realizar parcerias operacionais e comerciais, modificar o seu objeto social, admitir novos sócios e/ou transferir cotas de participação.

4.8.1 – Possibilidade de busca por investidores

Poderão ser emitidas novas ações e/ou quotas que compõe a sociedade empresária, as quais poderão ser subscritas pelo atual sócio ou por terceiros após as formalidades legais. Adicionalmente, os atuais sócios poderão alienar, total ou parcialmente, sua participação societária. Essas medidas poderão resultar, ou não, na alteração do controle societário das RECUPERANDAS.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Nos termos do art. 50, §3º, da Lei n° 11.101/05, não haverá sucessão ou responsabilidade por dívidas de qualquer natureza a terceiro credor, investidor ou novo administrador em decorrência, respectivamente, da mera conversão de dívida em capital, de aporte de novos recursos na atividade ou de substituição dos administradores desta.

Ainda, poderão ser realizadas transações múltiplas ou uma única, de emissão de ações e/ou quotas no formato ajustado.

4.8.2 – Constituição de UPI´s

Para viabilizar a retomada e crescimento de mercado, as RECUPERANDAS poderá constituir UPI´s (Unidades Produtivas Isoladas, constituídas por um ou mais ativos), as quais poderão ser alienadas sem que o adquirente suceda às RECUPERANDAS em qualquer dívida e obrigação, nos termos do artigo 60 da Lei de Falências e a alienação poderá ser realizada no âmbito do processo competitivo, observadas as disposições da Lei de Falências.

4.9 - Direito de regresso dos garantidores

Os garantidores que pagarem quaisquer valores aos credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, antes ou depois da homologação judicial deste Plano de Recuperação Judicial, sub-rogar-se-ão nos direitos creditórios do credor que tiver recebido o pagamento, mas receberão nos termos, valores, prazos e forma estabelecidos por este Plano de Recuperação Judicial para o pagamento do crédito sub-rogado.

4.10 - Renovação de penhor de recebíveis e/ou títulos de crédito

Os credores detentores de penhor de recebíveis e/ou títulos de crédito que não aceitarem a liberação de suas garantias reais terão seus recebíveis e/ou títulos de crédito renovados pela EUMACO COMERCIAL LTDA e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A ou, na impossibilidade de renovação, substituídos por avais ou fianças, sendo vedada a retenção do produto financeiro de sua liquidação nos termos do artigo 49, parágrafo 5º, da Lei nº 11.101/05, alterada pela Lei nº 14.112 de 24 de dezembro de 2020.

4.11 - Vinculação do plano de recuperação judicial

As disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam a **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, e seus credores, e os seus

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

respectivos cessionários e ou sucessores, a partir da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial.

4.11.1 - Conflito com disposições contratuais

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano de Recuperação Judicial e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores anteriormente ao pleito recuperacional, em relação a quaisquer obrigações da **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, sócios, administradores e ou garantidores (avalistas, fiadores e devedores solidários), especialmente, mas não exclusivamente, as de dar, fazer, não fazer, prevalecerão sempre as disposições contidas no Plano de Recuperação Judicial, sendo que o não exercício de quaisquer das prerrogativas e/ou medidas ora estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, não poderá e não deverá ser interpretado, por qualquer credor, como novação, desistência ou renúncia de direito.

4.12 - Processos judiciais

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano de Recuperação Judicial, os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

a) Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra a **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, e/ou dos respectivos garantidores de tais créditos;

b) Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;

c) Arrestar ou penhorar quaisquer bens da **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**

d) Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

e) Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pela **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, e/ou respectivos fiadores, avalistas, garantidores, com seus créditos;

f) Buscar satisfazer seus créditos por quaisquer outros meios.

Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento bastante para autorizar a **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** a peticionar pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

4.13 - Modificação do plano de recuperação judicial

Aditamentos, alterações e/ou modificações ao Plano de Recuperação Judicial poderão ser propostos pela **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, vis a vis com a evolução do seu desempenho, consoante previsões expressas no Plano de Recuperação Judicial, o que poderá ocorrer a qualquer momento após a homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, desde que:

a) Tais aditamentos, alterações e/ou modificações sejam submetidas à votação soberana em Assembleia de Credores;

b) Sejam aprovadas pela **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**;

c) Seja atingido o quórum de aprovação exigido pelos artigos 45 e 58, *caput* e parágrafo 1º, da Lei 11.101/05.

4.14 – Cessões

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores e/ou a terceiros. A cessão produzirá efeitos desde que:

a) **EUMACO COMERCIAL LTDA** e **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** e o Juízo da Recuperação sejam informados; e

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

b) Os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia do Plano de Recuperação Judicial, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições mediante homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial.

4.15 – Créditos Ilíquidos, controversos e retardatários.

Todos os Créditos Concursais ainda que não habilitados na Relação de Credores, ou que sejam objeto de disputa judicial, incluindo a majoração de valores decorrentes do trânsito em julgado de decisões proferidas nos incidentes de impugnações ou habilitações de crédito ou procedimento judicial ou arbitral em andamento, também serão novados por este plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste plano e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, caput, da LRF. Os deságios, prazos, termos e condições previstos no presente plano não serão reduzidos ou readaptados e serão integralmente aplicáveis a tais Créditos, iniciando-se sua contagem apenas após a devida inclusão de tais Créditos na Relação de Credores.

4.16 – Divisibilidade das disposições do Plano.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, o restante dos termos e disposições do plano permanecerão válidos e eficazes.

4.17 – Renúncia e manutenção de direitos.

A renúncia de qualquer das Partes de qualquer violação deste, por outra parte ou de ato diverso tomado pela outra parte estipulada aqui, não implicará novação ou renúncia em relação às demais obrigações aqui estipuladas.

4.18 – Cancelamento de protestos.

A Homologação Judicial do Plano acarretará o cancelamento de todo e qualquer protesto junto a Cartórios de Títulos e Documentos que tenha origem em Crédito Concursal, bem como na exclusão definitiva do nome das RECUPERANDAS, bem como nos registros de quaisquer órgãos de proteção ao crédito quando o apontamento se originar de Crédito Concursal.

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

5 - CONCLUSÕES

Todas as premissas utilizadas no presente plano foram discutidas e aprovadas pela administração e foram fundamentadas nos ambientes macroeconômico brasileiro e mundial conhecidos no momento, bem como nos planos estratégicos, comerciais e financeiros das RECUPERANDAS, apresentados pela administração e discutidos com a GOOSE.

Assim, o presente Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo viabilizar, de acordo com a Lei nº 11.101/2005, a reestruturação financeira das RECUPERANDAS, preservando sua função social na comunidade brasileira, mantendo sua entidade geradora de bens, recursos, empregos (diretos e indiretos) e de pagamento de tributos.

GOOSE CONSULTORIA LTDA
CNPJ: 10.408.025/0001-08
Haroldo Márcio Inês
Responsável técnico – CRA-MG nº 01-045065/D

EUMACO COMERCIAL LTDA – Em recuperação judicial
CNPJ: 09.353.578/0001-04
Valéria Vilaça Costa Bax

DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A – Em recuperação judicial
CNPJ: 06.065.202/0001-06
Valéria Vilaça Costa Bax

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

ANEXOS

Anexo 01 – Lista de credores – Classe I

Trabalhistas

Fornecedor (Razão social)	Valor	CPF / CNPJ	Endereço
AZEVEDO GERALDES SOCIEDADE DE ADVOGADOS	2.129,00	38.828.544/0001-19	AVENIDA RAJA GABAGLIA,1617 - SALA 1001 B - 2 ANDAR - LUXEMBURGO - BELO HORIZONTE - MG - CEP: 30380-435
JOAO MARCOS DA COSTA	3.440,85	015.295.026-59	BECO NOSSA SENHORA APARECIDA N°386 - JARDIM LEBLON - BELO HORIZONTE- CEP: 31540-486
LILIANE APARECIDA DE SOUZA CRUZ	3.521,21	149.716.736-10	RUA CAETE N°46 - VILA DELMA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP:33930-730
DAIANE PEREIRA SANTOS	3.606,12	124.368.136-55	RUA ITALIA N°36 - MARIA HELENA I I - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33930-235
JOSILENE SILVA	3.900,36	067.775.656-98	RUA ITAPEMIRIM N°188 - SÃO BENEDITO - SANTA LUZIA - CEP: 33125-540
RONAN CARVALHO SILVA	3.928,23	701.273.066-84	RUA MARCIAL RIBEIRO MELO N°86 - JARDIM GUANABARA - BELO HORIZONTE - CEP: 31742-221
AILTON FERNANDES DE JESUS	4.054,68	014.893.366-13	RUA SAO SILVESTRE N°203 - MARIA HELENA - RIBEIRÃO DAS NEVES - CEP: 33930-100
MARIANA SILVA SANTOS	4.230,64	152.715.506-48	RUA FELISBERTA FRANCISCA CARVALHO N°612 - SANTA MARTA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33880-100
ALESSANDRA SILVA RODRIGUES	4.550,72	016.608.776-95	AVENIDA JOAO BATISTA LIMA N°439 - MARIA ANTONIETA - SANTA LUZIA CEP: 33145-350
MARIA CRISTINE DOS SANTOS LIMA	4.570,26	817.462.296-91	RUA JOAQUIM RODIGUES ROCHA N°583 APT 204 - CRISTINA A - SANTA LUZIA - CEP: 33110-070
JULIANA GONCALVES MARQUES	4.636,94	081.330.976-06	RUA RODRIGUES ALVES N°55 - INDUSTRIAL AMERICANO - SANTA LUZIA - CEP: 33020-310
ROSIMEIA DOS PASSOS PINTO	4.749,56	895.827.306-25	AVENIDA NENEM LARA ROCHA N°78 - SERRA VERDE - BELO HORIZONTE - CEP: 31630-160
PAMELA MARIA SANTOS DA SILVA	4.786,39	022.779.116-90	RUA HILDA ROQUE DA SILVA N°452 - FLORENCA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33823-320
EDUARDO ENIO DE ALMEIDA	4.850,27	873.742.346-00	RUA ALEXANDRE FRANCA N°643 - VENEZA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33820-040
GUILHERME ROSA BARBOSA	4.911,54	151.559.636-21	RUA TURQUIA N° 299 - BORONESA - SANTA LUZIA - CEP:33115-040
MARIO EUSTÁQUIO DA SILVA	5.000,00	736.863.106-78	RUA HONORIO BICALHO N° 60 - BOA VISTA - BELO HORIZONTE / CEP: 31070-030
STHEFANE KAYLANE FERREIRA	5.000,00	169.427.486-17	RUA MARIANA O TAVARES N°196 - BAIRRO: OURO PRETO - BELO HORIZONTE - CEP 31320-360
BRENO GABRIEL LEAL DA SILVA	5.024,62	151.416.196-64	RUA REGINO GONZAGA SILVA N°41 - JARDIM VITORIA - BELO HORIZONTE - CEP: 31970-260
MARIA CRISTINA ALVES	5.157,01	277.323.158-98	RUA LUCAS AUGUSTO GOMES N°118 - JARDIM VITORIA - BELO HORIZONTE - CEP: 31970-631
AQUILA PRICILA DA SILVA	5.468,56	112.616.266-30	RUA JAGUARI N°926 - BONFIM - BELO HORIZONTE - CEP: 31210-430
RONILDE MARQUES DOS SANTOS	5.517,39	922.760.916-49	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO N°109 - KATIA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33935-520
ARTHUR GERALDO SILVA OLIVEIRA DA SILVA	5.646,37	065.143.576-52	RUA JOAQUIM DE PAULA N°810 - INCONFIDENCIA - BELO HORIZONTE - CEP: 30820-484
MARA REGINA ALVES JOSEFINO	5.713,92	069.098.936-97	RUA NATAL N°279 - SANTO ANDRE - BELO HORIZONTE - CEP: 31230-430
INGRID PASSOS FREITAS	5.824,19	149.366.386-09	RUA JACARANDA N°98 APTO 103 BL16 - INDUSTRIAL - CONTAGEM - CEP: 32215-157
GRACIELA MARQUES LOPES	6.047,84	061.403.056-08	RUA IBIRACY N°34 - SAO COSME - SANTA LUZIA - CEP: 33130-200
ELIS FERNANDA CAMILO SANTOS	6.164,67	156.350.516-93	BECO DO LUIZ N°310 - NOVA CACHOEIRINHA - BELO HORIZONTE - CEP:31250-494
HECHILY RAMOS VENANCIO	6.206,56	158.177.876-79	RUA MANGUEIRA N°94 - BOTAFOGO - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33902-380
TAISLANDIA MAXIMO BATISTA	6.268,33	129.695.216-95	RUA DAS CAMELIAS N°1382 - ROSANEVES - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33840-230
MATEUS DOS SANTOS SOUZA	6.282,00	121.684.266-35	AVENIDA JACAREPAGUA N°185 - BOTAFOGO – RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33902-240
RELRICSON LIMA DA SILVA	6.363,16	021.853.576-70	RUA SERRO AZUL N°195 - MARIQUINHAS - BELO HORIZONTE - CEP: 31744-740
ANTONIO FRANCISCO PINTO JUNIOR	6.464,53	053.604.576-35	BECO AX N°26 - VILA ESTRELA DALVA - CONTAGEM CEP: 32180-712
TIAGO ROCHA DA SILVA	6.496,09	139.890.936-06	RUA PARA N°615 - ASTECA - SANTA LUZIA - CEP: 33120-230
ADRIANO OLIVEIRA DIONISIO	6.671,70	056.307.226-11	RUA NOVA YORK N° 461 - BAIRRO ESPERANCA - RIBEIRÃO DAS NEVES - CEP: 33913-192
JEDERSSON EMERLINDO DO CARMO	6.751,53	159.795.186-22	RUA DAS VIOLETAS N°121 - IMPERIAL - SANTA LUZIA - CEP: 33065-240
EDIVALDO DIMAS SANTOS BARBOSA	6.996,04	088.205.396-59	AVENIDA PROFESSOR DJALMA GUIMARAES N°2590 - AP201 BL04 - CHACARA SANTA INES - SANTA LUZIA - CEP: 3
PEDRO ANTONIO FERREIRA MAIA	7.036,19	138.103.766-63	RUA GERALDO TEIXEIRA DA COSTA N°2630 - SAO BENEDITO - SANTA LUZIA - CEP: 33105-450
RIKSILLEY LIMA DE SOUSA	7.183,52	150.432.716-04	RUA SETE N° 10 - APTO 101 BL7 - SEVERINA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33927-043
MARINETE INACIO DE CARVALHO	7.242,04	067.544.686-45	RUA DOUTOR EUSTAQUIO PEIXOTO N°697 - ASTECA - SANTA LUZIA - CEP: 33120-040
MARCOS TADEU COSTA DA SILVA	7.265,80	169.175.466-82	RUA MARACAJA N°496 - BAIRRO BOM JESUS - BELO HORIZONTE / CEP: 31230-580
STHEFANIE SILVA DE PAULA	7.270,16	023.654.986-39	RUA GONCALVES BALDAIA N°32 - TAQUARIL - BELO HORIZONTE - CEP: 30290-100
CAIO ADRIANO GONZAGA ASSAF	7.274,95	166.493.296-81	RUA LIBIA N°15 - BARONESA - SANTA LUZIA - CEP: 33115-360
STEFANY LOPES DOS SANTOS	7.281,72	120.119.746-58	RUA CINCO N°5 - PEROLA NEGRA - SANTA LUZIA - CEP: 33172-340
RAUL RICHARD SANTOS PEGO	7.382,53	098.661.206-51	RUA SANTA ROSA N°315 - JARDIM DOS COMERCIARIOS - BELO HORIZONTE - CEP:31652-385
ROBERTA SANTIAGO DA SILVA ANTONIO	7.434,33	146.305.116-60	AVENIDA YOLANDA TEIXEIRA DA COSTA N°1412 - AP 301 - CONJUNTO HAB PALMITAL - SANTA LUZIA - CEP: 33145-38
AGHATA KISTIE MINAS PEREIRA	7.494,39	705.570.106-67	RUA REGINALDO GASPAR DA SILVA N° 80 - NOVA CONQUISTA - SANTA LUZIA - CEP: 33145-300
ROSILENE FERREIRA SANTOS	7.705,25	043.741.146-02	RUA JOAO GUALBERTO DOS SANTOS N°465 CASA F - CEU AZUL - BELO HORIZONTE- CEP: 31580-500
HELLEN CRISTH RODRIGUES FERREIRA	7.765,39	125.085.916-61	RUA DOIS N°641 - SEVERINA I - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33927-056

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

MATHEUS SILVA FERREIRA	7.793,34	120.834.416-13	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA Nº205 - AP 503 BL 10 - POUSADA DEL REY - SANTA LUZIA CEP: 33170-130
GRAZIELLE CRISTINA DA SILVA	8.073,25	020.124.366-09	RUA NOVA Nº68 - BARONESA - SANTA LUZIA - CEP: 33115-365
WESLEY DOMINGOS PIRES	8.836,24	135.302.846-10	RUA CRISOLITO Nº215 - JARDIM DOS COMERCIARIOS - BELO HORIZONTE - CEP: 31652-000
DAIS DIAS DA SILVA	8.890,16	019.460.226-59	RUA PROFESSOR ALFREDO BALENA Nº407 - ASTECA - SANTA LUZIA - CEP: 33120-050
SAMUEL LUCAS DE JESUS SILVA	8.977,61	023.209.786-07	RUA CAMPOS Nº128 - EVERESTE - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33935-714
JUSSIE PEDRO MORAES	9.468,23	149.619.826-36	BECO BOM JESUS Nº65 - BAIRRO BARONESA - SANTA LUZIA - CEP: 33115-038
KEILA PEREIRA ARAUJO	10.021,12	138.150.336-59	RUA GERALDA NAVARRO DOS SANTOS Nº489 - VEREDA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33822-516
JULIANA PATRICIA FERREIRA	10.373,63	105.918.516-44	RUA JOSE MARIA DA COSTA Nº413 - PEDRA BRANCA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33925-350
RUBENILDO ALVES CHAGAS	10.376,05	067.777.526-17	RUA PADRE JOVIANO Nº494 - TONY - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33930-540
MARIA EDLEUSA SOUZA DE MOURA	10.490,84	004.303.386-51	RUA SAO SEBASTIAO Nº1334 - SANTA CECILIA - ESMERALDAS - CEP: 35740-000
KAIQUE TEIXEIRA RAINER	10.506,59	124.194.646-99	RUA ONOFRE TEIXEIRA Nº633 - SAO BENEDITO - SANTA LUZIA - CEP: 33125-020
ELIAS SAMUEL SOUZA ALVES	10.612,55	018.880.466-86	RUA MILTON DINIZ Nº101 - VIENA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33944-215
MATEUS DOS SANTOS SOUZA	11.232,63	121.684.266-35	AVENIDA JACAREPAGUA Nº185 - BOTAFOGO - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33902-240
PEDRO HENRIQUE ALEXANDRINO	11.319,87	107.688.896-85	RUA RUA PEDRA AZUL Nº328 - SEVILHA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP:33858-560
DEBORA APOLIANE DE PAULA OLIVEIRA	11.954,28	117.502.936-09	RUA INCOFIDENTES Nº6 - NOVA ESPERANCA - SANTA LUZIA - CEP: 33141-025
WEVERTON FIGUEIREDO DE OLIVEIRA	12.415,58	163.350.246-59	RUA UBERLANDIA Nº 340 - PALMITAL - SANTA LUZIA - CEP: 33141-021
GABRIELE DA FONSECA BARBOSA	12.569,00	086.504.016-86	AVENIDA JOAO GOMES CARDOSO Nº3050 -BAIRRO JARDIM LAGUNA - CONTAGEM - CEP: 32140-172
JHENNIFER AGATHA MOREIRA DA CRUZ	13.000,00	023.484.736-07	RUA SANTOS DUMONT Nº777 - BAIRRO: AERONAUTAS - LAGOA SANTA - CEP: 33236-436
LORRANE DE FREITAS SILVA CARVALHO	13.614,30	104.957.586-55	RUA MANOEL COELHO Nº 5 1- LAGOA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33934-195
ROSIANE REIS	13.698,53	058.462.156-61	RUA CAMPANARIO Nº311 - BAIRRO SEVILHA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33858-170
ANA RODRIGUES DE SOZUA	13.756,00	136.528.676-29	RUA PRINCIPAL Nº210 - BAIRRO ANTENA - BELO HORIZONTE - CEP: 30451-532
RAFAEL SOUZA GOMES	14.220,38	016.530.256-97	RUA D Nº145 - FLORESTA ENCANTADA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 35740-000
GUSTAVO SANTOS DO NASCIMENTO	14.894,22	142.861.446-07	RUA MATEUS LEME Nº268 - FONTE GRANDE - CONTAGEM - CEP: 32015-530
CRISTIANO ROBERTO DE ARAUJO	15.676,81	000.189.846-90	BECO DA OLIVIA Nº45 - POMPEIA - BELO HORIZONTE - CEP: 30280-461
WELDER APARECIDO COSTA LEAO	16.960,49	070.439.526-62	RUA PADRE MARIO JOTA Nº20 - LEBLON - BELO HORIZONTE - CEP: 31575-230
WEBERT DOUGLAS DA ROCHA	17.859,36	691.880.846-04	RUA JOAO BATISTA DE ASSIS Nº905 - NOSSA SENHORA DE FATIMA - LAGOA SANTA - CEP: 33236-273
HENRIQUE CARVALHO PINEL	18.533,45	015.905.266-19	RUA JOSE GONCALVES VIANA Nº1183 - FLORENCA - RIBEIRAO DAS NEVES - CEP: 33823-660
DILVANA MARTA SOARES DA SILVA	19.528,59	042.835.616-81	RUA JOSE BENEDITO Nº66 - BAIRRO JAQUELINE - SANTA LUZIA - CEP: 31748-236
VICTOR AUGUSTO SANTOS SILVA	23.245,83	133.141.926-30	RUA ALVARO RUFINO DE CARVALHO Nº86 - BAIRRO PALMITAL - LAGOA SANTA - CEP: 33234-555
JOSÉ NILTON DE AZEVEDO NEVEZ	38.000,00	096.445.516-13	RUA IOLANDA BARBOSA Nº1211 - BAIRRO BRASILIA - SARZEDO - CEP: 32450-000
GEIZA AUGUSTA DE RAMOSA	48.000,00	018.813.236-84	RUA NOSSA SENHORA DA CONCEICAO Nº1715 - MORRO DO CRUZEIRO - LAGOA SANTA - CEP: 33233-576
THIAGO DE OLIVEIRA RIBEIRO	87.958,97	047.034.256-02	RUA CASSIMIRO DE ABREU Nº 12 - BAIRRO LONDRINA - SANTA LUZIA - CEP: 33115-570
Valor total da classe	**812.125,44**		

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Anexo 02 – Lista de credores – Classe III

Quirografário

Fornecedor (Razão social)	Valor	CPF / CNPJ	Endereço
DECMINAS DISTRIBUICAO E LOGISTICA S.A.	109,90	07.399.636/0001-05	ROD BR-040 , 3900 - GALPAO07 - MORADA NOVA -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-480
WIFIRE SERVIÇOS LTDA	190,00	18.582.206/0001-32	AV CARNEIRO LEAO , 294 - SALA 502 ANEXO B BOX 008 - ZONA ARMAZEM -MARINGA-PR-CEP:87.014-010
MLABS SOFTWARE S.A	202,80	23.465.964/0001-00	AV CASSIANO RICARDO , 601 - SALA 161 - PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS -SAO JOSE DOS CAMPOS-SP-CEP:12
VIGOR ALIMENTOS S.A	209,21	13.324.184/0014-01	RUA SANTIAGO BALLESTEROS , 680 - SALA 10 SALA 5 - CINCO -CONTAGEM-MG-CEP:32.010-050
METROPOLITAN LIFE SEGUROS E PREVIDENCIA PR	225,42	02.102.498/0001-29	R FLORIDA , 1595 - ANDAR 1 4 7 8 13 14 15 CONJ 11 41 71 81 131 141 - CIDADE MONCOES -SAO PAULO-SP-CEP:04.565-(
MACEDO LEAL PERI E CONSUL CONT S/C LTDA	505,00	03.693.458/0001-61	RUA UNIVERSO , 21 - SALA 501 SALA 502 - SANTA LUCIA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.350-612
TOTVS LARGE ENTERPRISE TECNOLOGIA S.A.	590,20	82.373.077/0002-52	AV BRAZ LEME , 1000 - BLOCO B ANDAR 1 - CASA VERDE -SAO PAULO-SP-CEP:02.511-000
DELL COMPUTADORES DO BRASIL LTDA	704,30	72.381.189/0006-25	AV DA EMANCIPACAO , 5000 - PARTE A - PARQUE DOS PINHEIROS -HORTOLANDIA-SP-CEP:13.184-654
VIVALOG - DISTRIBUICAO E LOGISTICA LTDA	871,93	07.803.647/0001-09	V VEREADOR JOAQUIM COSTA , 1405 - GALPAO03 - PARTE - CAMPINA VERDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-240
MOINHO VACARIA INDUSTRIAL E AGRICOLA LTDA	967,19	98.513.187/0004-74	ESTRADA NERY BOSSARDI , 675 - - DISTRITO INDUSTRIAL -VACARIA-RS-CEP:95.200-000
LATICINIOS PJ LTDA	1.004,27	21.601.281/0001-08	LOC FAZENDA CACHOEIRA , S/N - - ZONA RURAL -INGAI-MG-CEP:37.215-000
POMAGRI FRUTAS LTDA	1.060,04	77.891.505/0006-22	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVLH P BOX 1 2 E 3 MODULO 1 A 6 CEASA - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
ZD ALIMENTOS S.A	1.191,75	56.073.307/0001-77	AV ANTONIETA ALTENFELDER , 705 - - JARDIM SANTA ANTONIETA -MARILIA-SP-CEP:17.512-130
GK DISTRIBUIDORA DE FRUTAS LTDA	1.415,00	26.059.741/0001-31	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVILHAO: L, BOX 05 E 06 MODULOS 09 A 12; - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-90(
LIFE INDUSTRIA E COMERCIO DE SUCOS LTDA	1.710,47	00.746.432/0001-46	AV GERALDO GONCALVES DE OLIVEIRA , 301 - - PARQUE INDUSTRIAL I -TABATINGA-SP-CEP:14.914-028
LIOTECNICA - TECNOLOGIA EM ALIMENTOS LTDA	1.930,22	61.297.784/0008-22	RUA PATAXOS , 750 - GALPAO4 E N 774 COND DISTRIBUT PARK EMBU - PATAXOS -EMBU DAS ARTES-SP-CEP:06.83(
COMERCIAL KI FRUTAS LTDA	1.940,00	22.142.889/0001-84	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVILHAO: L;BOX: 07 MODULO 14;BOX: 08;BOX: 37, MODULO 15,16,31 E 32; - KENNEDY -C(
RIO BRANCO ALIMENTOS S.A	2.038,20	05.017.780/0002-87	ROD MG 22 , S/N - KM 105 - BARRA DOS COUTOS -VISCONDE DO RIO BRANCO-MG-CEP:36.520-000
M. A. DA SILVA IND. DE LATICINIOS EIRELI	2.184,41	37.228.722/0001-08	CORREGO DOS GONCALVES , S/N - - ZONA RURAL -RIO POMBA-MG-CEP:36.180-000
A VETERINARIA DISTRIBUIDORA LTDA	2.197,23	42.940.676/0001-05	V MANOEL JACINTO COELHO JUNIOR , 605 - GALPAO: 1; - CAMPINA VERDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-245
ALGAR MULTIMIDIA S/A	2.340,79	04.622.116/0001-13	RUA JOSÉ ALVES GARCIA, N. ° 415, BAIRRO BRASIL, NA CIDADE DE UBERLÂNDIA, ESTADO DE MINAS GERAIS
APIARIOS MACKLLANI LTDA	2.494,80	00.767.076/0001-47	R JOAO MOTA, , 1000 - - SANTA MONICA -SANTA BARBARA-MG-CEP:35.960-000
PRIMA TRANSPORTADORA LOG LTDA	2.721,60	00.296.847/0002-46	RODOVIA BR 050, KM 66,3 , S/N - ANEXO POSTO CAXUXA TAPAJOS SALA 17 - MINAS GERAIS -UBERLANDIA-MG-CEI
WYDA INDUSTRIA DE EMBALAGENS LTDA	2.834,27	67.854.034/0001-14	AL WYDA , 109 - - EDEN -SOROCABA-SP-CEP:18.086-600
ATACADISTA NETUNO LTDA	3.430,00	05.440.777/0001-90	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVLH: B; BOX: 03 A 06; : MOD. 6 A 10, 24 A 29; - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-9(
ATACADISTA VENUS LTDA	3.510,00	05.439.525/0001-41	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVLH: J; BOX: 01 A 03; : MOD. 05 06 17 A 22; - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
CONCILIA SOLUCOES LTDA	3.783,05	19.969.694/0001-06	R ALAGOAS , 772 - ANDAR 10 - SAVASSI -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.130-165
AMIS ASSOC MINEIRA SUPERMERCADOS	3.855,33	17.511.734/0001-38	AV BARAO HOMEM DE MELO , 2200 - - ESTORIL -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.494-080
TOTVS S.A.	3.865,19	53.113.791/0001-22	AV BRAZ LEME , 1000 - - CASA VERDE -SAO PAULO-SP-CEP:02.511-000
EMBALIXO INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGE	3.903,03	19.572.597-0002/58	AVENIDA CARLOS ROBERTO PRATAVIERA , 1743 - - JARDIM NOVA EUROPA -HORTOLANDIA-SP-CEP:13.184-889
MIX COMERCIO PROD ALIM LTDA	3.989,64	31.757.462/0001-81	R BALBINA DO SEVERIANO , 36 - - UNIVERSITARIO -ITAUNA-MG-CEP:35.681-152
IND COM DE VINAGRE DICASA LTDA	4.116,70	42.971.960/0001-49	ROD BR 040-TREVO DA CEMIG , S/N - KM, 515 - BARREIRA DA JACUBA -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.805-970
SANREMO S/A.	4.181,44	89.738.173/0006-20	ROD CASTELO BRANCO , 3100 - KM 46 BLOCO 200 BOX 24 A 33 - LOTEAMENTO VOTURUNA -ARACARIGUAMA-SP-CE
ENTREMINAS IND COM LATICINIOS LTDA	4.286,25	64.550.031/0001-07	R POTSDAN , 77 - - VILA HAMBURGUESA -SAO PAULO-SP-CEP:05.318-030
STELLA D'ORO ALIMENTOS LTDA	4.897,54	05.117.323/0001-83	EST ESTRADA MUNICIPAL ITAPOLIS BAIRRO MONJOLINHO , 400 - - BOA VISTA SAO LOURENCO -ITAPOLIS-SP-CEP
EPOCA COM E DIST DE PRDS ALIM E IND LTDA	5.306,97	08.450.457/0001-00	AV VEREADOR JOAQUIM COSTA , 1405 - GALPAO 02 - CAMPINA VERDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-240
FRIMESA COOPERATIVA CENTRAL	5.325,07	77.595.395/0048-00	ROD BR-381 FERNAO DIAS , S/N - KM 488.6 SALA 03-A - DISTRITO INDUSTRIAL PAULO CAMILO SUL -BETIM-MG-CEP:3
TREVO LACTEOS S.A	5.499,67	04.892.455/0005-43	RUA COMENDADOR GOMES , 22 - SALA 205 - SANTA TEREZINHA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.365-130
MINAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EPS LTDA.	5.506,57	08.051.917/0001-27	ROD RENATO BRANDAO AZEREDO , 998 - GALPAO1000 GALPAO A E B FUNDOS 1070 GALPAO F - PIRATININGA (PAR
BAO GRAO IMPORTACAO, EMPACOTADORA E COM	5.719,99	34.278.627/0001-20	RUA DEZ, 45 - - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-130
FUTURA DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA	5.781,00	12.299.281/0001-04	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVLH: 01; LOJA: 09-10-11-12-13-14-16; : 17-18-20 E 22; - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.1
FUGINI ALIMENTOS LTDA	6.149,29	00.588.458/0001-03	AV FUGITA , 1000 - - JARDIM PARAISO -MONTE ALTO-SP-CEP:15.910-000
FORNO DE MINAS ALIMENTOS S/A	6.248,56	03.870.455/0004-07	V AC CHACARAS CAMPO DO MEIO , S/N - - CHACARAS REUNIDAS SANTA TEREZINHA -CONTAGEM-MG-CEP:32.1(

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

INDUSTRIAL E COMERCIAL MARVI LTDA	6.367,93	02.195.554/0001-17	AV PREFEITO DOMINGOS MOCELIN NETO , 800 - - BORDA DO CAMPO -QUATRO BARRAS-PR-CEP:83.420-000
VITA FORTE LTDA	6.411,05	46.256.730/0001-59	AVENIDA DAS LAGOAS , 255 - LOT 17 PAL 18328 QDR 2 - GARDENIA AZUL -RIO DE JANEIRO-RJ-CEP:22.765-455
BALDINI ALIMENTOS S/A	6.577,91	05.466.100/0001-21	V VEREADOR JOAQUIM COSTA , 1900 - - CAMPINA VERDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-240
P. SEVERINI NETTO COMERCIAL LTDA	6.834,02	23.637.077/0019-00	ROD BR-381 FERNAO DIAS , S/N - KM 483 - GP 1 - SL 1 - DISTRITO INDUSTRIAL JARDIM PIEMONT SUL -BETIM-MG-CEI
EMBRAST INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGEN	6.958,03	04.310.364/0001-29	R RUA EDMUNDO LEOPOLDO MERIZIO, 1200 002501 002572 , 320 - - BAIRRO LIMOEIRO -ITAJAI-SC-CEP:88.318-996
CARLEZANI INDUSTRIA E COMER LTDA ME	6.972,84	09.236.298/0001-08	AV EDUARDO GUSTAVO FARNESE BRANDAO , 2500 - - DISTRITO INDUSTRIAL JOAO DE ALMEIDA -RIBEIRAO DAS N
COML DE ALIMENTOS ESTHAMPA LTDA - ME	7.177,70	13.048.432/0002-03	R HAECKEL BEN-HUR SALVADOR , 1250 - - CINCO -CONTAGEM-MG-CEP:32.010-120
VALE D'OURO IMPORTACAO & EXPORTACAO S/A	7.197,04	65.377.897/0004-65	R ARMINDO CORREA SARDINHA , 77 - - PLANALTO -FORMIGA-MG-CEP:35.574-813
ARCOM COM IMP EXP LTDA	7.217,73	25.769.266/0001-24	ANVR AYRTON SENNA , 2001 - - DISTRITO INDUSTRIAL -UBERLANDIA-MG-CEP:38.402-329
COOP TRITICOLA SEPEENSE LTDA	7.335,00	97.225.346/0001-20	AVENIDA EUGENIO SIMOES PIRES , 378 - - CENTRO -SAO SEPE-RS-CEP:97.340-000
INVICTA INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS E	7.476,42	33.934.854/0001-02	R NEBRASCA , 454 - - JARDIM CANADA -NOVA LIMA-MG-CEP:34.007-610
MIXPAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA	7.578,80	25.776.097/0001-50	AV WILSON TAVARES RIBEIRO , 965 - GALPAO- - CHACARAS REUNIDAS SANTA TEREZINHA -CONTAGEM-MG-CEP:3
COMERCIAL PORTO SEGURO LTDA	7.595,78	20.821.096-0001-66	R DO METAL , 72 - - VILA PARIS -CONTAGEM-MG-CEP:32.372-135
VIPCOMMERCE SISTEMAS LTDA	7.722,95	22.209.371/0001-10	RUA PROFESSOR JOSE VIEIRA DE MENDONCA , 770 - SALA 405 - ENGENHO NOGUEIRA -BELO HORIZONTE-MG-CE
JT INTERNATIONAL DISTRIBUIDORA DE CIGARROS L	7.753,37	11.124.629/0009-17	AV GERALDO ROCHA , 548 - GALPAO3 - CHACARAS COTIA -CONTAGEM-MG-CEP:32.183-054
DR. OETKER BRASIL LTDA.	7.818,20	61.193.496/0019-80	ROD FERNAO DIAS , SN - KM 937 GALPAO300 B - DO JARDIM -EXTREMA-MG-CEP:37.640-000
ALTENBURG TEXTIL LTDA	7.920,00	75.293.662/0001-04	ROD BR 470 , 7235 - KM 61 - BADENFURT -BLUMENAU-SC-CEP:89.070-205
PACALUZ COM LOGISTICA LTDA	8.073,38	01.492.857/0001-39	R ALEXANDRE BARRETO CAVALCANTI , 64 - - ALTEROSA -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.821-340
GRANJA LOUREIRO INDUSTRIA E COMERCIO LTD	8.353,80	07.580.055/0002-48	R RIO CAPIBARIBE , 197 - - ELDORADINHO -CONTAGEM-MG-CEP:32.371-560
GOEDERT LTDA	8.643,13	79.846.465/0001-18	R ALEXANDRE SERGIO GODINHO , 129 - - MORRO DA BINA -BIGUACU-SC-CEP:88.160-486
COMERCIAL PATY IMPORTACAO LTDA	8.659,10	03.553.665/0006-25	RUA DONA MARIA DA CONCEICAO , 146 - - JARDIM INDUSTRIAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.215-130
PANIFICACAO TOCANTINS LTDA	8.673,23	42.996.470/0001-05	AV JORNALISTA NICOLAU NETO , 125 - - DOM JOAQUIM -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.920-010
FRIGOVITTA-INDÚSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTO	9.094,50	09.475.363/0001-58	RUA QUATRO , 137 - : A; - IMBIRUCU -BETIM-MG-CEP:32.677-494
IND COML CONSERV ALIM PREDILECTA LTDA	9.150,05	62.546.387/0001-33	V PREDILECTA , 50 - - SAO LOURENCO DO TURVO -MATAO-SP-CEP:15.999-800
LUZA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S/A.	9.196,24	22.135.959/0001-77	R CORONEL JOSE THOMAZ , 1409 - - CENTRO -LUZ-MG-CEP:35.595-000
PDC COMERCIO LTDA	9.404,52	03.928.555/0001-96	R EUGENIO LACERDA , 105 - - VILA VIOTTO -JUNDIAI-SP-CEP:13.209-510
GLOBOPACK INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAG	9.674,11	36.481.684/0001-38	RUA JOAO PENEDO ALVES, 180 - C - DISTRITO INDUSTRIAL DOUTOR HELIO PENTAGNA GUIMARAE - CONTAGEM -
ALCA TRADE MG DISTRIBUIDORA LTDA	9.786,08	17.352.791/0001-11	R PIEDADE , 860 - - MONTE VERDE -BETIM-MG-CEP:32.653-502
CACAU FOODS DO BRASIL ALIMENTOS LTDA	9.837,39	10.285.622/0001-67	AV EUGENIO CONEGLIAN , 2460 - - DISTRITO INDUSTRIAL -MARILIA-SP-CEP:17.512-050
PRAFESTA IND COM ARTIGOS FESTAS LTDA	10.013,90	56.173.131/0001-25	R FAUSTINO FELIX BUENO , 140 - - TERRA PRETA (TERRA PRETA) -MAIRIPORA-SP-CEP:07.661-635
KARAMBI ALIMENTOS LTDA	10.254,85	25.853.672/0001-70	ROD KM 59 BR 135 , SN - - -ITACARAMBI-MG-CEP:39.470-000
IMPERIO BT DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA	10.548,00	39.371.223/0001-09	RUA MOACYR GONCALVES COSTA , 50 - GALPAO50 ANEXO 1 - DISTRITO INDUSTRIAL JARDIM PIEMONT SUL -BETIM
VTZZ INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	10.803,28	30.262.709/0001-26	R GUTTERMANN , 531 - - BRAZ CUBAS -MOGI DAS CRUZES-SP-CEP:08.740-320
ACQUA AGUA DE COCO DA AMAZONIA INDUSTRIA	10.874,00	83.914.598/0001-51	LOC SETOR A QUADRA 1 LOT 6A , SN - - INDUSTRIAL -ANANINDEUA-PA-CEP:67.033-310
COOP PRODT RURAIS DO SERRO LTDA	11.340,31	24.975.138/0002-55	RODOVIA BR 040 KM 688 , S/N - PV U LOJA 11 - GUANABARA -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
FIGUEIREDO SM PESCADOS E PRODUTOS ALIMENT	11.610,00	41.285.854/0001-49	R DA DEMOCRACIA , 320 - - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-050
TECIDOS ARMARINHOS MIGUEL BARTOLOMEU SA	12.096,04	17.359.233/0001-88	V MUNICIPAL MANOEL JACINTO COELHO JR , S/N - - TAPERA -CONTAGEM-MG-CEP:32.060-514
SERASA S.A.	12.805,68	62.173.620/0064-63	AVENIDA JOSE FARIA DA ROCHA , 2158 - SALA 01 - JARDIM ELDORADO -CONTAGEM-MG-CEP:32.315-040
KRK INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS ALIME	13.333,23	07.580.415/0003-92	R JULIO DIONISIO CARDOSO , 880 - - DISTRITO INDUSTRIAL -JUIZ DE FORA-MG-CEP:36.092-020
COOPERATIVA CENTRAL AURORA ALIMENTOS	13.850,97	83.310.441/0051-86	ROD BR-381 FERNAO DIAS , S/N - KM 488.6 SALA 08 - DISTRITO INDUSTRIAL PAULO CAMILO SUL -BETIM-MG-CEP:32.
PARATUDO IND COM IMPORT EXPORT LTDA	13.892,77	09.248.114/0001-20	AV JOSE ANDRAUS GASSANI , 2795 - - RESIDENCIAL GRAMADO -UBERLANDIA-MG-CEP:38.402-324
SEMPRE EDITORA LTDA	13.929,01	26.198.515/0004-84	AV BABITA CAMARGOS , 1645 - - CDE. INDUSTRIAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.210-180
LAPA IND COM LTDA	14.067,26	25.327.966/0001-69	R LENI AMARAL , 7 - - VILA MARIA CRISTINA -CONTAGEM-MG-CEP:32.115-130
EVER LIMP COMÉRCIO DISTRIBUIDORA EIRELI	14.234,38	37.054.721/0001-94	R CAMPINA VERDE , 360 - - JARDIM TERESOPOLIS -BETIM-MG-CEP:32.681-190
ABATEDOURO PRADENSE LTDA	14.255,36	70.986.302/0001-66	R RUA DA FABRICA , 10 - - RUA DE BAIXO -PRADOS-MG-CEP:36.320-000

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

CAHDAM VOLTA GRANDE S/A	14.256,21	00.433.450/0001-78	RUA ADOLFO TRENTINI , 1232 - - INDUSTRIAL NORTE -RIO NEGRINHO-SC-CEP:89.295-600
EMBARE INDUSTRIAS ALIME S/A (MERCEARIA/FOOI	15.333,91	21.992.946/0057-06	AV FERNAO DIAS , 2003 - CONJ 2077 - 2129 LOTE 009 - 011 QUADRA 004 - GUADALUPE -LAGOA DA PRATA-MG-CEP:35.
REPROMAQ COMERCIO E SERVICOS DE TECNOLO	15.351,39	22.527.311/0001-46	R GILBERTINA SANTOS MOREIRA , 66 - - LOURDES -ITAUNA-MG-CEP:35.680-533
BOM PASTOR RECICLAGEM DEPAPEL LTDA	15.433,00	16.772.642/0001-49	R SANTA RITA DE CASSIA , 100 - - PROL. BOM PASTOR -DIVINOPOLIS-MG-CEP:35.502-085
COPRA INDUSTRIA ALIMENTICIA LTDA	15.596,04	02.736.595/0003-35	RODOVIA BR 101, KM 73, PARQUE INDUSTRIAL JOSE APRIGIO BRANDAO VILELA , S/N - LOTE 30-31A - CENTRO -MES
FJ COMERCIO E REPRESENTACAO LTDA	16.206,61	05.927.346/0001-53	VIA MANOEL JACINTO COELHO JUNIOR , 1000 - - TAPERA -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-245
COOPERATIVA REGIONAL DE CAFEICULTORES EM	16.464,70	20.770.566/0093-28	AV VEREADOR NELSON ELIAS , 1300 - LETRA B DOCA 1 2 E 3 - JAPY -GUAXUPE-MG-CEP:37.836-682
FLORESTAL ALIMENTOS SA	16.783,94	91.155.259/0001-67	ROD BR-386 , 2230 - KM 343 - MONTANHA -LAJEADO-RS-CEP:95.905-130
MATEER ALIMENTOS DO BRASIL LTDA.	17.839,61	06.036.708/0001-89	AV JOQUEI CLUBE , 300 - - JOQUEI CLUBE -MARILIA-SP-CEP:17.521-450
IND TORRONE NS DE MONTEVERGINE LTDA	17.856,93	43.643.857/0001-32	R DO LACO DE FITA , 101 - - VILA ERNA -SAO PAULO-SP-CEP:04.403-040
EMPRESA BRASILEIRA DE BEBIDAS E ALIMENTOS S	17.894,24	07.604.556/0007-21	R HUGO ALESSI , 360 - - VILA INDUSTRIAL -ARAGUARI-MG-CEP:38.442-028
BELA ISCHIA ALIMENTOS LTDA	17.917,39	01.130.631/0001-98	ROD MG 285 , SN - KM 77 - CENTRO -ASTOLFO DUTRA-MG-CEP:36.780-000
DELICIAS DO TRIGO INDUSTRIA LTDA	18.518,92	23.951.676/0001-66	AL CALIMERIO ALVES COSTA , 655 - - CIDADE JARDIM II -CAMPO BELO-MG-CEP:37.270-000
COOPERATIVA TRITICOLA SEPEENSE LTDA	18.802,00	97.225.346/0002-00	AVENIDA GUSTAVO KATH , 314 - - CENTRO -FORMIGUEIRO-RS-CEP:97.210-000
LINCON INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	19.011,95	38.711.826/0004-84	R DOIS , 500 - GALPAO: 01; - JARDIM RIACHO DAS PEDRAS -CONTAGEM-MG-CEP:32.250-010
MARCIO ATACADO LTDA	19.035,85	17.301.128/0001-98	AVENIDA JOSE FARIA DA ROCHA , 6068 - - CID J ELDORADO -CONTAGEM-MG-CEP:32.310-210
IND. DE COM. CALÇADOS DANPER LTDA	19.141,32	18.301.234/0001-34	A RUA MARIA FERREIRA , 1029 - GALPAO1027 GALPAO1031 GALPAO1055 GALPAO1075 - CHIQUINHO PERCILIA -ARAU
PERFETTI VAN MELLE BRASIL LTDA	19.790,00	02.097.007/0001-07	RUA IRACEMA LUCAS , 100 - - DISTRITO INDUSTRIAL BENEDITO STORANI -VINHEDO-SP-CEP:13.288-172
DOCILE ALIMENTOS LTDA	20.217,84	94.261.534/0004-68	R EUCLIDES DA CUNHA , 45 - GALPAOA LETRA N - MORADA DA BARRA -VILA VELHA-ES-CEP:29.126-510
COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL NOVA ALIANCA LT	20.436,93	88.612.486/0001-60	ESTRADA ESTRADA GERARDO SANTIN GUARESE , SN - SUBSL TRAVESSAO LAGOA BELA - LAGOA BELA -FLORES I
YOKI DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA	20.838,09	13.143.802/0008-79	ROD FERNAO DIAS , S/N - BR-381 KM 937 PISTA SUL SALA 2 - BAIRRO DO JARDIM -EXTREMA-MG-CEP:37.640-000
ENOVA FOODS S.A.	20.998,47	46.948.287/0001-87	AV ELIAS BAUAB , 665 - - D. IND.JOSE A. BOSO -CATANDUVA-SP-CEP:15.803-155
ARCOM S/A	21.004,08	25.769.266/0023-30	RUA VARGINHA , 917 - - DANIEL FONSECA -UBERLANDIA-MG-CEP:38.400-322
IND E COM DE PROD ALIM CEPERA LTDA	21.069,16	62.162.243/0003-45	AV LINDOLPHO AUGUSTO DA COSTA , 1001 - - POVOADO DE IBITIRAMA -MONTE ALTO-SP-CEP:15.910-000
DE MARCHI MINAS COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA	21.286,86	06.249.941/0001-40	R DO VERBO DIVINO , 108 - GALPAO2 - CHACARAS COTIA -CONTAGEM-MG-CEP:32.183-050
SUPER GLOBO QUIMICA LTDA	21.714,45	07.334.368/0001-35	R JOSE MARIA DE LACERDA , 2055 - - CIDADE INDUSTRIAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.210-120
PA COMPUTADORES SERV LTDA	22.524,00	07.338.491/0001-24	R CAPITAO ANTONIO JOAQUIM DA PAIXAO , 123 - SALA 118 SALA 210 E 213 - CENTRO -CONTAGEM-MG-CEP:32.041-2
NUTRIWAY FOODS IND ALIMENTICIA LTD	22.590,20	14.906.839/0001-06	R PETUNIA , 347 - - CHACARA BOA VISTA -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-200
YANGZI BRASIL CORPORATION S.A.	23.553,83	01.219.321/0001-44	AV SOCRATES MARIANI BITTENCOURT , 1050 - LETRA: A; - CINCO -CONTAGEM-MG-CEP:32.010-010
CEREALISTA CRIS LTDA	24.115,28	19.196.021/0001-52	AV MANOEL FERNANDES LIMA , 209 - - PADRE DIONIZIO CHAGAS -SAO FRANCISCO DE PAULA-MG-CEP:35.543-000
NAZIH MOHAMED ISSAM ALAYELI	24.334,64	319.095.666-91	AVENIDA PARANÁ,468 - CENTRO - BELO HORIZONTE - MG CEP: 30120-020
SUINCO-COOPERATIVA DE SUINOCULTORES LTDA	24.879,87	06.067.949/0003-57	AV DUARTINA MARIA DE JESUS , 1131 - - DISTRITO INDUSTRIAL III -PATOS DE MINAS-MG-CEP:38.708-202
AMERICAN TOWER DO BRASIL-COMUNICACAO MU	25.433,89	30.552.887/0002-72	R SERGIPE , 1440 - - SAVASSI -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.130-174
VALE FERTIL IND ALIM LTDA	25.740,06	84.869.593/0001-17	R JOAO ANDRIGUETTO , 271 - - ITALIA -SAO JOSE DOS PINHAIS-PR-CEP:83.020-540
CERVEJARIA UHMA EIREL	28.080,80	31.840.147/0001-13	AV DAS AMERICAS , 1031 - - SAO SEBASTIAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-000
AGROAVES LTDA	28.255,61	17.868.142.0001-78	ROD MG-129 , 1000 - : DISTRITO INDUSTRIAL; - BARREIRO -ITABIRA-MG-CEP:35.903-031
CAFE DOM PEDRO LTDA	28.315,00	05.208.022/0001-65	AV B , 26 - - DISTRITO INDUSTRIAL SIMAO DA CUNHA -SABARA-MG-CEP:34.735-020
PRODUTOS DE ALIMENTICIOS CROQUES LTDA	28.538,79	02.007.384/0001-08	RODOVIA BR-265 , 237 - - VILA NOSSA SENHORA DE FATIMA -SAO JOAO DEL REI-MG-CEP:36.305-350
ARCOR DO BRASIL LTDA	29.058,36	54.360.656/0001-44	R VEREADOR JOAO BATISTA MARTINS , 225 - - JARDIM BELA VISTA -RIO DAS PEDRAS-SP-CEP:13.397-020
ADEEL ALIMENTOS S/A	31.069,03	09.296.491/0001-34	R PADRE ZANOR , 2500 - - DIST.INDL.FERNANDO A.P.ALMEIDA -PARA DE MINAS-MG-CEP:35.660-970
DOCE MINEIRO LTDA	31.339,16	22.335.392/0001-82	ROD BR 153 , SN - KM 37 - ZONA RURAL -CANAPOLIS-MG-CEP:38.380-000
SOCOCO SA INDUSTRIAS ALIMENTICIAS	32.009,06	12.285.276/0001-42	AV COMENDADOR GUSTAVO PAIVA , 2541 - - MANGABEIRAS -MACEIO-AL-CEP:57.037-532
PAULO EDSON FIALHO ABRANCHES	32.064,16	25.507.625/0001-75	R DAMA DA NOITE , 50 - - BUGANVILE I -CONTAGEM-MG-CEP:32.056-500
PLAYVENDER DO BRASIL S/A	32.123,16	05.762.204/0005-07	ROD BR-040 , 515 B - DO KM 513 AO KM 518 GALPAO VERMELHO - VEREDA -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.822-5(
MILI S/A	32.941,75	78.908.266/0002-05	ROD SC 303 , 5,5 - KM 5,5 - SAO CRISTOVAO -TRES BARRAS-SC-CEP:89.490-000

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

CRS BRANDS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	33.241,61	50.930.072/0001-06	AV HUMBERTO CERESER , 3170 - - JARDIM CAXAMBU -JUNDIAI-SP-CEP:13.218-711
FRONERI BRASIL DISTRIBUIDORA DE SORVETES E (	33.522,12	25.036.392/0012-22	AV WILSON TAVARES RIBEIRO , 1400 - SALA 200 PAVLH A E B - CHACARAS REUNIDAS SANTA TEREZINHA -CONTA(
RIVELLI ALIMENTOS S/A	34.171,75	21.005.582/0001-79	ROD BR-040 , S/N - KM: 700; - CAICARAS -BARBACENA-MG-CEP:36.205-666
LATICINIOS ITA INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMEN	34.782,92	38.532.537/0006-80	R ANA MARIA TEIXEIRA , 744 - D - SANTA EFIGENIA -ITABIRITO-MG-CEP:35.450-000
P&P DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA	35.318,78	01.831.532/0001-33	AV WILSON TAVARES RIBEIRO , 800 - GALPAO01 - CHACARAS REUNIDAS SANTA TEREZINHA -CONTAGEM-MG-CEP
GULOZITOS ALIMENTOS LTDA	35.811,77	22.245.245/0001-11	R AUGUSTO SATHLER , 600 - - LAJINHA -MANHUACU-MG-CEP:36.906-186
VIA APIA ALIMENTOS EIRELLI	36.499,12	00.288.948/0005-18	AV JOAO RAMALHO , 1504 - - VILA NOEMIA -MAUA-SP-CEP:09.371-520
MEGAMINAS ALIMENTOS COM E DIST LTDA	37.369,63	07.693.232/0001-11	ROD BR-040 KM 688 , S/N - PAVLH: 03; LOJA: 09,10,11,12,12/A; - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
DRL DISTRIBUIDOR ATACADISTA LTDA	37.967,96	28.011.064/0001-07	R AVELINO HILARIO MUNIZ , 699 - GALPAO4 - NOSSA SENHORA DA CONCEICAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.183-455
GR HIGIENE E LIMPEZA LTDA	40.127,51	11.020.574/0003-00	RUA JOAQUIM JOSE , 1075 - LETRA A SALA 03 - FONTE GRANDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.013-390
MINAS MAIS ALIMENTOS LTDA	41.431,35	11.701.319/0001-60	R JULIA FERNANDES CAIXETA , 1000 - GALPAO: INDUSTRIAL; - CIDADE NOVA -PATOS DE MINAS-MG-CEP:38.706-420
CAMIL ALIMENTOS S.A.	41.536,27	64.904.295/0003-75	ROD BR-116 , S/N - KM 388 - SAO CARLOS -CAMAQUA-RS-CEP:96.787-800
JV FRITAIS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME	41.705,98	02.989.120/0001-99	RUA GERALDO PLAZA , 1380 - - PAULO VI -CONSELHEIRO LAFAIETE-MG-CEP:36.406-259
RICLAN SA	41.977,75	56.370.364/0001-18	AV PRESIDENTE KENNEDY , 754 - - ESTADIO -RIO CLARO-SP-CEP:13.501-500
PRODUTOS ERLAN LTDA	46.208,46	25.629.874/0001-33	ROD BR-452 , S/N - KM: 123, ANEL VIARIO; : AYRTON SENNA; - DISTRITO INDUSTRIAL -UBERLANDIA-MG-CEP:38.402-3
FABRICA PRODS ALIM EMBOABAS LTDA	46.449,22	22.465.520/0001-02	RUA FRANCISCO DE ASSUNCAO PEDROSA , 200 - - JOSE BRANDAO -CAETE-MG-CEP:34.800-000
EMPRESA BRAS DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA	47.558,08	07.604.556/0006-40	ROD BR 304 - KM 55,2 , S/N - KM 55,2 - ALTO DA CHEIA -ARACATI-CE-CEP:62.800-000
LATICINIOS ITA IND E COM ALIMENTOS LTDA	49.140,00	38.532.537/0001-75	ROD DOS INCONFIDENTES , S/N - KM 62 ZONA RURAL - INCONFIDENTES -ITABIRITO-MG-CEP:35.457-010
MARTINS COM SERV DISTR SA	50.370,24	43.214.055/0001-07	AV JOSE ANDRAUS GASSANI , 5400 - - DISTRITO INDUSTRIAL -UBERLANDIA-MG-CEP:38.402-324
RITTER ALIMENTOS SA	50.495,93	90.286.139/0001-36	AV FREDERICO A. RITTER , 2700 - - DISTRITO INDUSTRIAL -CACHOEIRINHA-RS-CEP:94.930-598
SOUZA CRUZ SA	50.764,21	33.009.911/0103-63	R SIMAO ANTONIO , 1125 - - CINCAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.371-610
DIN CENTRO OESTE LTDA	51.172,57	05.139.469/0001-20	AVENIDA SOCRATES MARIANI BITTENCOURT , 1050 - GALPAOG2A - CINCO -CONTAGEM-MG-CEP:32.010-010
LATICINIOS BELA VISTA LTDA	52.278,04	02.089.969/0009-63	RODOVIA GO 020 , S/N - KM 46,3 - ZONA RURAL -BELA VISTA DE GOIAS-GO-CEP:75.240-000
RIO BRANCO ALIMENTOS S.A	52.755,67	05.017.780/0032-00	R ANDROMEDA , 1277 - SALA: 01; - JARDIM RIACHO DAS PEDRAS -CONTAGEM-MG-CEP:32.242-200
LATICÍNIOS PORTO ALEGRE INDUSTRIA E COMERC	55.692,00	66.301.334/0001-03	AV MARIO MARTINS DE FREITAS , 6000 - - ANA FLORENCIA -PONTE NOVA-MG-CEP:35.432-077
COOPERATIVA VINICOLA GARIBALDI LTDA	56.084,14	90.049.156/0001-50	AV RIO BRANCO , 833 - - CENTRO -GARIBALDI-RS-CEP:95.720-000
CEMIG DISTRIBUICAO S.A	57.219,35	06.981.180/0001-16	AV BARBACENA , 1200 - ANDAR 17 ALA A1 - SANTO AGOSTINHO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.190-924
DORI ALIMENTOS S.A	57.538,31	52.123.916/0033-10	RUA OITENTA E CINCO , 1246 - GALPAO01 - TROPICAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.070-010
TOTVS S.A	57.818,02	53.113.791/0012-85	AV RAJA GABAGLIA , 2664 - SALAS 201 A 207 - ESTORIL -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.380-403
LATICÍNIOS MINAS FORTE LTDA	57.870,81	03.851.255/0001-56	R MIGUEL D'ALESSANDRO FILHO , 900 - - PROGRESSO -FRUTAL-MG-CEP:38.204-286
VASCONCELOS INDUSTRIA COMERCIO IMPORTAÇ	59.859,00	03.647.755/0001-70	ROD BR-050 , SN - KM: 43; - DISTRITO INDUSTRIAL -ARAGUARI-MG-CEP:38.446-232
IMPERIAL IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA	60.131,69	06.957.380/0002-14	ROD BR-040 , S/N - KM 516 SALA 203 - VEREDA -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.822-502
DF DISTRIBUIDORA COMERCIAL LTDA	61.275,33	19.410.224/0001-08	R ROSEMBERG SILVA , 66 - - GOIANIA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.970-000
PEPSICO DO BRASIL LTDA	61.519,65	31.565.104/0001-77	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHEK , 180 - ANDAR 7 CONJ 1 - VILA NOVA CONCEICAO -SAO PAULO-SP-CEP:04.543-
M. DIAS BRANCO S.A INDUSTRIA E COM DE ALIMEN	61.590,24	07.206.816/0046-17	V VEREADOR JOAQUIM COSTA , 1405 - GALPAO5B - CAMPINA VERDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-240
TROPICAL INDUSTRIA DE ALIMENTOS S/A	63.669,81	22.492.169/0001-49	ROD MG 22 , 5400 - - BARRA DOS COUTOS -VISCONDE DO RIO BRANCO-MG-CEP:36.520-000
BRF S.A.	65.411,26	01.838.723/0173-64	RODOVIA BR-060 , S/N - KM 394 ALA A - SETOR INDUSTRIAL -RIO VERDE-GO-CEP:75.904-900
DVL - DISTRIBUIDORA VIA LACTEA LTDA (MERCEARI	70.186,13	25.681.529/0001-49	V VEREADOR JOAQUIM COSTA , 65 - GALPAO3 MODULOS D E F E G - CAMPINA VERDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.15
SANTA HELENA INDUSTRIA DE ALIMENTOS S/A	75.190,78	45.256.997/0013-17	RODOVIA BR-262 , SN - ARMZ 1 E 2 DO CONDOMINIO SALA A - RIBEIRA -VIANA-ES-CEP:29.132-690
PIRAHY ALIMENTOS LTDA	75.244,02	88.815.295/0001-03	R CEL. TRISTAO DE ARAUJO NOBREGA , 1,58 - - PASSO -SAO BORJA-RS-CEP:97.670-000
COOP CENTRAL MINEIRA LATIC	77.095,01	42.942.235/0001-42	AV DAS INDUSTRIAS , 1090 - - DISTRITO INDUSTRIAL -PATOS DE MINAS-MG-CEP:38.706-730
BUNGE ALIMENTOS S/A	78.501,42	84.046.101/0566-52	RUA DOUTOR FRANCISCO VILLELA , 660 - SALA 02 PT LADO ESQUERDO - UMUARAMA -ARACATUBA-SP-CEP:16.013-
TOTVS BRASILIA SOFTWARE LTDA	85.291,36	07.577.599/0002-50	AVENIDA RAJA GABAGLIA , 2664 - EDIF RAJA TOP - ESTORIL -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.494-170
ATACADAO S.A.	85.327,64	75.315.333/0181-56	ROD BR-262 , S/N - KM 359 - AROEIRAS -BETIM-MG-CEP:32.630-405
CERVEJARIA PETROPOLIS S/A	87.996,68	73.410.326/0004-03	R TRAJANO PAULA FILHO , 199 - - PEDRO DO RIO -PETROPOLIS-RJ-CEP:25.750-160

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

OESA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES S/A	93.454,80	81.611.931/0029-29	V MANOEL JACINTO COELHO JUNIOR , 981 - GALPAO01-A 02 E 03 - FAZENDA DA TAPERA -CONTAGEM-MG-CEP:32.1
NESTLE BRASIL LTDA	93.837,15	60.409.075/0012-05	AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO , 1400 - 3 ANDAR, SALA 01 PAVILAO A E B - FAZENDA DO MANDU -CONTAGEM
LATICINIOS PORTO ALEGRE INDUSTRIA E COMÉRCI	100.536,56	66.301.334/0003-75	RUA DOUTOR JOSE AMERICO CANCADO BAHIA , 773 - - CIDADE INDUSTRIAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.210-130
SUPER CESTA BASICA DE ALIMENTOS EIRELI - ME	103.368,08	21.467.701/0001-05	R ROLDAO MIRANDA , 550 - - FUNCIONARIOS -CONTAGEM-MG-CEP:32.040-335
SUPER CESTA BASICA DE ALIMENTOS EIRELI - ME (	104.352,60	21.467.701/0011-87	VIA MANOEL JACINTO COELHO JUNIOR , 1775 - - FAZENDA DA TAPERA -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-245
CAFE TRES CORACOES SA	108.051,47	17.467.515/0001-07	AV BRASILIA , 5145 - - DUQUESA I (SAO BENEDITO) -SANTA LUZIA-MG-CEP:33.170-000
BAGLEY DO BRASIL ALIMENTOS LTDA	109.936,69	06.042.467/0004-23	AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO , 1400 - LUC - 14 - MANDU -CONTAGEM-MG-CEP:32.185-000
CONSTRUTORA MAIA LTDA	114.438,28	10.453.958/0001-91	RUA PADRE PEDRO PINTO , 1560 - LOJA 208 - VENDA NOVA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.615-310
HARALD INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS S	125.576,92	88.304.001/0010-61	AV RIBEIRAO DOS CRISTAIS , 800 - GALPAO10 C E D E 20 A E B - EMPRESARIAL PAINEIRA (JORDANESIA) -CAJAMA
CROMOS ATACADO DA CONSTRUCAO LTDA	130.812,50	17.253.659/0001-52	AVENIDA DOM PEDRO II , 1502 - - BONFIM -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.710-010
LATICINIOS GARDINGO INDUSTRIA E COM LTDA	130.863,46	03.936.600/0001-54	FAZ AZUL , 1 - - RIBEIRAO SANTO ESTEVAO -SAO JOAO DO ORIENTE-MG-CEP:35.146-000
BEM BRASIL ALIMENTOS S/A	135.529,83	06.004.860/0001-80	AV JOSE JORGE AKEL , 4000 - - JARDIM RESIDENCIAL BELA VISTA -ARAXA-MG-CEP:38.181-275
PURATOS BRASIL LTDA	135.595,47	27.663.293/0001-43	AVENIDA LAURO DE GUSMAO SILVEIRA , 773 - - PARQUE INDUSTRIAL DO JARDIM SAO GERALDO -GUARULHOS-SI
ARCOS COM IMPORT LTDA (BEBIDA FRIA/MERCEAR	135.877,03	04.467.255/0001-10	ROD VEREADOR JOAQUIM COSTA , 425 - - LUGAR D. BARRO PRETO -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-400
PANDURATA ALIMENTOS LTDA	138.711,25	70.940.994/0062-23	RUA LORD COCKRANE , 968 - TERREO - IPIRANGA -SAO PAULO-SP-CEP:04.213-002
UNIAO BOSCATTI PARTICIPACAO E ADMINISTRA	141.614,17	08.683.964/0002-74	ROD BR 381 - KM 462 , 9301 - - GROTA DE MESSIAS -IGARAPE-MG-CEP:32.900-000
BOKADA ALIMENTOS LTDA	146.140,51	73.517.278/0001-04	AV JOAO RIBEIRO HAENISCH , 419 - - CJ. HAB. MILTON L. P -CAMPO MOURAO-PR-CEP:87.306-330
ITAMBE ALIM S/A (MERCEARIA/FOOD DOCE)	158.688,31	16.849.231/0004-57	R SIMAO ANTONIO , 149 - COND: MRV, LOG I; GALPAO: 3; - CINCAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.371-610
ADM DO BRASIL LTDA	170.089,30	02.003.402/0024-61	AV SENADOR ATTILIO FONTANA , 1001 - SALA 02 - DISTRITO INDUSTRIAL -RONDONOPOLIS-MT-CEP:78.745-800
OESA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA	173.317,53	81.611.931/0002-09	TV JOAO SABIM , 123 - BLOCO B SALA 1 - SALGADINHO -CAMPO LARGO-PR-CEP:83.606-489
DPC DISTRIBUIDOR ATACADISTA S/A	181.829,10	66.471.517/0001-77	AV AUREA CARLOS LEITE DE MATOS , 1801 - - SANTO ANTONIO -CARATINGA-MG-CEP:35.303-136
GRUBAL BEBIDAS AMERICAN LATIN LTDA	221.232,60	14.314.756/0001-10	RODOVIA FERNAO DIAS , SN - BR 381 KM 753 SALA II - DISTRITO INDUSTRIAL -TRES CORACOES-MG-CEP:37.410-001
CANCADO E GOUVEA COMERCIO LTDA	235.462,50	19.191.147/0001-34	RUA JOAQUIM JOSE , 999 - - FONTE GRANDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.013-390
VILLELA BRASIL CONSULTORIA EM GESTAO EMPRE	277.257,34	31.655.393/0007-90	AL ARAGUAIA , 2044 - SALA 602 E 603 BLOCO 1 - ALPHAVILLE INDUSTRIAL -BARUERI-SP-CEP:06.455-000
COMERCIAL DE ALIMENTOS ESTHAMPA LTDA -	307.800,87	13.048.432/0001-14	ROD RODOVIA BR 040 KM 688 PAVILHAO 08 , SN - LOJA 13-14-27-28 - KENNEDY -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
SEARA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA	312.630,55	83.044.016/0063-26	R ALEXANDRE BARRETO CAVALCANTE , 74 - SALA 06 CAMARA 02 - ALTEROSA -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.8
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA	578.774,17	01.736.516/0001-61	RUA RINALDO MARTINS BRAGA,201 - JARDIM BRASILIA - DIVINOPOLIS - MINAS GERAIS - MG - CEP: 35502-059
CRBS S/A	621.416,08	56.228.356/0101-02	RUA DELTA , 1800 - - CALIFORNIA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.855-077
BANCO SAFRA S.A	1.290.246,04	58.160.789/0146-92	AVENIDA JOAO PINHEIRO , 215 - BOA VIAGEM - -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.130-183
DAYCOVAL	1.384.459,02	60.889.128/0001-80	AVENIDA PAULISTA, Nº 1.793, BELA VISTA, CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, CEP: 01311-200
BANCO SOFISA S.A	3.250.044,64	60.889.128/0001-80	AL SANTOS , 1496 - JARDIM PAULISTA - -SAO PAULO-SP-CEP:01.418-100
BANCO BRADESCO S.A.	3.485.285,18	60.746.948/0001-12	NUC CIDADE DE DEUS , S/N - VILA YARA - -OSASCO-SP-CEP:06.029-900
ITAÚ UNIBANCO S.A	4.433.204,83	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA , 100 - PARQUE JABAQUARA - BLOCO TORRE OLAVO SETUBAL -SAO PAI
BANCO SANTANDER	4.832.352,12	90.400.888/1842-86	AVENIDA JAIR DANTAS , 361 - JOSE BRANDAO - -CAETE-MG-CEP:34.800-000
BANCO DO BRASIL S.A	6.476.860,74	00.000.000/0001-91	Q SAUN QUADRA 5 BLOCO B TORRE I, II, III , SN - ASA NORTE - ANDAR T I SL S101 A S1602 T II SL C101 A C1602 TIII S
Valor total da classe	**34.428.947,45**		

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Anexo 03 – Lista de credores – Classe IV

Micro Empresa e EPP

Fornecedor (Razão social)	Valor	CPF / CNPJ	Endereço
AA84 DESINFESTACAO E HIGIENIZACAO LTDA	100,00	36.457.192/0001-07	RUA CASSITERITA , 484 - SALA 02 - SANTA INES -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.080-150
SANDRA GERALDA AMORIM ME	170,00	03.912.628/0001-51	RUA JOSEFINO FERNANDES COSTA , 311 - - PEDRA BRANCA -CAETE-MG-CEP:34.800-000
AGILITY CONSULTORIA EM PROPRIEDADE INTELEC	200,00	18.315.983/0001-10	RUA RIO DE JANEIRO , 1005 - SALA 701 - CENTRO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.160-043
FLORICULTURA NOVA CONTAGEM LTDA ME	200,00	23.417.678/0001-70	AVENIDA JOAO CESAR DE OLIVEIRA , 3020 - - STA CRUZ INDUSTRIAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.340-000
CONASS CONTABILIDADE LTDA	200,00	38.736.567/0001-01	RUA OZANAM , 726 - - IPIRANGA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.160-210
PEDRO MACIEIRA KFURI MENDES - ME	200,00	28.820.037/0001-85	RUA VIRGILIO VAL , 59 - APT 504 - CENTRO -VICOSA-MG-CEP:36.570-001
TRIADE SERVICOS LTDA	200,00	04.151.306/0001-08	RUA OZANAM , 726 - SUBSL SALA 01 - IPIRANGA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.160-210
NAUTILOS LTDA	238,38	97.469.068/0001-56	RUA PADRE SILVEIRA LOBO , 610 - - SAO LUIZ -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.270-740
SENHORA PIPOCA LTDA	251,55	23.786.900/0001-01	RUA CALDAS DA RAINHA , 1728 - - SAO FRANCISCO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.255-180
SOLARE TURISMO LTDA - ME	262,70	09.059.438/0001-10	RUA SERGIPE , 65 - LOJA: 05; - CENTRO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.130-170
DOLCERIA DI JANE EIRELI	271,50	19.901.963/0001-94	RUA COPENHAGUE , 144 - - TREVO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.370-240
RC SERVICOS LTDA	300,00	42.028.182/0001-59	RUA MOGNO , 70 - - SAPUCAIAS III -CONTAGEM-MG-CEP:32.071-213
SDL DE MOURA	300,00	33.252.702/0001-11	RUA PARACATU , 143 - SALA 602 - BARRO PRETO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.180-090
GOTHOR TECNOLOGIA	413,59	51.482.684/0001-46	RUA CAIABIS , 657 - - MORADA DO SOL -COLIDER-MT-CEP:78.500-000
CARPET COMERCIO E FABRICAÇÇAO DE TAPETES	500,00	45.579.176/0001-88	R CAMPOS ALTOS , 451 - - ALTO CAICARAS -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.775-030
ADRIANA DE SOUSA MENDES 03689061679	531,00	23.528.270/0001-75	RUA ARAGUARI , 287 - CASA - SEVILHA (1A SECAO) -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.855-220
A&R COMERCIO LTDA	550,20	02.894.930/0001-61	RUA ANCHIETA , 508 - - PADRE EUSTAQUIO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.720-370
GUDIM INDUSTRIA METALURGICA LTDA	588,73	42.966.903/0001-71	RUA PREFEITO JOSE LOPES DE ABREU , 45 - - DISTRITO INDUSTRIAL -PIRAUBA-MG-CEP:36.170-000
AMPLA MONTAGENS INST ELETRICAS LTDA ME	735,00	09.461.198/0001-85	RUA ALEM PARAIBA , 326 - - LAGOINHA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.210-120
DP DISTRIBUICAO E ALIMENTOS LTDA	785,70	44.251.711/0001-04	RUA PAPAGAIO , 8 - - DUQUESA I (SAO BENEDITO) -SANTA LUZIA-MG-CEP:33.170-310
MAREJO COMERCIO DE FRUTAS LTDA	810,00	29.422.842/0003-85	RODOVIA BR 040 KM 688 , S/N - PAVLH M BOX 06 E 07 MODULOS 11 12 13 14 - GUANABARA -CONTAGEM-MG-CEP:32.
DESTILARIA DECISAO LTDA	964,63	01.945.754/0001-87	FAZENDA MUCURI/PASTINHO , S/N - - ZONA RURAL -SABINOPOLIS-MG-CEP:39.750-000
RADESPIEL CONSULTORIA & GESTAO EMPRESARIA	979,90	44.600.760/0001-05	RUA ANTONIO DE PAIVA MEIRELLES , 30 - APT 102 BLOCO B8 - SERRA VERDE -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.630-39
REGGIO CALABRIA ALIMENTOS COMERCIO IMPORT	1.000,00	47.095.925/0001-27	RODOVIA BR 040, KM 688 , 0 - BOX 02 MODULO 19 - KENNEDY (CEASA) -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
VIVERPLAN MADEIRAS ENERGETICAS FLORESTAL L	1.062,50	19.516.823/0001-00	RODOVIA MG 238 KM 12 , S/N - - ZONA RURAL -JEQUITIBA-MG-CEP:35.767-000
ANBETEC TECNOLOGIA LTDA	1.100,00	30.370.960/0001-04	AV DEPUTADO JAMEL CECILIO , 2690 - SALA 2110 TORRE TOKIO EDIF METROPOLITAN BUSINES - JD GOIAS -GOIANI
MANIA BEST FOODS ALIMENTACAO LTDA - ME	1.423,20	06.979.257/0001-13	R FREI ORLANDO , 120 - - SANTO ANDRE -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.230-120
USE DISTRIBUIDORA EIRELI	1.481,30	30.796.788/0001-55	R ITAPETININGA , 910 - - BRASIL INDUSTRIAL -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.626-470
CONFIAMIX SOLUCOES EM HIGIENE E LIMPEZA LTD	1.680,00	33.775.805/0001-66	RUA GUANABARA , 201 - - ARVOREDO 2A SECAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.113-505
PEDRA GRANDE TRANSPORTES E COMERCIO LTDA	1.785,00	02.587.480/0003-26	RUA DO SOLDADO , 730 - GALPAO08 MODULO 01 - PEROBAS -CONTAGEM-MG-CEP:32.040-027
PIPOCHIPS ALIM LTDA	2.680,01	71.491.013/0001-59	AVENIDA HEMATITA , 335 - - INDUSTRIAL -ITABIRA-MG-CEP:35.903-051
FRIGOMINAS LTDA - GELIX	2.860,00	17.269.861/0001-72	AVENIDA DO CONTORNO , 10695 - - BARRO PRETO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.110-071
SOMAMIX DISTR LTDA	3.000,00	05.381.697/0001-01	ROD BR 040 KM 688 PAVILHAO 07 , S/N - LJS 12/13/14/26/27/28 - GUANABARA -CONTAGEM-MG-CEP:32.145-900
FAB DE BALAS E PIRULITOS BICO LITO LTDA	3.367,58	02.524.313/0001-74	TRAVESSA DO YPE , 22 - - CENTRO -CACHOEIRA DA PRATA-MG-CEP:35.765-000
52.067.921 QUELIDEI PINTO DE PAULA COURA	5.036,10	52.067.921/0001-75	RUA CHEFLERA , 325 - - ETELVINA CARNEIRO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.746-100
EROS- ESPECIARIAS E TEMPEROS LTDA	5.057,77	09.155.889/0001-50	RUA MAURICIO CARDOSO , 307 - - PLANALTO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.730-510
TROPA COM EMPACOTAMENTO DE CEREAIS LTDA	5.342,00	07.693.628/0001-69	RUA JOAO FERREIRA GOMES , 21 - - SAO SEBASTIAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-070
ALFENAS E FONSECA COM LTDA	5.400,05	04.326.163/0001-10	RUA UNAI , 47 - - ALVORADA -SABARA-MG-CEP:34.650-180
PRISCILLA ANALIA ROSA DE JESUS OLIVEIRA JORG	5.433,34	52.686.518/0001-24	RUA ARATICUM , 750 - BLOCO 01;APT 401 - GAVEA -VESPASIANO-MG-CEP:33.202-686
PRIMICIAS DA TERRA LTDA.	5.645,40	03.333.720/0001-67	RUA LAMBDA , 190 - - CAICARAS -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.775-450
FABRICA COM PRODS LIZARD LTDA EPP	5.910,99	00.291.345/0001-41	AVENIDA JAIR DANTAS , 21 - A - JOSE BRANDAO -CAETE-MG-CEP:34.800-000
ORGANIZACAO E EMPREENDIMENTOS VALINA LTDA	6.000,00	42.780.676/0001-95	AVENIDA OLEGARIO MACIEL , 683 - - CENTRO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.180-110
VIAJAK DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTICI	6.889,87	21.963.988/0001-64	RUA FRANCISCO SOUCASSEAUX , 116 - - LAGOINHA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.110-310

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

JVM INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (DIVINISSIMO A	7.403,25	10.288.906/0001/07	R DORINHA GONTIJO , 411 - BLOCO 01 GALPAO01 02 03 E 04 - LEVINDO PAULA PEREIRA -DIVINOPOLIS-MG-CEP:35.5
SILVA & RICARDO CONTABILIDADE LTDA	7.554,76	33.450.850/0001-40	AVENIDA ANTONIO JOAQUIM TAVARES , 1936 - APT 1406 BLOCO B - ARMACAO -PENHA-SC-CEP:88.385-000
TRIELI INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA	7.616,96	29.219.825/0001-83	RUA PAULO D'ASSUNCAO , 325 - - JARDIM INDUSTRIAL -CONTAGEM-MG-CEP:32.215-270
MCX CONTABILIDADE LTDA - ME	7.632,31	18.613.262/0001-97	RUA JOSE CLAUDIO REZENDE , 300 - ANDAR 2 ANDAR 3 - ESTORIL -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.494-230
BISCOITOS BARBIERI INDUSTRIA ALIMENTICIA LTDA	7.746,72	02.549.370/0001-08	R DAS CONTENDAS , 1800 - KM 521 GALPAO02 - CHACARAS CAMPESTRE -CONTAGEM-MG-CEP:32.184-010
IMA IND MASSAS ALIM LTDA	8.355,23	04.252.502/0001-60	R JOAQUIM JOSE , 985 - - FONTE GRANDE -CONTAGEM-MG-CEP:32.013-390
LNS - LINUX AND NETWORK SOLUTIONS LTDA	8.443,30	05.526.989/0001-95	R TOME DE SOUZA , 406 - APT 1702 - SAVASSI -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.140-131
DOCES RICCO LTDA	8.535,72	12.662.918.0001-85	R ZICO BARBOSA , 326 - - TEOTONIO BATISTA DE FREITAS -PEDRO LEOPOLDO-MG-CEP:33.254-184
AJR INTELIGENCIA DE MERCADO LTDA	9.372,88	37.201.515/0001-60	RUA EXPEDICIONARIO RAIMUNDO BENEDITO DA SILVA , 8 - - VILA BELIZARIO -SAO JOAO DEL REI-MG-CEP:36.307-
LATICÍNIO INHAPIM LTDA	9.811,59	02.682.432/0001-55	CORREGO SAO SILVESTRE , S-N - - ZONA RURAL -INHAPIM-MG-CEP:35.330-000
BENEFICIADORA MAIS LTDA	10.039,00	05.509.945/0001-57	RUA JOAO FERREIRA GOMES , 133 - - SAO SEBASTIAO -CONTAGEM-MG-CEP:32.150-070
RECHEOSA INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA	10.441,02	24.811.502/0001-60	R GELCIRA LOPES DO AMARAL , 100 - - JARDIM DOS ANJOS -BOM DESPACHO-MG-CEP:35.632-020
J DAS GRACAS P ROCHA - CANECAS	10.796,80	31.511.548/0001-20	R JOSE ANATOLIO FONTES , 83 - - RIO BRANCO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.535-180
ROMANA FESTAS LTDA	12.331,60	03.767.778/0001-19	AVENIDA CRISTIANO MACHADO , 8853 - - SAO BERNARDO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.741-401
VAV DISTRIBUIDORA EIRELI	12.952,80	23.975.135/0001-78	RUA ENGENHEIRO GERHARD ETT , S/N - KM BR 381 KM 488-6 - DISTRITO INDUSTRIAL PAULO CAMILO SUL -BETIM-M
JL QUIMICA INDUSTRIA E COMERCIO EIRELI	13.087,90	11.220.302/0001-91	R JOSE PERMINIO DA SILVA , 80 - GALPAO06 - CINCO -CONTAGEM-MG-CEP:32.341-590
WE FOOD ALIMENTOS LTDA	13.746,63	16.737.316/0001-09	R RUBIM , 17 - GALPAO - SAO GOTARDO -CONTAGEM-MG-CEP:32.110-540
A E BEBIDAS LTDA	15.646,50	35.471.933/0001-41	AVENIDA NIAGARA , 968 - - JARDIM CANADA -NOVA LIMA-MG-CEP:34.007-652
LATICINIO SUACUI PRIME LTDA - ME	18.256,59	05.518.289/0001-59	PRACA DR ANTONIO DA CUNHA , 56 - A - CENTRO -SAO PEDRO DO SUACUI-MG-CEP:39.784-000
ISLA COMERCIAL LTDA	18.767,88	49.230.869/0001-11	RUA ALICE TERAIAMA , 97 - SALA 01 - PILAR -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.390-090
J.D.S DISTRIBUICAO LTDA	21.413,70	46.902.548/0001-28	RUA SANDRA BARROS AMORIM , 150 - - JARDIM DOS COMERCIARIOS -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.640-000
INDUSTRIA DE BISCOITOS HELENINHA LTDA	22.756,43	18.791.343/0001-87	RUA BOA VISTA , 420 - - SAO JOAO BATISTA -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.515-090
PESCADO GARCIA LTDA	24.640,00	29.414.694/0001-95	FAZ SAO JOSE , 0 - - CORREGO BOA ESPERANCA -MATIPO-MG-CEP:35.367-000
WILLIAN FRANCO CANDIDO	25.841,78	31.254.554/0001-49	R JOAO ANANIAS FRANCO , 145 - - CENTRO -IPUIUNA-MG-CEP:37.588-000
NUTRIBOLD INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - ME	27.364,49	08.834.360/0001-09	AVENIDA IPANEMA , 290 - A - URCA (JUSTINOPOLIS) -RIBEIRAO DAS NEVES-MG-CEP:33.933-570
ENERGIA MAIS DISTRIBUIDORA LTDA	35.989,30	86.572.328/0001-06	RUA MODESTINO GONCALVES FILHO , 514 - - MONTE CARLO -SANTA LUZIA-MG-CEP:33.172-030
TAVERNA DE MINAS DESTILARIA E ENGARRAFADOR	36.346,16	27.357.473/0001-05	RUA ELIAS ALCICI , 300 - GALPAO - PROMISSAO -LAGOA SANTA-MG-CEP:33.230-344
WHITE PREMIUM DISTRIBUIDORA DE PAPEIS EIREL	37.591,73	20.704.652/0001-14	AVENIDA HERACLITO MOURAO DE MIRANDA , 1480 - LOJA: 21; - CASTELO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.330-142
OFFICER IND. QUIMICA EIRELI	41.699,24	05.355.135/0001-93	RUA SENADOR GIOVANNI AGNELLI , 927 - GALPAO 1 - PAULO CAMILO PENA -BETIM-MG-CEP:32.681-080
AGUA MINERAL AGUAI LTDA - EPP	64.274,98	04.860.747/0001-70	FAZENDA CACHOANA , S/N - - ZONA RURAL -SAO JOAQUIM DE BICAS-MG-CEP:32.920-000
FLEUBERT INFORMATICA LTDA	336.000,00	07.957.184/0001-21	RUA ATACARAMBU , 44 - - SAO GERALDO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:31.050-720
XEQUE MATE BEBIDAS LTDA	363.529,24	23.911.356/0001-82	AV HERACLITO MOURAO DE MIRANDA , 1541 - - SERRANO -BELO HORIZONTE-MG-CEP:30.882-640
	1.337.894,48		

Valor total	**36.578.967,37**

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Anexo 04 – DRE projetado – Base ano

DRE PROJETADA

R$	2024	2025	2026	2027	2028
(=) Receita Líquida	**1.735.000,00**	**14.011.209,16**	**45.164.552,72**	**88.197.330,11**	**92.166.209,97**
(-) CPV (ex depreciação)	-1.318.600,00	-10.228.182,68	-33.421.769,02	-67.029.970,88	-68.705.720,16
(=) Resultado Bruto	**416.400,00**	**3.783.026,47**	**11.742.783,71**	**21.167.359,23**	**23.460.489,81**
...Margem Bruta	24,00%	27,00%	26,00%	24,00%	25,45%
(-) Despesas com Vendas	-225.550,00	-1.821.457,19	-5.871.391,85	-11.465.652,91	-11.752.294,24
...% Receita Líquida	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13	-0,13
(-) Despesas Gerais e Adm	-521.450,00	-1.380.784,64	-3.561.518,69	-6.173.813,11	-6.439.172,75
(=) EBITDA	**-330.600,00**	**580.784,64**	**2.309.873,16**	**3.527.893,20**	**5.269.022,82**
...Margem EBITDA	-19,05%	4,15%	5,11%	4,00%	5,72%
(-) Depreciação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Outras Receitas (Desp.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Resultado Operacional	**-330.600,00**	**580.784,64**	**2.309.873,16**	**3.527.893,20**	**5.269.022,82**
...Margem Operacional	-19,05%	4,15%	5,11%	4,00%	5,72%
(-) Despesa Financeira	0,00	-958.236,00	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36
(+) Receita Financeira	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) LAIR	**-330.600,00**	**-377.451,36**	**1.264.524,80**	**2.482.544,84**	**4.223.674,46**
(-) IR	0,00	0,00	-429.938,43	-844.065,25	-1.436.049,32
(=) Lucro Líquido	**-330.600,00**	**-377.451,36**	**834.586,37**	**1.638.479,60**	**2.787.625,14**

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Anexo 05 – Fluxo de caixa projetado – (Operacional sem pagamento do PRJ)

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Resultado Operacional	-330.600,00	580.784,64	2.309.873,16	3.294.335,73						
(-) Imposto Operacional	-13.804,00	-229.055,33	-785.356,88	-1.120.074,15						
(-) Invest Capital Giro Líq	-22.620,00	-72.014,59	-230.987,32	-329.433,57						
(+) Outras receitas	0,00	0,00	0,00	0,00						
(=) Flx de Cx projetado	-367.024,00	279.714,72	1.293.528,97	1.844.828,01	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53	2.169.540,53

PERPETUIDADE

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Anexo 06 – Fluxo de caixa projetado – (Com o pagamento do PRJ)

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Resultado Operacional	-330.600,00	580.784,64	2.309.873,16	3.294.335,73						
(-) Imposto Operacional	-13.804,00	-229.055,33	-785.356,88	-1.120.074,15						
(-) Invest Capital Giro Liq	-22.620,00	-72.014,59	-230.987,32	-329.433,57						
(+) Outras receitas	0,00	0,00	0,00	0,00						
(=) Flx de Cx projetado	**-367.024,00**	**279.714,72**	**1.293.528,97**	**1.844.828,01**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**	**2.169.540,53**

PERPETUIDADE

PRJ

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Classe I (Trabalhista)	0,00	0,00	0,00	0,00	819.826,41	819.826,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe II (Garantia Real)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe III (Quirografário)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57	1.126.407,57
Classe III (Quirografário)- Fomentador	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe IV (Micro Empresa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.771,73	43.771,73	43.771,73	43.771,73	43.771,73
PRJ Projetado	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-1.946.233,99**	**-1.990.005,71**	**-1.170.179,30**	**-1.170.179,30**	**-1.170.179,30**	**-1.170.179,30**

Dip Finance

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aporte	3.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Amotização	0,00	-958.236,00	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-1.045.348,36	-87.112,36	0,00	0,00
DIP - Projetado	**3.500.000,00**	**-958.236,00**	**-1.045.348,36**	**-1.045.348,36**	**-1.045.348,36**	**-1.045.348,36**	**-1.045.348,36**	**-87.112,36**	**0,00**	**0,00**

RJ

R$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Manutenção - RJ	-389.630,95	-734.638,48	-652.638,48	-598.251,94	-652.638,48	-532.638,48	0,00	0,00	0,00	0,00
Extra Concursal					-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63	-878.234,63
Custo Total RJ	**-389.630,95**	**-734.638,48**	**-652.638,48**	**-598.251,94**	**-1.530.873,11**	**-1.410.873,11**	**-878.234,63**	**-878.234,63**	**-878.234,63**	**-878.234,63**

Fluxo de caixa livre	**2.743.345,05**	**-1.413.159,76**	**-404.457,87**	**201.227,71**	**-406.680,94**	**-286.680,94**	**245.957,54**	**121.126,60**	**121.126,60**	**121.126,60**
Acumulado	**2.743.345,05**	**1.330.185,29**	**925.727,42**	**1.126.955,13**	**720.274,19**	**433.593,26**	**679.550,80**	**800.677,40**	**921.804,01**	**1.042.930,61**

Número do documento: 25033121135241400010419033020
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135241400010419033020
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

2025

Grugel Perícias & Avaliações

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Residencial Torres do Horizonte
Rua Nicolina Pacheco n.º 296 apto 803 Bloco I
Bairro Palmares
Belo Horizonte, Minas Gerais.

P T A M

Rua Nicolina Pacheco, n.º 296 apto 803 Bloco I – Bairro Palmares

Belo Horizonte, Minas Gerais.

QR PTAM

Belo Horizonte -MG, 31 de março de 2025.

Número do documento: 25033121135255000010419033528
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135255000010419033528
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações Preliminares 5
Ressalvas 5
Conceitos 6
Método Comparativo Direto de Dados De Mercado ComTratamento De Fatores 6
Procedimentos 7
O Bairro Palmares – Belo Horizonte/MG 7
Localização Do Imóvel 9
Descrição do Imóvel 9
- Terreno 9
- Benfeitorias 10

Metodologia De Avaliação NBR 14.653-2 11
Método comparativo direto de dados de mercado 11
Método comparativo direto de custo 11
Método da quantificação de custo 11
Impressão Diagnóstica Do Mercado 11
Relatório Fotográfico 12
Avaliação Do Imóvel Venda 39
Amostras venda 46
Documentos 52
Declarações De Avaliação Mercadológica 61
Encerramento Do Ptam 62
Bibliografia 63

Número do documento: 25033121135255000010419033528
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135255000010419033528
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Folha Resumo

SOLICITANTE	**BJA Empreendimentos Ltda**
ENDEREÇO DO IMÓVEL	**Rua Nicolina Pacheco, nº 296 apto 803 Bloco I - Bairro Palmares**
CIDADE/ESTADO	**Belo Horizonte/Minas Gerais**
MATRICULA	**117936**
ÍNDICE CADASTRAL	**398007007028-1**
NOME DO EDIFÍCIO	**Residencial Torres do Horizonte**
ÁREA PRIVATIVA DO APTO	**147,49 M2**
OBJETIVO	**Obtenção do Valor de Mercado**
METODOS UTILIZADOS	**Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento de fatores**
VALOR MÉDIO DE VENDA	**R$ 1.647.870,63**
REFERÊNCIAS	**ABNT NBR 14.653-2**

Número do documento: 25033121135255000010419033528
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135255000010419033528
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Considerações Preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelocontrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos osdados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços emdesacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional deAvaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no *artigo 3º da lei 6.530/78 "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".*

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

Número do documento: 25033121135255000010419033528
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135255000010419033528
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, a documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é ade que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

Valor de mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar umcomprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor demercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Método Comparativo Direto de Dados De Mercado ComTratamento De Fatores

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e otratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras (n>30) comdistribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel Avaliado uma média unitária devalores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel Avaliado, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

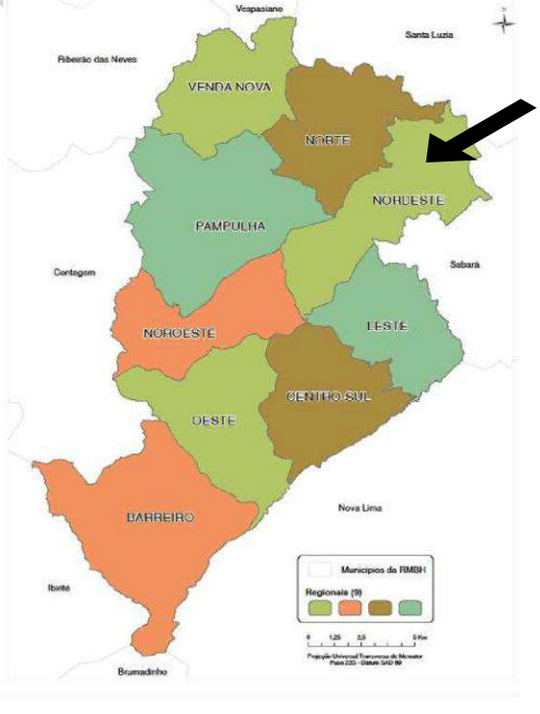
Número do documento: 25033121135255000010419033528
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135255000010419033528
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário onde foram feitas pesquisas em áreas urbanas no bairro do imóvel avaliado.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.
- ✓ Registro de mapas de localização.

O Bairro Palmares – Belo Horizonte/MG



Número do documento: 25033121135267000010419034965
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135267000010419034965
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Palmares é um bairro de classe média-alta da região Nordeste de Belo Horizonte. Ele se estende do Anel Rodoviário à Av. Bernardo Vasconcelos.

O bairro fica ao lado das regiões da Pampulha e Noroeste. As principais vias são a Av. José Cleto, a Rua Coronel Jairo Pereira, Av. Bernardo Vasconcelos e Rua Nicolina Pacheco. O principal acesso ao bairro se dá pela Av. Cristiano Machado. O bairro também pode ser acessado pela Av. Bernardo Vasconcelos, pela Rua Jacuí ou pelo Anel Rodoviário, através da Rua do Contorno e da Rua Nicolina Pacheco.

O bairro possui uma área verde (Parque Ecológico Renato Azeredo) e o famoso Monte Palmares, conhecido mirante com vista privilegiada e conhecido ponto religioso. A principal escola pública da região é a E. E. Isabel da Silva Polck, e a principal escola privada é o Colégio Maximus. De idiomas, há os centros de ensino Fisk e Number One. Outro excelente atrativo educacional, é o rápido acesso às mais conceituadas universidades do Estado, como a segunda maior unidade da PUC-Minas no bairro São Gabriel, e a maior unidade da UFMG, no bairro Pampulha. Um outro ponto forte do bairro é a presença de 4 (quatro) núcleos de esportes: Escola de Esportes do Colégio Maximus; César Esportes (onde funciona a escolinha de futebol do Cruzeiro); Jorge Valença (onde funciona a escolinha de futebol do Galo); e Aquaesportes.

O bairro Palmares surgiu na década de 1980, com um zoneamento que só permitia a construção de casas de até 2 andares em lotes de no mínimo 360 metros quadrados. Com isso o crescimento inicial do bairro foi lento. Durante muitos anos a região manteve um aspecto interiorano, com fazendas e pastos. O gado podia ser visto andando solto pelas ruas. Posteriormente, foi permitida a construção de prédios, aumentando rapidamente a população do bairro, integrando inclusive, a área do antigo bairro Maria Virgínia, o que agregou ao bairro Palmares excelente nível de localização com acesso rápido às principais vias da cidade.

Situado em frente ao Minas Shopping, Extra Hipermercados e ao lado do Ouro Minas Palace Hotel e da sede estadual dos Correios no Anel Rodoviário. Possui ampla estrutura comercial como suporte aos moradores de seus conjuntos e casas, com presença de churrascarias, restaurantes, supermercados, hipermercados, farmácias, diversos bancos, bares, choperias e em breve Street Palmares, mais um ponto de referência do bairro Palmares.

Número do documento: 25033121135267000010419034965
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135267000010419034965
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Localização Do Imóvel

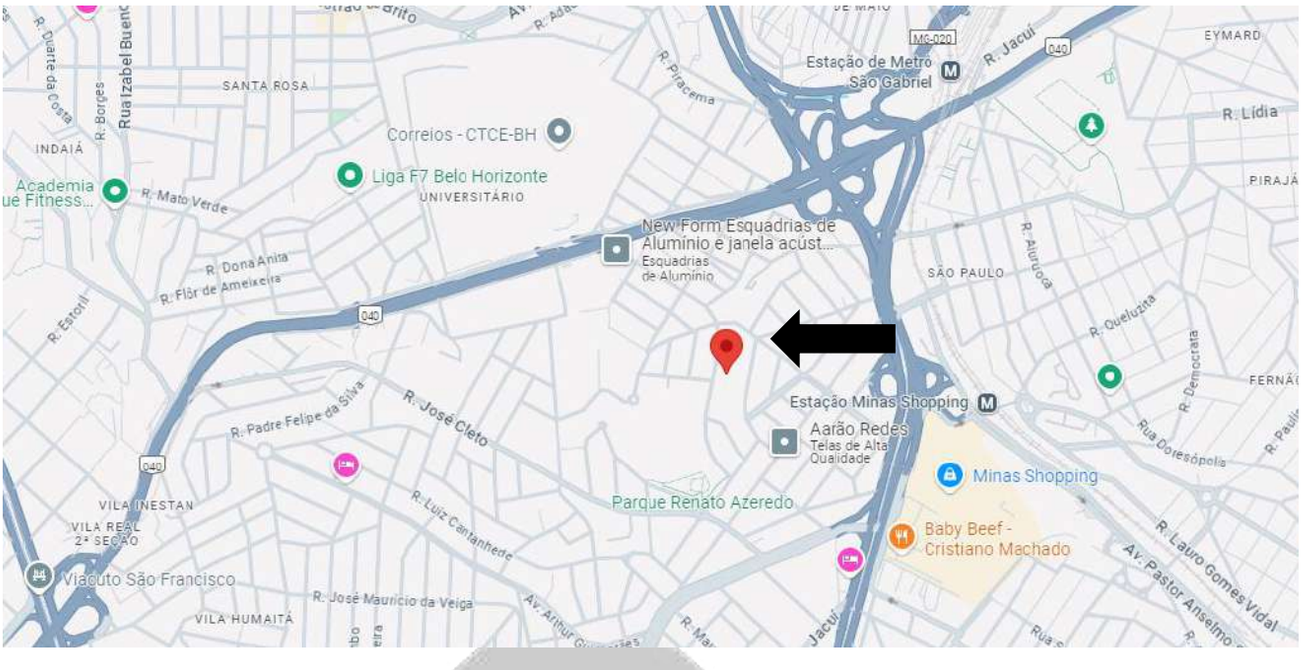


Figura 1 e 2: Imagem via satélite da localização imóvel avaliando

Descrição do Imóvel

Trata-se de imóvel de uso exclusivamente residencial, constituído por terreno e benfeitorias, conforme descrito a seguir:

- **Terreno**

Imóvel constituído pela fração ideal de 0,0096608, do terreno formado pelos lotes 07(com área de 720,00m²), 08(com área de 720,00m²), 09 (com área de 720,00m²), 10(com área de 720,00m²) , 11 (com área de 720,00m²) , 12 (com área de 720,00m²) , 20(com área de 705,00m²), 21 (com área de 705,00m²), 22 (com área de 705,00m²), 23 (com área de 705,00m²), todos

Número do documento: 25033121135267000010419034965
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135267000010419034965
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

quarteirão 07, do bairro Palmares, nesta capital, limites e confrontações da planta respectiva, que corresponderá ao apto 803, do 8.º pavimento, do Bloco 01, do Residencial Torres do Horizonte...

- **Benfeitorias**

Apresentam-se vedadas as divisas através de muros em concreto armado (arrimos) e/ou paredes em alvenarias de tijolos revestidas e pintadas. A divisa frontal possui fechamentos em vidro, junto ao alinhamento da Rua Nicolina Pacheco. Dita edificação apresenta diversos cômodos distribuídos, a saber:

Térreo: Corredores de circulação interno, guarita porteiro, recepção, elevadores, escada de acesso aos andares/garagens, piscina adulto com raia de 25 metros aquecida, piscina infantil aquecida, SPA com sauna na sala de descanso, academia completa com vista sensacional, quadra de Tênis de Saibro, campo de futebol gramado, quadra poliesportiva, espaço kids, playground ao ar livre, salão de jogos, 3 espaços gourmet mobiliados e equipados, 2 salões de Festas (o maior deles com tratamento acústico e climatizado) mobiliados e equipados, área de Convivência muito ampla, acessibilidade total.

G1, G2, G3: Corredores de circulação interno, elevadores, escada de acesso aos andares, box de despejo e garagem veículos;

2.º ao 14.º andar: Corredores de circulação interno, elevadores, escada de acesso aos andares e apartamentos; .

Apartamento: 803

Apartamento com área construída de 147,49m², **Varanda Goumet** (Piso e rodapé em porcelanato, cortina de vidro sistema europeu, projeto de iluminação, bancada e rodabancada em granito preto São Gabriel), **Sala de jantar** (piso e rodapé em porcelanato) , **sala de televisão** (piso e rodapé em porcelanato, projeto de iluminação), **cozinha** (piso, soleira, rodapé, bancadas, rodabancas em granito preto São Gabriel polido), **área de serviço** (piso e bancada em granito preto São Gabriel polido), **DCE**, **lavabo** (com cuba sobreposta, bancadas em granito preto São Gabriel polido com detalhe em mármore, piso e rodapé em porcelanato), **suíte casal** (Ar condicionado Split, janela veneziana, projeto de iluminação, piso e rodapé laminado de madeira, banho com bancada e rodabanca em granito preto São Gabriel, piso e rodapé em porcelanato, box blindex e projeto de iluminação), **suíte** (Ar condicionado split, janela veneziana, projeto de iluminação, piso e rodapé em laminado de madeira, banho com bancada e rodabanca em granito preto São Gabriel, box blindex e projeto de iluminação), **2 quartos de solteiro** (Janelas venezianas, projetos de iluminação, piso e rodapé em laminado de madeira), Banho social (Bancada e rodabanca em granito preto São Gabriel, box blindex, projeto de iluminação)

Vagas de garagem: 3 vagas de garagem cobertas e demarcadas, 2 livres e 1 presa. Não possui ponto de carregamento elétrico.

Número do documento: 25033121135267000010419034965
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135267000010419034965
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Metodologia De Avaliação NBR 14.653-2

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.

Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para que se possa obter equivalência e uniformidade para determinação do **VALOR DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS**, pelo Método Comparativo de propriedades similares e preços de venda/locação de mercado.

Impressão Diagnóstica Do Mercado

Liquidez do imóvel – Alta

(Referência: Baixa, Média, Alta)

Fundamentação: a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade podeou não ser comercializada.

Absorção pelo mercado – Normal

(Referência: Sem perspectiva, demorada, normal, rápida)

Fundamentação: O fluxo de liquidez dos vendedores/locador passa a absorver a agressividade dos compradores/locatários, isto é, ordens limitadas de venda passam a ser acrescidas em um determinado nível ou faixa de preço, oferecendo contraparte à toda a agressão, e o fluxo de agressão compradora não consegue mais movimentar o mercado como antes.

Número do documento: 25033121135267000010419034965
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135267000010419034965
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Relatório Fotográfico

Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121135267000010419034965
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135267000010419034965
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 3

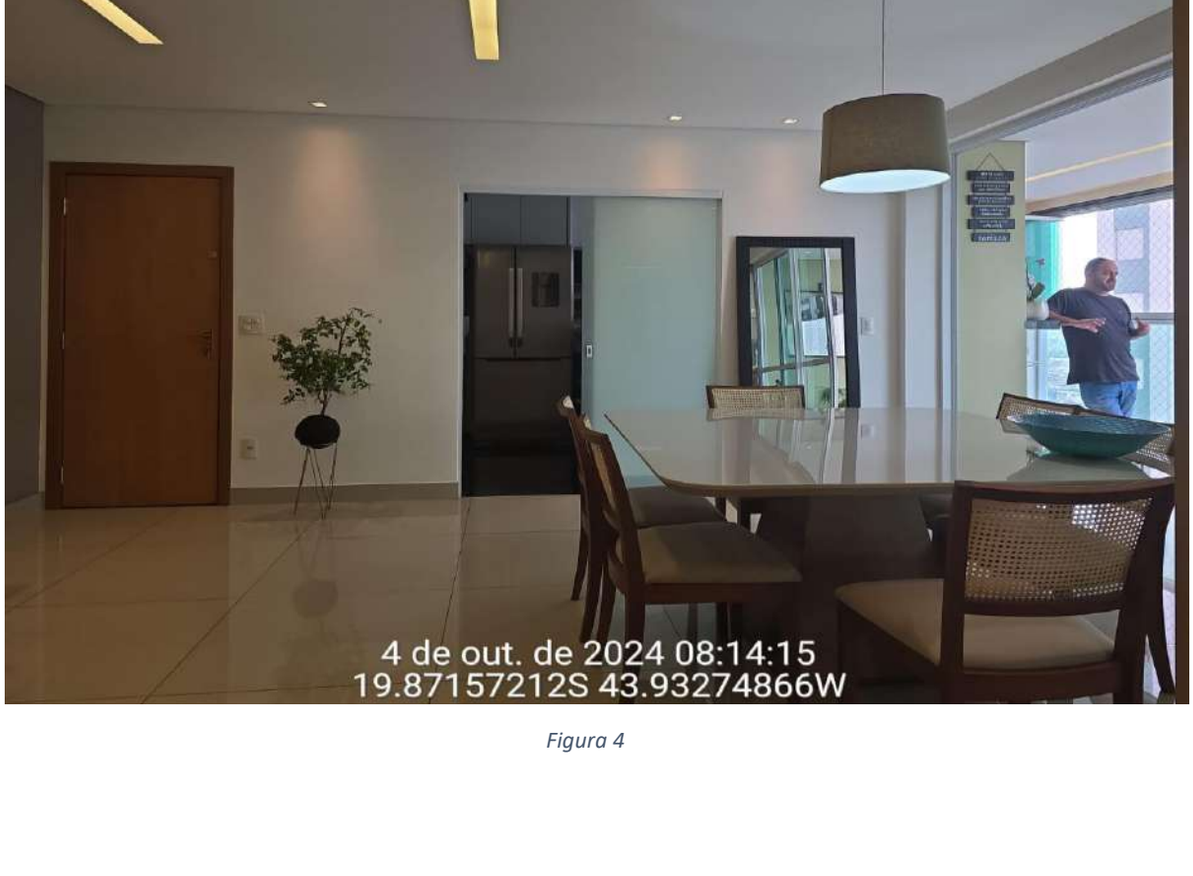


Figura 4

Número do documento: 25033121135278300010419026900
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135278300010419026900
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

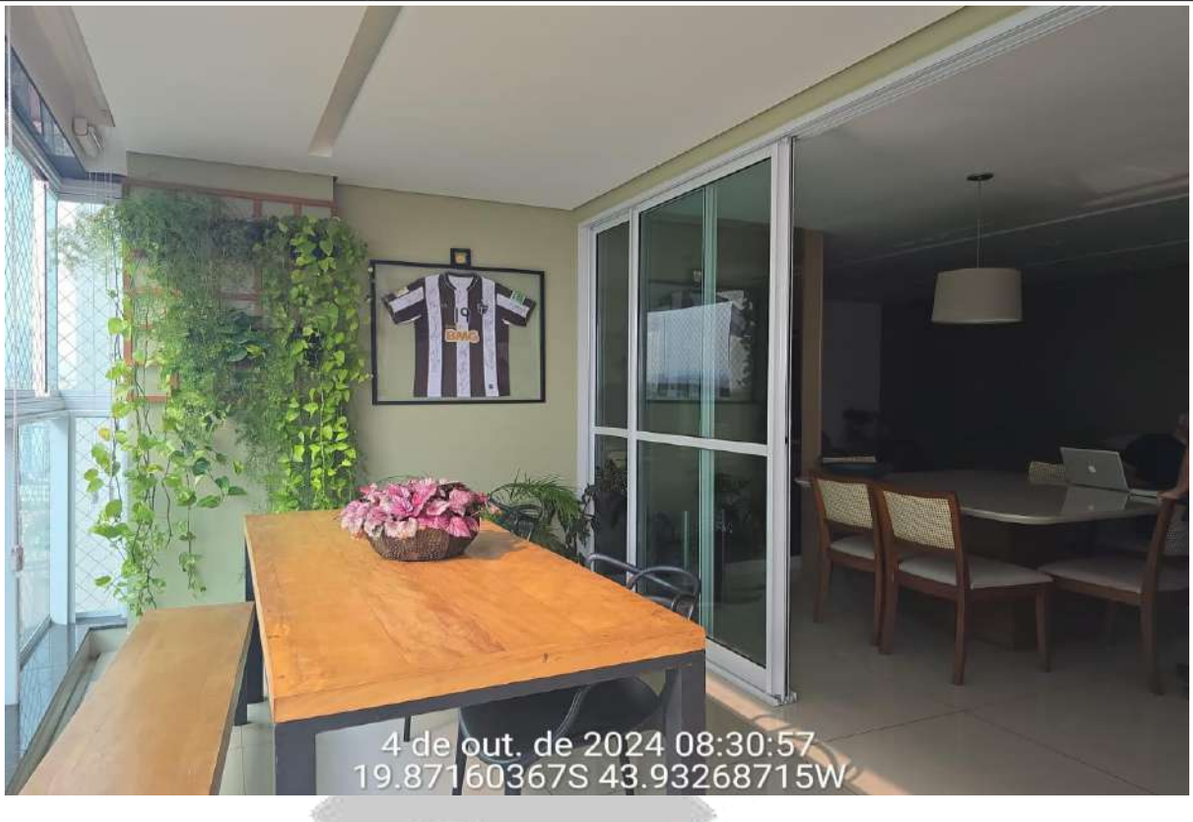


Figura 5

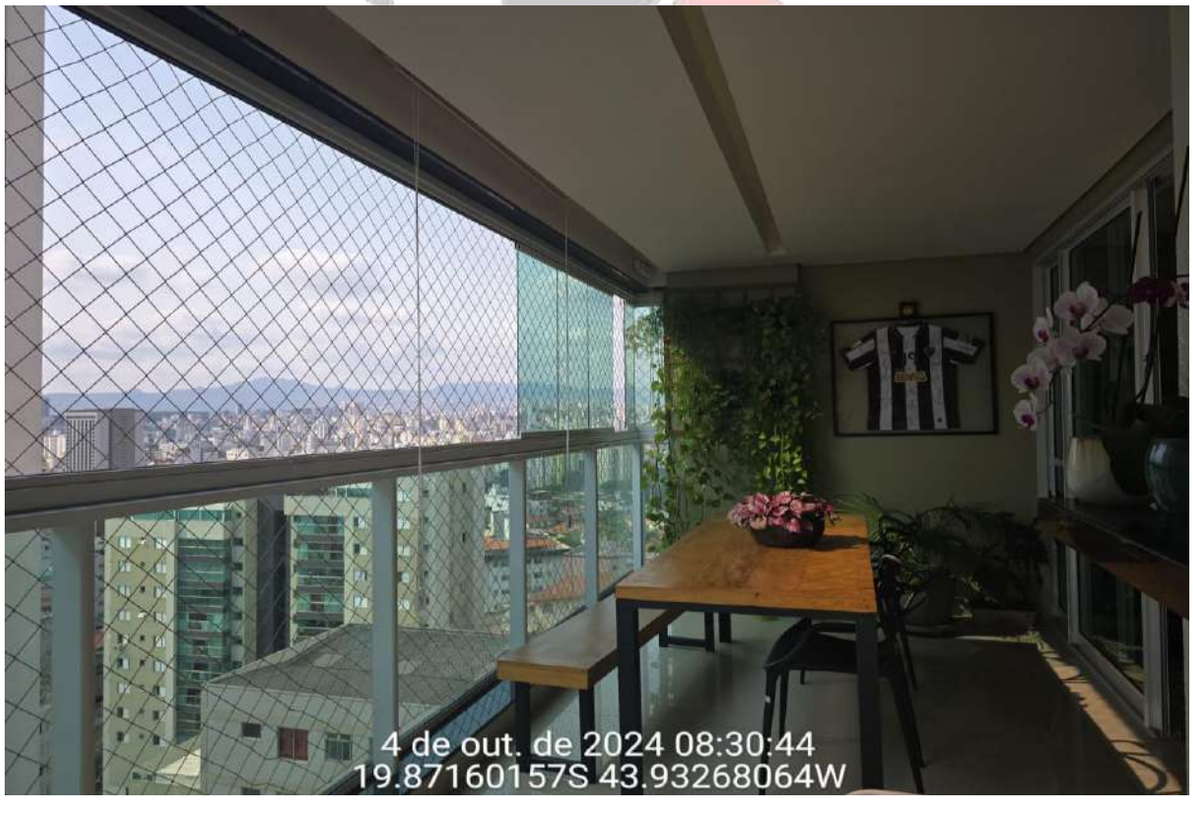


Figura 6

Número do documento: 25033121135278300010419026900
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135278300010419026900
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 7

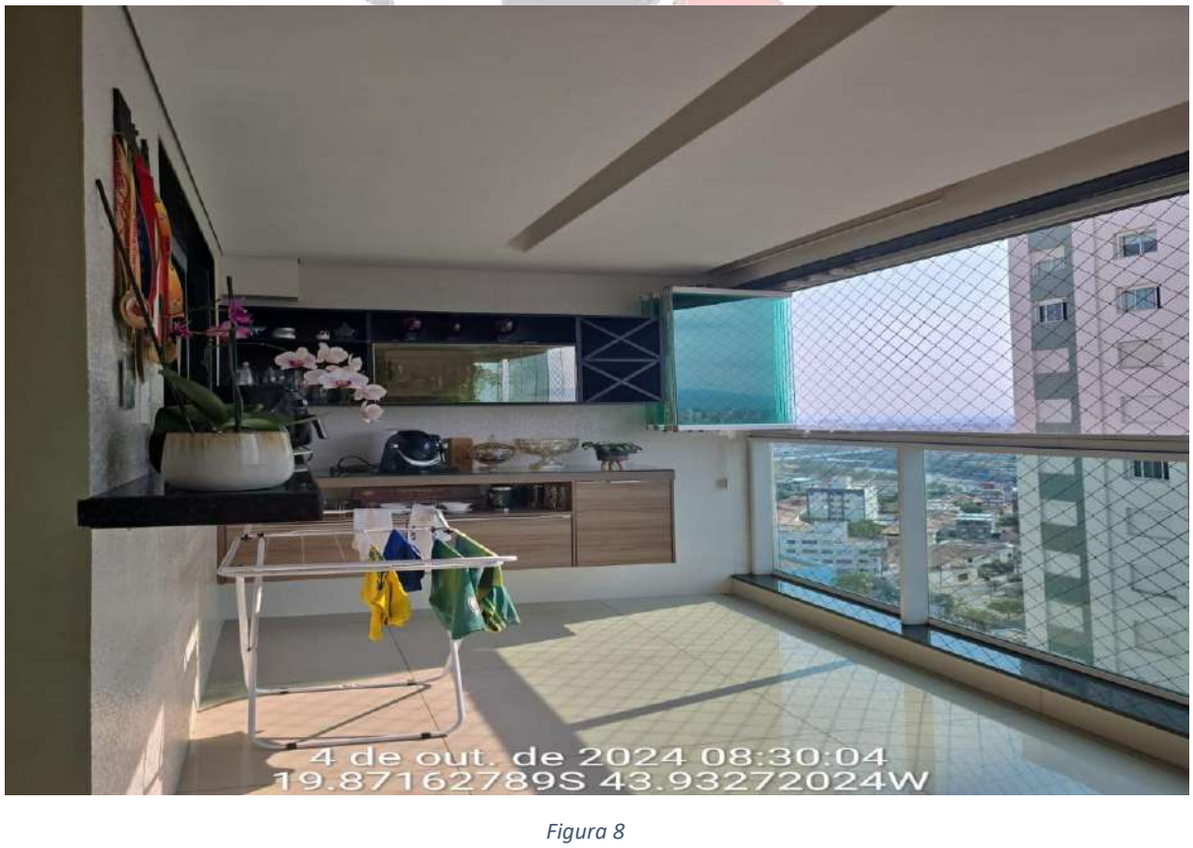


Figura 8

Número do documento: 25033121135278300010419026900
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135278300010419026900
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

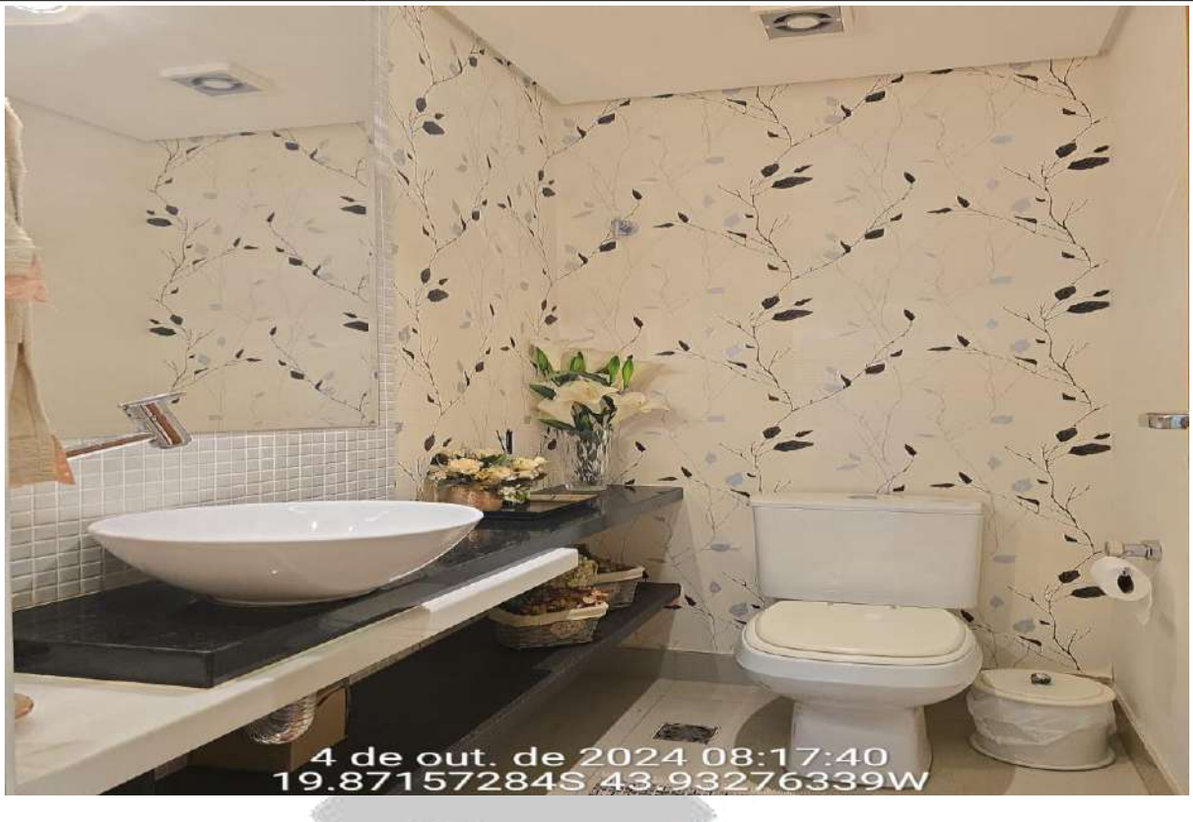


Figura 9

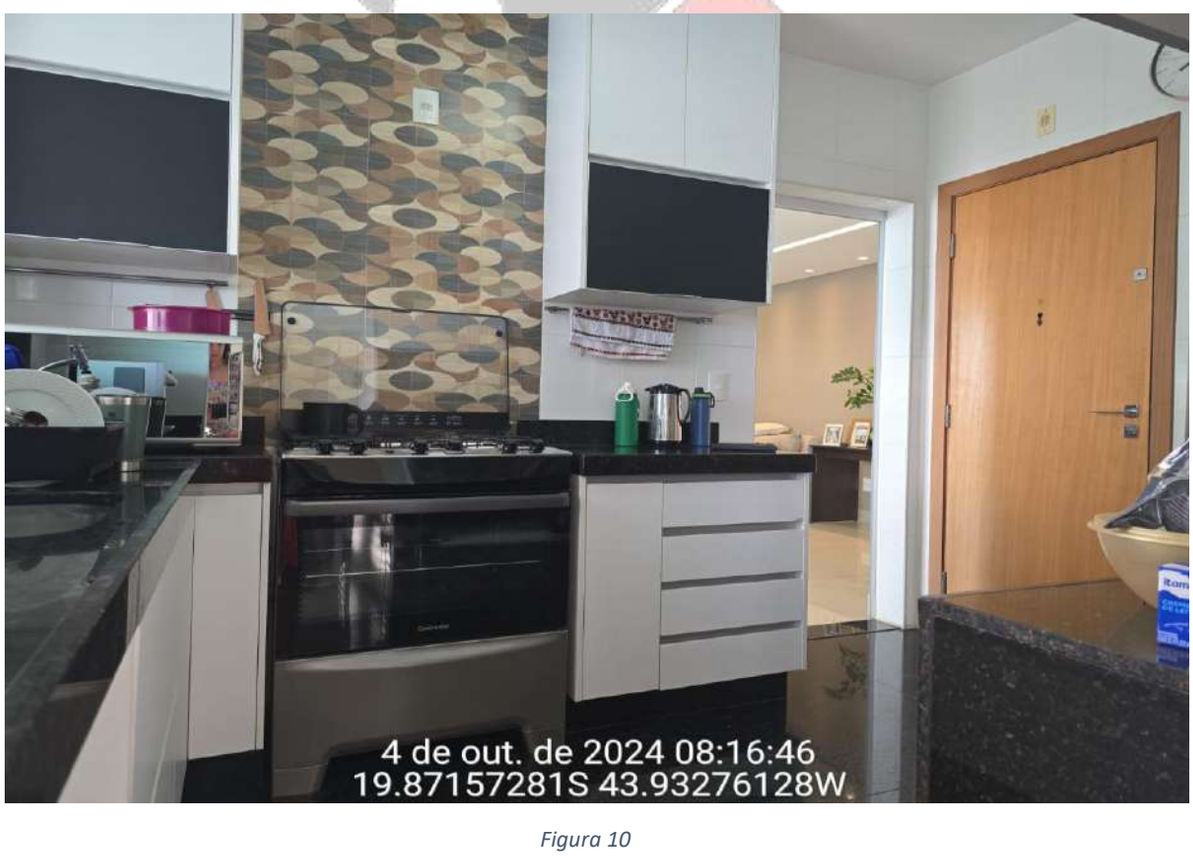


Figura 10

Número do documento: 25033121135278300010419026900
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135278300010419026900
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121135278300010419026900
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135278300010419026900
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

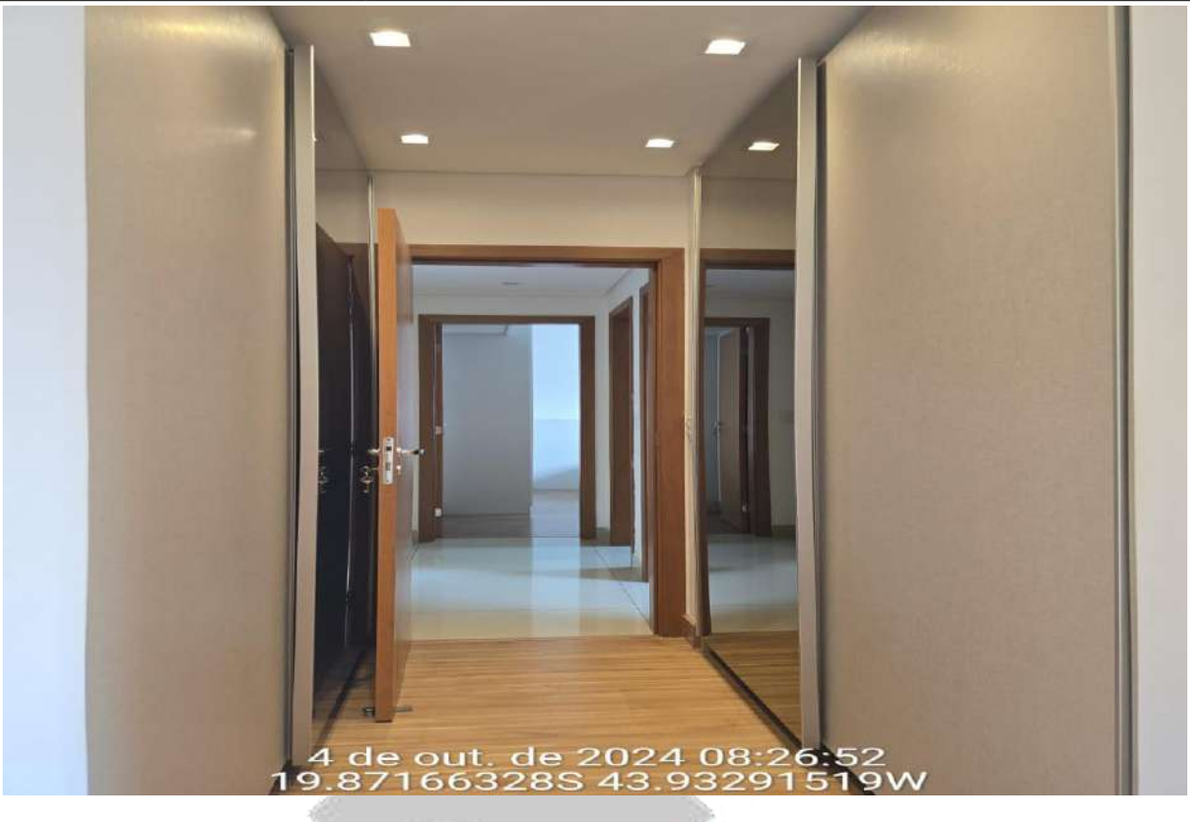


Figura 13

Figura 14

Número do documento: 25033121135278300010419026900
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135278300010419026900
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

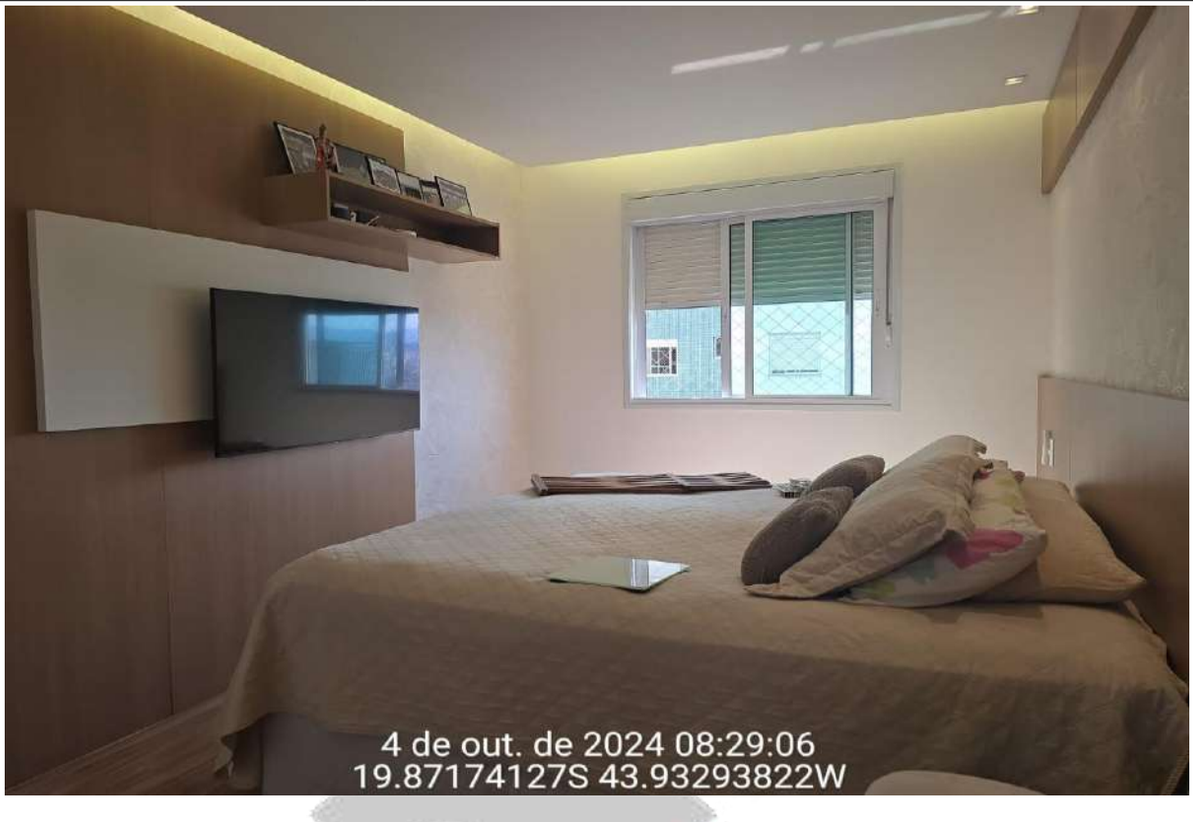


Figura 15

Figura 16

Número do documento: 25033121135290200010419032924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135290200010419032924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 17

Figura 18

Número do documento: 25033121135290200010419032924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135290200010419032924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 19

Figura 20

Número do documento: 25033121135290200010419032924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135290200010419032924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 21

Figura 22

Número do documento: 25033121135290200010419032924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135290200010419032924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 23

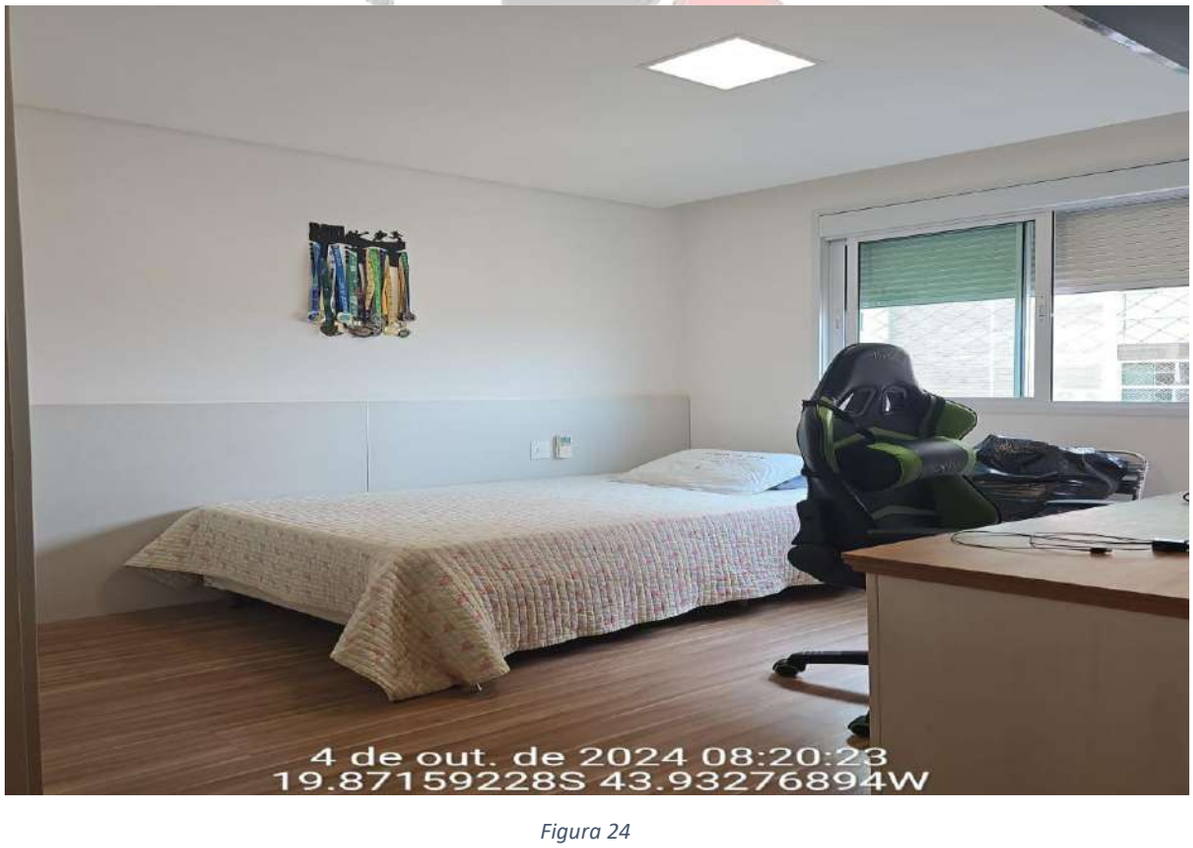


Figura 24

Número do documento: 25033121135290200010419032924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135290200010419032924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

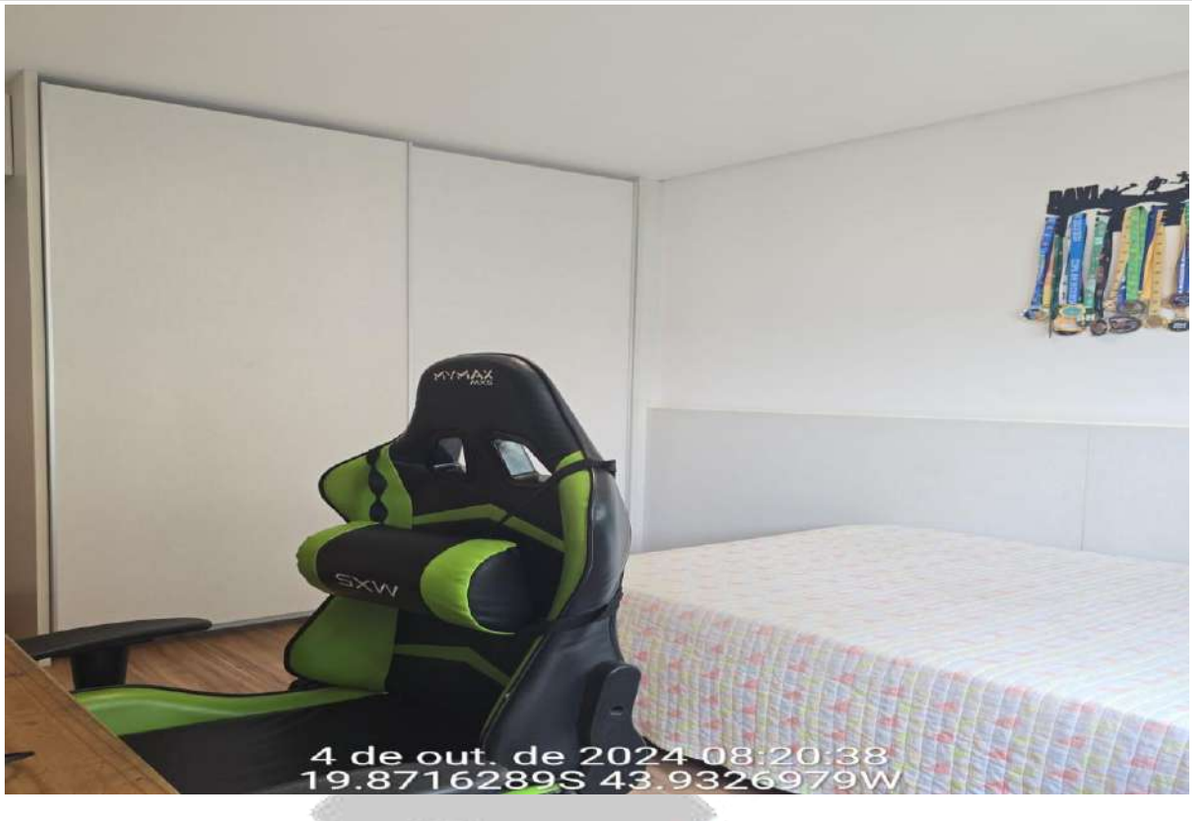


Figura 25

Figura 26

Número do documento: 25033121135290200010419032924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135290200010419032924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:52

Figura 27

Figura 28

Número do documento: 25033121135303000010419034967
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135303000010419034967
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

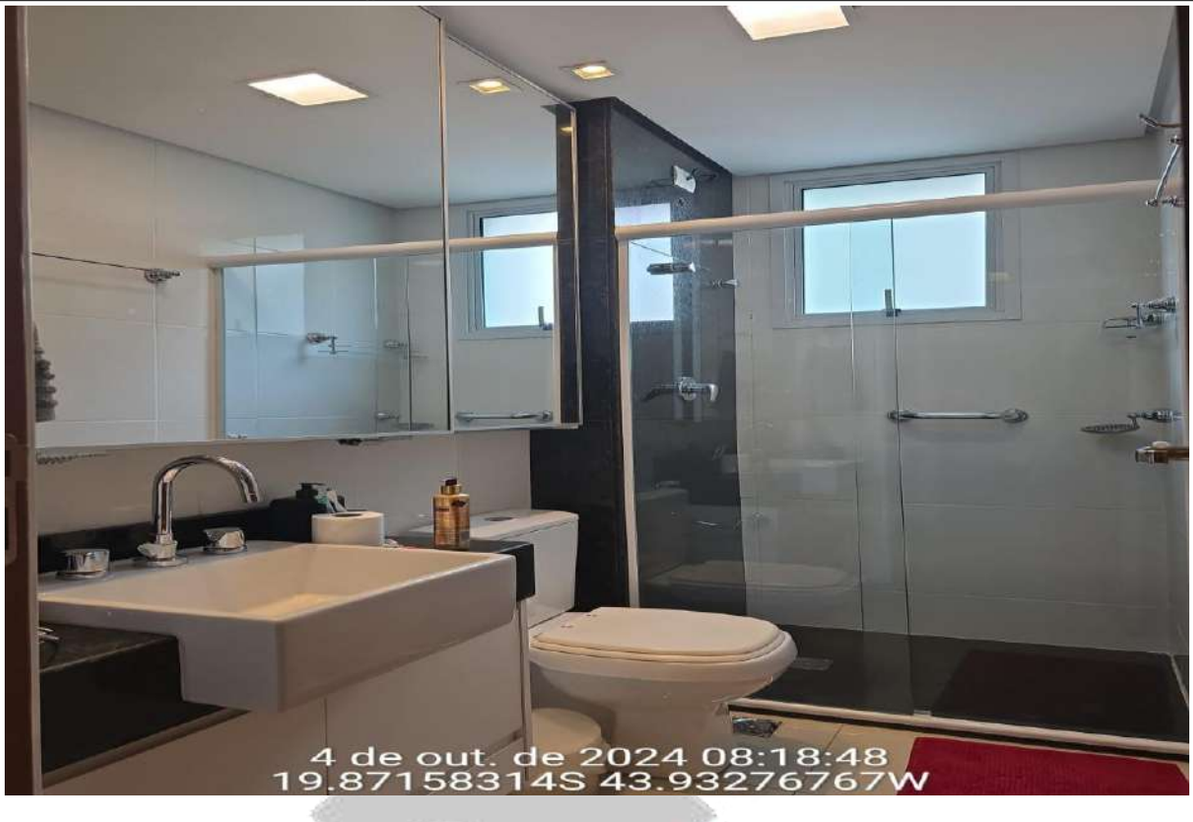


Figura 29

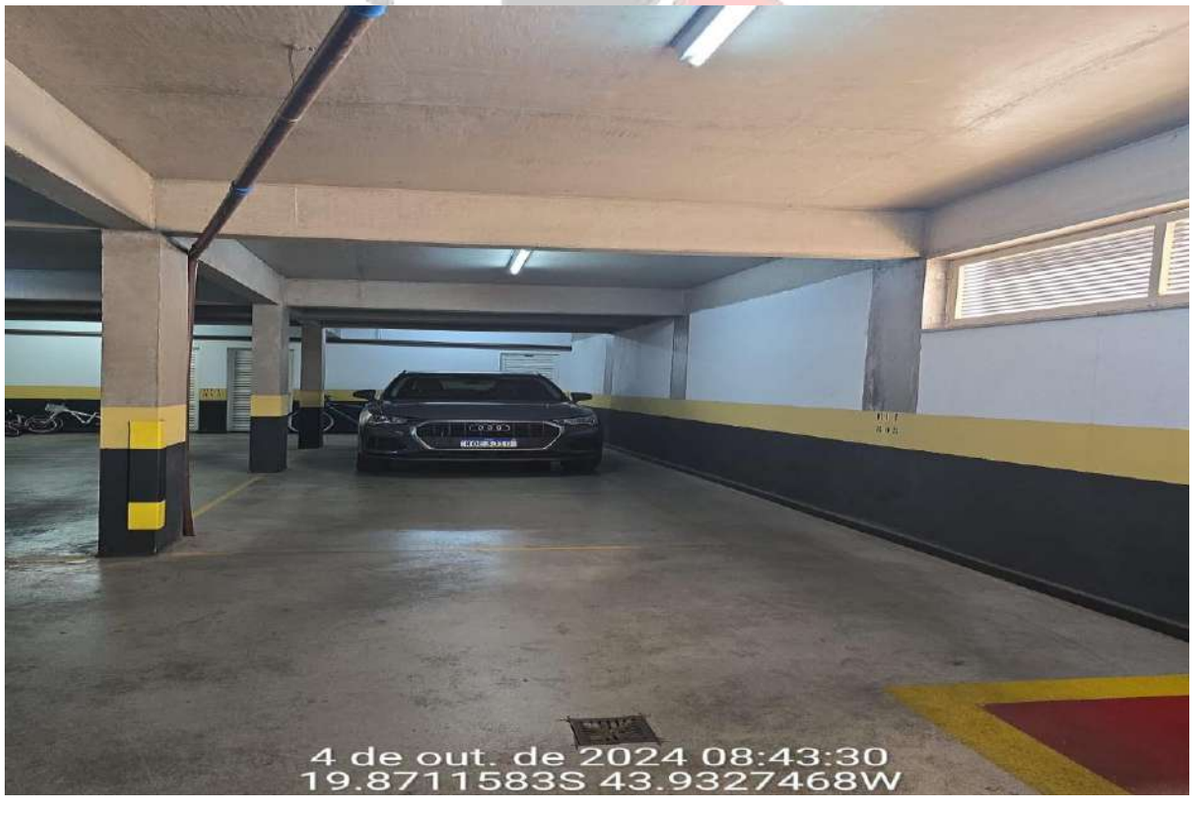


Figura 30

Número do documento: 25033121135303000010419034967
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135303000010419034967
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

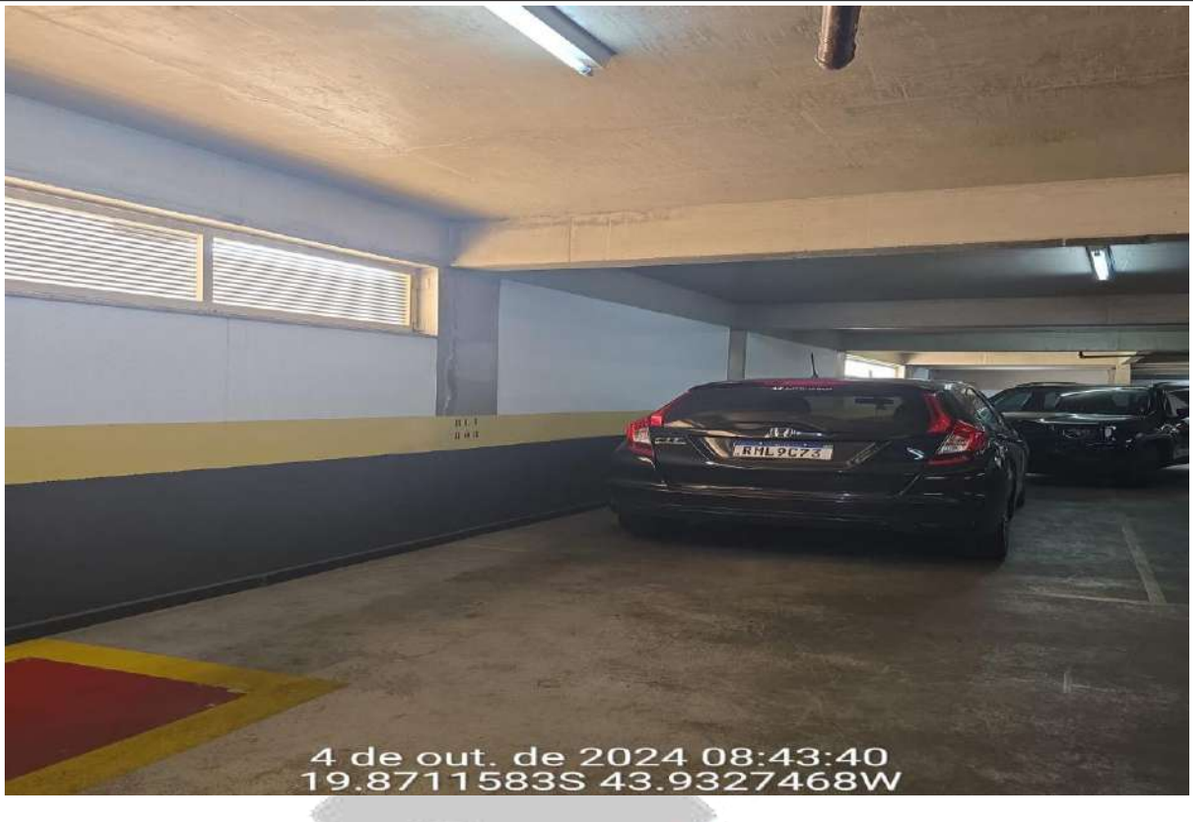


Figura 31

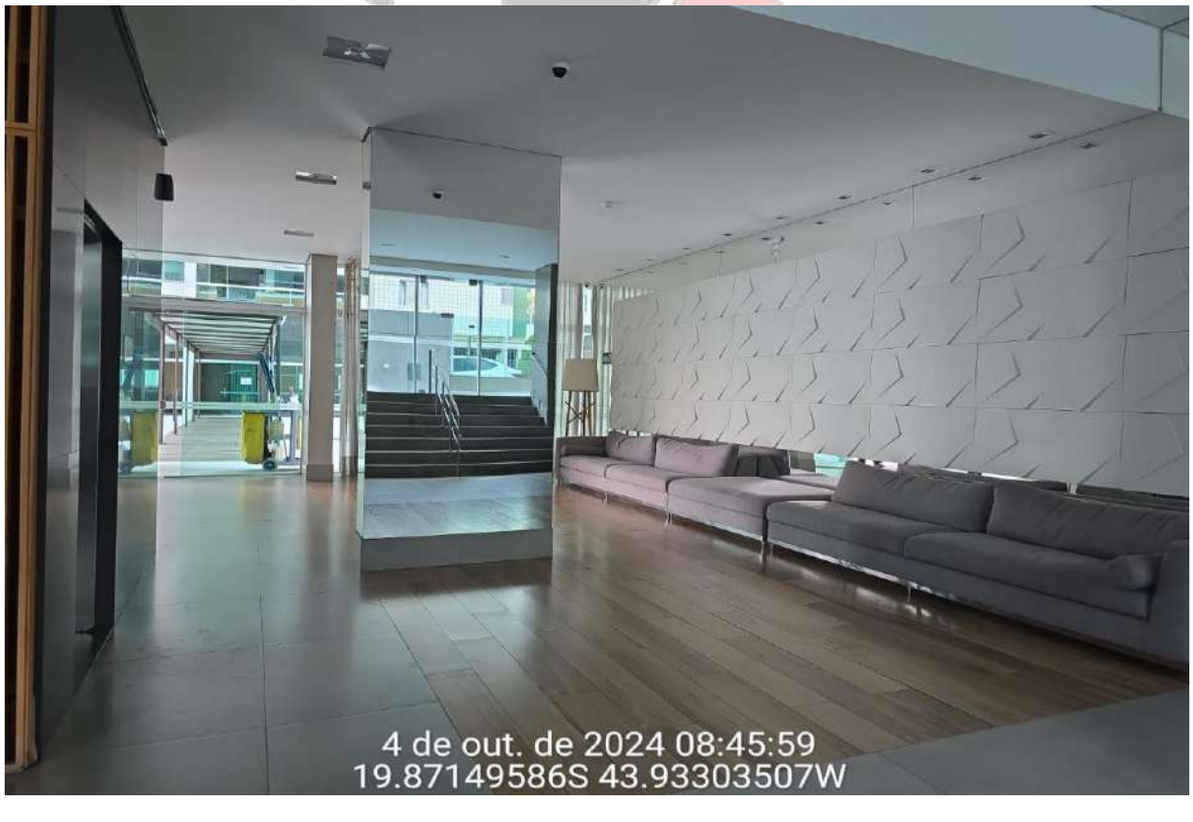


Figura 32

Número do documento: 25033121135303000010419034967
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135303000010419034967
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

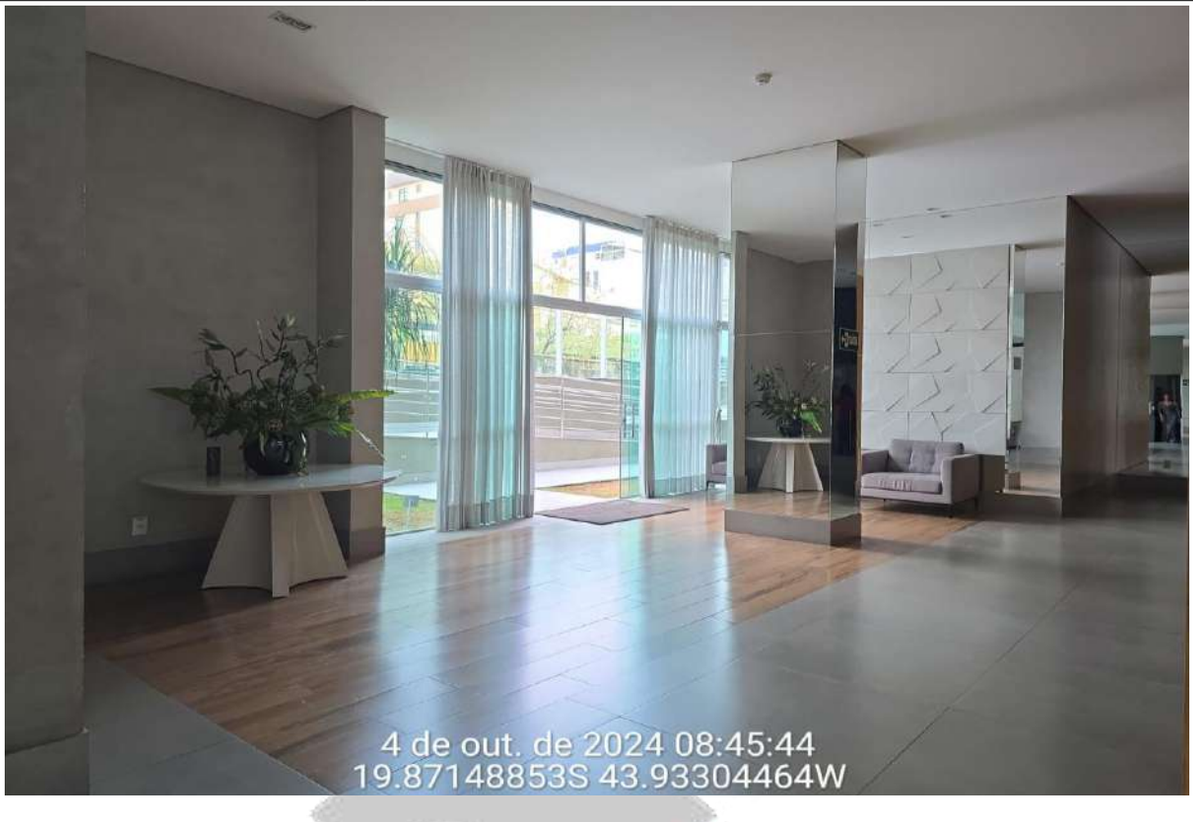


Figura 33

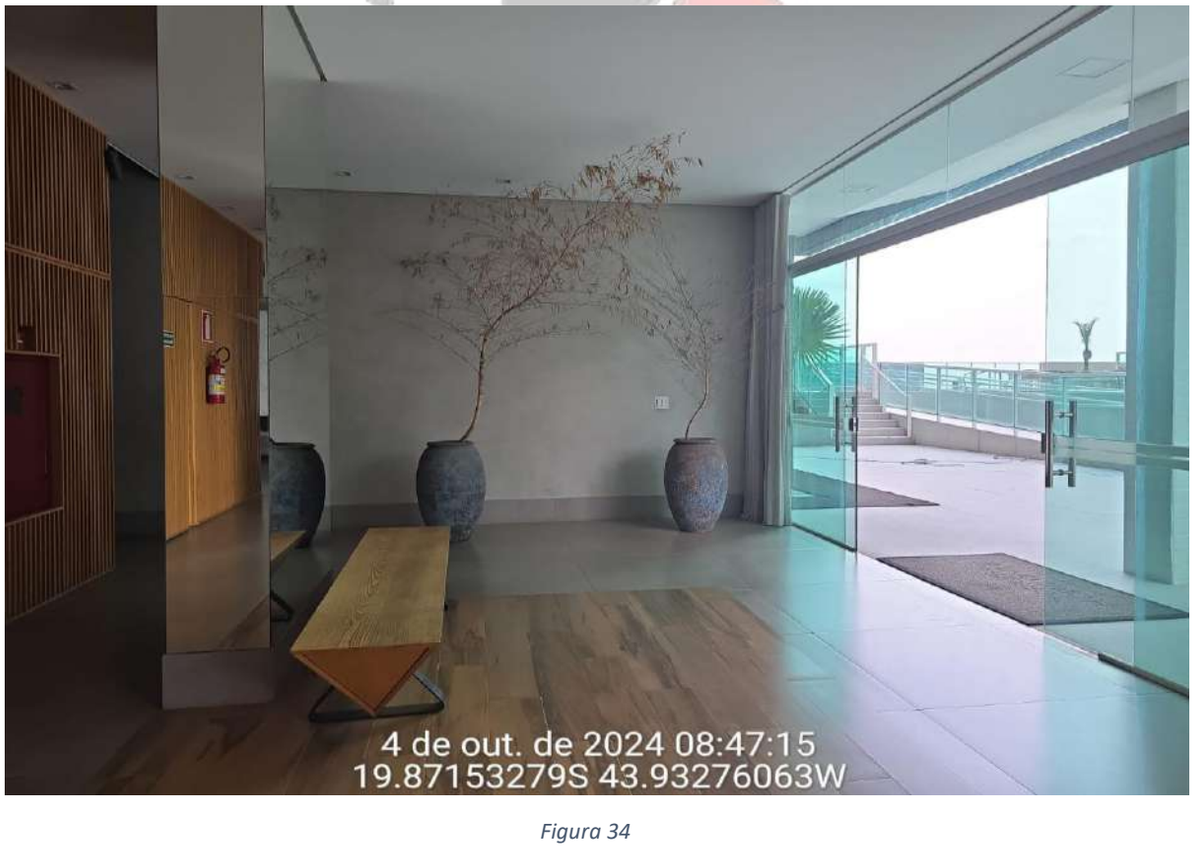


Figura 34

Número do documento: 25033121135303000010419034967
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135303000010419034967
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 35

Figura 36

Número do documento: 25033121135303000010419034967
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135303000010419034967
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 37

Figura 38

Número do documento: 25033121135303000010419034967
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135303000010419034967
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

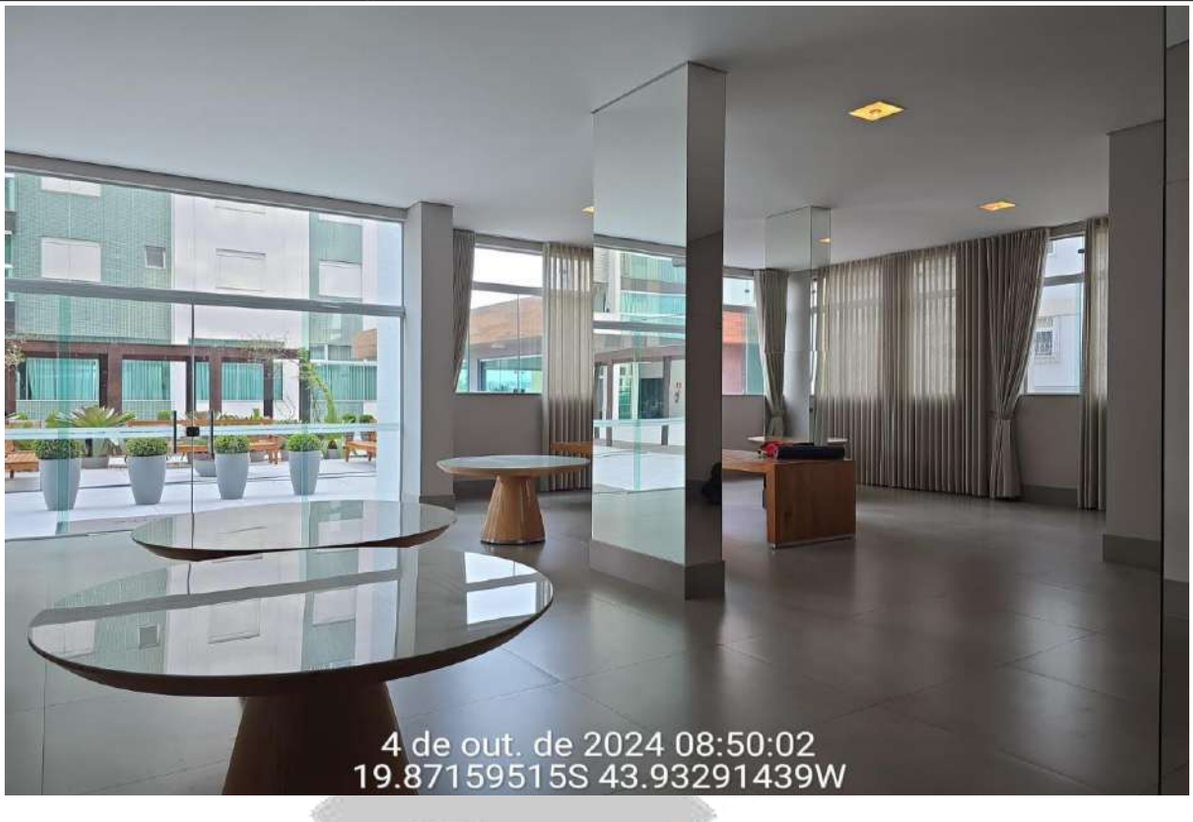


Figura 39

Figura 40

Número do documento: 25033121135314300010419030934
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135314300010419030934
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 41

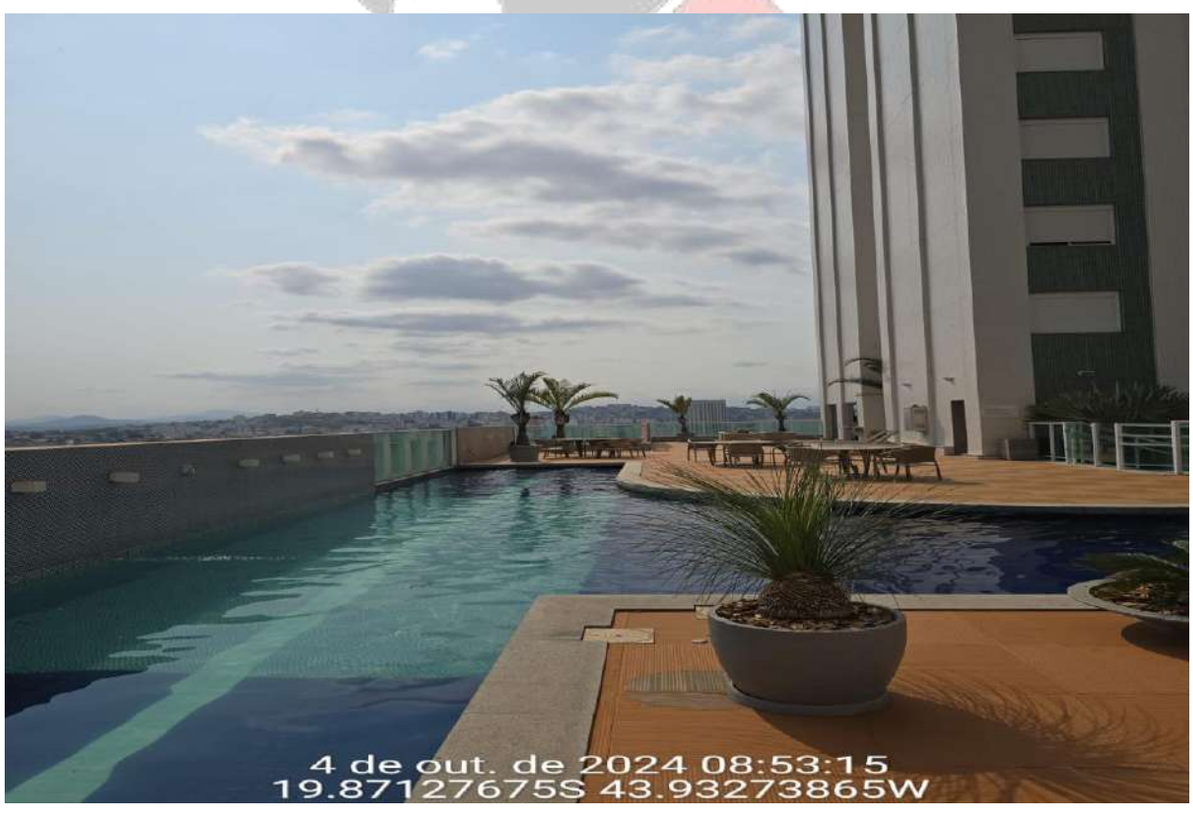


Figura 42

Número do documento: 25033121135314300010419030934
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135314300010419030934
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 43

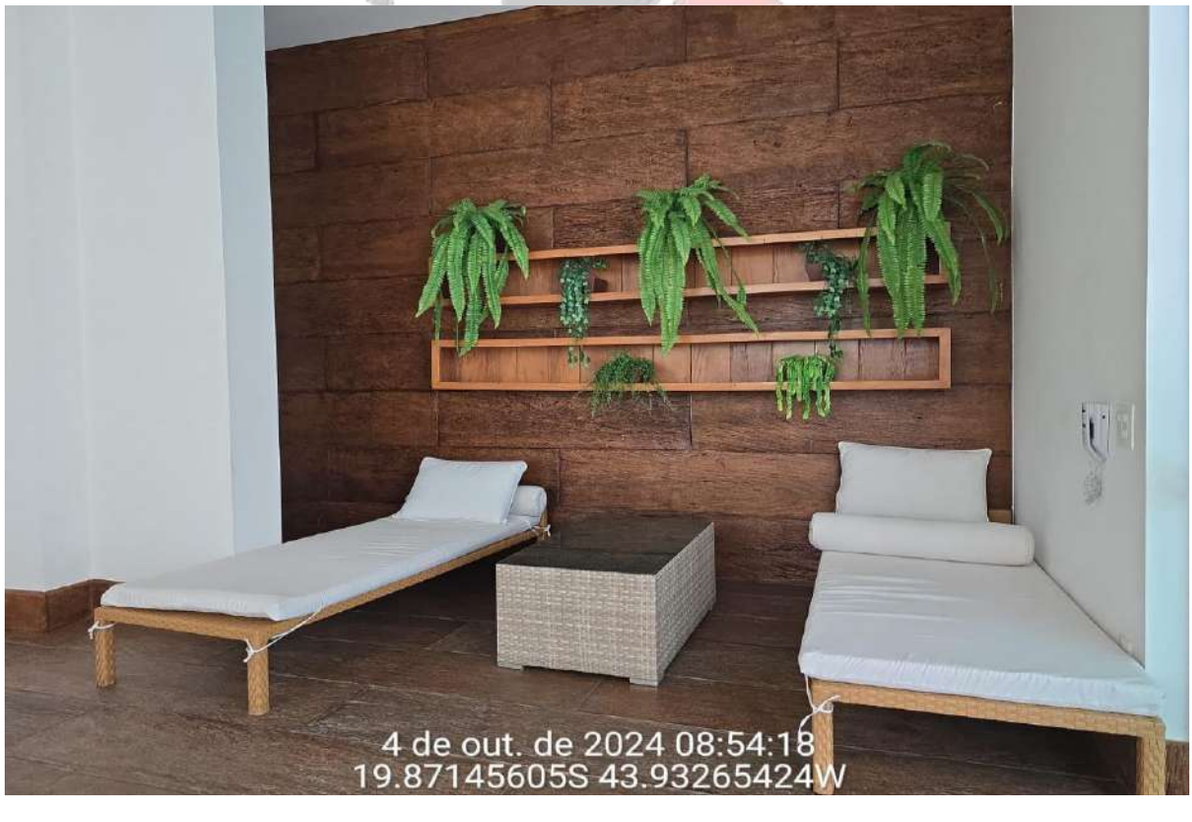


Figura 44

Número do documento: 25033121135314300010419030934
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135314300010419030934
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

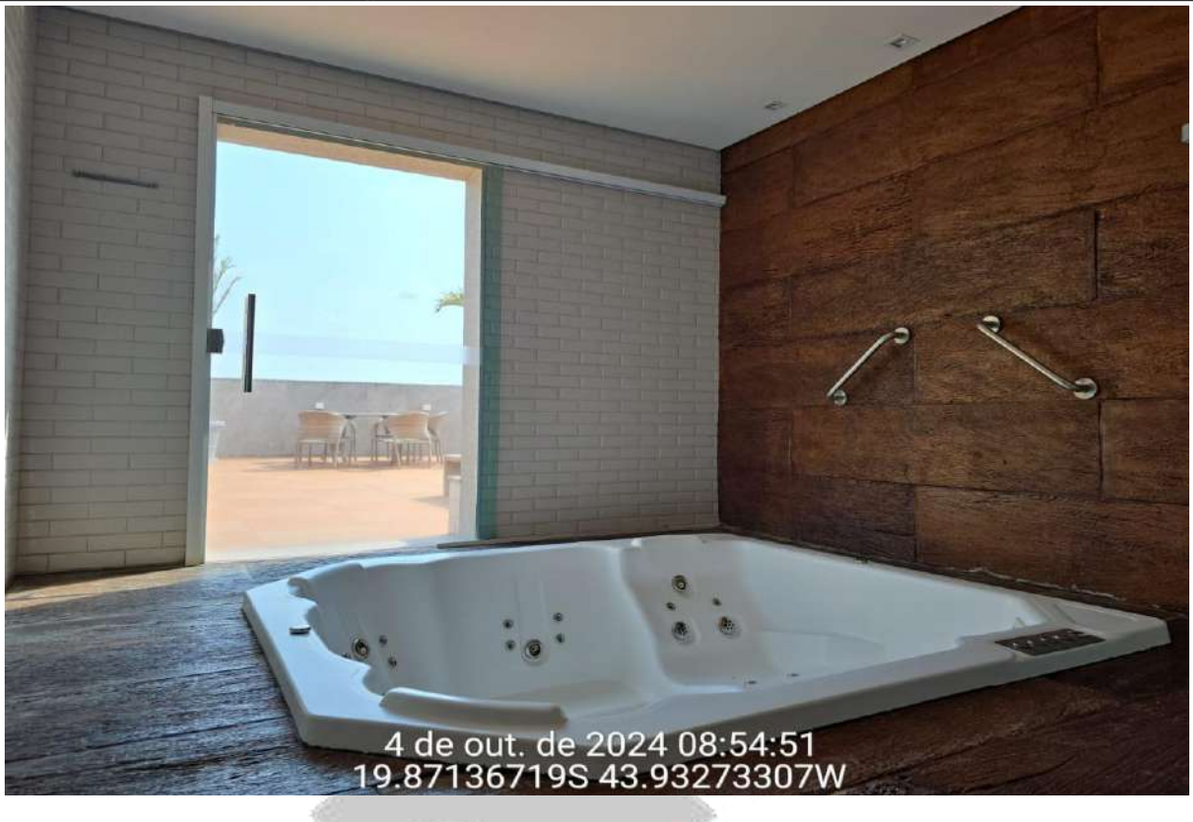


Figura 45

Figura 46

Número do documento: 25033121135314300010419030934
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135314300010419030934
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 47

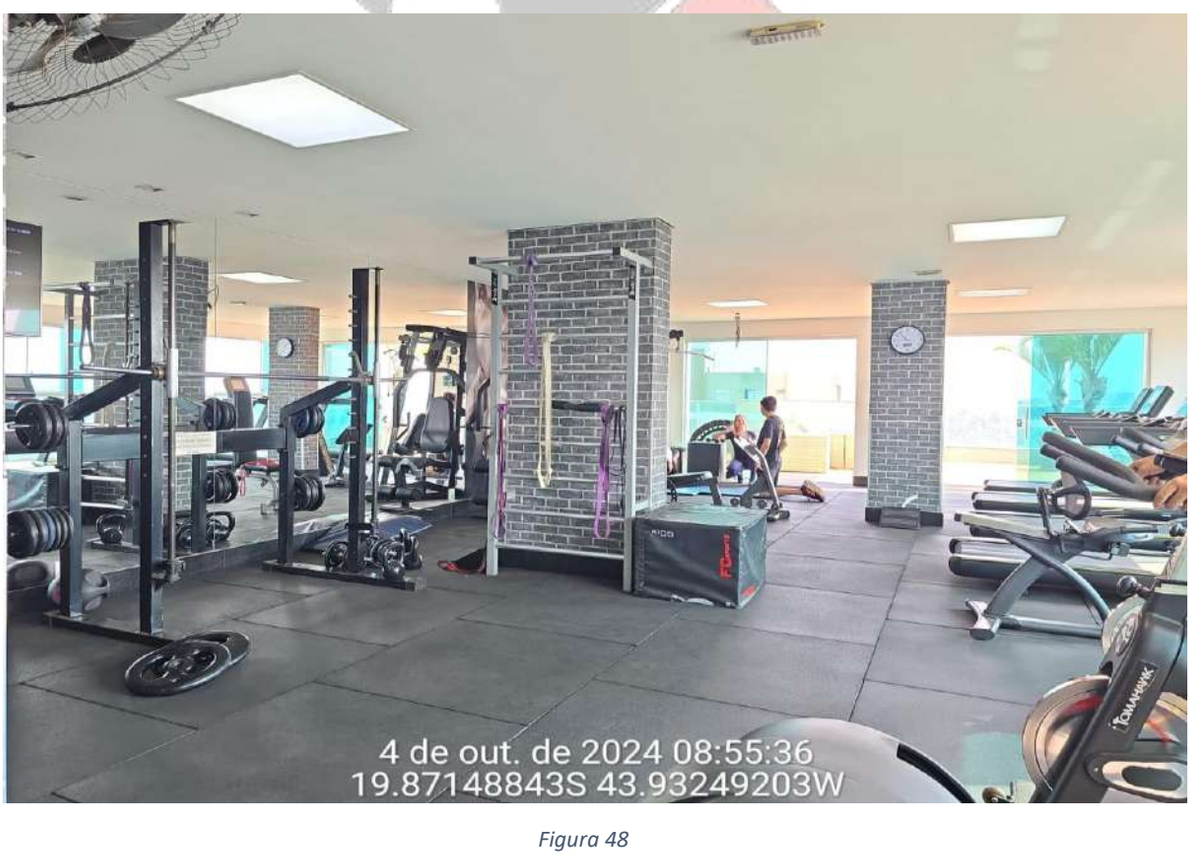


Figura 48

Número do documento: 25033121135314300010419030934
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135314300010419030934
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 49

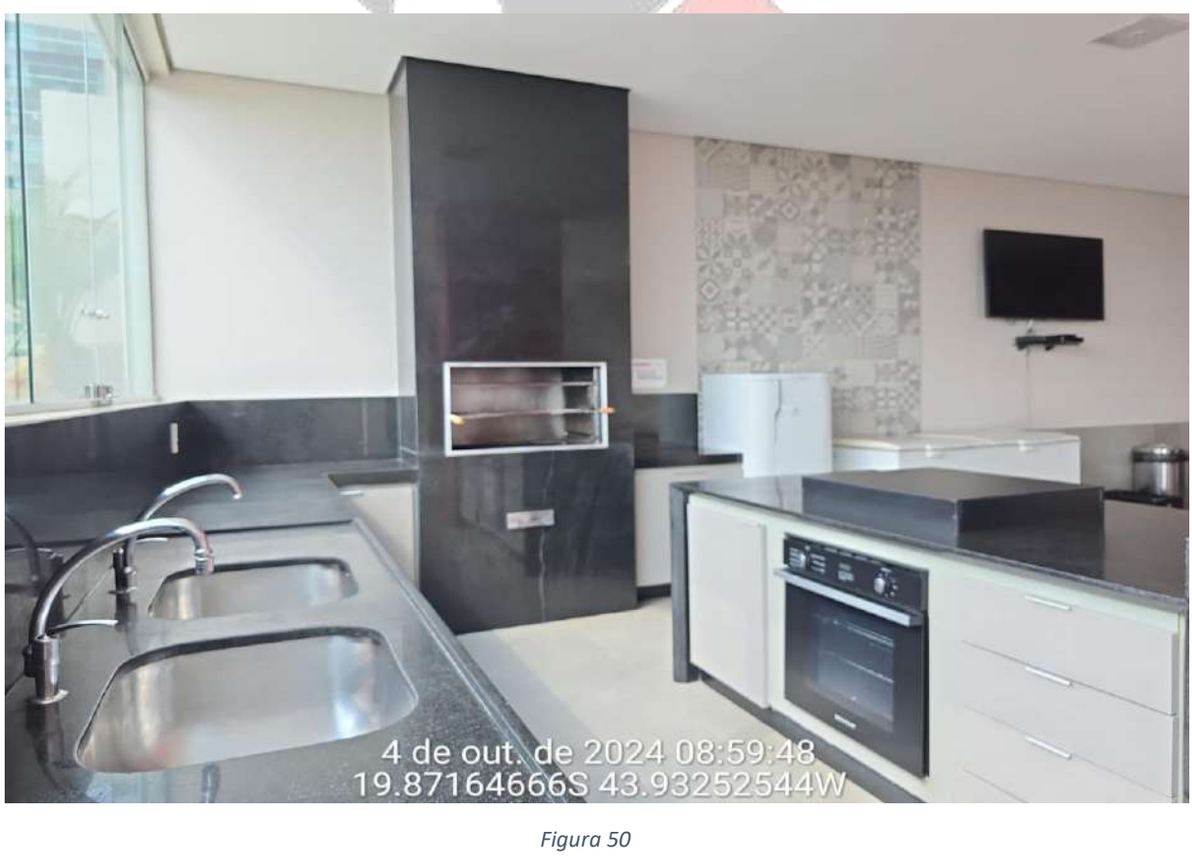


Figura 50

Número do documento: 25033121135314300010419030934
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135314300010419030934
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 51

Figura 52

Número do documento: 25033121135327800010419032726
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135327800010419032726
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Figura 53

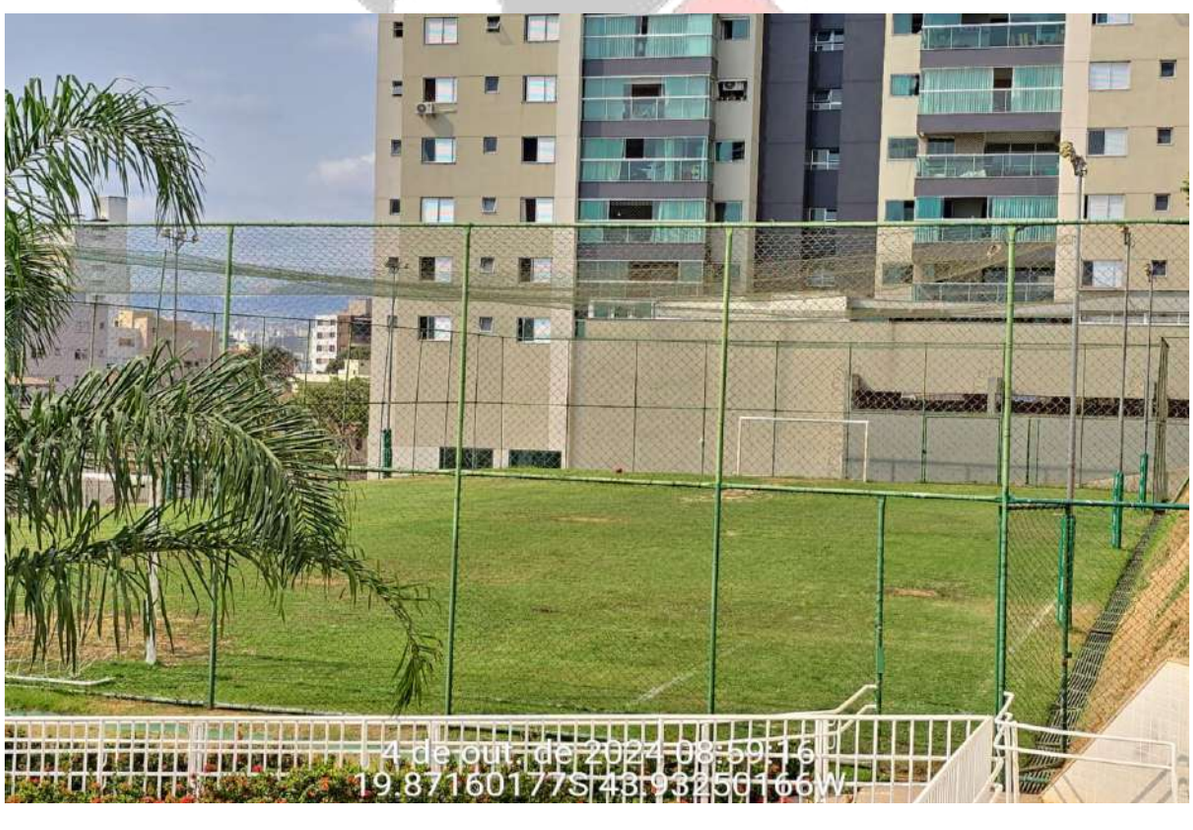


Figura 54

Número do documento: 25033121135327800010419032726
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135327800010419032726
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Avaliação Do Imóvel Venda

Imóvel avaliando

Rua Nicolina Pacheco, 296 – 8º andar bloco I

Palmares Belo Horizonte MG

Área: 147,49m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: GARAGEM

F3: POSIÇÃO E ANDAR

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 149,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.840.000,00 VALOR POR M2 R$ 12.348,99 EDIFÍCIO Torres do Horizonte LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina

Número do documento: 25033121135327800010419032726
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135327800010419032726
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Pacheco, 296 – 12.º andar bloco I BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Compl

Área: 149m²

Valor: R$1.840.000,00

Valor por metro quadrado: R$12.348,99

Fator de homogeneização OFERTA: 0,95

Fator de homogeneização GARAGEM: 0,95

Fator de homogeneização POSIÇÃO E ANDAR: 1,05

Imóvel 2:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 147,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.430.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.727,89 EDIFÍCIO Torres do Horizonte LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 296 – 4.º andar bloco I BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Complet

Área: 147m²

Valor: R$1.430.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.727,89

Fator de homogeneização OFERTA: 0,95

Fator de homogeneização GARAGEM: 1,00

Fator de homogeneização POSIÇÃO E ANDAR: 1,05

Imóvel 3:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 147,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.600.000,00 VALOR POR M2 R$ 10.884,35 EDIFÍCIO Torres do Horizonte LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 296 – 3.º andar bloco I BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Comple

Número do documento: 25033121135327800010419032726
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135327800010419032726
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Área: 147m²

Valor: R$1.600.000,00

Valor por metro quadrado: R$10.884,35

Fator de homogeneização OFERTA: 0,95

Fator de homogeneização GARAGEM: 1,00

Fator de homogeneização POSIÇÃO E ANDAR: 1,05

Imóvel 4:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 147,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.700.000,00 VALOR POR M2 R$ 11.564,62 EDIFÍCIO Torres do Horizonte LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 296 – 8.º andar bloco II BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Compl

Área: 147m²

Valor: R$1.700.000,00

Valor por metro quadrado: R$11.564,63

Fator de homogeneização OFERTA: 0,95

Fator de homogeneização GARAGEM: 0,95

Fator de homogeneização POSIÇÃO E ANDAR: 1,05

Imóvel 5:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 147,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.780.000,00 VALOR POR M2 R$ 12.108,84 EDIFÍCIO Torres do Horizonte LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 296 – 9.º andar bloco II BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Compl

Área: 147m²

Número do documento: 25033121135327800010419032726
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135327800010419032726
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Valor: R$1.780.000,00

Valor por metro quadrado: R$12.108,84

Fator de homogeneização OFERTA: 0,95

Fator de homogeneização GARAGEM: 1,05

Fator de homogeneização POSIÇÃO E ANDAR: 1,05

Imóvel 6:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 147,59 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.695.000,00 VALOR POR M2 R$ 11.484,51 EDIFÍCIO Torres do Horizonte LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 296 – 13º andar bloco II BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Compl

Área: 148m²

Valor: R$1.695.000,00

Valor por metro quadrado: R$11.484,52

Fator de homogeneização OFERTA: 0,95

Fator de homogeneização GARAGEM: 0,95

Fator de homogeneização POSIÇÃO E ANDAR: 0,95

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	12.348,99	0,95	0,95	1,05	11.702,21
2	9.727,89	0,95	1,00	1,05	9.703,57
3	10.884,35	0,95	1,00	1,05	10.857,14
4	11.564,63	0,95	0,95	1,05	10.958,93
5	12.108,84	0,95	1,05	1,05	12.682,50

Número do documento: 25033121135327800010419032726
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135327800010419032726
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

6	11.484,52	0,95	0,95	0,95	9.846,54

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 10.958,48

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 1.126,66

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = |11.702,21 - 10.958,48| / 1.126,66 = 0,66 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |9.703,57 - 10.958,48| / 1.126,66 = 1,11 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |10.857,14 - 10.958,48| / 1.126,66 = 0,09 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |10.958,93 - 10.958,48| / 1.126,66 = 0,00 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |12.682,50 - 10.958,48| / 1.126,66 = 1,53 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |9.846,54 - 10.958,48| / 1.126,66 = 0,99 < 1.73 (amostra pertinente)

Número do documento: 25033121135339900010419030439
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135339900010419030439
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 10.958,48 - 1.48 * 1.126,66/\sqrt{(6 - 1)} = 10.212,77$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 10.958,48 + 1.48 * 1.126,66/\sqrt{(6 - 1)} = 11.704,19$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$10.212,77 a R$11.704,19

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 11.702,21 (amostra 1); 10.857,14 (amostra 3); 10.958,93 (amostra 4).

Valor por m² do imóvel avaliando: R$11.172,76

Número do documento: 25033121135339900010419030439
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135339900010419030439
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$11.172,76 * 147,49 = R$1.647.870,63

Valor do imóvel avaliando: R$1.647.870,63

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente a 147,49 metros quadrados, devido aos fatores utilizados no Imóvel Urbano residencial, os valores em reais:

Valor mínimo do Imóvel avaliando	**R$ 1.506.281,44**
Valor médio do Imóvel avaliando	**R$ 1.647.870,63**
Valor máximo do Imóvel avaliando	**R$ 1.726.250,00**

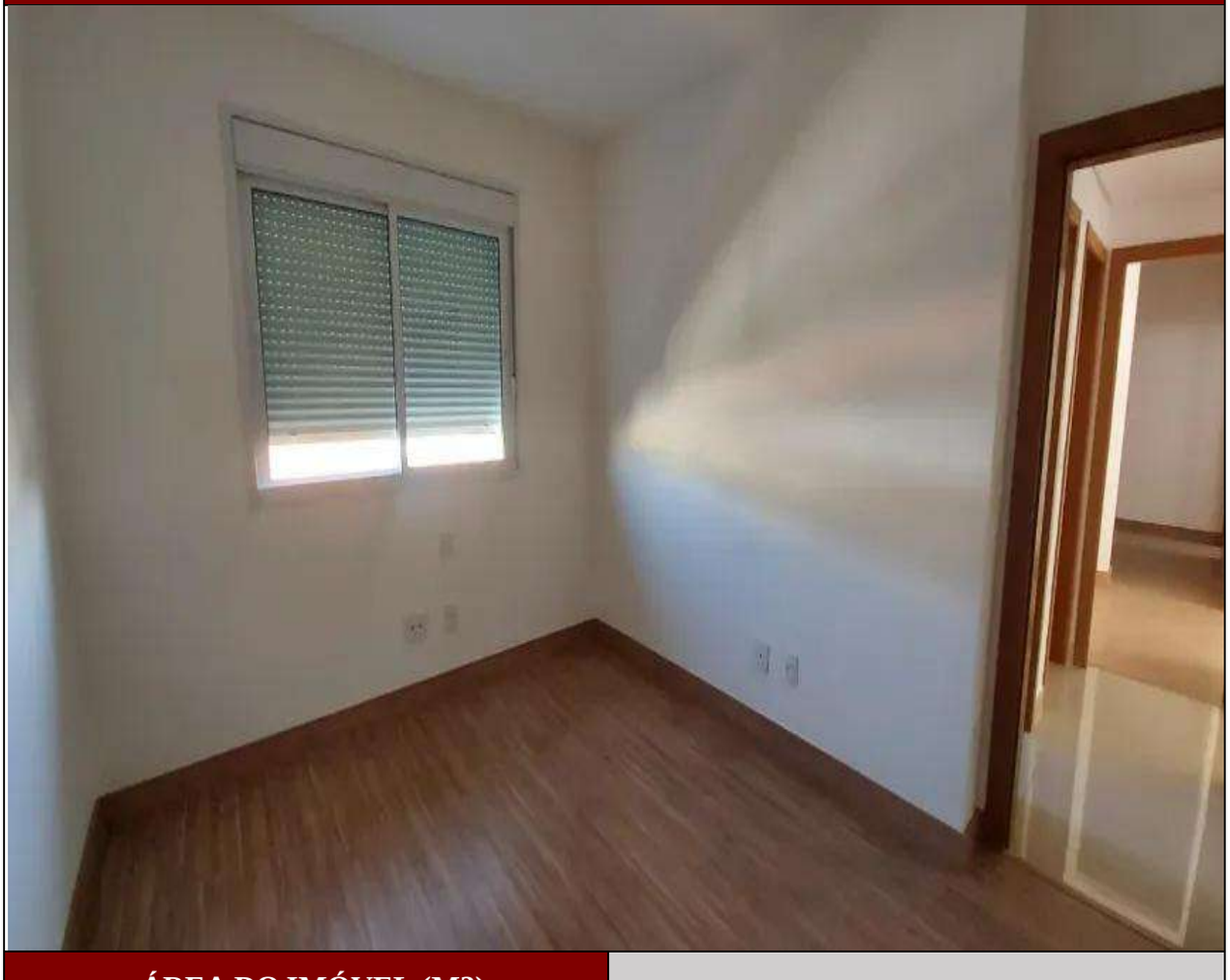
Número do documento: 25033121135339900010419030439
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135339900010419030439
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Amostras venda

AMOSTRA I	
ÁREA DO IMÓVEL (M2)	149,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 1.840.000,00
VALOR POR M2	R$ 12.348,99
EDIFÍCIO	Torres do Horizonte
LOCALIZAÇÃO	Rua Nicolina Pacheco, 296 – 12.º andar bloco I
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
ÁREA DE LAZER	Completa
VAGA DE GARAGEM	3 vagas livres e demarcadas
CONTATO	Netimóveis
TIPO	Oferta de venda - 972266

Número do documento: 25033121135339900010419030439
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135339900010419030439
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

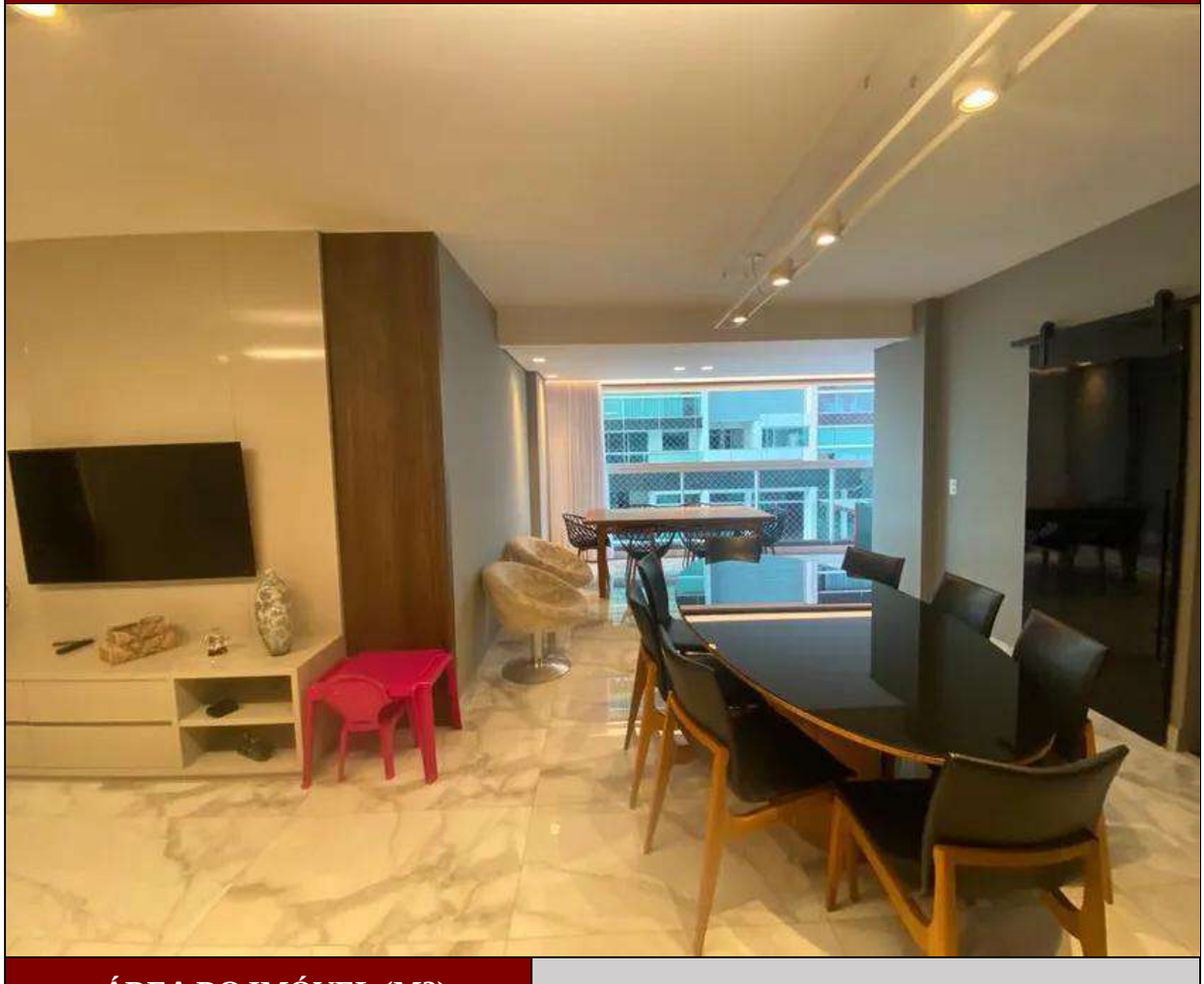
AMOSTRA II



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	147,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 1.430.000,00
VALOR POR M2	R$ 9.727,89
EDIFÍCIO	Torres do Horizonte
LOCALIZAÇÃO	Rua Nicolina Pacheco, 296 – 4.º andar bloco I
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
ÁREA DE LAZER	Completa
VAGA DE GARAGEM	2 vagas livres e 1 presa
CONTATO	Jardins dos Palmares Imóveis
TIPO	Oferta de venda - 17946

Número do documento: 25033121135339900010419030439
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135339900010419030439
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

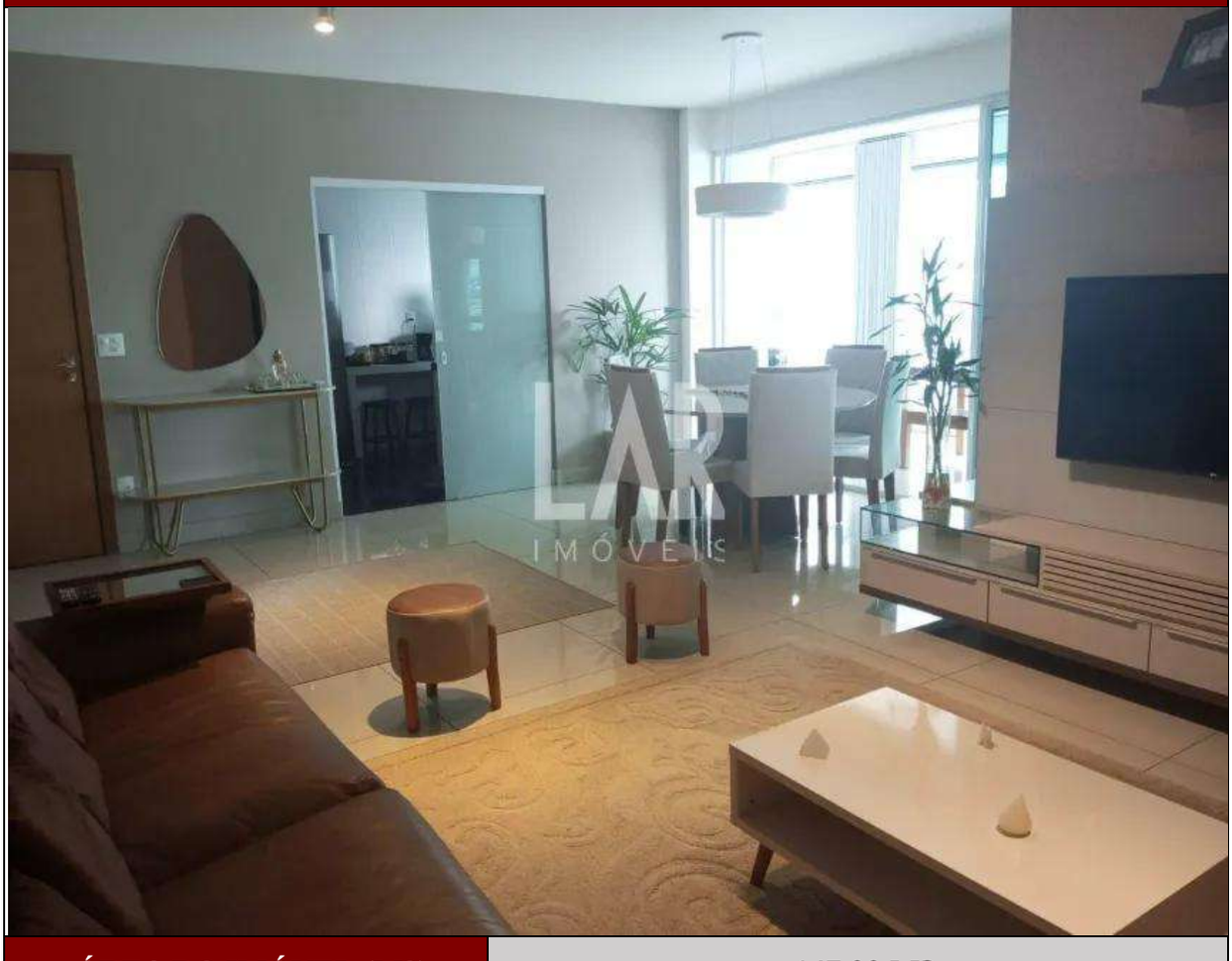
AMOSTRA III



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	147,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 1.600.000,00
VALOR POR M2	R$ 10.884,35
EDIFÍCIO	Torres do Horizonte
LOCALIZAÇÃO	Rua Nicolina Pacheco, 296 – 3.º andar bloco I
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
ÁREA DE LAZER	Completa
VAGA DE GARAGEM	2 vagas livres e 1 presa
CONTATO	Fernando Imóveis
TIPO	Oferta de venda – 2722

Número do documento: 25033121135339900010419030439
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135339900010419030439
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

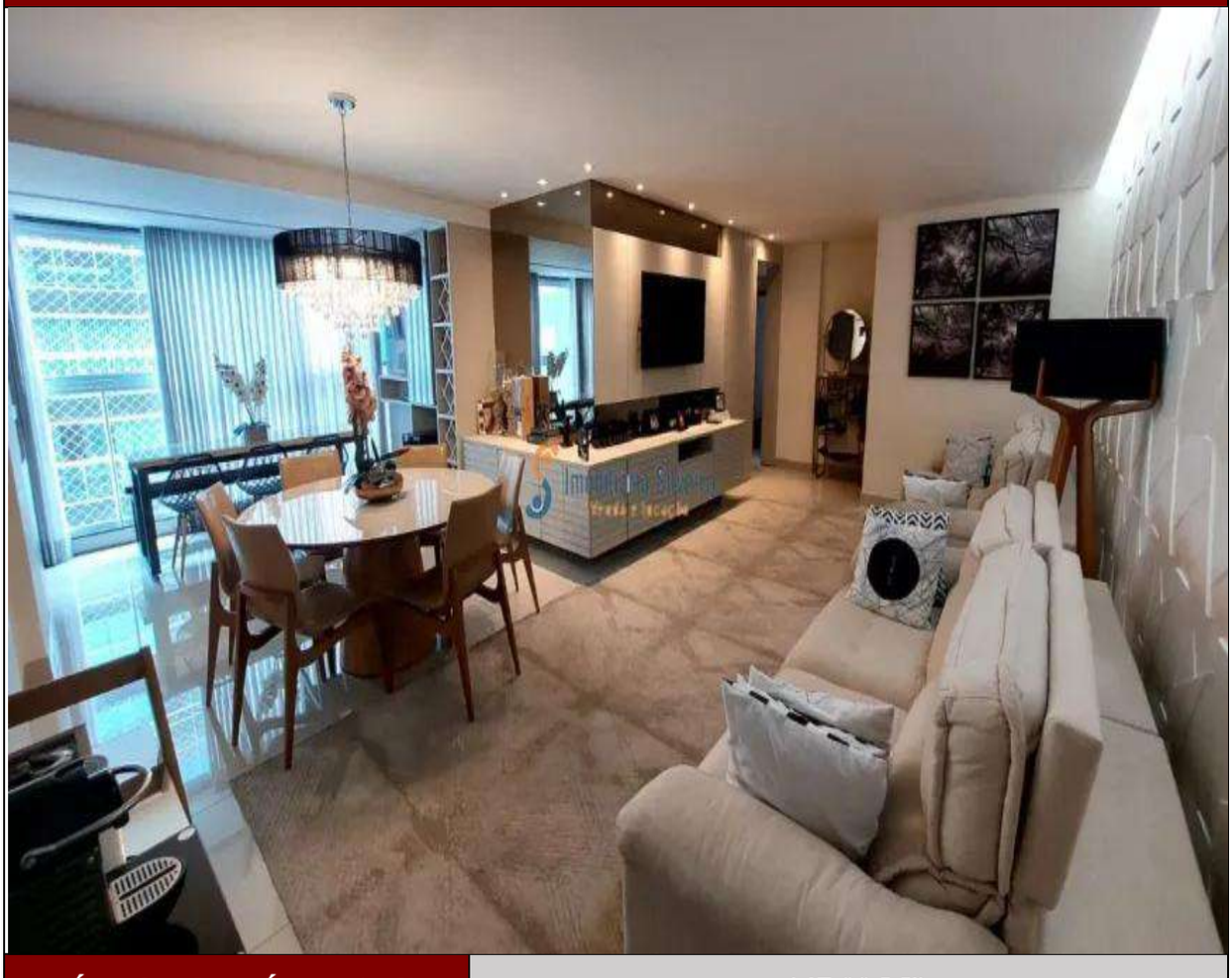
AMOSTRA IV



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**147,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.700.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 11.564,62**
EDIFÍCIO	**Torres do Horizonte**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco, 296 – 8.º andar bloco II**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Completa**
VAGA DE GARAGEM	**3 vagas de garagem paralelas**
CONTATO	**Lar Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 104454**

Número do documento: 25033121135349700010419033376
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135349700010419033376
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

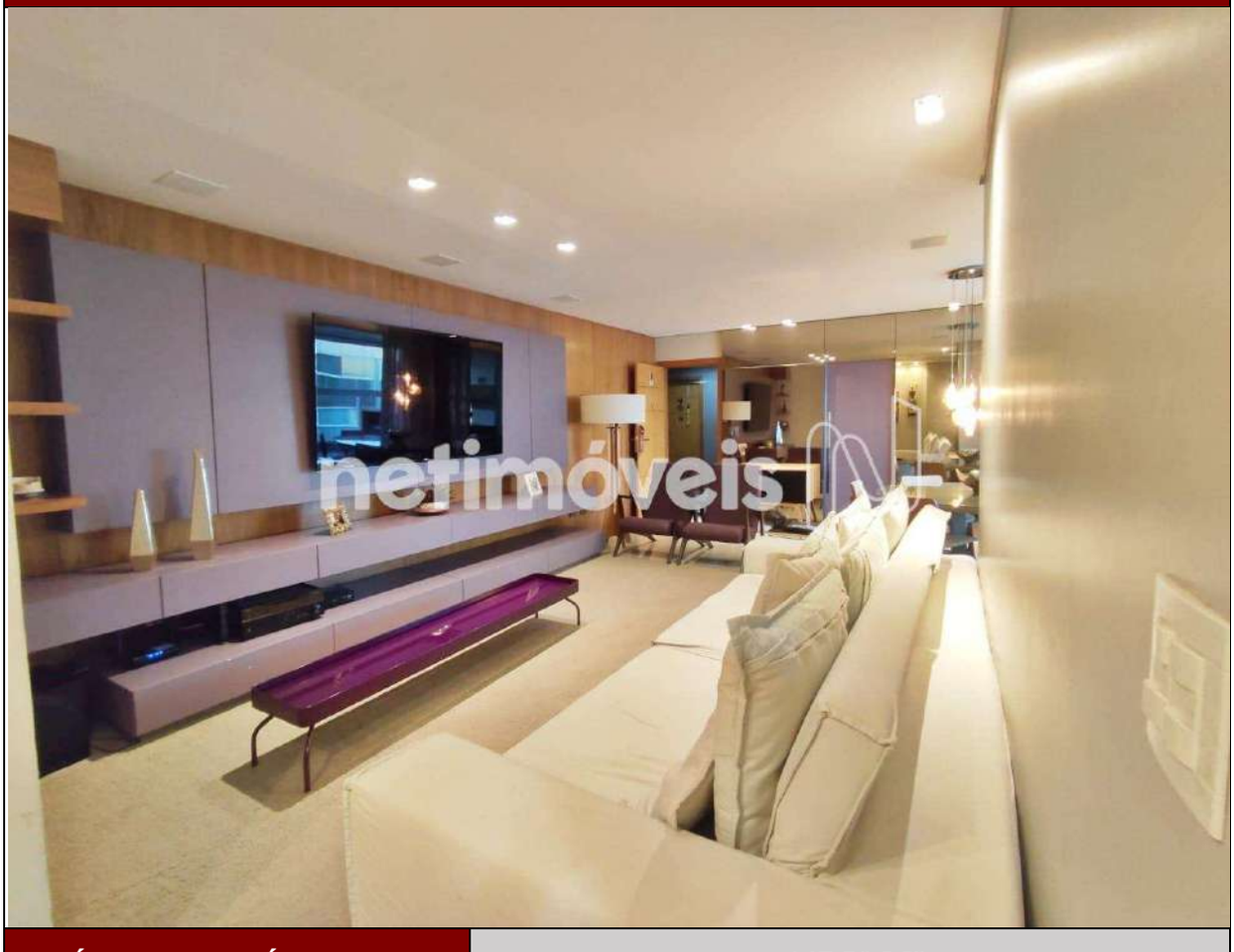
AMOSTRA V



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**147,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.780.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 12.108,84**
EDIFÍCIO	**Torres do Horizonte**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco, 296 – 9.º andar bloco II**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Completa**
VAGA DE GARAGEM	**3 vagas de garagem em linha**
CONTATO	**Silveira Imobiliária**
TIPO	**Oferta de venda – IS6631**

Número do documento: 25033121135349700010419033376
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135349700010419033376
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

AMOSTRA VI



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**147,59 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.695.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 11.484,51**
EDIFÍCIO	**Torres do Horizonte**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco, 296 – 13º andar bloco II**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Completa**
VAGA DE GARAGEM	**4 vagas de garagem, sendo 2 em linha e 2 paralelas**
CONTATO	**Netimóveis**
TIPO	**Oferta de venda – 913394**

Número do documento: 25033121135349700010419033376
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135349700010419033376
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Documentos

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 117936	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5.º OFÍCIO BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS FOLHA Nº	REGISTRO ANTERIOR VIDE ABAIXO.
DATA 08/09/2015		

IMÓVEL constituído pela fração ideal de 0,0096608, do terreno formado pelos lotes 07 (com área de 720,00m²), 08 (com área de 720,00m²), 09 (com área de 720,00m²), 10 (com área de 720,00m²), 11 (com área de 720,00m²), 12 (com área de 720,00m²), 20 (com área de 705,00m²), 21 (com área de 705,00m²), 22 (com área de 705,00m²) e 23 (com área de 705,00m²), todos quarteirão 07, do Bairro Palmares, nesta Capital, limites e confrontações da planta respectiva, que corresponderá ao Apto. 803, do 8º Pavimento, do Bloco 01, do Residencial Torres do Horizonte (em construção), situado à Rua Nicolina Pacheco, nº 296, com as seguintes características: 147,493m² de área privativa total, 137,737m² de área comum, 285,230m² de área real total, com direito às vagas de garagem de nºs 136, 137 e 138 e ao boxe de nº 36. PROPRIETÁRIA: UNENCO - UNIÃO DE ENGENHEIROS CONSTRUTORES S/A, CNPJ-25.415.563/0001-71, com sede nesta Capital, à Rua Democrata, 180, Bairro São Paulo. Dou fé. O Oficial, ama/nct

REGISTROS ANTERIORES: R.9-32760, R.9-32761, R.9-32762, R.9-32763, R.6-32764, R.6-32765, R.9-32769, R.9-32770, R.10-32771, R.10-32772 e R.33-103564, todos Lº 02, deste Serviço. Dou fé. O Oficial, ama/nct

AV.1-117936 (INDICACAO DE HIPOTECA) PROT.229945 de 02/09/2015 - DATA:08/09/2015. Certifico R.4-103564, Lº 02, deste Serviço, referente a Primeira e Especial Hipoteca a favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Dou fé. O Oficial, ama/nct

AV.2-117936 (INDICACAO DE ORIGEM) PROT.229945 de 02/09/2015 DATA:08/09/2015. Certifico AV.11-32760, AV.11-32761, AV.11-32762, AV.11-32763, AV.10-32764, AV.10-32765, AV.11-32769, AV.11-32770, AV.12-32771 e AV.12-32772, todos Lº 02, deste Serviço referente a origem dos lotes. Dou fé. O Oficial, ama/nct

AV.3-117936 (INDICACAO DE INSTITUICAO) PROT.229945 de 02/09/2015 - DATA:08/09/2015. Certifico R.6-103564, Livro 2 deste Serviço, referente a Instituição de Condomínio do Residencial Torres do Horizonte. Dou fé. O Oficial, ama/nct

AV.4-117936 (INDICACAO DE CONVENÇÃO) PROT.229945 de 02/09/2015 - DATA:08/09/2015. Certifico registro 5625, Livro 3 Auxiliar deste Serviço, referente à Convenção de Condomínio do Residencial Torres do Horizonte. Dou fé. O

Continua no Verso...

Rua Alvarenga Peixoto, 568 • Lourdes • Belo Horizonte / MG • Cep.: 30180.124 - Fone:(31) 2511.9091

Número do documento: 25033121135349700010419033376
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135349700010419033376
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

SERVIÇO DO 5.° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.° 1

ama/nct

Oficial,

AV.5-117936 (INDICACAO DE INCORPORACAO) PROT.229945 de 02/09/2015 - DATA:08/09/2015. Certifico R.2-103564, Livro 2 deste Serviço, referente a Incorporação do Residencial Torres do Horizonte. Dou fé. O Oficial.

ama/nct

AV.6-117936 (BAIXA DE CONSTRUCAO) PROT.229945 de 02/09/2015 DATA:08/09/2015. Certifico baixa de construção e habite-se de 01/09/2015 para vários imóveis, entre eles o objeto desta matrícula, conforme certidão nº 03872/2015 de 01/09/2015 expedida pela PMBH, processo nº 01.019.647.10-50. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial.

ama/nct

Protocolo **229945** - Data **02/09/2015**

Tipo do Ato	Qtd.	Vl.Título	Emol.	Tx.Fiscal	Recompe	Total
Prenotação	1		23,56	5,04	1,41	30,01
Averbação	714		8.746,50	2.913,12	521,22	12.180,84
Abertura ou Cancelamento de Matrícula	98		1.509,20	502,74	90,16	2.102,10
Baixa de Construção	1	383.266,50	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	6	383.723,56	4.087,14	2.400,36	245,22	6.732,72
Baixa de Construção	2	383.918,31	1.362,38	800,12	81,74	2.244,24
Baixa de Construção	8	383.950,10	5.449,52	3.200,48	326,96	8.976,96
Baixa de Construção	14	383.962,02	9.536,66	5.600,84	572,18	15.709,68
Baixa de Construção	1	384.089,21	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	2	384.109,08	1.362,38	800,12	81,74	2.244,24
Baixa de Construção	2	384.152,80	1.362,38	800,12	81,74	2.244,24
Baixa de Construção	13	384.188,57	8.855,47	5.200,78	531,31	14.587,56
Baixa de Construção	1	384.335,62	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	384.379,34	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	3	384.621,78	2.043,57	1.200,18	122,61	3.366,36
Baixa de Construção	1	384.780,76	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	384.943,71	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	385.007,30	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	3	385.174,23	2.043,57	1.200,18	122,61	3.366,36
Baixa de Construção	2	385.190,12	1.362,38	800,12	81,74	2.244,24
Baixa de Construção	1	385.210,00	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	385.381,02	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	385.400,77	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	385.460,39	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	385.655,13	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	386.000,91	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	386.675,28	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	2	387.101,83	1.362,38	800,12	81,74	2.244,24

Continua na folha 2

Número do documento: 25033121135349700010419033376
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135349700010419033376
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.º 2

Baixa de Construção	1	388.878,40	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	391.541,27	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	391.600,88	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	391.648,58	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	391.950,63	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	392.113,59	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	392.228,84	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	392.344,10	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	392.463,34	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	396.187,38	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	396.386,10	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	396.851,11	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	3	397.236,63	2.043,57	1.200,18	122,61	3.366,36
Baixa de Construção	2	397.463,17	1.362,38	800,12	81,74	2.244,24
Baixa de Construção	1	397.622,15	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	397.669,84	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	397.812,92	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	401.715,82	681,19	400,06	40,87	1.122,12
Baixa de Construção	1	673.050,33	737,76	516,72	44,26	1.298,74
Baixa de Construção	1	675.113,06	737,76	516,72	44,26	1.298,74
Baixa de Construção	1	699.249,79	737,76	516,72	44,26	1.298,74
Baixa de Construção	1	700.573,27	737,76	516,72	44,26	1.298,74
Baixa de Construção	1	701.777,53	737,76	516,72	44,26	1.298,74
Baixa de Construção	1	705.950,68	737,76	516,72	44,26	1.298,74
Certidão Inteiro Teor/Resumo	100		1.346,00	504,00	81,00	1.931,00
Arquivamento	12		54,36	18,12	3,24	75,72
—— Total ——			78.775,66	43.848,86	4.722,63	127.347,15

Dou fé. O Oficial,

AV.7-117936 (CND / INSS) PROT.229946 de 02/09/2015
DATA:08/09/2015. Certifico CND/INSS nº 002842015-88888537, datada de 25/08/2015, para vários imóveis, entre eles o objeto desta matrícula, em nome de UNENCO - UNIÃO DE ENGENHEIROS CONSTRUTORES S/A. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial,
ama/nct

Protocolo 229946 - Data 02/09/2015

Tipo do Ato	Qtd.	Vl.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação	1		23,56	5,04	1,41	30,01
Averbação	126		1.543,50	514,08	91,98	2.149,56
Certidão Inteiro Teor/Resumo	98		1.319,08	493,92	79,38	1.892,38
Arquivamento	7		31,71	10,57	1,89	44,17
—— Total ——			2.917,85	1.023,61	174,66	4.116,12

Dou fé. O Oficial,

Continua no Verso...

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

Número do documento: 25033121135349700010419033376
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135349700010419033376
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.º 2

AV.8-117936 (INDICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA) PROT.237038 de 19/04/2016- DATA:22/04/2016. Certifico que fica extinta a hipoteca mencionada na AV.1 desta matrícula, em virtude de seu cancelamento, conforme AV.285-103564, Lº 02 deste Serviço. Dou fé. O Oficial. ama/plf

Protocolo **237038** - Data **19/04/2016**

Tipo do Ato	Qtd.	Vl.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação	1		26,05	5,57	1,56	33,18
Cancelamento Ônus/Direito	1	172.407,51	37,22	12,28	2,23	51,73
Averbação	1		13,54	4,51	0,81	18,86
Certidão Inteiro Teor/Resumo	1		14,89	5,57	0,89	21,35
Certidão Relatório/Quesitos	1		26,05	5,57	1,56	33,18
Arquivamento	14		70,14	23,38	4,20	97,72
----- Total -----			187,89	56,88	11,25	256,02

Dou fé. O Oficial.

R.9-117936 (COMPRA E VENDA) PROT.297181 de 11/05/2021 DATA:21/05/2021. TRANSMITENTE: UNENCO UNIÃO DE ENGENHEIROS CONSTRUTORES S/A, CNPJ-25.415.563/0001-71, com sede à Rua Democrata, nº 65, Bairro São Paulo, nesta Capital, no ato representada por seu diretor presidente, Evencio Alvarenga Bastos, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CIM-1.180.530 SSP/MG, CPF-448.529.086-72, endereço eletronico: evencio@unenco.com.br; e por seu diretor adjunto Tiago Menezes Alvarenga, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CIMG-13.951.716 SSP/MG, CPF-095.046.476-77, endereço eletronico: tiago@unenco.com.br, ambos com endereço comercial na Rua Democrata, 65, Bairro São Paulo, nesta Capital. ADQUIRENTE: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A, CNPJ-06.065.202/0001-06, com sede na Rua dos Goitacazes, 216 - Loja 01, Bairro Centro, nesta Capital, no ato representada por seu diretor presidente Anderson Vilaca Costa, brasileiro, comerciante, CIM-5.470.256 SSP/MG, CPF-816.839.876-91, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente domiciliado na Rua São Lázaro, 1.164, Apto 201, Bairro Sagrada Familia, nesta Capital, endereço eletronico: anderson@decisaoatacarejo.com.br; e por sua diretora administrativa Valeria Vilaça Costa Bax, brasileira, diretora administrativa, CIMG-5.505.371 SSP/MG, CPF-816.839.606-53, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, residente domiciliada na Rua dos Goitacazes, 216, Loja 01, Bairro Centro, nesta Capital, endereço eletronico:

Continua na folha 3

Número do documento: 25033121135363200010419030733
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135363200010419030733
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.º 3

valeria@decisaoatacarejo.com.br. TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda datada de 01/04/2021, lavrada no Serviço Notarial do 8º Ofício desta Capital, Lº 1111N, fls. 013/14. VALOR: R$700.000,00, quitados. ITBI sobre a avaliação de R$916.236,92, tendo sido recolhido o valor de R$27.487,10 no dia 28/01/2021, (índice cadastral do imóvel: 398.007.007.028-1). O imóvel objeto desta matrícula encontra-se quite com a Fazenda Pública Municipal no periodo de 01/2000 a 03/2021. Dou fé. O Oficial. drm/ltf

Protocolo 297181 - Data 11/05/2021

Tipo do Ato	Qtd.	Vl.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		34,12	7,30	2,05	43,47
Registro (4549-2)	1	916.236,92	2.490,40	2.037,59	149,41	4.677,40
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		19,51	7,30	1,17	27,98
----- ISS -----						127,20
----- Total -----			2.544,03	2.052,19	152,63	4.876,05

Dou fé. O Oficial.

R.10-117936 (DAÇÃO EM PAGAMENTO) PROT.337263 de 02/04/2024 DATA:03/04/2024. TRANSMITENTE: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ-06.065.202/0001-06, com sede na Avenida do Contorno, nº 2.905, sala 405, Bairro Santa Efigenia, nesta Capital, endereço eletronico: decparempreediementos@gmail.com, no ato representada pelos diretores Anderson Vilaça Costa, adiante qualificado, e por Valeria Vilaça Costa Bax, adiante qualificada. ADQUIRENTES: ANDERSON VILAÇA COSTA, brasileiro, comerciante, CIMG-5.470.256 SSP/MG, CPF-816.839.876-91, endereço eletronico: anderson@decisaoatacarejo.com.br, casado sob o regime da comunhao parcial de bens com Mariana Costa Longuinho Vinagre Vilaça, brasileira, medica, CIMG-11.433.210 PC/MG, CPF-013.043.596-11, endereço eletronico: marianavilaca@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Jose Alexandre Ferreira, 382, Bairro Paqueta, nesta Capital, (adquirente de 25% do imóvel); VALERIA VILAÇA COSTA BAX, brasileira, comerciante, CIMG-5.505.371 SSP/MG, CPF-816.839.606-53, endereço eletronico: valeria.bax@gmail.com, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, com Andre Luiz Bax de Castro, brasileiro, administrador de empresas, CIM-3.999.433 SSP/MG, CPF-688.986.496-49, endereço eletronico: andre.bax@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Alcobaça, nº 132, AP 1104, Bairro Indaiá, nesta Capital, (adquirente de 25% do imóvel); LEONARDO VILAÇA COSTA, brasileiro, solteiro,

Continua no Verso...

Número do documento: 25033121135363200010419030733
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135363200010419030733
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

CNM: 058693.2.0117936-74

SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.º 3

comerciante, CIMG-10.709.155 SSP/MG, CPF-066.539.946-43, residente e domiciliado na Rua do Vale, nº 424, torre 4, AP 2303, Bairro Vila da Serra, Nova Lima/MG, endereço eletronico: leonardo@decisaoatacarejo.com.br, (adquirente de 25% do imóvel), e EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, comerciante, CIMG-9.185.385 SSP/MG, CPF-036.809.256-97, endereço eletronico: eulerjrbh@gmail.com, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Claudia Barbosa de Menezes Costa, brasileira, enfermeira, CIM-8.985.127 SSP/MG, CPF-059.205.246-00, endereço eletronico: menezesclaudia160@yahoo.com, residentes e domiciliados na Rua Castelo de Évora, nº 56, Bairro Castelo, nesta Capital, (adquirente de 25% do imóvel). TITULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento datada de 19/03/2024, lavrada no Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Lobo Leite, Município e Comarca de Congonhas/MG, Lº 40, fls. 180/181. VALOR: R$1.500.000,00. ITBI sobre a avaliação de R$1.500.000,00, tendo sido recolhido o valor de R$45.000,00 no Banco Itaú no dia 19/02/2024, (índice cadastral do imóvel: 398.007.007.028-1). O imóvel objeto desta matrícula encontra-se quite com a Fazenda Pública Municipal no periodo de 01/2000 a 03/2024. Dou fé. O Oficial, drm/vro

Protocolo 337263 - Data 02/04/2024

Tipo do Ato	Qtd.	Vl.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		45,69	9,78	2,74	58,21
Registro (4551-8)	1	1.500.000,00	3.888,78	3.181,83	233,31	7.303,92
Registro (4548-4)	1	759.000,00	3.175,69	2.224,41	190,53	5.590,63
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	2		52,22	18,56	3,14	74,92
---- ISS ----						358,12
---- Total ----			7.162,38	5.435,58	429,72	13.385,80

Dou fé. O Oficial,

AV.11-117936 (RETIFICAÇÃO DE CI) PROT.339980 de 04/06/2024 - DATA:14/06/2024. Certifico de conformidade com fotocópia autenticada da CNH de EULER MARTINS COSTA JUNIOR, que o nº correto da CI do mesmo é M-9.185.386 SSP/MG e não como constou. Documento arquivado. Selo de Consulta: HVQ/87757 Código de Segurança: 2789-0002-8356-1525. Dou fé. O Oficial. gam/lhf

R.12-117936 (DOAÇÃO) PROT.339980 de 04/06/2024 DATA:14/06/2024. DOADORES: EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, comerciante, CIM-9.185.386 SSP/MG, CPF-036.809.256-97, e s/m CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA,

Continua na folha 4

Número do documento: 25033121135363200010419030733
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135363200010419030733
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 058693.2.0117936-74

SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.º 4

brasileira, enfermeira, CIM-8.985.127 SSP/MG, CPF-059.205.246-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Castelo de Évora, nº 56, Bairro Castelo, nesta Capital; LEONARDO VILAÇA COSTA, brasileiro, solteiro, comerciante, CIMG-10.709.155 SSP/MG, CPF-066.539.946-43, residente e domiciliado na Rua do Vale, nº 424, Torre 4, Apto. 2303, Bairro Vila da Serra, Nova Lima/MG, endereço eletrônico: leonardo@decisaoatacarejo.com.br; VALÉRIA VILAÇA COSTA BAX, brasileira, comerciante, CIMG-5.505.371 SSP/MG, CPF-816.839.606-53, e s/m ANDRÉ LUIZ BAX DE CASTRO, brasileiro, administrador de empresas, CIM-3.999.433 SSP/MG, CPF-688.986.496-49, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Alcobaça, nº 132, AP 1104, Bairro Indaiá, nesta Capital; e ANDERSON VILAÇA COSTA, brasileira, comerciante, CIMG-5.470.256 SSP/MG, CPF-816.839.876-91, e s/m MARIANA COSTA LONGUINHO VINAGRE VILAÇA, brasileira, médica, CIMG-11.433.210 PC/MG, CPF-013.043.596-11, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua José Alexandre Ferreira, nº 382, Bairro Paquetá, nesta Capital. DONATÁRIA: BJA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ-53.974.878/0001-94, estabelecida na Rua Nelson Soares de Faria, nº 235, Sala 2, Bairro Cidade Nova, nesta Capital, no ato representada por seu sócio administrador, André Luiz Bax de Castro Júnior, brasileiro, casado, empresário, CI-19.182.931 SSP/MG, CPF-123.567.076-70, residente e domiciliado na Rua Alcobaça, nº 1232, Apto 1104, Bairro São Francisco, nesta Capital. TITULO: Escritura Pública de Doação datada de 29/05/2024, lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Lobo Leite, Comarca de Congonhas/MG, Lº 41, fls. 29/30. AVALIAÇÃO: R$501.903,00. ITCD sobre o valor de R$1.675.236,92 (sendo R$916.236,02 referente ao imóvel objeto desta matrícula), tendo sido recolhido o valor de R$83.761,84 (incluido nestes valores outro imóvel) no Banco C6 S.A. no dia 22/05/2024, (índice cadastral do imóvel: 398.007.007.028-1). Determinam, os doadores, que saia o imóvel, da parte disponível de seus bens, que não será, por ocasião da morte deles, trazido à colação. Selo de Consulta: HVQ/87757 - Código de Segurança: 2789-0002-8356-1525. Dou fé. O Oficial,

gam/lhf

Protocolo 339980 - Data 04/06/2024

Tipo do Ato	Qtd.	Vl.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4761-9)	1		45,69	9,78	2,74	58,21
Registro (4549-2)	1	916.236,92	3.333,81	2.727,64	200,01	6.261,46
Registro (4548-4)	1	759.000,00	3.175,69	2.224,41	190,53	5.590,63

Continua no Verso...

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

Número do documento: 25033121135363200010419030733
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135363200010419030733
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

CNM: 058693.2.0117936-74

SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 117936 FOLHA N.4

Averbação (4135-0)	2	47,50	15,80	2,84	66,14
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	2	52,22	19,56	3,14	74,92
Arquivamento (8101-8)	1	8,79	2,92	0,53	12,24
---- ISS ----					333,19
---- Total ----		6.663,70	5.000,11	399,79	12.396,79

Dou fé. O Oficial,

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO
5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Alvarenga Peixoto, 568 - Lourdes - B. Hte. - Fones: (31) 2511-9091 / 2511-9092

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO DO 5º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS BHTE
SELO DE CONSULTA: HVQ87757
CODIGO DE SEGURANÇA: 2789 0002 8356 1525
Quantidade de atos praticados: 005
Ato(s) praticado(s) por: SEBASTIAO B QUINTÃO - OFICIAL
Protocolo Nº 339980 Data: 04/06/2024
Emol: R$ 6.959,70 - TFJ: R$ 4.970,77
Valor Final: R$ 11.930,47 - ISSQN: R$ 326,29
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO
5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Alvarenga Peixoto, 568 - Lourdes - B. Hte. - Fones: (31) 2511-9091 / 2511-9092

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO DO 5º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS BHTE
SELO DE CONSULTA: HVQ87752
CODIGO DE SEGURANÇA: 3859 7718 3311 2393
Quantidade de atos praticados: 001
Ato(s) praticado(s) por: SEBASTIAO B QUINTÃO - OFICIAL
Protocolo Nº 339980 Data: 04/06/2024
Emol: R$ 27,89 - TFJ: R$ 9,79
Valor Final: R$ 37,45 - ISSQN: R$1,31
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

EM BRANCO

Número do documento: 25033121135363200010419030733
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135363200010419030733
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE LANCAMENTOS E DESONERACOES TRIBUTARIAS - IPTU / 2024

Nome: **BJA EMPREENDIMENTOS LTDA**
CPF/CNPJ: **53.974.878/0001-94**
Identificador: **398007 007 0281**
Endereço: **RUA NICOLINA PACHECO, 296 - APT 803- BLOCO 1 - PALMARES - 31155-675 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento
01.24.6410519.09
Data de emissão
15/07/2024
Data de vencimento
15/07/2024

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
398007 007 028-1	13.001.24.0730809	01.24.6410519.09

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**APARTAMENTO**
Tipo de lançamento:	**RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	7.140,00
Área Construída:	241,56
Fração Ideal:	0,009661
Zona Homogênea/Zona Uso::	NE206/ZAP
Classificação/Padrão Acabamento:	AP3/P4

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL:	665.280,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 170.008,00	0,60%	1.020,05
de 170.008,01 até 425.027,00	0,70%	1.785,13
de 425.027,01 até 665.280,00	0,75%	1.801,90

Imposto Calculado:	4.607,08
(-)Desc.programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	4.607,08
Taxa de coleta de resíduos	414,72
Taxa fiscalização aparelhos transporte	9,49
Contribuição de iluminação publica	0,00
Total	5.031,29

Código débito automático 12439800700007000 2809

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	QUITADA
Parcela Abril:	QUITADA
Parcela Maio:	QUITADA
Parcela Junho:	QUITADA
Parcela Julho:	457,39
Parcela Agosto:	457,39
Parcela Setembro:	457,39
Parcela Outubro:	457,39
Parcela Novembro:	457,39
Parcela Dezembro:	457,39
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	457,39
Quitação integral com desconto de 2%:	2.689,45

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

A PBH concede o desconto de 2% nas parcelas de julho a dezembro, para quitação integral do IPTU até 15/07/2024. Para garantir o desconto, pague o valor indicado no campo "Quitação integral com desconto de 2%", informado acima.

Emissão:15/07/2024 CTM:04 08104 00655 Lograd:117186 Bairro:0740/0398

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.24.6410519.09	15/07/2024	

Nome: **BJA EMPREENDIMENTOS LTDA**
CPF/CNPJ: **53.974.878/0001-94**

NÃO RECEBER APÓS 15/07/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81730000000-4 00000521202-2 40715012464-9 10519090000-8

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: BJA EMPREENDIMENTOS LTDA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096148

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096148, 31 de Março de 2025

Número do documento: 25033121135377900010419029433
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135377900010419029433
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Encerramento Do Ptam

Para o valor **MÉDIO DE VENDA** na região da avaliação mercadológica o valor é de **R$ 1.647.870,63 (HUM MILHÃO, SEISCENTOS E QUARENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E SETENTA REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS**).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matériae só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentadoaos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 64 (Sessenta e quatro) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

_____

MICHELE FARIA GRUGEL

Corretora/Perita Imobiliária/ Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121135377900010419029433
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135377900010419029433
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Bibliografia

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

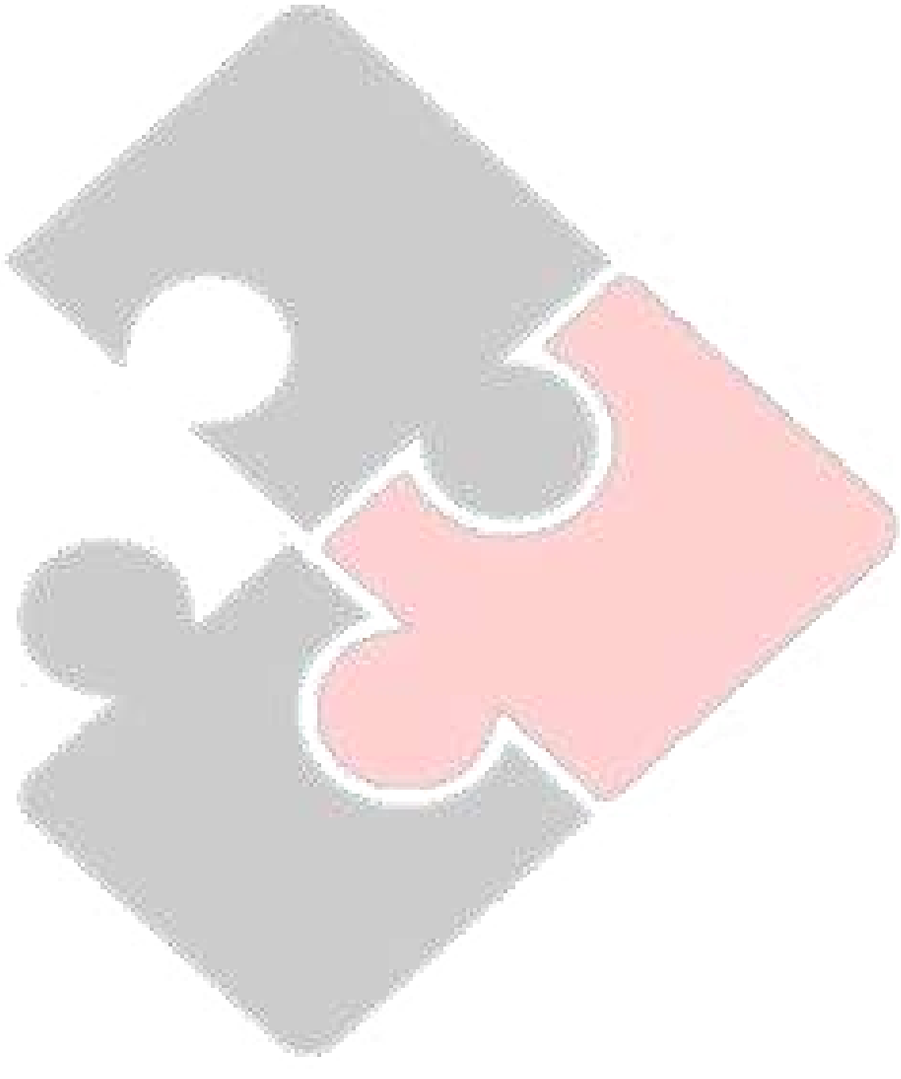
Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.



2025

Grugel
Avaliações & Perícias

Avaliação de Máquinas, Móveis e Equipamentos

Grugel Consultoria & Negócios
Celular: +55 (31) 99205-5125
periciasmg1@gmail.com

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Sumário

Ressalvas 4
Avaliação de Máquinas, Móveis e Equipamentos 4
Relação de Maquinários/Móveis/Equipamentos e Valores 6
Conclusão 15
Relatório Fotográfico Máquinas/Móveis e Equipamentos 16
Encerramento 85
Currículo da Empresa 86
Responsáveis Técnicos 87
Bibliografia 88
Certidão CREA 89

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Folha Resumo

Solicitante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06

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

Objetivo: Obtenção do valor de mercado.

Metodologia utilizada:
Método de Cole para avaliação de máquinas, móveis e equipamentos

Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamentos
(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)
Intervalo de Confiança - IC Valor da avaliação
Valor total dos móveis, maquinários e equipamentos: ..... R$ 4.141.737,13

Referência: NBR 14.653-1 **e** NBR 14.653-5

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, a documentação relativa as máquinas, móveis e equipamentos é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza das máquinas, móveis e equipamentos, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções da presente avaliação.

Avaliação de Máquinas, Móveis e Equipamentos

Na avaliação de uma máquina, móvel e equipamento além do fator depreciação, há de se considerar a obsolescência funcional gerada pelo advento de novas tecnologias, bem como a perda da utilidade em função do desinteresse pela aquisição dos elementos produzidos pelo equipamento sob avaliação.

O custo de uma máquina, móvel ou equipamento não é necessário ou obviamente igual ao seu valor, embora o custo seja um componente de binômio preço/valor. Por outro lado, na investigação do valor de uma máquina, móvel ou equipamento procura-se conhecer tanto o custo original quanto o de reposição.
São três os caminhos mais usuais para avaliação de máquinas, móveis e equipamentos. Vejamos a seguir:

Informação de Mercado: embora seja considerado o método mais exato, nem sempre é possível pela falta de disponibilidade no mercado, por diversos motivos: o mais comum é que não sejam mais fabricadas ou foram substituídas por equipamentos mais modernos.

Renda que a máquina ou equipamento possa produzir: permite a análise da lucratividade de determinado bem, sendo, porém, altamente subjetivo e instável, num mundo globalizado em que não se tem possibilidade de conhecimento da totalidade das informações pertinentes e a real situação das variações mercadológicas mundiais, bem como

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

a dinâmica das variações de custo em virtude das alterações no valor dos insumos, impostos, variações cambiais, etc...

Custo menos depreciação: embora não seja um método de tanta exatidão, permite grande aproximação do valor de determinado bem, que é a finalidade da avaliação. Este processo consiste na determinação de uma curva matemática que ligue ao preço da máquina, móvel ou equipamento novo, ao seu valor residual final através da vida útil do equipamento.

Antes de iniciarmos o tratamento matemático há necessidade de estabelecermos alguns conceitos úteis, com respectiva terminologia, visando à padronização no decorrer deste trabalho de avaliação de máquinas, móveis e equipamentos.

Vida Útil: é o tempo previsto entre o início do funcionamento de determinada máquina, móvel ou equipamento e de sua retirada de serviço, já totalmente depreciada, ou seja, apenas com o valor residual.

Depreciação: é a perda do valor de determinado bem no decorrer do tempo. A depreciação ocorre por três motivos principais:
I – Deterioração: é a perda física do valor, podendo, geralmente, ocorrer por acidente, desgaste ou corrosão.
II – Obsolescência: é a perda do valor por motivos técnicos e econômicos. Neste caso novos lançamentos de máquinas e equipamentos permitem a confecção de produto semelhante, geralmente de melhor qualidade a custo reduzido em relação ao que era produzido inicialmente. O equipamento obsoleto pode produzir determinado produto, porém, a margem de lucro é nenhuma ou satisfatória.
III – Perda Útil: é a perda de valor funcional que ocorre quando não mais existe a procura pelos produtos que determinada máquina ou equipamento possa produzir.
IV – Esperança de Vida: é o tempo previsto entre a vistoria e a data provável de retirada em serviço, devendo ser levado em conta todos os fatores que levam determinada máquina ou equipamento a serem depreciados.
V – Vida Aparente: é o tempo estimado pelo Avaliador, geralmente resultado da diferença entre vida útil e a esperança de vida.

Sem prejuízo da depreciação física, temos que nas máquinas, móveis e equipamentos a depreciação de ordem funcional e/ou econômica se sobrepõe àquela. Assim os princípios de inadequação, superação e anulação devem ser relevados na avaliação, uma vez que a obsolescência pode-se fazer presente com o advento de novas tecnologias que alterem a eficiência e consequente produtividade dos bens avaliados, mercê de um mercado cada vez mais competitivo.

Dentre os métodos aplicáveis de depreciação – Linear, Cole ou da Soma dos Dígitos, Fundo de Amortização e Percentagem Constante – e em virtude do atual estado das máquinas, umas em perfeito estado de conservação, sendo utilizadas ou paradas apenas por motivos

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

mercadológicos, e ainda algumas paradas somente para manutenção, todas operadas em ambiente limpo e acessível.

O método eleito para este trabalho é o **MÉTODO DE COLE**, também conhecido como método da série, que estabelece a depreciação empírica em cada período como sendo igual ao produto da depreciação total pelos elementos das séries.

Eleito o MÉTODO DE COLE, como sendo o que dará o valor real e atual das máquinas, móveis e equipamentos, dado seu uso e respectiva depreciação, que se faz necessária, temos que:

O cálculo do valor da depreciação no período Dp:

$$Dp = \frac{2\,(Vn - Vr)}{N\,(N + 1)}$$

Onde:
Dp = Fator de depreciação anual
Vn = Preço de aquisição de equipamento novo
Vr = Valor residual, em geral de 5% a 20% de Vn
N = Vida útil em anos

Cálculo do valor de depreciação acumulada DA, até o momento em que a máquina apresenta determinada vida aparente (Vap):

$$DA = \frac{Vap \times (2N - Vap + 1) \times Dp}{2}$$

Onde:
DA = Depreciação total
Vap = Idade aparente do equipamento
N = Vida útil do equipamento
Dp = Fator de depreciação anual

Sendo:

$$Dp = \frac{2(Vn - VR)}{(N + 1)}$$

Onde:
Vn = Valor do equipamento novo
Vr = Valor residual, entre 5% do Vn

Relação de Maquinários/Móveis/Equipamentos e Valores

A avaliação foi elaborada com base na documentação e na lista de máquinas, equipamentos, móveis e utensílios fornecida pelo contratante.

Durante a vistoria realizada no endereço Av. Brasília, 1.231, Bairro São Benedito, em Santa Luzia – MG, constatou-se que nem todos os itens listados estavam presentes no local.

Assim, a avaliação considerou exclusivamente a relação de bens entregue pelo contratante.

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

QTD	Benfeitorias / Maquinas	Valor Unitário	Depreciado	Valor Acumulado	Depreciado	Valor Residual	Ano
1	566703 - PORTA PALETE COM 01 KIT EXPOSITOR 2.30 X 2.00	R$ 645.719,05	R$ 166.042,04	R$ 645.719,05	R$ 166.042,04	R$ 479.677,01	2019
1	566573 - RACK AUTOMATIZADO PARA REFRIGERAÇÃO INDUSTRIAL	R$ 195.667,37	R$ 50.314,47	R$ 195.667,37	R$ 50.314,47	R$ 145.352,90	2019
1	63 - BENFEITORIAS	R$ 0,00	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	2019
1	567416 - GONDOLAS DE SUPERMERCADO 350 METROS LINEARES COM 6	R$ 153.561,78	R$ 39.487,31	R$ 153.561,78	R$ 39.487,31	R$ 114.074,47	2019
1	566468 - CONJUNTO DE REFRIGERACAO CASA DE MAQUINAS	R$ 132.797,31	R$ 34.147,88	R$ 132.797,31	R$ 34.147,88	R$ 98.649,43	2019
1	566548 - GERADOR DE ENERGIA STEMAC A DIESEL	R$ 117.187,64	R$ 30.133,96	R$ 117.187,64	R$ 30.133,96	R$ 87.053,68	2019
1	566588 - PAINEIS DE ISOLAMENTO PARA CAMARA FRIGORIFICA 1950	R$ 115.914,35	R$ 29.806,55	R$ 115.914,35	R$ 29.806,55	R$ 86.107,80	2019
1	566572 - GRUPO GERADOR DE 600KVA	R$ 113.932,95	R$ 29.297,04	R$ 113.932,95	R$ 29.297,04	R$ 84.635,91	2019
1	566466 - GERADOR DE ENERGIA STEMAC A DIESEL 550 KVA	R$ 90.822,94	R$ 23.354,47	R$ 90.822,94	R$ 23.354,47	R$ 67.468,47	2019
1	566202 - CONJUNTO CASA DE MAQUINAS COM COMPRESSORES E PAINE	R$ 66.636,35	R$ 17.135,06	R$ 66.636,35	R$ 17.135,06	R$ 49.501,29	2019
1	566475 - EMPILHADEIRA ELETRICA 1700KG STILL	R$ 59.175,79	R$ 15.216,63	R$ 59.175,79	R$ 15.216,63	R$ 43.959,16	2019
1	566465 - EMPILHADEIRA A GAS 2500KG HEDESA	R$ 49.360,32	R$ 12.692,65	R$ 49.360,32	R$ 12.692,65	R$ 36.667,67	2019
1	82002 - CANTONEIRA 5/8 X 1/8 LV	R$ 31.644,60	R$ 8.137,18	R$ 31.644,60	R$ 8.137,18	R$ 23.507,42	2019
1	566186 - EMPILHADEIRA ELETRICA ONEAL 1700KG	R$ 25.313,24	R$ 6.509,12	R$ 25.313,24	R$ 6.509,12	R$ 18.804,12	2019
1	567415 - 20 CHECKOUTS DE SUPERMERCADO	R$ 23.417,10	R$ 6.021,54	R$ 23.417,10	R$ 6.021,54	R$ 17.395,56	2019
1	468002 - PARTE DE INSTALAÇÃO FRIGORIFICA	R$ 23.018,76	R$ 5.919,11	R$ 23.018,76	R$ 5.919,11	R$ 17.099,65	2019
1	37001 - USUARIOS ADICIONAIS WHINTOR	R$ 20.935,67	R$ 5.383,46	R$ 20.935,67	R$ 5.383,46	R$ 15.552,21	2019
1	566587 - 8 PORTAS DE CAMARA DE REFRIGERAÇÃO	R$ 13.281,88	R$ 3.415,34	R$ 13.281,88	R$ 3.415,34	R$ 9.866,54	2019
1	45 - MAQUINAS	R$ 12.833,61	R$ 3.300,07	R$ 12.833,61	R$ 3.300,07	R$ 9.533,54	2019
1	566619 - PORTA PALETE COM 08 KIT EXPOSITOR E 18.40 X 2.00	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 8.930,93	2019
1	566618 - PORTA PALETE COM 08 KIT EXPOSITOR E 18.40 X 2.00	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 8.930,93	2019
1	566617 - PORTA PALETE COM 08 KIT EXPOSITOR E 18.40 X 2.00	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 8.930,93	2019
1	566615 - PORTA PALETE COM 08 KIT EXPOSITOR E 18.40 X 2.00	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 8.930,93	2019
1	566616 - PORTA PALETE COM 08 KIT EXPOSITOR E 18.40 X 2.00	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 12.022,41	R$ 3.091,48	R$ 8.930,93	2019
1	566574 - UNIDADES DE CONDENSADORAS PARA REFRIGERAÇÃO	R$ 11.393,27	R$ 2.929,70	R$ 11.393,27	R$ 2.929,70	R$ 8.463,57	2019
1	566575 - UNIDADES DE CONDENSADORAS PARA REFRIGERAÇÃO	R$ 11.393,27	R$ 2.929,70	R$ 11.393,27	R$ 2.929,70	R$ 8.463,57	2019
1	567422 - ELEVADOR DE CARGA ELÉTRICO SCHNEIDER ELETRIC	R$ 10.259,79	R$ 2.638,23	R$ 10.259,79	R$ 2.638,23	R$ 7.621,56	2019
1	566557 - ELEVADOR DE CARGA ELÉTRICO SCHNEIDER ELETRIC	R$ 10.259,79	R$ 2.638,23	R$ 10.259,79	R$ 2.638,23	R$ 7.621,56	2019
1	566777 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.891,68	R$ 2.286,43	R$ 8.891,68	R$ 2.286,43	R$ 6.605,25	2019
1	566694 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.891,68	R$ 2.286,43	R$ 8.891,68	R$ 2.286,43	R$ 6.605,25	2019
1	566599 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 4.00	R$ 8.891,68	R$ 2.286,43	R$ 8.891,68	R$ 2.286,43	R$ 6.605,25	2019
1	566610 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 6.233,82	2019
1	566612 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 6.233,82	2019
1	566611 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 6.233,82	2019
1	566613 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 8.391,68	R$ 2.157,86	R$ 6.233,82	2019
1	566614 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 8.053,12	R$ 2.070,80	R$ 8.053,12	R$ 2.070,80	R$ 5.982,32	2019
1	566699 - PORTA PALETE COM 07 KIT EXPOSITOR 16.10 X 2.00	R$ 8.022,20	R$ 2.062,85	R$ 8.022,20	R$ 2.062,85	R$ 5.959,35	2019
1	566763 - PORTA PALETE COM 05 KIT EXPOSITOR 11.50 X 2.00	R$ 7.326,49	R$ 1.883,95	R$ 7.326,49	R$ 1.883,95	R$ 5.442,54	2019
1	566602 - PORTA PALETE COM 05 KIT EXPOSITOR 11.50 X 2.00	R$ 7.326,49	R$ 1.883,95	R$ 7.326,49	R$ 1.883,95	R$ 5.442,54	2019
1	566778 - PORTA PALETE COM 06 KIT EXPOSITOR 13.80 X 2.00	R$ 6.804,70	R$ 1.749,78	R$ 6.804,70	R$ 1.749,78	R$ 5.054,92	2019
3	174006 - FONTE CHAVEADA 12V 1.5A	R$ 132,39	R$ 34,04	R$ 397,17	R$ 102,13	R$ 295,04	2019
5	232001 - PAINEL INDUSTRIALIZADOR R2	R$ 918,22	R$ 236,11	R$ 4.591,10	R$ 1.180,57	R$ 3.410,53	2019
1	45 - MAQUINAS	R$ 807,70	R$ 207,69	R$ 807,70	R$ 207,69	R$ 600,01	2019
1	46 - MOVEIS E UTENSILIOS	R$ 809,15	R$ 208,07	R$ 809,15	R$ 208,07	R$ 601,08	2019
200	498026 - LAMP.LED TUBO DE T5 EQ54 1149MM G5 BRC FRIO	R$ 44,42	R$ 11,42	R$ 8.884,00	R$ 2.284,46	R$ 6.599,54	2019
1	499002 - TORNEIRA AUTOMATICA LAV. 119 DELTA	R$ 997,14	R$ 256,41	R$ 997,14	R$ 256,41	R$ 740,73	2019

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

2	566025 - DESKTOP PROCESSADOR I3 5ºG 8GB DE MEMORIA 500GB HD	R$ 161,20	R$ 41,45	R$ 322,40	R$ 82,90	R$ 239,50	2019
1	566033 - COLETOR INNER REP PLUS LFD BIO PROX	R$ 930,29	R$ 239,22	R$ 930,29	R$ 239,22	R$ 691,07	2019
1	566149 - PC LEGENDARY I5-8400 1TB SSD480GB - GTX1070 8GB	R$ 74,97	R$ 19,28	R$ 74,97	R$ 19,28	R$ 55,69	2019
6	566150 - ESTRUTURA DE MESA CALL CENTER 910X595 - COBALTO	R$ 331,96	R$ 85,36	R$ 1.991,76	R$ 512,17	R$ 1.479,59	2019
21	566153 - CELULAR MOTO E5 PLAY PRETO XT1920	R$ 54,54	R$ 14,02	R$ 1.145,34	R$ 294,52	R$ 850,82	2019
5	566155 - SMARTPHONE LG K11 ALPHA 16 GB TELA 5.3'	R$ 51,17	R$ 13,16	R$ 255,85	R$ 65,79	R$ 190,06	2019
7	566157 - CELULAR LG LMX410BTW K11 ALPHA PTO 4G	R$ 50,70	R$ 13,04	R$ 354,90	R$ 91,26	R$ 263,64	2019
3	566164 - CEL. DESB.LG K11 PLUS DUAL PRETO LMX410BCW	R$ 69,43	R$ 17,85	R$ 208,29	R$ 53,56	R$ 154,73	2019
1	566197 - EVAPORADOR MCQUAY 02 COOLERS	R$ 463,73	R$ 119,24	R$ 463,73	R$ 119,24	R$ 344,49	2019
1	566279 - PALETEIRA	R$ 729,35	R$ 187,55	R$ 729,35	R$ 187,55	R$ 541,80	2019
1	566280 - PALETEIRA	R$ 729,35	R$ 187,55	R$ 729,35	R$ 187,55	R$ 541,80	2019
1	566556 - ELEVADOR DE CARGA ELÉTRICO SCHNEIDER ELETRIC	R$ 149,50	R$ 38,44	R$ 149,50	R$ 38,44	R$ 111,06	2019
1	566567 - EVAPORADOR MCQUAY 04 COOLERS	R$ 669,37	R$ 172,12	R$ 669,37	R$ 172,12	R$ 497,25	2019
1	566568 - EVAPORADOR MCQUAY 04 COOLERS	R$ 669,37	R$ 172,12	R$ 669,37	R$ 172,12	R$ 497,25	2019
1	566569 - EVAPORADOR MCQUAY 04 COOLERS	R$ 669,37	R$ 172,12	R$ 669,37	R$ 172,12	R$ 497,25	2019
1	566643 - CADEIRA GIRATORIA COM APOIO DE BRACO	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 204,56	2019
1	566644 - CADEIRA GIRATORIA COM APOIO DE BRACO	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 204,56	2019
1	566708 - MESA INOX 2.20X0.70	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 250,19	2019
1	566842 - CADEIRA GIRATORIA COM APOIO DE BRACO	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 204,56	2019
1	566843 - CADEIRA GIRATORIA COM APOIO DE BRACO	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 204,56	2019
1	566869 - MESA INOX 4.00X0.70	R$ 511,35	R$ 131,49	R$ 511,35	R$ 131,49	R$ 379,86	2019
1	567017 - CADEIRA GIRATÓRIA PRETA S/ BRACO	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567018 - MESA INOX 2.20X0.70	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 250,19	2019
1	567056 - MESA INOX 2.20X0.70	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 250,19	2019
1	567059 - MESA INOX 2.20X0.70	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 250,19	2019
1	567061 - MESA INOX 1.60 X 0.90 C/ UMA CUBA	R$ 797,47	R$ 205,06	R$ 797,47	R$ 205,06	R$ 592,41	2019
1	567062 - MESA INOX 2.20X0.70	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 250,19	2019
1	567086 - CADEIRA GIRATÓRIA PRETA S/ BRACO	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567088 - CADEIRA GIRATÓRIA PRETA S/ BRACO	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567090 - CADEIRA GIRATÓRIA PRETA S/ BRACO	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567094 - CADEIRA GIRATÓRIA PRETA S/ BRACO	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567387 - CADEIRA FIXA S/ BRACO COURVIN	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567389 - CADEIRA FIXA S/ BRACO COURVIN	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 65,74	R$ 16,90	R$ 48,84	2019
1	567390 - CADEIRA GIRATORIA COM APOIO DE BRACO	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 275,37	R$ 70,81	R$ 204,56	2019
2	567395 - CADEIRA LONGARINA 02 LUGARES	R$ 180,45	R$ 46,40	R$ 360,90	R$ 92,80	R$ 268,10	2019
1	567397 - MESA INOX 1.60 X 0.90 C/ UMA CUBA	R$ 797,47	R$ 205,06	R$ 797,47	R$ 205,06	R$ 592,41	2019
1	567402 - MESA INOX 2.20X0.70	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 336,79	R$ 86,60	R$ 250,19	2019
1	567406 - MESA INOX 1.60 X 0.90 C/ UMA CUBA	R$ 797,47	R$ 205,06	R$ 797,47	R$ 205,06	R$ 592,41	2019
1	567410 - ARMARIO METALICO VESTIARIO 12 PORTAS	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 303,18	2019
1	567411 - ARMARIO METALICO VESTIARIO 12 PORTAS	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 303,18	2019
1	567412 - ARMARIO METALICO VESTIARIO 12 PORTAS	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 303,18	2019
2	567420 - ARMARIO METALICO VESTIARIO 12 PORTAS	R$ 408,13	R$ 104,95	R$ 816,26	R$ 209,90	R$ 606,36	2019
1	567890 - NOBREAK DE 10 KVA	R$ 766,01	R$ 196,97	R$ 766,01	R$ 196,97	R$ 569,04	2019
1	69001 - TV SEMP TOSHIBA 1452 14"	R$ 142,80	R$ 36,72	R$ 142,80	R$ 36,72	R$ 106,08	2019
1	566305 - REFRIGERADOR VERTICAL 06 PORTAS 3.50 X 2.10 ELETRO	R$ 6.541,06	R$ 1.681,99	R$ 6.541,06	R$ 1.681,99	R$ 4.859,07	2019
1	566303 - REFRIGERADOR VERTICAL 06 PORTAS 3.50 X 2.10 ELETRO	R$ 6.541,06	R$ 1.681,99	R$ 6.541,06	R$ 1.681,99	R$ 4.859,07	2019
1	566304 - REFRIGERADOR VERTICAL 06 PORTAS 3.50 X 2.10 ELETRO	R$ 6.541,06	R$ 1.681,99	R$ 6.541,06	R$ 1.681,99	R$ 4.859,07	2019
1	174008 - DISP.(ENTR)C IMPR.TIC KET MENSAL C MAIOR GRAMATURA	R$ 6.357,70	R$ 1.634,84	R$ 6.357,70	R$ 1.634,84	R$ 4.722,86	2019
1	174008 - DISP.(ENTR)C IMPR.TIC KET MENSAL C MAIOR GRAMATURA	R$ 6.357,70	R$ 1.634,84	R$ 6.357,70	R$ 1.634,84	R$ 4.722,86	2019
1	566601 - PORTA PALETE COM 04 KIT EXPOSITOR 9.20 X 2.00	R$ 5.761,12	R$ 1.481,43	R$ 5.761,12	R$ 1.481,43	R$ 4.279,69	2019
1	566600 - PORTA PALETE COM 04 KIT EXPOSITOR 9.20 X 2.00	R$ 5.761,12	R$ 1.481,43	R$ 5.761,12	R$ 1.481,43	R$ 4.279,69	2019

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

1	566603 - PORTA PALETE COM 05 KIT EXPOSITOR 11.50 X 2.00	R$ 5.587,19	R$ 1.436,71	R$ 5.587,19	R$ 1.436,71	R$ 4.150,48	2019
1	566432 - REFRIGERADOR VERTICAL 04 PORTAS 2.50 X 2.10 ELETRO	R$ 4.539,23	R$ 1.167,23	R$ 4.539,23	R$ 1.167,23	R$ 3.372,00	2019
1	566301 - REFRIGERADOR VERTICAL 04 PORTAS 2.50 X 2.10 ELETRO	R$ 4.539,23	R$ 1.167,23	R$ 4.539,23	R$ 1.167,23	R$ 3.372,00	2019
1	567057 - PORTA PALETE COM 04 KIT EXPOSITOR 9.20 X 2.00	R$ 4.369,85	R$ 1.123,68	R$ 4.369,85	R$ 1.123,68	R$ 3.246,17	2019
1	502002 - ESTRUTURA METALICA	R$ 4.132,20	R$ 1.062,57	R$ 4.132,20	R$ 1.062,57	R$ 3.069,63	2019
1	323002 - ALFAMAT ECO INM	R$ 3.805,86	R$ 978,65	R$ 3.805,86	R$ 978,65	R$ 2.827,21	2019
1	174009 - COLETOR COM SCANNER DE TICKET	R$ 3.589,63	R$ 923,05	R$ 3.589,63	R$ 923,05	R$ 2.666,58	2019
1	361002 - CLIMATIZADOR 220V 60HZ CINZA	R$ 2.485,34	R$ 639,09	R$ 2.485,34	R$ 639,09	R$ 1.846,25	2019
1	361002 - CLIMATIZADOR 220V 60HZ CINZA	R$ 2.438,57	R$ 627,06	R$ 2.438,57	R$ 627,06	R$ 1.811,51	2019
1	174007 - BARREIRA AUT.BARRIER UNIVERSAL BIV OLT 60 HZ	R$ 2.395,10	R$ 615,88	R$ 2.395,10	R$ 615,88	R$ 1.779,22	2019
1	168002 - VASCA VMD ESTRUTURA MADEIRA 1,75X0,8X2,00	R$ 2.307,72	R$ 593,41	R$ 2.307,72	R$ 593,41	R$ 1.714,31	2019
1	174001 - BARREIRA AUT.BARRIER UNIVERSAL 60HZ	R$ 2.232,32	R$ 574,03	R$ 2.232,32	R$ 574,03	R$ 1.658,29	2019
1	174001 - BARREIRA AUT.BARRIER UNIVERSAL 60HZ	R$ 2.232,32	R$ 574,03	R$ 2.232,32	R$ 574,03	R$ 1.658,29	2019
1	168002 - VASCA VMD ESTRUTURA MADEIRA 1,75X0,8X2,00	R$ 2.192,34	R$ 563,74	R$ 2.192,34	R$ 563,74	R$ 1.628,60	2019
1	179001 - CARROCERIA FECHADA FURGAO SECA	R$ 2.182,18	R$ 561,13	R$ 2.182,18	R$ 561,13	R$ 1.621,05	2019
1	300001 - HONEYMELL MOBILE COLETOR 6500 52 TECLAS WINDOWS CE	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.426,69	2019
1	300001 - HONEYMELL MOBILE COLETOR 6500 52 TECLAS WINDOWS CE	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.426,69	2019
1	300001 - HONEYMELL MOBILE COLETOR 6500 52 TECLAS WINDOWS CE	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.426,69	2019
1	300001 - HONEYMELL MOBILE COLETOR 6500 52 TECLAS WINDOWS CE	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.426,69	2019
1	300001 - HONEYMELL MOBILE COLETOR 6500 52 TECLAS WINDOWS CE	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.426,69	2019
1	300001 - HONEYMELL MOBILE COLETOR 6500 52 TECLAS WINDOWS CE	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.920,54	R$ 493,85	R$ 1.426,69	2019
1	566580 - EXPOSITOR RERIGERADO 2.50 X 0.85 X 0.80 ELETROFRIO	R$ 1.884,28	R$ 484,53	R$ 1.884,28	R$ 484,53	R$ 1.399,75	2019
1	566334 - EXPOSITOR RERIGERADO 2.50 X 0.85 X 0.80 ELETROFRIO	R$ 1.884,28	R$ 484,53	R$ 1.884,28	R$ 484,53	R$ 1.399,75	2019
1	179001 - CARROCERIA FECHADA FURGAO SECA	R$ 1.825,10	R$ 469,31	R$ 1.825,10	R$ 469,31	R$ 1.355,79	2019
1	566237 - ILHA REFRIGERADA 02 PORTAS 2.20 X 0.70 X 0.80 AHT	R$ 1.815,77	R$ 466,91	R$ 1.815,77	R$ 466,91	R$ 1.348,86	2019
1	566238 - ILHA REFRIGERADA 02 PORTAS 2.20 X 0.70 X 0.80 AHT	R$ 1.815,77	R$ 466,91	R$ 1.815,77	R$ 466,91	R$ 1.348,86	2019
1	287002 - QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO LUZ E FORÇA QDLF	R$ 1.801,75	R$ 463,31	R$ 1.801,75	R$ 463,31	R$ 1.338,44	2019
1	372003 - PORTA DE CABINA	R$ 1.648,37	R$ 423,87	R$ 1.648,37	R$ 423,87	R$ 1.224,50	2019
1	566585 - EXPOSITOR DE BEBIDAS VERTICAL METAL FRIO	R$ 1.608,28	R$ 413,56	R$ 1.608,28	R$ 413,56	R$ 1.194,72	2019
1	567408 - ESCADÃO 4.00	R$ 1.540,34	R$ 396,09	R$ 1.540,34	R$ 396,09	R$ 1.144,25	2019
1	567012 - ESCADÃO 4.00	R$ 1.540,34	R$ 396,09	R$ 1.540,34	R$ 396,09	R$ 1.144,25	2019
1	159002 - PORTA IMC 10MM DE 2490X5590	R$ 1.538,53	R$ 395,62	R$ 1.538,53	R$ 395,62	R$ 1.142,91	2019
1	159001 - PORTA IMC 10MM DE 2480X5460	R$ 1.527,44	R$ 392,77	R$ 1.527,44	R$ 392,77	R$ 1.134,67	2019
1	567405 - MESA INOX 2.60 X 0.90 C/ DUAS CUBA	R$ 1.427,27	R$ 367,01	R$ 1.427,27	R$ 367,01	R$ 1.060,26	2019
1	88001 - VARETA -3.25 MM X500.000 MM	R$ 1.411,88	R$ 363,05	R$ 1.411,88	R$ 363,05	R$ 1.048,83	2019
1	88001 - VARETA -3.25 MM X500.000 MM	R$ 1.411,88	R$ 363,05	R$ 1.411,88	R$ 363,05	R$ 1.048,83	2019
1	566570 - EVAPORADOR MCQUAY 06 COOLERS	R$ 1.211,10	R$ 311,43	R$ 1.211,10	R$ 311,43	R$ 899,67	2019
1	567217 - UMIDIFICADOR DE AR JOAPE	R$ 1.184,51	R$ 304,59	R$ 1.184,51	R$ 304,59	R$ 879,92	2019
1	566653 - RACK PARA SWITCH DE DADOS	R$ 1.032,25	R$ 265,44	R$ 1.032,25	R$ 265,44	R$ 766,81	2019
4	29 - WAP 4100 202V 60HZ	R$ 1.028,24	R$ 430,28	R$ 4.112,96	R$ 1.721,12	R$ 2.391,84	2020
1	13 - BATERIA MTA324 24V 7-410	R$ 3.535,26	R$ 1.479,37	R$ 3.535,26	R$ 1.479,37	R$ 2.055,89	2020
1	27 - PC HUMMER 15-9400F 16GB SSD 480GB RX 570 8GB	R$ 5.032,20	R$ 2.598,47	R$ 5.032,20	R$ 2.598,47	R$ 2.433,73	2020
1	69 - EXAUSTOR ROTO 60 C/ PERSIANA INJETADA E TELA TRASEIRA M/F 220V	R$ 1.613,01	R$ 674,98	R$ 1.613,01	R$ 674,98	R$ 938,03	2020
1	70 - VENTILADOR EVAP. ROTO 170 TOUCH M/F 220V	R$ 10.688,86	R$ 3.140,88	R$ 10.688,86	R$ 3.140,88	R$ 7.547,98	2020
4	68 - VENTILADOR EVAP. ROTO 160 TOUCH M/F 220V	R$ 8.710,11	R$ 2.559,43	R$ 34.840,44	R$ 10.237,73	R$ 24.602,71	2020
3	476004 - MICROCOMPUTADOR POSTECH MINI PC MIRAGE2	R$ 536,93	R$ 202,38	R$ 1.610,79	R$ 607,14	R$ 1.003,65	2020
9	567904 - DESKTOP INTEL PENTIUM E5800 4GB DDR3 HD 500GB OUTL	R$ 157,99	R$ 59,55	R$ 1.421,91	R$ 535,95	R$ 885,96	2020
2	567922 - DESKTOP AMDXA8-3800 APU 4GB DDR3 HD 500GB OUTL	R$ 169,22	R$ 63,78	R$ 338,44	R$ 127,57	R$ 210,87	2020
1	567920 - DESKTOP INTEL PENTIUM E6500 4GB DDR3 HD 500GB OUTL	R$ 169,22	R$ 63,78	R$ 169,22	R$ 63,78	R$ 105,44	2020
16	4 - DESKTOP INTEL DUAL CORE 4GB DDR3 HD 500GB	R$ 202,69	R$ 76,40	R$ 3.243,04	R$ 1.222,38	R$ 2.020,66	2020

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

4	6 - ACCESS POINT INTELBRAS AP 360,300MBPS- 4750009 - TOT TRIB, 362.01	R$ 75,76	R$ 28,56	R$ 303,04	R$ 114,22	R$ 188,82	2020
1	8 - EVAP ELETROLUX HW 12K 220/1 F ECO R410	R$ 233,42	R$ 87,98	R$ 233,42	R$ 87,98	R$ 145,44	2020
50	24 - MICROCOMPUTADOR ELGIN NEW ERA 3 NANO J1800 4GB	R$ 224,60	R$ 84,66	R$ 11.230,00	R$ 4.232,85	R$ 6.997,15	2020
1	31 - DESKTOP INTEL CORE I5 1155 8GB DDR3 SSD 480GB	R$ 691,83	R$ 260,77	R$ 691,83	R$ 260,77	R$ 431,06	2020
1	35 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN - SERIE 19339553	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 250,82	2020
1	36 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN - SERIE 19335814	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 250,82	2020
1	37 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN - SERIE 19339545	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 250,82	2020
1	38 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN - SERIE 19338622	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 250,82	2020
1	39 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN - SERIE 19339917	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 402,55	R$ 151,73	R$ 250,82	2020
2	40 - SMART SAMS A01 CORE AM NACT PRETO NACIONAL	R$ 478,75	R$ 180,45	R$ 957,50	R$ 360,90	R$ 596,60	2020
1	75 - HD SSD 240GB GOLDENFIR	R$ 108,77	R$ 41,00	R$ 108,77	R$ 41,00	R$ 67,77	2020
4	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 622,05	R$ 234,47	R$ 2.488,20	R$ 937,86	R$ 1.550,34	2020
2	95 - REGISTRADOR ELETRONICO DE PONTO TOP	R$ 1.238,15	R$ 363,83	R$ 2.476,30	R$ 727,65	R$ 1.748,65	2021
2	103 - TERM AUTOID A9	R$ 2.287,81	R$ 672,26	R$ 4.575,62	R$ 1.344,53	R$ 3.231,09	2021
3	122 - CARRO H 3T RS NYLON LARGO TP3 200 BOVENAU	R$ 2.062,61	R$ 606,09	R$ 6.187,83	R$ 1.818,27	R$ 4.369,56	2021
1	77 - BEBEDOURO POLAR BE-50L 1T/1E 220V	R$ 1.104,94	R$ 324,68	R$ 1.104,94	R$ 324,68	R$ 780,26	2021
1	567060 - BALANÇA TOLEDO ELETRONICA	R$ 4.910,68	R$ 1.442,98	R$ 4.910,68	R$ 1.442,98	R$ 3.467,70	2021
1	111 - NO BREAK 1039011 6000 VA 220/220-127/48V BATERIA COM BATERIA	R$ 3.674,90	R$ 1.079,86	R$ 3.674,90	R$ 1.079,86	R$ 2.595,04	2021
1	108 - AMPLIFICADOR FRAHM SLIM	R$ 2.296,13	R$ 674,71	R$ 2.296,13	R$ 674,71	R$ 1.621,42	2021
1	130 - DESKTOP PRO I5 16GB DDR4 SSD 480GB VGA GEFORCE 8GB	R$ 5.765,08	R$ 1.694,05	R$ 5.765,08	R$ 1.694,05	R$ 4.071,03	2021
20	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 1.214,93	R$ 357,00	R$ 24.298,60	R$ 7.140,05	R$ 17.158,55	2021
1	135 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3501	R$ 1.771,60	R$ 520,58	R$ 1.771,60	R$ 520,58	R$ 1.251,02	2021
1	81 - UNIDADE CONDENSADORA FLEX 500X6C	R$ 56.681,37	R$ 13.359,36	R$ 56.681,37	R$ 13.359,36	R$ 43.322,01	2021
4	82 - EVAPORADOR DE AR FORÇAFO FLE114	R$ 11.669,72	R$ 2.750,46	R$ 46.678,88	R$ 11.001,85	R$ 35.677,03	2021
1	125 - LAVADORA ECO	R$ 9.420,25	R$ 2.220,28	R$ 9.420,25	R$ 2.220,28	R$ 7.199,97	2021
2	79 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 671,64	R$ 158,30	R$ 1.343,28	R$ 316,60	R$ 1.026,68	2021
245	80 - ESTRUTURA PRE FABRICADA TIPO LANCE DE GONDOLA SA20BA10008	R$ 624,06	R$ 147,09	R$ 152.894,70	R$ 36.036,10	R$ 116.858,60	2021
4	86 - DVR 16 CANAIS IDS-7216HQHI-M1	R$ 386,29	R$ 91,05	R$ 1.545,16	R$ 364,18	R$ 1.180,98	2021
64	87 - CAMERA BULLET TURBO HD	R$ 38,10	R$ 8,98	R$ 2.438,40	R$ 574,71	R$ 1.863,69	2021
9	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 764,31	R$ 180,14	R$ 6.878,79	R$ 1.621,28	R$ 5.257,51	2021
7	97 - MONITOR BRASIL PC TRONOS 18.5 POLEGADAS LED HDMI	R$ 193,64	R$ 45,64	R$ 1.355,48	R$ 319,48	R$ 1.036,00	2021
4	83 - HD 6.0 TB SATA III PURPLE WESTERN DIGITA	R$ 770,01	R$ 181,49	R$ 3.080,04	R$ 725,94	R$ 2.354,10	2021
7	100 - MICROCOMPUTADOR BEMATECH ZION 4GB	R$ 430,04	R$ 101,36	R$ 3.010,28	R$ 709,50	R$ 2.300,78	2021
7	102 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN 19 PRETA USB/GUIL	R$ 230,72	R$ 54,38	R$ 1.615,04	R$ 380,65	R$ 1.234,39	2021
7	567449 - MONITOR 15 AOC	R$ 146,66	R$ 34,57	R$ 1.026,62	R$ 241,97	R$ 784,65	2021
1	106 - KIT DE MICROFONES LYCO DINAMICO PRETO	R$ 742,83	R$ 175,08	R$ 742,83	R$ 175,08	R$ 567,75	2021
5	112 - UNIFI AP AC LR UBIQUITI	R$ 315,02	R$ 74,25	R$ 1.575,10	R$ 371,24	R$ 1.203,86	2021
7	114 - CADEIRA DIGITADOR CAIXA COM SAPATA	R$ 244,42	R$ 57,61	R$ 1.710,94	R$ 403,26	R$ 1.307,68	2021
5	113 - CADEIRA DIGITADOR BACK SYSTEM	R$ 220,88	R$ 52,06	R$ 1.104,40	R$ 260,30	R$ 844,10	2021
1	115 - MESA RETA COM 2 GAVETAS	R$ 193,20	R$ 45,54	R$ 193,20	R$ 45,54	R$ 147,66	2021
2	107 - CAIXA DE SOM ACUSTICA PS200 PLUS	R$ 141,82	R$ 33,43	R$ 283,64	R$ 66,85	R$ 216,79	2021
1	566022 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN I9 PRETA SERIE 18267985	R$ 312,42	R$ 73,63	R$ 312,42	R$ 73,63	R$ 238,79	2021
1	137 - CONJUNTO DELL PRO WIRELESS COMPOSTO POR TECLADO E MOUSE KM5221W	R$ 136,04	R$ 32,06	R$ 136,04	R$ 32,06	R$ 103,98	2021
8	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 959,11	R$ 226,05	R$ 7.672,88	R$ 1.808,44	R$ 5.864,44	2021
27	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 1.609,68	R$ 339,27	R$ 43.461,36	R$ 9.160,32	R$ 34.301,04	2022
16	472 - MICROCOMPUTADOR ELGIN E3SF I3 9100 4G 2 SERIAIS SSD 120	R$ 1.681,47	R$ 354,40	R$ 26.903,52	R$ 5.670,43	R$ 21.233,09	2022
91	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 1.564,90	R$ 329,83	R$ 142.405,90	R$ 30.014,78	R$ 112.391,12	2022
21	441 - TRANSCEPTOR PORTATIL DIGITAL NXT250 450-470 MHZ	R$ 1.143,68	R$ 241,05	R$ 24.017,28	R$ 5.062,10	R$ 18.955,18	2022
11	799 - MICROCOMPUTADOR ELGIN E3SF H510I3 10100 4G 2 SERIAIS SSD 120	R$ 1.699,04	R$ 358,11	R$ 18.689,44	R$ 3.939,16	R$ 14.750,28	2022
5	652 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 3510 (CORE I5-1135G7, RAM 8GB, SSD	R$ 3.057,89	R$ 644,51	R$ 15.289,45	R$ 3.222,55	R$ 12.066,90	2022
2	610 - 58-I ESCADA DE MANUTENCAO - 1,95 METROS MARCA ROD-CAR	R$ 1.373,36	R$ 289,46	R$ 2.746,72	R$ 578,92	R$ 2.167,80	2022

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

1	611 - CUBACAR ALTO INOX MARCA ROD-CAR	R$ 1.161,88	R$ 244,89	R$ 1.161,88	R$ 244,89	R$ 916,99	2022
1	683 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 3510 (CORE I5-1135G7, RAM 8GB, SSD 2	R$ 2.850,30	R$ 600,76	R$ 2.850,30	R$ 600,76	R$ 2.249,54	2022
4	144 - COMPRESSOR ASPERA 1HP T2180GK 220V R404	R$ 1.141,30	R$ 240,55	R$ 4.565,20	R$ 962,20	R$ 3.603,00	2022
1	647 - ROLO 100MT CABO 750V 16,00 PR FLEX	R$ 1.001,45	R$ 211,07	R$ 1.001,45	R$ 211,07	R$ 790,38	2022
1	652 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 3510 (CORE I5-1135G7, RAM 8GB, SSD 2	R$ 2.600,73	R$ 548,15	R$ 2.600,73	R$ 548,15	R$ 2.052,58	2022
1	822 - 11-INCH IPAD PRO WI-FI 128GB - CZ-ESP CINZA-ESPACIAL NA	R$ 5.914,00	R$ 1.246,49	R$ 5.914,00	R$ 1.246,49	R$ 4.667,51	2022
1	837 - EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	R$ 5.126,19	R$ 1.080,44	R$ 5.126,19	R$ 1.080,44	R$ 4.045,75	2022
1	836 - COMPUTADORES E PERIFERICOS	R$ 1.870,44	R$ 394,23	R$ 1.870,44	R$ 394,23	R$ 1.476,21	2022
1	837 - EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	R$ 1.525,07	R$ 321,44	R$ 1.525,07	R$ 321,44	R$ 1.203,63	2022
1	135 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15 3501	R$ 4.178,12	R$ 880,62	R$ 4.178,12	R$ 880,62	R$ 3.297,50	2022
1	146 - REGULADOR ELETRONICO 24V 50/60HZ COPELAND OMB-MOI	R$ 1.475,09	R$ 310,90	R$ 1.475,09	R$ 310,90	R$ 1.164,19	2022
4	622 - CONSERV ILHA SMR2500 PT290 021 (220 V / 60 HZ V)	R$ 8.794,84	R$ 1.853,68	R$ 35.179,36	R$ 7.414,73	R$ 27.764,63	2022
1	370 - CABO CAT6 UPT 4PX24 AZ CMX CX305 SOHO 23400174	R$ 1.015,58	R$ 214,05	R$ 1.015,58	R$ 214,05	R$ 801,53	2022
1	404 - ARMARIO PORTA OBJETO 30 PORTAS ACO APOP 503/30 PANDIN MOVEIS CINZA/PRETO	R$ 2.817,85	R$ 593,92	R$ 2.817,85	R$ 593,92	R$ 2.223,93	2022
1	474 - BALANCA ELETR TOLEDO 2099 BATERIA 300KG VISOR COLUNA TI200	R$ 1.704,10	R$ 359,17	R$ 1.704,10	R$ 359,17	R$ 1.344,93	2022
1	155 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 5510	R$ 3.925,17	R$ 827,31	R$ 3.925,17	R$ 827,31	R$ 3.097,86	2022
2	684 - ARMARIO 4 PORTAS	R$ 1.152,87	R$ 242,99	R$ 2.305,74	R$ 485,98	R$ 1.819,76	2022
1	685 - FRAGMENTADORA DE PAPEL SECRETA M- 25P - MENNO. NS: 1650	R$ 2.609,84	R$ 550,07	R$ 2.609,84	R$ 550,07	R$ 2.059,77	2022
1	683 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 3510 (CORE I5-1135G7, RAM 8GB, SSD 2	R$ 3.000,94	R$ 632,51	R$ 3.000,94	R$ 632,51	R$ 2.368,43	2022
1	533002 - COLETOR INNER REP PLUS LFD BIO PROX	R$ 2.206,16	R$ 464,99	R$ 2.206,16	R$ 464,99	R$ 1.741,17	2022
3	293 - 1/8-CHAPA XADREZ	R$ 1.516,62	R$ 319,66	R$ 4.549,86	R$ 958,97	R$ 3.590,89	2022
5	364 - CONJUNTO UNIDADE CONDENSADORA ELGIN 220V TRI BAIXA	R$ 8.515,86	R$ 1.794,88	R$ 42.579,30	R$ 8.974,41	R$ 33.604,89	2022
1	365 - COFRE EM ACO COR CINZA 100X40X40	R$ 1.113,92	R$ 234,78	R$ 1.113,92	R$ 234,78	R$ 879,14	2022
5	478 - TERMINAL DE CONSULTA GERTEC TC506 2 D WIFI E ETHERNET/TCP-IP	R$ 1.449,59	R$ 305,53	R$ 7.247,95	R$ 1.527,64	R$ 5.720,31	2022
1	485 - CONTAINER ROTO 1000L PRETO JB	R$ 1.299,58	R$ 273,91	R$ 1.299,58	R$ 273,91	R$ 1.025,67	2022
1	541 - CORTE X 3/8 LISA (CONSULTAR PRECO) 29-11	R$ 1.720,20	R$ 362,57	R$ 1.720,20	R$ 362,57	R$ 1.357,63	2022
5	499 - ARMARIO 20 PORTAS	R$ 1.478,55	R$ 311,63	R$ 7.392,75	R$ 1.558,16	R$ 5.834,59	2022
1	228 - TORRE RESF.POLAR 100L 3TOR.220	R$ 2.040,57	R$ 430,09	R$ 2.040,57	R$ 430,09	R$ 1.610,48	2022
1	272 - TERMINAL DE CONSULTA GERTEC TC506 S 2D WIFI E ETHERNET/TCP-IP	R$ 1.453,47	R$ 306,35	R$ 1.453,47	R$ 306,35	R$ 1.147,12	2022
1	301 - AMPLIFICADOR RECEIVER FRAHM SLIM 4500 APP MULTI-CHANENEL 480 WATTS RMS 4X	R$ 2.855,84	R$ 601,92	R$ 2.855,84	R$ 601,92	R$ 2.253,92	2022
1	186 - IMPRESSORA ZEBRA ZT230 TT 203DPI 4POL USB SERIAL	R$ 3.426,86	R$ 722,28	R$ 3.426,86	R$ 722,28	R$ 2.704,58	2022
2	191 - PAR DE LATERAL PARA BALCOES LINHA ECOLINE INFINITY EXTERNO PTO INTERNO BCO	R$ 2.566,19	R$ 540,87	R$ 5.132,38	R$ 1.081,75	R$ 4.050,63	2022
4	183 - TERM.AUTOID A9 2D-X3A BT/WF/GSM/4G/HF/13M/A9.0	R$ 1.978,38	R$ 416,98	R$ 7.913,52	R$ 1.667,93	R$ 6.245,59	2022
1	665 - DIVISORIA	R$ 1.206,05	R$ 254,20	R$ 1.206,05	R$ 254,20	R$ 951,85	2022
1	666 - WS300 DC 220V MONO 21632 RAZI	R$ 2.472,96	R$ 521,22	R$ 2.472,96	R$ 521,22	R$ 1.951,74	2022
1	667 - DESKTOP PRO I5 16GB DDR4 SSD 480GB VGA GEFORCE 8GB	R$ 7.817,69	R$ 1.647,73	R$ 7.817,69	R$ 1.647,73	R$ 6.169,96	2022
1	676 - EXAUSTOR ROTO 140 C/ PERSIANA T/F 220V	R$ 5.048,72	R$ 1.064,11	R$ 5.048,72	R$ 1.064,11	R$ 3.984,61	2022
1	681 - FRISBEL BEB. IND. COLUNA 50L 127V RA05 268	R$ 1.869,45	R$ 394,02	R$ 1.869,45	R$ 394,02	R$ 1.475,43	2022
5	683 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 3510 (CORE I5-1135G7, RAM 8GB, SSD 2	R$ 4.559,28	R$ 960,96	R$ 22.796,40	R$ 4.804,78	R$ 17.991,62	2022
1	130 - DESKTOP PRO I5 16GB DDR4 SSD 480GB VGA GEFORCE 8GB	R$ 8.072,31	R$ 1.701,39	R$ 8.072,31	R$ 1.701,39	R$ 6.370,92	2022
1	229 - LANCE DE RACK ATACAREJO SA220752-1	R$ 116.900,53	R$ 21.376,10	R$ 116.900,53	R$ 21.376,10	R$ 95.524,43	2022
1	277 - METALON COM LONA IMPRESSSAO DIGITAL, PLACAS PVC, KIT COMUNICAÇAO	R$ 32.120,79	R$ 5.873,52	R$ 32.120,79	R$ 5.873,52	R$ 26.247,27	2022
1	366 - NDA MT-201720 EH PROT_UH P6276	R$ 10.737,43	R$ 1.963,42	R$ 10.737,43	R$ 1.963,42	R$ 8.774,01	2022
1	473 - BALANCA ELETR TOLEDO PRIX 5 PLUS NOVA WEB WIFI 32 KG	R$ 12.398,77	R$ 2.267,20	R$ 12.398,77	R$ 2.267,20	R$ 10.131,57	2022
1	277 - METALON COM LONA IMPRESSSAO DIGITAL, PLACAS PVC, KIT COMUNICAÇAO	R$ 34.548,25	R$ 6.317,39	R$ 34.548,25	R$ 6.317,39	R$ 28.230,86	2022
1	195 - ESTRUTURA PORTA PALLETS	R$ 24.161,02	R$ 4.418,02	R$ 24.161,02	R$ 4.418,02	R$ 19.743,00	2022
1	670 - LANCE DE GONDOLAS	R$ 15.302,03	R$ 2.798,09	R$ 15.302,03	R$ 2.798,09	R$ 12.503,94	2022
2	364 - CONJUNTO UNIDADE CONDENSADORA ELGIN 220V TRI BAIXA	R$ 13.095,73	R$ 2.394,65	R$ 26.191,46	R$ 4.789,30	R$ 21.402,16	2022
2	683 - MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 15 3510 (CORE I5-1135G7, RAM 8GB, SSD 2	R$ 2.504,72	R$ 458,01	R$ 5.009,44	R$ 916,01	R$ 4.093,43	2022
8	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 1.555,67	R$ 284,47	R$ 12.445,36	R$ 2.275,72	R$ 10.169,64	2022
1	364 - CONJUNTO UNIDADE CONDENSADORA ELGIN 220V TRI BAIXA	R$ 25.137,75	R$ 4.596,62	R$ 25.137,75	R$ 4.596,62	R$ 20.541,13	2022

Número do documento: 25033121135387800010419030742
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135387800010419030742
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:53

1	783 - ESTRUTURA PORTA PALLETS 2BC20037	R$ 10.773,56	R$ 1.970,02	R$ 10.773,56	R$ 1.970,02	R$ 8.803,54	2022
1	364 - CONJUNTO UNIDADE CONDENSADORA ELGIN 220V TRI BAIXA	R$ 11.637,92	R$ 2.128,08	R$ 11.637,92	R$ 2.128,08	R$ 9.509,84	2022
1	364 - CONJUNTO UNIDADE CONDENSADORA ELGIN 220V TRI BAIXA	R$ 11.637,92	R$ 2.128,08	R$ 11.637,92	R$ 2.128,08	R$ 9.509,84	2022
1	836 - COMPUTADORES E PERIFERICOS	R$ 145.471,77	R$ 26.600,55	R$ 145.471,77	R$ 26.600,55	R$ 118.871,22	2022
2	153 - MONITOR AOC 18.5 POLEGADAS LED	R$ 418,77	R$ 88,26	R$ 837,54	R$ 176,53	R$ 661,01	2022
52	154 - MONITOR 18.5 POLEGADAS NOVO	R$ 432,01	R$ 91,05	R$ 22.464,52	R$ 4.734,83	R$ 17.729,69	2022
2	150 - FILTRO SECADOR DANFOSS 1/4 S DML032 023Z5049	R$ 45,07	R$ 9,50	R$ 90,14	R$ 19,00	R$ 71,14	2022
35	160 - KIT TECLADO MAUSE USB LOGITECH	R$ 144,84	R$ 30,53	R$ 5.069,40	R$ 1.068,47	R$ 4.000,93	2022
1	248 - ESMERILHADEIRA ANGULAR 220V 2800W GWS	R$ 762,94	R$ 160,80	R$ 762,94	R$ 160,80	R$ 602,14	2022
1	80004 - PERFIL ENRIJ 50X25X10X2.00MM	R$ 167,74	R$ 35,35	R$ 167,74	R$ 35,35	R$ 132,39	2022
4	190 - CJ GEMINACAO MODULOS CONJUGADOS MODERN LINE BCO	R$ 734,76	R$ 154,86	R$ 2.939,04	R$ 619,46	R$ 2.319,58	2022
17	193 - JJICE/1245/400 BANDEJA IPET BCO	R$ 174,42	R$ 36,76	R$ 2.965,14	R$ 624,96	R$ 2.340,18	2022
8	196 - TV LED 32" PHILCO PTV32G50D HD COM CONVERSOR E RECEPTOR DIGITAL 2 HDMI 1 USB	R$ 641,69	R$ 135,25	R$ 5.133,52	R$ 1.081,99	R$ 4.051,53	2022
3	199 - SMARTPHONE SAMSUNG GALAXY A03 CORE 32GB	R$ 384,65	R$ 81,07	R$ 1.153,95	R$ 243,22	R$ 910,73	2022
2	276 - FORNO MICRO-ONDAS ELECTROLUX MTD30 20	R$ 400,79	R$ 84,47	R$ 801,58	R$ 168,95	R$ 632,63	2022
1	352 - TANQUE INOX SIMPLES NO 2 - 0,63X0,72X0,32 - CAP 80 LTS - TQS2 - 1222	R$ 420,82	R$ 88,70	R$ 420,82	R$ 88,70	R$ 332,12	2022
3	346 - COMPENSADO PLASTIFICADO NAVAL 2200X1100X17MM CH	R$ 235,56	R$ 49,65	R$ 706,68	R$ 148,95	R$ 557,73	2022
1	351 - TANQUE PLASTICO 40 LITROS - 58XS2X32 - TQ2 - ACESSORIOS - BRANCO - UNICA	R$ 88,76	R$ 18,71	R$ 88,76	R$ 18,71	R$ 70,05	2022
2	348 - CAIXA COLETORA C/ RALO POLIDO 20X20CM	R$ 53,36	R$ 11,25	R$ 106,72	R$ 22,49	R$ 84,23	2022
286	363 - ISOPAINEL EPS 200MM 2F COLORBOND	R$ 206,72	R$ 43,57	R$ 59.121,92	R$ 12.461,08	R$ 46.660,84	2022
4	373 - RACK MINI FECH.12U 60X55X57CM ACR. PR CONTATO	R$ 324,53	R$ 68,40	R$ 1.298,12	R$ 273,60	R$ 1.024,52	2022
92	399 - LBS-166 1200MM LUMINARIA LED PALAS 600 4K0 14K2LM 118W	R$ 367,06	R$ 77,36	R$ 33.769,52	R$ 7.117,58	R$ 26.651,94	2022
8	402 - PROJETOR LED LUNA 2 100W-9500LM-6500K IP65 BRC FRIO	R$ 153,13	R$ 32,28	R$ 1.225,04	R$ 258,20	R$ 966,84	2022
10	403 - VS-180 105X128SMM 2X1200MM LUMINARIA IP-65 TUBOLED BR FRIO	R$ 129,88	R$ 27,37	R$ 1.298,80	R$ 273,75	R$ 1.025,05	2022
20	400 - LUM. LED LINEA 120X1200MM 45W BRANCO NEUTRO - 4000K	R$ 72,09	R$ 15,19	R$ 1.441,80	R$ 303,89	R$ 1.137,91	2022
15	401 - PROJETOR LED LUNA 2 50W-4500LM-6500K IP65 BRC FRIO	R$ 65,75	R$ 13,86	R$ 986,25	R$ 207,87	R$ 778,38	2022
19	405 - PORTA DE AÇO AUTOMATIZADA C/ PORTILHOLA E KIT CONTROLE	R$ 480,00	R$ 101,17	R$ 9.120,00	R$ 1.922,22	R$ 7.197,78	2022
1	638 - DC 178.0 X 1.6 X 22.2 7X1,6X7/8 ALCAR	R$ 98,21	R$ 20,70	R$ 98,21	R$ 20,70	R$ 77,51	2022
8	435 - HD 4.0 TB SATA III PURPLE WESTERN DIGITAL	R$ 381,87	R$ 80,49	R$ 3.054,96	R$ 643,89	R$ 2.411,07	2022
128	436 - CAMERA BULLET TURBO HD - 2.0 1080P 2,8 MM	R$ 76,98	R$ 16,23	R$ 9.853,44	R$ 2.076,80	R$ 7.776,64	2022
2	479 - IMPRESSORA TERMICA ELGIN L42 PRO	R$ 918,74	R$ 193,64	R$ 1.837,48	R$ 387,28	R$ 1.450,20	2022
16	476 - LEITOR COD BARRAS BEMATECH I 3200 2D USB	R$ 782,23	R$ 164,87	R$ 12.515,68	R$ 2.637,92	R$ 9.877,76	2022
11	481 - MONITOR LED 15.6 HQ 16HQ-LED HMI	R$ 542,76	R$ 114,40	R$ 5.970,36	R$ 1.258,37	R$ 4.711,99	2022
1	482 - MONITOR LED 18,5 POL AOC	R$ 542,71	R$ 114,39	R$ 542,71	R$ 114,39	R$ 428,32	2022
15	477 - IMPRESSORA NAO FISCAL ELGIN I9 PRETA FULL-USB/ETH/SERIAL/GUIL	R$ 497,07	R$ 104,77	R$ 7.456,05	R$ 1.571,51	R$ 5.884,54	2022
11	475 - GAVETA ELGIN BEMATECH GD-56 PRETA TB	R$ 378,53	R$ 79,78	R$ 4.163,83	R$ 877,61	R$ 3.286,22	2022
17	442 - BATERIA PARA TRANSCEPTOR PORTATIL - MODELO BM4000	R$ 239,06	R$ 50,39	R$ 4.064,02	R$ 856,57	R$ 3.207,45	2022
5	444 - BATERIA 7,2 V / 1800 MAH PARA VERTEX VX160	R$ 184,27	R$ 38,84	R$ 921,35	R$ 194,19	R$ 727,16	2022
2	480 - LEITOR COD BARRAS TANCA TL120 USB	R$ 104,92	R$ 22,11	R$ 209,84	R$ 44,23	R$ 165,61	2022
15	443 - ANTENA UHF ABELL P TRASCEPTOR PORTATIL A80	R$ 58,47	R$ 12,32	R$ 877,05	R$ 184,86	R$ 692,19	2022
1	582 - QUADRO SOBREPOR COM BARRAM 34 DIN 150 AMP GM	R$ 782,05	R$ 164,83	R$ 782,05	R$ 164,83	R$ 617,22	2022
5	606 - 39-6RE CARRO PLATAFORMA CHAPA COM 6 RODAS MARCA ROD-CAR	R$ 693,87	R$ 146,25	R$ 3.469,35	R$ 731,23	R$ 2.738,12	2022
2	608 - 15 CARRINHO ARMAZEM MARCA ROD-CAR	R$ 461,39	R$ 97,25	R$ 922,78	R$ 194,49	R$ 728,29	2022
40	605 - MAXICAR-N 200 L PINTADO SEM PORTA BEBE MARCA ROD-CAR	R$ 439,31	R$ 92,59	R$ 17.572,40	R$ 3.703,72	R$ 13.868,68	2022
50	604 - DUPLOCAR 120 L CABO PLUS SEM ESTRADO PINTADO CARRINHO MARCA ROD CAR	R$ 395,39	R$ 83,34	R$ 19.769,50	R$ 4.166,80	R$ 15.602,70	2022
2	530 - CARRO CUBA FRIGORIFICO S. CUBA GALVANIZA	R$ 394,04	R$ 83,05	R$ 788,08	R$ 166,10	R$ 621,98	2022
2	575 - DISJUNTOR TQD /SDJS 3 X 150	R$ 360,65	R$ 76,01	R$ 721,30	R$ 152,03	R$ 569,27	2022
6	609 - 58-E ESCADA 03 DEGRAUS 770X485X1365MM ZINCADA MARCA ROD-CAR	R$ 349,54	R$ 73,67	R$ 2.097,24	R$ 442,03	R$ 1.655,21	2022
2	531 - CUBA BRANCA PARA CARRINHO	R$ 311,22	R$ 65,60	R$ 622,44	R$ 131,19	R$ 491,25	2022
1	612 - CUBA PLASTICA AVULSA ALTA	R$ 249,55	R$ 52,60	R$ 249,55	R$ 52,60	R$ 196,95	2022
1	577 - QUADRO COMANDO 30X30X20	R$ 174,85	R$ 36,85	R$ 174,85	R$ 36,85	R$ 138,00	2022

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

1	637 - DETECTOR TENSAO/SEQ.FASE 90~1000VAC EZPHASE II	R$ 155,13	R$ 32,70	R$ 155,13	R$ 32,70	R$ 122,43	2022
4	536 - PROJETOR LED PR 100W 6500K BIV.IP65 7500LM AVA	R$ 140,06	R$ 29,52	R$ 560,24	R$ 118,08	R$ 442,16	2022
1	635 - DETECTOR TENSAO 90~1000V AC CAT3 EZALERT II	R$ 120,67	R$ 25,43	R$ 120,67	R$ 25,43	R$ 95,24	2022
2	581 - LUMINARIA HERMETICA IP65 P/ 02 TUBO LED 120CM T5/T8	R$ 110,40	R$ 23,27	R$ 220,80	R$ 46,54	R$ 174,26	2022
2	504 - DISJUNTOR 3X0070A C 400V 3KA MDWC703 WEG	R$ 98,54	R$ 20,77	R$ 197,08	R$ 41,54	R$ 155,54	2022
1	505 - DISJUNTOR 3X0050A C 400V 3KA MDWC503 WEG	R$ 47,09	R$ 9,93	R$ 47,09	R$ 9,93	R$ 37,16	2022
1	490 - PINCEIS ATLAS PROLONGADOR 3M 1700 (U) (PC)	R$ 46,50	R$ 9,80	R$ 46,50	R$ 9,80	R$ 36,70	2022
50	607 - CESTA PLASTICA-G COM ALCA PLASTICA MEDIDA 470 X 350 X 215MM MARCA ROD-CAR	R$ 17,97	R$ 3,79	R$ 898,50	R$ 189,38	R$ 709,12	2022
60	602 - GRR 512 SEM RODA COM EIXO GARFO 170 KG MARCA ROD-CAR	R$ 12,99	R$ 2,74	R$ 779,40	R$ 164,27	R$ 615,13	2022
20	613 - R 614 NPKC RODA MARCA ROD-CAR	R$ 10,32	R$ 2,18	R$ 206,40	R$ 43,50	R$ 162,90	2022
40	614 - R 614 NZL RODA MARCA ROD-CAR	R$ 10,32	R$ 2,18	R$ 412,80	R$ 87,01	R$ 325,79	2022
20	601 - FLR 614 SEM RODA COM EIXO 350 KG GARFO MARCA ROD-CAR	R$ 9,25	R$ 1,95	R$ 185,00	R$ 38,99	R$ 146,01	2022
150	603 - R 512 BPKC 125 KG RODA MARCA ROD-CAR	R$ 7,69	R$ 1,62	R$ 1.153,50	R$ 243,12	R$ 910,38	2022
1	654 - BALCAO DE RECEPCAO	R$ 1.078,93	R$ 227,41	R$ 1.078,93	R$ 227,41	R$ 851,52	2022
2	661 - AR CONDICIONADO KOMECO 12000 BTUS	R$ 503,48	R$ 106,12	R$ 1.006,96	R$ 212,24	R$ 794,72	2022
1	662 - AR CONDICIONADO BRIZE PISO TETO 33000 BTUS	R$ 431,62	R$ 90,97	R$ 431,62	R$ 90,97	R$ 340,65	2022
1	663 - AR CONDICIONADO YORK 24000 BTUS	R$ 431,61	R$ 90,97	R$ 431,61	R$ 90,97	R$ 340,64	2022
1	660 - AR CONDICIONADO KOMECO 9000 BTUS	R$ 359,60	R$ 75,79	R$ 359,60	R$ 75,79	R$ 283,81	2022
1	664 - AR CONDICIONADO BRIZE 9000 BTUS	R$ 287,75	R$ 60,65	R$ 287,75	R$ 60,65	R$ 227,10	2022
36	657 - PRATELEIRAS DE MDF	R$ 287,74	R$ 60,65	R$ 10.358,64	R$ 2.183,28	R$ 8.175,36	2022
13	655 - ESTACOES DE TRABALHO	R$ 251,73	R$ 53,06	R$ 3.272,49	R$ 689,74	R$ 2.582,75	2022
2	659 - AR CONDICIONADO CARRIER TETO 36000 BTUS	R$ 143,87	R$ 30,32	R$ 287,74	R$ 60,65	R$ 227,09	2022
40	656 - PERSIANAS	R$ 100,76	R$ 21,24	R$ 4.030,40	R$ 849,48	R$ 3.180,92	2022
18	658 - PRATELEIRA DE ACO	R$ 53,92	R$ 11,36	R$ 970,56	R$ 204,56	R$ 766,00	2022
12	669 - SWITCH 24P GIGABITS SG2400QR INTELBRAS	R$ 913,88	R$ 192,62	R$ 10.966,56	R$ 2.311,41	R$ 8.655,15	2022
1	566182 - CONTADORA DE MOEDAS DELARUE CC1	R$ 726,29	R$ 153,08	R$ 726,29	R$ 153,08	R$ 573,21	2022
1	763 - FURADEIRA IMP 1/2 GSB16RE VVR 1228 220V BOSCH	R$ 485,61	R$ 102,35	R$ 485,61	R$ 102,35	R$ 383,26	2022
1	759 - ALICATE DESENCAPADOR FIOS AUTOM/AJUS 8 177349	R$ 90,42	R$ 19,06	R$ 90,42	R$ 19,06	R$ 71,36	2022
1	760 - ALICATE BICO M C 6.1/2 IOX 8132 GEDORE	R$ 64,67	R$ 13,63	R$ 64,67	R$ 13,63	R$ 51,04	2022
1	758 - ALICATE CORTE DIAGONAL 6.1/4 8314-160IOX GEDORE	R$ 61,90	R$ 13,05	R$ 61,90	R$ 13,05	R$ 48,85	2022
1	757 - ALICATE UNIVERSAL 8 8280/8 IOX GEDORE	R$ 47,07	R$ 9,92	R$ 47,07	R$ 9,92	R$ 37,15	2022
1	567566 - SWITCH HP 24 PORTAS	R$ 1.251,67	R$ 263,81	R$ 1.251,67	R$ 263,81	R$ 987,86	2022
4	567565 - SWITCH HP 24 PORTAS	R$ 768,36	R$ 161,95	R$ 3.073,44	R$ 647,79	R$ 2.425,65	2022
10	679 - TELEFONE IP - TIP 125I	R$ 230,80	R$ 48,65	R$ 2.308,00	R$ 486,46	R$ 1.821,54	2022
2	680 - EVEREST PURIF. SOFT STAR BRANCO 127V 51604	R$ 963,52	R$ 203,08	R$ 1.927,04	R$ 406,16	R$ 1.520,88	2022
13	682 - MONITOR LG 19,5 LED PRETO	R$ 469,19	R$ 98,89	R$ 6.099,47	R$ 1.285,58	R$ 4.813,89	2022
2	700 - RACK MINI FECH.06U 33X55X57CM ACR. PR CONTATO	R$ 378,54	R$ 79,78	R$ 757,08	R$ 159,57	R$ 597,51	2022
9	752 - LIXEIRA 20LT C PEDAL BRANCA C ADS	R$ 38,83	R$ 8,18	R$ 349,47	R$ 73,66	R$ 275,81	2022
10	748 - DISPENSER PLAS. BRANCO PAPEL TOALHA CLASSIC	R$ 26,15	R$ 5,51	R$ 261,50	R$ 55,12	R$ 206,38	2022
12	747 - DISPENSER PLAS. BRANCO PAPEL HIG. 300M CLASSIC	R$ 26,15	R$ 5,51	R$ 313,80	R$ 66,14	R$ 247,66	2022
1	776 - MESA RETANGULAR 2000X1000X25MM AMADEIRADO/PRETO	R$ 735,94	R$ 155,11	R$ 735,94	R$ 155,11	R$ 580,83	2022
50	229 - LANCE DE RACK ATACAREJO SA220752-1	R$ 269,59	R$ 56,82	R$ 13.479,50	R$ 2.841,06	R$ 10.638,44	2022
2	778 - GAVETEIRO C/GAVETA CK IMP 442X531MM	R$ 135,90	R$ 28,64	R$ 271,80	R$ 57,29	R$ 214,51	2022
6	781 - A/E DIGITADOR ANAT. C/LAM. P.FRAN.PT - CORANO PRETO	R$ 127,37	R$ 26,85	R$ 764,22	R$ 161,07	R$ 603,15	2022
6	782 - EST. DIRETOR 4 PES 1" 1.20 - PRETO	R$ 76,48	R$ 16,12	R$ 458,88	R$ 96,72	R$ 362,16	2022
1	785 - GR PRT INT URN2 TRM	R$ 819,24	R$ 172,67	R$ 819,24	R$ 172,67	R$ 646,57	2022
1	784 - GR PRT EXT URN2 TRM	R$ 819,24	R$ 172,67	R$ 819,24	R$ 172,67	R$ 646,57	2022
1	790 - HD SSD 960GB SOMNAMBULIST 2.5 SATA III	R$ 591,22	R$ 124,61	R$ 591,22	R$ 124,61	R$ 466,61	2022
1	787 - ARMARIO BAIXO	R$ 453,66	R$ 95,62	R$ 453,66	R$ 95,62	R$ 358,04	2022
6	786 - CADEIRA FIXA SECRETARIA EM S S/BRACO	R$ 230,18	R$ 48,51	R$ 1.381,08	R$ 291,09	R$ 1.089,99	2022
5	788 - TECLADO USB LOGITECH K120	R$ 78,83	R$ 16,61	R$ 394,15	R$ 83,07	R$ 311,08	2022

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

10	789 - MOUSE USB LOGITECH M90	R$ 36,14	R$ 7,62	R$ 361,40	R$ 76,17	R$ 285,23	2022
1	802 - IDFACE FACE PROX ASK	R$ 974,17	R$ 205,33	R$ 974,17	R$ 205,33	R$ 768,84	2022
1	803 - 11851 SERRA MARMORE 220V 1500W GDC 151-TITA125MM BOSCH.....	R$ 464,85	R$ 97,98	R$ 464,85	R$ 97,98	R$ 366,87	2022
1	806 - DESENTUPIDOR TUFAO 10M	R$ 139,37	R$ 29,37	R$ 139,37	R$ 29,37	R$ 110,00	2022
1	805 - SIKADUR EPOXI 1KG	R$ 82,59	R$ 17,41	R$ 82,59	R$ 17,41	R$ 65,18	2022
2	812 - FONTE REAL 500W ASTECH BIVOLT	R$ 150,55	R$ 31,73	R$ 301,10	R$ 63,46	R$ 237,64	2022
20	813 - KIT TECLADO MOUSE USB LOGITECH MK120	R$ 123,22	R$ 25,97	R$ 2.464,40	R$ 519,42	R$ 1.944,98	2022
1	817 - DISJUNTOR 2X0063A C 220V 3KA G32SLC63 GE	R$ 43,88	R$ 9,25	R$ 43,88	R$ 9,25	R$ 34,63	2022
12	818 - CADEIRA DIGITADOR BACK SYSTEM GIRATÓRIA COM BRAÇO REGULÁVEL	R$ 412,88	R$ 87,02	R$ 4.954,56	R$ 1.044,27	R$ 3.910,29	2022
2	820 - PERSIANA HORIZONTAL PRATA 25MM	R$ 253,28	R$ 53,38	R$ 506,56	R$ 106,77	R$ 399,79	2022
1	837 - EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	R$ 594,05	R$ 125,21	R$ 594,05	R$ 125,21	R$ 468,84	2022
1	823 - TABLET SAMSUNG GALAXY TAB A8 4G 64GB CINZA	R$ 927,32	R$ 195,45	R$ 927,32	R$ 195,45	R$ 731,87	2022
2	827 - MICRO-ONDAS - LG EASY CLEAN - BRANCO 30L 220V	R$ 655,97	R$ 138,26	R$ 1.311,94	R$ 276,52	R$ 1.035,42	2022
8	86 - DVR 16 CANAIS IDS-7216HQHI-M1	R$ 769,81	R$ 162,25	R$ 6.158,48	R$ 1.298,02	R$ 4.860,46	2022
1	837 - EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	R$ 38.175,12	R$ 6.980,59	R$ 38.175,12	R$ 6.980,59	R$ 31.194,53	2022
1	838 - MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	R$ 261.426,63	R$ 24.678,89	R$ 261.426,63	R$ 24.678,89	R$ 236.747,74	2022
1	838 - MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	R$ 222.945,67	R$ 20.567,65	R$ 222.945,67	R$ 20.567,65	R$ 202.378,02	2022
1	376 - EMPILHADEIRA DIESEL REDLIFT 2,5 TORRE DUPLEX 3,7 MTS C/ DESLOCADOR MOTOR XIN	R$ 89.628,97	R$ 16.389,30	R$ 89.628,97	R$ 16.389,30	R$ 73.239,67	2022
46	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 1.725,59	R$ 258,84	R$ 79.377,14	R$ 11.906,57	R$ 67.470,57	2023
8	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 2.066,20	R$ 309,93	R$ 16.529,60	R$ 2.479,44	R$ 14.050,16	2023
1	1150 - SMARTPHONE GALAXY S21 FE 128GB PRETO NACIONAL	R$ 1.752,56	R$ 262,88	R$ 1.752,56	R$ 262,88	R$ 1.489,68	2023
1	1148 - HEWLETT PACKARD OFIFCE CONNECT 120 24 PORTGIGABIT SWITCH	R$ 1.552,37	R$ 232,86	R$ 1.552,37	R$ 232,86	R$ 1.319,51	2023
1	669 - SWITCH 24P GIGABITS SG2400QR INTELBRAS	R$ 1.454,75	R$ 218,21	R$ 1.454,75	R$ 218,21	R$ 1.236,54	2023
1	844 - VENT. EVAP. ROTO 52 NACIONAL M/F 220 V	R$ 3.551,33	R$ 532,70	R$ 3.551,33	R$ 532,70	R$ 3.018,63	2023
4	999 - DESKTOP INTEL CORE I5 8GB SSD 240GB	R$ 2.002,18	R$ 300,33	R$ 8.008,72	R$ 1.201,31	R$ 6.807,41	2023
1	1071 - PLACA MAE ASUS INEL 1200 ROG STRIX Z590-E	R$ 3.188,54	R$ 478,28	R$ 3.188,54	R$ 478,28	R$ 2.710,26	2023
1	1116 - SERRA ACOU.BECARO 2,55MALT.BIV	R$ 5.036,65	R$ 755,50	R$ 5.036,65	R$ 755,50	R$ 4.281,15	2023
1	1126 - BOCAL COMPLETO CAF B-32 CAF ORIGINAL	R$ 1.362,87	R$ 204,43	R$ 1.362,87	R$ 204,43	R$ 1.158,44	2023
1	1106 - UND.COND. CARE ALTER 1,5 220V 1F R404A ELCOPEL	R$ 5.976,61	R$ 896,49	R$ 5.976,61	R$ 896,49	R$ 5.080,12	2023
1	874 - BALANCA ELETR TOLEDO PRIX 4 DUE ETHERNET/WIFI	R$ 6.927,57	R$ 1.039,14	R$ 6.927,57	R$ 1.039,14	R$ 5.888,43	2023
1	473 - BALANCA ELETR TOLEDO PRIX 5 PLUS NOVA WEB WIFI 32 KG	R$ 6.391,63	R$ 958,74	R$ 6.391,63	R$ 958,74	R$ 5.432,89	2023
1	964 - NOTE LENOVO CI3 1115G4 4GB 256SSD W11 CINZA WIN	R$ 2.194,47	R$ 329,17	R$ 2.194,47	R$ 329,17	R$ 1.865,30	2023
1	875 - CONJUNTO DA TAMPA	R$ 2.686,66	R$ 403,00	R$ 2.686,66	R$ 403,00	R$ 2.283,66	2023
1	877 - MICROCOMPUTADOR INTELLIGENCY IT-BASIC SLIM	R$ 1.876,73	R$ 281,51	R$ 1.876,73	R$ 281,51	R$ 1.595,22	2023
2	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 2.227,41	R$ 246,87	R$ 4.454,82	R$ 493,74	R$ 3.961,08	2023
2	999 - DESKTOP INTEL CORE I5 8GB SSD 240GB	R$ 2.227,41	R$ 246,87	R$ 4.454,82	R$ 493,74	R$ 3.961,08	2023
2	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 2.247,25	R$ 249,07	R$ 4.494,50	R$ 498,14	R$ 3.996,36	2023
3	1164 - LEITOR CODIGO DE BARRAS HONEYWELL 7980G SOLARIS USB PRETO	R$ 1.988,43	R$ 220,38	R$ 5.965,29	R$ 661,15	R$ 5.304,14	2023
1	839 - MOVEIS E UTENSILIOS	R$ 163.362,21	R$ 16.431,43	R$ 163.362,21	R$ 16.431,43	R$ 146.930,78	2023
1	839 - MOVEIS E UTENSILIOS	R$ 151.792,94	R$ 14.890,87	R$ 151.792,94	R$ 14.890,87	R$ 136.902,07	2023
2	1133 - GONDOLAS	R$ 18.249,70	R$ 3.337,09	R$ 36.499,40	R$ 6.674,18	R$ 29.825,22	2023
1	845 - CADEIRA DE ESCRITORIO PRESIDENCIA	R$ 858,29	R$ 85,22	R$ 858,29	R$ 85,22	R$ 773,07	2023
1	851 - HD SSD 240GB AOLUSKA	R$ 287,51	R$ 28,55	R$ 287,51	R$ 28,55	R$ 258,96	2023
1	849 - CARREGADOR CEL V8 PEINING TURBO PEI-214	R$ 54,20	R$ 5,38	R$ 54,20	R$ 5,38	R$ 48,82	2023
1	850 - CARREGADOR TIPO-C 3.1A KA-393-TY	R$ 50,39	R$ 5,00	R$ 50,39	R$ 5,00	R$ 45,39	2023
1	965 - CADEIRA EXECUTIVA ALTA COSTURADA GIRATORIA C/ BRACOS	R$ 614,25	R$ 60,99	R$ 614,25	R$ 60,99	R$ 553,26	2023
1	967 - CAPACITOR DUPLO 55+2,5 MFD 440V C/	R$ 21,19	R$ 2,10	R$ 21,19	R$ 2,10	R$ 19,09	2023
1	1072 - FONTE REAL 700W C3 TECH 80 PLUS WHITE	R$ 455,48	R$ 45,22	R$ 455,48	R$ 45,22	R$ 410,26	2023
3	1031 - LUVA AÇO INOX AÇOUGUEIRO	R$ 374,02	R$ 37,13	R$ 1.122,06	R$ 111,40	R$ 1.010,66	2023
3	1034 - PLACA 75X50X9 LISA MAGNUM	R$ 172,80	R$ 17,16	R$ 518,40	R$ 51,47	R$ 466,93	2023
1	899 - CONTROLADOR DIG TEMP -50+90C EMBUTIR 220V	R$ 178,66	R$ 17,74	R$ 178,66	R$ 17,74	R$ 160,92	2023

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

7	1149 - MONITOR 20" LG MODELO 20MK400-H	R$ 661,25	R$ 65,65	R$ 4.628,75	R$ 459,57	R$ 4.169,18	2023
1	1152 - QUADRO S.PVC C/B.N+T BR	R$ 148,67	R$ 14,76	R$ 148,67	R$ 14,76	R$ 133,91	2023
10	154 - MONITOR 18.5 POLEGADAS NOVO	R$ 695,27	R$ 69,03	R$ 6.952,70	R$ 690,30	R$ 6.262,40	2023
1	875 - CONJUNTO DA TAMPA	R$ 3.617,65	R$ 108,53	R$ 3.617,65	R$ 108,53	R$ 3.509,12	2024
1	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.160,59	2024
1	999 - DESKTOP INTEL CORE I5 8GB SSD 240GB	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.160,59	2024
1	999 - DESKTOP INTEL CORE I5 8GB SSD 240GB	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.160,59	2024
1	96 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB SSD 240GB	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.227,41	R$ 66,82	R$ 2.160,59	2024
1	478 - TERMINAL DE CONSULTA GERTEC TC506 2 D WIFI E ETHERNET/TCP-IP	R$ 1.646,04	R$ 49,38	R$ 1.646,04	R$ 49,38	R$ 1.596,66	2024
1	567566 - SWITCH HP 24 PORTAS	R$ 1.602,27	R$ 48,07	R$ 1.602,27	R$ 48,07	R$ 1.554,20	2024
1	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 2.247,25	R$ 67,42	R$ 2.247,25	R$ 67,42	R$ 2.179,83	2024
1	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 2.247,25	R$ 67,42	R$ 2.247,25	R$ 67,42	R$ 2.179,83	2024
1	1164 - LEITOR CODIGO DE BARRAS HONEYWELL 7980G SOLARIS USB PRETO	R$ 1.988,43	R$ 59,65	R$ 1.988,43	R$ 59,65	R$ 1.928,78	2024
1	1164 - LEITOR CODIGO DE BARRAS HONEYWELL 7980G SOLARIS USB PRETO	R$ 1.987,24	R$ 59,62	R$ 1.987,24	R$ 59,62	R$ 1.927,62	2024
1	1164 - LEITOR CODIGO DE BARRAS HONEYWELL 7980G SOLARIS USB PRETO	R$ 1.987,24	R$ 59,62	R$ 1.987,24	R$ 59,62	R$ 1.927,62	2024
1	1176 - DESKTOP ELGIN SLIM H510I3 10A 4GB SSD120	R$ 2.898,32	R$ 86,95	R$ 2.898,32	R$ 86,95	R$ 2.811,37	2024
1	1164 - LEITOR CODIGO DE BARRAS HONEYWELL 7980G SOLARIS USB PRETO	R$ 2.009,19	R$ 60,28	R$ 2.009,19	R$ 60,28	R$ 1.948,91	2024
1	1165 - HD 6 TERABYTE WESTER DIGITAL PURPLE	R$ 1.400,65	R$ 42,02	R$ 1.400,65	R$ 42,02	R$ 1.358,63	2024
1	623 - CONSERV ILHA SMR1940 PT290 042 (220 V / 60 HZ V)	R$ 8.292,30	R$ 248,77	R$ 8.292,30	R$ 248,77	R$ 8.043,53	2024
1	1204 - CONJ RODIZIO ECO/FOX	R$ 165,40	R$ 4,96	R$ 165,40	R$ 4,96	R$ 160,44	2024
1	566523 - ILHA REFRIGERADA 02 PORTAS 2.50 X 0.85 X 0.80 ARNE	R$ 1.823,28	R$ 54,70	R$ 1.823,28	R$ 54,70	R$ 1.768,58	2024
1	123 - IMPRESSORA TERMICA ELGIN L42PRO USB/DCR - SERIE 20032120	R$ 580,69	R$ 17,42	R$ 580,69	R$ 17,42	R$ 563,27	2024
1	72 - MICRO-ONDAS 32L CONSUL INOX SEM GRILL INOX 220V	R$ 408,68	R$ 12,26	R$ 408,68	R$ 12,26	R$ 396,42	2024
1	567103 - GONDOLA CENTRAL PRATELEIRA/GANCHO 1.20 X 1.0	R$ 211,02	R$ 6,33	R$ 211,02	R$ 6,33	R$ 204,69	2024
1	567831 - IMPRESSORA FISCAL BEMATECH MP-4000	R$ 156,62	R$ 4,70	R$ 156,62	R$ 4,70	R$ 151,92	2024
1	567621 - IMPRESSORA FISCAL BEMATECH MP-4000	R$ 156,62	R$ 4,70	R$ 156,62	R$ 4,70	R$ 151,92	2024
1	567860 - NOTEBOOK PHILCO 14	R$ 101,01	R$ 3,03	R$ 101,01	R$ 3,03	R$ 97,98	2024
1	567882 - AR CONDICIONADO EVAPORADOR MIDEA 9000 BTU	R$ 95,03	R$ 2,85	R$ 95,03	R$ 2,85	R$ 92,18	2024
2	780 - CHECK-OUT IMP DIR. S/RCT. S/EST. 2000X1050MM	R$ 3.087,15	R$ 92,61	R$ 6.174,30	R$ 185,23	R$ 5.989,07	2024
11	777 - CANCELA CK IMP 630/830X354MM	R$ 143,35	R$ 4,30	R$ 1.576,85	R$ 47,31	R$ 1.529,54	2024
3	67 - DESKTOP INTEL CORE I3 LGA 1155 8GB DDR3 SSD 240GB	R$ 969,35	R$ 29,08	R$ 2.908,05	R$ 87,24	R$ 2.820,81	2024
3	97 - MONITOR BRASIL PC TRONOS 18.5 POLEGADAS LED HDMI	R$ 335,66	R$ 10,07	R$ 1.006,98	R$ 30,21	R$ 976,77	2024
1	86 - DVR 16 CANAIS IDS-7216HQHI-M1	R$ 860,76	R$ 25,82	R$ 860,76	R$ 25,82	R$ 834,94	2024
9	778 - GAVETEIRO C/GAVETA CK IMP 442X531MM	R$ 135,85	R$ 4,08	R$ 1.222,65	R$ 36,68	R$ 1.185,97	2024
	VALOR TOTAL	**R$ 4.086.695,59**	**R$ 852.561,25**	**R$ 5.248.963,62**	**R$ 1.101.226,49**	**R$ 4.147.737,13**	

Conclusão

De acordo com o cálculo exposto, as máquinas, móveis e equipamentos do Decisão atacarejo foram avaliados em:

Valor Final Máquinas e Equipamentos	
Valor Residual Total	**R$ 4.141.737,13**

(Quatro milhões, cento e quarenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e treze centavos)

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Relatório Fotográfico Máquinas/Móveis e Equipamentos

Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

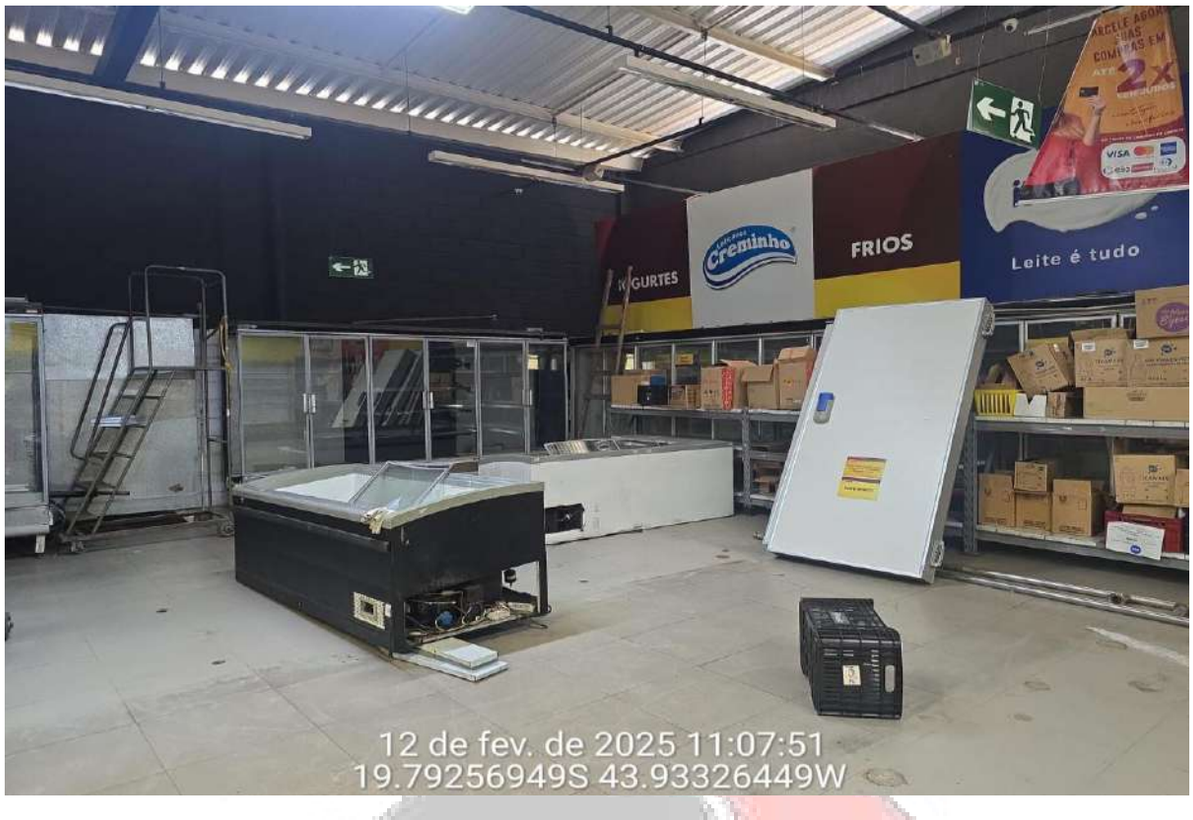


Figura 3

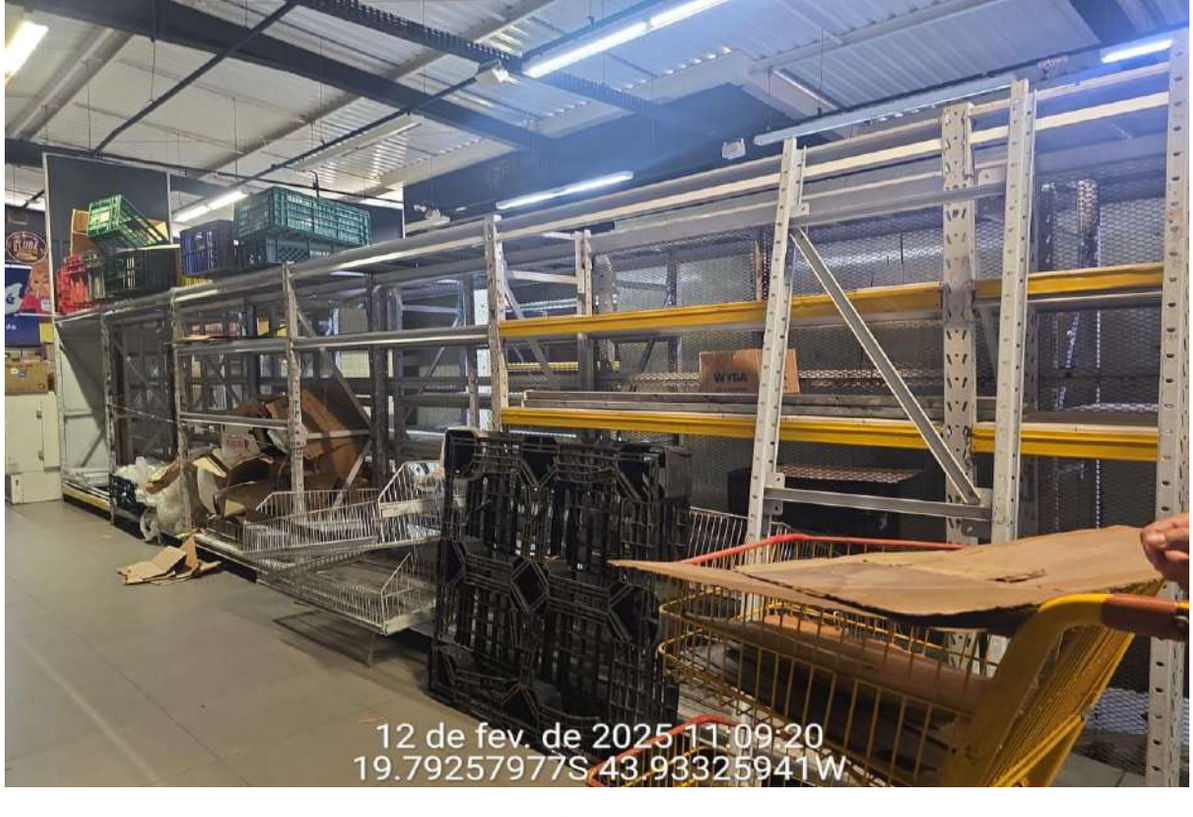


Figura 4

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 5

Figura 6

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 7

Figura 8

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 9

Figura 10

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 13

Figura 14

Número do documento: 25033121135398500010419035271
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135398500010419035271
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 15

Figura 16

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 17

Figura 18

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 19

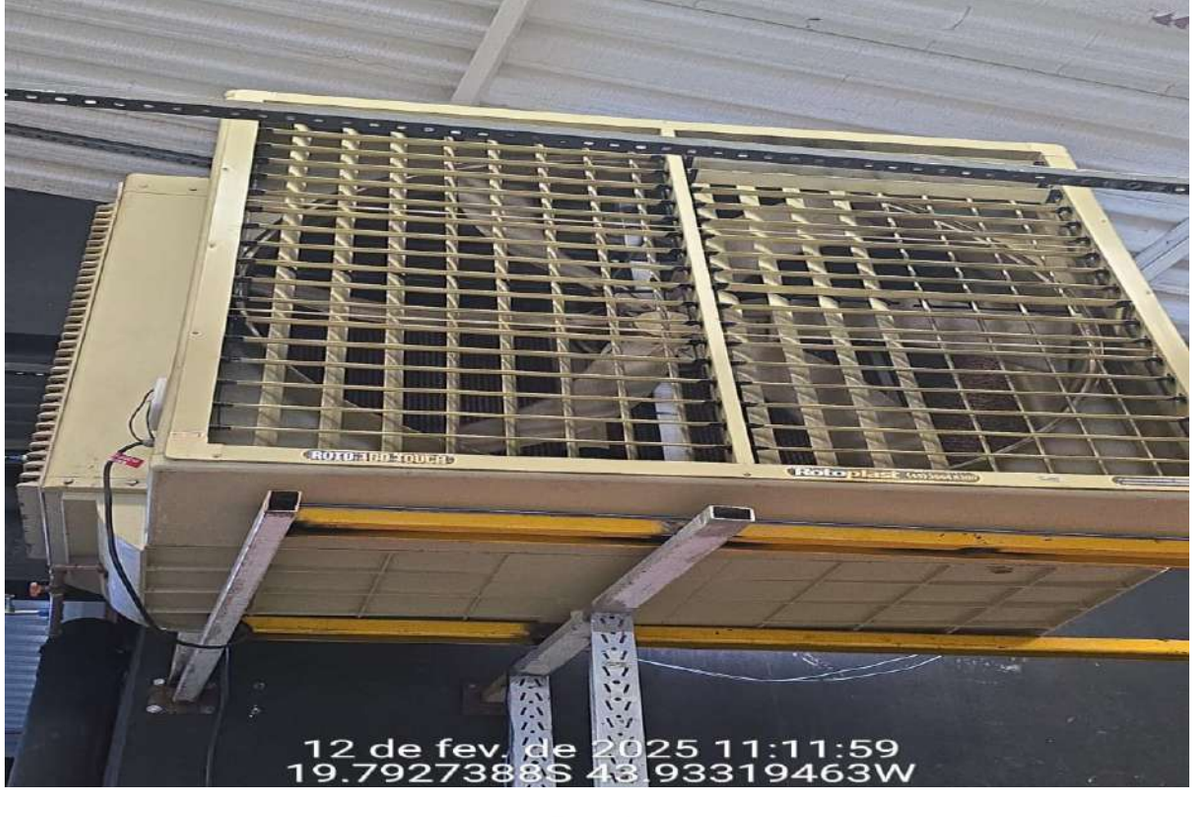


Figura 20

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 21

Figura 22

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 23

Figura 24

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 25

Figura 26

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 27

Figura 28

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 29

Figura 30

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 31

Figura 32

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 33

Figura 34

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

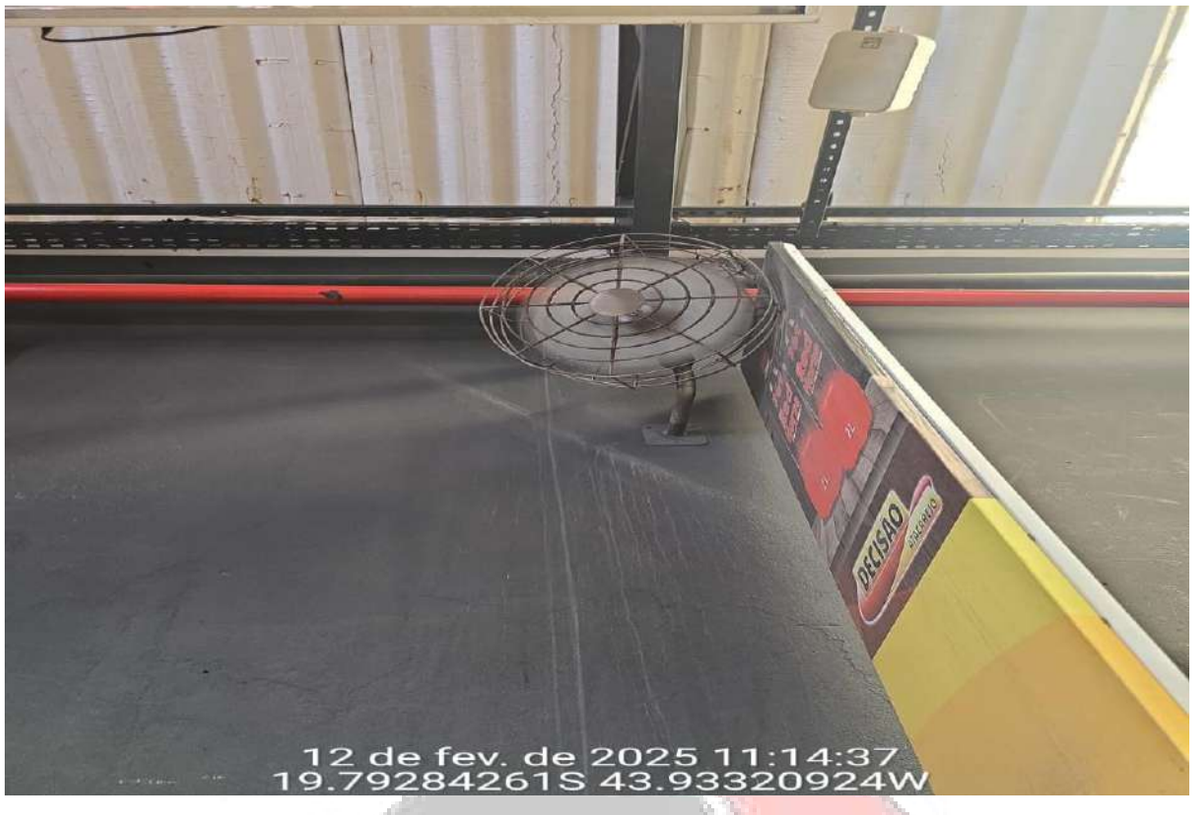


Figura 35

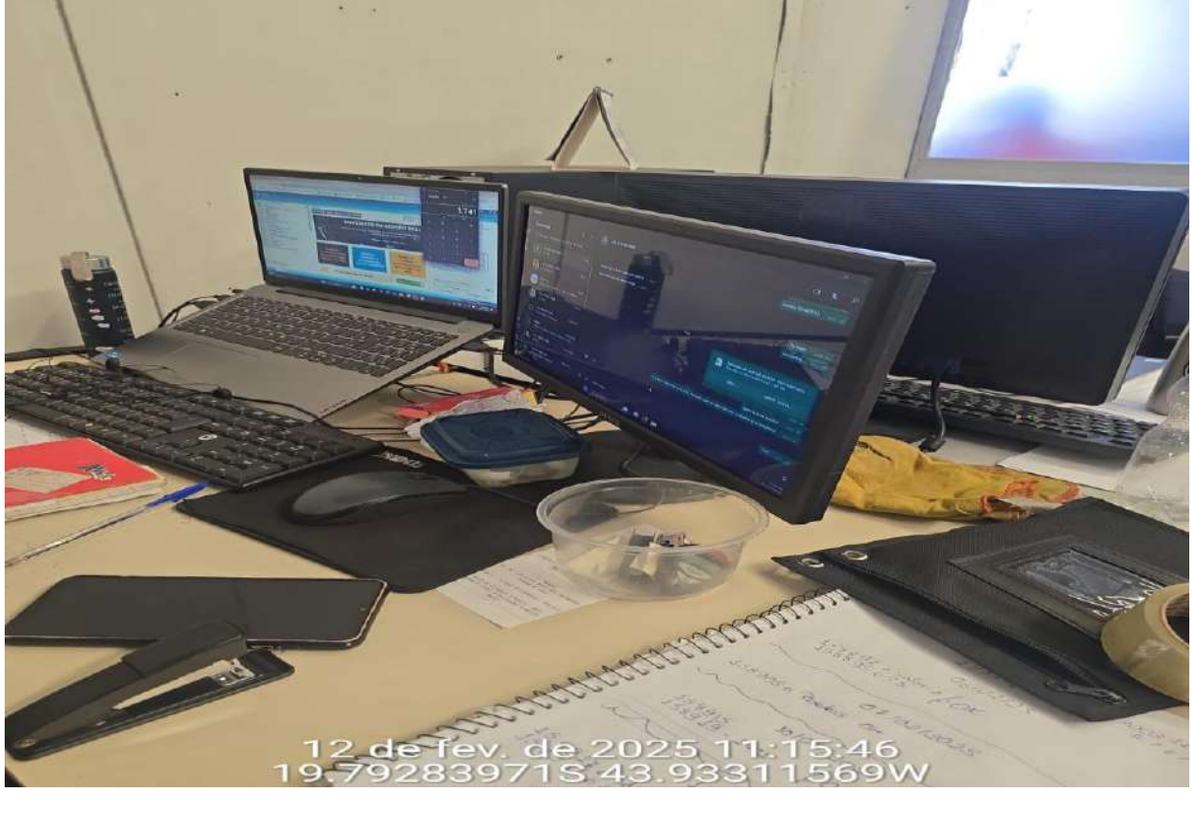


Figura 36

Número do documento: 25033121135412500010419033178
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135412500010419033178
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

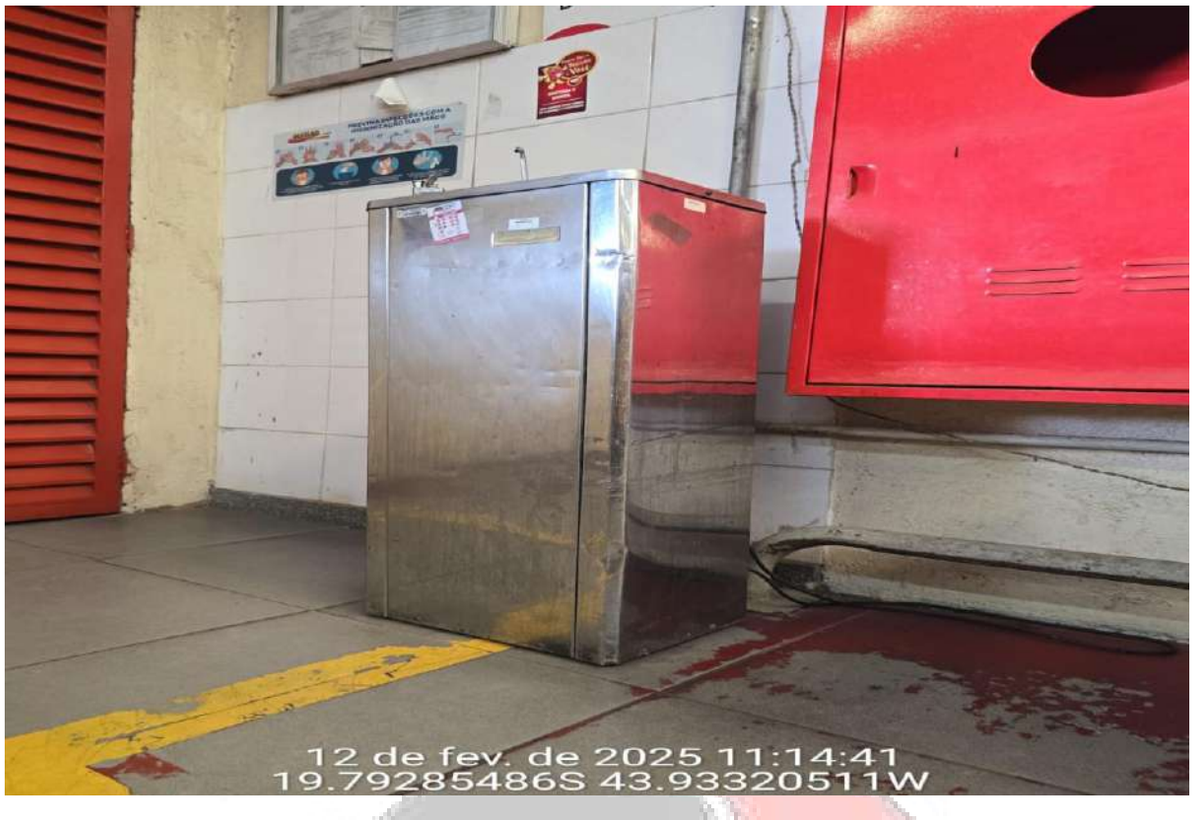


Figura 37

Figura 38

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

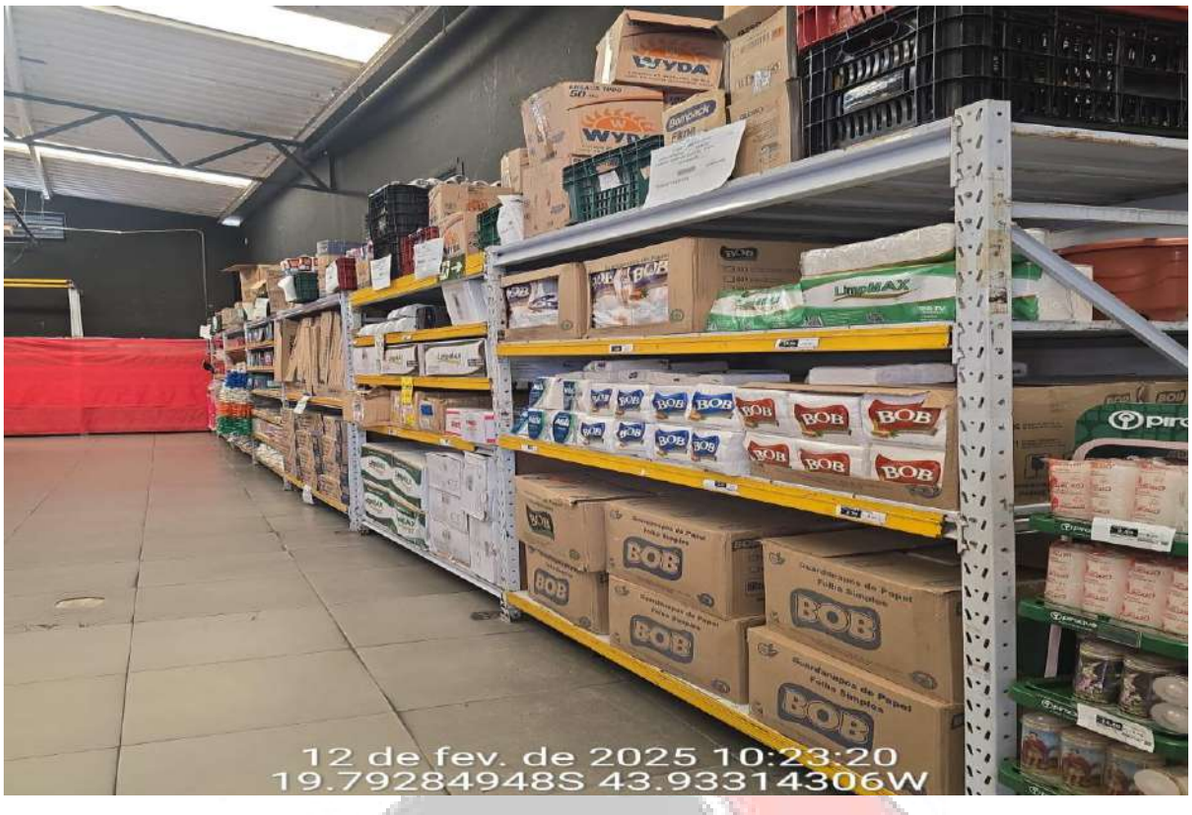


Figura 39

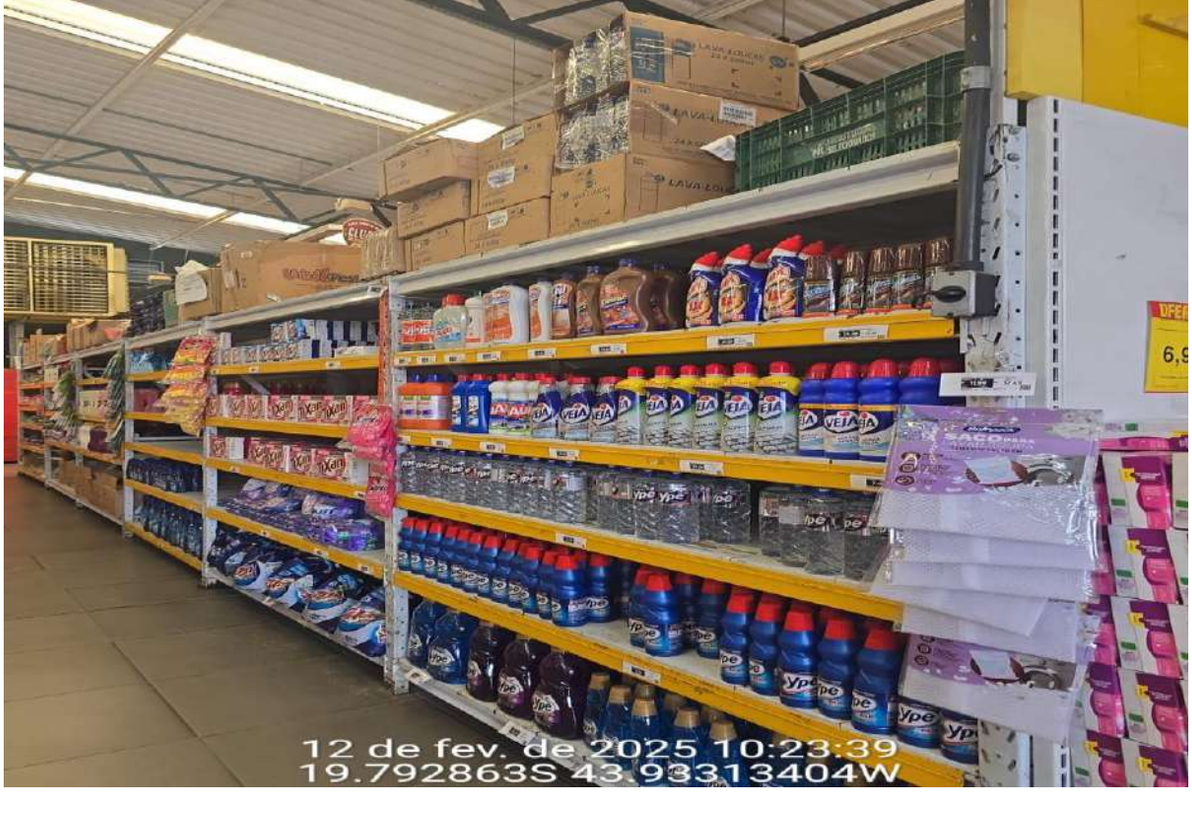


Figura 40

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

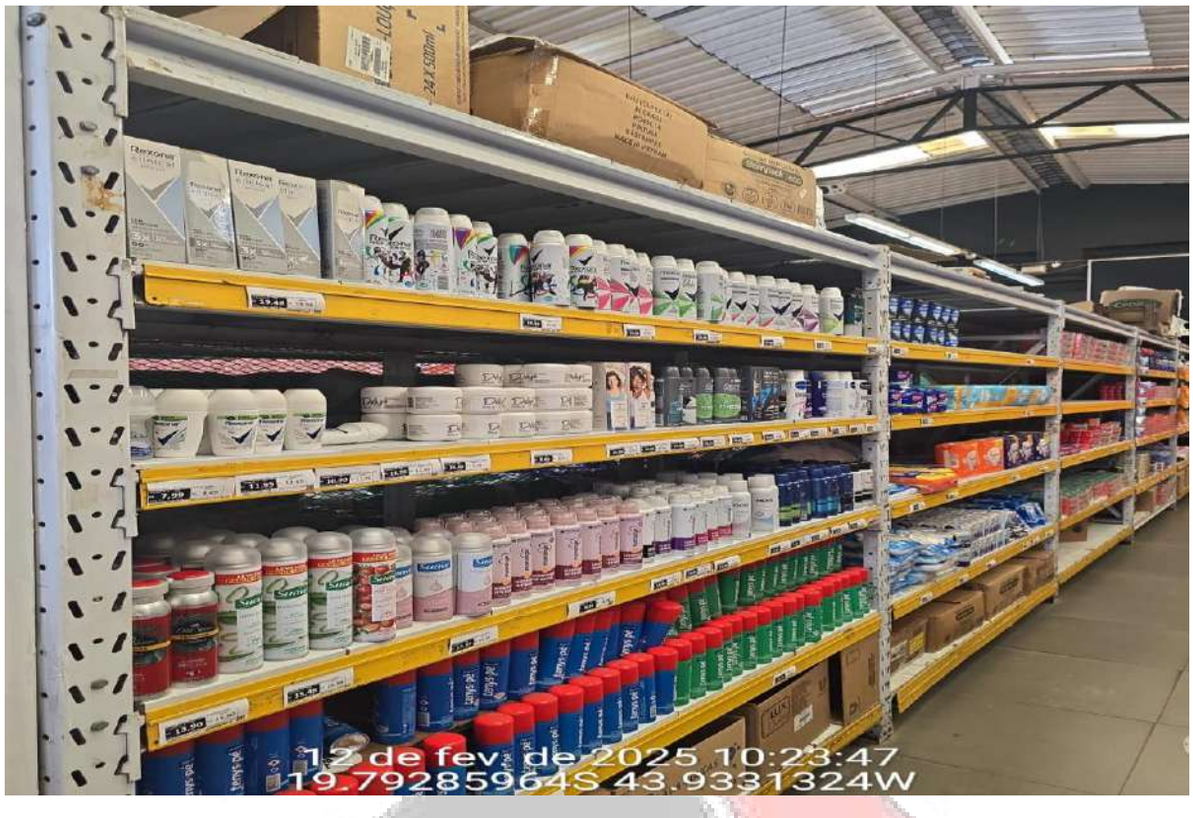


Figura 41

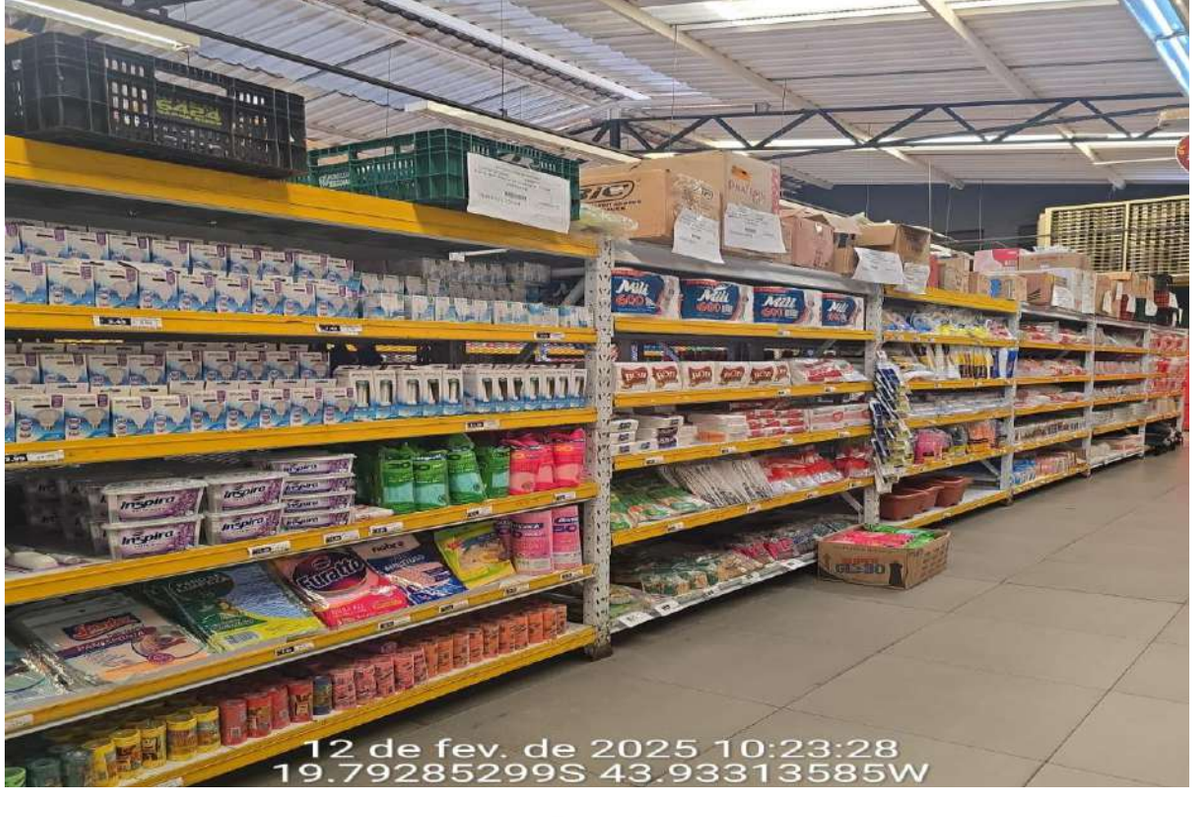


Figura 42

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 43

Figura 44

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 45

Figura 46

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 47

Figura 48

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 49

Figura 50

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 51

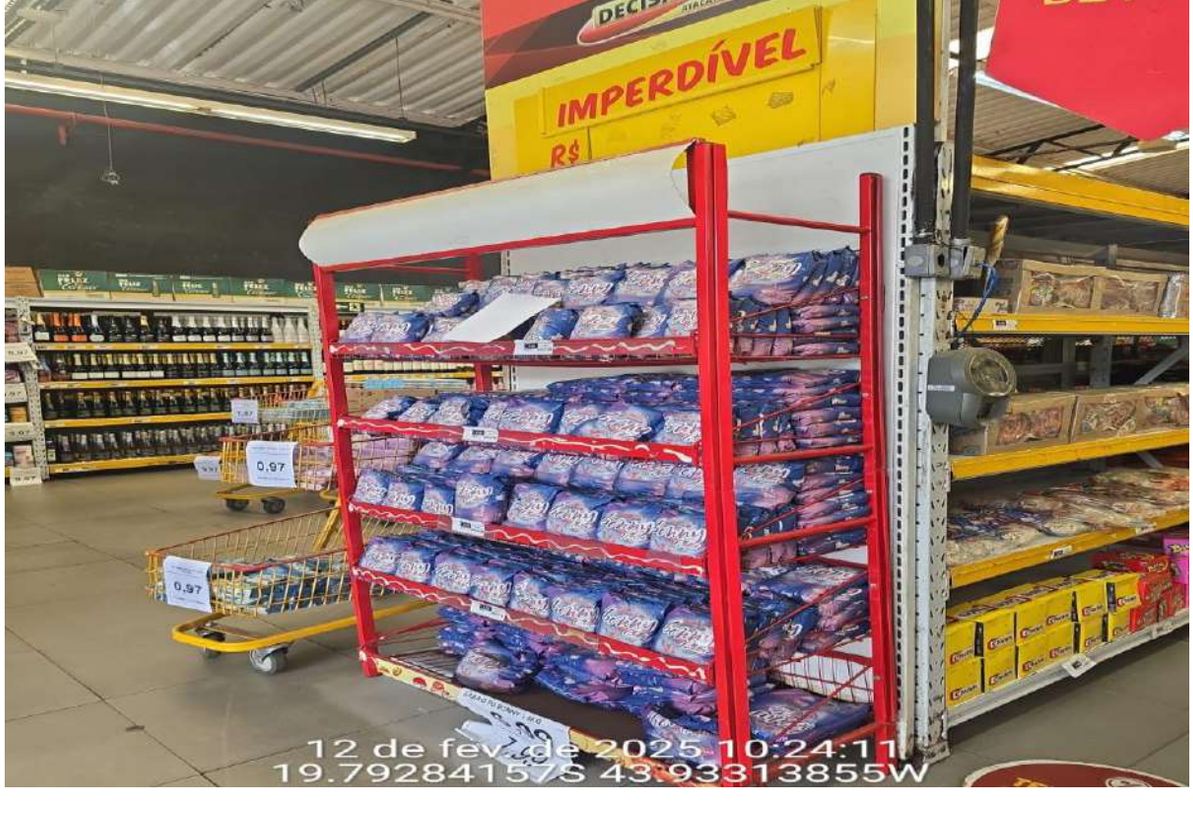


Figura 52

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 53

Figura 54

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

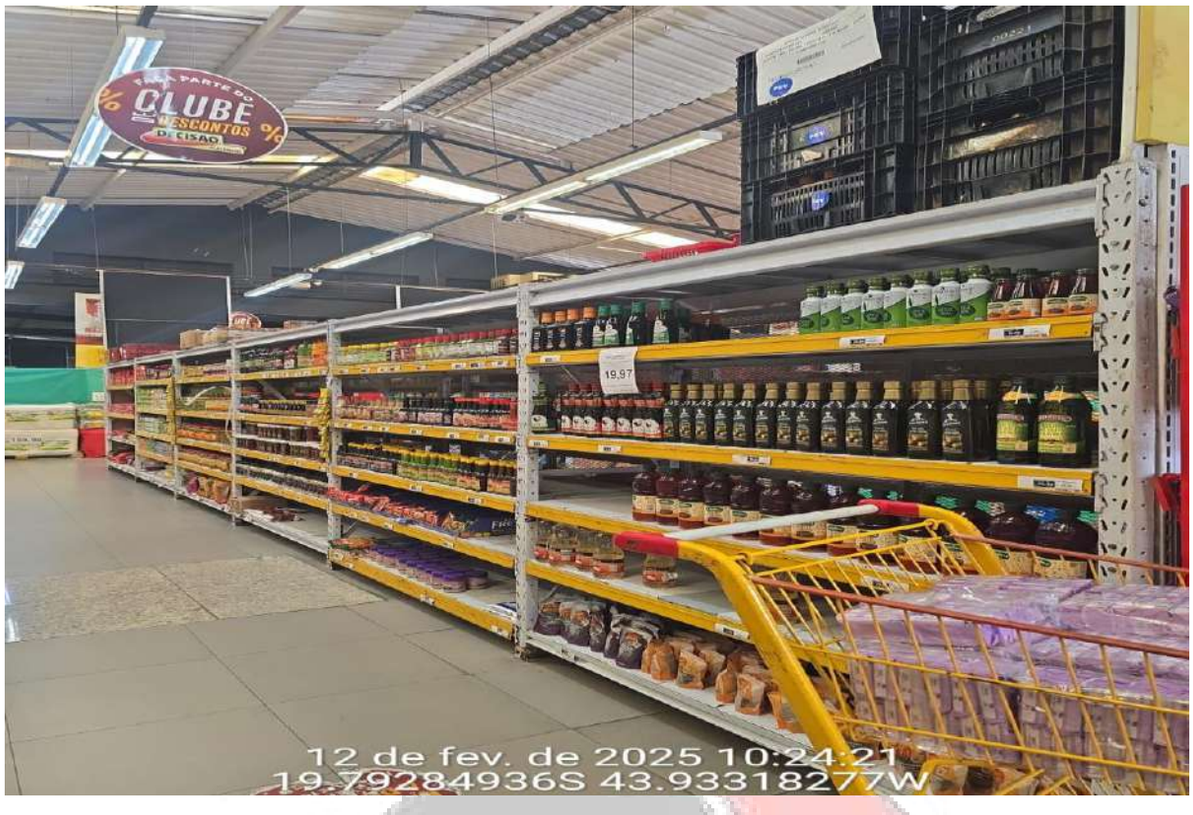


Figura 55

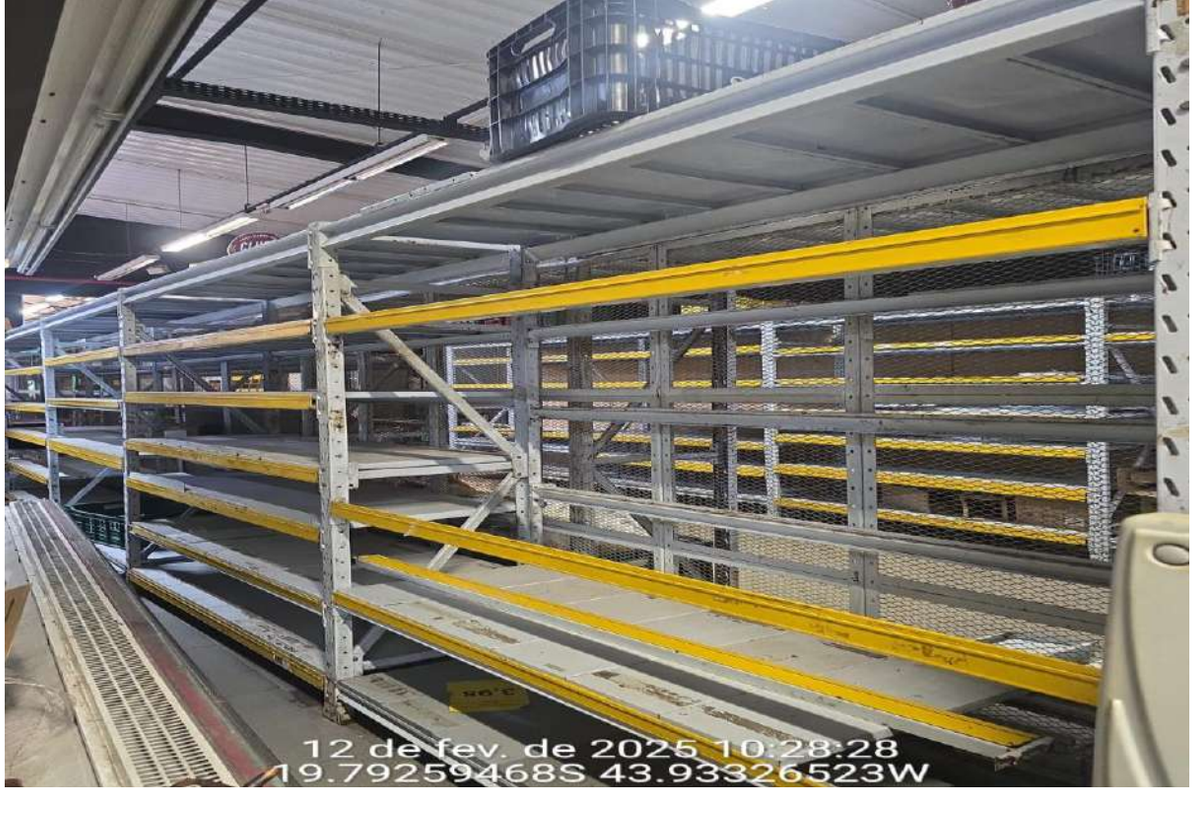


Figura 56

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 57

Figura 58

Número do documento: 25033121135427500010419030342
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135427500010419030342
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 59

Figura 60

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 61

Figura 62

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 63

Figura 64

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 65

Figura 66

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 67

Figura 68

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 69

Figura 70

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 71

Figura 72

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 73

Figura 74

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 75

Figura 76

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 77

Figura 78

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 79

Figura 80

Número do documento: 25033121135443900010419031600
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135443900010419031600
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 81

Figura 82

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 83

Figura 84

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 85

Figura 86

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 87

Figura 88

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 89

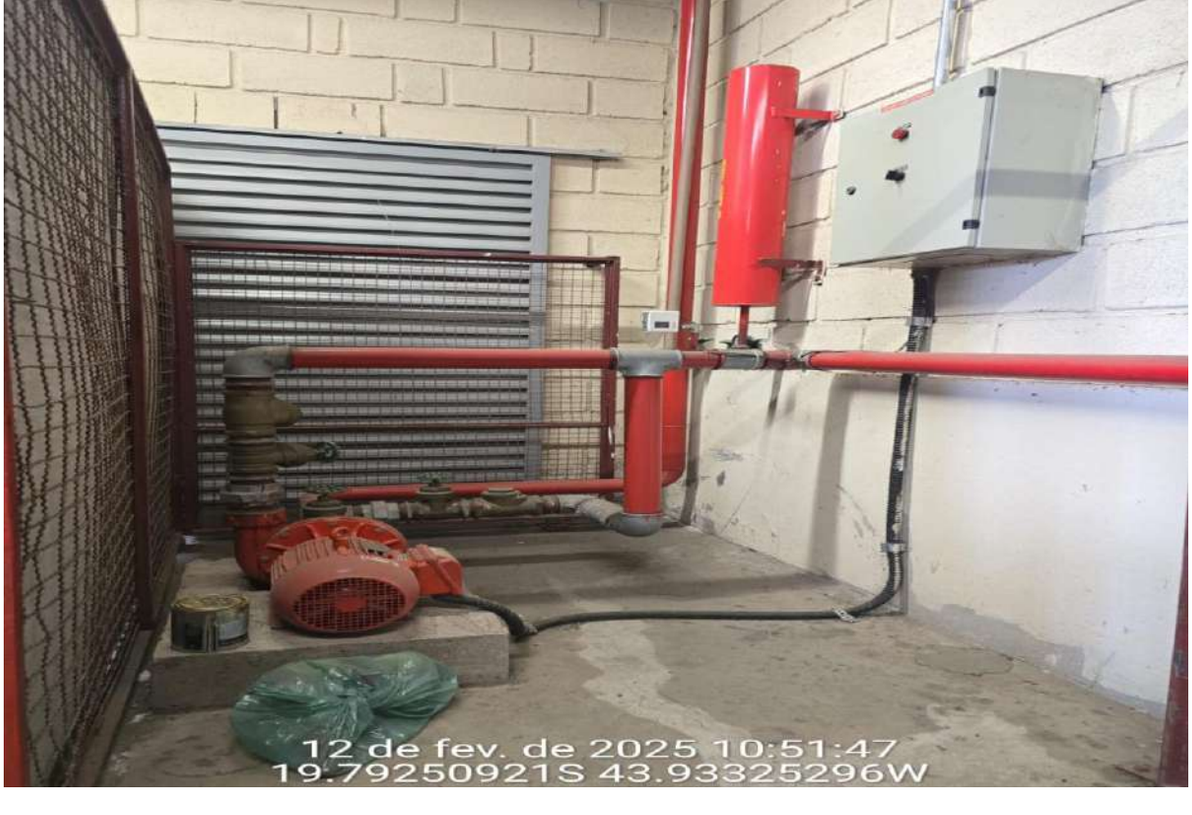


Figura 90

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

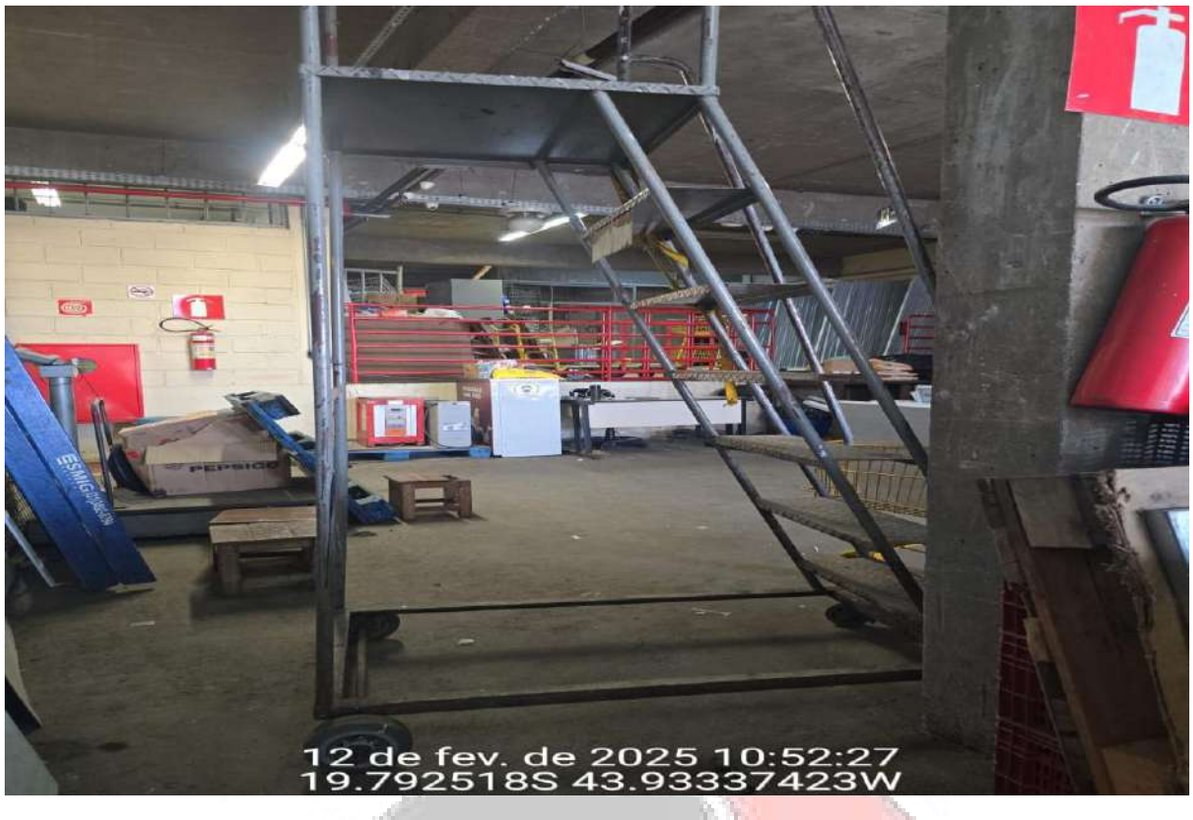


Figura 91

Figura 92

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 93

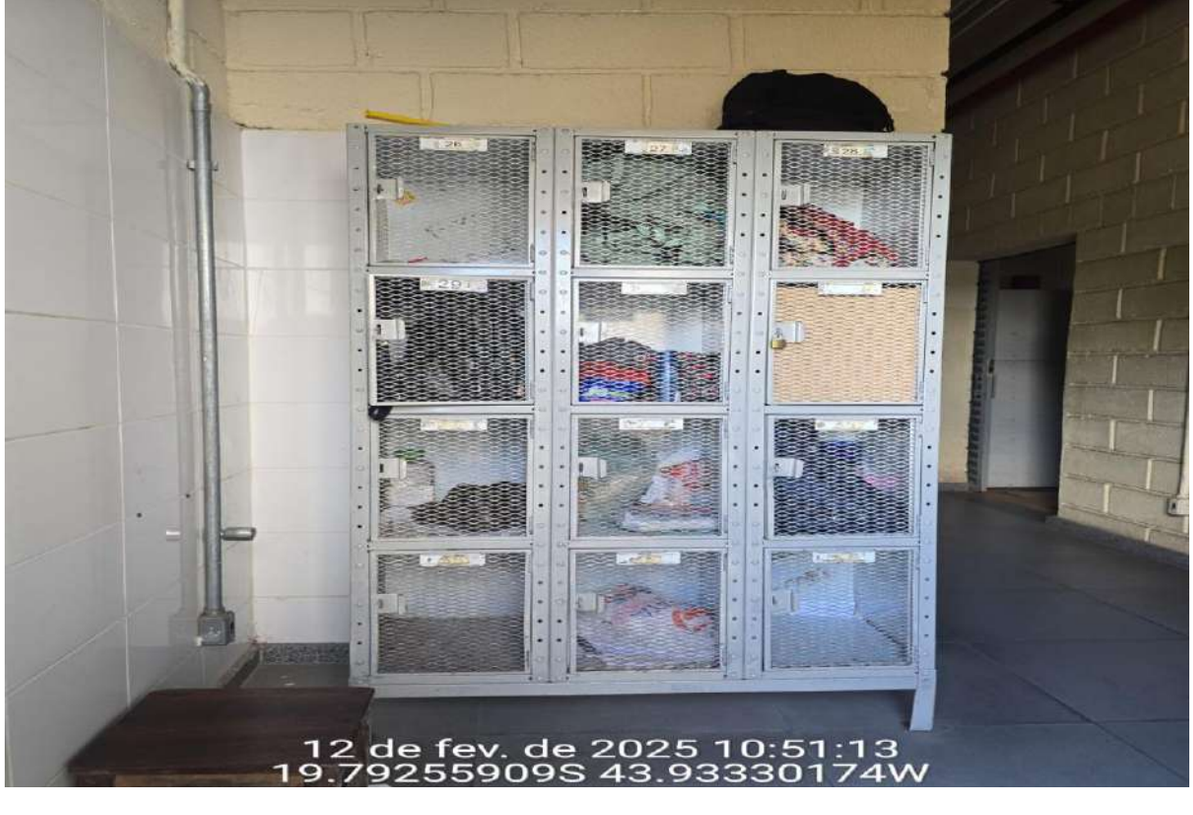


Figura 94

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 95

Figura 96

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 97

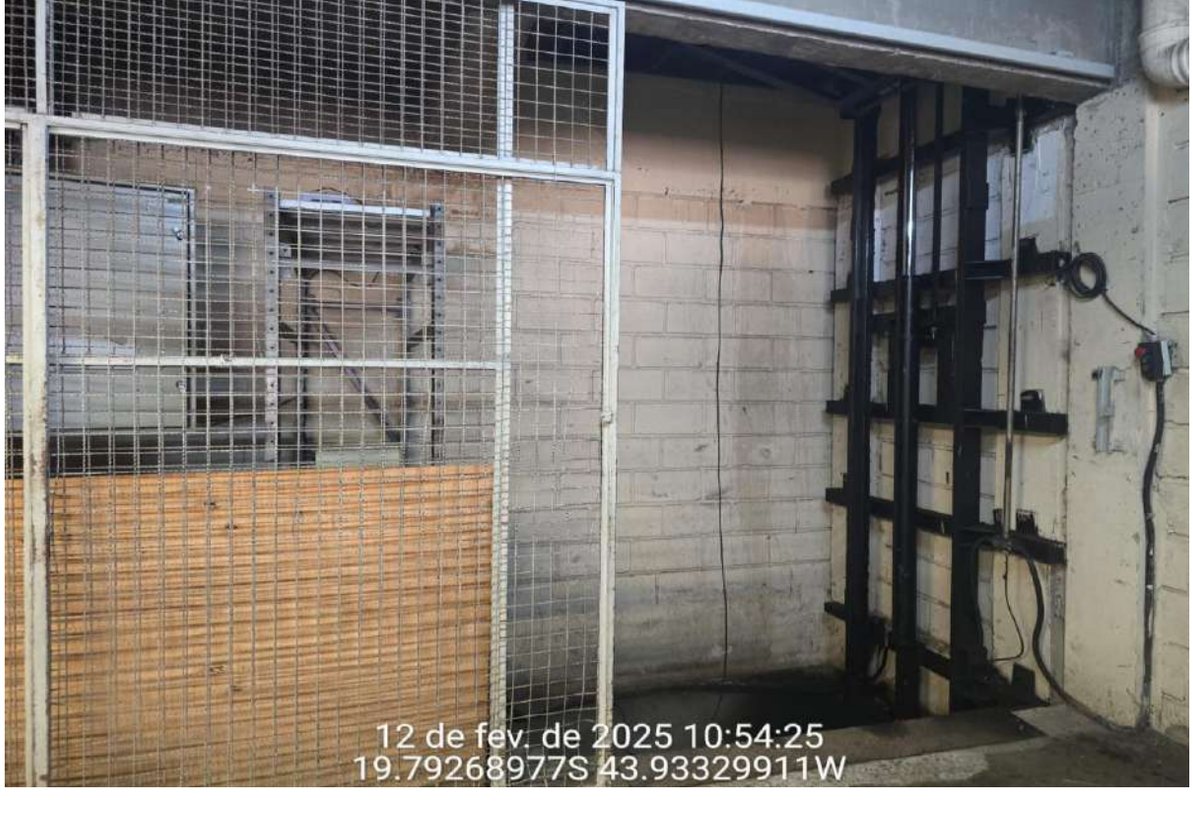


Figura 98

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 99

Figura 100

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 101

Figura 102

Número do documento: 25033121135457600010419031602
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135457600010419031602
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 103

Figura 104

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 105

Figura 106

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 107

Figura 108

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

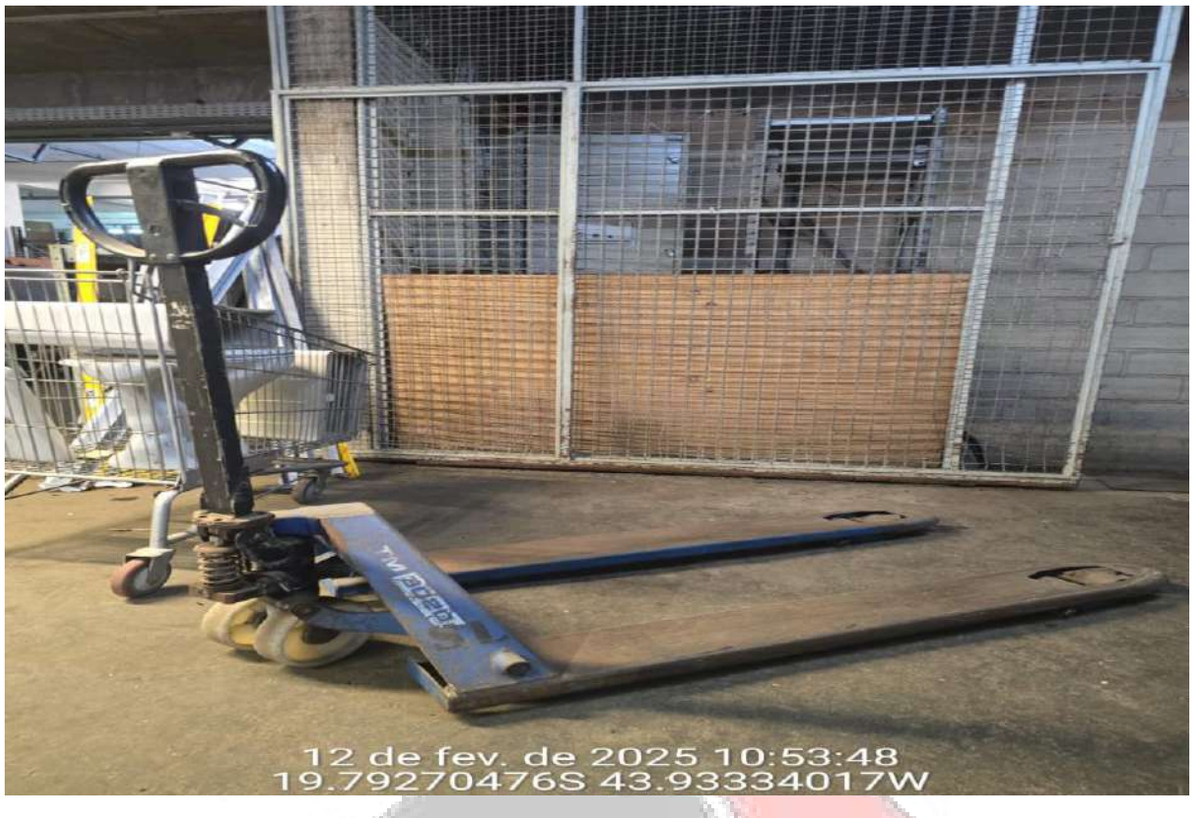


Figura 109

Figura 110

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 111

Figura 112

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 113

Figura 114

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

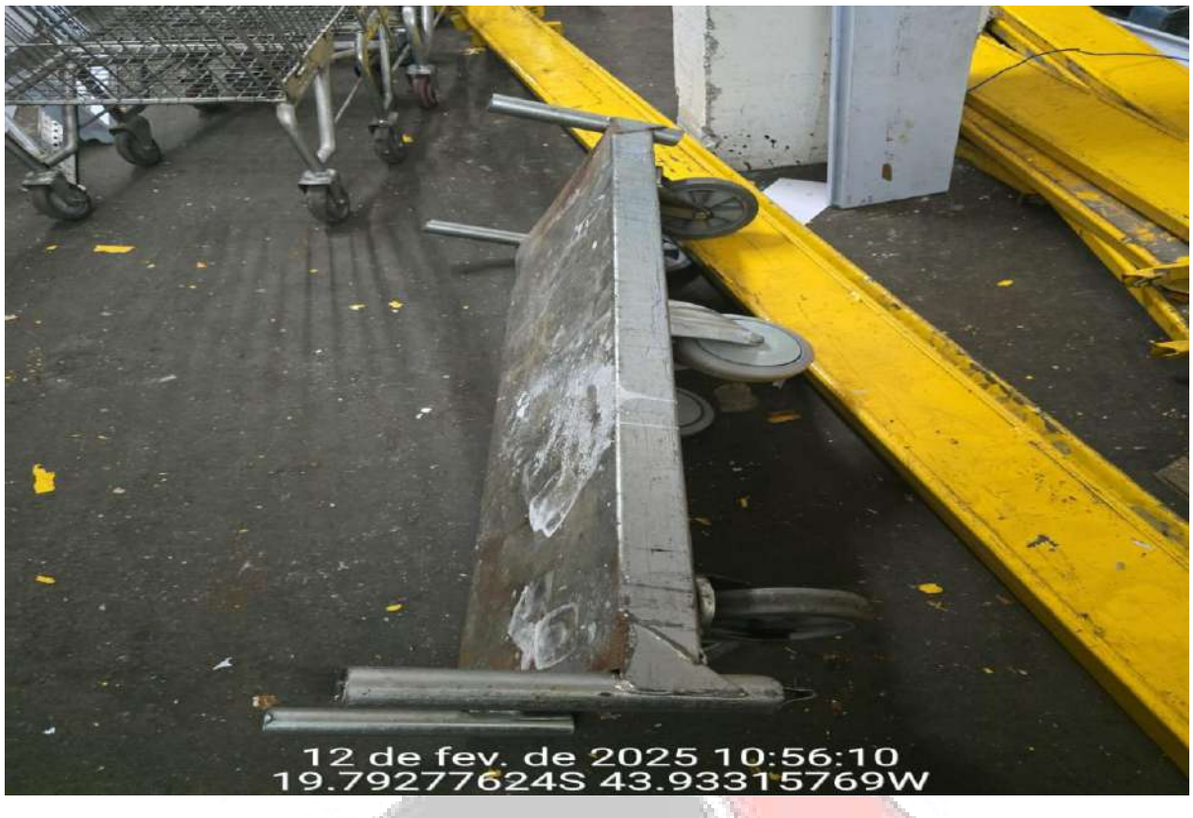


Figura 115

Figura 116

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 117

Figura 118

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 119

Figura 120

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 121

Figura 122

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 123

Figura 124

Número do documento: 25033121135476700010419033284
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135476700010419033284
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 125

Figura 126

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 127

Figura 128

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

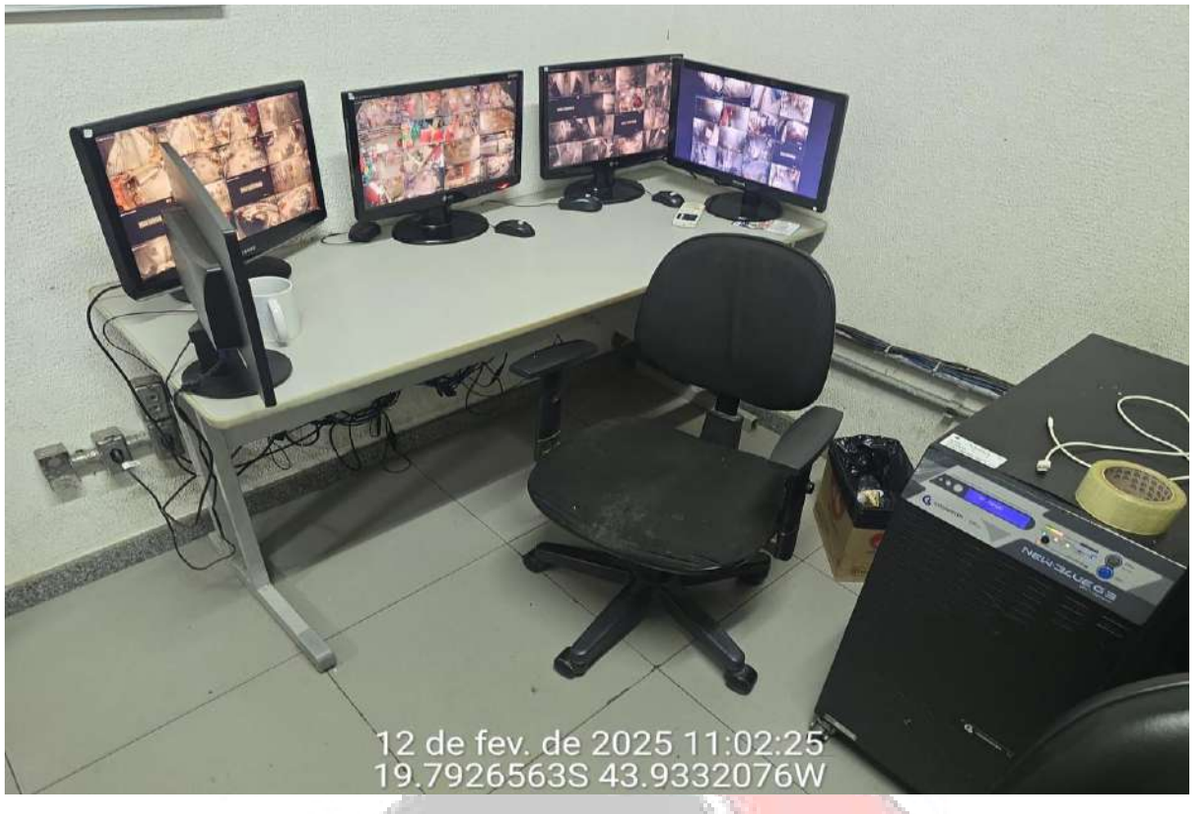


Figura 129

Figura 130

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 131

Figura 132

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 133

Figura 134

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 135

Figura 136

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Figura 137

Figura 138

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Encerramento

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto aos seus respectivos conselhos de classe CREA ou CAU, ou seja, perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico específico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos. O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

A empresa e o perito avaliador não assumem responsabilidade pela situação legal do imóvel, tampouco se responsabiliza por problemas de status e documentais. Emolumentos pagos a órgãos governamentais, ou outros programas dessa natureza, serão por conta do contratante.

Belo Horizonte - MG, 18 de março de 2025.

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

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

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Currículo da Empresa

EDMILSON PINHO DE SÁ responsável pela empresa proprietário Diretor de Avaliações e Perícias Este profissional atua no ramo de Avaliações e Pericias de Engenharias e Mercadológicas, ambiental e engenharias de segurança do trabalho. Estando no mercado 23 anos e nosso lema é, atuar sempre com responsabilidades, pontualidade, para melhor atender nossos clientes e parceiros. Para isso contamos com uma equipe especializadas de Engenheiros, Peritos Avaliadores, Corretores Peritos e Avaliadores Mercadológicos, todos com vasta experiências nas áreas Judicias e Extra Judicias.

Fornecemos os serviços de Pericias nas mais diversas áreas da Engenharias e em elaboração de PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Pericias de insalubridades, periculosidades e de acidente do trabalho, Pericias Ambientais e Pericias em máquinas e equipamentos. Utilizamos os mais modernos equipamentos para a realização dos serviços. Tendo como diretor Técnico de Engenharia o Professor Engenheiro **EDMILSON PINHO DE SÁ**, Brasileiro divorciado, CREA/NA. 200.255.704/7, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Corretor de Imóveis, Corretor Público, Pós-Graduado em Avaliações de Imóveis, Segurança do Trabalho, Mestre em Ensino Superior e Graduando em MBA Auditoria em Perícias Ambientais.

Perito Judicial constantemente nomeado desde 2006, executando os serviços de Avaliação de Imóveis. Atua como prestador de serviços ao Juízo na Justiça Federal nas 1º, 2º, 3º e 4º Varas da Cidade de Cuiabá-MT. Nos Fóruns da cidade de Cuiabá, Várzea Grande, Guiratinga, Sapezal, Primavera do Leste e Guaratã do Norte. Cadastrado como Perito no Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso e no TRT – Tribunal Regional do Tralho na 23º Região.

- Conselheiro do IBAPE/MT – (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias).
- Membro do CONPEJ (Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil).
- Membro da Comissão de Perícias Judicias do CRECI/MT.
- Atuante como assistente técnico em processo extra judicias, para escritório de advocacia, industrias, condomínios e elaboração de LIP - Laudo de Inspeção Prediais.
- Professor em Pericias desde 2009 do trabalho, Ambiental, Pericia de avaliações Mercadológicas e de engenharias nas seguintes instituições;
- CREA/IBAPE/MT - (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Aula de perícias judicias de avalições técnicas
- FACULDADE EDUCARE MT - perícias do trabalho e ambiental
- CETEPS (CENTRO DE TECNOLOGIA E EDUCAÇÃO PROFISSIONAL) avalições e pericias mercadológicas nas cidades de Cuiabá, Rondônia e Mato Grosso do Sul

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Responsáveis Técnicos

EDMILSON PINHO DE SÁ

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

MICHELE FARIA GRUGEL

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

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Bibliografia

BUSTAMANTE, R. S. A;. **Prova Pericial de Engenharia no Processo Cível.** Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

ABUNAHMAN, S. A;. **Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações.** Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

NETO, F. M;. **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais.** Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

SQUARÇA, F. B;. **Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário.** Editora Jurua, Curitiba, 2001.

FIKER, J;. **Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos.** PINI, São Paulo, 1989.

Número do documento: 25033121135491800010419033635
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135491800010419033635
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:54

Certidão CREA

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 — **CREA-MT** — **ART DE OBRA/SERVIÇO 1220250055946**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

EDMILSON PINHO DE SA — RNP: 2002557047

Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO — Registro: 149992

Empresa Contratada: — Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA — CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06

Rua: AVENIDA DO CONTORNO, 2905 — Número: SALA 405

Complemento: — Bairro: SANTA EFIGÊNIA — País: Brasil

Cidade: BELO HORIZONTE — UF: MG — CEP: 30.110-915

Contrato: — Celebrado em: 17/03/2025

Valor: R$ 1,00 — Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AVENIDA DO CONTORNO, 2905	SANTA EFIGÊNIA	SALA 405		BELO HORIZONTE	MG	BRA	30.110-915	019º55'00.00'' S 043º55'00.00'' O

Data de Início: 18/03/2025 — Previsão Término: 21/03/2025 — Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA — Proprietário: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA — CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06

Finalidade: COMERCIAL

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Laudo	de imóveis		1,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

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

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local — data

009.356.607-71 - EDMILSON PINHO DE SA

08.065.202/0001-06 - DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000

CREA-MT

Valor ART: R$ 103,03 — Registrada em 17/03/2025 — Valor Pago: R$ 103,03 — Nosso Número: 00037041380001825039

gov.br Documento assinado digitalmente
EDMILSON PINHO DE SA
Data: 18/03/2025 11:24:07-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Número do documento: 25033121135503700010419033180
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135503700010419033180
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

2025

GRUGEL PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
Rua Padre Pedro Pinto, 2.417
Lote 01,02,03,04,05,06 e 07 - Quarteirão 52
Bairro Candelária – Belo Horizonte MG.

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Rua Padre Pedro Pinto, 2.417 – Bairro Candelária – Belo Horizonte MG

QR – PTAM

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2025.

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações preliminares 5
Ressalvas 6
Conceitos 6
Procedimentos 6
Imóvel, Vistoria e localização 7
- Imóvel 7
- Vistoria 7
- Localização 7

História 8
Método de avaliação 18
Cálculo do Terreno 19
Cálculo da Benfeitoria 25
- Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias 25
- Cálculo Benfeitoria 26

Custos Indiretos 26
Encerramento Do Ptam 27
Anexo 28
- PTAM 29
- Amostras 29
- Relatório Fotográfico 33
- Documentos 65
- Declaração PTAM 99
- Bibliografia 100

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Folha Resumo

Solicitante: DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06

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

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

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

Conclusão sobre os valores médios de mercado

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

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

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

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Considerações preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem. A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

✓ **Avaliação Técnica –** é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III.

✓ **O PTAM –** Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

✓ **CNAI –** O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

✓ **Avaliação Expedita –** É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78 ***"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária"***.

Atribuição do engenheiro avaliador – Resolução N° 218 de 29 de junho de 1973: Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: **vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;**

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo. A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendidoentre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, não foram feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

✓ **Valor de mercado -** É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

✓ **Avaliação profissional -** É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI. Foi coletado o maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.

✓ Identificação do imóvel a avaliar.

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.

Imóvel, Vistoria e localização

- **Imóvel**

O imóvel avaliando é do tipo galpão atacarejo em zona urbana, possuí área construída de 3.852,03 m² e área de terreno total de 6.623,89 m².

DESEMPENHO DE MERCADO	( ) Recessivo	(X) Normal	( ) Aquecido
NÚMERO DE OFERTAS	(X) Baixo	( ) Médio	( ) Alto
ABSORÇÃO PELO MERCADO	(X) Normal	( ) Demorada	( ) Rápida
TOPOGRAFIA	(X) Plana	( ) Aclive	( ) Declive

- **Vistoria**

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27.

- **Localização**

Venda Nova é um distrito e uma região administrativa (regional) de Belo Horizonte. Este nome provém do bairro central homônimo, que abriga um movimentado

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

centro econômico e social. Essa região é conhecida há mais de cem anos por ser um dos principais caminhos para o norte de Minas Gerais e do Brasil. Antigamente era conhecida também como um local de bifurcação de rotas que iam para o norte e para o oeste do estado. Atualmente, é reconhecida por seu tradicional "Baile da Saudade," pelas manifestações culturais (miami, disco, rap) nas "Quadras do Vilarinho", pelo Centro Cultural de Venda Nova, pela histórica Rua Padre Pedro Pinto com suas casas quase centenárias, pela Colônia de Férias do SESC (que recebe grandes eventos, como por exemplo seleções da Copa do Mundo FIFA 2014), pelo moderno Shopping Estação, que possui o cinema da maior rede de cinemas da América Latina (Cinépolis), pela tricampeã Escola de Samba GRES Acadêmicos de Venda Nova, pelo humorista "Ceguinho", reconhecido nacionalmente, pelo clube de futebol Venda Nova FC, e pela novíssima e moderna Cidade Administrativa de Minas Gerais, o que faz do Distrito de Venda Nova a Sede do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (os poderes Legislativo e Judiciário de Minas Gerais encontram-se no Distrito-sede de Belo Horizonte). O grande crescimento que esse distrito vem desenvolvendo nos últimos anos fez nascer um termo que aponta para novos tempos na região e nas cidades ao norte: "O Vetor Norte de BH".

Uma das principais via de acesso em Venda Nova é a Avenida Vilarinho que liga a região às avenidas Pedro I/Antônio Carlos e Cristiano Machado, que ligam ao centro da capital mineira. Outra importante via da região é a rua Padre Pedro Pinto, que leva o nome dum sacerdote católico romano e importante personalidade na região (O primeiro padre de Belo Horizonte a dirigir um veículo).

História

O Distrito de Venda Nova pertence a Belo Horizonte, tendo sido contemporâneo do distrito de Curral Del Rey, quando ambos pertenciam à Vila de Sabará, importante cidade do *Ciclo do Ouro*. Pertenciam também à Vila de Sabará vários municípios, como Ribeirão das Neves, Contagem, Vespasiano, Santa Luzia, Lagoa Santa, Betim, Esmeraldas, Nova Lima, etc. Todos os municípios que hoje formam a Rede Metropolitana de Belo Horizonte, e outros mais, desenvolveram-se em terras pertencentes a Sabará, primeira e mais importante cidade da região até 'a construção da nova capital, Belo Horizonte. Todas essas localidades emanciparam-se aos poucos, tornando-se municípios. Segundo a tradição oral, o povoado local completou 300 anos em 2011, tendo-se iniciado em 1711 como pouso de tropeiros que por aqui passavam com gado e mercadorias vindos da Bahia, seguindo o Rio São Francisco e depois o Rio das Velhas para abastecerem de mantimentos a região das minas de ouro através da atual rua Padre Pedro Pinto.

O distrito de Venda Nova e sua relação histórica com Belo Horizonte

Assimetrias sociais e políticas: identidades em formação

Venda Nova surge, no século XVIII, a partir de um ponto de parada dos "caixeiros viajantes" que transitavam entre as "minas" e as "gerais", entre o sul do estado e o norte do estado. Tal parada se situava numa área que primeiramente foi uma sesmaria, mas que,

Número do documento: 25033121135514200010419034734
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135514200010419034734
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

com o passar dos anos, e as divisões territoriais comuns na época, teve condições de se constituir em um povoado. O território da antiga sesmaria se transformaria em uma região de atuação de uma elite rural, abrangendo as terras ao norte do ribeirão Pampulha ou do Onça, e as terras das microbacias dos córregos Vilarinho, Serra Verde, Isidoro, Nado e Onça, o que posteriormente se tornou um distrito (Paiva, 1992). O distrito de um modo geral detinha peso político (nessa época e até meados do século XX), pois elegia representantes junto às sedes, tinham direito a sediar campanhas de Ordenança (policiamento), tinha igreja, padre, juiz... Tinham enfim, uma respeitável organização (Lisboa, 1996), permeada por tensas relações de poder.

As famílias que compunham as elites do distrito de Venda Nova, durante os dois primeiros séculos, não fogem à regularidade encontrada por Dulci (1999). Tampouco escapam das constatações de Ribeiro (1997), sendo que para se constituírem como elites, elas necessitavam de uma área de atuação e influência, uma região onde poderiam estruturar relações sociais de poder. Para tais elites, ser vendanovense era defender o território, as tradições e as estruturas existentes no distrito que possibilitavam a perpetuação do *status quo* local. Provavelmente, o coronelismo e o clientelismo de massas (Dulci, 1999, p. 125) foram as formas de dominação mais comuns das elites do distrito de Venda Nova até meados do século XX. Para tal elite legitimar seu poder, a identidade vendanovense é fundamental, pois a mesma cria uma exclusividade, um campo específico de influências, reforçado pelas tradições, e pelo sentimento de enraizamento à territorialidade concreta.

A consolidação de uma identidade cultural e política local

Durante quase trezentos anos o Distrito de Venda Nova pertenceu, administrativamente a Sabará, ao Curral D'el Rey, a Santa Luzia e até a Campanhã (atual Justinópolis, distrito de Ribeirão das Neves). A região, por ser um carrefour de rotas tropeiras, tinha não apenas importância política, como visto acima, mas também comercial e religiosa. Do século XVIII, encontram-se documentos que atestam solicitações para instalação de vendas na região (Silva, 2000, p. 9). Por outro lado, em 1787 é enviada à rainha de Portugal, Dona Maria I, uma carta solicitando a "autorização para erguer, em Venda Nova, uma capela de invocação a Santo Antônio de Lisboa" (Silva, 2000, p. 9):

Queixãoce a Vossa Magestade Fidelíssima os moradores do arraial de Venda Nova, Freguesia do Curral D'el Rey, Comarca de Sabará, que padesendo de grande necessidade de pasto espiritual (...) Se animaram a mandar pedir a Vossa Magestade em nome do glorioso Santo Antônio a licença para fazer ali a sua obra que todos os moradores querem. (Arquivo Público Mineiro apud Silva, 2000, p. 9).

Esse aspecto evidencia a importância da religiosidade para a comunidade, ainda em formação cultural e identitária, nos idos do século XVIII. Já no início do século XIX constrói-se, num terreno doado, uma capela ao padroeiro da localidade. Anos mais tarde, é erguida a Igreja Matriz de Santo Antônio, que se tornará um elemento cultural fundamental para a tradição local.

Ao longo do Brasil Império, Venda Nova floresce. Pequenos comércios começam a surgir na região onde predominam pequenas e médias propriedades. O próprio nome do

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

lugar, "Venda Nova", deriva das vicissitudes comerciais ocorridas aí. Segundo o "mito fundador" local, uma construção de uma venda maior e mais aprazível, em comparação a uma venda velha que existia no arraial, faz com que todos, moradores e viajantes, passassem a expressar algo como "*vamos lá na venda nova*", sempre quando se referiam à localidade. Com essa referência, logo os habitantes apropriaram-se da ideia de que eles moravam na *região da venda nova.*

Todo esse território vendanovense esteve dentro da comarca de Sabará. Nas suas origens, estivera vinculado à freguesia do Curral d'El Rey. Em 1868, há uma mobilização para que o arraial passasse à categoria de freguesia, o que foi concretizada através de uma lei. Tal mobilização já revelava as articulações políticas da localidade, que visavam os "benefícios advindos da criação de cargos para a administração da Freguesia de Venda Nova" (Silva, 2000, p. 10). A instalação de um Corpo de Ordenanças da Guarda Nacional no local já mostrava a relevância política da região (Silva, 2000, p. 10).

Nos fins do século XIX, Venda Nova já não fazia parte do Curral d'El Rey (que passara a se chamar Bello Horizonte no início da década de 1890). Mas, com a construção da Nova Capital de Minas Gerais no arraial belorizontino, propõe-se que Venda Nova passe a integrar o território da Cidade de Minas (Belo Horizonte).

No início, a mudança da capital para Belo Horizonte não havia mudado a rotina do distrito vendanovense e de sua população. Mas pouco tempo depois chegavam à localidade os primeiros expulsos do antigo Curral d'El Rey, impedidos de residir na nova sede estadual. Segundo relato apresentado por Silva (2000, p. 12), grande parte da população expulsa pela Comissão Construtora de Aarão Reis chegou em Venda Nova "com a morte n'alma, vendo esboarem-se as suas ilusões, destruídas como um brinco às mãos infantis da Capital sonhada" (Fóscolo apud Silva, 2000, p. 12). Nas primeiras décadas do século XX, a região de Venda Nova é considerada distrito da capital Belo Horizonte. Os percursos à nova cidade eram feitos por muitos vendanovenses nos lombos dos animais, através da estrada de Venda Nova, que passava pela Pampulha e Lagoinha (essa estrada foi transformada nas avenidas "Antônio Carlos" e "Pedro I"), a partir de finalidades laborais, comerciais ou mesmo culturais. Há vários relatos de vendanovenses que iam à Belo Horizonte da "intra-Contorno" (região interna da Avenida do Contorno) para trabalhar, se divertir (no teatro, cinema, parque, etc) ou comprar suprimentos para as vendas da Rua Direita de Venda Nova. Nesse período, a "vida cotidiana vai estar intimamente ligada às ações [dos] grupos de lideranças" (Silva, 2000, p. 12). Algumas dessas lideranças fundam o PPVN - Partido Progressista de Venda Nova - em 1933. Toda uma série de empreendimentos são implantados na região a partir da atuação dessas lideranças políticas, e de outras lideranças religiosas, culturais e sociais: um grupo escolar, eletrificação na parte central, a "criação de um time de futebol, da corporação musical" (Silva, 2000, p. 12), fortalecendo a identidade local. Nos relatos colhidos por Silva (2000), também se pode constatar a riqueza cultural que circulava nessa Venda Nova no início do século passado. É nessa época que são fundados o "Cine São Pedro", ponto de encontro dos vendanovenses, e a "Companhia Teatral Leopoldo Fróes". Aqueles que não tinham condições de ir à Belo Horizonte para assistir uma peça ou um filme, eram presenteados na própria localidade. A renda dessas apresentações era revertida para as associações da comunidade (Silva, 2000, p. 22). Ir a esses eventos era participar do ritual vendanovense,

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

compartilhando dos valores, costumes e da identidade local.

As bandas de músicas também foram elementos novos da identidade cultural vendanovense, surgidos nesse momento histórico e logo incorporados à vida do distrito. A Corporação Musical de Santo Antônio tocava em toda Venda Nova, em festejos e celebrações religiosas, como a do "levantamento da bandeira de São Geraldo, bandeira do Sagrado Coração de Jesus, depois do Santo Antônio, a processão do Santíssimo" (Silva, 2000, p. 23). Já a Orquestra Marabá, formada por jovens vestidos com trajes sociais, tocavam nos bailes e festas da região. Se a identidade vendanovense nessa época ainda era profundamente permeada pelo catolicismo que ditava os ritmos e rituais da comunidade, vê-se os primeiros grupos protestantes aparecerem. No início, foram duas famílias que se reuniam em uma casa. Posteriormente ergueram a Igreja Metodista (Silva, 2000, p. 35), pequena edificação no estilo art déco na rua Direita, a poucos metros da Igreja Matriz. Esse detalhe arquitetônico da Igreja Metodista, o art déco, também é encontrado em outras construções da região, como o Cine São Pedro (ver foto acima) e várias casas da rua Direita. Mesmo que o distrito estivesse afastado do centro da capital, tendo a sua vida própria, tal condição não impedia que se trouxesse, para seu ambiente construído, os ecos de um estilo em voga nos grandes centros urbanos brasileiro. Isso mostra tal grau de penetração dos estilos arquitetônicos no início do século XX.

Toda essa efervescência cultural em Venda Nova e sua conexão com a capital, porém, não são muito relevantes para os jogos políticos da capital e do estado. Em 1938, o distrito vendanovense passa a pertencer a Santa Luzia, deixando Belo Horizonte sem boa parte de seu território norte. E isso em um momento em que o processo de urbanização e loteamento já atingia o território limítrofe entre o distrito-sede de Belo Horizonte e o distrito de Venda Nova, conforme apontam mapas da década de 1940.

A anexação definitiva à Capital e a metropolização

Em 1948, Venda Nova foi desmembrado de Santa Luzia e anexado definitivamente à Belo Horizonte pela lei Estadual Nº 336 de 27 de Dezembro, atendendo reivindicação da comunidade local. Essa reivindicação, mais uma vez, faria uso da identidade local para fins políticos e, talvez, não tão comunitários como em outros momentos. Um caso para ilustrar a utilização da identidade vendanovense está presente no discurso do influente político local Armindo Caixeta, na época do desmembramento de Venda Nova do município de Santa Luzia:

a minha índole é de verdadeiro democrata, e por isso acho que a opinião do povo deve ser respeitada".(...) [Pois foi] um compromisso assumido com o laborioso povo vendanovense. O nosso movimento ... (...) é um compromisso assumido com o povo de Venda Nova e com o prefeito Otacílio Negrão de Lima, que é favorável ao desmembramento. (Jornal Estado de Minas, fev/48).

Para o prefeito Otacílio Negrão, porém, tal anexação tinha um objetivo certo: aumentar o território belorizontino para abrigar a população migrante de baixa renda (principalmente) que chegava em número cada vez maior. O crescimento acelerado da urbe – em grande parte resultado do processo de industrialização da faixa que vai do sudoeste belorizontino a Contagem – faz com que a capital mineira, seja concebida como uma supracidade, portadora de várias cidades-satélites em seu interior. No primeiro artigo

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

do projeto de anexação, se diz que foram "estudadas as bases para anexação ao município de Belo Horizonte, do Distrito de Venda Nova, para que nele se construa a futura cidade-satélite" (Silva, 2000, p. 13). E essa "cidade vendanovense" seria essencialmente uma "cidade popular", de acordo com o Relatório de 1948 do prefeito Otacílio:

Belo Horizonte não tem possibilidades de oferecer os serviços de infra-estrutura demandados pela população crescente. Esta é a razão principal porque entendemos ser necessário criar as cidades satélites ao redor da cidade. O Barreiro está destinado a ser a cidade satélite agrícola. A Cidade Industrial a meio caminho do Barreiro e de Belo Horizonte será o centro fabril, temos como cidade de turismo e diversão a Pampulha. Venda Nova constituirá um belo centro residencial, uma verdadeira cidade popular. (Silva, 2000, p.13) A anexação a Belo Horizonte seria mais um capítulo da história dessa comunidade, e não o ponto final. Pois a reincorporação à capital, diferentemente da primeira reincorporação, ocorrida meio século antes, impulsionou o loteamento acelerado das fazendas que existiam na região, comprados por migrantes da capital sem outra opção de moradia (Silva, 2000, p. 13). O acúmulo de problemas fará com que alguns moradores mais influentes e tradicionais do distrito se mobilizassem social e politicamente.

O ponto culminante dessa mobilização e, olhando para a história, dessa identidade vendanovense, será quando em 1962, é proposta a emancipação do distrito de Venda Nova. Vale ressaltar que entre os emancipacionistas estão o pároco vendanovense e políticos, como o próprio Armindo Caixeta. A religiosidade mais uma vez é chamada nesse momento da história local.Todavia, entre debates e manifestos em prol do futuro vendanovense, vence o tom conservador de algumas elites locais e políticos vinculados à Belo Horizonte, e o distrito não obtém a emancipação. Nas décadas seguintes, assiste-se ao crescimento exógeno do distrito. Uma breve análise nos mapas de Belo Horizonte e de Venda Nova ao longo do século XX aponta para o avanço da mancha urbana do distrito-sede da capital sobre o distrito vendanovense e sobre outras cidades circunvizinhas. Os dados populacionais de Venda Nova são claros quanto a isso: Entre o início e meados do século passado, o número de habitantes da comunidade passou de aproximadamente 2 mil para 5 mil pessoas. Duas décadas depois, a população do distrito já ultrapassa 100 mil, chegando, ao fim do século, a números próximos a meio milhão de pessoas.

A partir da década de 1960, com a intensificação do processo de metropolização, o que se tem no distrito de Venda Nova são duas realidades distintas: uma realidade que vai crescendo irradiando a partir do núcleo histórico, onde os moradores dos bairros adjacentes ao centro de Venda Nova ainda compartilharão dos elementos que compõem a identidade vendanovense, como as missas e celebrações da Igreja Matriz, o lazer no córrego Vilarinho, as compras na rua Padre Pedro Pinto (antiga rua Direita), os jogos do time de Venda Nova, os estudos na Escola Santos Dumont, etc; e outra realidade que, indiferente ao núcleo distrital, cresce voltada para o centro de Belo Horizonte ou outros polos da capital, como a Pampulha. Na década de 1970, a Prefeitura da capital mineira, tendo em vista a particularidade dessa região, cria uma administração específica para aí intervir. Como um desdobramento daquela concepção de "cidade-satélite", a ideia da "Administração Regional" vai propiciar aos habitantes vendanovenses a experiência da "subprefeitura", tão forte que até hoje ecoa na fala de muitos moradores da região. Posteriormente, porém, a concepção de "Administração Regional" será instrumentalizada para regionalizar a capital em nove partes, ignorando as divisões distritais existentes. O

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

território de Venda Nova será recortado em duas partes: "Administração Regional Venda Nova" e "Administração Regional Norte", embora juridicamente o território ainda permaneça indiviso, com seu cartório sediado até hoje na Rua da Matriz, no centro histórico da região. Como essa regionalização perdura até os dias atuais, muitos moradores da Regional Norte não se consideram habitantes de Venda Nova. Isso certamente seria diferente se os intentos emancipatórios de alguns políticos locais, já na reabertura política dos fins de 1980 e na onda de emancipações ocorridas em Minas Gerais nessa época, tivessem obtido êxito. Durante alguns anos entre 1989 e início da década seguinte, tramitou na Assembleia Legislativa um projeto de lei para a emancipação do distrito de Venda Nova. O projeto foi reprovado e arquivado, ratificando mais uma vez a anexação realizada há 50 anos.

Os avanços metropolitanos fizeram com que, nos fins do século passado, as duas "realidades distintas" acima descritas se fundissem e o distrito tivesse 4/5 de seu território urbanizados. Apenas a área denominada Granja Werneck ainda não teve seu terreno loteado ou transformado em equipamento urbano. O desenvolvimento da localidade nas últimas décadas, com as obras viárias e de urbanização, a instalação de grandes estabelecimentos comerciais e o anúncio da construção da Catedral metropolitana, associados às comemorações dos 300 anos do distrito, fizeram com que a identidade vendanovense voltasse a ser utilizada em discursos ora culturais, ora políticos, contudo com uma reverberação menor que outrora. Apesar desses pequenos avanços, a região ainda carece de muitas obras e investimentos municipais, pois grande parte de sua população é de renda baixa, constituindo uma grande periferia da metrópole belorizontina.

Para finalizar, vale ressaltar que talvez um dos maiores acontecimentos do distrito em toda a sua história, e motivo de orgulho para muitos vendanovenses de todas as idades, foi a transferência da Sede Administrativa de Minas Gerais de Belo Horizonte (distrito-sede) para o distrito de Venda Nova. Segundo alguns vendanovenses, tal fato se traduz em uma frase: *o distrito mineiro que atualmente sedia o Poder Executivo de Minas Gerais é Venda Nova.*

Faculdades

- Faculdade Leonardo da Vinci - UNIASSELVI
- Centro Universitário Uninter
- FGV Fundação Getúlio Vargas (Pós-graduação)
- FAMINAS (Faculdade de Minas)
- Faculdades Pitágoras
- Faculdade IBHES/FACEMIG
- IBS Business School de Minas Gerais
- Faculdades Kennedy
- Instituto Metodista Izabela Hendrix
- Una
- Faculdade SENAC

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Centros Culturais

- Centro Cultural de Venda Nova (Distrito e Regional Venda Nova

Shopping

- Shopping Norte
- Shopping Estação BH
- Cidade Administrativa Shopping
- Shopping Uai (Antigo Shopping O Ponto)

Parques

- Parque Fazenda Lagoa do Nado (Distrito Venda Nova e Inter-regional)
- Parque Serra Verde
- Parque Alexander Brandt
- Parque do Conjunto Habitacional Lagoa
- Parque de Lazer Jardim Leblon
- Parque Ecológico José Lopes dos Reis (Av. Baleares, Bairro Europa)
- Parque Ciliar do Capão - Núcleo Manuelzão

Escola de Samba

- O GRES Acadêmicos de Venda Nova é uma recente mas vitoriosa Escola de Samba da capital mineira. Em 9 anos de atuação (iniciou os trabalhos em 2005), foram 3 títulos (2008, 2009, 2014), 4 vices, 1 terceira e 1 quarta colocação. O título de Tricampeã finalmente veio em 2014 quando Venda Nova apresentou o enredo "5 sentidos numa mesma emoção". Foi aguçando a visão, paladar, olfato e audição que o enredo fez a passarela se arrepiar com uma prévia emocionada do que seria a conquista do hexacampeonato de futebol na Copa do Brasil. Venda Nova conquistou 8 dos 10 prêmios de excelência nas categorias avaliadas, dentre elas bateria, fantasias e samba-enredo.

Futebol

- O Venda Nova Futebol Clube e única equipe futebolística profissional de Venda Nova que joga a terceira divisão do Campeonato Mineiro. No entanto, encontramos várias outras equipes amadoras e de várzea na região.

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Religião

- Venda Nova possui duas religiões predominantes: católica e protestante, porém possui também várias casas de religiosidade afro-brasileira como: Candomblé e Umbanda dentre outras.

Cemitérios

- Cemitério-Parque Bosque da Esperança
- Cemitério da Consolação

Estações BHBUS/MOVE

Estações de integração:

- Estação Venda Nova
- Estação Vilarinho

Estações de transferência:

- Estação Candelária
- Estação Minas Caixa
- Estação Quadras do Vilarinho
- Estação UPA Venda Nova
- Estação Cristiano Guimarães
- Estação Planalto
- Estação São João Batista
- Estação Lagoa do Nado
- Estação Montese
- Estação Monte Castelo

Estação de Metrô

- Estação Terminal Vilarinho
- Estação Floramar
- Estação Waldomiro Lobo
- Estação 1º de Maio

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Lista de bairros

HBBA região da Venda Nova, em Belo Horizonte possui um total de 42 bairros:

- Apolônia
- Canaã
- Candelária
- Cenáculo
- Conjunto Minascaixa
- Conjunto Serra Verde
- Copacabana
- Europa
- Evereste
- Flamengo
- Jardim Ana Lúcia
- Jardim dos Comerciários
- Jardim Leblon
- Juliana
- Lagoa
- Kátia
- Lagoinha Leblon
- Laranjeiras
- Letícia
- Mantiqueira
- Maria Helena
- Minas Caixa
- Nossa Senhora Aparecida
- Nova América
- Parque São Pedro
- Piratininga
- Rio Branco
- Santa Mônica
- São João Batista
- Serra Verde
- Universo
- Várzea da Palma
- Venda Nova
- Vila Canto do Sabiá
- Vila Copacabana
- Vila dos Anjos
- Vila Jardim Leblon
- Vila Mantiqueira
- Vila Piratininga Venda Nova

Número do documento: 25033121135525800010419032737
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135525800010419032737
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

- Vila Santa Branca Primeira Seção
- Vila Santa Branca Segunda Seção
- Vila São João Batista
- Vila Satélite
- Vila SESC

Figura 1: Imagem via satélite da Cidade de Belo Horizonte e regiões vizinhas

Figura 2: Imagem do bairro Candelária

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 3: Imagem via satélite da localização do imóvel avaliando

Método de avaliação

O terreno será avaliado pelo **método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os patrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: LOCALIZAÇÃO
- ✓ F3: TESTADA
- ✓ F4: ACESSO
- ✓ F5: TOPOGRAFIA

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO,** que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

A benfeitoria será avaliada através da metodologia **CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência janeiro de 2025.

Cálculo do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado comtratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando

DECPAR Empreendimentos e Participações S/A

Rua Padre Pedro Pinto, 2.417

Lotes 01,02,03,04,05,06 e 07, Quarteirão 52 - Bairro Candelária – Belo Horizonte MG.

Área: 6.624m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: TESTADA

F4: ACESSO

F5: TOPOGRAFIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 2180 - Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG Contato: RC Nunes Imóveis – Oferta de venda 21195 Área: 6.474,00 m² Valor: R$ 15.000.000,00

Área: 6.474m²

Valor: R$15.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.316,96

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 2:

Localização: Rua das Pedrinhas, 346 – Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG. Contato: REMAX Horizontes Imobiliária – Oferta de venda 870301004-28 Área: 4.244,00 m² Valor: R$ 3.150.000,00

Área: 4.244m²

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Valor: R$3.150.000,00

Valor por metro quadrado: R$742,22

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,30

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 3:

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.685 – Venda Nova – Belo Horizonte MG. Contato: Lokal Imóveis – Oferta de venda 3267 Área: 3.000,00 m² Valor: R$ 12.300.000,00

Área: 3.000m²

Valor: R$12.300.000,00

Valor por metro quadrado: R$4.100,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 4:

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.720 – Venda Nova - Belo Horizonte MG. Contato: Borges Camelo Imobiliária – Oferta de venda AR0013 Área: 3.733,00 m² Valor: R$ 13.000.000,00

Área: 3.733m²

Valor: R$13.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$3.482,45

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 5:

Localização: Rua Aldemiro Fernandes Torres, SN – Bairro Satélite – Bhte MG. Contato: Predial Minas Imóveis – Oferta de venda TE00091 Área: 5.165,00 m² Valor: R$ 6.000.000,00

Área: 5.165m²

Valor: R$6.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.161,67

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 6:

Localização: Rua Mar Morto – Bairro Serra Verde – Belo Horizonte MG. Contato: Colonial Netimóveis – Oferta de venda 713212 Área: 4.200,00 m² Valor: R$ 4.490.000,00

Área: 4.200m²

Valor: R$4.490.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.069,05

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,50

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 7:

Localização: Avenida Risoleta Neves, 1.551 – Bairro: Providência - Bhte MG. Contato: Prolar NEtimóveis – Oferta de venda 851036 Área: 3.200,00 m² Valor: R$ 4.950.000,00

Área: 3.200m²

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Valor: R$4.950.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.546,88

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 8:

Localização: Avenida Cristiano Machado, 9.780 – Bairro Floramar – Bhte MG. Contato: Roberto Magalhães Imóveis – Oferta de venda 814133 Área: 3.494,00 m² Valor: R$ 4.200.000,00

Área: 3.494m²

Valor: R$4.200.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.202,06

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TESTADA: 1,50

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	2.316,96	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	3.475,44
2	742,22	1,00	1,50	1,50	1,30	1,00	2.171,01
3	4.100,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	6.150,00
4	3.482,45	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	5.223,68
5	1.161,67	1,00	1,50	1,50	1,00	1,00	2.613,75
6	1.069,05	1,00	1,50	1,50	1,50	1,00	3.608,04
7	1.546,88	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	2.320,31
8	1.202,06	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1.803,09

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 3.420,66

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 1.548,19

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1: d = |3.475,44 - 3.420,66| / 1.548,19 = 0,04 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |2.171,01 - 3.420,66| / 1.548,19 = 0,81 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |6.150,00 - 3.420,66| / 1.548,19 = 1,76 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |5.223,68 - 3.420,66| / 1.548,19 = 1,16 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |2.613,75 - 3.420,66| / 1.548,19 = 0,52 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |3.608,04 - 3.420,66| / 1.548,19 = 0,12 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 7: d = |2.320,31 - 3.420,66| / 1.548,19 = 0,71 < 1.86 (amostra pertinente)

Amostra 8: d = |1.803,09 - 3.420,66| / 1.548,19 = 1,04 < 1.86 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Número do documento: 25033121135535600010419034736
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135535600010419034736
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 3.420,66 - 1.42 * 1.548,19/√(8 - 1) = 2.589,73

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 3.420,66 + 1.42 * 1.548,19/√(8 - 1) = 4.251,59

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$3.078,60 a R$3.762,73

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 3.475,44 (amostra 1); 3.608,04 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$3.541,74

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$3.762,73 * 6.624,00 = R$24.924.323,00

Valor do terreno avaliando: R$24.924.323,00

Cálculo da Benfeitoria

A galpão Atacarejo avaliado em estudo localizada no município de Belo Horizonte, no Bairro Venda Nova é composto de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de janeiro de 2025, utilizaremos a categoria "EI" pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

- **Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias**

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela " Ross-Heidecke Para depreciação de Imóveis".

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE RAPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

- **Cálculo Benfeitoria**

Galpão Atacarejo

Ve = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MG categoria EI

K = Fator de Depreciação

Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliado

Idade Aparente do Imóvel = 20 anos

Ve = A x C x (1-K)

Ve = 3.852,03 m² x R$ 3.352,88 x (1 – 0,279)

Ve = 3.852,03 m² x R$ 3.352,88 x 0,72

Ve = R$ 9.299.083,92

Custos Indiretos

Utilizaremos o multiplicador 60% aplicado sobre o valor da construção para calcular os custos indiretos, como: emolumentos, equipe técnica, seguros, serviços de proteção coletiva, projetos, ART, Engenheiro, Arquiteto, Licenças, Averbações, etc...

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Encerramento Do Ptam

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente **a 6.623,89m² de área terreno, 3.852,03m² de área construída e custos indiretos,** devido aos fatores utilizados:

Valor máximo do imóvel avaliado	**R$ 42.987.085,85**
Valor médio do imóvel avaliado	**R$ 39.802.857,27**
Valor mínimo do imóvel avaliado	**R$ 35.822.571,54**

Para o valor de LIQUIDAÇÃO na região da avaliação mercadológica o valor é de:

R$42.987.085,85 (Quarenta e dois milhões, novecentos e oitenta e sete mil, oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos**.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 100 (cem) folhas de papel formato A4, digitadas erubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2025

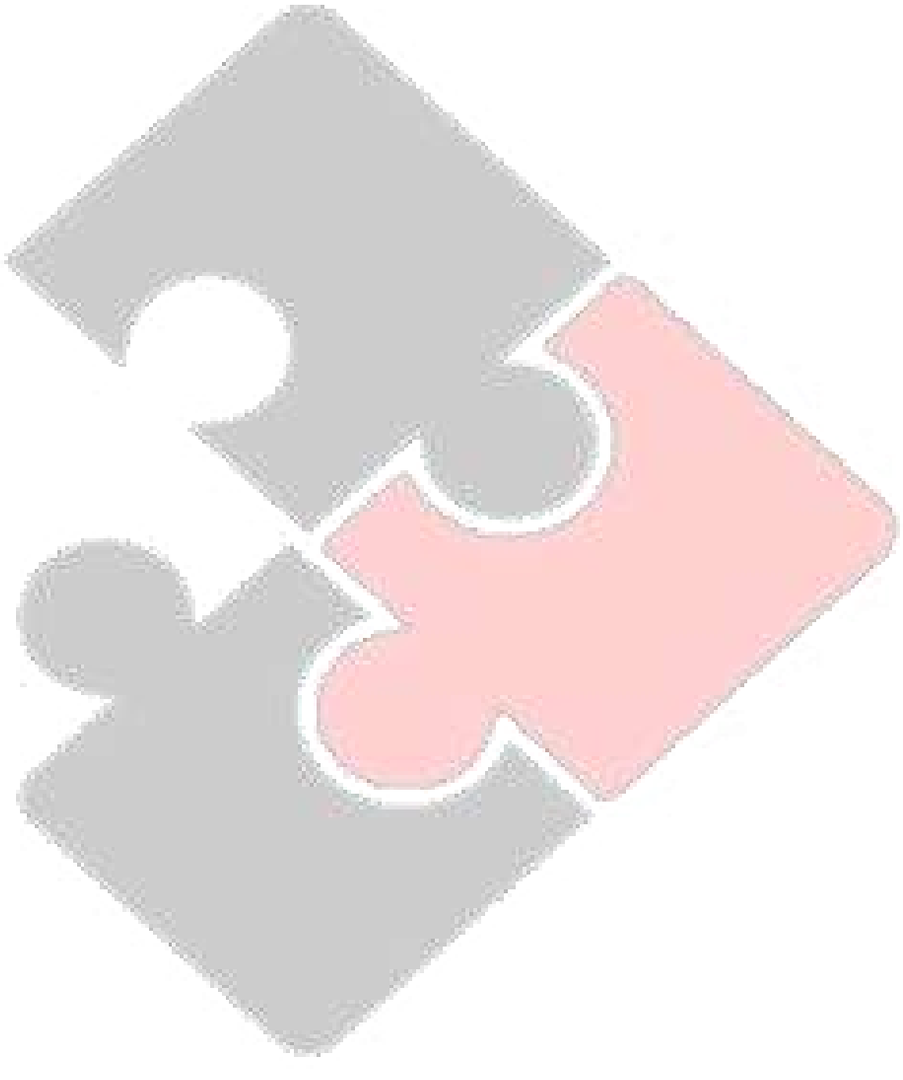
MICHELE FARIA GRUGEL

Corretora / Perita Imobiliária / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Anexo

- ✓ PTAM
- ✓ Amostras
- ✓ Relatório Fotográfico
- ✓ Documentos
- ✓ Bibliografia



Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

- **PTAM**

- **Amostras**

Amostra I

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 2180 - Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG

Contato: RC Nunes Imóveis – Oferta de venda 21195

Área: 6.474,00 m²

Valor: R$ 15.000.000,00

Amostra II

Localização: Rua das Pedrinhas, 346 – Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG.

Contato: REMAX Horizontes Imobiliária – Oferta de venda 870301004-28

Área: 4.244,00 m²

Valor: R$ 3.150.000,00

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Amostra III

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.685 – Venda Nova – Belo Horizonte MG.

Contato: Lokal Imóveis – Oferta de venda 3267

Área: 3.000,00 m²

Valor: R$ 12.300.000,00

Amostra IV

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.720 – Venda Nova - Belo Horizonte MG.

Contato: Borges Camelo Imobiliária – Oferta de venda AR0013

Área: 3.733,00 m²

Valor: R$ 13.000.000,00

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Amostra V

Localização: Rua Aldemiro Fernandes Torres, SN – Bairro Satélite – Bhte MG.

Contato: Predial Minas Imóveis – Oferta de venda TE00091

Área: 5.165,00 m²

Valor: R$ 6.000.000,00

Amostra VI

Localização: Rua Mar Morto – Bairro Serra Verde – Belo Horizonte MG.

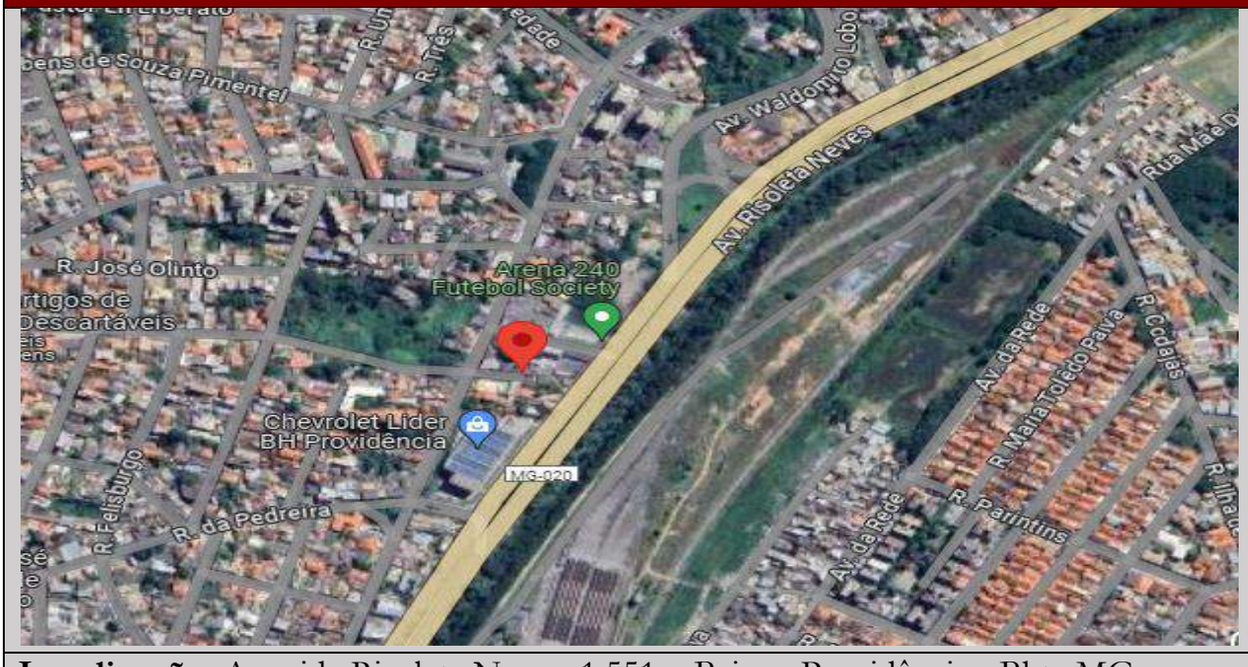
Contato: Colonial Netimóveis – Oferta de venda 713212

Área: 4.200,00 m²

Valor: R$ 4.490.000,00

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Amostra VII



Localização: Avenida Risoleta Neves, 1.551 – Bairro: Providência - Bhte MG.

Contato: Prolar NEtimóveis – Oferta de venda 851036

Área: 3.200,00 m²

Valor: R$ 4.950.000,00

Amostra VIII

Localização: Avenida Cristiano Machado, 9.780 – Bairro Floramar – Bhte MG.

Contato: Roberto Magalhães Imóveis – Oferta de venda 814133

Área: 3.494,00 m²

Valor: R$ 4.200.000,00

Número do documento: 25033121135547800010419033645
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135547800010419033645
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

- **Relatório Fotográfico**

Figura 1 - Vista panorâmica do bem avaliando.

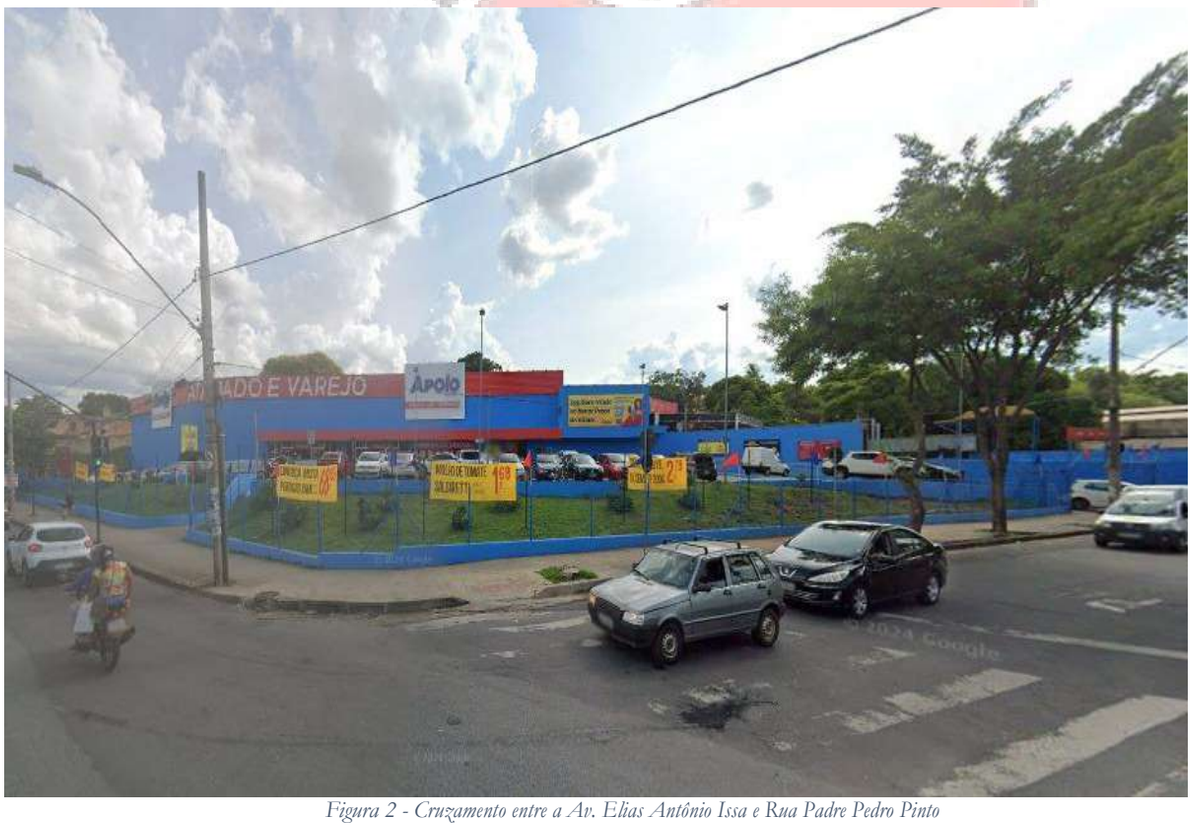


Figura 2 - Cruzamento entre a Av. Elias Antônio Issa e Rua Padre Pedro Pinto

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 3 - Estacionamento externo e descoberto

Figura 4 - Estacionamento

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 5 - Estacionamento externo e descoberto

Figura 6 - Estacionamento coberto

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 7 - Vista panorâmica de dentro do atacarejo

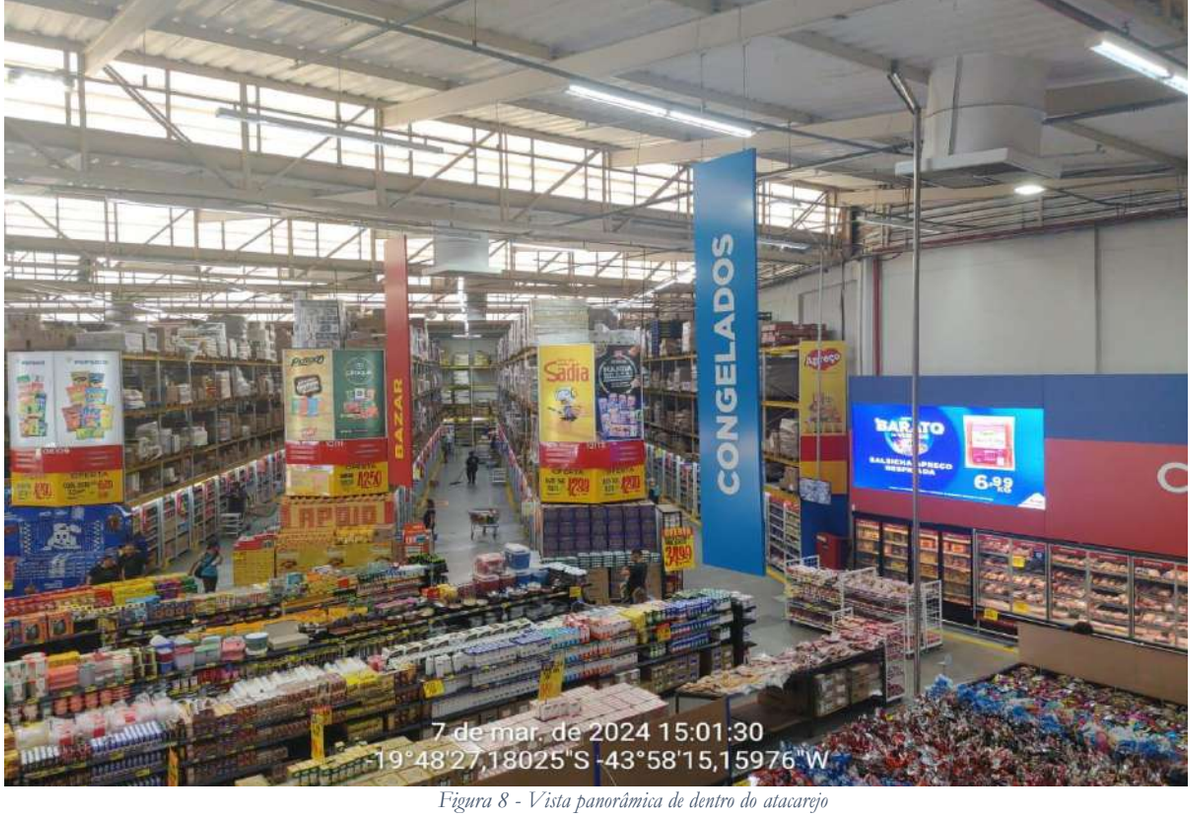


Figura 8 - Vista panorâmica de dentro do atacarejo

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 9 - Prateleiras 1 e 2

Figura 10 - Prateleiras 2 e 3

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

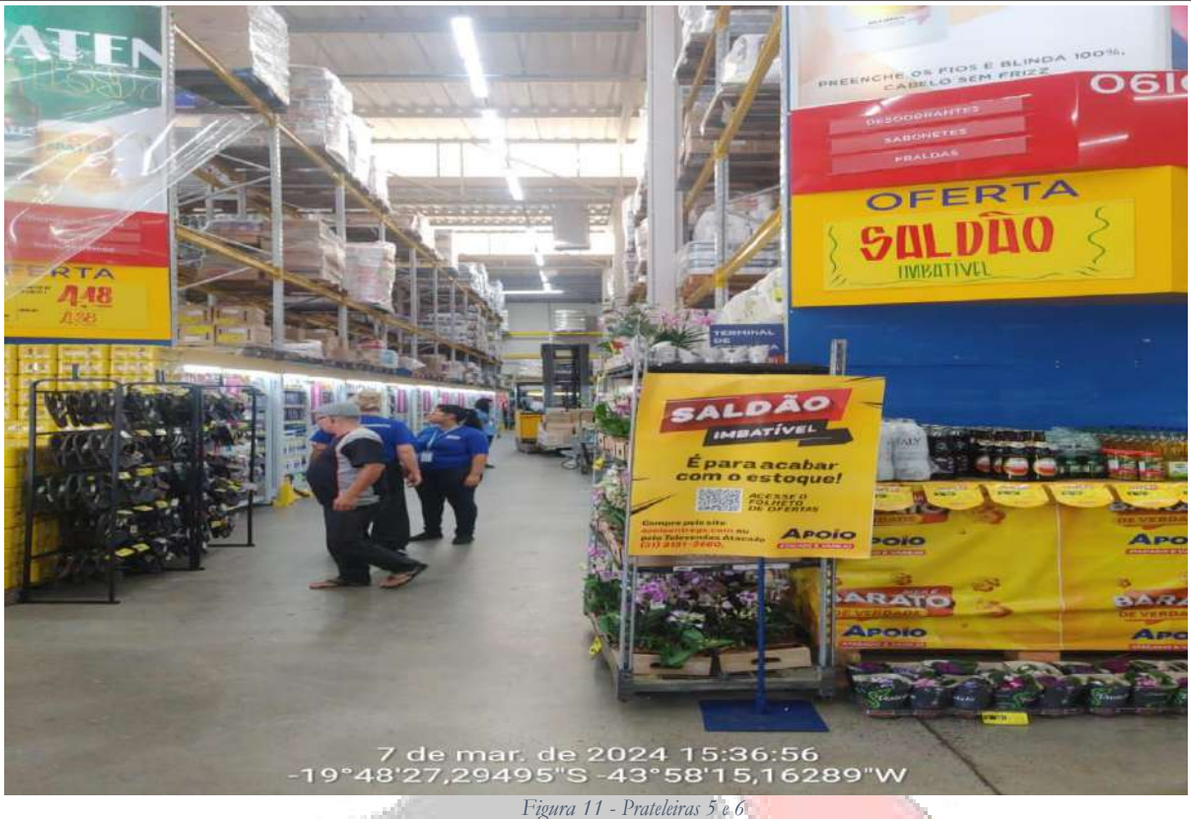


Figura 11 - Prateleiras 5 e 6

Figura 12 - Prateleiras 7 e 8

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 13 - Prateleiras 9 e 10

Figura 14 - Prateleiras 11 e 12

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 15 - Corredor e prateleiras

Figura 16 - Corredor e prateleiras

Número do documento: 25033121135560400010419026912
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135560400010419026912
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 17 - Setor Hortifrúti

Figura 18 - Setor Carnes

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 19 - Setor Laticínios

Figura 20 - Sala refeitório

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 21 - Sala refeitório

Figura 22 - Sala secretária

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 23 - Sala gerência com banheiro

Figura 24 - Sala gerência com banheiro

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 25 - Banheiro gerência

Figura 26 - Sala tesouraria

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 27 - Sala tesouraria

Figura 28 - Vestiário Masculino e Feminino

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 29 - Vestiário Feminino

Figura 30 - Vestiário Feminino

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 31 - Vestiário Feminino

Figura 32 - Vestiário Feminino

Número do documento: 25033121135574900010419033186
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135574900010419033186
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 33 - Guarda-volumes vestiário feminino

Figura 34 - Guarda-volumes vestiário masculino

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 35 - Sala descanso

Figura 36 - Bebedouro

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 37 - Escada de acesso da sala de descanso e vestiários para carga e descarga, câmaras de congelamento, resfriados e salas de preparos

Figura 38 - Sala casa de máquinas

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 39 - Sala casa de máquinas

Figura 40 - Contêiner de mercadoria congelada e Setor externo de carga e descarga

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 41 - Setor externo de carga e descarga

Figura 42 - Sala produtos avariados para troca e lixeiras

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 43 - Setor externo de carga e descarga

Figura 44 - Setor externo de carga e descarga

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 45 - Setor interno de carga e descarga

Figura 46 - Câmaras de congelamento e câmaras de resfriados

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 47 - Câmera de resfriados

Figura 48 - Câmara de resfriados

Número do documento: 25033121135587300010419034049
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135587300010419034049
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:55

Figura 49 - Câmara de resfriados

Figura 50 - Sala de preparos açougue, padaria e hortifrúti

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 51 - Sala de preparo hortifruti

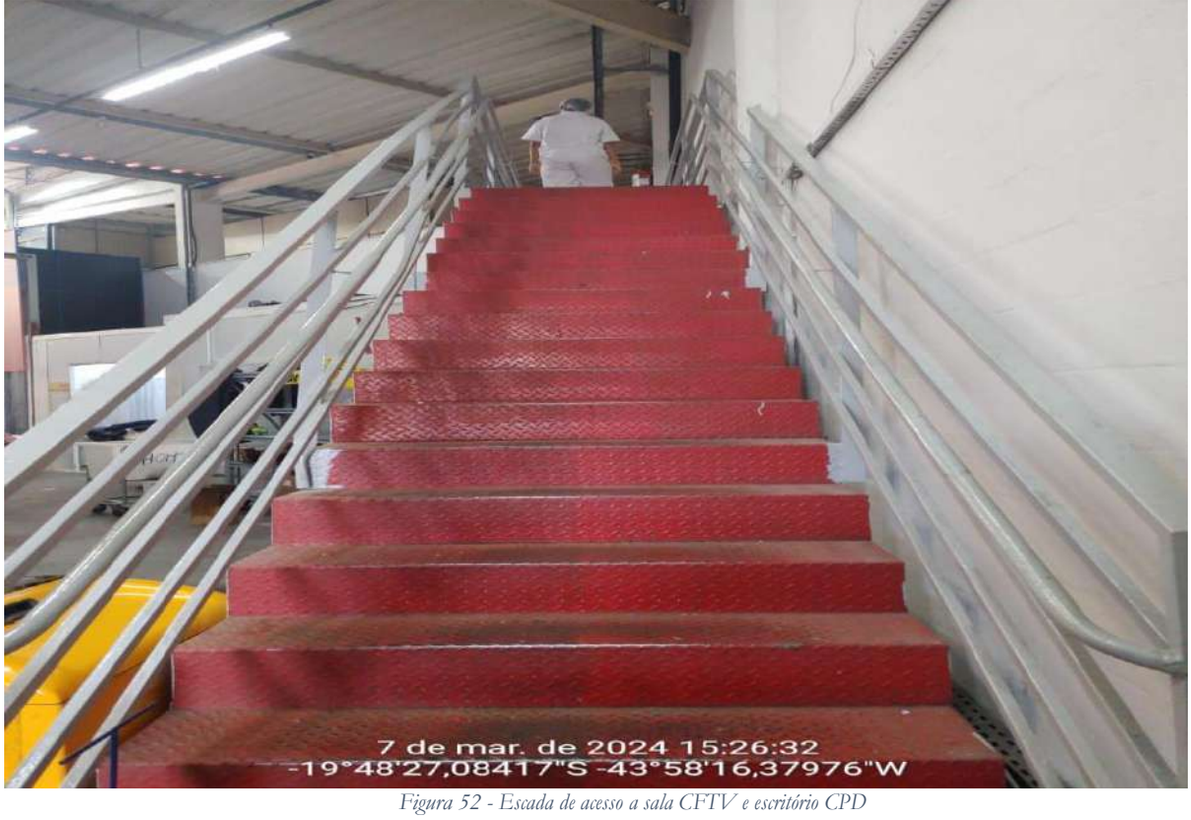


Figura 52 - Escada de acesso a sala CFTV e escritório CPD

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 53 - Corredor de acesso as salas CPD e CFTV

Figura 54 - Salas CPD e CFTV

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 55 - Sala CPD

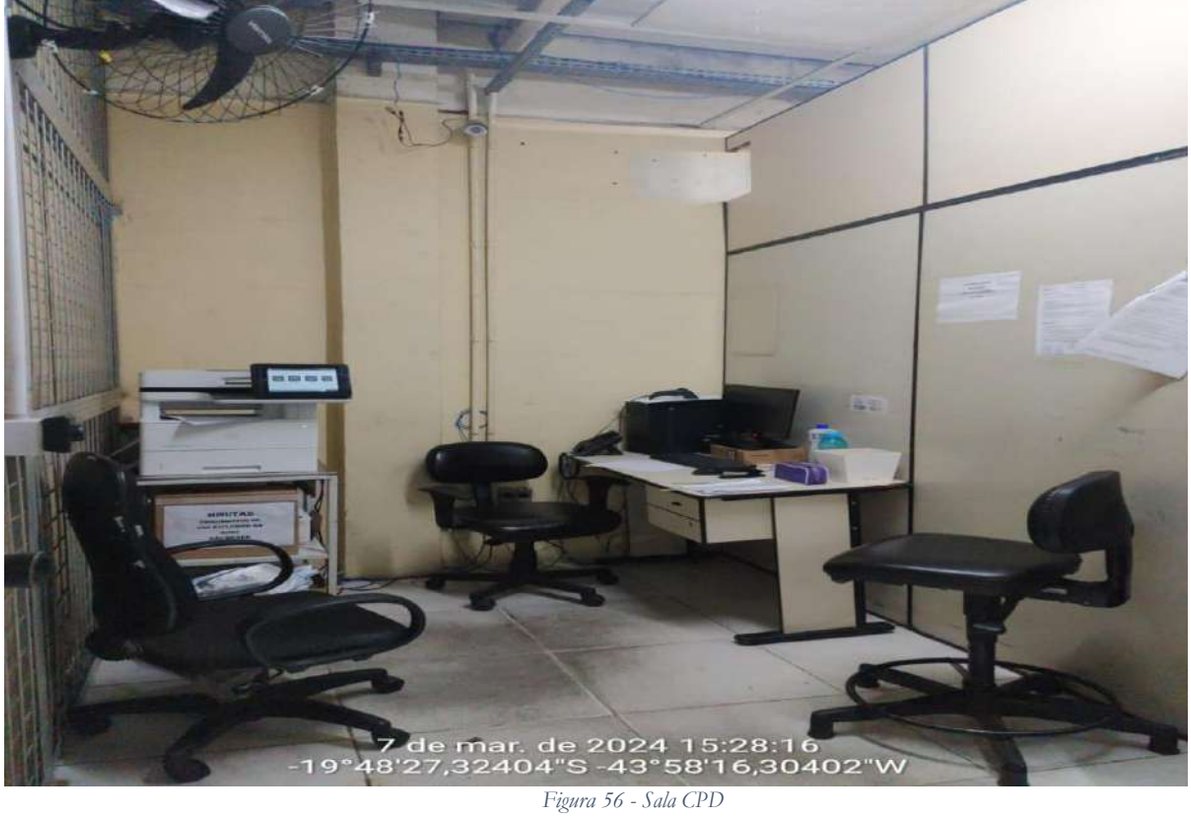


Figura 56 - Sala CPD

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 57 - Sala CFTV

Figura 58Divisa lateral com vizinho

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 59 - Caixa D´água

Figura 60 - Caixa D´água

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 61 - Caixa D´água

Figura 62 - Divisa fundos, confrontante com lote 8quarteirão 52

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Figura 63 - Divisa fundos, confrontante com lote 8quarteirão 52

Número do documento: 25033121135602600010419034050
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135602600010419034050
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

- **Documentos**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 23 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 23
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 01 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 1.101,43m², de forma irregular, com 16,21m em segmento retilíneo de frente com a Av. Elias Antônio Issa, 63,93m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 02; 7,90m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 05; 75,02m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com terreno indiviso; 15,20m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08.

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.509 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d/Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFJ: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-23 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca Cedular em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-7 da matrícula 77.509 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-2-23 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-3-23 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 d/matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER

continua no verso

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

(BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10. Rec: 5,17. TFJ: 28,40. ISSQN: 0,00. Total: 119,67. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-4-23 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-5-23 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 31300109542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino,

R-6-23 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1231, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: 1) EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG; 2) EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; 3) V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e Aditivo de 27/10/2021, emitidos em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273.659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade***

continua na ficha nº 2

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 23 FICHA Nº 2

do pagamento da parcela: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência para fins de intimação***: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. ***Valor do imóvel para fins de venda em público leilão***: R$2.107.503,48. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.: 1/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-7-23 - Protocolo n.º 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no **R-6**, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG; EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. Selo Digital: FLI05221 - Código de Segurança: 8778.0765.3302.1725. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino,

AV-8-23 - Protocolo n.º 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: **294950** e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino,

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **23** a que se refere. **Certifico** que foi apresentado a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, o título referente ao Pedido nº 10434 de 07/03/2023, prentotado sob o nº 16193 de 12/04/2023. Título: Instrumento Particular/Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário datado de 03/03/2023; e Aditamento da Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, o qual se encontra em exame/análise. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 25 de abril de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 9994.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9º Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GQD30218
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3503.5966.3281.4291

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 24 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 24
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 02 do quarteirão 52 do Bairro Candelaria, Belo Horizonte-MG, com área de 875,90m², de forma irregular, com 16,21m em segmento retilíneo de frente com a Av. Elias Antônio Issa; 37,06m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 03; 15,79m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 04; 63,93m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 01; 15,79m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 05.

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.510 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d/Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFJ: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-24 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.510 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-2-24 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-3-23 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 d/matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER

continua no verso

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

(BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10. Rec: 5,17. TFJ: 28,40. ISSQN: 0,00. Total: 119,67. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-4-24 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-5-23 **AV-5-23** - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 3130010954-2, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

R-6-23 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1231, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: 1) EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG; 2) EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG, 3) V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e Aditivo de 27/10/2021, emitidos em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273,659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m. e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade do pagamento da parcela***: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência para fins de intimação***: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não

continua na ficha nº

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 24 FICHA Nº 2

pago. *Valor do imóvel para fins de venda em público leilão*: R$1.675.968,78. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.: 1/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-7-24 - Protocolo nº 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no **R-6**, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG; EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Évora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. 24. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino.

AV-8-24 - Protocolo nº 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: **294950** e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino.

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **24** a que se refere. **Certifico** que foi apresentado a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, o título referente ao Pedido nº 10434 de 07/03/2023, prentotado sob o nº 16193 de 12/04/2023, Título: Instrumento Particular/Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário datado de 03/03/2023; e Aditamento da Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, o qual se encontra em exame/análise. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 25 de abril de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 9995.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9º Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GQD30209
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5592.7768.8669.6691

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135615600010419037972
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135615600010419037972
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 25 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 25
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 03 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 853,21m², de fomm irregular, com 11,37m em segmento retilíneo de frente para a Rua Padre Pedro Pinto; 36,66m em segmento retilíneo de frente para a Av. Elias Antonio Issa; 39,48m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 04; 37,06m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 02.

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.511 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d/Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFJ: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-25 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.511 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-2-25 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-3-25 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 d/matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10. Rec: 5,17. TFJ: 28,40. ISSQN: 0,00. Total: 119,67. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé.

continua no verso

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-4-25 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-5-25 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 31300109542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

R-6-25 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1234, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: **1)** EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG; **2)** EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Évora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; **3)** V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e aditivo, de 27/10/2021, emitida em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273.659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m. e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade do pagamento da parcela***: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência para fins de intimação***: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. ***Valor do imóvel para fins de venda em público leilão***: R$2.400.813,49. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.:

continua na ficha nº

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 25 FICHA Nº 2

1/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-7-25 - Protocolo nº 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no **R-6**, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG; EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. Selo Digital: FLI05223 - Código de Segurança: 6389.7221.5775.1135. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino,

AV-8-25 - Protocolo nº 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: **294950** e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino,

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino

E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299

www.9ribh.com.br

Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **25** a que se refere. **Certifico** que foi apresentado a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, o título referente ao Pedido nº 10434 de 07/03/2023, prentotado sob o nº 16193 de 12/04/2023, Título: Instrumento Particular/Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário datado de 03/03/2023; e Aditamento da Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, o qual se encontra em exame/análise. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 25 de abril de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 9993.

Prazo de validade: 30 dias.

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9º Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GQD30219
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6150.7486.5805.0950

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 26 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 26
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 04 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 629,25m², de forma irregular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Padre Pedro Pinto; 44,42m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 05; 39,48m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 03; 15,79m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 02.

PROPRIETÁRIAS: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.512 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d/Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFJ: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-26 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.512 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-2-26 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-3-26 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 d/matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10. Rec: 5,17. TFJ: 28,40. ISSQN: 0,00. Total: 119,67. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé.

continua no verso

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-4-26 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-5-26 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 31300109542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

R-6-26 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1231, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: 1) EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paqueta, Belo Horizonte/MG; 2) EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; 3) V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e Aditivo de 27/10/2021, emitidos em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273.659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m. e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade do pagamento da parcela***: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência para fins de intimação***: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. ***Valor do imóvel para fins de venda em público leilão***: R$1.487.321,98. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.:

continua na ficha nº 2

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 26 FICHA Nº 2

1/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-7-26 - Protocolo nº 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no R-6, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG; EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. Selo Digital: FLI05224 - Código de Segurança: 2817.3484.0238.9452. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino,

AV-8-26 - Protocolo nº 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: **294950** e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino,

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **26** a que se refere. **Certifico** que foi apresentado a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, o título referente ao Pedido nº 10434 de 07/03/2023, prentotado sob o nº 16193 de 12/04/2023, Titulo: Instrumento Particular/Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário datado de 03/03/2023; e Aditamento da Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, o qual se encontra em exame/análise. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 25 de abril de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 9996.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9º Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GQD30218
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0380.9518.4919.6314

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135629300010419026914
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135629300010419026914
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 27 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 27
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 05 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 1.076,10m², de forma irregular, com 18,00m em segmento retilíneo de frente com a Rua Padre Pedro Pinto; 58,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 06; 44,42m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 04; 15,79m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 02; 7,90m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 01; 5,38m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08; 7,86m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08.

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.513 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d/Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFJ: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-27 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.513 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-2-27 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-3-27 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTES** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular

continua no verso

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

constante da AV-1 d/matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10. Rec: 5,17. TFJ: 28,40. ISSQN: 0,00. Total: 119,67. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino, .

AV-4-27 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino, .

AV-5-27 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 31300109542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino, .

R-6-27 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1231, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: 1) EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG; 2) EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; 3) V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. : Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e Aditivo de 27/10/2021, emitidos em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273.659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m. e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade do pagamento da parcela***: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência***

continua na ficha nº

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 27 FICHA Nº 2

para fins de intimação: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. ***Valor do imóvel para fins de venda em público leilão***: R$2.543.515,59. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.: 1/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-7-27 - Protocolo nº 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no **R-6**, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG; EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. Selo Digital: FLI05225 - Código de Segurança: 1836.7010.9807.7401. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino,

AV-8-27 - Protocolo nº 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: **294950** e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino,

AV-9-27- Protocolo nº 17101 de 16/05/2023 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme autorização constante da folha 01 do instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, que fica arquivado, fica cancelada a alienação

continua no verso

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

fiduciária constante das AV-6 e AV-7 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO LTDA- SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede n Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emol: 90,92. Rec: 5,45. TFJ: 29,99. ISSQN: 0,00. Total: 126,36. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo digital: GTW17485 - Código de Segurança: 4048.9227.0426.1992. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 30/05/2023. O Oficial Interino,

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9° Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1° da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **27** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 12 de junho de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 11457.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9º Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GTW23983
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1123.1418.2184.0739

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 28 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 28
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 06 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 1.044,00m², de fórma retangular, com 18,00m em segmento retilíneo de frente com a Rua Padre Pedro Pinto; 58,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 07; 58,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 05; 18,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08.

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.514 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d'Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95, Rec: 3,24, TFJ: 17,99, ISSQN: 0,00, Total: 75,18, Qtd/Cod.: 1/4401-6, Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-28 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.514 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-2-28 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.** Emol: 21,45, Rec: 1,29, TFJ: 7,15, ISSQN: 0,00, Total: 29,89, Qtd/Cod.: 1/4134-3, Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-3-28- Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 d'matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10, Rec: 5,17, TFJ: 28,40, ISSQN: 0,00, Total: 119,67, Qtd/Cod.: 1/4140-0, Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé.

continua no verso

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-4-28 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/05/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-5-28 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 3130019542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

R-6-28 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1231, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: 1) EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG; 2) EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; 3) V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e Aditivo de 27/10/2021, emitidos em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273.659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m. e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade do pagamento da parcela***: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência para fins de intimação***: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. ***Valor do imóvel para fins de venda em público leilão***: R$2.467,642,67. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.:

continua na ficha nº 2

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 28 FICHA Nº. 2

I/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-7-28 - Protocolo n.º 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no **R-6**, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA. CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG: EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. Selo Digital: FLI05220 - Código de Segurança: 5992.1640.3181.1722. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino.

AV-8-28 - Protocolo n.º 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: 294950 e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino.

Número do documento: 25033121135643600010419030352
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135643600010419030352
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

9° Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **28** a que se refere. **Certifico** que foi apresentado a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, o título referente ao Pedido nº 10434 de 07/03/2023, prentotado sob o nº 16193 de 12/04/2023, Titulo: Instrumento Particular/Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário datado de 03/03/2023; e Aditamento da Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, o qual se encontra em exame/análise. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 25 de abril de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 9992.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9° Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GQD30213
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8022.1742.0879.1278

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 29 FICHA Nº

MATRÍCULA - 29
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Lote 07 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 1.044,00m², de forma retangular, com 18,00m em segmento retilíneo de frente com a Rua Padre Pedro Pinto; 58,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 08; 58,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 006; 18,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 08

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.515 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis d/Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95, Rec: 3,24, TFJ: 17,99, ISSQN: 0,00, Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6, Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443.

AV-1-29 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.515 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-2-29 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45, Rec: 1,29, TFJ: 7,15, ISSQN: 0,00, Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3, Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-3-29 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 d/matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10, Rec: 5,17, TFJ: 28,40, ISSQN: 0,00, Total: 119,67.

continua no verso

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-4-29 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino,

AV-5-29 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 31300109542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino,

R-6-29 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedora fiduciante: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO CENTRAL E OESTE MINEIRO - SICOOB DIVICRED, CNPJ-01.736.516/0001-61, com sede na Rua Rinaldo Martins Braga, nº 201, Bairro Jardim Brasília, Divinópolis/MG. Emitente: EUMACO COMERCIAL LTDA., CNPJ-09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, nº 1231, bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Avalistas Garantidores: 1) EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, e seu cônjuge NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 02339463527 DETRAN/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG; 2) EULER MARTINS COSTA JUNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, e seu cônjuge CLAUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, empresária, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-020, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Evora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; 3) V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 294950 e Aditivo de 27/10/2021, emitidos em Belo Horizonte/MG. ***Garantia***: este imóvel, além de outros, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao emitente, nas seguintes condições: ***Valor do crédito***: R$10.273.659,88. ***Nº de parcelas***: 54. ***Sistema de Amortização***: SAC Decrescente. ***Taxa de Juros Remuneratórios***: 038% a.m. ***Juros de Mora***: 1,00% a.m. ***Índice de Correção***: Certificado Depósito Interbancário. ***Percentual do Índice de Correção***: 100,00%. ***CET***: 0,47% a.m. e 5,82% a.a. ***Data de vencimento da 1ª parcela***: 23/05/2022. ***Data de vencimento da última operação***: 23/10/2026. ***Periodicidade do pagamento da parcela***: Mensal. ***Praça de pagamento***: Belo Horizonte/MG. ***Prazo de carência para fins de intimação***: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não

continua na ficha nº

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 29 FICHA Nº 2

pago. ***Valor do imóvel para fins de venda em público leilão***: R$2.467.642,67. Demais condições, as da cédula. Emol: 3.513,60. Rec: 210,80. TFJ: 2.874,86. ISSQN: 0,00. Total: 6.599,26. Qtd/Cod.: 1/4551-8. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-7-29 - Protocolo nº 1830 de 25/01/2022 - **ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo - 244950, datado de 07/02/2022, que fica arquivado, as partes resolveram aditar a Cédula registrada no **R-6**, quanto ao seguinte: **inclusão da anuência incontestável** da Empresa V&C PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-20.818.174/0001-73, com sede na Rua Oswaldo Ferraz nº 26, Bairro da Graça, Belo Horizonte/MG; EULER MARTINS COSTA JÚNIOR, brasileiro, administrador, CNH nº 02725383120 DETRAN/MG, CPF-036.809.256-97, casado com CLÁUDIA BARBOSA DE MENEZES COSTA, brasileira, do lar, CNH nº 06758000241 DETRAN/MG, CPF-059.205.246-00, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 24/12/2006, residentes na Rua Castelo de Évora, nº 56, Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG; e EULER MARTINS COSTA, brasileiro, administrador, CNH nº 00509256494 DETRAN/MG, CPF-057.551.406-00, casado com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, CI-1121944 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, sob o regime da comunhão universal de bens desde 09/06/1969, residentes na Rua Maria Fortunata Rotheia, nº 221, Bairro Paquetá, Belo Horizonte/MG. Ficam ratificadas e inalteradas as demais cláusulas e condições da cédula. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4160-8. Selo Digital: FLI05226 - Código de Segurança: 6102.1336.2854.4560. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 25/02/2022. O Oficial Interino.

AV-8-29 - Protocolo nº 3798 de 18/03/2022 - **RETIFICAÇÃO DA AV-7** - Fica retificado o número da Cédula de Crédito Bancário para constar o número correto, qual seja: **294950** e não como constou da AV-7. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo Digital: FNR41821 - Código de Segurança: 1339.1804.4231.3796. Dou fé. Belo Horizonte/MG, 18/03/2022. O Oficial Interino.

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.º 2, matrícula nº **29** a que se refere. **Certifico** que foi apresentado a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, o título referente ao Pedido nº 10434 de 07/03/2023, prentotado sob o nº 16193 de 12/04/2023, Titulo: Instrumento Particular/Termo Aditivo de Cédula de Crédito Bancário datado de 03/03/2023; e Aditamento da Cédula de Crédito Bancário datado de 03/04/2023, o qual se encontra em exame/análise. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 25 de abril de 2023.

__Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / __Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
__Antônio Sérgio Brandão Santos - Escrevente Aut. __Frederico Tafas Duque - Escrevente Aut.
__João Paulo Alves Fonseca - Escrevente Aut. __Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Aut.

Pedido de Certidão: 9997.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9º Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GQD30212
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6167.5335.8336.7295

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE LANCAMENTOS E DESONERACOES TRIBUTARIAS - IPTU / 2024

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**
Identificador: **910052 001 0017**
Endereço: **RUA PADRE PEDRO PINTO, 2417 - CANDELARIA - 31570-000 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento
01.24.3034273.30
Data de emissão
08/03/2024
Data de vencimento
15/03/2024

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
910052 001 001-7	13.001.24.0032187	01.24.3034273.30

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**GALPAO**
Tipo de lançamento:	**NAO RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	6.623,89
Área Construída:	6.756,56
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	VN315/ZAP
Classificação/Padrão Acabamento:	GP2/P4

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL:	16.456.117,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 63.747,00	1,20%	764,96
de 63.747,01 até 212.509,00	1,30%	1.933,91
de 212.509,01 até 1.062.574,00	1,40%	11.900,91
de 1.062.574,01 até 2.125.161,00	1,50%	15.938,80
de 2.125.161,01 até 16.456.117,00	1,60%	229.295,30

Imposto Calculado:	259.833,88
(-)Desc.programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	259.833,88
Taxa de coleta de resíduos	414,72
Taxa fiscalização aparelhos transporte	0,00
Contribuição de iluminação publica	0,00
Total	260.248,60

Código débito automático 125910052000010000104

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	23.658,96
Parcela Abril:	23.658,96
Parcela Maio:	23.658,96
Parcela Junho:	23.658,96
Parcela Julho:	23.658,96
Parcela Agosto:	23.658,96
Parcela Setembro:	23.658,96
Parcela Outubro:	23.658,96
Parcela Novembro:	23.658,96
Parcela Dezembro:	23.658,96
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	23.658,96
Quitação integral com desconto de 2%:	233.750,52

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

A PBH concede o desconto de 2% nas parcelas de julho a dezembro, para quitação integral do IPTU até 15/07/2024. Para garantir o desconto, pague o valor indicado no campo "Quitação integral com desconto de 2%", informado acima.

Emissão:08/03/2024 CTM:21 06115 01525 Lograd:51657 Bairro:1299/0910

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.24.3034273.30	15/03/2024	

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**

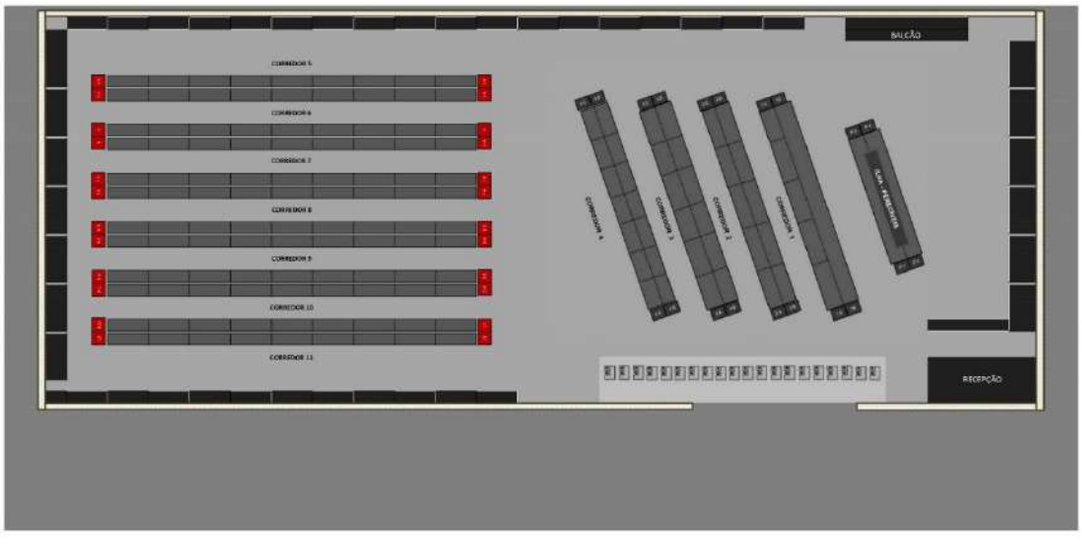
NÃO RECEBER APÓS 15/03/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81700000000-7 00000521202-2 40315012430-9 34273300000-0

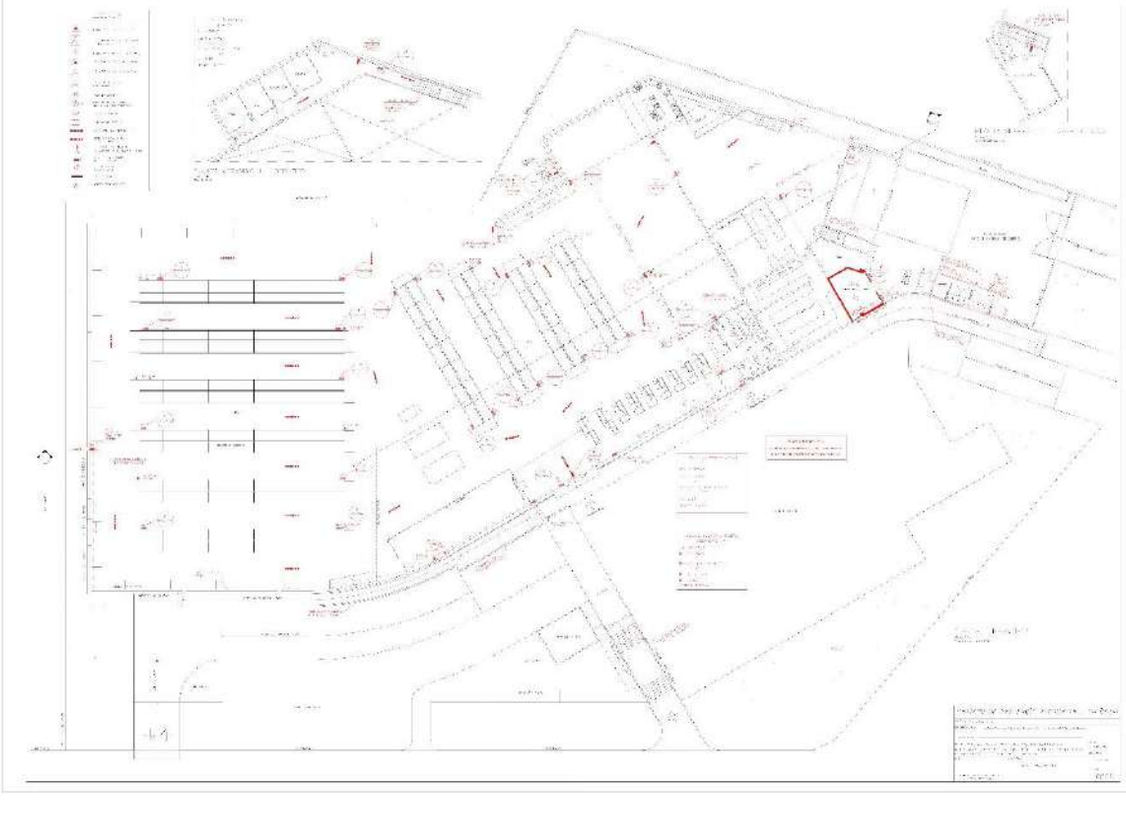
Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Projeto Área Expansão

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

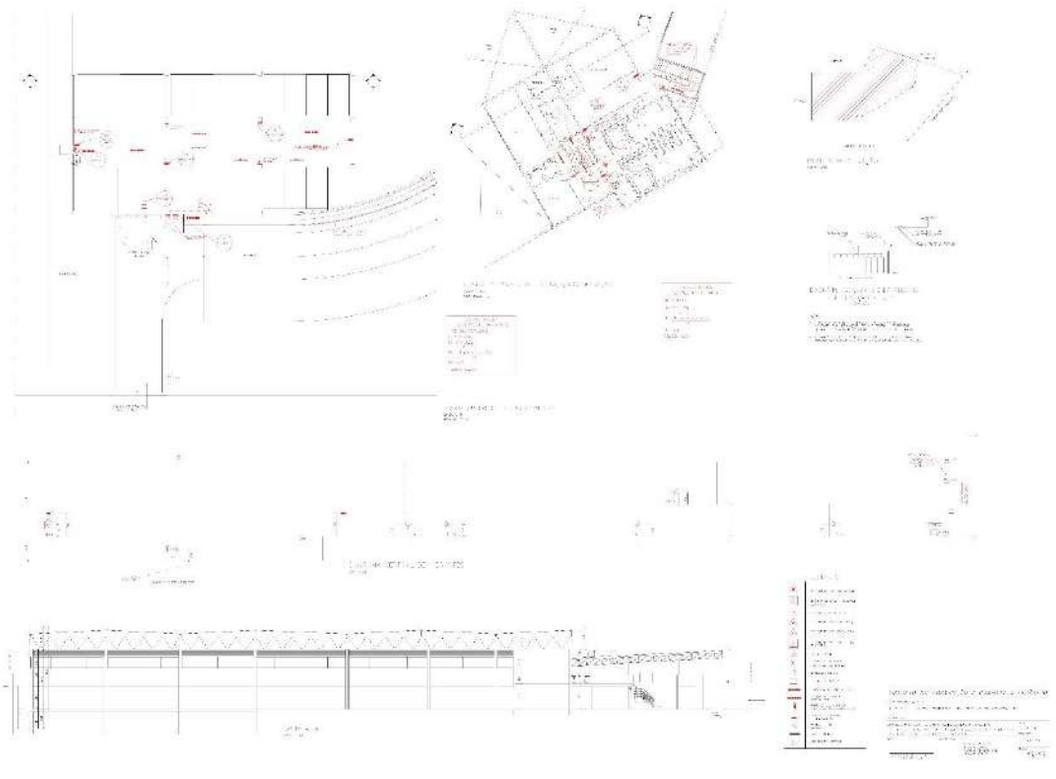


Planta corredores

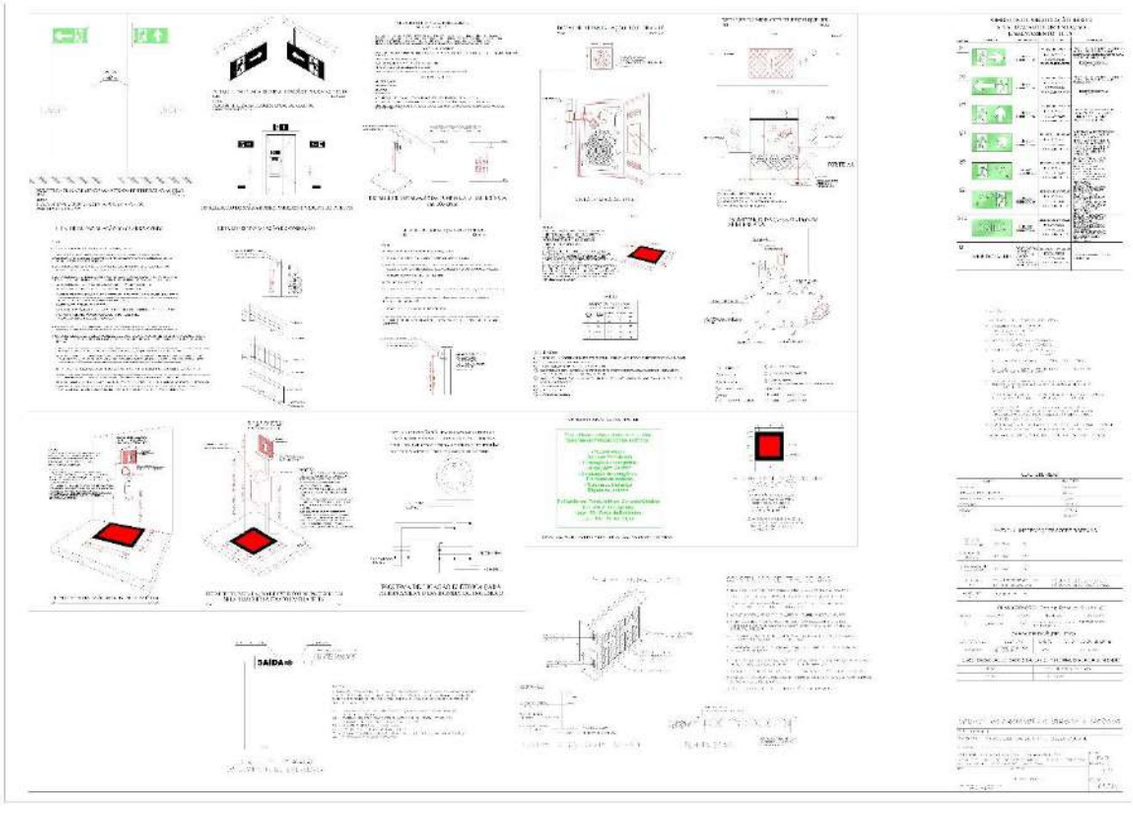


Projeto de prevenção e combate a incêndio

Número do documento: 25033121135657700010419038270
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135657700010419038270
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

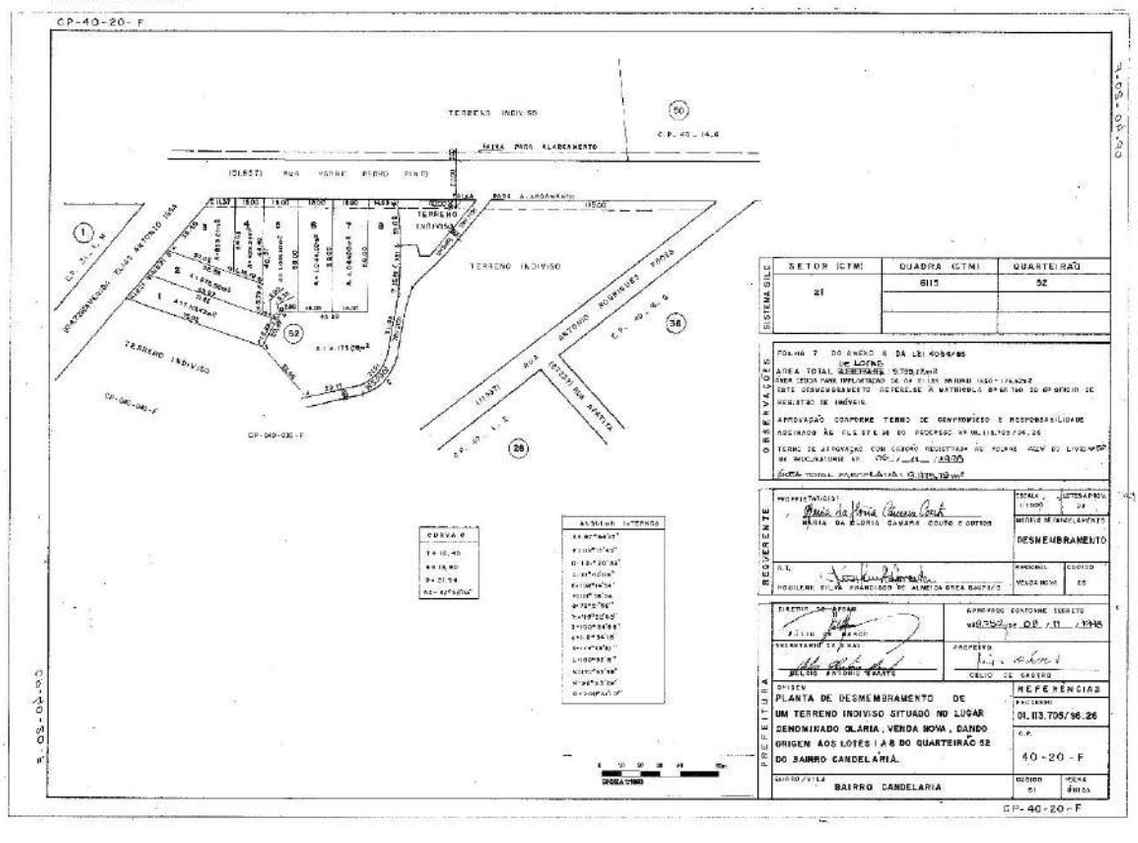


Projeto de prevenção e combate a incêndio



Número do documento: 25033121135672900010419037524
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135672900010419037524
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

DOCUMENTO OBTIDO EM SISTEMA DE REPRODUÇÃO DIGITAL. DEVENDO-SE OBSERVAR SUA ESCALA.
ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 09/08/2011



Planta de desmembramento

QUADRO DE ÁREAS	
PAVIMENTO	ÁREA COBERTA
1º PAVIMENTO	2.991,54m2
PLANTA MEZANINO 1 – DEPÓSITO	94,00m2
PLANTA MEZANINO 2 – CASA DE MÁQ.	29,13m2
2º PAVIMENTO	272,46m2
SUBSOLO	464,90m2
TOTAL	3.852,03m2

Número do documento: 25033121135672900010419037524
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135672900010419037524
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

- **Declaração PTAM**

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 17 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 092726

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

Número do documento: 25033121135672900010419037524
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135672900010419037524
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

- **Bibliografia**

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, EditoraForense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza,2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ªEdição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, EditoraJurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado deEducação, Cuiabá, 2001.

Número do documento: 25033121135672900010419037524
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135672900010419037524
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

2025

GRUGEL PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

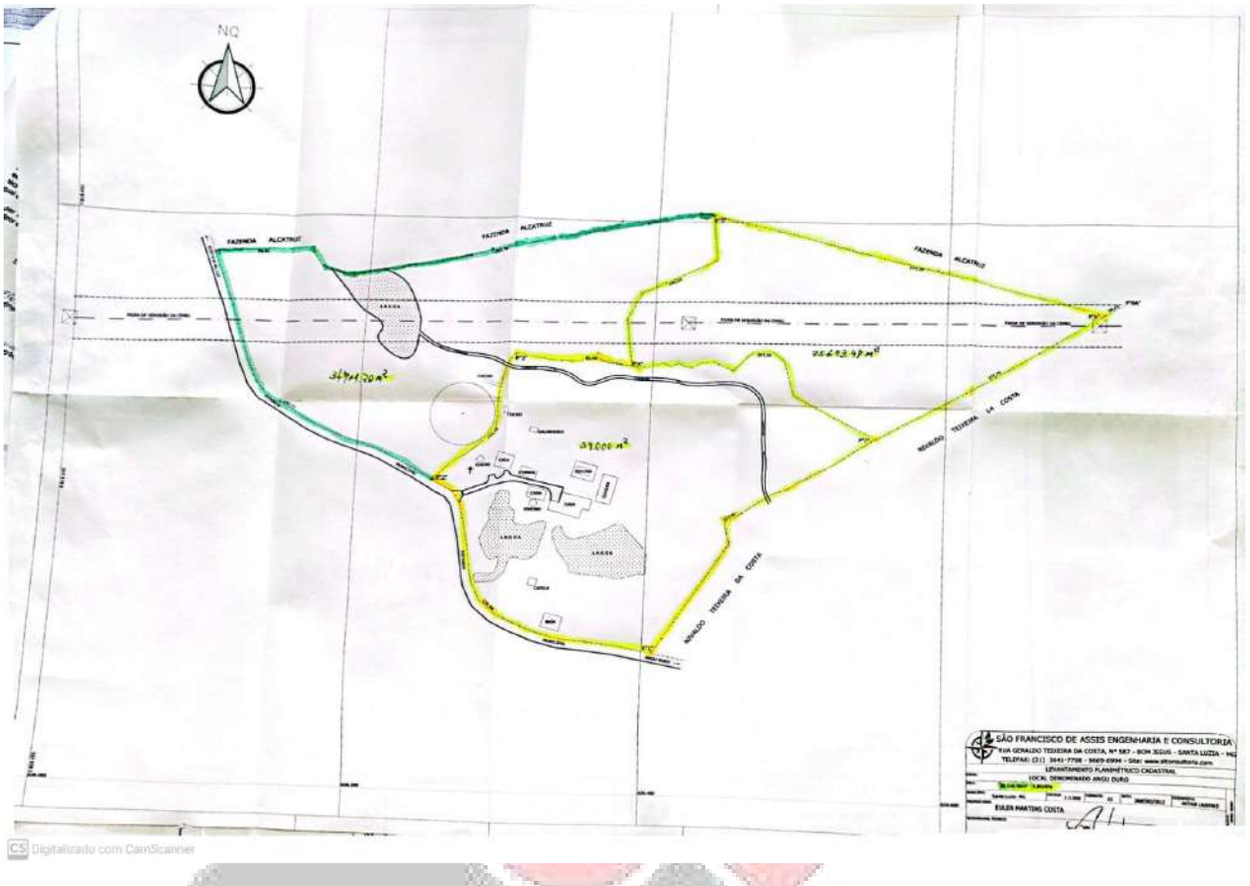
Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural.

Euler Martins Costa
Angu Duro, Gleba 3.
Município de Santa Luzia MG.

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

P T A M

Laudo Técnico De Avaliação Mercadológica



Angu Duro, gleba 3 – Santa Luzia MG

QR – PTAM

Belo Horizonte, 31 de março de 2025.

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações preliminares 5
Ressalvas 6
Conceitos 6
Procedimentos 6
Imóvel, Vistoria e localização 7
Imóvel 7
Terreno 7
Benfeitorias 7
Vistoria 8
Método de avaliação 20
Cálculo do Terreno 21
Cálculo das Benfeitorias 26
Conclusão 28
Encerramento Do Ptam 29
Anexo 30
PTAM 31
Amostras 31
Relatório Fotográfico 34
Documentos 72
Declaração PTAM 85
Bibliografia 86

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Folha Resumo

Solicitante: Euler Martins Costa
CPF/CNPJ: 057.551.406-00

Imóvel Avaliado: Terreno e Benfeitorias – Sítio

Endereço: Angu Duro, Gleba 3 – Santa Luzia MG
Matrícula: 34.639
Área total construída: 698,11 m²
Área terreno: 11,9 hectares

Objetivo: Atualização do Valor de mercado.

Metodologia utilizada:

- **Método Comparativo de dados direto com o mercado com tratamento de fatores**
- **Método de Custo de Reprodução**

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

Intervalo de Confiança - IC	Valor da avaliação
Valor de venda.....	**R$ 2.021.089,137**

Referência: NBR 14.653-1, NBR 14.653-3 e NB 140/NB 12.721

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Considerações preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem. A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

✓ **Avaliação Técnica –** é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III.

✓ **O PTAM –** Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

✓ **CNAI –** O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

✓ **Avaliação Expedita –** É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78 ***"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária"***.

Atribuição do engenheiro avaliador – Resolução N° 218 de 29 de junho de 1973: Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: **vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;**

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo. A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, não foram feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

✓ **Valor de mercado -** É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

✓ **Avaliação profissional -** É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-3, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI. Foi coletado o maior número de informações possíveis,

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.

- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Localização.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado.

Imóvel, Vistoria e localização

Imóvel

Trata-se de um imóvel rural, uso lazer, construído no final da década de 90.

Terreno

"Imóvel situado na localidade de Angu Duro, em Santa Luzia MG, denominado Gleba n.º 3, com área de 119.261,53m²...."

Benfeitorias

A divisa frontal apresenta fechamentos em cerca e porteira de madeira pintadas de branco, que configuram partes fixas e móveis, as divisas laterais e de fundos apresentam fechamentos em cerca de arame farpado.

Construção em alvenaria da casa sede, casa anexo, viveiro, curral, casa de caseiro, instalação elétrica e hidráulica funcionando normalmente, obra classificada como projetos padrão residencial de padrão normal, conforme informado abaixo:

Casa sede

Térreo: Garagem (piso pedra São Tomé), varanda (piso São Tomé e paredes pintadas), corredores de circulação interno (piso São Tomé e paredes pintadas), Sala de visita e de Jantar (Piso São Tomé e paredes pintadas), cozinha (Piso e Bancadas em granito e paredes revestidas em cerâmica), dispensa e área de serviço (Piso e paredes revestidos em cerâmica).

1.º andar: 2 quartos solteiro (piso São Tomé e paredes pintadas), 1 suíte (Piso São Tomé e paredes pintadas, banheiro com piso e paredes revestidos em cerâmica), banheiro social (Piso e paredes revestidos em cerâmica).

Subsolo: Salão de jogos (Piso em cerâmica e paredes pintadas), vestiário (Piso e paredes revestidos em cerâmica), corredores de circulação interno (piso cerâmica e paredes pintadas), espaço gourmet (Piso em cerâmica e paredes pintadas) com piscina, quadra poliesportiva, playground, 3 lagoas e árvores frutíferas.

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

Casa anexo

Térreo: Varanda e 2 suítes (Piso em cerâmica e paredes pintadas, banheiros com piso São Tomé e paredes revestidas em cerâmica).

OBS: O sítio possui casa de caseiro, piscina, quadra poliesportiva, playground, 3 lagoas, poço artesiano, árvores frutíferas, capela, curral, cochos, baias, galinheiro e horta.

Vistoria

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27, na data 11 de outubro de 2024 às 10hs A.M.

Localização

Figura 1: Imagem via satélite local do imóvel avaliando, fica a 3km de distância da MG 020, acesso através de estrada de terra.

Número do documento: 25033121135684200010419030953
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135684200010419030953
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:56

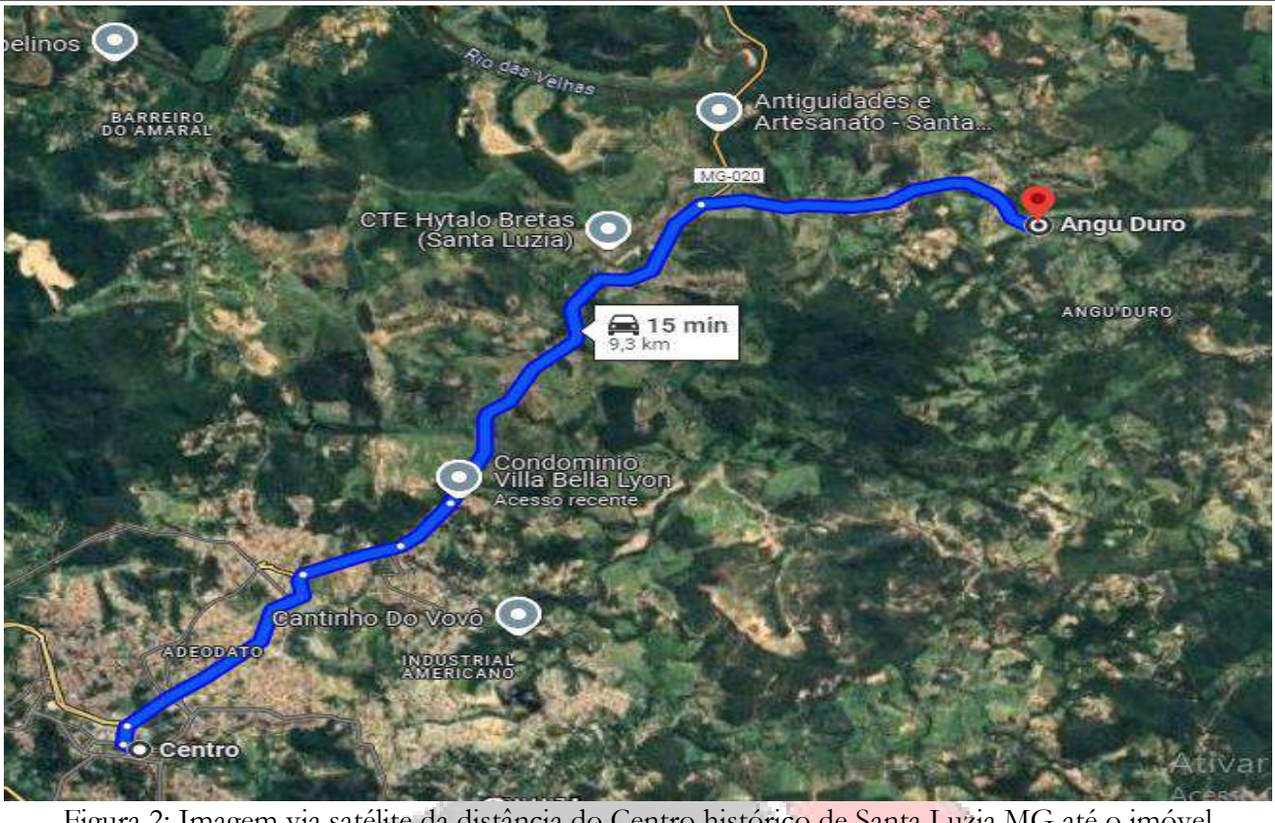


Figura 2: Imagem via satélite da distância do Centro histórico de Santa Luzia MG até o imóvel avaliando, são 9,3 km de distância.

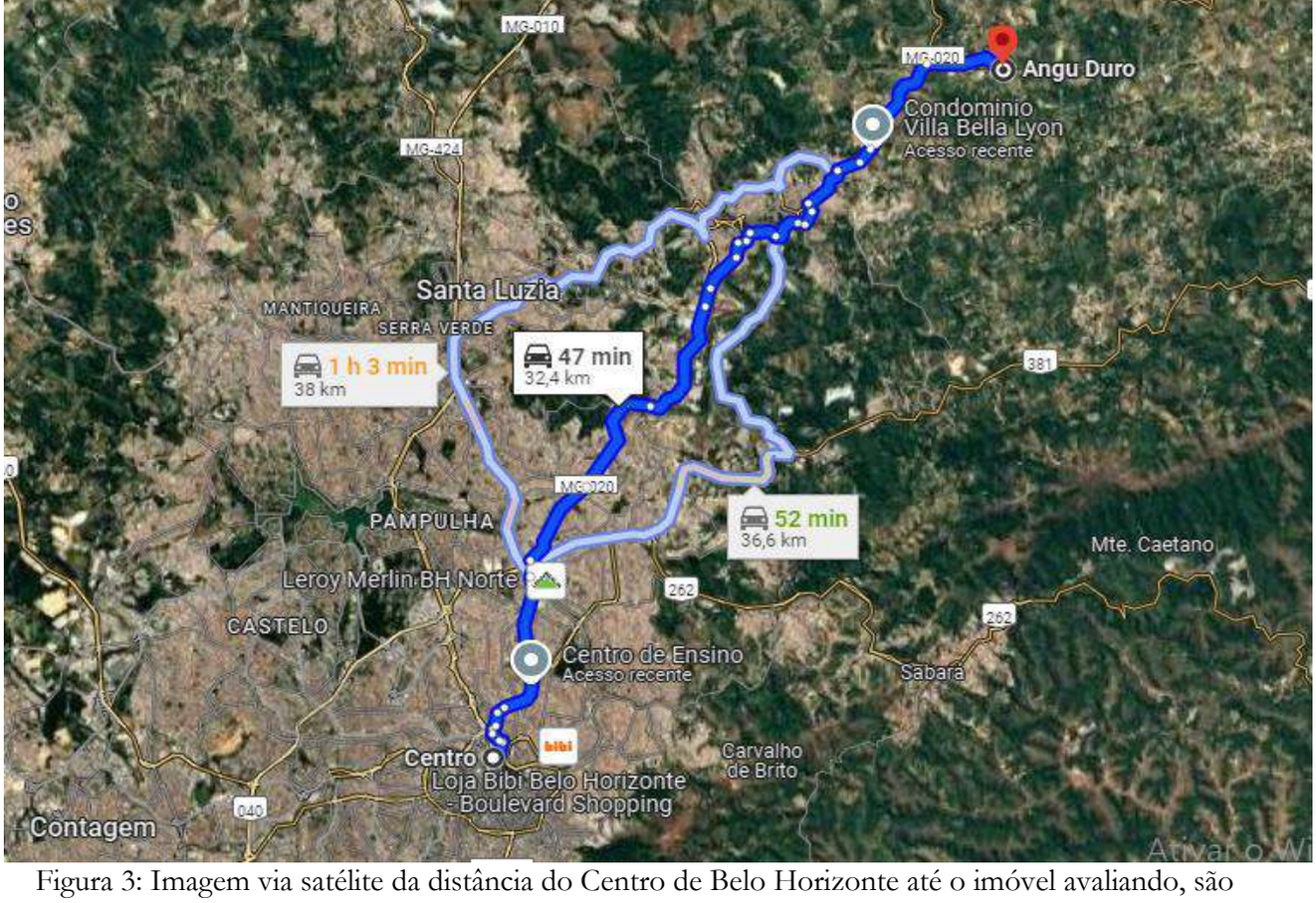


Figura 3: Imagem via satélite da distância do Centro de Belo Horizonte até o imóvel avaliando, são 32,4km de distância.

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

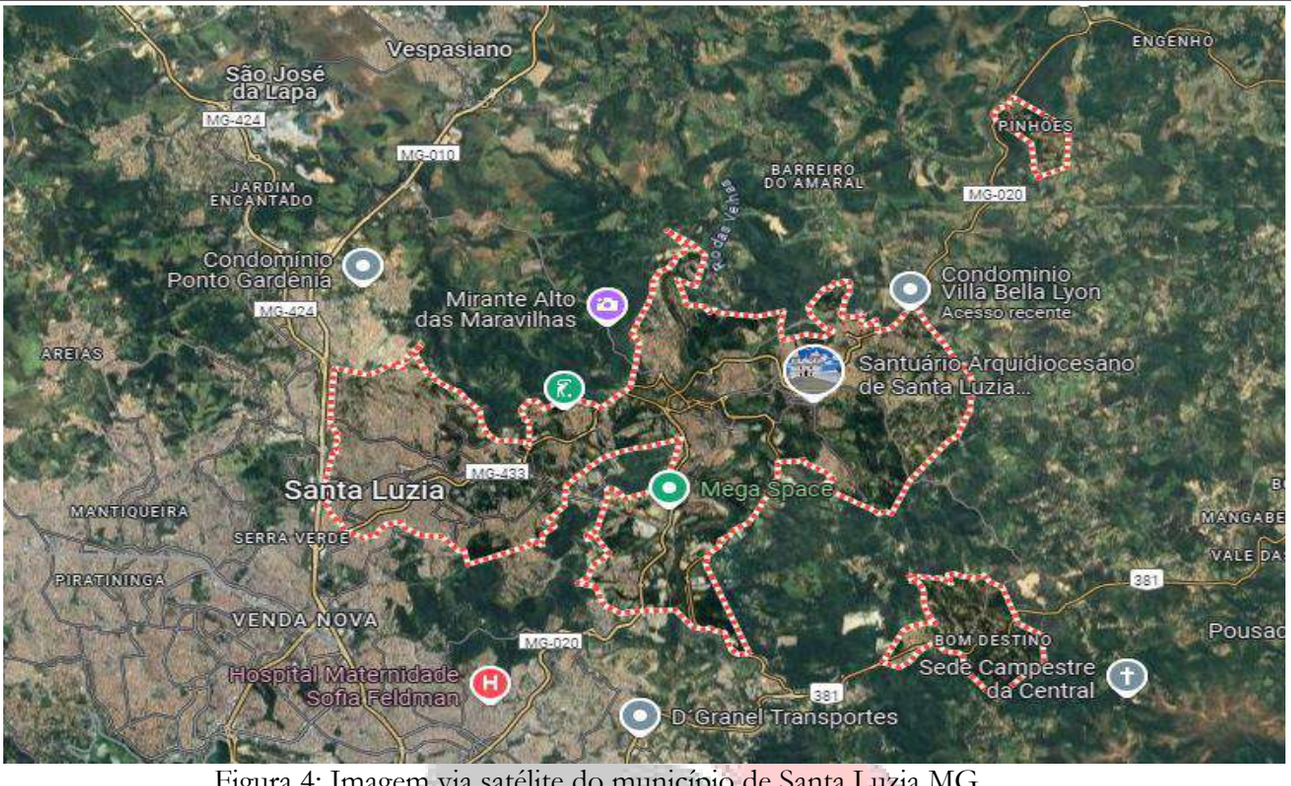


Figura 4: Imagem via satélite do município de Santa Luzia MG.

Santa Luzia é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, pertencente à Região Metropolitana de Belo Horizonte. Localiza-se a 19º46'11" de latitude sul e 43º51'05" de longitude oeste, a uma altitude de 751 metros. Sua população, de acordo com as Estimativas 2024 do IBGE, era de 229 483 habitantes, com a maior concentração populacional e atividade comercial no distrito de São Benedito, situado a oito quilômetros do centro do município.

Padroeira da cidade

Conta a história, que um pescador chamado Leôncio, que tinha problemas na visão, observou um objeto brilhando no rio, enterrado na areia. Quando pegou era a imagem de Santa Luzia, a santa protetora dos olhos, e assim se deu o primeiro milagre da santa, já que na mesma hora ele volta a enxergar. A imagem foi levada para a primeira capela do arraial, tornando-se a padroeira do município. Chegando a Portugal a notícia dos milagres que estavam sendo operadas padroeira do Bom Retiro de Santa Luzia, o Sargento Mor Joaquim Pacheco Ribeiro, que estava desenganado pela ciência médica da sua Pátria, volta sua última esperança para o poder divino. Faz um voto à Santa milagrosa do sertão mineiro, pedindo-lhe a visão perdida. Como recebeu o milagre, o nobre filho da terra lusitana não duvidou em dar cumprimento ao voto que fizera e vem com suas filhas Ana Senhorinha, Angélica e Adriana, começando a construção do templo, onde hoje está a Matriz de Santa Luzia, localizada na Rua Direita, no Centro Histórico, em 13 de dezembro de 1758. O ouro empregado em toda construção de decoração interna foi doado por Antônio Martins Gil e extraído no Rio das Velhas. O serviço de moldura de talha foi feito por Felipe Vieira e Francisco de Lima Cerqueira, que encheram de glória a arte decorativa das Minas Gerais.

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Crescimento econômico

A partir de 1880 a situação econômica Luziense encontrou melhores perspectivas devido à construção de uma fábrica de tecidos, próxima a cidade. O potencial algodoeiro da região, o crescimento demográfico local e, consequentemente, a ampliação do mercado consumidor, foram fatores favoráveis ã instalação da "fábrica de Tecidos São Vicente" em Santa Luzia.

A situação internacional também contribui para o aparecimento de indústrias têxteis no Brasil, já que, em 1860, sua produção de algodão foi ampliada para exportar para a Inglaterra, em substituição ao algodão norte-americano, cujas exportações foram interrompidas com a Guerra de Secessão. Com o fim da Guerra Civil, entretanto, as exportações norte-americanas retomaram seu lugar, acarretando uma queda da produção e exportação nacionais. Mas, ao que tudo indica, a abundância da matéria-prima a preços baixos, na década de 70, criou uma condição favorável para as manufaturas têxteis no Brasil.

Entretanto, a fábrica São Vicente não obteve o sucesso esperado nos seus primeiros anos de funcionamento. Problemas ligados à força motriz prejudicaram sua produção, provocando séria crise financeira. Em 1891, a fábrica foi vendida à Companhia Cedro e Cachoeira, de propriedade dos irmãos Mascarenhas, donos de uma série de indústrias têxteis na área do Rio das Velhas. Também os Mascarenhas lutaram para solucionar o problema da força motriz, só resolvido alguns anos depois. Então, sua produção foi ampliada, chegando a trabalhar com 100 teares e 150 operários. Nesse momento, porém, surgiu o problema da aquisição da matéria-prima com o término do "boom" algodoeiro na região, passando a fábrica a adquiri-la no Nordeste.

O algodão do Nordeste era transportado pelo vapor "Saldanha Marinho", fretado pela Companhia para levar tecidos e trazer algodão, ampliando, com isto, o seu mercado consumidor, viajando até Juazeiro. A navegação era feita não só no rio São Francisco como também no Rio das Velhas, chegando até Santa Luzia conforme o nível das águas. Nos períodos de seca, o Rio das Velhas não se prestava à navegação e o transporte era feito por tropas. Esse tipo de transporte, entretanto, foi abandonado em pouco tempo, pois em 1893 os trilhos da Estrada de Ferro Central do Brasil chegaram a Santa Luzia, e, logo depois, a Pirapora, passando a fábrica a receber e expedir mercadorias por ela, abandonando totalmente a precária navegação do Rio das Velhas.

O estabelecimento da Estação Ferroviária "Rio das Velhas", em Santa Luzia, foi de grande importância para a economia local. A parte baixa da cidade, localizada às margens dos trilhos e do rio, tomou novo impulso com o incremento da atividade comercial. Desenvolveram-se o comércio a varejo e atacado, esse último encarregado das exportações para outras regiões, sobretudo os tecidos de algodão vendidos no norte do Estado.

A parte alta da cidade não foi tão beneficiada quanto a parte baixa. Manteve-se estagnada, sem melhorias urbanas ou comerciais, como relata o Jornal do Comércio de 1897:

> “ (...) mal calçada, mal iluminada, com ruas em ladeira e a certas horas do dia sem viva alma que por elas transite, parece uma cidade morta, uma verdadeira necrópole ... as casas particulares conservam-se fechadas, as comerciais com uma só porta aberta e ”

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

> com os patrões ou caixeiros assentados nos balcões,as famílias olhando para a rua através das venezianas, as ruas desertas(...)

Apesar do quadro decadente apresentado pelo jornal, a falta de movimento na cidade, naquela época, era um fato normal. Note-se que as atividades econômicas de caráter urbano eram insignificantes, pois a maioria da população vivia no meio rural, dedicando-se a atividades agropecuárias. A parte alta da cidade só teve certo desenvolvimento quando foram efetuados alguns melhoramentos urbanos, em 1913: instalação de luz elétrica, canalização de água potável, bondes elétricos comunicando o centro com o bairro da Estação Férrea, recebendo, assim, uma certa modernização que estimulou, de certa forma, as atividades industriais e comerciais.

O desenvolvimento econômico apresentado pelo município, a partir da segunda metade do século passado, transformou um pouco a fisionomia da cidade, que sofreu acentuado crescimento urbano, mas soube, entretanto, preservar grande parte de sua memória colonial. Na parte alta da cidade, a mais antiga e tradicional, persistem monumentos de grande valor histórico enfeitando as ruas tortuosas e íngremes, como a capelinha do Bonfim, igreja do Rosário, a matriz, a casa da Baronesa, o solar Teixeira da Costa (também conhecido como Quartel dos Revoltosos), e muitos outros.

Geografia

Situada a 18 km de Belo Horizonte, Santa Luzia está localizada de forma estratégica na Região Metropolitana, próxima aos aeroportos de Confins e da Pampulha. Dispõe de linha férrea e gasoduto subterrâneo. Santa Luzia é o 4º polo Industrial da Grande BH e ocupa o décimo terceiro lugar entre as cidades mais populosas de Minas Gerais. O município possui três vias de acesso com portais: via MG-020 ou Avenida das Indústrias; via MG-010 e MG-433 via São Benedito e via BR-381, através da Avenida Beira Rio. Os portais marcam o limite com com Belo Horizonte e Sabará e dão identidade ao município, além de fazerem parte do sistema de segurança.

Região Metropolitana

O intenso processo de conurbação atualmente em curso na chamada Grande BH vem criando uma metrópole cujo centro está em Belo Horizonte e atinge os municípios de Contagem, Betim, Igarapé, Nova Lima, Ribeirão das Neves, Santa Luzia, Ibirité, Vespasiano e Sabará. A Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) foi criada no ano de 1973 e atualmente é constituída por 34 municípios, sendo a terceira maior aglomeração urbana do Brasil, com 5 128 282 habitantes. Seu Produto Interno Bruto (PIB) somava em 2021 cerca de 246,8 bilhões de reais, dos quais aproximadamente 2,14% pertenciam ao município de Santa Luzia, sendo o sexto maior PIB da Região Metropolitana.

Geologia e Hidrografia

Situado na Depressão de Belo Horizonte, uma das três províncias geomorfológicas da

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Grande BH, o município de Santa Luzia tem uma paisagem típica caracterizada por colinas côncavo-convexas e fundos de vales extensos, formados por depósitos aluviais, apresentando a altitude média de 750 metros.

Os pontos mais altos do município estão localizados ao extremo sudeste do território, na formação geológica conhecida como Serra da Piedade. O ponto culminante está localizado na divisa com Sabará e possui uma altitude de 1.359 metros. A cerca de 3 quilômetros deste pico há outro com altitude de 1.188 metros, localizado na Serra do Garimpo, cordilheira isolada paralela a Serra da Piedade. Com exceção do extremo sul do município, apenas no extremo norte ocorrem altitudes acima dos 1.000 metros, ocorrendo na localidade de Água Limpa, onde a altitude chega a 1.023 metros. A altitude mínima se encontra na foz do Rio Taquaraçu, com 660 metros, no extremo norte, na divisa com Lagoa Santa e Jaboticatubas. O núcleo urbano, constituído por dois segmentos distintos, assentou-se sobre o fundo do vale do Rio das Velhas (parte baixa da cidade) e no topo das colinas (parte alta), apresentando, devido ao relevo acidentado e a diferença de nível entre os dois pontos, fortes declividades de 10 a 25% e superior a 25%, em algumas áreas.

Possui vasta rede hidrográfica, pertencente à bacia do Rio das Velhas, principal curso d'água que atravessa o município e o divide ao meio. Este sofre gravemente com a degradação ambiental, pois ao passar por Santa Luzia, o rio já recebeu os seus afluentes Ribeirão Arrudas e Onça, altamente poluídos por receberem uma grande parte de esgoto in natura de Belo Horizonte e Contagem, pois suas estações de tratamento de esgoto ainda não operam em capacidade total. Os principais cursos d'água no município, são: os ribeirões Baronesa, da Mata, Vermelho, os córregos do Garajaú, da Calçada, Tenente, Maquiné, Bicas e o rio Taquaraçu.

Política

Com a elevação a vila, Santa Luzia deveria construir o prédio da câmara de acordo com as exigências previstas na lei de formação de município, não conseguido construir, em três anos a vila foi extinta e anexada a Sabará. Com o tempo foram vencidas as dificuldades e o município se fortaleceu. Um dos promissores políticos de Santa Luzia foram Manuel Ribeiro Viana e Quintiliano Rodrigues da Rocha Franco, Barões de Santa Luzia. Santa Luzia foi berço de vários políticos mineiros, como o senadores estaduais Modestino Gonçalves e Manoel Teixeira da Costa.

O Poder Executivo da cidade de Santa Luzia é representado pelo prefeito e seu gabinete de secretários, em observância ao disposto na Constituição Federal. A Lei Orgânica do Município, criada em 16 de agosto de 2000, é a lei maior do município.

O Poder Legislativo é representado pela câmara municipal, composta por 17 vereadores eleitos para cargos de quatro anos (em observância ao disposto no artigo 29 da Constituição, que disciplina um número máximo de 21 para municípios com mais de cento e sessenta mil e menos de trezentos mil de habitantes).

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Subdivisões

Santa Luzia possui uma área de 235,205 km² e subdivide-se em Sede, que se dá a categoria de cidade, e o distrito de São Benedito. A Sede de acordo com o plano diretor divide-se em Parte Alta, Parte Baixa, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural.

Economia

Santa Luzia possui uma vocação econômica antiga, graças ao ciclo do ouro, muito abundante na região. A extração de ouro fez a cidade se fortalecer economicamente nos primeiros 100 anos. Mas com o fim do ciclo do ouro a cidade se viu fadada a agropecuária, mas se mantendo estabilizada como entreposto comercial. Novas expectativas surgiram com a construção de uma fábrica de tecidos e a construção da Estrada de Ferro Central do Brasil. A partir de 1950, com a decisão do governo de fortalecer a capital Belo Horizonte, assim como as áreas vizinhas, principalmente com a atividade industrial, a cidade teve um crescimento industrial e populacional.

Setor Primário

Até a metade do século XX, o setor primário da economia de Santa Luzia era predominante, mas a partir deste período, o município passou por um processo de industrialização pleno. Atualmente, a atividade silvícola é limitada, com apenas 26 hectares dedicados à produção de eucalipto em 2022. A produção agrícola também é reduzida, com apenas 230 hectares de feijão e 680 hectares de milho colhidos recentemente.

Em termos econômicos, o Produto Interno Bruto (PIB) da agropecuária de Santa Luzia foi de R$ 4.235.840 em 2021, representando apenas 0,08% do PIB total do município. Isso indica uma participação marginal do setor primário na economia local, destacando a transição de Santa Luzia de uma economia baseada na agricultura para um perfil mais industrializado ao longo das últimas décadas.

Setor Secundário

A construção do maior frigorífico da América Latina, o FRIMISA, inaugurado por Juscelino Kubitschek, onde hoje está instalado o centro administrativo de Santa Luzia, trouxe fama e mais indústrias. A Companhia Frigoríficos Minas Gerais S.A.(Frimisa) foi autorizada pela Lei nº 833, de 17 de dezembro de 1951. Seu objetivo era a construção e exploração de uma rede de matadouros e armazéns frigoríficos destinados à industrialização da carne e de produtos derivados. A diversidade de interesses regionais e a ausência, em Minas, de tradição de empresariamento por intermédio de companhias por ações, não obstante a presença do Estado como avalista maior do investimento, foram fatores que dificultaram a implantação rápida da empresa. Sua regulamentação só ocorreu em abril de 1953, por meio do Decreto nº 3.981, e só entrou em funcionamento efetivo em 1959. No mês de agosto de 1955, irrompeu um violento incêndio. Após verificados os prejuízos advindos desse sinistro, o frigorífico adotou medidas que a colocaram como empresa pioneira nas políticas de prevenção.

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Para atrair investidores no município, a prefeitura municipal adotou a política de incentivos fiscais, como a alíquota de 2% do ISSQN. Nos cinco distritos industriais estão instaladas diversas empresas de vários segmentos de mercado. Nos últimos anos, a taxa de crescimento da cidade foi de 13% e o PIB (Produto Interno Bruto) cresceu 78%. Este crescimento é reflexo de uma política voltada para o desenvolvimento econômico e social, ou seja, investir na geração de empregos, no atendimento social e na preservação da identidade cultural do município.

Por ser uma cidade polinucleada, o município não possui uma localidade com característica de centro econômico, as atividades estão localizadas em bairros polos, sendo que no distrito de São Benedito está concentrada a maior atividade comercial, sendo muitas vezes confundido com sendo o centro por pessoas que não conhecem a cidade.

Estrutura urbana

Saúde

Santa Luzia possuía no ano de 2009 61 estabelecimentos de saúde, sendo 22 deles privados e 39 municipais entre hospitais, pronto-socorros, postos de saúde e serviços odontológicos. A cidade possui ainda cerca de 96 leitos para internação em estabelecimentos de saúde. Existe um único hospital geral, o Hospital Municipal Madalena Parrillo Calixto, inaugurado em 2015, além do Hospital São João de Deus, que se encontra com atividades limitadas, atendendo apenas internações encaminhadas, sendo este filantrópico. Santa Luzia conta ainda com 49 auxiliares de enfermagem, 42 cirurgiões dentistas, 171 clínicos gerais, 21 cirurgiões gerais, 86 enfermeiros, 33 pediatras, 26 gineco-obstetras e 230 distribuídos em outras categorias, totalizando 658 profissionais de saúde. No ano de 2008 foram registrados 2 932 de nascidos vivos, sendo que 7.8% nasceram prematuros, 45,1% foram de partos cesáreos e 18.3% foram de mães entre 10 e 19 anos (0,5% entre 10 e 14 anos). A Taxa Bruta de Natalidade é de 12,9.

Educação

O fator educação do IDH no município atingiu em 2000 a marca de 0,871 – patamar consideravelmente elevado, em conformidade aos padrões do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

O município contava em 2015 com aproximadamente 2 292 matrículas e 42 instituições do ensino pré-escolar; 29 706 matrículas e 59 instituições do ensino Fundamental; 8 673 matrículas e 25 instituições do ensino Médio. O município ainda conta com algumas instituições de ensino superior. São algumas delas Instituto Federal de Minas Gerais (IFMG), Faculdade de Santa Luzia - FACSAL; Universidade Norte do Paraná (UNOPAR), Centro Universitário Internacional UNINTER, dentre outras.

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Habitação, Serviços e Comunicação

No ano de 2010, segundo o IBGE, a cidade tinha 58 332 domicílios entre apartamentos, casas, e cômodos. Desse total 49 074 eram imóveis próprios, sendo 42 350 próprios já quitados (72,6%), 6 724 em aquisição (11,53%) e 6 451 alugados (11,06%); 2 497 imóveis foram cedidos, sendo 359 por empregador (0,62%) e 2 138 cedidos de outra maneira (3,67%). 310 foram ocupados de outra forma (0,53%). Grande parte do município conta com água tratada, energia elétrica, esgoto, limpeza urbana, telefonia fixa e telefonia celular. Naquele ano, 97,61% dos domicílios eram atendidos pela rede geral de abastecimento de água; 96,77% das moradias possuíam coleta de lixo. Em 2018 a geração média de resíduos sólidos girava em torno de 166,17 tonelada por dia. Os resíduos coletados são encaminhados para a Central de Tratamento de Resíduos CTR Macaúbas, localizado no município vizinho de Sabará.

O abastecimento de água é feito pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa). Já o serviço de fornecimento de energia elétrica é feito pela Companhia Energética de Minas Gerais (Cemig). No ano de 2003 existiam 50 552 de consumidores e foram consumidos 242 671 478 de KWh de energia.

O município possui três bacias de esgotamento sanitário, com cerca de 500 mil metros de rede coletora, atendendo o município com 88% de esgoto coletado. Existem atualmente seis Estações de Tratamento de Esgoto (ETEs) em operação, garantindo cerca de 77% do tratamento do esgoto coletado de acordo com a Copasa. Em relação ao Brasil como todo, Santa Luzia apresenta elevados índices de atendimento de esgotamento sanitário, contudo o crescimento populacional desordenado vem causando o aumento de ligações clandestinas de esgoto, aumentando a poluição de bacias do município. O sistema de abastecimento de água tratada, coleta de esgoto sanitário e todas estações são operadas pela Copasa.

O índice por área de discagem direta a distância (DDD) é de 031. Há fácil acesso à internet em algumas partes da cidade. Santa Luzia foi escolhida uma das 100 primeiras cidades que serão atendidas pelo Programa Nacional de Banda Larga (PNBL). Santa Luzia conta ainda com alguns jornais com periodicidade semanal, quinzenal e mensal. O município conta também com diversos portais de notícias locais.

Transporte

O setor dos transportes é administrado pela Secretaria de Segurança Pública Trânsito e Transportes. O Sistema de Transporte Coletivo de ônibus abrange aproximadamente 20 linhas municipais e cerca de 60 linhas metropolitanas, exploradas por duas empresas distintas mas pertencentes a um mesmo grupo. O município é atendido pelo sistema de ônibus de trânsito rápido Move Metropolitano, gerenciado pela Secretaria de Estado de Infraestrutura, através do Terminal de integração de ônibus São Benedito, inaugurado em 2 de setembro de 2016, localizado no bairro Cristina, e quatro estações de transbordo localizadas na Avenida Brasília. Apesar de ser atendido pelo sistema, nenhuma faixa ou pista exclusiva foi destinada para o serviço dentro dos limites do município, prejudicando a operação plena.

Em 2021, a frota de veículos atingiu a marca de 91.358 veículos. A frota de carros vinha crescendo a taxas que variavam em cerca de 11% ao ano, acompanhado pela frota de

Número do documento: 25033121135695300010419037975
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135695300010419037975
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

motocicletas, que registrava um crescimento médio de 14,5% ao ano, contudo ambos setores tiveram estagnação nos últimos anos, crescendo em uma taxa de apenas 1,12% ao ano para carros e 2,5% para motocicletas. Proporcionalmente, Santa Luzia tem uma das maiores proporções de veículo por habitante de Minas Gerais: 1 veículo para cada grupo de 2,4 habitantes (em São Paulo, estima-se um veículo por 1,4 habitante e Belo Horizonte 1 veículo por 1,06 habitantes). Enquanto os ônibus costumam andar lotados com até cem passageiros, os carros costumam circular vazios. A utilização de bicicletas como meio de transporte também é bastante reduzida por falta de investimentos em campanhas educativas e por falta de segurança ao ciclista em vários pontos da cidade, principalmente na ligação entre distrito de São Benedito e Sede da cidade. No ano de 2022 fora inaugurada a primeira ciclovia do município, a ciclovia Alan Bosco Ribas, que liga o bairro Frimisa ao Parque Linear da Avenida Nosso Senhor Bonfim, passando pela Avenida Brasília.

O transporte ferroviário da cidade ainda se encontra restrito ao de cargas na Linha do Centro da antiga Estrada de Ferro Central do Brasil, que liga o município à capital mineira e à Sabará, além de outras cidades situadas ao norte do estado como Montes Claros e Monte Azul, estando concedida à Ferrovia Centro-Atlântica desde 1996.

Devido aos inúmeros transtornos causados pelo transporte rodoviário na região como trânsito pesado e a insuficiência dos ônibus intermunicipais para um grande número de usuários que deles dependem para se deslocarem à capital, as autoridades locais planejam reativar o transporte ferroviário de passageiros por meio de trens urbanos que fariam a ligação entre Santa Luzia e Belo Horizonte pela Linha do Centro da antiga EFCB.

O município é atendido por três aeroportos localizados na Região Metropolitana de Belo Horizonte. O Aeroporto de Confins (Aeroporto Internacional Tancredo Neves), construído na década de 1980, é um dos mais modernos do Brasil e capaz de receber cinco milhões de passageiros por ano com conforto e comodidade. O Aeroporto Industrial de Confins opera desde agosto de 2006, com a produção voltada para a exportação. Dentro dos limites do município não há nenhuma pista de pouso de aeronaves registrada, principalmente ao fato da proximidade dos aeroportos e suas áreas de aproximação.

Cultura

Santa Luzia, uma cidade histórica e colonial, é conhecida por seu rico patrimônio cultural preservado pela comunidade local. A Secretaria Municipal de Cultura e Turismo coordena atividades e programas que promovem a valorização das tradições culturais e históricas do município, além de incentivar a participação da comunidade em eventos culturais. A cidade destaca-se pelo turismo religioso, com festividades como as celebrações de Nossa Senhora do Rosário, a Folia de Reis e a padroeira Santa Luzia. Faz parte do circuito turístico da Estrada Real, embora não possua trechos dentro de seu território. Além disso, Santa Luzia se destaca no turismo de eventos e rural, oferecendo uma variedade de experiências culturais e históricas para seus visitantes.

Arquitetura e patrimônio histórico

Santa Luzia, uma cidade histórica de Minas Gerais, possui um rico patrimônio

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

arquitetônico que reflete diferentes períodos e estilos. A cidade é marcada por dois principais períodos estilísticos: o colonial, que abrange os séculos XVIII e XIX, com predominância do barroco e rococó, e o Art Déco, que surgiu no final do século XIX e início do século XX, especialmente na região da estação ferroviária.

A Igreja Matriz de Santa Luzia, situada no topo da rua Direita, é um dos marcos do estilo barroco na cidade, com acabamento interno característico e obras atribuídas a Mestre Ataíde, embora seu exterior tenha sido modificado no início do século XX. A Igreja de Nossa Senhora do Rosário, erguida pela irmandade dos negros, e a Capela de Nosso Senhor do Bonfim, com um retábulo dedicado ao Senhor do Bonfim, são exemplos notáveis da arquitetura religiosa colonial.

O Solar da Baronesa, construído entre o final do século XVIII e início do XIX, destaca-se pela decoração interna nos estilos rococó e neoclássico. Este solar hospedou D. Pedro II em 1881 e reflete a importância histórica da cidade. Outro ponto histórico significativo é o Muro de Pedras, palco da última batalha da Revolução Liberal de 1842, que inclui trincheiras e um obelisco em homenagem aos combatentes.

O Mosteiro de Macaúbas, fundado em 1714, e o Solar Teixeira da Costa, um dos mais belos casarões coloniais, também fazem parte do rico patrimônio de Santa Luzia. O mosteiro, que foi o primeiro colégio feminino da região, tornou-se um importante centro religioso. O solar, que abrigou a Casa de Cultura e o Museu Histórico Aurélio Dolabella, teria servido de quartel-general durante a Revolução Liberal de 1842 e pertenceu a figuras importantes da história local.

A cidade também tem exemplos do estilo Art Déco, especialmente na área da estação ferroviária, representando a transição para um período mais moderno de sua arquitetura. Santa Luzia continua a valorizar e preservar seu patrimônio histórico, promovendo um ambiente onde a história e a cultura são celebradas e integradas ao cotidiano da cidade.

Música e Teatro

A música em Santa Luzia é representada por instituições renomadas como a Banda Benício Moreira e o Coral Mater Ecclesiae. A Banda Benício Moreira, a instituição cultural mais antiga da cidade, foi criada no final do século XIX sob a regência do maestro Benício Augusto Moreira. Já o Coral Mater Ecclesiae, fundado em 1995, é conhecido como Meninos Cantores de Santa Luzia e se destaca com repertório sacro e natalino, além de participar de diversos congressos nacionais e regionais. Ambos os grupos são fundamentais na preservação e promoção da rica tradição musical de Santa Luzia.

O município abriga dois teatros notáveis, cada um com sua história e estilo únicos. O Teatro Antônio Roberto de Almeida, originalmente conhecido como Teatro Trianon, foi um espaço cultural em estilo elisabetano que, com o surgimento do cinema, se transformou em cineteatro. O Trianon foi demolido e, na década de 1960, um novo teatro foi construído no local. Este novo espaço cultural já recebeu artistas de renome nacional e internacional. O Teatro Rural São Francisco de Assis, localizado em Taquaraçu de Baixo, destaca-se por sua origem singular: foi transformado de um antigo curral em teatro pelo Sr. José Lobo no século XX. Este espaço rústico, é um dos raros exemplos de teatro com características rurais no

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

mundo e tem sido mantido pela comunidade local por quatro gerações. Tombado em nível municipal em 2008, o teatro simboliza a tradição cultural viva de Taquaraçu de Baixo.

Tradição e Folclore

Santa Luzia é rica em tradições culturais e religiosas. A Festa de Santa Luzia, padroeira da cidade, é celebrada anualmente em dezembro com missas, procissões e eventos festivos que mobilizam a comunidade[63]. Os Presépios de Santa Luzia são outra tradição importante, reunindo arte, cultura e história em exposições que encantam moradores e visitantes. A comunidade quilombola de Pinhões também celebra o Congado, com destaque para o "Fechamento do Reinado", onde guardas de Congo realizam danças e cânticos em homenagem a santos negros, preservando suas raízes africanas. Essas celebrações são fundamentais para a identidade cultural da cidade, promovendo a união e o fortalecimento dos laços comunitários.

Esporte

Santa Luzia possui diversos times de futebol, predominantemente amadores. Nos últimos anos, a cidade teve dois clubes que atuaram no profissionalismo: o União Luziense Esporte Clube e o Arsenal Atividades Desportivas Sport Club. O União Luziense disputou várias edições da Segunda Divisão do Campeonato Mineiro entre 2011 e 2020 e esteve no Módulo II da Primeira Divisão do Campeonato Mineiro em 2004, 2007, 2008, 2021, 2022 e 2023, sendo rebaixado em 2024. Já o Arsenal participou da Segunda Divisão entre 2006 e 2007 e de 2010 a 2016. Outro clube antigo da cidade é o Santa Cruz Esporte Clube, que ganhou destaque nas décadas de 1950 e 1970, contando com jogadores como Nívio Gabrich, que atuou no Clube Atlético Mineiro.

O principal estádio da cidade é o Estádio do Frimisa, localizado no bairro Frimisa, com capacidade para 2.400 espectadores. Este estádio é frequentemente utilizado para jogos de categorias de base de times da capital. Em 2011, foi palco de partidas do Minas Locomotiva, uma equipe de Belo Horizonte que competiu na Liga Brasileira de Futebol Americano.

Santa Luzia também se destaca no automobilismo, abrigando o Mega Space, que possui uma pista de asfalto de 2.600 metros e uma pista de arrancada. Este autódromo já sediou uma etapa da Pick-Up Racing e é um dos dois autódromos licenciados em Minas Gerais, juntamente com o Autódromo de Curvelo.

Uma figura de destaque no esporte da cidade é a jogadora de vôlei Fabiana Claudino. Iniciando sua carreira em escolinhas de Santa Luzia, rapidamente se transferiu para o Minas Tênis Clube, em Belo Horizonte. Fabiana conquistou duas medalhas de ouro em Jogos Olímpicos de Verão (Pequim 2008 e Londres 2012), dois vice-campeonatos mundiais, além de sete títulos do Grand Prix. Em sua carreira por clubes, ganhou várias edições da Superliga, jogando por times de Minas e do Rio. Recentemente, Fabiana foi anunciada como a primeira atleta internacional na nova liga profissional dos Estados Unidos, a League One Volleyball (LOVB). Após deixar o Osasco, ela se prepara para novos desafios na América do Norte, embora ainda não tenha sido confirmada em uma equipe específica..

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Método de avaliação

O terreno será avaliado pelo **método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os patrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: LOCALIZAÇÃO
- ✓ F3: ACESS0
- ✓ F4: BENFEITORIAS

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO,** que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

As benfeitorias serão avaliadas através da metodologia **CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência setembro de 2024.

Cálculo do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado comtratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando

Angu Duro, Gleba 3. Município de Santa Luzia MG.

Área: 119.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: ACESS0

F4: BENFEITORIAS

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Localização: Zona Rural de Santa Luzia, 4,5 km em estrada de terra - fica no sentido de Jaboticatubas. Contato: Morata Negócios Imobiliários – Oferta de venda MTA7405 Área: 5,86 hectares Valor: R$ 1.200.000,00

Área: 58.600m²

Valor: R$1.200.000,00

Valor por metro quadrado: R$20,48

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,50

Imóvel 2:

Localização: Zona Rural de Jaboticatubas MG, 3 km da cidade. Contato: Morata Negócios Imobiliários – Oferta de venda MTA6654 Área: 6 hectares Valor: R$ 650.000,00

Área: 60.000m²

Valor: R$650.000,00

Valor por metro quadrado: R$10,83

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização ACESS0: 1,10

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,70

Imóvel 3:

Localização: Avenida Felipe Gabrich, 1213 - Santa Luzia - MG Contato: Alcance Minas Negócios Imobiliários – Oferta de venda SI0004 Área: 20 hectares Valor: R$ 2.900.000,00

Área: 200.000m²

Valor: R$2.900.000,00

Valor por metro quadrado: R$14,50

Fator de homogeneização OFERTA: 0,90

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização ACESS0: 0,90

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,60

Imóvel 4:

Localização: Zona Rural Jaboticatubas MG Contato: Antônio Carvalho Imóveis – Oferta de venda FXCVWWJS Área: 18 hectares Valor: R$ 1.900.000,00

Área: 180.000m²

Valor: R$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R$10,56

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização ACESS0: 1,10

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,70

Imóvel 5:

Localização: Zona Rural Jaboticatubas MG Contato: Marcos Tavares Imóveis – Oferta de venda CR0NQ1 Área: 16 hectares Valor: R$ 790.000,00

Área: 160.000m²

Valor: R$790.000,00

Valor por metro quadrado: R$4,94

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização ACESS0: 1,10

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,70

Imóvel 6:

Localização: Zona Rural Jaboticatubas MG Contato: Capital Imóveis – Oferta de venda 811363 Área: 13 hectares Valor: R$ 899.900,00

Área: 130.000m²

Valor: R$899.900,00

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Valor por metro quadrado: R$6,92

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização ACESS0: 1,10

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,70

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	20,48	0,90	1,00	1,00	0,50	9,22
2	10,83	1,00	1,10	1,10	0,70	9,18
3	14,50	0,90	0,90	0,90	0,60	6,34
4	10,56	1,00	1,10	1,10	0,70	8,94
5	4,94	1,00	1,10	1,10	0,70	4,18
6	6,92	1,00	1,10	1,10	0,70	5,86

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 7,29$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 2,13$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Número do documento: 25033121135711100010419030358
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135711100010419030358
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Amostra 1: d = |9,22 - 7,29| / 2,13 = 0,91 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |9,18 - 7,29| / 2,13 = 0,89 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |6,34 - 7,29| / 2,13 = 0,44 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |8,94 - 7,29| / 2,13 = 0,78 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |4,18 - 7,29| / 2,13 = 1,46 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |5,86 - 7,29| / 2,13 = 0,67 < 1.73 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 7,29 - 1.48 * 2,13/\sqrt{(6 - 1)} = 5,88$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 7,29 + 1.48 * 2,13/\sqrt{(6 - 1)} = 8,69$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$6,56 a R$8,02

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor m² do imóvel avaliando: R$7,29

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$7,29 * 119.000,00 = R$867.092,75

Valor do terreno avaliando: R$867.092,75

Cálculo das Benfeitorias

O sítio, propriedade rural avaliada em estudo localizada no município de Santa Luzia MG, é composta de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de setembro de 2024 e tabela " Ross-Heidecke para depreciação de Imóveis"(Tabela anexo). Utilizaremos, a categoria "CI" pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela " Ross-Heidecke Para depreciação de Imóveis".

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

Cálculo Benfeitoria

Casa sede

Ve = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MG categoria CI

K = Fator de Depreciação

Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliando

Idade Aparente do Imóvel = 25 anos

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Ve = A x C x (1-K)

Ve = 293,26 m² x R$ 2.164,96 x (1 – 0,177)

Ve = 293,26 m² x R$2.164,96 x 0,82

Ve = R$ 520.614,85

Casa Anexo

Vb = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria categoria CI

K = Fator de Depreciação

Vb = Valor da benfeitoria

Imóvel Avaliando

Idade Aparente do Imóvel = 25 anos

Vb = A x C x (1-K)

Vb = 81,29 m² x R$ 2.164,96 x (1 – 0,177)

Vb = 81,29 m² x R$2.164,96 x 0,82

Vb = R$ 144.311,47

Viveiro, Curral, Galinheiro e Cochos

Vb = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria categoria CI

K = Fator de Depreciação

Vb = Valor da benfeitoria

Imóvel Avaliando

Idade Aparente do Imóvel = 25 anos

Vb = A x C x (1-K)

Vb = 162,73 m² x R$ 1.188,97 x (1 – 0,177)

Vb = 162,73 m² x R$1.188,97 x 0,82

Vb = R$ 158.654,49

Casa do caseiro

Vb = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria categoria CI

K = Fator de Depreciação

Vb = Valor da benfeitoria

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Imóvel Avaliando
Idade Aparente do Imóvel = 25 anos
Vb = A x C x (1-K)
Vb = 126,07 m² x R$ 1.544,86 x (1 – 0,177)
Vb = 126,07 m² x R$1.544,86 x 0,82
Vb = R$ 159.703,61

Baias
Vb = A x C x (1-K)
A = Área construída
C = Custo da benfeitoria categoria CI
K = Fator de Depreciação
Vb = Valor da benfeitoria
Imóvel Avaliando
Idade Aparente do Imóvel = 25 anos
Vb = A x C x (1-K)
Vb = 106,87 m² x R$ 1.544,86 x (1 – 0,177)
Vb = 106,87 m² x R$1.544,86 x 0,82
Vb = R$ 135.381,33

Capela
Vb = A x C x (1-K)
A = Área construída
C = Custo da benfeitoria categoria CI
K = Fator de Depreciação
Vb = Valor da benfeitoria
Imóvel Avaliando
Idade Aparente do Imóvel = 25 anos
Vb = A x C x (1-K)
Vb = 27,89 m² x R$ 1.544,86 x (1 – 0,177)
Vb = 27,89 m² x R$1.544,86 x 0,82
Vb = R$ 35.330,63

Conclusão

De acordo com os cálculos expostos acima, a conclusão dos valores de terreno e benfeitorias, objeto desta avaliação, é de:

R$2.021.089,13 (Dois milhões, vinte e um mil, oitenta e nove reais e treze centavos).

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Encerramento Do Ptam

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando terreno e benfeitorias devido aos fatores utilizados no Imóvel:

Valor mínimo do imóvel avaliando	**R$ 1.616.871,30**
Valor médio do imóvel avaliando	**R$ 2.021.089,13**
Valor máximo do imóvel avaliando	**R$ 2.223.198,04**

A conclusão dos valores terreno e benfeitorias, objeto desta avaliação, é de:

R$2.021.089,13 (Dois milhões, vinte e um mil, oitenta e nove reais e treze centavos).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos**.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 86 (oitenta e seis) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

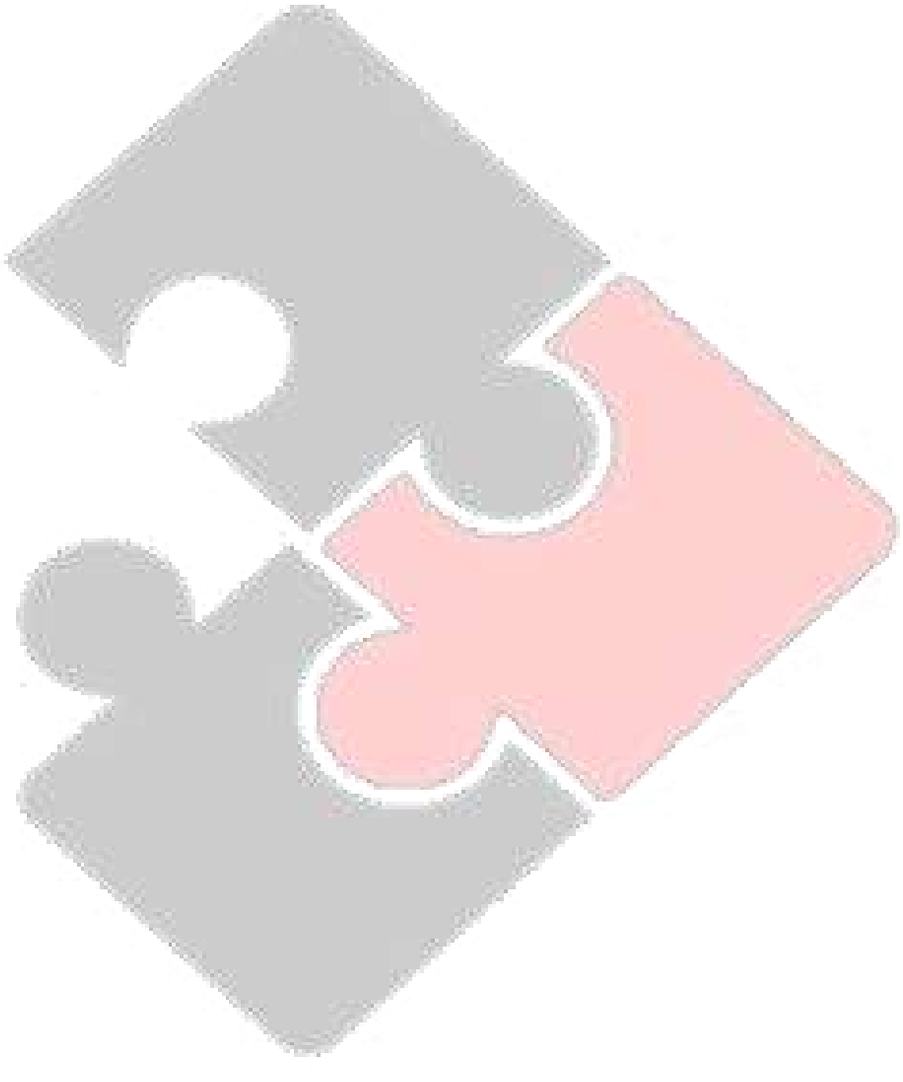
MICHELE FARIA GRUGEL

Corretora / Perita Imobiliária / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Anexo

- ✓ PTAM
- ✓ Amostras
- ✓ Relatório Fotográfico
- ✓ Documentos
- ✓ Bibliografia



Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

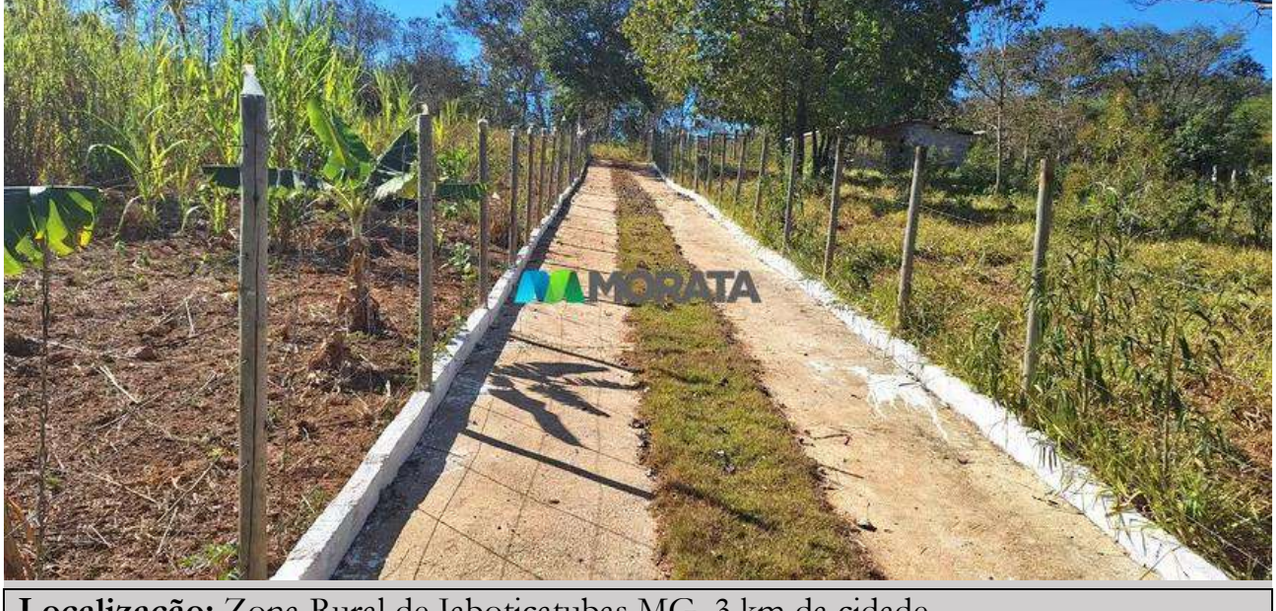
PTAM

Amostras

Amostra I

Localização: Zona Rural de Santa Luzia, 4,5 km em estrada de terra - fica no sentido de Jaboticatubas.
Contato: Morata Negócios Imobiliários – Oferta de venda MTA7405
Área: 5,86 hectares
Valor: R$ 1.200.000,00

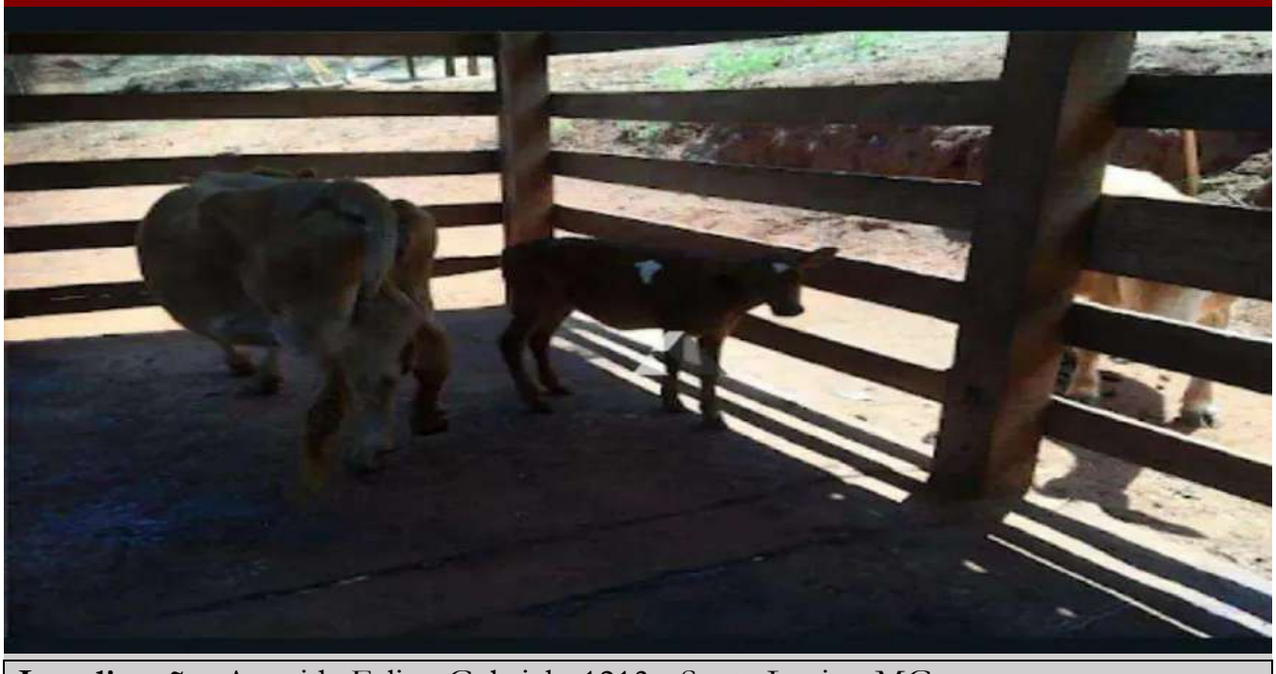
Amostra II



Localização: Zona Rural de Jaboticatubas MG, 3 km da cidade.
Contato: Morata Negócios Imobiliários – Oferta de venda MTA6654
Área: 6 hectares
Valor: R$ 650.000,00

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Amostra III



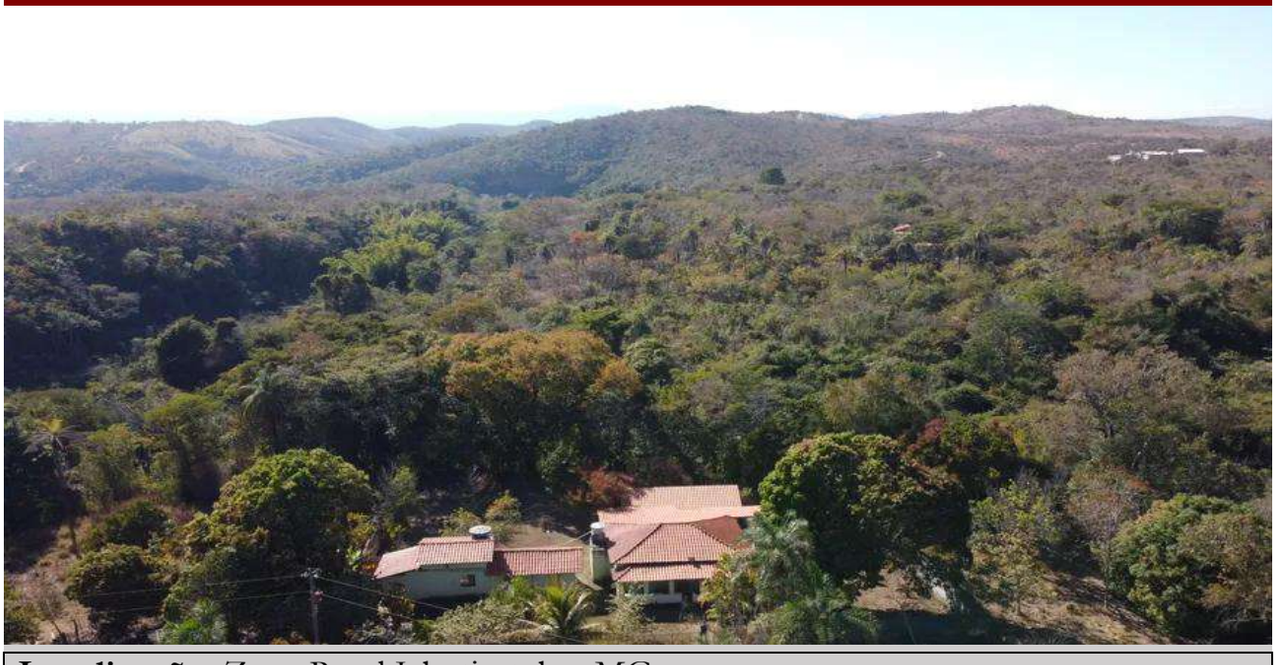
Localização: Avenida Felipe Gabrich, 1213 - Santa Luzia - MG
Contato: Alcance Minas Negócios Imobiliários – Oferta de venda SI0004
Área: 20 hectares
Valor: R$ 2.900.000,00

Amostra IV

Localização: Zona Rural Jaboticatubas MG
Contato: Antônio Carvalho Imóveis – Oferta de venda FXCVWWJS
Área: 18 hectares
Valor: R$ 1.900.000,00

Número do documento: 25033121135721900010419033188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135721900010419033188
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Amostra V



Localização: Zona Rural Jaboticatubas MG
Contato: Marcos Tavares Imóveis – Oferta de venda CR0NQ1
Área: 16 hectares
Valor: R$ 790.000,00

Amostra VI

Localização: Zona Rural Jaboticatubas MG
Contato: Capital Imóveis – Oferta de venda 811363
Área: 13 hectares
Valor: R$ 899.900,00

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Relatório Fotográfico

Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 3

Figura 4

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 5

Figura 6

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 7

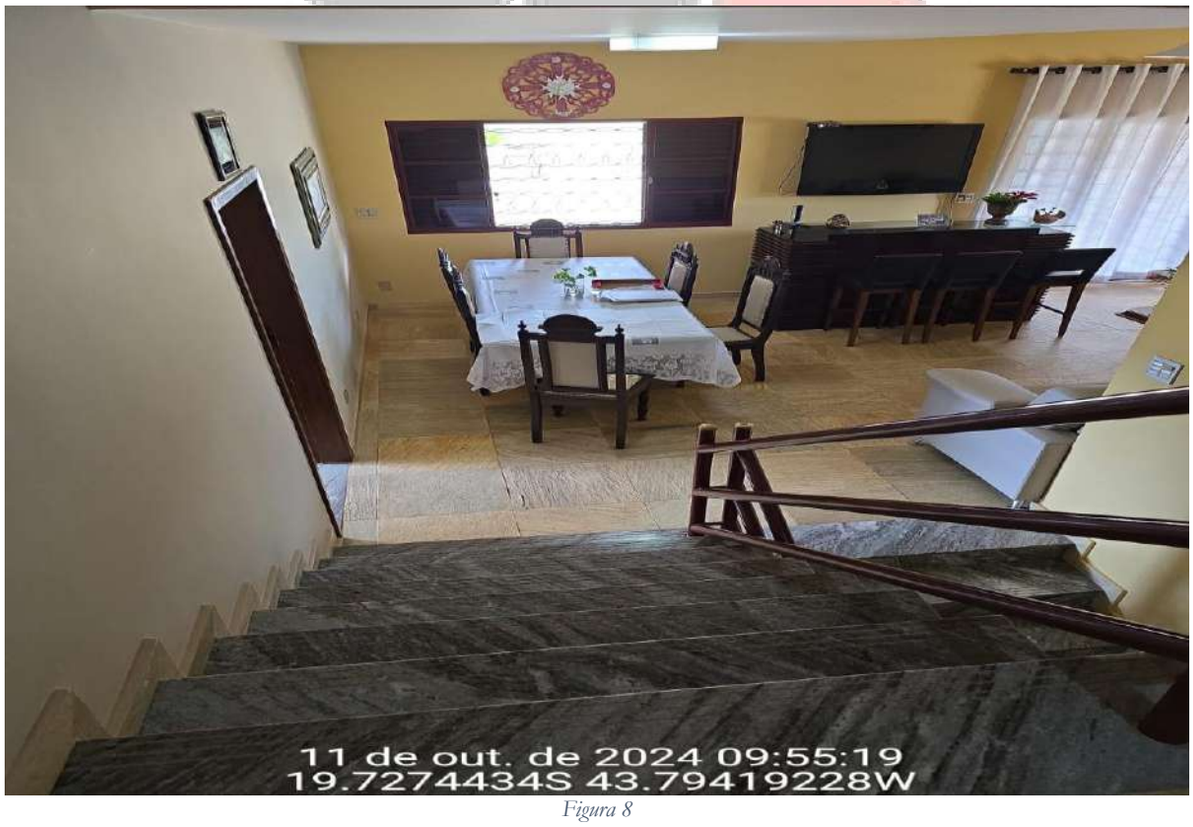


Figura 8

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 9

Figura 10

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 13

Figura 14

Número do documento: 25033121135733100010419037676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135733100010419037676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 15

Figura 16

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 17

Figura 18

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 19

Figura 20

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 21

Figura 22

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 23

Figura 24

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

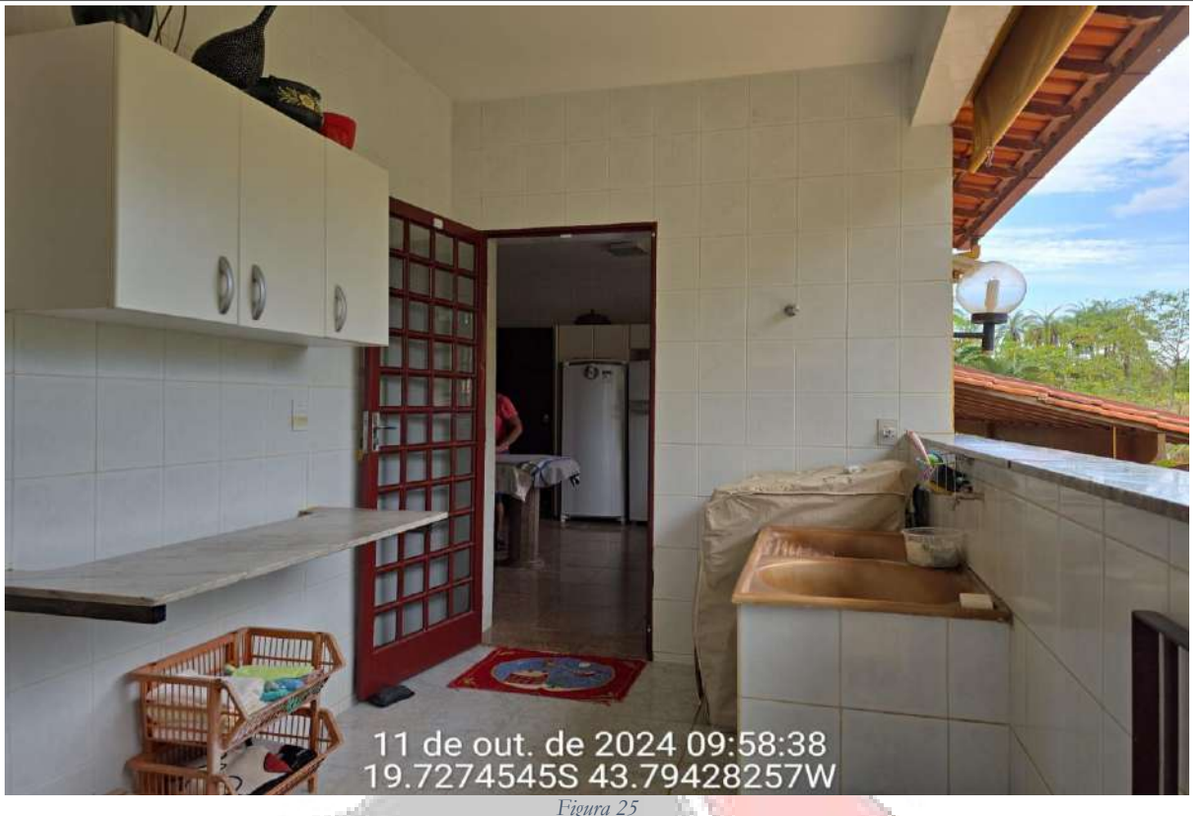


Figura 25

Figura 26

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 27

Figura 28

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 29

Figura 30

Número do documento: 25033121135750800010419037771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135750800010419037771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 31

Figura 32

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 33

Figura 34

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 35

Figura 36

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 37

Figura 38

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 39

Figura 40

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 41

Figura 42

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 43

Figura 44

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 45

Figura 46

Número do documento: 25033121135766400010419033191
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135766400010419033191
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 47

Figura 48

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 49

Figura 50

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 51

Figura 52

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

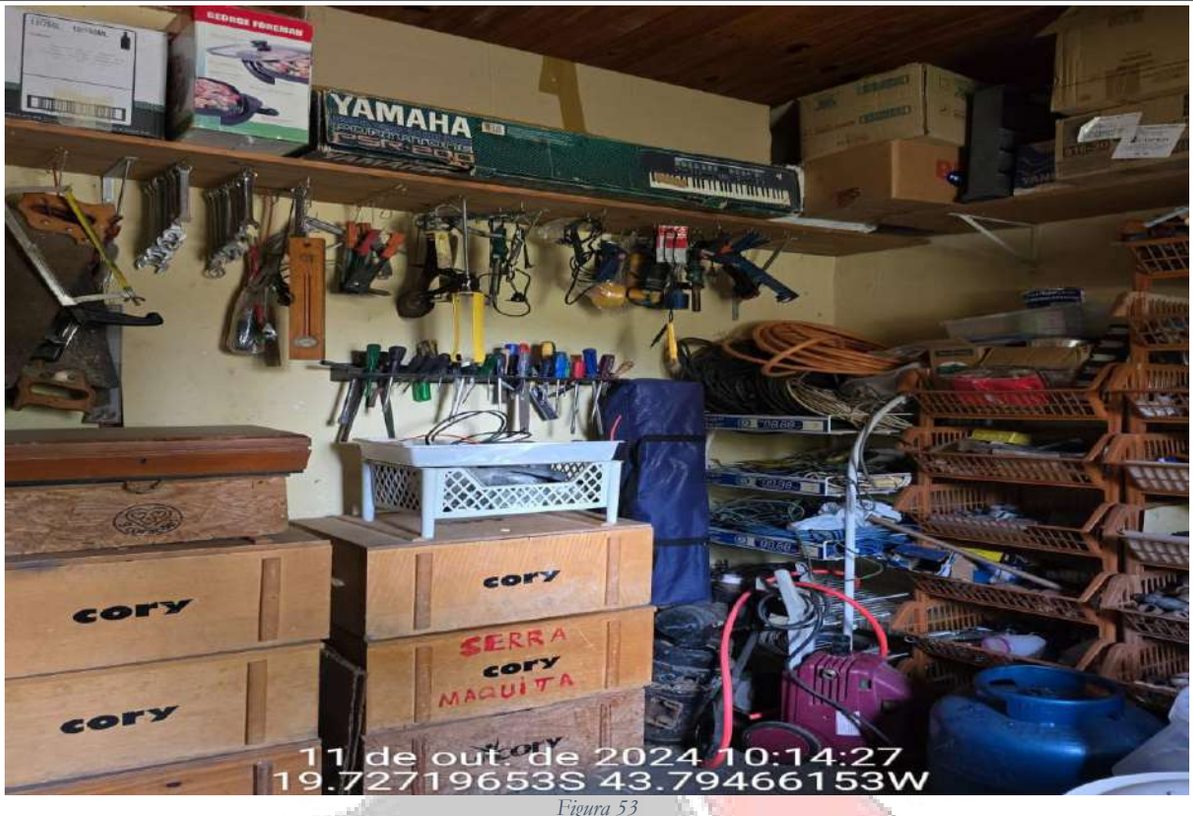


Figura 53

Figura 54

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 55

Figura 56

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 57

Figura 58

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 59

Figura 60

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 61

Figura 62

Número do documento: 25033121135782700010419037678
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135782700010419037678
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:57

Figura 63

Figura 64

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Figura 65

Figura 66

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Figura 67

Figura 68

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Figura 69

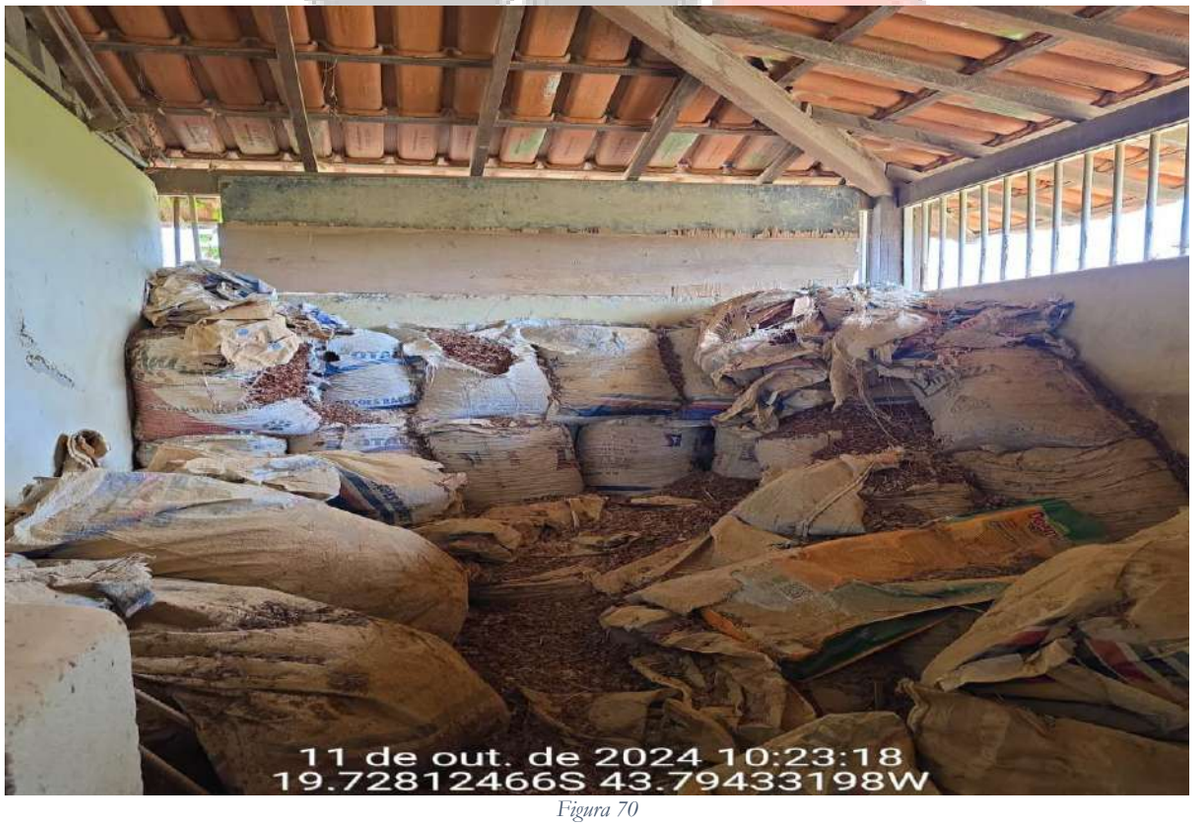


Figura 70

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Figura 71

Figura 72

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Figura 73

Figura 74

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

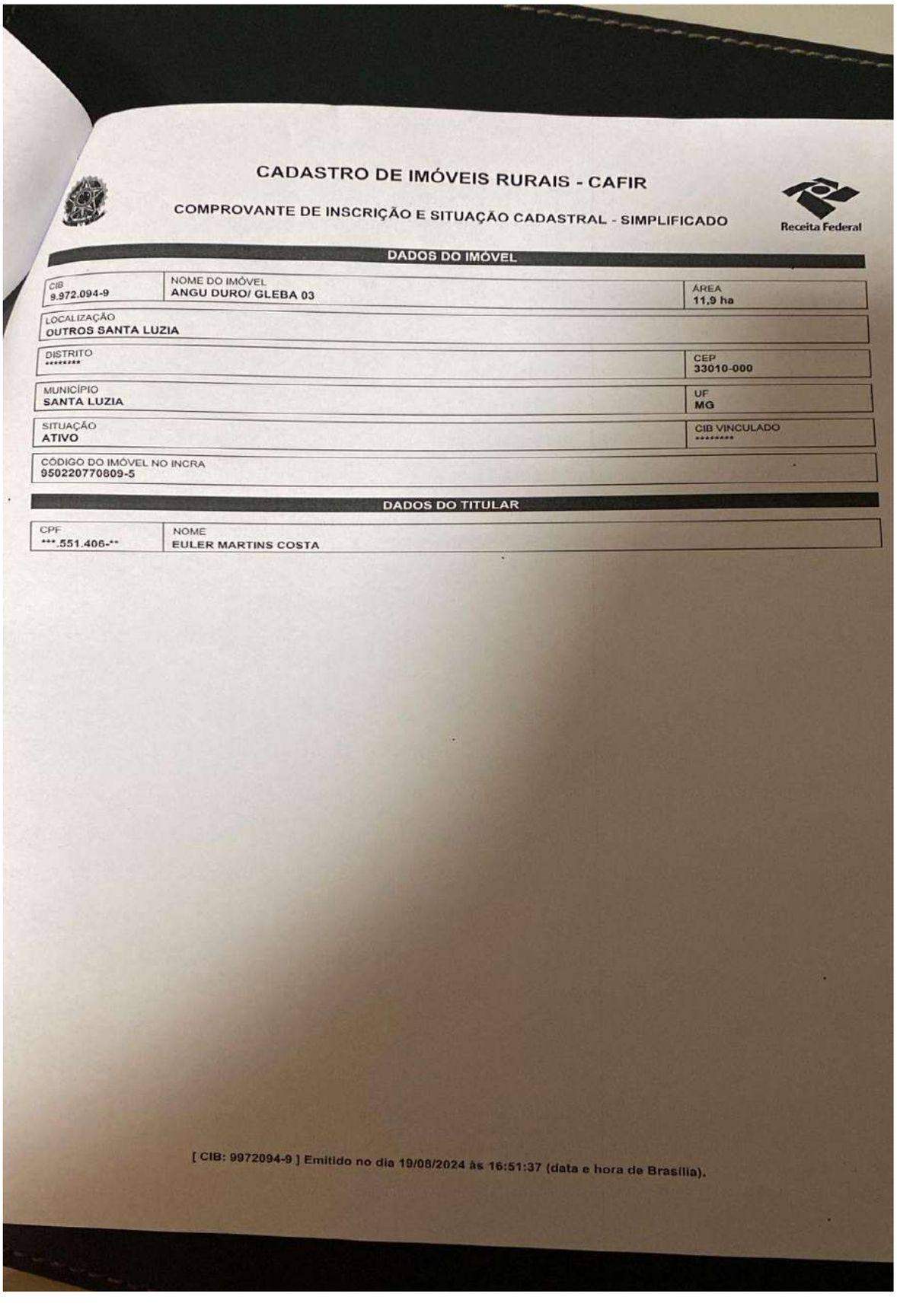
Figura 75

Figura 76

1

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Documentos



CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO

Receita Federal

DADOS DO IMÓVEL

CIB	NOME DO IMÓVEL	ÁREA
9.972.094-9	ANGU DURO/ GLEBA 03	11,9 ha

LOCALIZAÇÃO: OUTROS SANTA LUZIA	
DISTRITO: ********	CEP: 33010-000
MUNICÍPIO: SANTA LUZIA	UF: MG
SITUAÇÃO: ATIVO	CIB VINCULADO: ********
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA: 950220770809-5	

DADOS DO TITULAR

CPF	NOME
***.551.406-**	EULER MARTINS COSTA

[CIB: 9972094-9] Emitido no dia 19/08/2024 às 16:51:37 (data e hora de Brasília).

Número do documento: 25033121135798700010419033558
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135798700010419033558
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL — PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
950.220.770.809-5	ANGU DURO/ GLEBA 03				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	ÁREA CERTIFICADA[7]
11,9262	Pequena Propriedade Improdutiva[5]			25/06/2024	0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL	UF
SANTA LUZIA				SANTA LUZIA	MG
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)		Nº MÓDULOS FISCAIS	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
5,0110	2,38	7,0000		1,7037	2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
MG/SANTA LUZIA	31/05/2012	59345	34639	R	2	11,9262

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
11,9262	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
EULER MARTINS COSTA	057.551.406-00
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
057.551.406-00	EULER MARTINS COSTA	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO CCIR	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR	
25/06/2024	62108861244	25/06/2024	**DATA DE VENCIMENTO: 25/07/2024**

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	5,39	5,39	0,00	0,00	5,39

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEFINCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO – UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82; LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. **O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.**
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS:
   A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
   B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUÍDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
07490.27620.12536.04252

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

MINISTÉRIO DA FAZENDA SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL Guia de Recolhimento da União - GRU	Código do Recolhimento	10788-3
	Número de Referência	62108861244
	Competência	2024
	Vencimento	25/07/2024
Nome do Contribuinte / Recolhedor: **EULER MARTINS COSTA**	CNPJ ou CPF do Contribuinte	057.551.406-00
Nome da Unidade Favorecida: **Coordenação Geral de Orçamento e Finanças - DOF**	UG/Gestão	373001 /37201
Instruções: As informações inseridas nessa guia são de exclusiva responsabilidade do contribuinte, que deverá, em caso de dúvidas, consultar a Unidade Favorecida dos recursos.	(=) Valor do Principal	5,39
	(-) Desconto/Abatimento	
	(-) Outras deduções	
	(+) Mora/Multa	
GRU SIMPLES Pagamento exclusivo no Banco do Brasil S.A.	(+) Juros/Encargos	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Total	5,39

85830000000-9 05390363107-6 88047140000-8 62108861244-0

MINISTÉRIO DA FAZENDA SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL Guia de Recolhimento da União - GRU	Código do Recolhimento	10788-3
	Número de Referência	62108861244
	Competência	2024
	Vencimento	25/07/2024
Nome do Contribuinte / Recolhedor: **EULER MARTINS COSTA**	CNPJ ou CPF do Contribuinte	057.551.406-00
Nome da Unidade Favorecida: **Coordenação Geral de Orçamento e Finanças - DOF**	UG/Gestão	373001/37201
Instruções: As informações inseridas nessa guia são de exclusiva responsabilidade do contribuinte, que deverá, em caso de dúvidas, consultar a Unidade Favorecida dos recursos.	(=) Valor do Principal	5,39
	(-) Desconto/Abatimento	
	(-) Outras deduções	
	(+) Mora/Multa	
GRU SIMPLES Pagamento exclusivo no Banco do Brasil S.A.	(+) Juros/Encargos	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Total	5,39

85830000000-9 05390363107-6 88047140000-8 62108861244-0

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Prefeitura Municipal de SANTA LUZIA/MG CNPJ: 18.715.409/0001-50	IPTU On-line			DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO - DAM
	Data de Emissão: 23/09/2024	Exercício: 2024	N.º do Cadastro - DV	Inscrição Cadastral: 1.3.157.395.0430-001

Receita:	Período:	Zona Urbana:	Seção:	Uso do Imóvel:	Alíquota:	Área do Terreno (m²):	Valor Venal Total:
IPTU/TCRS	2024	0	015002	Sem Uso	2,00	62673,97	R$ 170.257,60

Contribuinte:
EULER MARTINS COSTA / BJA EMPREENDIMENTOS LTDA CPF/CNPJ: 05755140600
RUA NELSON SOARES DE FARIA, 235 - CIDADE NOVA - BELO HORIZONTE 33.045-090

Fração do Terreno (m²):	Valor Venal do Terreno:
62673,97	R$ 170.257,60
Área Edificada (m²):	Valor Venal da Edificação:
0,00	R$ 0,00
Categoria da Edificação:	Processo de Revisão/Data:

Objeto de Tributação: EST SEM DENOMINACAO - ANGU DURO, 000000 PARTE DA GLEBA 03 ANGU DURO - SANTA LUZIA/MG - 33.000-000

Parcela	Vencimento	Valor
Única	28/09/2024	R$ 4.029,87

Sr(a) Caixa:
- Não receber após vencimento.
Sr. (a) Contribuinte os beneficios da lei complementar nº3.160/2010 e as impugnações deverão se apresentada até a data de vencimento da cota unica ou 1º parcela.

Pagável: Bancos do Brasil, Itau, Bradesco,Correios, CEF , Casas Lotéricas e SICOOB Não receber após a data de vencimento.

Descrição dos Lançamentos:

IPTU/TCRS	R$ 3.405,15
Tx. Col. Lixo	R$ 307,56
Contr. Ilum. Pública	R$ 277,43
Juros	R$ 3,50
Multa	R$ 34,68
Atualização	R$ 1,55
*** Total à vista	R$ 4.029,87

Autenticações no Verso

Prefeitura Municipal de SANTA LUZIA/MG
CNPJ: 18.715.409/0001-50
Secretaria Municipal de Fazenda

Parcela:	Vencimento:	Valor:	Juros/Multa:	Atualização:	Total:
Única	28/09/2024	R$ 4.029,87	R$ 38,18	R$ 1,55	R$ 4.029,87

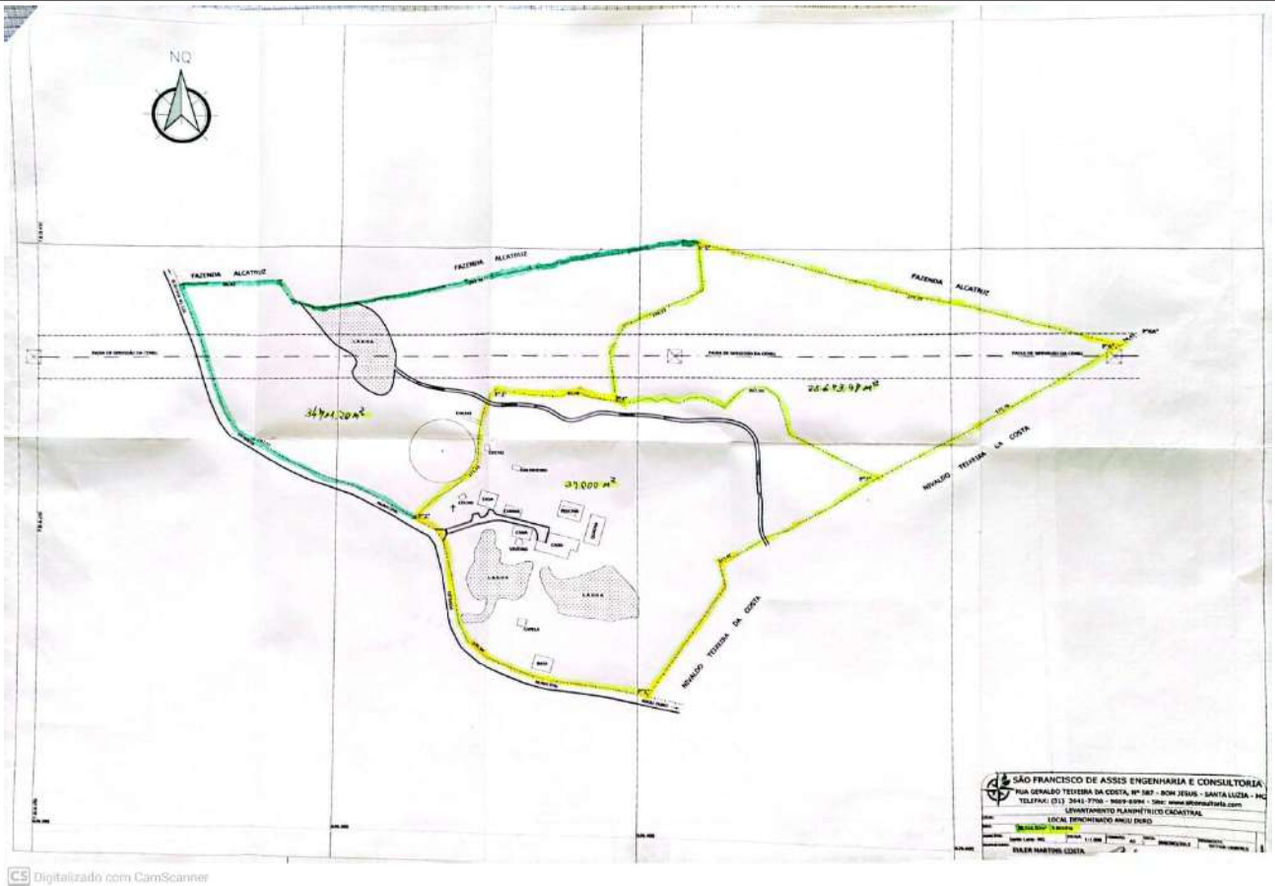
Autenticação no Verso

Inscrição:	1.3.157.395.0430-001		
Dt. Emissão:	23/09/2024	Exercício:	2024
Dt. Lançamento:	03/02/2024	N.º Cad.:	

GUIA QUITADA

VIA BANCO Única

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58



Digitalizado com CamScanner

626.600

SÃO FRANCISCO DE ASSIS ENGENHARIA E CONSULTORIA
RUA GERALDO TEIXEIRA DA COSTA, Nº 587 - BOM JESUS - SANTA LUZIA - MG
TELEFAX: (31) 3641-7708 - 9669-6994 - Site: www.sfconsultoria.com

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL

LOCAL:	LOCAL DENOMINADO ANGU DURO				
ÁREA:	98.010,00m² - 9,8010Ha				
MUNICÍPIO: Santa Luzia- MG	ESCALA: 1:1.000	FORMATO: A1	DATA: JANEIRO/2012	DESENHISTA: ARTHUR LAURENCE	
PROPRIETÁRIO: EULER MARTINS COSTA					ARQUIVO: ANGU DURO
RESPONSÁVEL TÉCNICO: VICENTE FRANCISCO DA SILVA JÚNIOR ENGENHEIRO AGRIMENSOR CREA/MG 84.612/D					

Digitalizado com CamScanner

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Oiveira, nº 540, Centro, Santa Luzia/MG - CEP: 33.010-000 - Tel: (31)3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Estêvão de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...

CNM: 050345.2.0034639-58

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 34639 DATA: 27/01/2009 FICHA Nº 1

IMÓVEL: Imóvel situado na localidade de Angu Duro, em Santa Luzia-MG, denominado Gleba nº 03 (três), com área de 119.261,53m² (cento e dezenove mil, duzentos e sessenta e um metros quadrados e cinquenta e três centímetros), correspondente a 28,17% da Gleba nº 03-A, parte da Fazenda Alcatruz, com o seguinte memorial descritivo: A gleba nº 03 ora descrita tem o ponto 0=58=62=142 (zero igual cinquenta e oito igual sessenta e dois) da gleba nº 04 (igual cento e quarenta e dois) da poligonal principal, cravado na divisa com Luiz Eduardo Mitraud Tofani e Sucessor de Piedade Emília Moreira. Seguindo na extensão de 146,73m (cento e quarenta e seis vírgula setenta e três metros), até o ponto 01=143 (um igual cento e quarenta e três) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 310,48m (trezentos e dez vírgula quarenta e oito metros), até o ponto 02=144 (dois igual cento e quarenta e quatro) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 5,59m (cinco vírgula cinquenta e nove metros), até o ponto 03=145 (três igual cento e quarenta e cinco) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 6,52m (seis vírgula sessenta e dois metros), até o ponto 04=146 (quatro igual cento e quarenta e seis) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 95,91m (noventa e cinco vírgula noventa e um metros), até o ponto 05=01=147 (cinco igual um) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia) (igual cento e quarenta e sete) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 52,76m (cinquenta e dois vírgula setenta e seis metros), até o ponto 06=02 (seis igual dois) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo esquerda na extensão de 48,37m (quarenta e oito vírgula trinta e sete metros), até o ponto 07=03 (sete igual três) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para direita, na extensão de 57,33m (cinquenta e sete vírgula trinta e três metros), até o ponto 08=04 (oito igual quatro) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para direita, na extensão de 60,83m (sessenta vírgula oitenta e três metros), até o ponto 09=05 (nove igual cinco) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para direita, na extensão de 36,40m (trinta e seis vírgula quarenta metros), até o ponto 10=06 (dez igual seis) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para direita, na extensão de 20,12m (vinte vírgula doze metros) até o ponto 11=07 (onze igual sete) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para direita, na extensão de 85,51m (oitenta e cinco vírgula cinquenta e um metros), até o ponto 12=08 (doze igual oito) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para direita, na extensão de 49,38m (quarenta e nove vírgula trinta e oito metros) até o ponto 13=09 (treze igual nove) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia). Com ângulo para esquerda, na extensão de 29,59m (vinte e nove vírgula cinquenta e nove metros) até o ponto 14=10=36"E" (quatorze igual dez) da estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia) (igual trinta e seis "E") da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 23,80m (vinte e três vírgula oitenta metros), até o ponto 15=37 (quinze igual trinta e sete) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 10,00m (dez vírgula zero metros), até o ponto 16=38 (dezesseis igual trinta e oito) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 14,88m

continua no verso ...

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

(quatorze virgula oitenta e oito metros) até o ponto 17=39 (dezessete igual trinta e nove) poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 12,30m (doze virgula trinta metros), até o ponto 18=40 (dezoito igual quarenta) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 12,00m (doze virgula zero metros), até o ponto 19=41 (dezenove igual quarenta e um) da poligonal principal. No mesmo alinhamento, na extensão de 8,48m (oito virgula quarenta e oito metros), até o ponto 20=42 (vinte igual quarenta e dois) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 27,32m (vinte e sete virgula trinta e dois metros), até o ponto 21=43 (vinte e um igual quarenta e três) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 1,56m (um virgula cinquenta e seis metros), até o ponto 22=44 (vinte e dois igual quarenta e quatro) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 12,26m (doze virgula vinte e seis metros), até o ponto 23=45 (vinte e três igual quarenta e cinco) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 78,71m (setenta e oito virgula setenta e um metros), até o ponto 24=46 (vinte e quatro igual quarenta e seis) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 32,05m (trinta e dois virgula zero cinco metros), até o ponto 25=47 (vinte e cinco igual quarenta e sete) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 19,01m (dezenove virgula zero um metros), até o ponto 26=48 (vinte e seis igual quarenta e oito) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 11,75m (onze virgula setenta e cinco metros), até o ponto 27=49 (vinte e sete igual quarenta e nove) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 15,16m (quinze virgula dezesseis metros), até o ponto 28=50 (vinte e oito igual cinquenta) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 5,41m (cinco virgula quarenta e um metros), até o ponto 29=51 (vinte e nove igual cinquenta e um) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 17,03m (dezessete virgula zero três metros), até o ponto 30=52 (trinta igual cinquenta e dois) da poligonal principal. No mesmo alinhamento, na extensão de 7,81m (sete virgula oitenta e um metros), até o ponto 31=53 (trinta e um igual cinquenta e três) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 39,18m (trinta e nove virgula dezoito metros), até o ponto 32=54 (trinta e dois igual cinquenta e quatro) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 17,31m (dezessete virgula trinta e um metros), até o ponto 33=55 (trinta e três igual cinquenta e cinco) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 14,13m (quatorze virgula treze metros), até o ponto 34=56 (trinta e quatro igual cinquenta e seis) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 6,30m (seis virgula trinta metros), até o ponto 35=57 (trinta e cinco igual cinquenta e sete) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 34,73m (trinta e quatro virgula setenta e três metros), até o ponto 36=58 (trinta e seis igual cinquenta e oito) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 5,25m (cinco virgula vinte e cinco metros), até o ponto 37=59 (trinta e sete igual cinquenta e nove) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 66,97m (sessenta e seis virgula noventa e sete metros), até o ponto 38=60 (trinta e oito igual sessenta) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 3,56m (três virgula cinquenta e seis metros), até o ponto 39=61 (trinta e nove igual

continua na folha de nº 2

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-5082
Horário de Funcionamento: de segunda à sexta-feira: 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Flávio Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...

CNM: 059345.2.0034639-58

CONT-MATRICULA: 34639 FICHA Nº 2

sessenta e um) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 42,27m (quarenta e dois vírgula vinte e sete metros), até o ponto 40=62 (quarenta igual sessenta e dois) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 4,12m (quatro vírgula doze metros), até o ponto 41=63 (quarenta e um igual sessenta e três) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 14,96m (quatorze vírgula noventa e seis metros), até o ponto 42=64 (quarenta e dois igual sessenta e quatro) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 9,03m (nove vírgula zero três metros), até o ponto 43=65 (quarenta e três igual sessenta e cinco) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 13,39m (treze vírgula trinta e nove metros), até o ponto 44=66 (quarenta e quatro igual sessenta e seis) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 9,50m (nove vírgula cinquenta metros), até o ponto 45=67 (quarenta e cinco igual sessenta e sete) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 12,95 m (doze vírgula noventa e cinco metros), até o ponto 46=68 (quarenta e seis igual sessenta e oito) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 20,80m (vinte vírgula oitenta metros), até o ponto 47=69 (quarenta e sete igual sessenta e nove) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 16,01m (dezesseis vírgula zero um metros), até o ponto 48=70 (quarenta e oito igual setenta) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 7,25m (sete vírgula vinte e cinco metros), até o ponto 49=71 (quarenta e nove igual setenta e um) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 15,06m (quinze vírgula zero seis metros), até o ponto 50=72 (cinquenta igual setenta e dois) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 31,85m (trinta e um vírgula oitenta e cinco metros), até o ponto 51=73 (cinquenta e um igual setenta e três) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 27,54m (vinte e sete vírgula cinquenta e quatro metros), até o ponto 52=74 (cinquenta e dois igual setenta e quatro) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 14,62m (quatorze vírgula sessenta e dois metros), até o ponto 53=75 (cinquenta e três igual setenta e cinco) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 5,42m (cinco vírgula quarenta e dois metros), até o ponto 54=76 (cinquenta e quatro igual setenta e seis) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 14,14m (quatorze vírgula quatorze metros), até o ponto 55=77 (cinquenta e cinco igual setenta e sete) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 47,83m (quarenta e sete vírgula oitenta e três metros), até o ponto 56=78 (cinquenta e seis igual setenta e oito) da poligonal principal. Com ângulo para esquerda, na extensão de 9,79m (nove vírgula setenta e nove metros), até o ponto 57=79 (cinquenta e sete igual setenta e nove) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 14,08m (quatorze vírgula zero oito metros), até o ponto 58=80 (cinquenta e oito igual oitenta) da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 4,14m (quatro vírgula quatorze metros), até o ponto 59=63=0=80"A" (cinquenta e nove igual sessenta e três igual zero) da gleba nº 04 (igual oitenta "A") da poligonal principal. Com ângulo para direita, na extensão de 287,20m (duzentos e oitenta e sete vírgula vinte metros), até o ponto 60=62=142=0 (sessenta e oito igual sessenta e dois) da gleba nº 04 (igual cento e quarenta e dois)

continua no verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

da poligonal principal (igual zero) origem desta descrição. CONFRONTANTES A PARTIR DO PONTO Nº 0 (ZERO): Sucessor de Piedade Emília Moreira - Nivaldo Teixeira da Costa - Herdeiros de Luisa Barbosa - Ataídes Mesquita - Estrada de acesso a MG-020 (Santa Luzia) - Sucessora de Jaime Almeida e Silva - Maria Aparecida Guimarães Silva - Luis Eduardo Mitraud Tofani. Memorial descritivo feito Gerson Batista dos Santos, CREA 189/AE - 4ª Região. PROPRIETÁRIO(A)(S): LUIZ EDUARDO MITRAUD TÓFANI, brasileiro, divorciado, médico, CI MG1654413, SSP/MG, CPF 007.001.776-04, e CNH/Ministério das Cidades - registro nº 02353466951, residente na Rua do Comércio, 123, Bairro São João Batista, em Santa Luzia-MG e MARILDA ANDRADE DE ÁVILA, brasileira, divorciada, assistente social, CI M885043, CPF 611.655.816-04, residente na Rua Joaquim Soares Meireles, 157, Bairro Nossa Senhora das Graças, em Santa Luzia-MG; ROBERTO MITRAUD TOFANI, casado, comerciante, CI MG1601411, SSP/MG, CPF 074.600.586-53, e CNH/MG, registro nº 00446574102, e sua mulher ELIZABETE DE ALMEIDA TEIXEIRA TOFANI, historiadora, CI MG1387919, CPF 441.176.986-72 e CNH/MG, registro nº 00716452431, ambos brasileiros, casados sob o regime de Comunhão de Bens, residentes na Rua Cônego Rocha Franco, 43, Bairro Centro, Santa Luzia-MG; JOSÉ CARLOS MITRAUD TÓFANI, casado, comerciante, CI M614953, SSP/MG, CPF 255.502.926-53, e CNH/Ministério das Cidades, registro nº 01882410207, e sua mulher ELISSANDRA MARIA SIMÕES ORZIL TÓFANI, comerciante, CI M1188593, CPF 441.184.306-49 e CNH/MG, registro nº 00883539892, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes na Praça Eurico Gaspar Dutra, 122, Bairro Boa Esperança, Santa Luzia-MG; DARCI COSTA TÓFANI, brasileira, viúva, aposentada, CI M434622, SSP/MG, CPF 599.722.976-91, residente na Rua Professor Aureliano Nestor Veado, 34, Bairro Nossa Senhora das Graças, Santa Luzia-MG. REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): Matrícula 33985, Livro 2, deste Serviço Registral. O Oficial "ad-hoc" Sérgio de Lima Reis.

AV-1/34639, em 27/01/2009 - ANOTAÇÃO DE SERVIDÃO- Servidão a favor da CEMIG, "ut" registro nº 1/9663, fls. 143, LQ 2-AI, sobre a área de 54.012,00m², dentro da área total de 423.361,63m². Dou fé. O Oficial "ad-hoc" Sérgio de Lima Reis.

AV-2/34639, em 27/01/2009 - ANOTAÇÃO DE RESERVA FLORESTAL- Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas (Reserva Florestal Legal), referente ao imóvel desta matrícula, já averbado sob nº 3/33985, LQ 2, deste Serviço Registral. Dou fé. O Oficial "ad-hoc" Sérgio de Lima Reis.

R-3/34639, em 27/01/2009 - DIVISÃO AMIGÁVEL- Por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 047/053, do LQ 088, em 29/12/2008, e Ata Notarial de Aditamento à Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 010, do LQ 002-AN, em 14/01/2009, ambas do Cartório Modestino Gonçalves, Segundo Ofício de Notas de Santa Luzia-MG, juntamente apresentadas, o imóvel desta matrícula coube exclusivamente a: ROBERTO MITRAUD TOFANI e s/m ELIZABETE DE ALMEIDA TEIXEIRA TOFANI, acima qualificados, em divisão feita com: LUIZ EDUARDO MITRAUD TÓFANI; MARILDA ANDRADE DE ÁVILA; JOSÉ CARLOS MITRAUD TÓFANI e s/m ELISSANDRA MARIA SIMÕES ORZIL TÓFANI, e DARCI COSTA TÓFANI, acima qualificados, tendo sido avaliado o imóvel desta matrícula em R$143.113,84.

continua na folha de nº 3

Número do documento: 25033121135813600010419037532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135813600010419037532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.

CNM: 089345.2.0034639-58

CONT.MATRICULA: 34639 FICHA Nº 3

Apresentada Declaração à Prefeitura Municipal de Santa Luzia/MG, para lançamento do ITBI, guia nº 01777/2008 certificando a NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI, por não haver ato oneroso, com a avaliação fiscal do imóvel em sua totalidade em R$508.036,35, estando o imóvel quite com a Fazenda Pública Municipal até 20/11/2008; Guia de arrecadação Municipal, certidão negativa e taxa de expediente, paga junto às lojas Coisa Mil, em 18/11/2008, sob a autenticação nº 080, no valor de R$29,17 - Código ITBI nº 017772008 - Índice Cadastral nº 1.3.151.345.1800-001; Certidões da Lei 7.433 de 18/12/1985; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - Emissão 2003/2004/2005, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA; Dados do Imóvel Rural: Código do Imóvel Rural: 426.180.002.020-7; Denominação do imóvel rural: Fazenda Alcatruzes Gleba 3-A; Área total (ha): 36,9000; Classificação Fundiária: média propriedade; Data da última atualização: 30/11/2007; Indicações para localização do imóvel rural: Estrada para o Anguduro; Município sede do imóvel rural: Santa Luzia; UF: MG; Módulo Rural (ha): 5,0000; Nº Módulos Rurais: 7,38; Módulo Fiscal (ha): 7,0; Nº Módulos Fiscais: 5,2714; FMP (ha) 2,0000 - Situação Jurídica do Imóvel Rural (Áreas Registradas) - Município do Cartório: Santa Luzia; Data Registro: 19/04/1971; Ofício: 1; Matrícula: 30496; Registro: 30496; Livro ou ficha: 2AS; Área (ha): 36,9000; Áreas do Imóvel Rural (ha): Registrada: 36,9000; Posse e justo título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; Dados do detentor (declarante): Nome: Adail Tófani; CPF 002.948.536-34; Nacionalidade: brasileira. Código da Pessoa: 05.707.843-2; Total de condôminos deste imóvel: 0; Dados de controle: Data de emissão: 30/11/2007; Número do CCIR: 06831131054; Taxa de Serviços Cadastrais (R$): Débitos anteriores: 0,00; Taxa de serviços cadastrais: 3,03; Valor cobrado: 3,03; Valor total: QUITADO - Observações: taxa de serviços cadastrais do exercício já quitada. Apresentado ainda os recibos de entrega da Declaração do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR - Referente aos anos de 2004; 2005; 2006; 2007 e 2008 - Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF): 7.379.590-9; Nome do Imóvel: Fazenda Alcatruzes Gleba 3-A; Município: Santa Luzia; UF: MG; CEP: 33010-970. Dispensada a apresentação da Certidão Negativa da Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais, em virtude de medida liminar em ADIM - processo nº 1.0000.04.410.449-5/000. Os outorgantes e reciprocamente outorgados, declaram que o imóvel está absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, impostos e taxas de qualquer natureza. Ato protocolado sob nº 60633, em 21/01/2009. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos R$873,65 mais R$52,40 de RECOMPE = R$926,05; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$425,75. Total:R$1.351,80. (1M.1R.1CT 1IR.2AR). Dou fé. Santa Luzia, 27/01/2009. O Oficial "ad-hoc" Sérgio de Lima Reis.

R-4/34639, em 31/05/2012 - PROTOCOLO: 69626, DE 29/05/2012 - COMPRA E VENDA- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 82/84, Lº 184-A, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Santa Luzia-MG, datado de 16/04/2012, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: **ROLER MARTINS COSTA**, brasileiro, empresário, CI

Continua no Verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121135829300010419032747
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135829300010419032747
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

CNM: 059345.2.0034639-58

M2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, casado com **NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA**, sob o regime de comunhão universal de bens, residente na Rua Décio Salema, nº 160, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, por compra a: ROBERTO MITRAUD TOFANI, comerciante, CI MG1601411, SSP/MG, CPF 074.600.596-53 e s/m ELIZABETE DE ALMEIDA TEIXEIRA TOFANI, historiadora, CI MG1387919, SSP/MG, CPF 441.176.986-72, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes na Rua Cônego da Rocha Franco, nº 43, Centro, em Santa Luzia-MG, pelo preço de **R$15.000,00**. ITBI pago sobre R$125.347,91, no valor de R$2.506,96, em 13/03/2012, no(a) Banco do Brasil S/A. Quitação Municipal apresentada. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433 de 18/12/85. Apresentada no Serviço Notarial: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código: C60E.0F03.3DDE.3A00, válida até 25/09/2012; CCIR 2006/2007/2008/2009, taxa quitada, com os seguintes dados: Código do Imóvel Rural: 221.058.103.756-4; Denominação do imóvel rural: Sítio Flamboyant; Área total (ha): 9,7000; Classificação Fundiária: pequena propriedade produtiva; Indicações para localização do imóvel rural: Angu Duro; Município sede do imóvel rural: Santa Luzia; UF: MG; Módulo Rural (ha): 29,6774; Nº Módulos Rurais: 0,31; Módulo Fiscal (ha): 7,0000; Nº Módulos Fiscais: 1,3800; FMP (ha) 2,0000 - Área registrada (ha): 3,4000. Posse a justo Título: 6,3000. Detentor: Fuler Martins Costa. CPF 057.551.406-00. Nacionalidade: Brasileira. Código da Pessoa: 01.140.645-3. Número do CCIR: 00941691098. Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF): 6.131.225-8. Os outorgantes vendedores declaram que não exercem exploração de florestas ou qualquer tipo de desmatamento no imóvel e não comercializam sua produção no exterior e nem diretamente ao consumidor no varejo, estando dispensadas da apresentação da CND/INSS. Apresentada neste Serviço Registral: Certidão Negativa de Débitos Florestais, datada de 21/05/2012, válida até 21/08/2012, código de controle do certidão: 090100037I2/12. Suspensa apresentação da CND estadual, conforme ADIN nº 410.449-5/000 de 28/06/2004. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos.R$964,26; Recompe.R$57,86; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$474,94; Total:R$1.497,06. Arquivamento: Emolumentos.R$3,88; Recompe.R$0,23; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$1,29; Total:R$5,40. Dou fé. Santa Luzia, 31/05/2012. O Oficial "ad-hoc" Sérgio de Lima Reis.

AV-5/34639, em 07/06/2024 - PROTOCOLO: 114563, DE 06/06/2024 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO- Procede-se a esta averbação, para constar DECISÃO, datada de 04/06/2024, expedida pela 10ª

Continua na ficha de nº4

Número do documento: 25033121135829300010419032747
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135829300010419032747
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...

CNM: **059345.2.0034639-58**

CONT.MATRICULA: 34639 FICHA 4

Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **Processo Digital nº: 1085578-65.2024.8.26.0100, Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Mútuo, sendo Exequente: BANCO SAFRA S/A e Executados: EUMACO COMERCIAL LTDA (NOME FANTASIA: DECISÃO ATACAREJO), CNPJ 09353578000104, EULER MARTINS COSTA, CPF 05755140600, NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA, CPF 78228140606 e DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 06065202000106.** Consta ainda da referida DECISÃO que a mesma servirá de CERTIDÃO para fins de averbação no registro de imóveis, informando que foi distribuída no dia 03/06/2024 a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1085578-65.2024.8.26.0100, à 10ª Vara Cível do Foro Central Cível, cujo valor da causa é de **R$829.502,31**. Documentação aqui arquivada. Tudo conforme solicitação ONR nº AC003837930, feita por Stephano de Lima Rocco e Monteiro Surian:17162842879. Código DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R$23,75; Recompe R$1,42; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$7,90; Total R$33,07. Dou fé. Santa Luzia, 07/06/2024. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

AV-6/34639, em 10/06/2024 - PROTOCOLO: 114596, DE 07/06/2024 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO- Procede-se a esta averbação, para constar DECISÃO, datada de 05/06/2024, expedida pela 39ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **Processo Digital nº: 1085590-79.2024.8.26.0100, Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Mútuo, sendo Exequente: BANCO SAFRA S/A CPF/CNPJ 58.160.789/0001-28 e Executados: EULER MARTINS COSTA, CPF 05755140600, EUMACO COMERCIAL LTDA (NOME FANTASIA: DECISÃO ATACAREJO), CNPJ 09353578000104 e NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA, CPF 78228140606.** Valor da Ação: **R$547.812,14**, Data da Distribuição: 03/06/2024. Consta ainda da referida DECISÃO que a mesma servirá como CERTIDÃO para fins de averbação no registro de imóveis. Documentação aqui arquivada. Tudo conforme solicitação ONR nº AC003845123, feita por Stephano de Lima Rocco e Monteiro Surian:17162842879. Código DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R$23,75; Recompe R$1,42; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$7,90; Total R$33,07. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (4) Emolumentos R$35,16; Recompe R$2,12; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$11,68; Total: R$48,96. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) - Emolumentos R$45,69; Recompe R$2,74; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$9,78; Total: R$58,21. ISS(2%) R$4,61. Dou fé. Santa Luzia, 10/06/2024. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121135829300010419032747
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135829300010419032747
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Santa Luzia, 21 de Agosto de 2024.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA
Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 33010-000 - Tel: (31) 3641-1082

SELO DE CONSULTA: IBQ09447
CODIGO DE SEGURANÇA: 5852.0116.0763.7603
Quantidade de atos praticados: 003
Ato(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala
Emol: R$ 83,04 - TFJ: R$ 29,34
Valor Final: R$ 112,38 - ISSQN: R$1,57

Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres
COMARCA DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121135829300010419032747
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135829300010419032747
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Declaração PTAM

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: EULER MARTINS COSTA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096186

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096186, 31 de Março de 2025

_____

Número do documento: 25033121135829300010419032747
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135829300010419032747
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Bibliografia

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, EditoraForense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza,2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ªEdição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, EditoraJurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado deEducação, Cuiabá, 2001.

Número do documento: 25033121135829300010419032747
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135829300010419032747
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

2025

GRUGEL PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
Avenida Brasília, 1.231
Lote 17 e 27 – Quadra 131
Bairro São Benedito – Santa Luzia MG.

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Avenida Brasília, 1.231 – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG

QR – PTAM

Belo Horizonte, 31 de março de 2025.

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações preliminares 5
Ressalvas 6
Conceitos 6
Procedimentos 6
Imóvel, Vistoria e localização 7
- Imóvel 7
- Vistoria 7
- Localização 7

Método de avaliação 13
Cálculo do Terreno 14
Cálculo da Benfeitoria 18
- Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias 19
- Cálculo Benfeitoria 19

Custos Indiretos 19
Encerramento Do Ptam 20
Anexo 21
- PTAM 22
- Amostras 22
- Relatório Fotográfico 26
- Documentos 73
- Declaração PTAM 96
- Bibliografia 97

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Folha Resumo

Solicitante: DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06

Imóvel Avaliado: Terreno e benfeitoria Decisão Atacarejo
Endereço: Avenida Brasília 1.231.
Lotes: 17 e 27, quadra 131.
Bairro: São Benedito, Santa Luzia MG.
Matrículas n°s: 10.999 e 36.343
Área total terreno: 790,00 m².
Área construída do galpão atacarejo: 1.187,13 m².

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

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

Conclusão sobre os valores médios de mercado

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Intervalo de Confiança - IC	Valor da avaliação
Valor total do terreno:	**R$2.424.816,50**
Valor da área construída galpão atacarejo:	**R$3.183.162,00**
Custos indiretos:	**R$1.273.264,80**

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

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Considerações preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem. A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

✓ **Avaliação Técnica –** é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III.

✓ **O PTAM –** Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

✓ **CNAI –** O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

✓ **Avaliação Expedita –** É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78 ***"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária"***.

Atribuição do engenheiro avaliador – Resolução N° 218 de 29 de junho de 1973: Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: **vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;**

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo. A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendidoentre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, não foram feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

✓ **Valor de mercado -** É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

✓ **Avaliação profissional -** É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI. Foi coletado o maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.

✓ Identificação do imóvel a avaliar.

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.

Imóvel, Vistoria e localização

- **Imóvel**

O imóvel avaliando é do tipo galpão atacarejo em zona urbana, possuí área construída de **1.187,13 m²** e área de terreno total de **790,00 m².**

DESEMPENHO DE MERCADO	( ) Recessivo	(X) Normal	( ) Aquecido
NÚMERO DE OFERTAS	( ) Baixo	(X) Médio	( ) Alto
ABSORÇÃO PELO MERCADO	(X) Normal	( ) Demorada	( ) Rápida
TOPOGRAFIA	(X) Plana	( ) Aclive	( ) Declive

- **Vistoria**

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27.

- **Localização**

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

O imóvel avaliando Decisão Atacarejo está localizado na Avenida Brasília 1.231, no bairro São Benedito, é um bairro de classe média alta da cidade de Santa Luzia, em Minas Gerais.

É um dos bairros mais valorizados de Santa Luzia, o principal centro comercial da cidade. Na Avenida Brasília, principal via do bairro, estão instaladas várias empresas de varejo e atacados conhecidas nacionalmente, além do comércio local bem desenvolvido. Seu sucesso dá pelo grande número populacional de suas redondezas. É o principal bairro do Distrito de Santa Luzia a qual se dá o seu nome.

Território

Em 2022, a área do município era de 235,205 km², o que o coloca na posição 578 de 853 entre os municípios do estado e 3909 de 5570 entre todos os municípios. Fonte: IBGE

Trabalho e Rendimento

Em 2021, o salário médio mensal era de 2,2 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 14,79%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 87 de 853 e 404 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1264 de 5570 e 2495 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 32,5% da população nessas condições, o que o colocava na posição 668 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 4160 de 5570 dentre as cidades do Brasil. Fonte: IBGE

Economia

Em 2021, o PIB per capita era de R$ 23.863,19. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 325 de 853 entre os municípios do estado e na 2744 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2015 era de 69,9%, o que o colocava na posição 697 de 853 entre os municípios do estado e na 4515 de 5570. Em 2017, o total de receitas realizadas foi de R$ 405.174,6 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R$ 386.316,26 (x1000). Isso deixa o município nas posições 19 e 16 de 853 entre os municípios do estado e na 215 e 196 de 5570 entre todos os municípios. Fonte: IBGE

Educação

Em 2010, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade era de 96,7%. Na comparação com outros municípios do estado, ficava na posição 634 de 853. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava na posição 3987 de 5570. Em relação ao IDEB, no ano de 2021, o IDEB para os anos iniciais do ensino fundamental na rede pública era 5,7 e para os anos finais, de 4,9. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 424 e 367 de 853. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 2234 e 2256 de 5570. Fonte: IBGE

Número do documento: 25033121135841700010419038378
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135841700010419038378
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Saúde

A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 11,7 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 4,6 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 353 de 853 e 272 de 853, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 2638 de 5570 e 2284 de 5570, respectivamente. Fonte: IBGE

Meio Ambiente

Apresenta 84% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 66,8% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 22,2% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 159 de 853, 384 de 853 e 406 de 853, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 763 de 5570, 3295 de 5570 e 1681 de 5570, respectivamente. Fonte: IBGE

História

A história do município originou-se com aventureiros que em busca de riquezas, descobriram Santa Luzia. Tudo começou, em 1692, durante o ciclo do ouro. Uma expedição dos remanescentes da bandeira de Borba Gato implantou o primeiro núcleo da Vila, as margens do rio das Velhas, no garimpo de ouro de aluvião. Com a enchente do rio, o pequeno vilarejo mudou-se para o alto da colina, onde, hoje, é o Centro Histórico da cidade. Em 1697, ergueu-se o definitivo povoado. Mais de 150 anos depois, em 1856, o povoado foi emancipado e desmembrado de Sabará e a partir de 1924, passou a se chamar Santa Luzia.
Santa Luzia tornou-se um importante centro comercial, ponto de parada dos tropeiros que vinham negociar e comprar mercadorias. Na rua do Comércio, no bairro da Ponte, existia um porto para os barcos que navegavam pelo Rio das Velhas, transportando mercadorias comercializadas em Minas Gerais. Assim, Santa Luzia passa a ser um ponto de referência do comércio, cultura e arte. O Distrito de São Benedito, na década de 50, começou a ser povoado. Mais tarde foram construídos, no local, grandes conjuntos habitacionais o Cristina e o Palmital e ocorreu a expansão do comércio.
Fato importante para a cidade foi a visita do imperador D. Pedro II em 1881, ficou hospedado no Solar da Baronesa, um centro de referência social e cultural do início do século XIX, localizado na Rua Direita, no Centro Histórico. A visita foi registrada, pelo Imperador no seu diário de viagem, publicado no Anuário do Museu Imperial Vol. XVIII – Petrópolis 1987, que concedeu ao município o título de cidade imperial.
A padroeira da cidade foi escolhida devido a esse relato. De acordo com a história oral, um pescador chamado Leôncio, que tinha problemas na visão, observou um objeto brilhando no rio, enterrado na areia. Quando pegou era a imagem de Santa Luzia, a santa protetora dos olhos, e assim se deu o primeiro milagre da santa, já que na mesma hora ele volta a enxergar. A imagem foi levada para a primeira capela do arraial, tornando-se a padroeira do município. O Sargento- Mór Pacheco Ribeiro, que morava em Portugal, ao

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

ficar cego, fez uma promessa a Santa Luzia das Minas Gerais, que se voltasse a enxergar viria para a cidade. Como recebeu o milagre, ele se mudou com suas três filhas para Santa Luzia e reformou e aumentou o templo, onde hoje está a Igreja Matriz, localizada na Rua Direita, no Centro Histórico.
Um fato importante que marcou a história da cidade, foi a Revolução Liberal de 1842. O casarão, onde abriga hoje a Casa da Cultura, antigo Solar Teixeira da Costa, foi o quartel-general dos revolucionários e ainda guarda as marcas de balas em suas janelas. A batalha final foi travada no Muro de Pedras, entre as tropas do revolucionário Teófilo Otoni e do legalista Duque de Caxias.

Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pelo Alvará de 16-02-1724, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891.
Elevado à categoria de vila com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pela Lei Provincial n.º 317, de 18-03-1847. Sede na antiga povoação de Santa Luzia do Rio das Velhas. Constituído de 5 distritos: Santa Luzia do Rio das Velhas, Lagoa Santa, Matozinhos, Sete Lagoas e Santa Quitéria. Instalada em 01-08-1847.
Pela Lei Provincial n.º 472, de 31-05-1850, a vila é extinta, sendo seu território anexado ao município de Sabará ou Conceição (ex-Conceição do Serro).
Elevado novamente à categoria de município com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pela Lei n.º 755, de 30-04-1850, desmembrado de Conceição ou Sabará.
Pela Lei Provincial n.º 912, de 04-07-1858, é criado o distrito de Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas (ex-povoado de Ribeirão Raposo), e anexado à vila de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Elevado à condição de cidade com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pela Lei Provincial n.º 860, de 14-05-1858.
Pela Lei Provincial n.º 1.355, de 06-11-1866, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Riacho Fundo e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Provincial n.º 2.022, de 15-11-1873, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Pau Grosso e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pelo Decreto Estadual n.º 184, de 06-09-1890, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Capim Branco e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Municipal n.º 1, de 16-09-1892, é criado o distrito de Lapinha e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Municipal de 27-07-1901, é criado o distrito de Pedro Leopoldo e anexado ao município de Santa Luzia.
Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município se denomina Santa Luzia do Rio das Velhas é constituído de 9 distritos: Santa Luzia do Rio das Velhas, Capim Branco, Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas, Lagoa Santa, Lapinha, Matozinhos, Pau Grosso, Pedro Leopoldo e Riacho Fundo.
Pela Lei Estadual n.º 663, de 18-09-1915, é criado o distrito de Vespasiano e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Estadual n.º 703, de 17-09-1917, o distrito de Pau Grosso tomou o nome de Baldim.

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Nos quadros de apuração do recenseamento geral de 1-IX-1920, o município é constituído de 10 distritos: Santa Luzia do Rio das Velhas, Baldim (ex-Pau Grosso), Capim Branco, Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas, Lagoa Santa, Lapinha, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Riacho Fundo e Vespasiano.
Pela Lei Estadual n.º 843, de 07-09-1923, desmembra de Santa Luzia do Rio das Velhas os distritos de Pedro Leopoldo, Capim Branco, Matozinhos e Lapinha foram transferidos de Santa Luzia sendo que Lapinha com a denominação de Fidalgo, para constituir o novo município de Pedro Leopoldo. Sob a mesma Lei Estadual o distrito de Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas tomou o nome de Jaboticatubas.
Pela Lei Estadual n.º 860, de 09-09-1924, o município de Santa Luzia do Rio das Velhas tomou o nome de Santa Luzia.
Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído de 6 distritos: Santa Luzia (ex-Santa Luzia do Rio das Velhas), Baldim, Jaboticatubas (ex-Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas), Lagoa Santa, Pau Grosso e Riacho Fundo.
Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.
Pelo Decreto-lei Estadual n.º 148, de 17-12-1938, o município sofreu a seguintes modificações: desmembram-se de Santa Luzia os distritos de Jaboticatubas, Baldim e Riacho Fundo, para constituir o novo município de Jaboticatubas. Ainda é desmembrado de Santa Luzia o distrito de Lagoa Santa, sendo elevado à categoria de município. Sob a mesma Lei Estadual, Santa Luzia adquiriu do município Sabará o distrito de Lapa e o distrito de Venda Nova adquirido do município de Belo Horizonte.
No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o município é constituído de 4 distritos: Santa Luzia, Lapa, Venda Nova e Vespasiano.
Pelo Decreto-lei Estadual n.º 1.058, de 31-12-1943, o distrito de Lapa passou a denominar-se Ravena.
No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o município é constituído de 4 distritos: Santa Luzia, Ravena (ex-Lapa) Lapa, Venda Nova e Vespasiano.
Pela Lei n.º 336, de 27-12-1948, desmembra de Santa Luzia o distrito de Vespasiano elevado à categoria de município. Sob mesma lei, o distrito de Venda Nova foi transferido de Santa Luzia para Belo Horizonte.
Em divisão territorial datada de 1-VII-1950, o município é constituído de 2 distritos: Santa Luzia e Ravena.
Pela Lei n.º 1.039, de 12-12-1953, o distrito Ravena, foi transferido de Santa Luzia para o de Sabará.
Em divisão territorial datada de 1-VII-1955, o município é constituído do distrito sede.
Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1960.
Pela Lei Estadual n.º 2.764, de 30-12-1962, é criado o distrito de São Benedito e anexado ao município de Santa Luzia.
Em divisão territorial datada de 31-XII-1963, o município é constituído de 2 distritos: Santa Luzia e São Benedito.
Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2007. Fonte: Santa Luzia (MG). Prefeitura. 2014. Disponível em: www.santaluzia.mg.gov.br/.

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

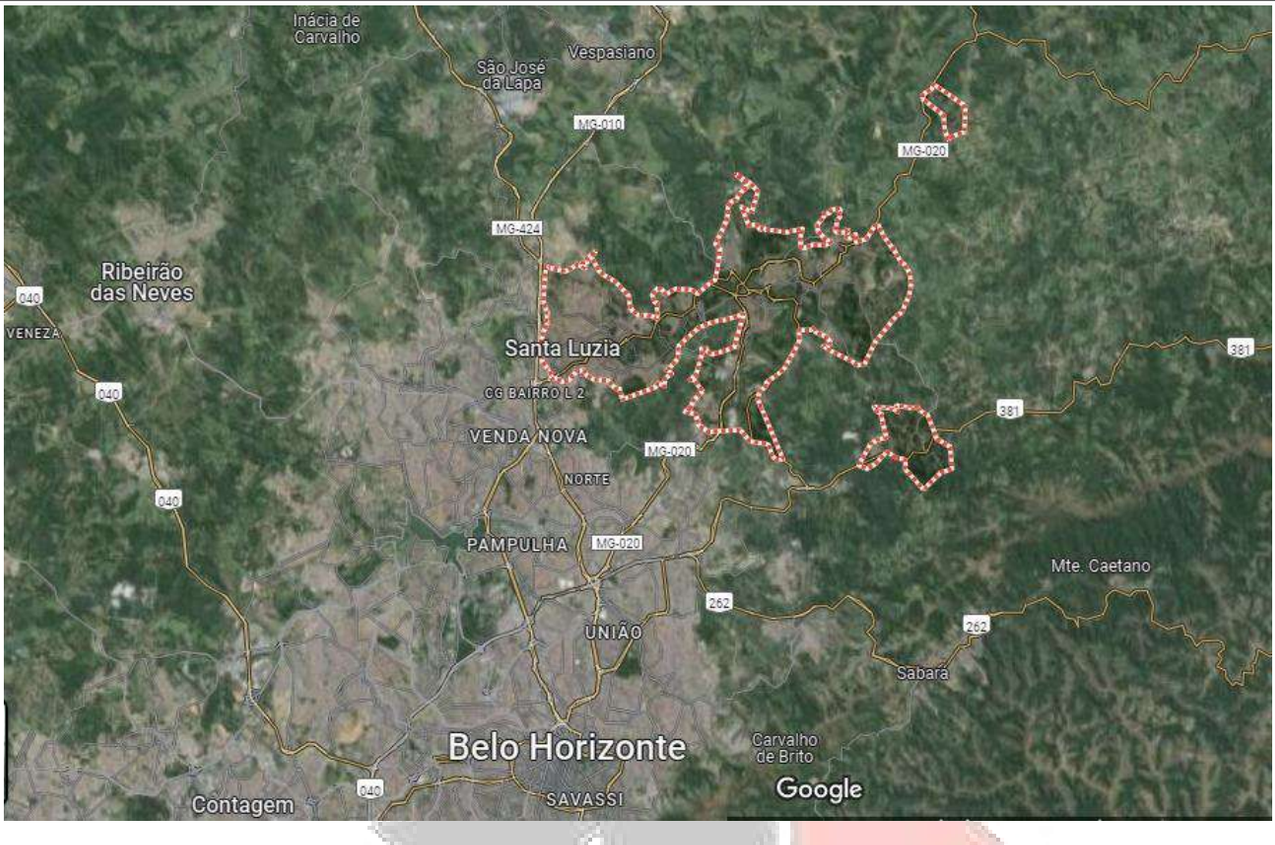


Figura 1: Imagem via satélite da Cidade de Santa Luzia e regiões vizinhas

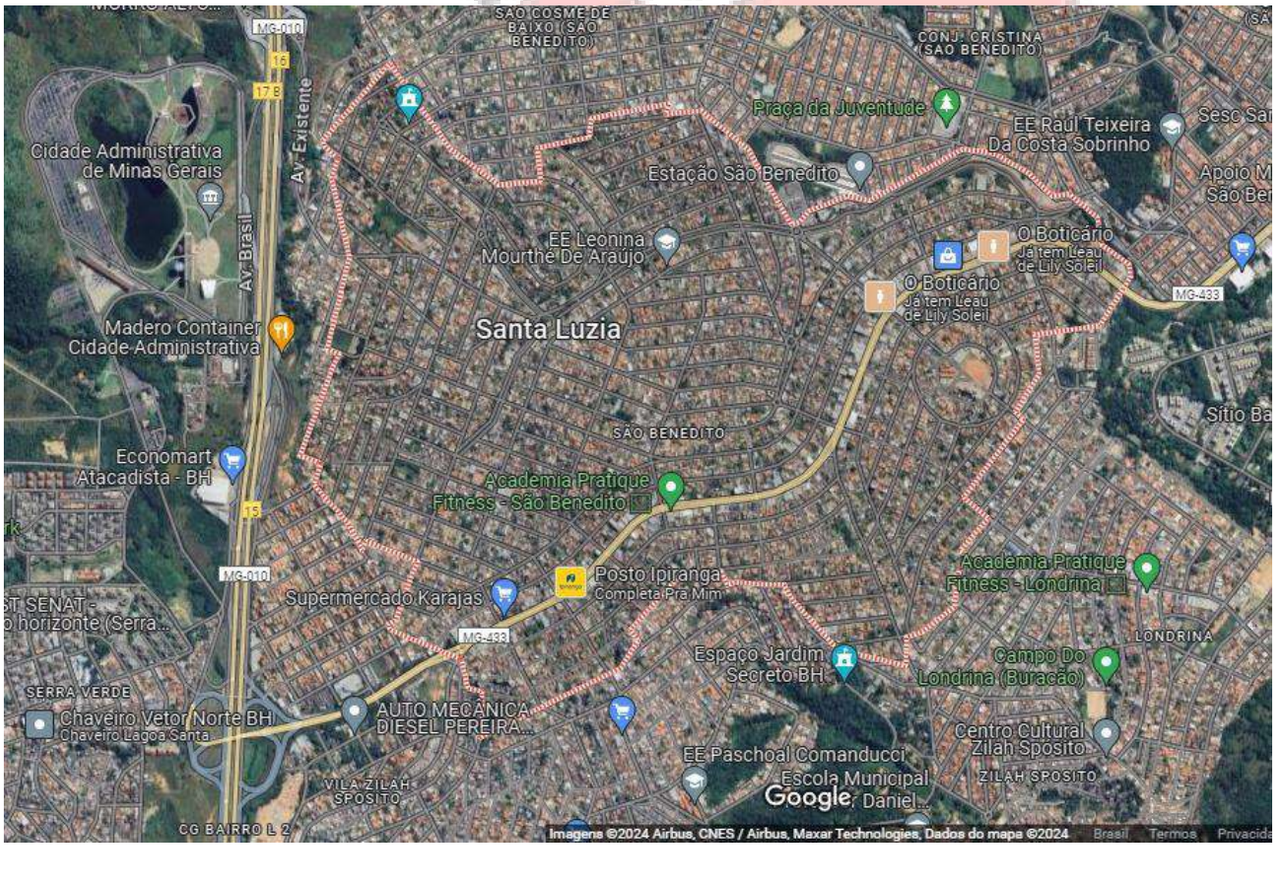


Figura 2: Imagem do bairro São Benedito

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

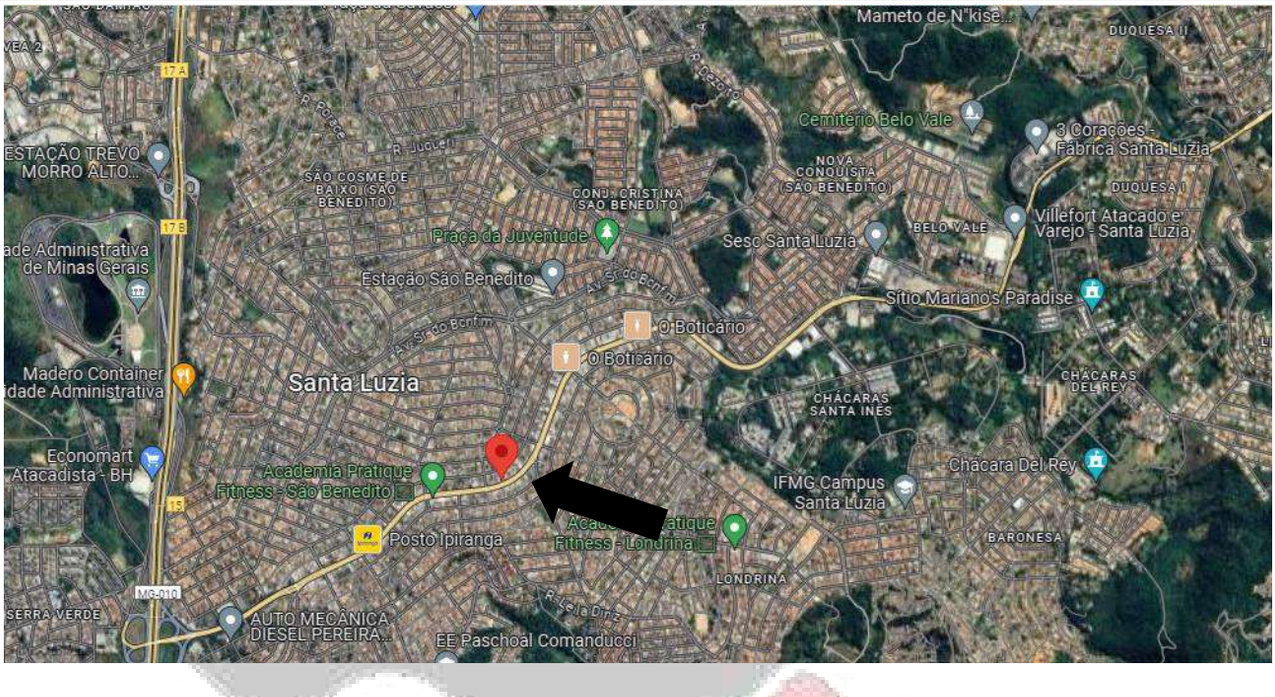


Figura 3: Imagem via satélite da localização do imóvel avaliando

Método de avaliação

O terreno será avaliado pelo **método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os patrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: LOCALIZAÇÃO
- ✓ F3: TOPOGRAFIA
- ✓ F4: ACESSO
- ✓ F5: TESTADA

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO,** que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

A benfeitoria será avaliada através da metodologia **CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência fevereiro de 2024.

Cálculo do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado comtratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando
DECPAR Empreendimentos e Participações S/A Avenida Brasília, 1.231 Lote 17 e 27 – Quadra 131 Bairro São Benedito – Santa Luzia MG.
Área: 790m²

Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: OFERTA
F2: LOCALIZAÇÃO
F3: TOPOGRAFIA
F4: ACESSO
F5: TESTADA

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 1:
Localização: Av. Brasília lote 06 e 07, quadra 107 - Bairro são Benedito – Santa Luzia MG Contato: Nova Casa Imóveis – Oferta de venda TE0140 Área: 720,00 m² Valor: R$ 4.000.000,00
Área: 720m²
Valor: R$4.000.000,00
Valor por metro quadrado: R$5.555,56
Fator de homogeneização OFERTA: 0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,20
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA : 0,90

Imóvel 2:
Localização: Av Brasília ao lado da Takono Varejão do ferro – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG. Contato: Santa Luzia Empreendimentos Imobiliários – Oferta de venda TE0046 Área: 720,00 m² Valor: R$ 4.000.000,00
Área: 720m²
Valor: R$4.000.000,00
Valor por metro quadrado: R$5.555,56
Fator de homogeneização OFERTA: 0,80
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,20
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA : 0,90

Imóvel 3:
Localização: Rua Nova Jerusalém, 93 – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG. Contato: Verdejar Imóveis – Oferta de venda TE0001 Área: 360,00 m² Valor: R$ 340.000,00
Área: 360m²
Valor: R$340.000,00

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Valor por metro quadrado: R$944,44
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,30
Fator de homogeneização ACESSO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA : 1,00

Imóvel 4:
Localização: Rua Jacuípe, 238 – Bairro são Benedito – Santa Luzia MG. Contato: Verdejar Imóveis – Oferta de venda TE0298 Área: 405,00 m² Valor: R$ 320.000,00
Área: 405m²
Valor: R$320.000,00
Valor por metro quadrado: R$790,12
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,30
Fator de homogeneização ACESSO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA : 1,00

Imóvel 5:
Localização: Rua Cotegipe, 307 – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG. Contato: Verdejar Imóveis – Oferta de venda TE0239 Área: 360,00 m² Valor: R$ 250.000,00
Área: 360m²
Valor: R$250.000,00
Valor por metro quadrado: R$694,44
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,30
Fator de homogeneização ACESSO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00

Imóvel 6:
Localização: Av. Brasília em frente a Droga Clara - Bairro São Benedito – Santa Luzia MG. Contato: Prolar Netimóveis – Oferta de venda 921787 Área: 375,00 m² Valor: R$ 1.200.000,00
Área: 375m²
Valor: R$1.200.000,00
Valor por metro quadrado: R$3.200,00
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00

Número do documento: 25033121135853600010419039579
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135853600010419039579
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Imóvel 7:
Localização: Avenida Brasília, 2663 – Bairro: São Benedito – Santa Luzia MG. Contato: BCampos Imóveis – Oferta de venda BDA12 Área: 1.470,00 m² Valor: R$ 3.000.000,00
Área: 1.470m²
Valor: R$3.000.000,00
Valor por metro quadrado: R$2.040,82
Fator de homogeneização OFERTA: 1,20
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,20
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	5.555,56	0,80	1,00	1,20	1,00	0,90	4.800,00
2	5.555,56	0,80	1,00	1,20	1,00	0,90	4.800,00
3	944,44	1,00	1,50	1,30	1,50	1,00	2.762,50
4	790,12	1,00	1,50	1,30	1,50	1,00	2.311,11
5	694,44	1,00	1,50	1,30	1,50	1,00	2.031,25
6	3.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.200,00
7	2.040,82	1,20	1,00	1,20	1,00	1,00	2.938,78

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 3.263,38

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 1.118,60

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

Amostra 1: d = |4.800,00 - 3.263,38| / 1.118,60 = 1,37 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |4.800,00 - 3.263,38| / 1.118,60 = 1,37 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |2.762,50 - 3.263,38| / 1.118,60 = 0,45 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |2.311,11 - 3.263,38| / 1.118,60 = 0,85 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |2.031,25 - 3.263,38| / 1.118,60 = 1,10 < 1.8 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |3.200,00 - 3.263,38| / 1.118,60 = 0,06 < 1.8 (amostra pertinente)

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Amostra 7: d = |2.938,78 - 3.263,38| / 1.118,60 = 0,29 < 1.8 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 3.263,38 - 1.44 * 1.118,60/\sqrt{(7 - 1)} = 2.605,78$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 3.263,38 + 1.44 * 1.118,60/\sqrt{(7 - 1)} = 3.920,98$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$2.937,04 a R$3.589,71

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 3.200,00 (amostra 6); 2.938,78 (amostra 7).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$3.069,39

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$3.069,39 * 790,00 = R$2.424.816,50

Valor do imóvel avaliando: R$2.424.816,50

Cálculo da Benfeitoria

A galpão Atacarejo avaliado em estudo localizada no município de Santa Luzia, no Bairro São Benedito é composto de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de fevereiro de 2024, utilizaremos a categoria "CI" pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

- **Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias**

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela " Ross-Heidecke Para depreciação de Imóveis".

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE RAPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

- **Cálculo Benfeitoria**

Galpão Atacarejo

Ve = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MG categoria CI

K = Fator de Depreciação

Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliado

Idade Aparente do Imóvel = 20 anos

Ve = A x C x (1-K)

Ve = 1.187,13 m² x R$ 3.154,58 x (1 – 0,142)

Ve = 1.187,13 m² x R$ 3.154,58 x 0,85

Ve = R$ 3.183.162,00

Custos Indiretos

Utilizaremos o multiplicador 40% aplicado sobre o valor da construção para calcular os custos indiretos, como: emolumentos, equipe técnica, seguros, serviços de proteção coletiva, projetos, ART, Engenheiro, Arquiteto, Licenças, Averbações, etc...

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Encerramento Do Ptam

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente **a 790,00m² de área terreno, 1.187,13m² de área construída e custos indiretos,** devido aos fatores utilizados:

Valor máximo do imóvel avaliado	**R$ 7.569.367,60**
Valor médio do imóvel avaliado	**R$ 6.881.243,30**
Valor mínimo do imóvel avaliado	**R$ 6.193.119,00**

Para o valor de LIQUIDAÇÃO na região da avaliação mercadológica o valor é de:

R$6.881.243,30 (Seis milhões, oitocentos e oitenta e um mil, duzentos e quarenta e três reais e trinta centavos).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos**.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 98 (noventa e oito) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

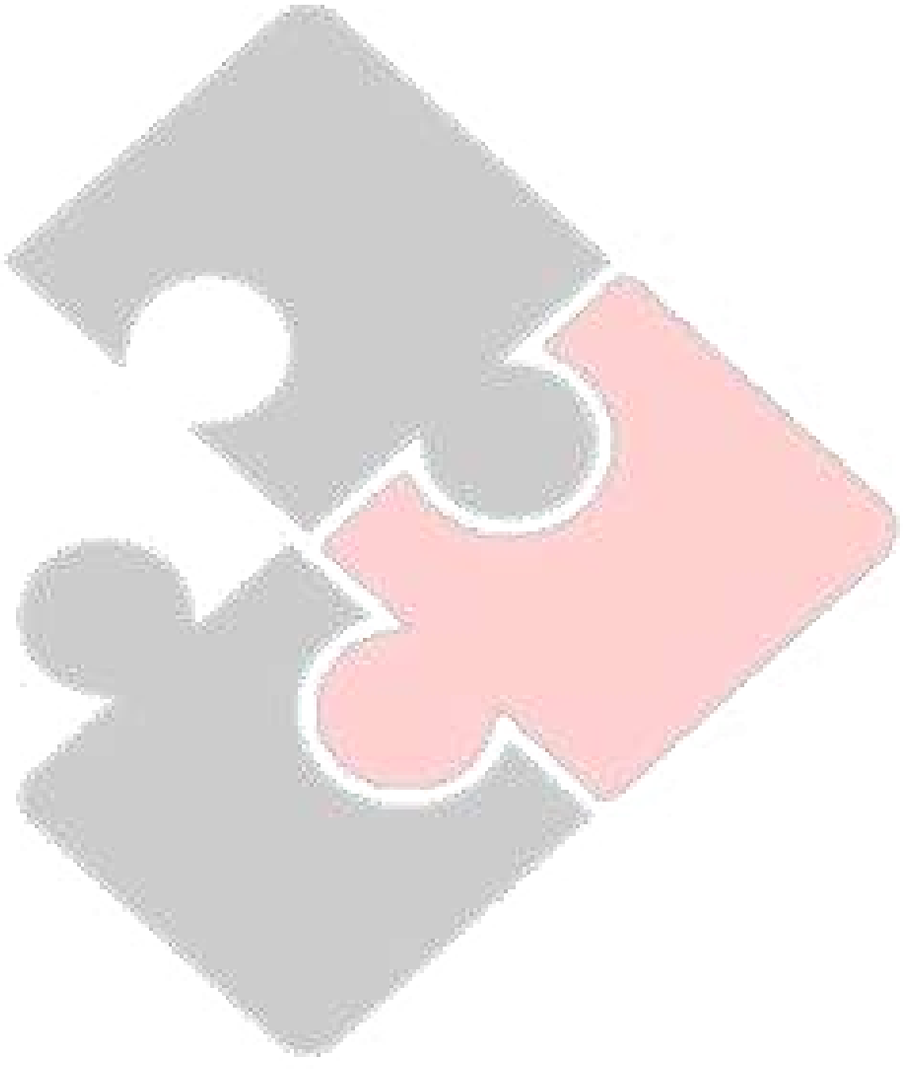
Belo Horizonte, 31 de março de 2025

MICHELE FARIA GRUGEL
Corretora / Perita Imobiliária / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Anexo

- ✓ PTAM
- ✓ Amostras
- ✓ Relatório Fotográfico
- ✓ Documentos
- ✓ Bibliografia



Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

- **PTAM**

- **Amostras**

Amostra I

Localização: Av. Brasília lote 06 e 07, quadra 107 - Bairro são Benedito – Santa Luzia MG

Contato: Nova Casa Imóveis – Oferta de venda TE0140

Área: 720,00 m²

Valor: R$ 4.000.000,00

Amostra II

Localização: Av Brasília ao lado da Takono Varejão do ferro – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG.

Contato: Santa Luzia Empreendimentos Imobiliários – Oferta de venda TE0046

Área: 720,00 m²

Valor: R$ 4.000.000,00

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Amostra III

Localização: Rua Nova Jerusalém, 93 – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG.

Contato: Verdejar Imóveis – Oferta de venda TE0001

Área: 360,00 m²

Valor: R$ 340.000,00

Amostra IV

Localização: Rua Jacuípe, 238 – Bairro são Benedito – Santa Luzia MG.

Contato: Verdejar Imóveis – Oferta de venda TE0298

Área: 405,00 m²

Valor: R$ 320.000,00

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Amostra V

Localização: Rua Cotegipe, 307 – Bairro São Benedito – Santa Luzia MG.

Contato: Verdejar Imóveis – Oferta de venda TE0239

Área: 360,00 m²

Valor: R$ 250.000,00

Amostra VI

Localização: Av. Brasília em frente a Droga Clara **-** Bairro São Benedito – Santa Luzia MG.

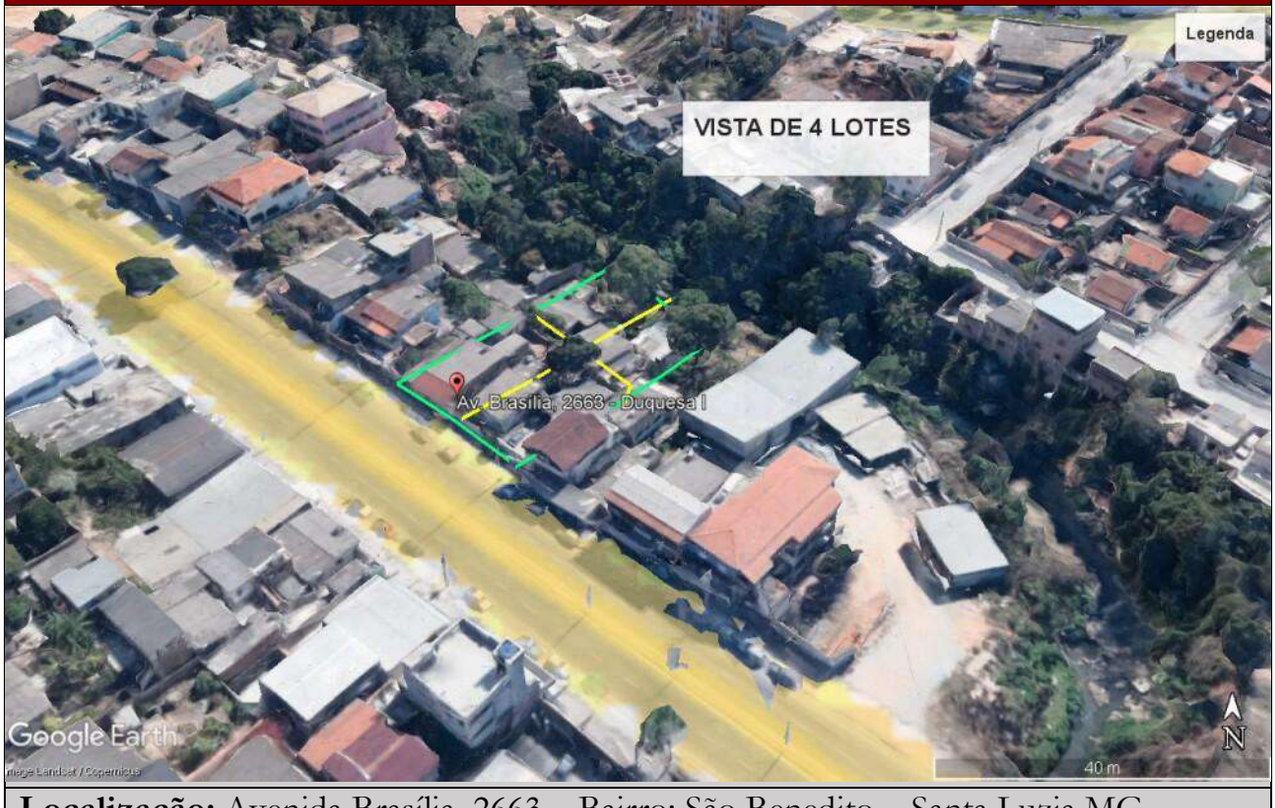
Contato: Prolar Netimóveis – Oferta de venda 921787

Área: 375,00 m²

Valor: R$ 1.200.000,00

Número do documento: 25033121135866200010419033813
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135866200010419033813
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Amostra VII



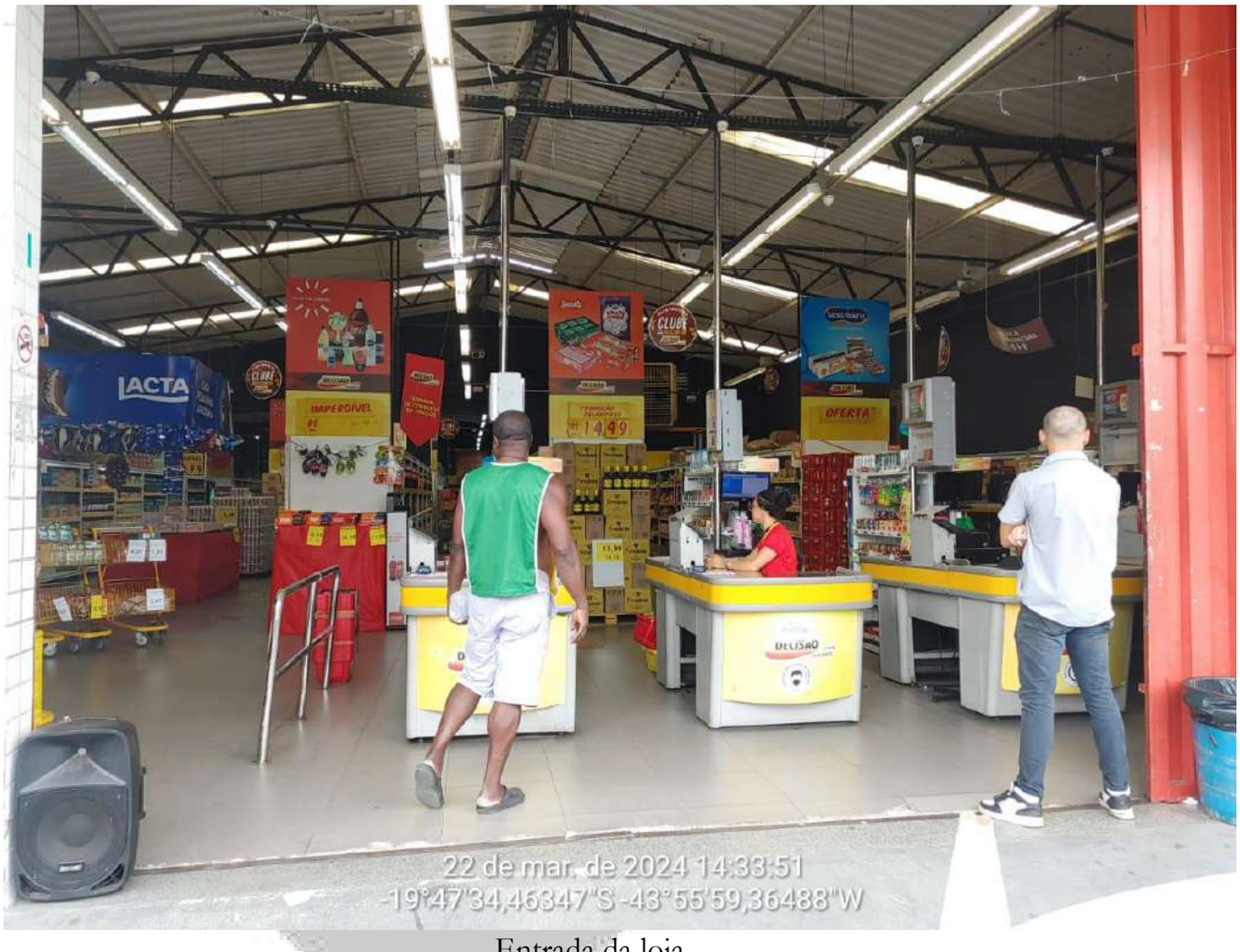
Localização: Avenida Brasília, 2663 – Bairro: São Benedito – Santa Luzia MG.
Contato: BCampos Imóveis – Oferta de venda BDA12
Área: 1.470,00 m²
Valor: R$ 3.000.000,00

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

- **Relatório Fotográfico**

Fachada da loja.

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58



Entrada da loja

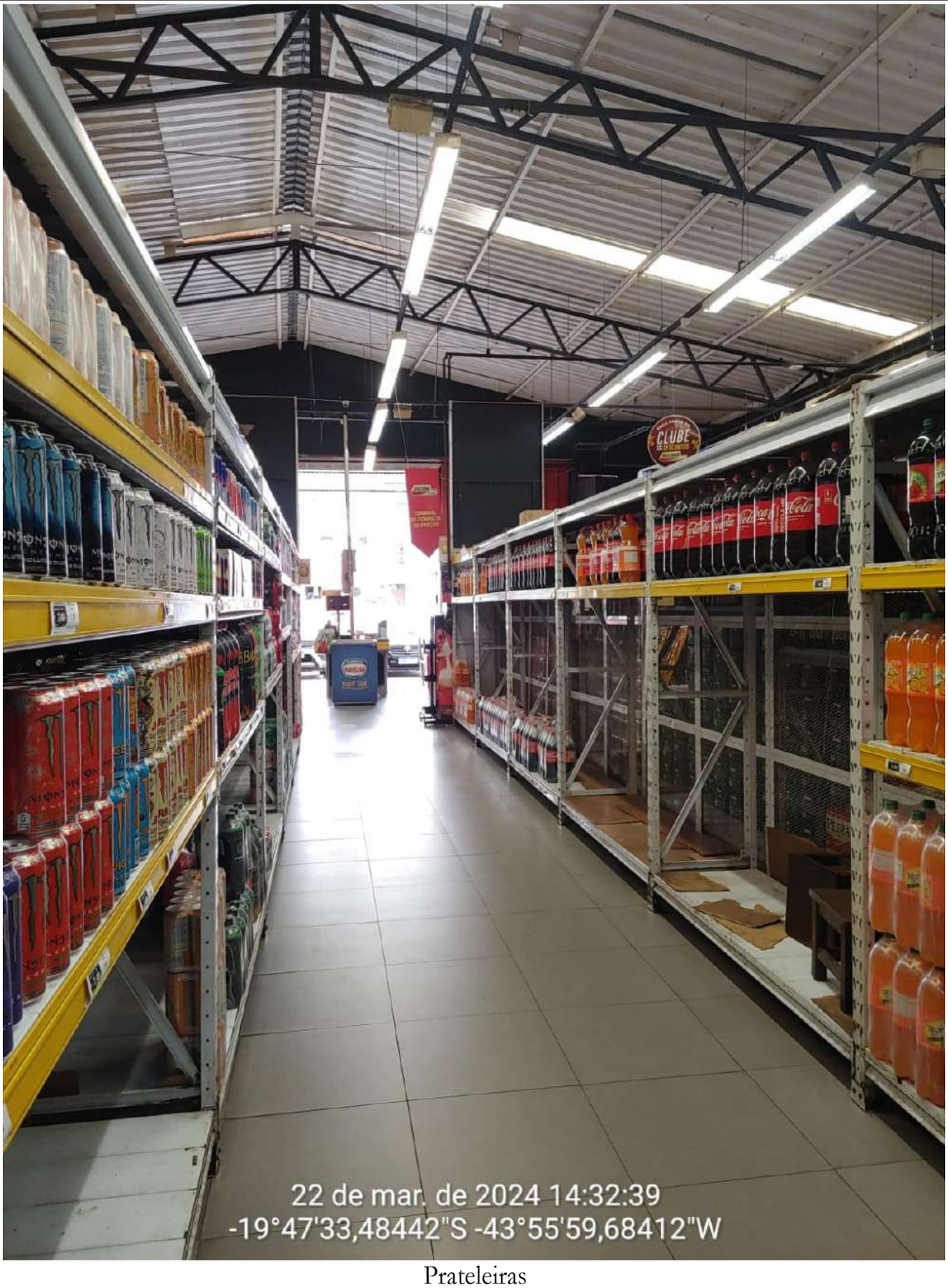
Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Entrada da loja

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

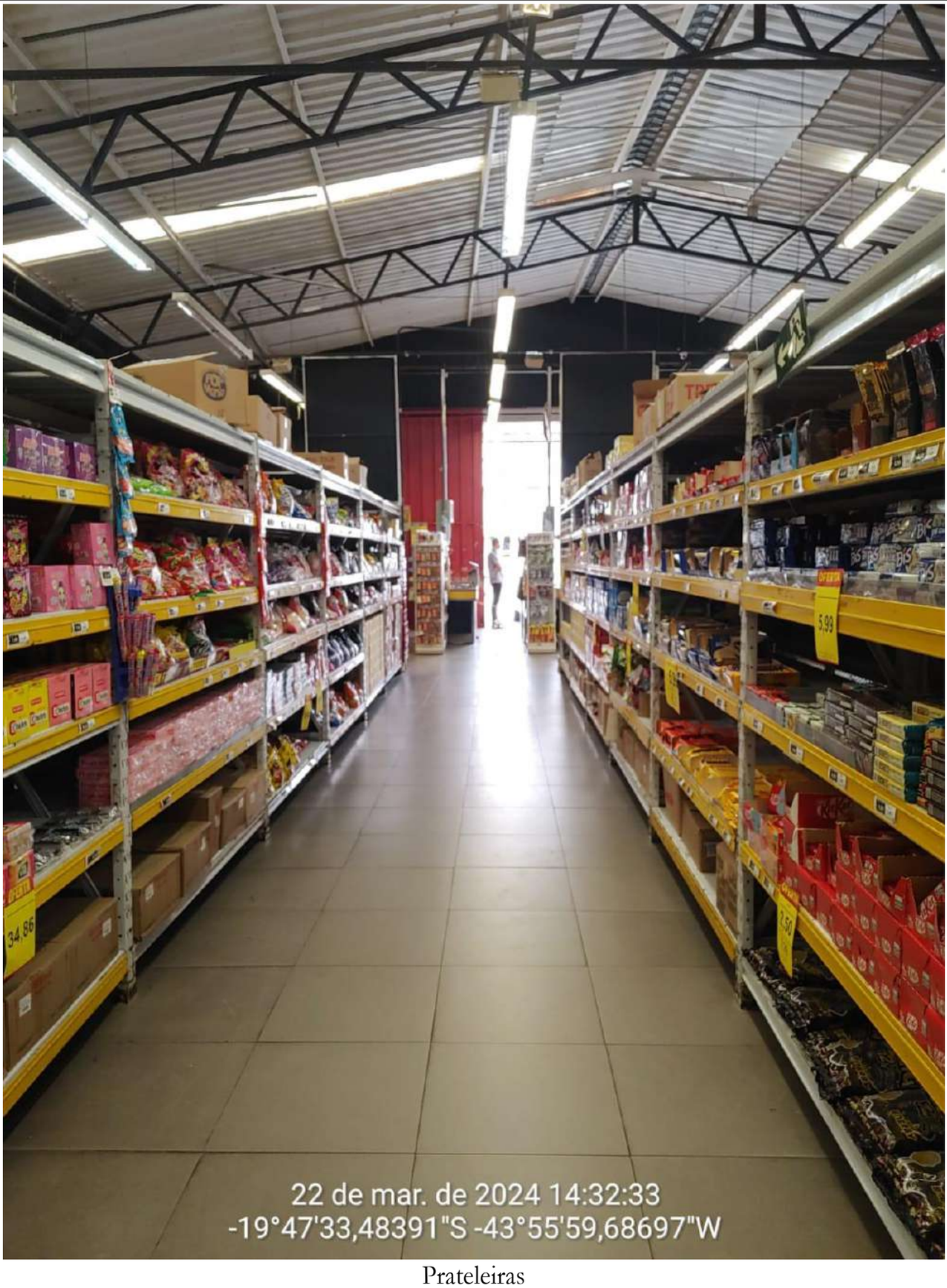
Banheiro clientes

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58



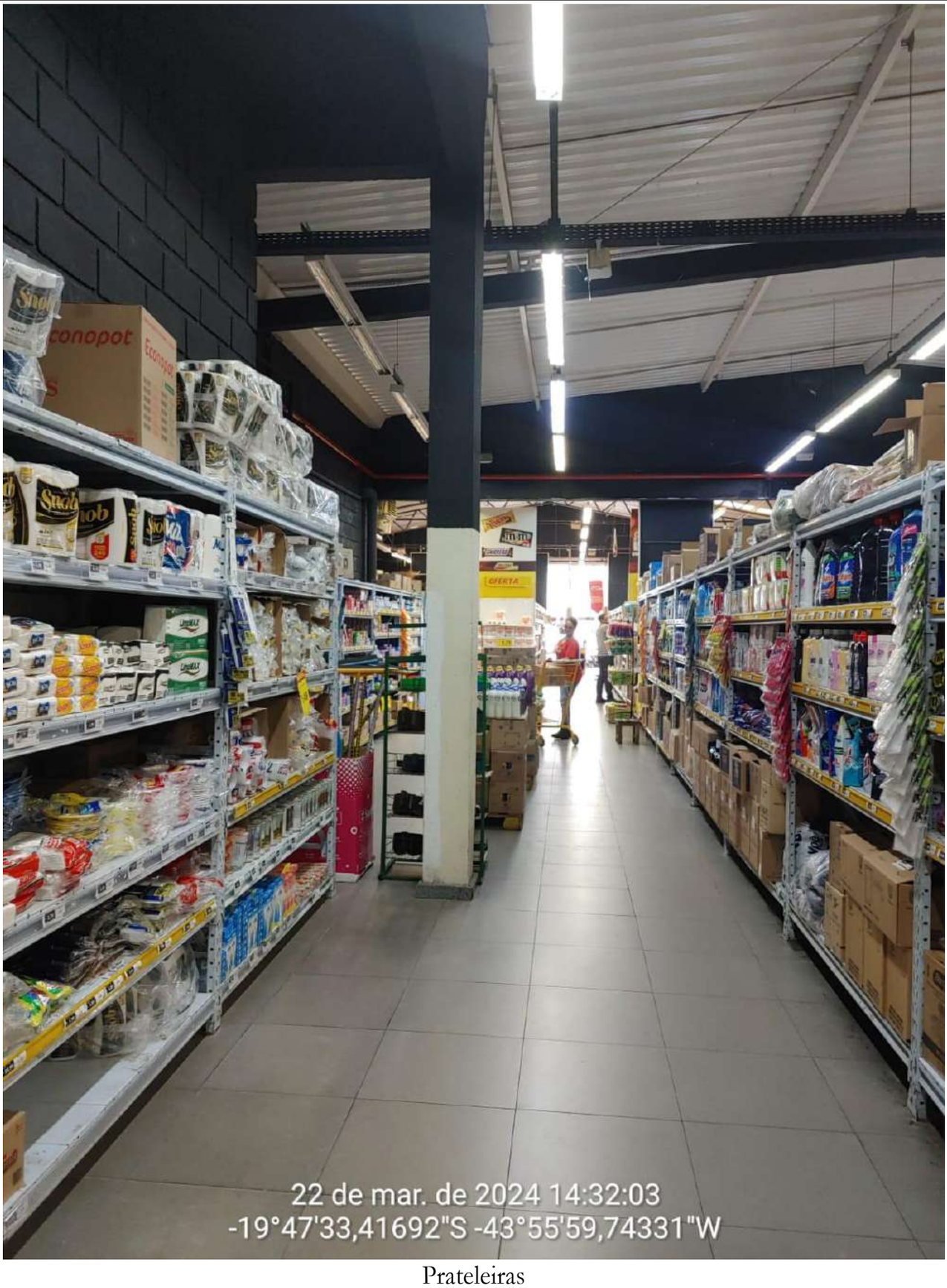
Prateleiras

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58



Prateleiras

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58



Prateleiras

Número do documento: 25033121135878900010419032751
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135878900010419032751
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:58

Prateleiras

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Prateleiras

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Frios

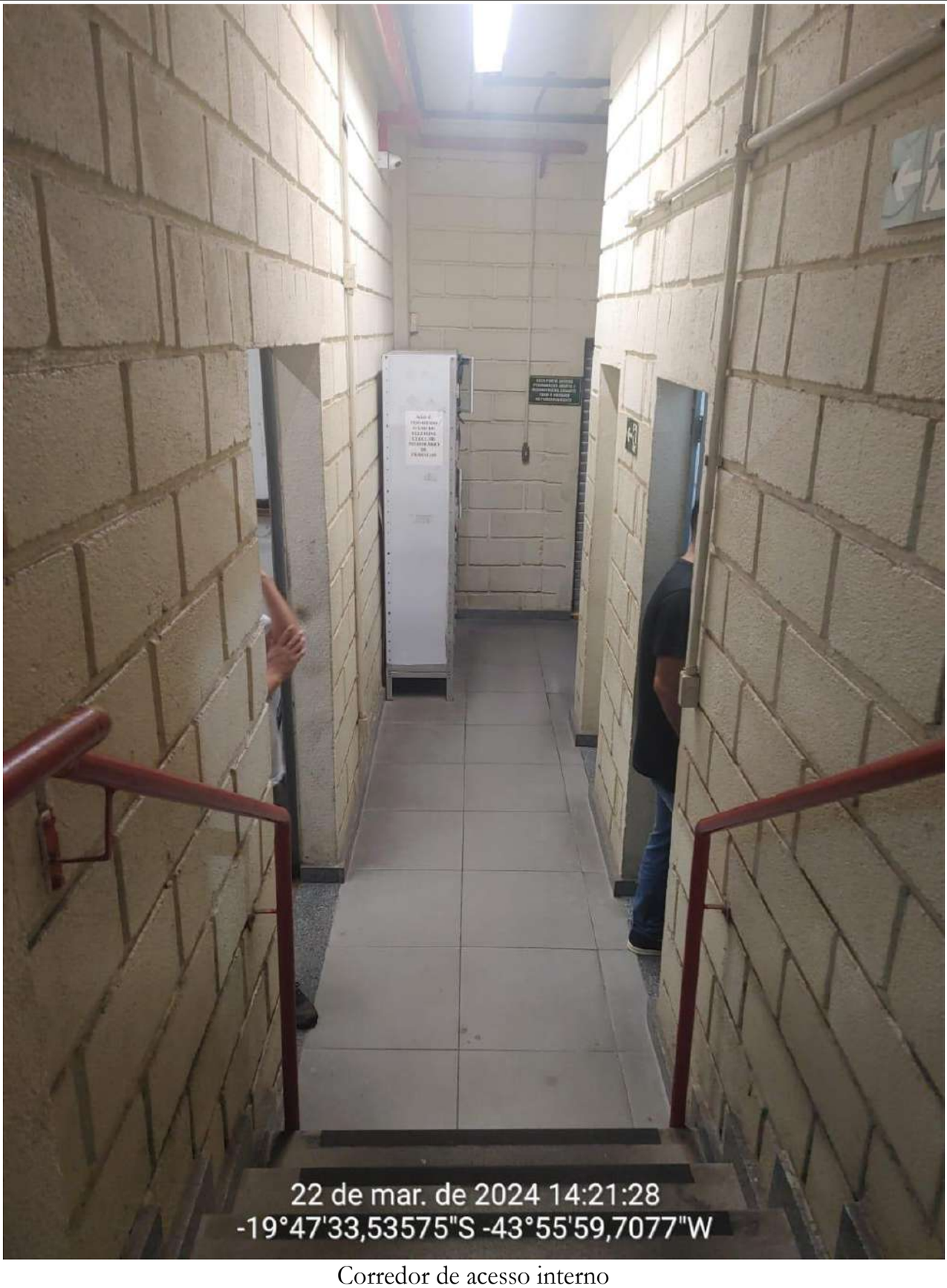
Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Frios

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

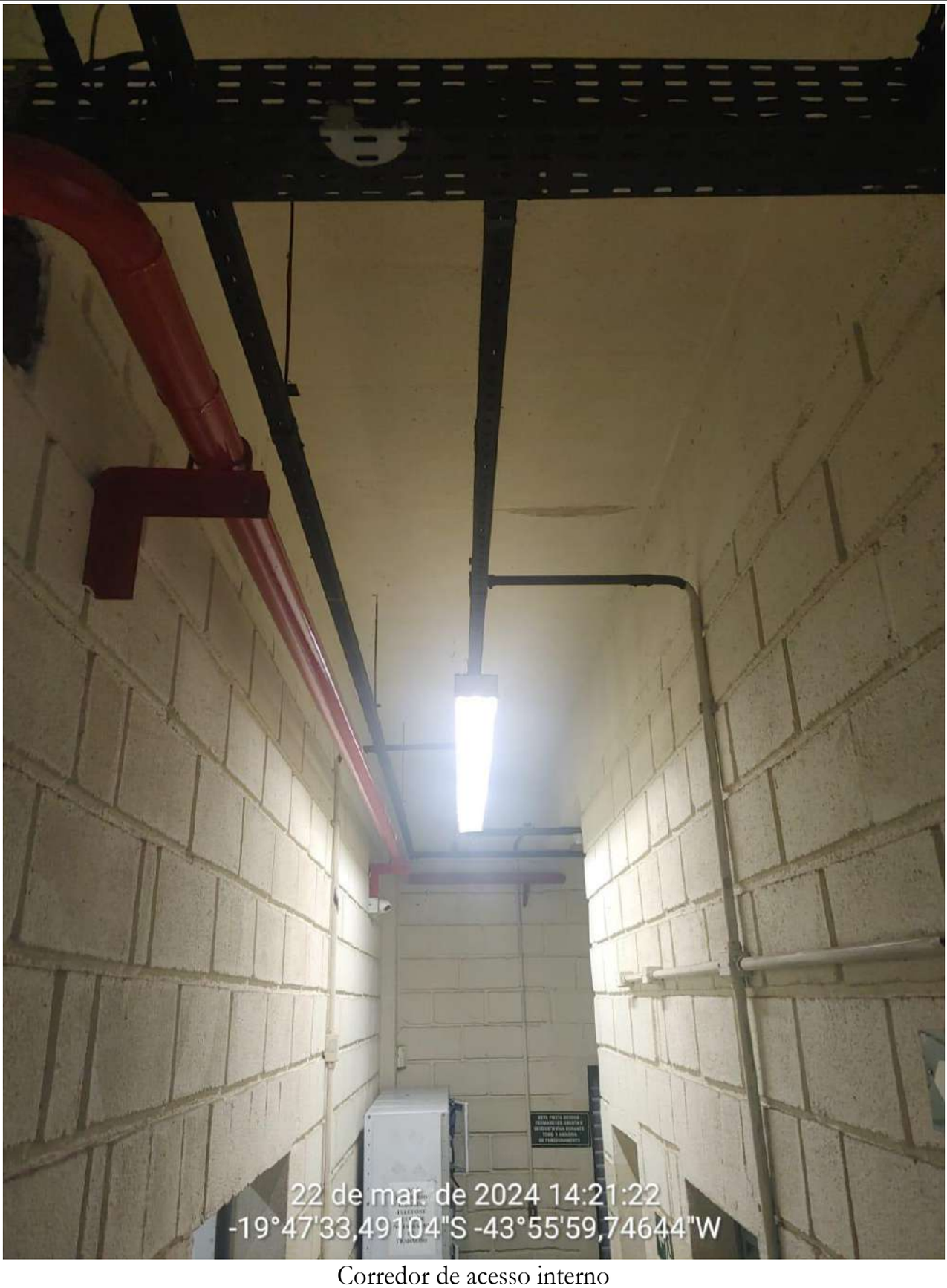
Prateleiras

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Corredor de acesso interno

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Corredor de acesso interno

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Tesouraria

Número do documento: 25033121135893200010419030360
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135893200010419030360
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Tesouraria

Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Setor Laticínios

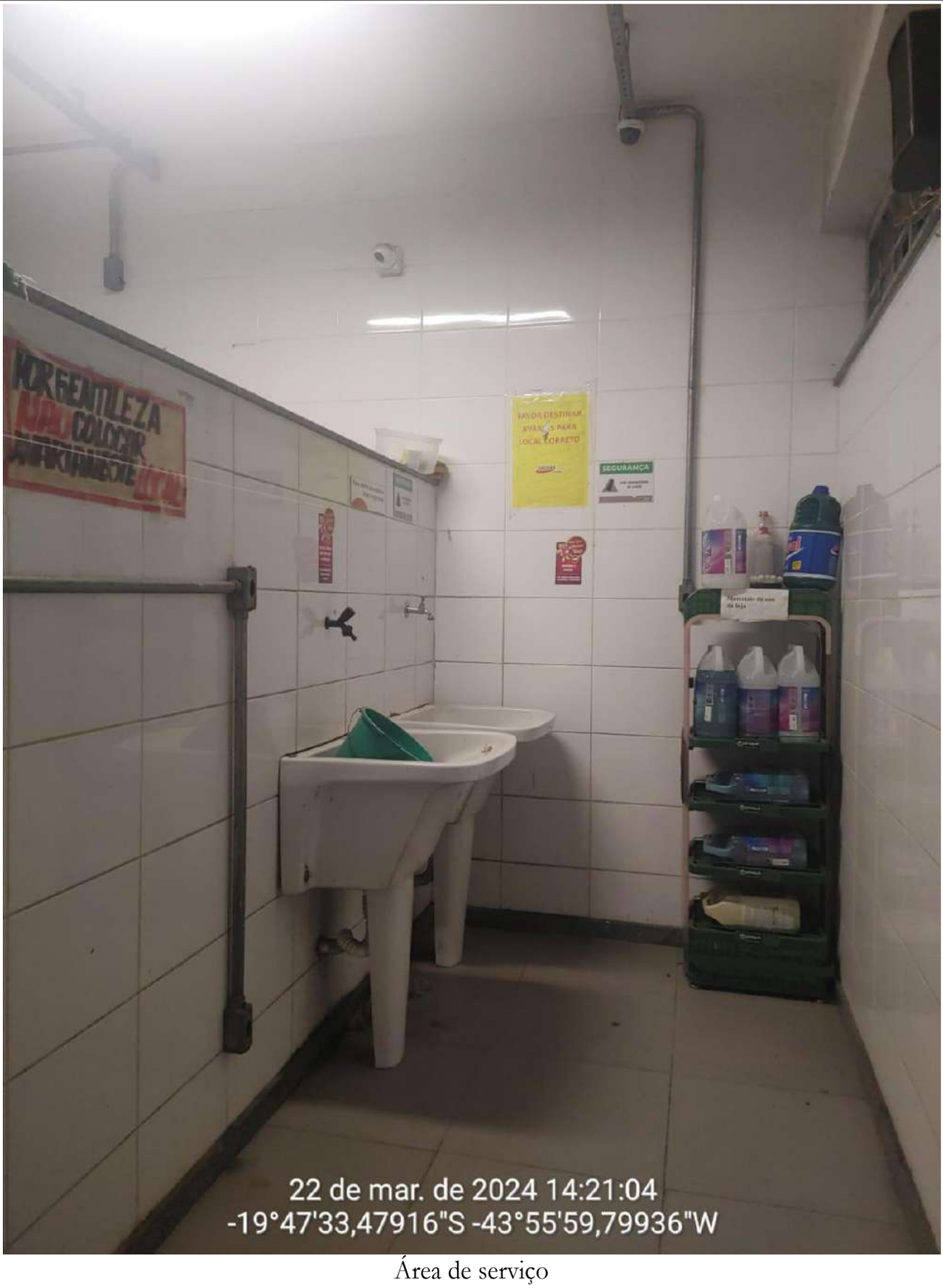
Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Refeitório

Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

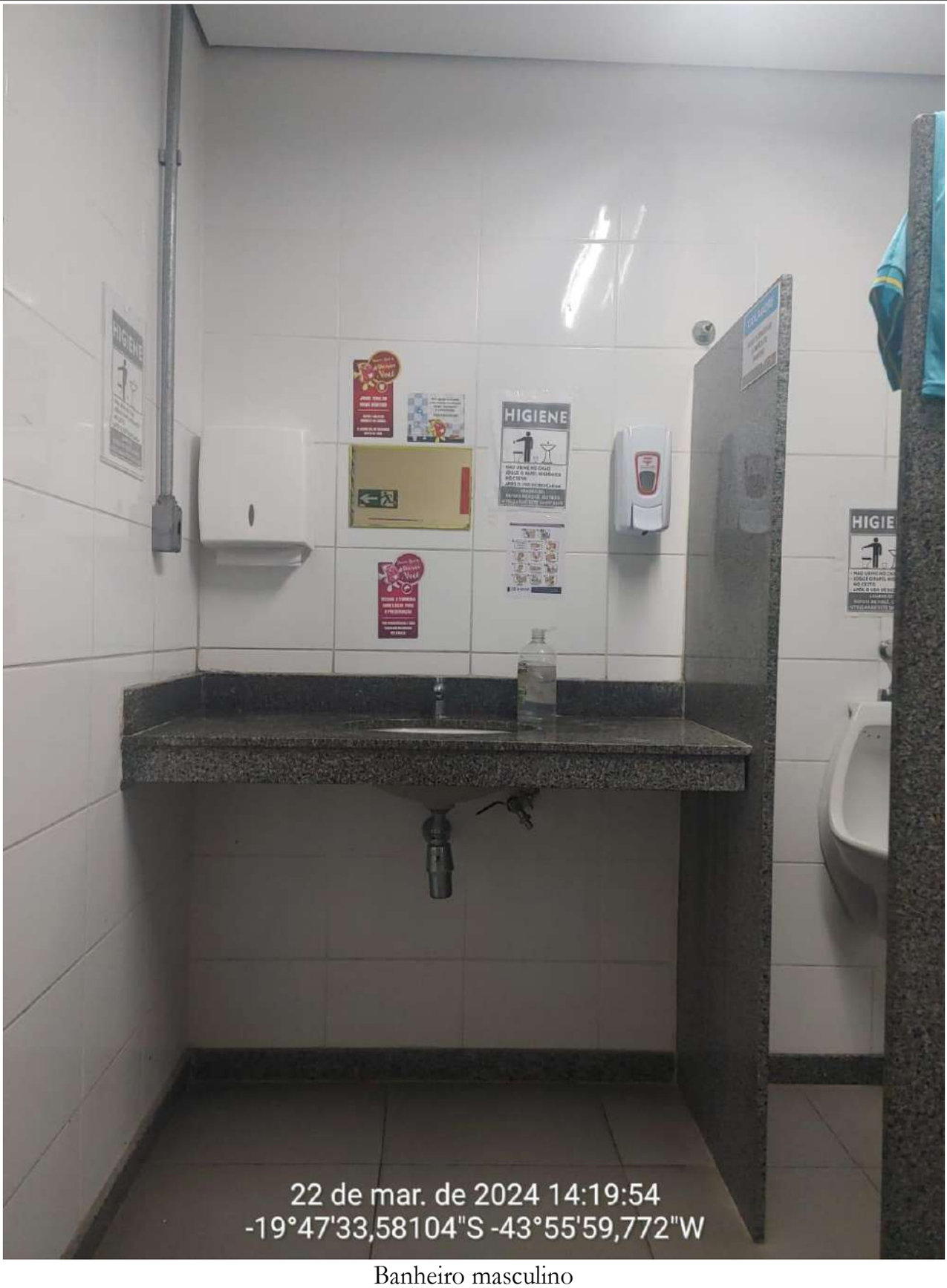
Refeitório

Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Área de serviço

Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Banheiro masculino

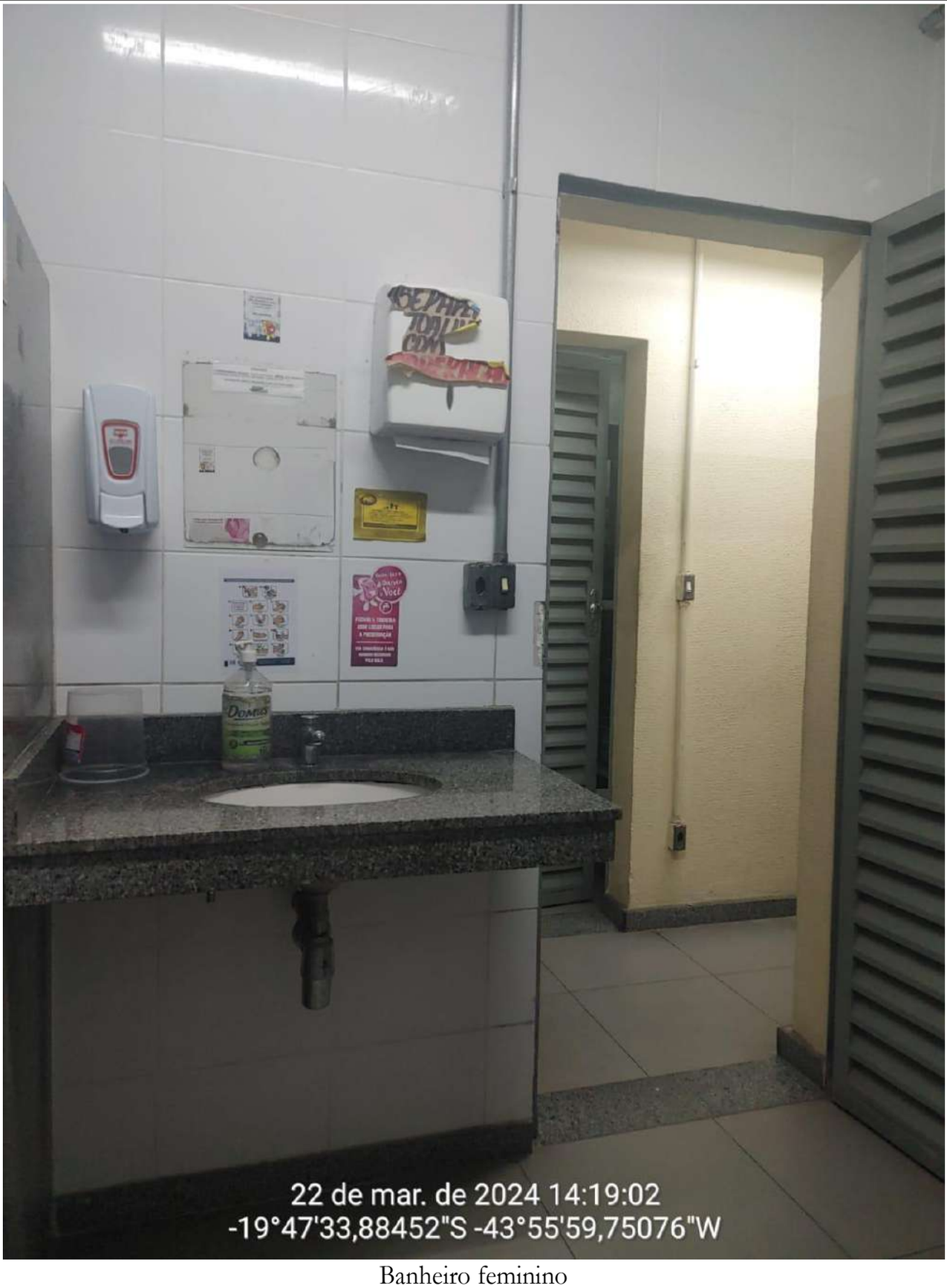
Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Banheiro masculino

Número do documento: 25033121135909100010419033399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135909100010419033399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Banheiro masculino

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Banheiro feminino

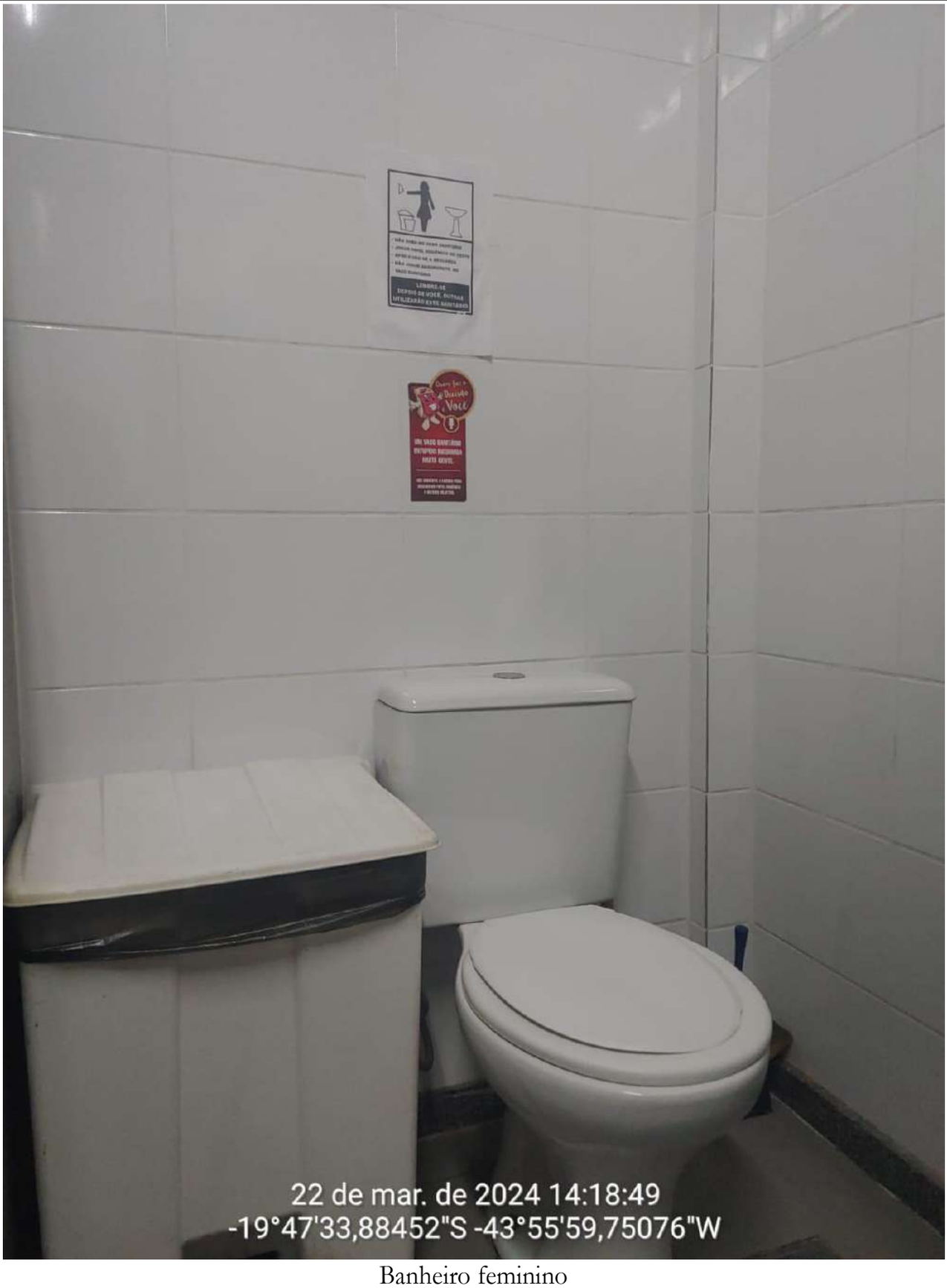
Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Banheiro feminino

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

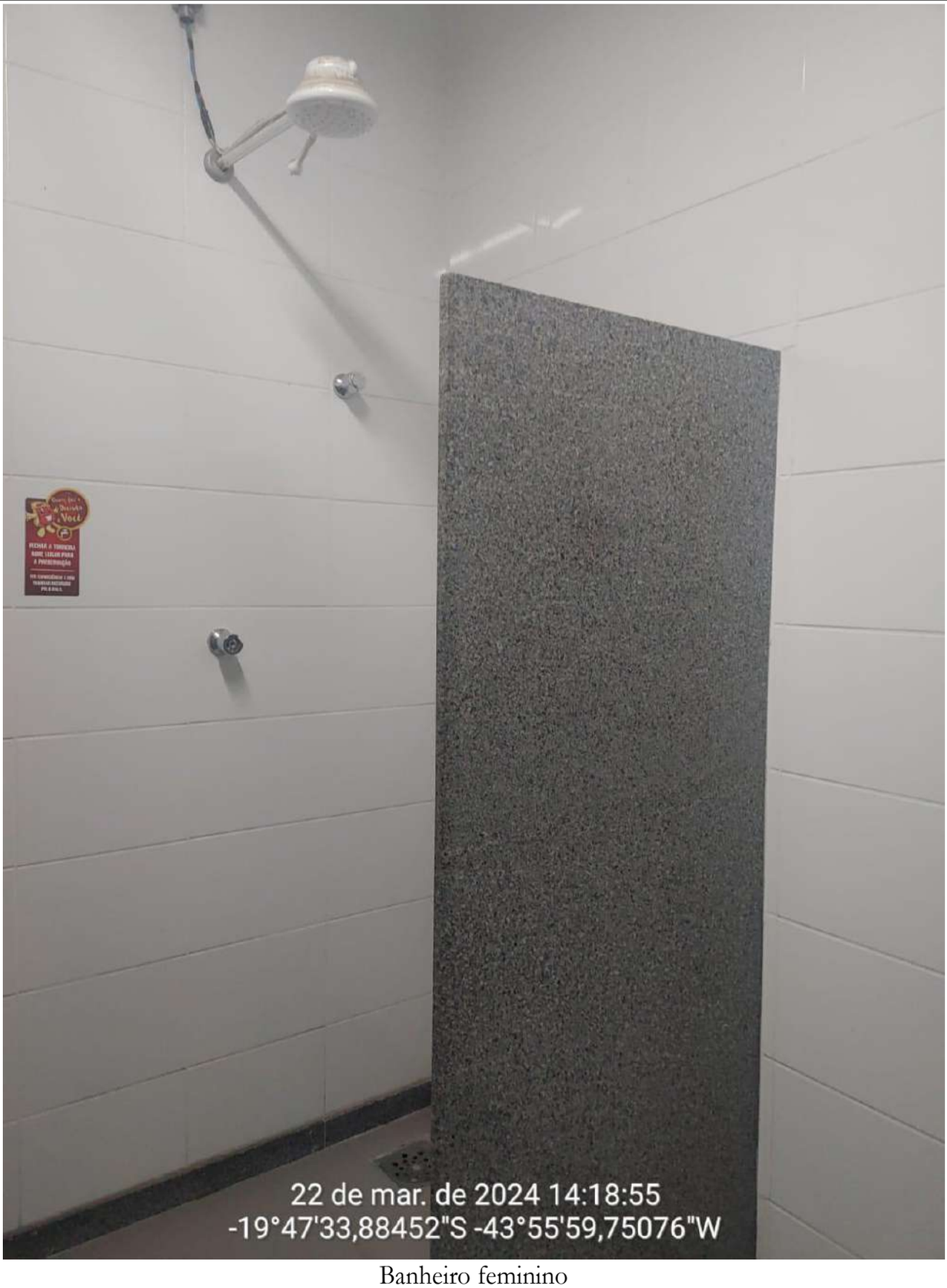
Banheiro feminino

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Banheiro feminino

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Banheiro feminino

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Banheiro feminino

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Sala de descanso

Número do documento: 25033121135921500010419041268
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135921500010419041268
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Depósito

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Depósito

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Depósito

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Depósito

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Depósito

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Câmaras para congelados

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Câmaras para congelados

Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Câmaras para congelados

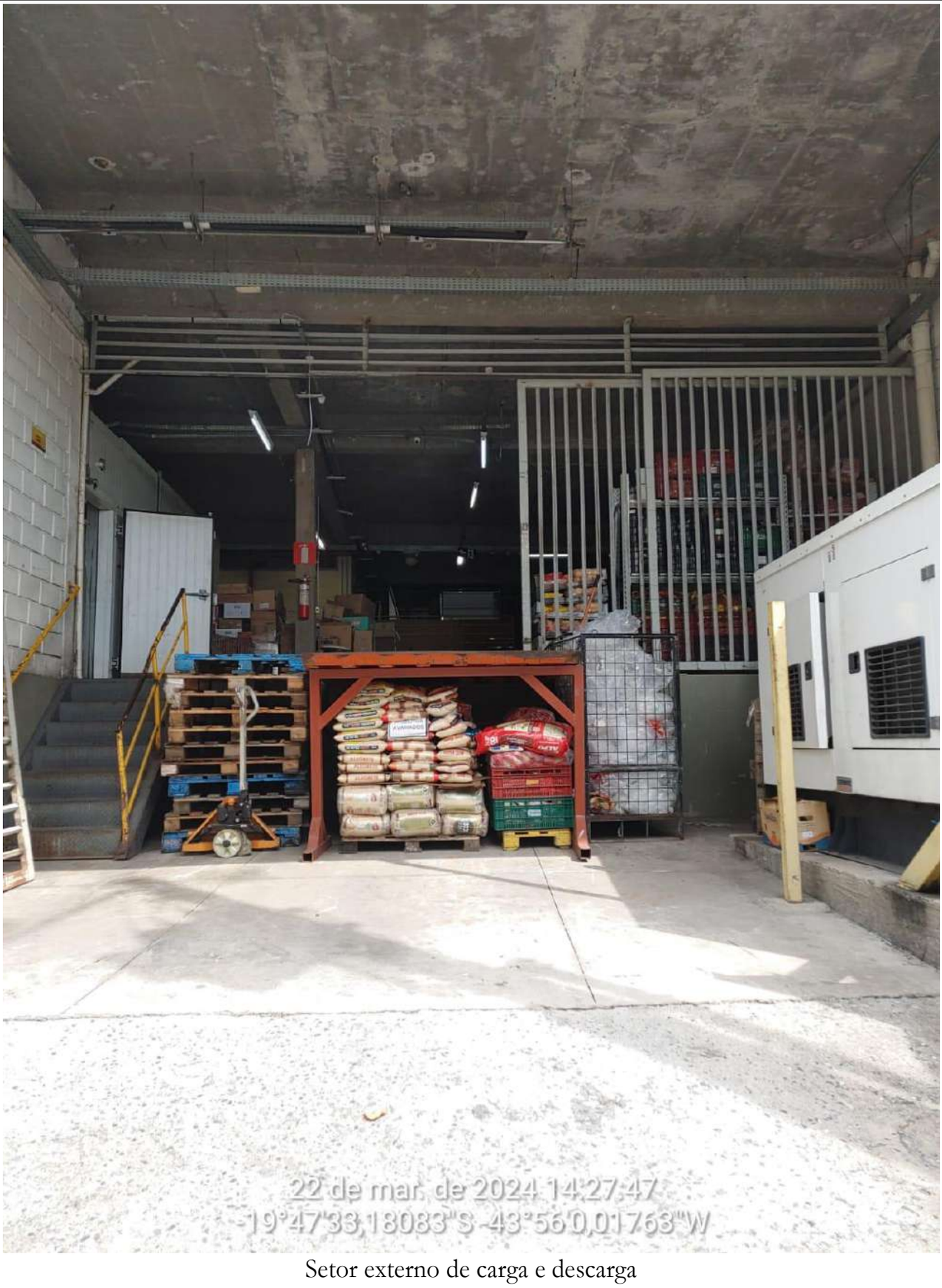
Número do documento: 25033121135946200010419030960
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135946200010419030960
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Elevador de carga e descarga

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Setor externo de carga e descarga

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



Setor externo de carga e descarga

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Sala setor elétrico

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Sala setor elétrico

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Corredor de acesso externo

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Entrada Carga e descarga

Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Entrada carga e descarga pela Rua Geraldo Teixeira da Costa

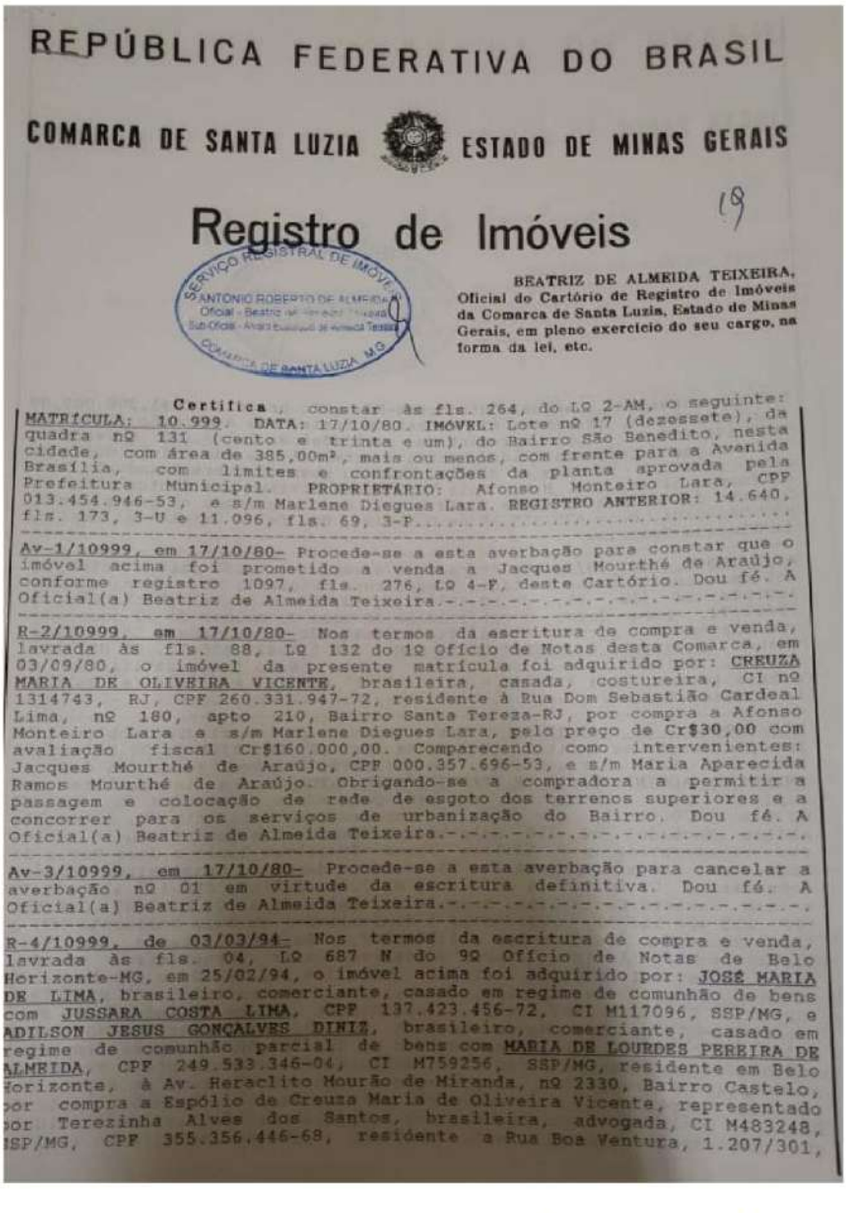
Número do documento: 25033121135959100010419038381
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135959100010419038381
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

- **Documentos**

14. ANEXOS

A. MATRÍCULAS DO IMÓVEL

A.1 MATRÍCULA – AV. BRASÍLIA, 1.231



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS

19

Registro de Imóveis

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS — ANTONIO ROBERTO DE ALMEIDA — Oficial - Bastro de Imóveis — Sub Oficial - Anal Substituto de Ofício Titular — COMARCA DE SANTA LUZIA M.G.

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu cargo, na forma da lei, etc.

Certifica, constar às fls. 264, do LQ 2-AM, o seguinte: MATRÍCULA: 10.999. DATA: 17/10/80. IMÓVEL: Lote nº 17 (dezessete), da quadra nº 131 (cento e trinta e um), do Bairro São Benedito, nesta cidade, com área de 385,00m², mais ou menos, com frente para a Avenida Brasília, com limites e confrontações da planta aprovada pela Prefeitura Municipal. PROPRIETÁRIO: Afonso Monteiro Lara, CPF 013.454.946-53, e s/m Marlene Diegues Lara. REGISTRO ANTERIOR: 14.640, fls. 173, 3-U e 11.096, fls. 69, 3-P.

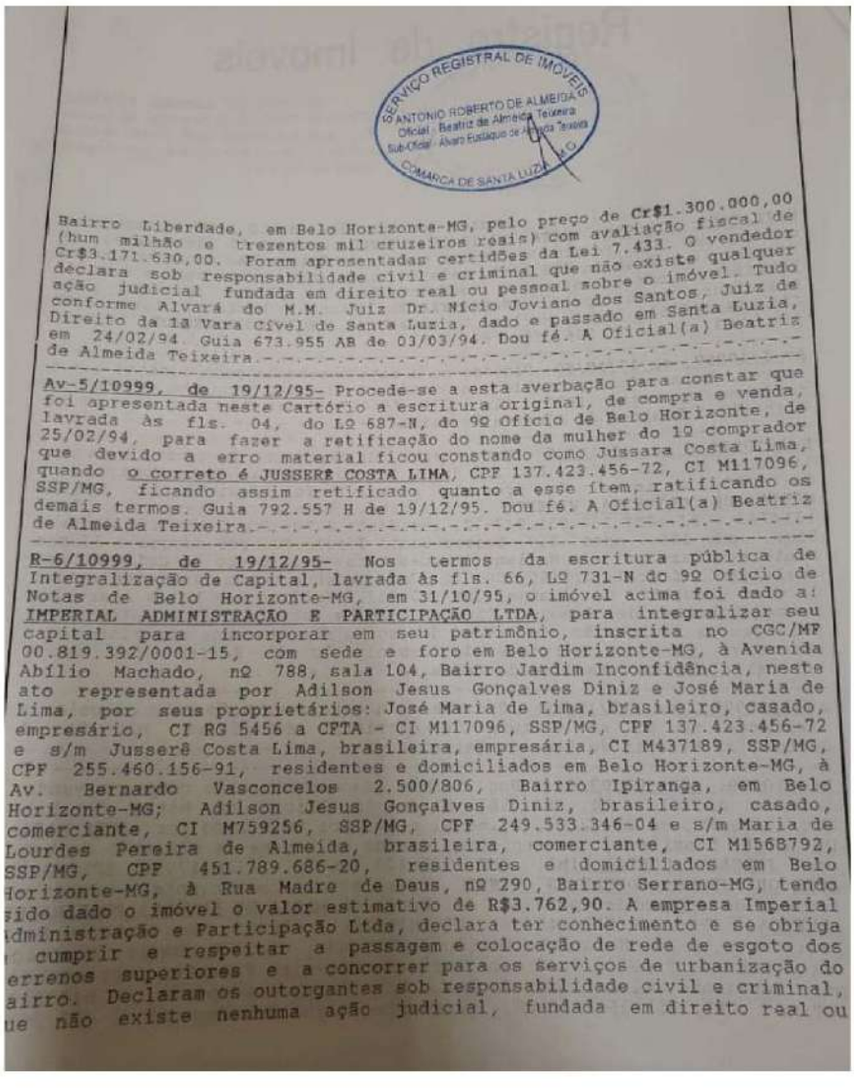
Av-1/10999, em 17/10/80- Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel acima foi prometido a venda a Jacques Mourthé de Araújo, conforme registro 1097, fls. 276, LQ 4-P, deste Cartório. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

R-2/10999, em 17/10/80- Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada às fls. 88, LQ 132 do 1º Ofício de Notas desta Comarca, em 03/09/80, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por: CREUZA MARIA DE OLIVEIRA VICENTE, brasileira, casada, costureira, CI nº 1314743, RJ, CPF 260.331.947-72, residente à Rua Dom Sebastião Cardeal Lima, nº 180, apto 210, Bairro Santa Tereza-RJ, por compra a Afonso Monteiro Lara e s/m Marlene Diegues Lara, pelo preço de Cr$30,00 com avaliação fiscal Cr$160.000,00. Comparecendo como intervenientes: Jacques Mourthé de Araújo, CPF 000.357.696-53, e s/m Maria Aparecida Ramos Mourthé de Araújo. Obrigando-se a compradora a permitir a passagem e colocação de rede de esgoto dos terrenos superiores e a concorrer para os serviços de urbanização do Bairro. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Av-3/10999, em 17/10/80- Procede-se a esta averbação para cancelar a averbação nº 01 em virtude da escritura definitiva. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

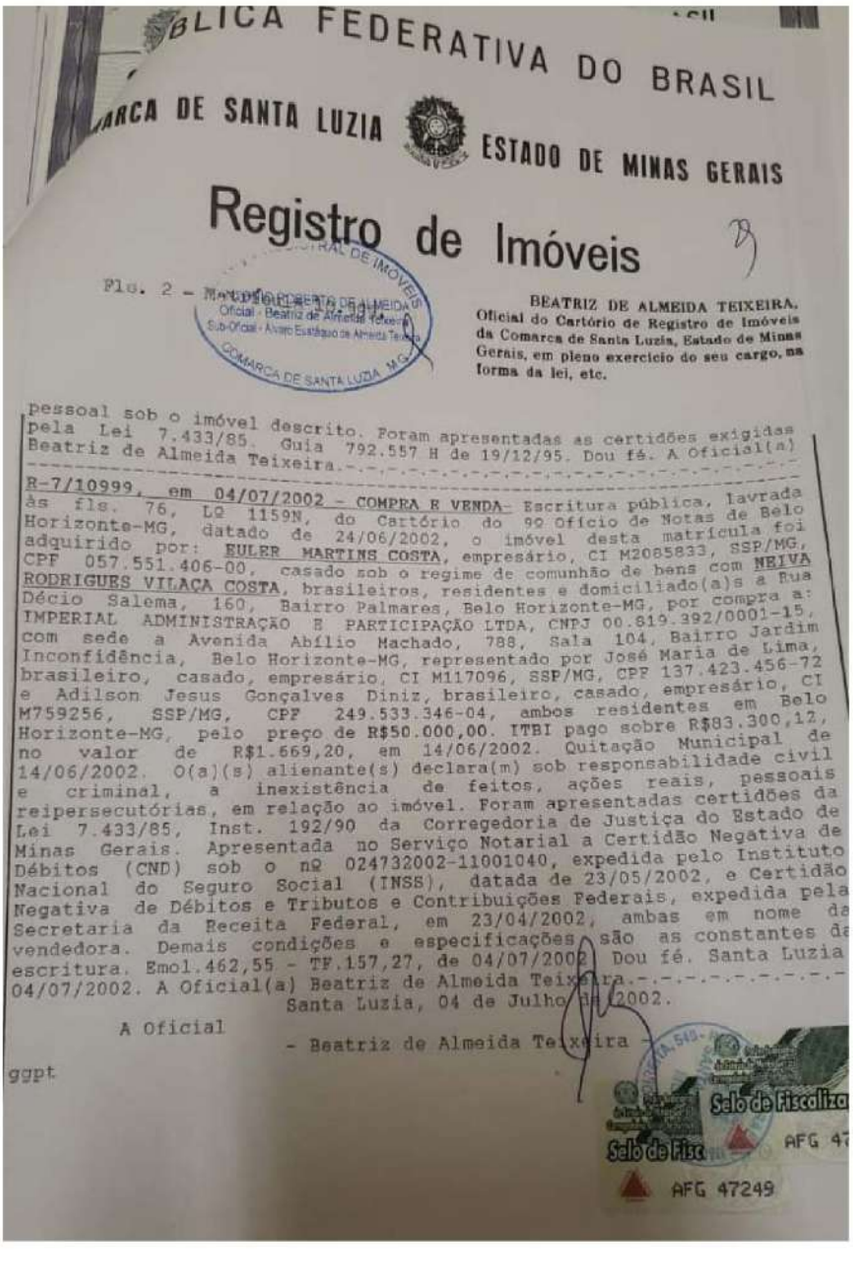
R-4/10999, de 03/03/94- Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada às fls. 04, LQ 687 N do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 25/02/94, o imóvel acima foi adquirido por: JOSÉ MARIA DE LIMA, brasileiro, comerciante, casado em regime de comunhão de bens com JUSSARA COSTA LIMA, CPF 137.423.456-72, CI M117096, SSP/MG, e ADILSON JESUS GONÇALVES DINIZ, brasileiro, comerciante, casado em regime de comunhão parcial de bens com MARIA DE LOURDES PEREIRA DE ALMEIDA, CPF 249.533.346-04, CI M759256, SSP/MG, residente em Belo Horizonte, à Av. Heraclito Mourão de Miranda, nº 2330, Bairro Castelo, por compra a Espólio de Creuza Maria de Oliveira Vicente, representado por Terezinha Alves dos Santos, brasileira, advogada, CI M483248, SSP/MG, CPF 355.356.446-68, residente a Rua Boa Ventura, 1.207/301,

Número do documento: 25033121135974800010419041418
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135974800010419041418
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ANTONIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira
COMARCA DE SANTA LUZIA - M.G.

Bairro Liberdade, em Belo Horizonte-MG, pelo preço de Cr$1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil cruzeiros reais) com avaliação fiscal de Cr$3.171.630,00. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433. O vendedor declara sob responsabilidade civil e criminal que não existe qualquer ação judicial fundada em direito real ou pessoal sobre o imóvel. Tudo conforme Alvará do M.M. Juiz Dr. Nício Joviano dos Santos, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Santa Luzia, dado e passado em Santa Luzia, em 24/02/94. Guia 673.955 AB de 03/03/94. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-



BLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro de Imóveis

Fls. 2 -

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do seu cargo, na forma da lei, etc.

pessoal sob o imóvel descrito. Foram apresentadas as certidões exigidas pela Lei 7.433/85. Guia 792.557 H de 19/12/95. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-

R-7/10999, em 04/07/2002 - COMPRA E VENDA- Escritura pública, lavrada às fls. 76, LQ 1159N, do Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, datado de 24/06/2002, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: EULER MARTINS COSTA, empresário, CI M2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, casado sob o regime de comunhão de bens com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileiros, residentes e domiciliado(a)s à Rua Décio Salema, 160, Bairro Palmares, Belo Horizonte-MG, por compra a: IMPERIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ 00.819.392/0001-15, com sede a Avenida Abílio Machado, 788, Sala 104, Bairro Jardim Inconfidência, Belo Horizonte-MG, representado por José Maria de Lima, brasileiro, casado, empresário, CI M117096, SSP/MG, CPF 137.423.456-72 e Adilson Jesus Gonçalves Diniz, brasileiro, casado, empresário, CI M759256, SSP/MG, CPF 249.533.346-04, ambos residentes em Belo Horizonte-MG, pelo preço de R$50.000,00. ITBI pago sobre R$83.300,12, no valor de R$1.669,20, em 14/06/2002. Quitação Municipal de 14/06/2002. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apresentada no Serviço Notarial a Certidão Negativa de Débitos (CND) sob o nº 024732002-11001040, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), datada de 23/05/2002, e Certidão Negativa de Débitos e Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 23/04/2002, ambas em nome da vendedora. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emol.462,55 - TF.157,27, de 04/07/2002. Dou fé. Santa Luzia 04/07/2002. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Santa Luzia, 04 de Julho de 2002.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

ggpt

Selo de Fiscaliza

AFG 47249

26

Número do documento: 25033121135974800010419041418
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135974800010419041418
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 10999 DATA: 17/10/1980 FICHA Nº 1

OBS: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA: 10999, FLS. 264, Lº 2-AM. REFERENTE AO IMÓVEL: LOTE Nº 17 - QUADRA Nº 131 - BAIRRO SÃO BENEDITO - SANTA LUZIA-MG - COM ÁREA DE 385,00M² - FRENTE PARA A AVENIDA BRASÍLIA - COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA PLANTA.....

R-7/10999, em 04/07/2002 - COMPRA E VENDA- Escritura pública, lavrada às fls. 76, Lº 1159N, do Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, datado de 24/06/2002, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: EULER MARTINS COSTA, empresário, CI M2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, casado sob o regime de comunhão de bens com NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileiros, residentes e domiciliado(a)s a Rua Décio Salema, 160, Bairro Palmares, Belo Horizonte-MG, por compra a: IMPERIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ 00.819.392/0001-15, com sede a Avenida Abílio Machado, 788, Sala 104, Bairro Jardim Inconfidência, Belo Horizonte-MG, representado por José Maria de Lima, brasileiro, casado, empresário, CI M117096, SSP/MG, CPF 137.423.456-72 e Adilson Jesus Gonçalves Diniz, brasileiro, casado, empresário, CI M759256, SSP/MG, CPF 249.533.346-04, ambos residentes em Belo Horizonte-MG, pelo preço de R$50.000,00. ITBI pago sobre R$83.300,12, no valor de R$1.669,20, em 14/06/2002. Quitação Municipal de 14/06/2002. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apresentada no Serviço Notarial a Certidão Negativa de Débitos (CND) sob o nº 024732002-11001040, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), datada de 23/05/2002, e Certidão Negativa de Débitos e Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 23/04/2002, ambas em nome da vendedora. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emol.462,55 - TF.157,27, de 04/07/2002. Dou fé. Santa Luzia, 04/07/2002. A Oficiala,

R-8/10999, em 11/04/2014 - PROTOCOLO: 76087, DE 11/04/2014 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Por Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro, nº 271039813, emitida em São Paulo, em 10/09/2013, em 06 (seis) vias, e Instrumento Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, emitido em São Paulo, em 10/09/2013, em 06 (seis) vias, juntamente apresentados, emitidos por **EUMACO COMERCIAL LTDA**, CNPJ 09.353.578/0001-04, com sede na Avenida Brasília, 1231, São Benedito, Santa Luzia-MG, Cep 33120-510, neste ato representada por Euler Martins Costa, abaixo qualificado, em que os avalistas/alienantes **EULER MARTINS COSTA**, empresário, CI M2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, e s/m **NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA**, empresária, CI M1182915, SSP/MG, CPF

Continua no verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

PARA COMPROVAÇÃO CONSULTE O SITE DA CERTIDÃO
Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

27

Número do documento: 25033121135974800010419041418
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135974800010419041418
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

782.281.406-06, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Décio Salema, 160, Bairro Palmares, Belo Horizonte-MG, aliena o imóvel desta matrícula, suas benfeitorias, acessões, construções existentes e as que forem acrescidas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 de 20/11/1997, em caráter fiduciário, **ao Credor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 2041 e 2235, Vila Olímpica, São Paulo/SP, CNPJ 90.400.888/0001-42, **em garantia do crédito concedido à emitente no valor total de R$900.000,00, e demais condições constantes da cédula.** A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel deste matrícula e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertences que lhe forem eventualmente acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e permanecerá íntegra até que o CLIENTE cumpra todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio fiduciário. Mediante o presente registro, está constituída a propriedade fiduciária em nome do BANCO e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se o ALIENANTE possuidor direto e o BANCO seu possuidor indireto e proprietário fiduciário do imóvel. O valor atribuído ao imóvel dado em garantia é de R$1.130.000,00. Ficam eleitos os foros da Comarca de São Paulo ou do domicílio do réu, a critério do autor da demanda, para dirimir quaisquer questões oriundas desta Cédula. **Demais condições e especificações são as constantes da Cédula, aqui arquivada, pelas quais as partes se obrigam a cumprir.** Apresentadas neste Serviço Registral: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 16:41:25, do dia 23/01/2014, válida até 22/07/2014, código de controle da certidão: E110.CADD.05F6.654F; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 076192014-88888578, emitida em 14/03/2014, válida até 10/09/2014, ambas em nome da emitente; e ainda, declarações no seguinte ter: "Declaro, sob as penas da lei, que não me constituo em firma individual, bem como que não sou, nem nunca fui contribuinte da Previdência social como empregador e que não mantenho ou mantive a meu serviço segurados empregados ou trabalhadores avulsos, não estando, portanto, sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação de Certidão Negativa de débito - CND, a que alude o artigo 10 da Lei nº 8.870, de 15/04/94", declarações datadas de 23/08/2013, assinadas pelos avalistas/alienantes, Euler Martins Costa e Neiva Rodrigues Vilaça Costa. Emolumentos.R$1.665,86; Recompe.R$99,94; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$1.362,98; Total:R$3.128,78. Dou fé. Santa Luzia, 11/04/2014. A Oficiala,

AV-9/10999, em 11/04/2014 - PROTOCOLO: 76087, DE 11/04/2014 - ANOTAÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO- Cédula de Crédito Bancário

Continua na ficha de nº2

Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

PERÍCIA SIMPLIFICADA - MODELO CERTIDÃO

28

Número do documento: 25033121135974800010419041418
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135974800010419041418
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

CONT. MATRICULA:10999 FICHA Nº 2

Capital de Giro registrada sob nº 1256, Lº 3, Auxiliar, em 11/04/2014, deste Serviço Registral de Imóveis. Emolumentos.R$11,86; Recompe.R$0,71; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$3,95; Total:R$16,52. Arquivamento: Emolumentos.R$184,80; Recompe.R$10,92; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$61,32; Total:R$257,04. Indicação do Registro: Emolumentos.R$73,60; Recompe.R$4,40; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$24,20; Total:R$102,20. Prenotação: Emolumentos.R$22,82; Recompe.R$1,37; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$4,88; Total:R$29,07. Dou fé. Santa Luzia, 11/04/2014. A Oficiala,

AV-10/10999, em 14/05/2014 - PROTOCOLO: 76391, DE 14/05/2014 - LANÇAMENTO DE VENCIMENTO DE ÚLTIMA PARCELA- Procede-se a esta averbação, a requerimento de Banco Santander (Brasil) S/A, com sede em São Paulo/SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Vila Olimpia, Bloco A, CNPJ 90.400.888/0001-42, neste ato representado por seus procuradores, Camila Rossi Lopes e Lidia Araujo Martins, datado de 07/05/2014, solicitando a presente averbação no imóvel desta matrícula, o qual foi dado em alienação fiduciária conforme registro 8 acima, pelo contrato de nº 271039813 no valor de R$900.000,00 (novecentos mil reais) com prazo inicial em 10/09/2013, **para constar o vencimento da última parcela em 28/08/2017**. Emolumentos.R$11,86; Recompe.R$0,71; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$3,95; Total:R$16,52. Arquivamento: Emolumentos.R$39,60; Recompe.R$2,34; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$13,14; Total:R$55,08. Prenotação: Emolumentos.R$22,82; Recompe.R$1,37; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$4,88; Total:R$29,07. Dou fé. Santa Luzia, 14/05/2014. A Oficiala,

AV-11/10999, em 29/08/2018 - PROTOCOLO: 92620, DE 20/08/2018 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Procede-se a esta averbação a requerimento de Euler Martins Costa, datado de 20/08/2018, para constar autorização dada pelo(a) credor(a) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., em instrumento particular, datado de 13/08/2018, aqui arquivado, comprovando o pagamento integral do financiamento, **para cancelar a propriedade fiduciária (Cédula de Crédito Bancário) registrada sob nº 8 desta matrícula**. Valor Fiscal: R$900.000,00. Código DAP: 4140-0 (1) - Emolumentos R$58,69; Recompe R$3,52; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$19,36; Total R$81,57. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (4) - Emolumentos R$21,68; Recompe R$1,28; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$7,20; Total R$30,16. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) -

Continua no Verso .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

PARA SIMPLES CONSULTA - VÁLIDA COMO CERTIDÃO
Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

Emolumentos R$28,13; Recompe R$1,69; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$6,02; Total: R$35,84. ISS (2%) R$3,11. Dou fé. Santa Luzia, 29/08/2018. A Oficiala,

Ficando ainda canceladas as averbações 9 e 10, referentes à mesma Cédula. Dou fé. Santa Luzia, 29/08/2018. A Oficiala,

R-12/10999, em 12/09/2018 - PROTOCOLO: 92991, DE 21/09/2018 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA- Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Alienação Fiduciária de Bens - Hipoteca, Nº 237/6348/2809, datada de 28/09/2018, em forma legal, apresentada em 02 (duas) vias, sendo: **EMITENTE: EUMACO COMERCIAL LTDA**, CNPJ: 09.353.578/0001-04, situada na Avenida Brasília, nº 1.231, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, cep: 33120-563 - Código Agência: 6348, Dígito: 7, Nome Agência: AG.EMP.CONTAGEM, Conta Corrente: 742, Dígito: 0; sendo **AVALISTAS: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 06.065.202/0001-06, situada a Rua dos Goitacazes, nº 216, loja 01, Bairro Centro, em Belo Horizonte-MG, cep: 30190-050; **EULER MARTINS COSTA**, brasileiro, empresário, casado, CI M-2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675; **TERCEIROS GARANTIDORES: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 06.065.202/0001-06, situada a Rua dos Goitacazes, nº 216, loja 01, Bairro Centro, em Belo Horizonte-MG, cep: 30190-050; **EULER MARTINS COSTA**, brasileiro, empresário, casado, CI M-2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675, e **NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA**, brasileira, empresária, casada, CI 1182915, SSP/MG, CPF 782.281.406-06, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675, **o imóvel desta matrícula, foi alienado fiduciariamente pelo(s) proprietário(s)/avalista(s)/terceiro(s) garantidor(es), EULER MARTINS COSTA e s/m NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA, acima qualificado(s), em caráter fiduciário, e em garantia do pagamento da dívida ora contratada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações cedulares legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei nº 10.931/04, ao Credor: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, em garantia do pagamento da dívida, no valor de R$4.300.000,00 (juntamente com outro imóvel)** - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO: **VALOR LIBERADO/SOLICITADO:** R$4.300.000,00. **PRAZO DA OPERAÇÃO:** 1826 meses. **DATA PARA LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** 28/09/2018. **ENCARGOS PREFIXADOS:** Taxa de Juros Efetiva: (nada consta) ao mês;

Continua na ficha de nº3

PARA FINS DE CONSULTA. VIDE CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR
Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

30

Número do documento: 25033121135974800010419041418
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135974800010419041418
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

CONT. MATRICULA:10999 FICHA Nº 3

Taxa de Juros Efetiva: (nada consta) ao ano. **ENCARGOS PÓS-FIXADOS: PARÂMETRO REAJ.:** cdi; **PERC. PARÂMETRO:** 100%; **TAXA DE JUROS:** 0,4470 ao mês; **TAXA DE JUROS:** 5,4979 ao ano; **PERÍODO DA CAPITALIZAÇÃO:** Diária. **VALOR DO IOF:** R$82.232,59. **VALOR DA(S) TARIFA(S):** R$2.615,00. **TAXA DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:** 3%; **QUANTIDADE PARCELA:** 60. **VALOR DA PARCELA:** R$91.296,51. **PERIODICIDADE PAGAMENTO DAS PARCELAS:** De acordo com o item 1.3 da Cláusula 1 do Quadro VI - Condições da Operação do contrato. **ENCARGOS MORATÓRIOS:** Conforme Cláusula 5 do Quadro V - Condições da Operação. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Contagem-MG. **VENCIMENTO DA 1ª PARCELA:** 29/10/2018. **VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA:** 28/09/2023. **SEGURO PRESTAMISTA:** Não. **VALOR DO PRÊMIO:** Nada consta. **VALOR DA GARANTIA:** R$4.310.000,00. **PERCENTUAL DA GARANTIA EM RELAÇÃO AO PRINCIPAL:** 100,23%. **PAGAMENTOS AUTORIZADOS: TRIBUTOS:** R$82.232,59; **SEGUROS:** Nada consta; **TARIFAS:** R$2.615,00; **PAGTOS. SERVIÇOS TERCEIROS:** Nada consta; **REGISTRO:** Nada consta; **TOTAL:** R$84.847,59. **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** CONTAGEM-MG, 06/09/2018. **LIBERAÇÃO DO CRÉDITO E AMORTIZAÇÃO:** O valor do crédito acima mencionado, deduzidas as despesas de valor do IOF e valor da(s) tarifa(s), será lançado a crédito na Conta-Corrente da Emitente, Agência 6348-7, AG. EMP. CONTAGEM, Conta Corrente 742-0. O lançamento será feito na data acima mencionada, desde que a Emitente comprove o registro da presente Cédula de Crédito Bancário junto à matrícula do imóvel dado em garantia. A Cédula será automaticamente cancelada e deixará de produzir efeito jurídico caso a Emitente não cumpra a condição acima descrita, estabelecida para o lançamento do crédito na sua conta corrente, até a data indicada no Quadro II-2.1 (1826 dias) da cédula, salvo se a Emitente e o Credor resolverem aditá-la de comum acordo para modificar o prazo para o cumprimento da condição. Por força deste instrumento, a **Emitente** e/ou o(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)** cede(m) e transfere(m) ao **Credor** a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel desta matrícula, reservandolhe(s), somente, a posse direta na forma da lei, e obriga(m)-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessores, a fazer a alienação fiduciária aqui prevista, bem como todos os termos da presente Cédula sempre bons, firmes e valiosos, respondendo pela evicção na forma da lei. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel desta matrícula e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas. Mediante o registro desta Cédula junto ao(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis competente(s), estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **Credor** e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se a **Emitente** e/ou o(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)** possuidor(es) direto(s) e o

Continua no Verso .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

PARA FINS DE PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL

Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

31

Número do documento: 25033121135974800010419041418
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135974800010419041418
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Credor possuidor indireto e proprietário fiduciário do(s) imóvel (is) ora oferecido(s) em garantia. Fica eleito o foro da Comarca do domicílio do Emitente. Demais condições e especificações são as constantes da Cédula, aqui arquivada. Foram apresentadas neste Serviço Registral: Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, em nome da EUMACO COMERCIAL LTDA, emitida às 07:59:28 do dia 28/03/2018, válida até 24/09/2018, código de controle da certidão: 4903.80FA.37A4.9C7F; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, em nome da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, emitida às 12:35:22 do dia 23/07/2018, válida até 19/01/2019, código de controle da certidão: 18E2.0BA2.A9EC.F235. Valor Fiscal: R$2.150.000,00. Código DAP: 4522-9 (1) Emolumentos R$2.566,27; Recompe R$153,97; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$2.099,67; Total: R$4.819,91. Dou fé. Santa Luzia, 12/09/2018. A Oficiala,

AV-13/10999, em 16/06/2020 - PROTOCOLO: 99499, DE 12/06/2020 - ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO- Nos termos do Aditivo à Cédula de Crédito Bancário Capital de Giro nº 237/6348/2809, emitido em Contagem-MG, em 07/04/2020, apresentado em 02 (duas) vias, tendo sido a Cédula emitida em Contagem-MG, em 06/09/2018, e acima registrada, sendo: **EMITENTE: EUMACO COMERCIAL LTDA**, CNPJ: 09.353.578/0001-04, situada na Avenida Brasília, nº 1.231, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, CEP: 33120-563; **AVALISTA E DEVEDOR SOLIDÁRIO: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 06.065.202/0001-06, situada a Rua dos Goitacazes, nº 216, loja 01, Bairro Centro, em Belo Horizonte-MG, CEP: 30190-050; **EULER MARTINS COSTA**, brasileiro, empresário, casado, CI M-2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675, e seu cônjuge autorizante **NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA**, brasileira, empresária, casada, CI 1182915, SSP/MG, CPF 782.281.406-06; **TERCEIROS GARANTIDORES: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada; **EULER MARTINS COSTA**, acima qualificado; e **NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA**, acima qualificada; **e como Credor: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no "Núcleo Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP. Sendo assim, considerando que: No local e na data indicados no Quadro II-6 (Contagem-MG, 06/09/2018), a Emitente emitiu, em favor do Credor, a Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro nº 237/6348/2809 (Cédula), conforme os termos e as condições nela previstas e nos eventuais aditivos; O valor do saldo devedor da Emitente representa, nesta data, o valor indicado no Quadro II-5 (R$3.842.711,90); e, a Emitente solicitou e o Credor concordou em aditar a Cédula para prorrogar o prazo de seu vencimento, isto**

Continua na ficha de nº4

PARA FINS PROCESSUAIS. NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

CONT.MATRICULA: 10999 FICHA 4

posto, resolvem as partes celebrar este Aditivo à Cédula (Aditivo), nos seguintes termos e condições: Este aditivo tem por objeto prorrogar o prazo de vencimento da Cédula pelos dias indicados no Quadro IV-1 (Prazo de Prorrogação - 1330 dias), fixando seu vencimento para a data indicada no Quadro IV-2 (28/11/2023). Em decorrência da prorrogação aqui estipulada, a Emitente, conforme legislação em vigor, poderá pagar, neste ato ou financiado, o valor indicado no Quadro IV-12, relativo ao IOF - Imposto sobre operações Financeiras, se houver, assim como o valor da Tarifa de Aditamento indicado no Quadro IV-13 em razão deste Aditivo, se houver, constante do Quadro de Tarifas afixado nas Agências do Credor e divulgada no site do Credor, no endereço www.bradesco.com.br. A emitente autoriza o Credor a debitar da conta-corrente, na data de assinatura deste Aditivo, os valores do IOF e da Tarifa de Aditamento, se devidos, caso os valores não sejam financiados. Em decorrência da alteração ora realizada, a operação de empréstimo passará a vigorar de acordo com as condições indicadas no Quadro IV, mediante a permanência das demais características e condições da Cédula não alteradas por meio deste Aditivo. **CONDIÇÕES DA CÉDULA APÓS ESSE ADITIVO- 1. Prazo de Prorrogação: 1330 dias; 2. Data de Vencimento da Cédula: 28/11/2023; 3. Vencimento da 1ª Parcela: 29/06/2020; Encargos: Pós-fixados; 4. Encargos Prefixados: Taxa de Juros xxx% a.m. / xxx% a.a.; 5. Encargos Pós-Fixados: Taxa de Juros 0,4470% a.m. / 5,4979% a.a.; 6. Parâmetro de Reajuste: CDI; 7. Percentual do Parâmetro: 100%; 8. Periodicidade de Flutuação: Diário; 9. Quantidade de Parcela(s): 42; 10. Valor da(s) Parcelas(s) R$ fluxo informado abaixo; 11. Periodicidade do Pagto da(s) Parcela (s) fluxo informado abaixo; 12. Valor do IOF: Nada consta; 13. Valor da Tarifa de Aditamento: Nada consta; 14. Praça de Pagamento: Contagem-MG. 15. Pagamento do Valor Financiado - Demonstrativo Geral das Parcelas - Parc. 001, Vencimento 29/06/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 002, Vencimento 28/07/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 003, Vencimento 28/08/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 004, Vencimento 28/09/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 005, Vencimento 28/10/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 006, Vencimento 30/11/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 007, Vencimento 28/12/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 008, Vencimento 28/01/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 009, Vencimento 01/03/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 010, Vencimento 29/03/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 011, Vencimento 28/04/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 012, Vencimento 28/05/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 013, Vencimento 28/06/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 014, Vencimento 28/07/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 015, Vencimento**

Continua no Verso . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

30/08/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 016, Vencimento
28/09/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 017, Vencimento
28/10/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 018, Vencimento
29/11/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 019, Vencimento
28/12/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 020, Vencimento
28/01/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 021, Vencimento
02/03/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 022, Vencimento
28/03/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 023, Vencimento
28/04/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 024, Vencimento
30/05/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 025, Vencimento
28/06/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 026, Vencimento
28/07/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 027, Vencimento
29/08/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 028, Vencimento
28/09/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 029, Vencimento
29/10/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 030, Vencimento
28/11/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 031, Vencimento
28/12/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 032, Vencimento
30/01/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 033, Vencimento
28/02/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 034, Vencimento
28/03/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 035, Vencimento
28/04/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 036, Vencimento
29/05/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 037, Vencimento
28/06/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 038, Vencimento
28/07/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 039, Vencimento
28/08/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 040, Vencimento
28/09/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 041, Vencimento
30/10/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 042, Vencimento
28/11/2023, Valor Principal R$91.493,14; Total: R$3.842.711,90.

Disposições Gerais: A(s) garantia(s) constituídas na Cédula, no(s) aditivo(s) e/ou no(s) instrumento(s) a ela vinculado(s), permanecerá(ão) em pleno vigor até o final e integral liquidação de todas as obrigações assumidas na Cédula pela Emitente, pelo(s) Avalista(s) e Terceiro(s) Garantidor(es) qualificado(s) na Cédula e/ou nos instrumentos a ela vinculado(s) e que ora comparecem neste aditivo. A Emitente deverá apresentar ao Credor no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de celebração deste Aditivo, comprovante de seu registro/averbação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) outorgado(s) em garantia ao Credor, caso aplicável, sob pena de não o fazendo ser declarado o vencimento antecipado da Cédula e exigível o pagamento do saldo devedor em aberto. Conforme aplicável, o(s) Avalista(s) comparece(m) neste Aditivo, na condição de devedor(es) solidário(s), declarando-se ciente(s) e de pleno acordo com todos os seus termos e condições, responsabilizando-se incondicionalmente com a Emitente pelo cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não, por ela assumidas na Cédula e neste Aditivo. As avenças objeto deste Aditivo não importam novação das obrigações estabelecidas na Cédula e/ou nos aditivos, se aplicável. A

Continua na ficha de nº5

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO

Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

CONT.MATRICULA: 10999 FICHA 5

emitente ratifica a sua obrigação, assumida na Cédula, de pagar a dívida em dinheiro e reconhece a mesma como certa, líquida e exigível no seu vencimento. As partes ratificam, ainda, em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na Cédula e nos aditivos, inclusive a(s) garantia (s) não expressamente alteradas por este Aditivo. Demais condições e especificações são as constantes do Aditivo, aqui arquivado. Código DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R$16,69; Recompe R$1,00; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$5,56; Total R$23,25. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (5) Emolumentos R$30,90; Recompe R$1,85; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$10,25; Total R$43,00. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) Emolumentos R$32,11; Recompe R$1,93; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$6,87; Total R$40,91. ISS(2%) R$2,66. Dou fé. Santa Luzia, 16/06/2020. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Solicitado por: 06180632693 - Data da Solicitação: 01/09/2021 11:08

35

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

A.2 MATRÍCULA – RUA GERALDO TEIXEIRA DA COSTA, 1248

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS - Registro de Imóveis
Beatriz de Almeida Teixeira, Oficial Do Serviço Registral de Imóveis da Comarca Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.

Cartório de Registro de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" - Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - Tel.: 31-3641-1082 - Hor. Func. Segunda a sexta-feira de 09:00 as 12:00 e 13:00 as 17:00 horas.

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 36343 DATA: 27/05/2011 FICHA Nº 1

IMÓVEL: Lote de terreno nº 27 (vinte e sete), da quadra nº 131 (cento e trinta e um), do BAIRRO SÃO BENEDITO, em Santa Luzia-MG, com área de 405,00m² (quatrocentos e cinco metros quadrados), com frente para a Rua Geraldo Teixeira da Costa, com o seguinte memorial descritivo: Iniciando a locação no piquete cravado lado direito na Rua Geraldo Teixeira da Costa seguindo em frente 30,00m (trinta metros) confronta com o lote 26 de Altayr Ecy do Couto, endereço Rua Geraldo Teixeira da Costa nº 1232 Bairro São Benedito, Santa Luzia; virando a esquerda 90º (noventa graus) seguindo em frente 13,50m (treze metros e cinquenta) confronta com o lote 17 do Supermercado Decisão Fácil, Avenida Brasilia nº 1231, Bairro São Benedito, Santa Luzia, virando a esquerda noventa graus confronta com lote 28 do Laboratório Hermes Pardine endereço Avenida Brasília nº 1247, Bairro São Benedito, Santa Luzia; virando esquerda 90º (noventa graus) seguindo pelo bordo esquerdo da Rua Geraldo Teixeira da Costa 13,50m (treze metros e cinquenta) fecha no piquete lado direito na Rua Geraldo Teixeira da Costa onde deu início a locação. Memorial descritivo datado de abril de 2008, feito pelo responsável técnico Adalberto Antunes do Amaral, registro 04.0.0000009061, ART nº 14201100000000133189 quitada, constante no processo de usucapião. **PROPRIETÁRIO(A)(S):** ADÉLIA FELIPE RODRIGUES, brasileira, solteira, doméstica, residente em Belo Horizonte-MG . **REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** Registro 25158, fls. 217, do Lº 3-AM, deste Serviço Registral. A Oficiala,

R-1/36343, em 27/05/2011 - PROTOCOLO: 66858, DE 27/05/2011 - USUCAPIÃO- Nos termos do Mandado de Usucapião, datado de 19/05/2011, o imóvel desta matrícula foi usucapido por: **GERALDO AURÉLIO BARROZO**, brasileiro, viúvo, aposentado, CI M884033, SSP/MG, CPF 119.042.756-72, residente e domiciliado na Rua Geraldo Teixeira da Costa, 1248, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, em face de ADÉLIA FELIPE RODRIGUES, Processo nº 0245.08.148208-6, da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia-MG, conforme sentença do MM. Juiz de Direito, Dr. Rogério Santos Araújo Abreu, datada de 09/12/2010. Isento de ITBI, conforme Lei 1846/96. Quitação Municipal de 18/03/2011. Inscrições Cadastrais: 2.3.084.003.0121-001/002/003/004. Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia por R$63.898,77. Emolumentos.R$0,00; RECOMPE.R$0,00; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$0,00, por determinação judicial. Dou fé. Santa Luzia, 27/05/2011. A Oficiala,

R-2/36343, em 27/09/2012 - PROTOCOLO: 70480, DE 24/09/2012 - COMPRA E VENDA- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 126, Lº 185, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Santa

Continua no verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

Luzia-MG, datada de 27/07/2012, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 06.065.202/0001-06, com sede na Rua Decio Salema, nº 160, Bairro Palmares, Belo Horizonte-MG, representada neste ato por Euler Martins Costa, brasileiro, empresário, CI.M-2.085.833-MG, CPF 057.551.406-00, residente em Belo Horizonte-MG, por compra a: GERALDO AURÉLIO BARROZO, brasileiro, viúvo, aposentado, CI M884033, SSP/MG, CPF 119.042.756-72, residente na Rua Geraldo Teixeira da Costa, nº 1240, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, pelo preço de **R$300.000,00.** ITBI pago sobre R$300.000,00, no valor de R$6.000,00, em 11/07/2012, no(a) CEF. Quitação Municipal apresentada. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433 de 18/12/85. O(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) declara(m) que de fato vendeu(ram) o imóvel, na situação em que se encontra descrito, não tendo no mesmo edificado ou feito qualquer alteração ou modificação que gerasse tributo ao INSS não estando sujeito a apresentação da Certidão Negativa de Débito para com o mesmo, qualquer benfeitoria ou alteração que por ventura exista no imóvel foi executada pelo(s) outorgado(s) comprador(es), sob sua responsabilidade. Suspensa apresentação da CND estadual, conforme ADIN nº 410.449-5/000 de 28/06/2004. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos.R$1.165,34; Recompe.R$69,92; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R$684,40; Total:R$1.919,66. Dou fé. Santa Luzia, 27/09/2012. A Oficiala,

R-3/36343, em 12/09/2018 - PROTOCOLO: 92991, DE 11/09/2018 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA-

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Alienação Fiduciária de Bens - Hipoteca, Nº 237/6348/2809, datada de 28/09/2018, em forma legal, apresentada em 02 (duas) vias, sendo: **EMITENTE: EUMACO COMERCIAL LTDA**, CNPJ: 09.353.578/0001-04, situada na Avenida Brasília, nº 1.231, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, cep: 33120-563 - Código Agência: 6348, Dígito: 7, Nome Agência: AG.EMP.CONTAGEM, Conta Corrente: 742, Dígito: 0; sendo **AVALISTAS: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 06.065.202/0001-06, situada a Rua dos Goitacazes, nº 216, loja 01, Bairro Centro, em Belo Horizonte-MG, cep: 30190-050; **EULER MARTINS COSTA**, brasileiro, empresário, casado, CI M-2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675; **TERCEIROS GARANTIDORES: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 06.065.202/0001-06, situada a Rua dos Goitacazes, nº 216, loja 01, Bairro Centro, em Belo Horizonte-MG, cep: 30190-050; **EULER**

Continua na ficha de nº2

37

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS - Registro de Imóveis
Beatriz de Almeida Teixeira, Oficial Do Serviço Registral de Imóveis da Comarca Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.

Cartório de Registro de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" - Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - Tel: 31-3641-1082 - Hor. Func. Segunda a sexta-feira de 09:00 as 12:00 e 13:00 as 17:00 horas.

CONT. MATRICULA:36343 FICHA Nº 2

MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, casado, CI M-2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675, e **NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA,** brasileira, empresária, casada, CI 1182915, SSP/MG, CPF 782.281.406-06, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675, **o imóvel desta matrícula, foi alienado fiduciariamente pelo(s) proprietário(s)/avalista(s)/terceiro(s) garantidor(es), DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, acima qualificado(s), em caráter fiduciário, e em garantia do pagamento da dívida ora contratada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações cedulares legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei nº 10.931/04, ao Credor: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, em garantia do pagamento da dívida, no valor de R$4.300.000,00 (juntamente com outro imóvel)** - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO: **VALOR LIBERADO/SOLICITADO:** R$4.300.000,00. **PRAZO DA OPERAÇÃO:** 1826 meses. **DATA PARA LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** 28/09/2018. **ENCARGOS PREFIXADOS:** Taxa de Juros Efetiva: (nada consta) ao mês; Taxa de Juros Efetiva: (nada consta) ao ano. **ENCARGOS PÓS-FIXADOS: PARÂMETRO REAJ.:** cdi; **PERC. PARÂMETRO:** 100%; **TAXA DE JUROS:** 0,4470 ao mês; **TAXA DE JUROS:** 5,4979 ao ano; **PERÍODO DA CAPITALIZAÇÃO:** Diária. **VALOR DO IOF:** R$82.232,59. **VALOR DA(S) TARIFA(S):** R$2.615,00. **TAXA DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:** 3%; **QUANTIDADE PARCELA:** 60. **VALOR DA PARCELA:** R$91.296,51. **PERIODICIDADE PAGAMENTO DAS PARCELAS:** De acordo com o item 1.3 da Cláusula 1 do Quadro VI - Condições da Operação do contrato. **ENCARGOS MORATÓRIOS:** Conforme Cláusula 5 do Quadro V - Condições da Operação. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Contagem-MG. **VENCIMENTO DA 1ª PARCELA:** 29/10/2018. **VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA:** 28/09/2023. **SEGURO PRESTAMISTA:** Não. **VALOR DO PRÊMIO:** Nada consta. **VALOR DA GARANTIA:** R$4.310.000,00. **PERCENTUAL DA GARANTIA EM RELAÇÃO AO PRINCIPAL:** 100,23%. **PAGAMENTOS AUTORIZADOS: TRIBUTOS:** R$82.232,59; **SEGUROS:** Nada consta; **TARIFAS:** R$2.615,00; **PAGTOS. SERVIÇOS TERCEIROS:** Nada consta; **REGISTRO:** Nada consta; **TOTAL:** R$84.847,59. **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** CONTAGEM-MG, 06/09/2018. **LIBERAÇÃO DO CRÉDITO E AMORTIZAÇÃO:** O valor do crédito acima mencionado, deduzidas as despesas de valor do IOF e valor da(s) tarifa(s), será lançado a crédito na Conta-Corrente da Emitente, Agência 6348-7, AG. EMP. CONTAGEM, Conta Corrente 742-0. O lançamento será feito na data acima mencionada, desde que a Emitente comprove o registro da presente Cédula de Crédito Bancário junto à matrícula do imóvel dado em garantia. A Cédula

Continua no Verso

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

38

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

será automaticamente cancelada e deixará de produzir efeito jurídico caso a Emitente não cumpra a condição acima descrita, estabelecida para o lançamento do crédito na sua conta corrente, até a data indicada no Quadro II-2.1 (1826 dias) da cédula, salvo se a Emitente e o Credor resolverem aditá-la de comum acordo para modificar o prazo para o cumprimento da condição. Por força deste instrumento, a **Emitente** e/ou o(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)** cede(m) e transfere(m) ao **Credor** a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel desta matrícula, reservando-lhe(s), somente, a posse direta na forma da lei, e obriga(m)-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessores, a fazer a alienação fiduciária aqui prevista, bem como todos os termos da presente Cédula sempre bons, firmes e valiosos, respondendo pela evicção na forma da lei. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel desta matrícula e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas. Mediante o registro desta Cédula junto ao(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis competente(s), estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **Credor** e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se a **Emitente** e/ou o(s) **Terceiro(s) Garantidor(es)** possuidor(es) direto(s) e o **Credor** possuidor indireto e proprietário fiduciário do(s) imóvel (is) ora oferecido(s) em garantia. Fica eleito o foro da Comarca do domicílio do Emitente. Demais condições e especificações são as constantes da Cédula, aqui arquivada. Foram apresentadas neste Serviço Registral: Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, em nome da EUMACO COMERCIAL LTDA, emitida às 07:59:28 do dia 28/03/2018, válida até 24/09/2018, código de controle da certidão: 4903.80FA.37A4.9C7F; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, em nome da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, emitida às 12:35:22 do dia 23/07/2018, válida até 19/01/2019, código de controle da certidão: 18E2.0BA2.A9EC.F235. Valor Fiscal: R$2.150.000,00. Código DAP: 4522-9 (1) Emolumentos R$2.566,27; Recompe R$153,97; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$2.099,67; Total: R$4.819,91. Código DAP: 8101-8 (21) Arquivamento: Emolumentos R$113,82; Recompe R$6,72; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$37,80; Total: R$158,34. Código DAP: 4301-8 (2) Indicação de Registro: Emolumentos R$9,06; Recompe R$0,54; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$2,98; Total: R$12,58. Código DAP: 4701-9 (1) Emolumentos R$28,13; Recompe R$1,69; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$6,02; Total: R$35,84; ISS(2%) - R$106,31. Dou fé. Santa Luzia, 12/09/2018. A Oficiala.

AV-4/36343, em 16/06/2020 - PROTOCOLO: 99499, DE 12/06/2020 -

Continua na ficha de nº3

Número do documento: 25033121135989000010419039470
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121135989000010419039470
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:13:59

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS - Registro de Imóveis

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficial Do Serviço Registral de Imóveis da Comarca Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.

Cartório de Registro de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" - Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - Tel.: 31-3641-1082 - Hor. Func. Segunda a sexta-feira de 09:00 as 12:00 e 13:00 as 17:00 horas.

34

CONT.MATRICULA: 36343 FICHA 3

ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO- Nos termos do Aditivo à Cédula de Crédito Bancário Capital de Giro nº 237/6348/2809, emitido em Contagem-MG, em 07/04/2020, apresentado em 02 (duas) vias, tendo sido a Cédula emitida em Contagem-MG, em 06/09/2018, e acima registrada, sendo: **EMITENTE: EUMACO COMERCIAL LTDA,** CNPJ: 09.353.578/0001-04, situada na Avenida Brasília, nº 1.231, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, CEP: 33120-563; **AVALISTA E DEVEDOR SOLIDÁRIO: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA,** CNPJ: 06.065.202/0001-06, situada a Rua dos Goitacazes, nº 216, loja 01, Bairro Centro, em Belo Horizonte-MG, CEP: 30190-050; **EULER MARTINS COSTA,** brasileiro, empresário, casado, CI M-2085833, SSP/MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Nicolina Pacheco, nº 296, apto. 803, bloco 01, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, cep: 31155-675, e seu cônjuge autorizante **NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA,** brasileira, empresária, casada, CI 1182915, SSP/MG, CPF 782.281.406-06; **TERCEIROS GARANTIDORES: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA,** acima qualificada; **EULER MARTINS COSTA,** acima qualificado; e **NEIVA RODRIGUES VILACA COSTA,** acima qualificada; e **como Credor: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no "Núcleo Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP. Sendo assim, considerando que: No local e na data indicados no Quadro II-6 (Contagem-MG, 06/09/2018), a Emitente emitiu, em favor do Credor, a Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro nº 237/6348/2809 (Cédula), conforme os termos e as condições nela previstas e nos eventuais aditivos; O valor do saldo devedor da Emitente representa, nesta data, o valor indicado no Quadro II-5 (R$3.842.711,90); e, a Emitente solicitou e o Credor concordou em aditar a Cédula para prorrogar o prazo de seu vencimento, isto posto, resolvem as partes celebrar este Aditivo à Cédula (Aditivo), nos seguintes termos e condições: Este aditivo tem por objeto prorrogar o prazo de vencimento da Cédula pelos dias indicados no Quadro IV-1 (Prazo de Prorrogação - 1330 dias), fixando seu vencimento para a data indicada no Quadro IV-2 (28/11/2023).** Em decorrência da prorrogação aqui estipulada, a Emitente, conforme legislação em vigor, poderá pagar, neste ato ou financiado, o valor indicado no Quadro IV-12, relativo ao IOF - Imposto sobre operações Financeiras, se houver, assim como o valor da Tarifa de Aditamento indicado no Quadro IV-13 em razão deste Aditivo, se houver, constante do Quadro de Tarifas afixado nas Agências do Credor e divulgada no site do Credor, no endereço www.bradesco.com.br. A emitente autoriza o Credor a debitar da conta-corrente, na data de assinatura deste Aditivo, os valores do IOF e da Tarifa de Aditamento, se devidos, caso os valores não sejam financiados. Em decorrência da alteração ora realizada, a operação de empréstimo passará a vigorar de acordo com as condições indicadas no Quadro IV, mediante a permanência das

Continua no Verso . 4 .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

40

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

demais características e condições da Cédula não alteradas pelo meio deste Aditivo. **CONDIÇÕES DA CÉDULA APÓS ESSE ADITIVO-** Prazo de Prorrogação: 1330 dias; 2. Data de Vencimento da Cédula: 28/11/2023; 3. Vencimento da 1ª Parcela: 29/06/2020; Encargos Pós-fixados; 4. Encargos Prefixados: Taxa de Juros xxx% a.m. / xxx% a.a.; 5. Encargos Pós-Fixados: Taxa de Juros 0,4470% a.m. / 5,4979% a.a.; 6. Parâmetro de Reajuste: CDI; 7. Percentual do Parâmetro: 100%; 8. Periodicidade de Flutuação: Diário; 9. Quantidade de Parcela(s): 42; 10. Valor da(s) Parcelas(s) R$ fluxo informado abaixo; 11. Periodicidade do Pagto da(s) Parcela (s) fluxo informado abaixo; 12. Valor do IOF: Nada consta; 13. Valor da Tarifa de Aditamento: Nada consta; 14. Praça de Pagamento: Contagem-MG. 15. Pagamento do Valor Financiado - Demonstrativo Geral das Parcelas - Parc. 001, Vencimento 29/06/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 002, Vencimento 28/07/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 003, Vencimento 28/08/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 004, Vencimento 28/09/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 005, Vencimento 28/10/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 006, Vencimento 30/11/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 007, Vencimento 28/12/2020, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 008, Vencimento 28/01/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 009, Vencimento 01/03/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 010, Vencimento 29/03/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 011, Vencimento 28/04/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 012, Vencimento 28/05/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 013, Vencimento 28/06/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 014, Vencimento 28/07/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 015, Vencimento 30/08/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 016, Vencimento 28/09/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 017, Vencimento 28/10/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 018, Vencimento 29/11/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 019, Vencimento 28/12/2021, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 020, Vencimento 28/01/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 021, Vencimento 02/03/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 022, Vencimento 28/03/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 023, Vencimento 28/04/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 024, Vencimento 30/05/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 025, Vencimento 28/06/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 026, Vencimento 28/07/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 027, Vencimento 29/08/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 028, Vencimento 28/09/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 029, Vencimento 29/10/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 030, Vencimento 28/11/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 031, Vencimento 28/12/2022, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 032, Vencimento 30/01/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 033, Vencimento 28/02/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 034, Vencimento 28/03/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 035, Vencimento

Continua na ficha de nº4

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

ERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS - Registro de Imóveis
iz de Almeida Teixeira, Oficial Do Serviço Registral de Imóveis da Comarca Santa Luzia, Estado de
s Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.

rio de Registro de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" - Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - Tel.:
641-1082 - Hor. Func. Segunda a sexta-feira de 09:00 as 12:00 e 13:00 as 17:00 horas.

41

CONT.MATRICULA: 36343 FICHA 4

28/04/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 036, Vencimento
29/05/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 037, Vencimento
28/06/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 038, Vencimento
28/07/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 039, Vencimento
28/08/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 040, Vencimento
28/09/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 041, Vencimento
30/10/2023, Valor Principal R$91.493,14; Parc. 042, Vencimento
28/11/2023, Valor Principal R$91.493,14; Total: R$3.842.711,90.

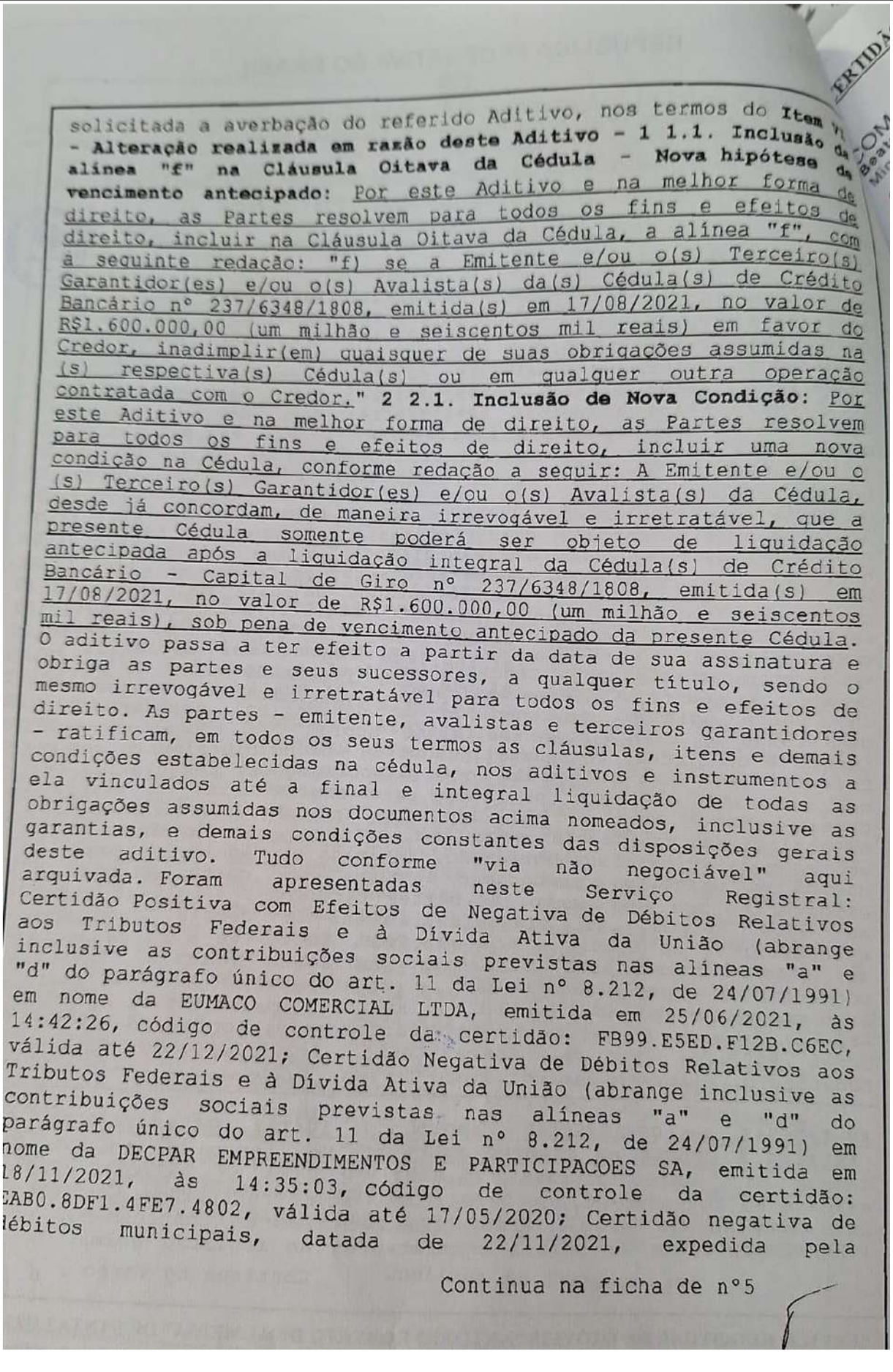
Disposições Gerais: A(s) garantia(s) constituídas na Cédula, no (s) aditivo(s) e/ou no(s) instrumento(s) a ela vinculado(s), permanecerá(ão) em pleno vigor até o final e integral liquidação de todas as obrigações assumidas na Cédula pela Emitente, pelo(s) Avalista(s) e Terceiro(s) Garantidor(es) qualificado(s) na Cédula e/ou nos instrumentos a ela vinculado(s) e que ora comparecem neste aditivo. A Emitente deverá apresentar ao Credor no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de celebração deste Aditivo, comprovante de seu registro/averbação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) outorgado(s) em garantia ao Credor, caso aplicável, sob pena de não o fazendo ser declarado o vencimento antecipado da Cédula e exigível o pagamento do saldo devedor em aberto. Conforme aplicável, o(s) Avalista(s) comparece (m) neste Aditivo, na condição de devedor(es) solidário(s), declarando-se ciente(s) e de pleno acordo com todos os seus termos e condições, responsabilizando-se incondicionalmente com a Emitente pelo cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não, por ela assumidas na Cédula e neste Aditivo. As avenças objeto deste Aditivo não importam novação das obrigações estabelecidas na Cédula e/ou nos aditivos, se aplicável. A emitente ratifica a sua obrigação, assumida na Cédula, de pagar a dívida em dinheiro e reconhece a mesma como certa, líquida e exigível no seu vencimento. As partes ratificam, ainda, em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na Cédula e nos aditivos, inclusive a(s) garantia (s) não expressamente alteradas por este Aditivo. Demais condições e especificações são as constantes do Aditivo, aqui arquivado. Código DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R$16,69; Recompe R$1,00; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$5,56; Total R$23,25. Dou fé. Santa Luzia, 16/06/2020. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

AV-5/36343, em 03/12/2021 - PROTOCOLO: 104123, DE 22/11/2021 - ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO- Nos termos do Aditivo à Cédula de Crédito Bancário Capital de Giro nº 237/6348/2809, emitida em Contagem-MG, em 07/04/2020, acima registrada - aditivo este apresentado em 03 (três) vias, emitido em Contagem-MG, em 17/08/2021, entre as partes contratantes no registro acima, foi

Continua no Verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00



solicitada a averbação do referido Aditivo, nos termos do **Item VI - Alteração realizada em razão deste Aditivo - 1 1.1. Inclusão da alínea "f" na Cláusula Oitava da Cédula - Nova hipótese de vencimento antecipado:** Por este Aditivo e na melhor forma de direito, as Partes resolvem para todos os fins e efeitos de direito, incluir na Cláusula Oitava da Cédula, a alínea "f", com a seguinte redação: "f) se a Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) e/ou o(s) Avalista(s) da(s) Cédula(s) de Crédito Bancário nº 237/6348/1808, emitida(s) em 17/08/2021, no valor de R$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) em favor do Credor, inadimplir(em) quaisquer de suas obrigações assumidas na (s) respectiva(s) Cédula(s) ou em qualquer outra operação contratada com o Credor." **2 2.1. Inclusão de Nova Condição:** Por este Aditivo e na melhor forma de direito, as Partes resolvem para todos os fins e efeitos de direito, incluir uma nova condição na Cédula, conforme redação a seguir: A Emitente e/ou o (s) Terceiro(s) Garantidor(es) e/ou o(s) Avalista(s) da Cédula, desde já concordam, de maneira irrevogável e irretratável, que a presente Cédula somente poderá ser objeto de liquidação antecipada após a liquidação integral da Cédula(s) de Crédito Bancário - Capital de Giro nº 237/6348/1808, emitida(s) em 17/08/2021, no valor de R$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), sob pena de vencimento antecipado da presente Cédula. O aditivo passa a ter efeito a partir da data de sua assinatura e obriga as partes e seus sucessores, a qualquer título, sendo o mesmo irrevogável e irretratável para todos os fins e efeitos de direito. As partes - emitente, avalistas e terceiros garantidores - ratificam, em todos os seus termos as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula, nos aditivos e instrumentos a ela vinculados até a final e integral liquidação de todas as obrigações assumidas nos documentos acima nomeados, inclusive as garantias, e demais condições constantes das disposições gerais deste aditivo. Tudo conforme "via não negociável" aqui arquivada. Foram apresentadas neste Serviço Registral: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" e "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991) em nome da EUMACO COMERCIAL LTDA, emitida em 25/06/2021, às 14:42:26, código de controle da certidão: FB99.E5ED.F12B.C6EC, válida até 22/12/2021; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" e "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991) em nome da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA, emitida em 18/11/2021, às 14:35:03, código de controle da certidão: CAB0.8DF1.4FE7.4802, válida até 17/05/2020; Certidão negativa de débitos municipais, datada de 22/11/2021, expedida pela

Continua na ficha de nº5

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA ESTADO DE MINAS GERAIS - Registro de Imóveis

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficial Do Serviço Registral de Imóveis da Comarca Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.

Cartório de Registro de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" - Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - Tel.: (31)-3641-1082 - Hor. Func. Segunda a sexta-feira de 09:00 as 12:00 e 13:00 as 17:00 horas.

CONT.MATRICULA: 36343 FICHA 5

Prefeitura Municipal de Santa Luzia/MG, número 05664/2021, válida até 20/02/2022, **Inscrição Cadastral: 2.3.084.003.0653-001.** Código DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R$17,74; Recompe R$1,06; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$5,91; Total R$24,71. Dou fé. Santa Luzia, 03/12/2021. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

AV-6/36343, em 09/05/2022 - PROTOCOLO: 105592, DE 29/04/2022 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Procede-se a esta averbação a requerimento de César Fernandes, datado de 29/04/2022, para constar Termo de Quitação e Liberação de Garantia dada pelo(a) credor(a) BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, em instrumento particular, datado de 11/04/2022, aqui arquivado, comprovando o pagamento integral do financiamento, **para cancelar a Cédula de Crédito Bancário - Alienação Fiduciária registrada sob nº 3 desta matrícula e seus aditivos. Inscrição Cadastral do Imóvel: 2.3.084.003.0121-001.** Valor Fiscal: R$4.300.000,00. Código DAP: 4140-0 (1) - Emolumentos R$86,10; Recompe R$5,17; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$28,40; Total R$119,67. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (5) - Emolumentos R$39,70; Recompe R$2,40; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$13,20; Total R$55,30. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) - Emolumentos R$41,27; Recompe R$2,48; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$8,83; Total: R$52,58. ISS(2%) R$3,81. Dou fé. Santa Luzia, 09/05/2022. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Santa Luzia, 17 de Fevereiro de 2023.

A Oficial

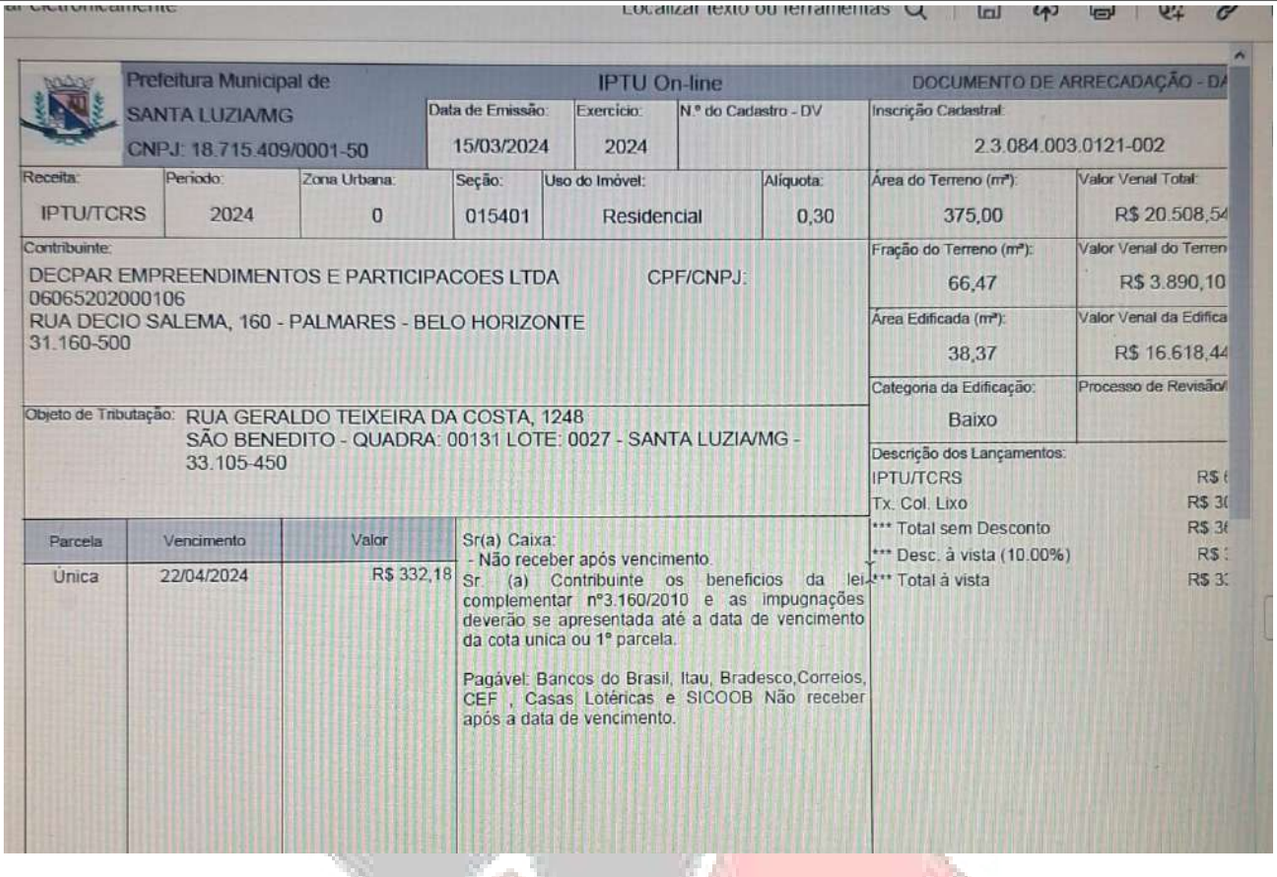
- Beatriz de Almeida Teixeira -

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA
Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG
CEP: 33010-000 - Tel.: (31) 3641-1082
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA LUZIA
SELO DE CONSULTA: GJY96297
CODIGO DE SEGURANÇA: 1080.6793.0342.9656
Quantidade de atos praticados: 007
Ato(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala
Emol: R$ 264,03 - TFJ: R$ 65,31
Valor Final: R$ 329,34 - ISSQN: R$ 4,98
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres
COMARCA DE SANTA LUZIA

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00



Prefeitura Municipal de SANTA LUZIA/MG
CNPJ: 18.715.409/0001-50

IPTU On-line — DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO - DA

Data de Emissão:	Exercício:	N.º do Cadastro - DV	Inscrição Cadastral:
15/03/2024	2024		2.3.084.003.0121-002

Receita:	Período:	Zona Urbana:	Seção:	Uso do Imóvel:	Alíquota:
IPTU/TCRS	2024	0	015401	Residencial	0,30

Contribuinte:
DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA CPF/CNPJ:
06065202000106
RUA DECIO SALEMA, 160 - PALMARES - BELO HORIZONTE
31.160-500

Objeto de Tributação: RUA GERALDO TEIXEIRA DA COSTA, 1248
SÃO BENEDITO - QUADRA: 00131 LOTE: 0027 - SANTA LUZIA/MG - 33.105-450

Área do Terreno (m²):	Valor Venal Total:
375,00	R$ 20.508,54
Fração do Terreno (m²):	Valor Venal do Terren
66,47	R$ 3.890,10
Área Edificada (m²):	Valor Venal da Edifica
38,37	R$ 16.618,44
Categoria da Edificação:	Processo de Revisão/
Baixo	

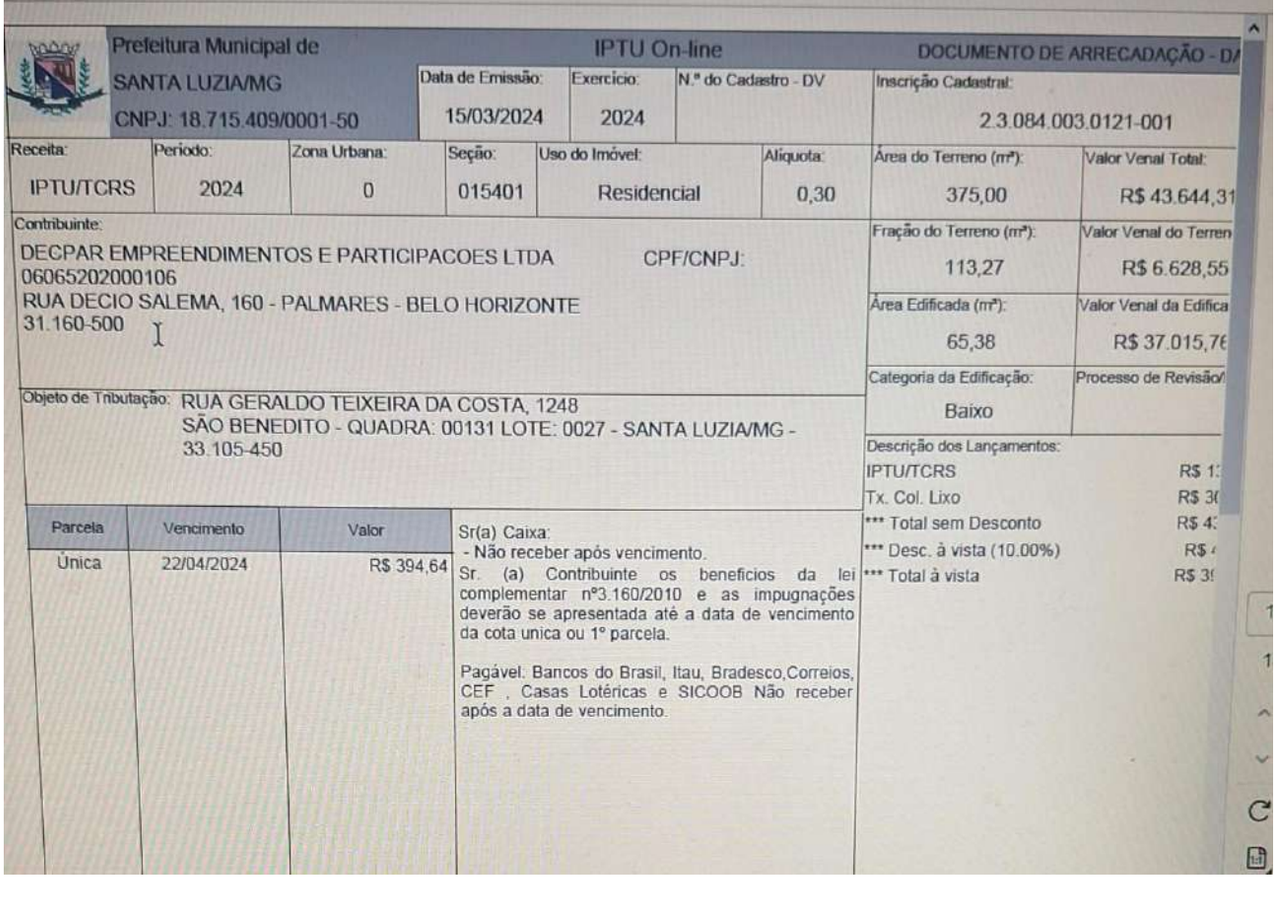
Descrição dos Lançamentos:

IPTU/TCRS	R$
Tx. Col. Lixo	R$ 3
*** Total sem Desconto	R$ 3
*** Desc. à vista (10.00%)	R$
*** Total à vista	R$ 3

Parcela	Vencimento	Valor
Única	22/04/2024	R$ 332,18

Sr(a) Caixa:
- Não receber após vencimento.
Sr. (a) Contribuinte os beneficios da lei complementar nº3.160/2010 e as impugnações deverão se apresentada até a data de vencimento da cota unica ou 1º parcela.

Pagável: Bancos do Brasil, Itau, Bradesco,Correios, CEF , Casas Lotéricas e SICOOB Não receber após a data de vencimento.



Prefeitura Municipal de SANTA LUZIA/MG
CNPJ: 18.715.409/0001-50

IPTU On-line — DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO - DA

Data de Emissão:	Exercício:	N.º do Cadastro - DV	Inscrição Cadastral:
15/03/2024	2024		2.3.084.003.0121-001

Receita:	Período:	Zona Urbana:	Seção:	Uso do Imóvel:	Alíquota:
IPTU/TCRS	2024	0	015401	Residencial	0,30

Contribuinte:
DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA CPF/CNPJ:
06065202000106
RUA DECIO SALEMA, 160 - PALMARES - BELO HORIZONTE
31.160-500

Objeto de Tributação: RUA GERALDO TEIXEIRA DA COSTA, 1248
SÃO BENEDITO - QUADRA: 00131 LOTE: 0027 - SANTA LUZIA/MG - 33.105-450

Área do Terreno (m²):	Valor Venal Total:
375,00	R$ 43.644,31
Fração do Terreno (m²):	Valor Venal do Terren
113,27	R$ 6.628,55
Área Edificada (m²):	Valor Venal da Edifica
65,38	R$ 37.015,76
Categoria da Edificação:	Processo de Revisão/
Baixo	

Descrição dos Lançamentos:

IPTU/TCRS	R$ 1
Tx. Col. Lixo	R$ 3
*** Total sem Desconto	R$ 4
*** Desc. à vista (10.00%)	R$
*** Total à vista	R$ 3

Parcela	Vencimento	Valor
Única	22/04/2024	R$ 394,64

Sr(a) Caixa:
- Não receber após vencimento.
Sr. (a) Contribuinte os beneficios da lei complementar nº3.160/2010 e as impugnações deverão se apresentada até a data de vencimento da cota unica ou 1º parcela.

Pagável: Bancos do Brasil, Itau, Bradesco,Correios, CEF , Casas Lotéricas e SICOOB Não receber após a data de vencimento.

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Prefeitura Municipal de
SANTA LUZIA/MG
CNPJ: 18.715.409/0001-50

IPTU On-line

DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO - DAM

Data de Emissão:	Exercício:	N.º do Cadastro - DV	Inscrição Cadastral:
15/03/2024	2024		2.3.084.003.0653-001

Receita:	Período:	Zona Urbana:	Seção:	Uso do Imóvel:	Alíquota:	Área do Terreno (m²):	Valor Venal Total:
IPTU/TCRS	2024	0	115901	Comercial	0,30	385,00	R$ 421.693,82

Contribuinte:
EULER MARTINS COSTA / DECISAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
CPF/CNPJ: 05755140600
DECIO SALEMA, 160 - PALMARES - BELO HORIZONTE
31.160-500

Fração do Terreno (m²):	Valor Venal do Terreno:
385,00	R$ 303.958,46

Área Edificada (m²):	Valor Venal da Edificaçã
255,00	R$ 117.735,36

Categoria da Edificação:	Processo de Revisão/Du
Baixo	

Objeto de Tributação: AVN BRASILIA, 1231
SÃO BENEDITO - QUADRA: 00131 LOTE: 0017 - SANTA LUZIA/MG - 33.170-000

Parcela	Vencimento	Valor
Única	22/04/2024	R$ 1.692,18

Sr(a) Caixa:
- Não receber após vencimento.
Sr. (a) Contribuinte os benefícios da lei complementar nº3.160/2010 e as impugnações deverão se apresentada até a data de vencimento da cota unica ou 1º parcela.

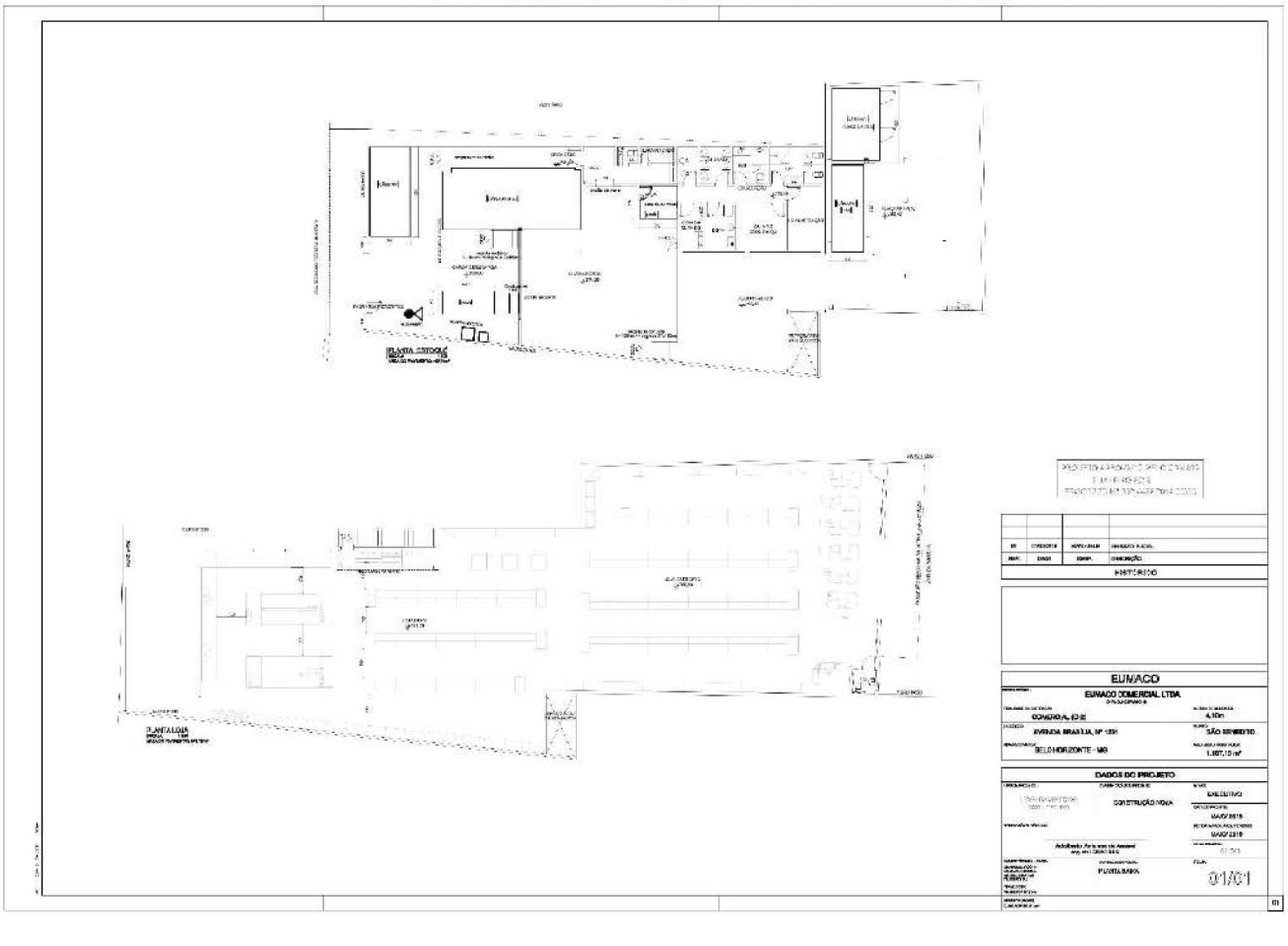
Pagável: Bancos do Brasil, Itau, Bradesco,Correios, CEF , Casas Lotéricas e SICOOB Não receber após a data de vencimento.

Descrição dos Lançamentos:

IPTU/TCRS	R$ 1.265
Tx. Col. Lixo	R$ 615
*** Total sem Desconto	R$ 1.880
*** Desc. à vista (10.00%)	R$ 188
*** Total à vista	R$ 1.692

Autenticações no Ver

210 x 297 mm



Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

- **Declaração PTAM**

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096217

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

Número do documento: 25033121140003700010419040319
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140003700010419040319
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

- **Bibliografia**

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, EditoraForense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza,2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ªEdição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, EditoraJurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado deEducação, Cuiabá, 2001.

Número do documento: 25033121140022200010419034749
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140022200010419034749
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

2025

Grugel Avaliações & Perícias

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de imóvel Urbano.

Rua Oswaldo Ferraz, n.º 26
Lote 02, quarteirão 62
Bairro: Graça
Belo Horizonte, Minas Gerais.

Laudo de Avaliação

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Rua Oswaldo Ferraz, n.º 26 – Bairro Graça – Belo Horizonte - MG.

QR – PTAM

Belo Horizonte - MG, 31 de março de 2025.

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações Preliminares 5
Ressalvas 6
Conceitos 6
Metodologias De Avaliação 7
Método Comparativo De Dados De Mercado ComTratamento De Fatores 8
Procedimentos 8
Região Leste – Belo Horizonte/MG 9
História 9
Subdivisões 9
Vistoria do Imóvel 10
Propriedade 11
- Terreno 11
- Benfeitorias 11

Localização Do Imóvel 11
Avaliação Do Terreno 12
Avaliação da Benfeitoria 17
- Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias 17
- Cálculo 18

Conclusão 18
Relatório Fotográfico 19
Amostras 39
Documentos 45
Ptam 55
Encerramento Do Ptam 56
Bibliografia 57

Número do documento: 25033121140033200010419040179
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140033200010419040179
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Folha Resumo

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

Número do documento: 25033121140033200010419040179
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140033200010419040179
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Considerações Preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação

Número do documento: 25033121140033200010419040179
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140033200010419040179
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no *artigo 3º da lei 6.530/78 "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".*

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, não foram feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

Número do documento: 25033121140033200010419040179
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140033200010419040179
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Valor de mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Metodologias De Avaliação

Esse PTAM foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis urbanos, estipulados pela NBR-14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que dita diretrizes para avaliação de imóveis urbanos.

-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.

-Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

-Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Foi aplicada também nessa avaliação a metodologia do **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Número do documento: 25033121140033200010419040179
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140033200010419040179
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência agosto de 2024.

Método Comparativo De Dados De Mercado Com Tratamento De Fatores

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras (n>30) com distribuição de "t" de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel Avaliado uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel Avaliado, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

vendidos no mercado imobiliário onde foram fitas pesquisadas em áreas rurais no município do imóvel avaliado e nas cidades próximas e vizinhas.

✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.

✓ Registro de mapas de localização.

Região Leste – Belo Horizonte/MG

Leste é uma região administrativa no município brasileiro de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, é administrada pela Administração Regional de Leste. A extensão territorial da região é de 28,52 km², caracterizando uma densidade demográfica de 8.987,1 hab./km².

História

Sua área compreende-se no perímetro da avenida Cristiano Machado, na esquina com a Avenida José Cândido da Silveira, na altura da divisa do bairro da Graça com o Bairro Silveira, até o túnel da Lagoinha, donde segue pela avenida Nossa Senhora de Fátima e avenida do Contorno no sentido horário, até o seu cruzamento com a rua Piranga. Por esta, segue até a divisa do aglomerado Serra - São Lucas e pela divisa leste deste aglomerado até a divisa com os terrenos do Hospital da Baleia. Daí, segue pela divisa oeste deste hospital até os limites com a Serra do Taquaril na divisa com o município de Nova Lima, pela linha limítrofe dos municípios de Belo Horizonte, Nova Lima e Sabará até a avenida José Cândido da Silveira, na divisa dos municípios de Sabará e Belo Horizonte, até a avenida Cristiano Machado, o ponto de origem da descrição.

Subdivisões

Leste possui um total de 51 bairros:

- Alto Vera Cruz
- Alto da Boa Vista
- Baleia
- Belém Primeira Seção
- Belém Segunda Seção
- Boa Vista
- Buraco Quente
- Caetano Furquim
- Camponesa Primeira Seção
- Camponesa Segunda Seção
- Casa Branca
- Cidade Jardim Taquaril
- Colégio Batista
- Cônego Pinheiro Primeira Seção
- Cônego Pinheiro Segunda Seção
- Conjunto Taquaril
- Esplanada
- Fazendinha

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

- Floresta
- Granja de Freitas
- Grota
- Horto
- Horto Florestal
- João Alfredo
- Jonas Veiga
- Mariano de Abreu
- Nossa Senhora do Rosário
- Nova Vista
- Novo São Lucas
- Paraíso
- Pirineus
- Pompeia
- Sagrada Família
- Santa Efigênia
- Santa Inês
- Santa Tereza
- São Geraldo
- São Vicente
- Saudade
- Taquaril
- Vera Cruz
- Vila Boa Vista
- Vila da Área
- Vila Nossa Senhora do Rosário
- Vila Novo São Lucas
- Vila Paraíso
- Vila São Geraldo
- Vila São Rafael
- Vila União
- Vila Vera Cruz Primeira Seção
- Vila Vera Cruz Quarta Seção
- Vila Vera Cruz Segunda Seção
- Vila Vera Cruz Terceira Seção

Vistoria do Imóvel

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27, realizada na data de 11 de outubro de 2024 às 8hs.A.M.

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Propriedade

Trata-se de um imóvel de uso exclusivamente residencial, constituído por terreno e benfeitorias, conforme descrito a seguir:

- **Terreno**

Casa 26 da Rua Oswaldo Ferraz, com suas benfeitorias, instalações e pertences e seu terreno, lote 02 do quarteirão 62 do Bairro Sagrada Família, com a área, limites e confrontações da planta respectiva.

- **Benfeitorias**

A casa é constituída por 2 edificação de 1 pavimento, a saber:

Apresentam-se vedadas as divisas através de muros em concreto armado (arrimos) e/ou paredes em alvenarias de tijolos revestidas e pintadas. A divisa frontal apresenta fechamentos em portas de ferro, junto ao alinhamento da Rua Oswaldo Ferraz, o uso é residencial, atualmente encontra-se desocupada. Trata-se de uma construção concluída na década de 70. Dita edificação apresenta diversos cômodos distribuídos, a saber:

1.º casa: Escada de acesso, quintal, corredores externos e internos de circulação, varanda, sala de visita, 3 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço. O acesso a este pavimento é direto, frontal à Rua Oswaldo Ferraz.

2.º casa: Corredores internos de circulação, escada de acesso, quintal, 1 sala, 1 quarto, cozinha, banheiro, área de serviço. O acesso a este pavimento é direto, frontal a Rua Oswaldo Ferraz.

Localização Do Imóvel

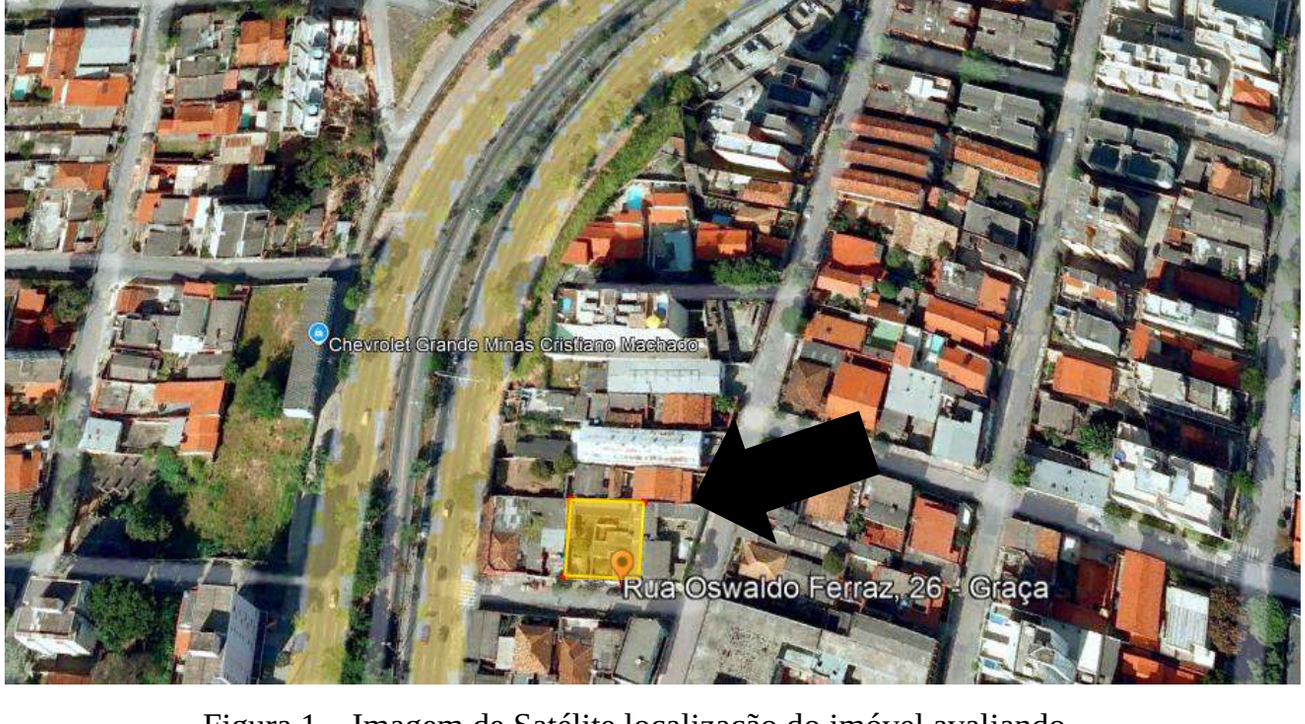


Figura 1 – Imagem de Satélite localização do imóvel avaliando

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

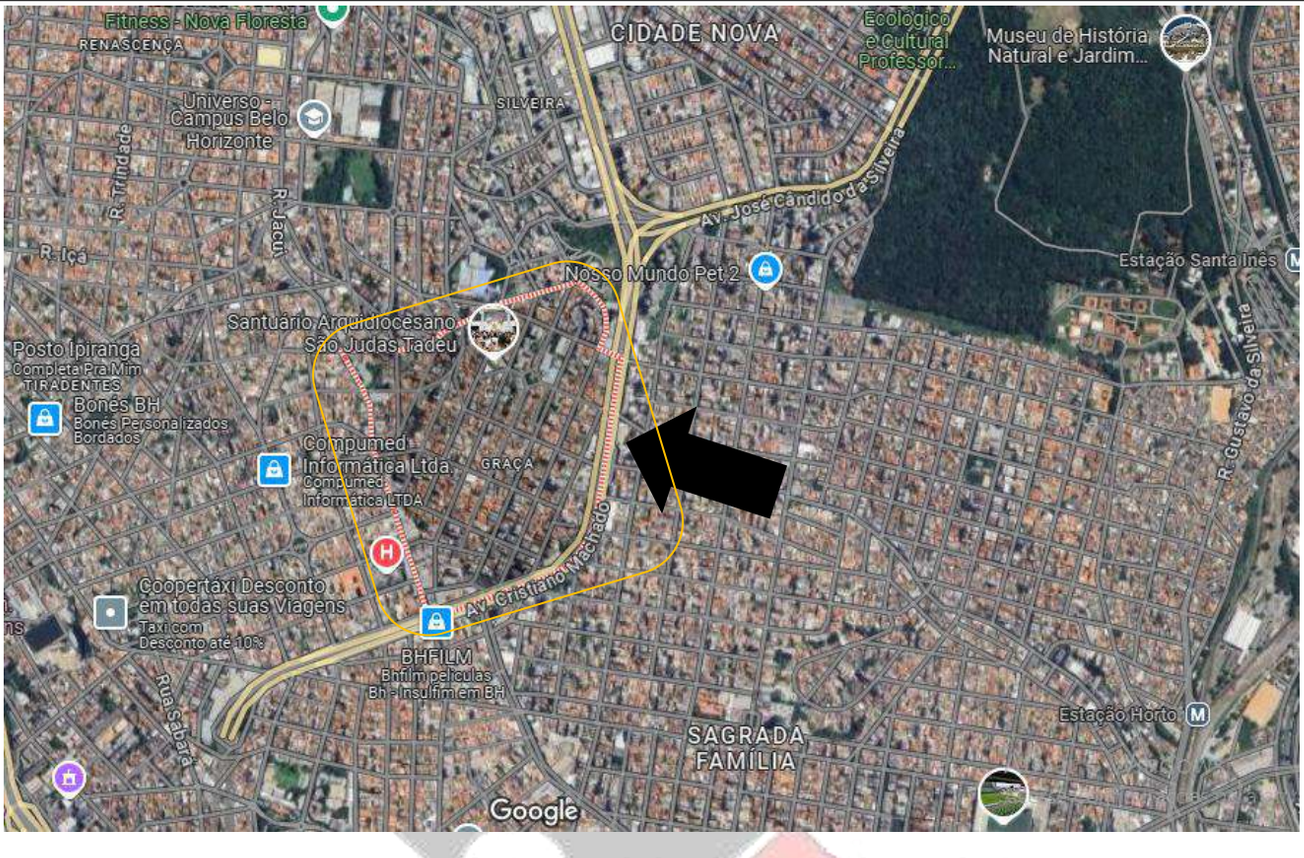


Figura 2 – Imagem de Satélite da localização do bairro da Graça

Avaliação Do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando

Rua Oswaldo Ferraz, n.º 26 - Lote 02, quarteirão 62

Bairro: Graça - Belo Horizonte, Minas Gerais.

Área do terreno: 400,00m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: BENFEITORIAS

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ÁREA DO IMÓVEL 833,00 M² VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.800.000,00 VALOR POR M² R$2.160,86 LOCALIZAÇÃO Rua Jacuí, 2105 - Renascença MUNICIPIO Belo Horizonte ESTADO Minas Gerais ATIVIDADE Lote CONTATO D Filippo Imóveis TIPO Oferta de venda - 98779

Área: 833m²

Valor: R$1.800.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.160,86

Fator de homogeneização OFERTA: 0,98

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,70

Imóvel 2:

ÁREA DO IMÓVEL 336,00 M² VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 550.000,00 VALOR POR M² R$ 1.636,90 LOCALIZAÇÃO Avenida Cristiano Machado, 1.359 - Graça MUNICIPIO Belo Horizonte ESTADO MG ATIVIDADE Lote CONTATO Elu Imóveis TIPO Oferta de venda - 6582

Área: 336m²

Valor: R$550.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.636,90

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Fator de homogeneização OFERTA: 0,98

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,80

Imóvel 3:

ÁREA DO IMÓVEL 695,00 M² VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.000.000,00 VALOR POR M² R$ 1.438,84 LOCALIZAÇÃO Rua Jataí, 877 - Graça MUNICIPIO Belo Horizonte ESTADO Minas Gerais ATIVIDADE Lote CONTATO D Filippo Imóveis TIPO Oferta de venda - 833847

Área: 695m²

Valor: R$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.438,85

Fator de homogeneização OFERTA: 0,98

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,90

Imóvel 4:

ÁREA DO IMÓVEL 371,00 M² VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 900.000,00 VALOR POR M² R$ 2.425,87 LOCALIZAÇÃO Rua Juacema, 745 - Graça MUNICIPIO Belo Horizonte ESTADO Minas Gerais ATIVIDADE Lote CONTATO Leonardo Flavio de Carvalho TIPO Oferta de venda - 1

Área: 371m²

Valor: R$900.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.425,88

Fator de homogeneização OFERTA: 0,98

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,10

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,60

Imóvel 5:

ÁREA DO IMÓVEL 336,00 M² VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 690.000,00 VALOR POR

Número do documento: 25033121140044600010419039924
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140044600010419039924
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

M² R$ 2.053,57 LOCALIZAÇÃO Rua Jussara, 75 - Graça MUNICIPIO Belo Horizonte ESTADO Minas Gerais ATIVIDADE Lote CONTATO Bonsucesso Imóveis TIPO Oferta de venda - 41895

Área: 336m²

Valor: R$690.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.053,57

Fator de homogeneização OFERTA: 0,85

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 1,00

Imóvel 6:

ÁREA DO IMÓVEL 320,00 M² VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 880.000,00 VALOR POR M² R$ 2.750,00 LOCALIZAÇÃO Rua Jussara, 210 - Graça MUNICIPIO Belo Horizonte ESTADO Minas Gerais ATIVIDADE Lote CONTATO Bonsucesso Corretora de Imóveis TIPO Oferta de venda

Área: 320m²

Valor: R$880.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.750,00

Fator de homogeneização OFERTA: 0,98

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,05

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	2.160,86	0,98	1,00	0,70	1.482,35
2	1.636,90	0,98	1,00	0,80	1.283,33
3	1.438,85	0,98	1,10	0,90	1.395,97
4	2.425,88	0,98	1,10	0,60	1.569,06
5	2.053,57	0,85	1,00	1,00	1.745,54
6	2.750,00	0,98	1,05	0,50	1.414,87

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 1.481,85

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 160,25

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = |1.482,35 - 1.481,85| / 160,25 = 0,00 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |1.283,33 - 1.481,85| / 160,25 = 1,24 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |1.395,97 - 1.481,85| / 160,25 = 0,54 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |1.569,06 - 1.481,85| / 160,25 = 0,54 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |1.745,54 - 1.481,85| / 160,25 = 1,65 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |1.414,87 - 1.481,85| / 160,25 = 0,42 < 1.73 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 1.481,85 - 1.48 * 160,25/\sqrt{(6 - 1)} = 1.375,79$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 1.481,85 + 1.48 * 160,25/\sqrt{(6 - 1)} = 1.587,92$

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$1.375,79 a R$1.587,92

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.482,35 (amostra 1); 1.395,97 (amostra 3); 1.569,06 (amostra 4); 1.414,87 (amostra 6).

Valor m² do imóvel avaliando: R$1.465,56

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$1.465,56 * 400,00 = R$586.225,56

Valor do imóvel avaliando: R$586.225,56

Avaliação da Benfeitoria

A casa localizada no município de Belo Horizonte, Zona Urbana é composto de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de setembro de 2024, utilizaremos a categoria “HI” pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

- **Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias**

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela ‘’ Ross-Heidecke para depreciação de Imóveis’’.

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE REPARO IMPORTANTES E S/ VALOR

- **Cálculo**

Ve = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MG categoria HI

K = Fator de Depreciação

Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliado

Idade Aparente do Imóvel = 50 anos

Ve = A x C x (1-K)

Ve = 244,20 m² x R$ 2.262,05 x (1 – 0,845)

Ve = 244,20 m² x R$ 2.262,05 x 0,155

Ve = R$ 85.620,85

Conclusão

De acordo com os cálculos expostos acima, a conclusão dos valores benfeitoria e terreno, objeto desta avaliação, é de:

R$ 671.846,41 (Seiscentos e setenta e um mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e um centavos).

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente a **244,20m² de área construída e 400,00 m² de área de terreno,** devido aos fatores utilizados no Imóvel Urbano:

Valor mínimo do Terreno avaliando	**R$ 604.661,76**
Valor médio do Terreno avaliando	**R$ 671.846,41**
Valor máximo do Terreno avaliando	**R$ 739.031,05**

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Relatório Fotográfico

Casa 01

Figura 2

Figura 3

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 4

Figura 5

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 6

Figura 7

Número do documento: 25033121140055500010419033660
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140055500010419033660
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 8

Figura 9

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 10

Figura 11

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 12

Figura 13

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 14

Figura 15

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 16

Figura 17

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Casa 02

Figura 18

Figura 19

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 20

Figura 21

Número do documento: 25033121140067600010419037984
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140067600010419037984
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 22

Figura 23

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 24

Figura 25

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 26

Figura 27

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 28

Figura 29

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 30

Figura 31

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 32

Figura 33

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

Figura 34

Figura 35

Número do documento: 25033121140082500010419040324
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140082500010419040324
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:00

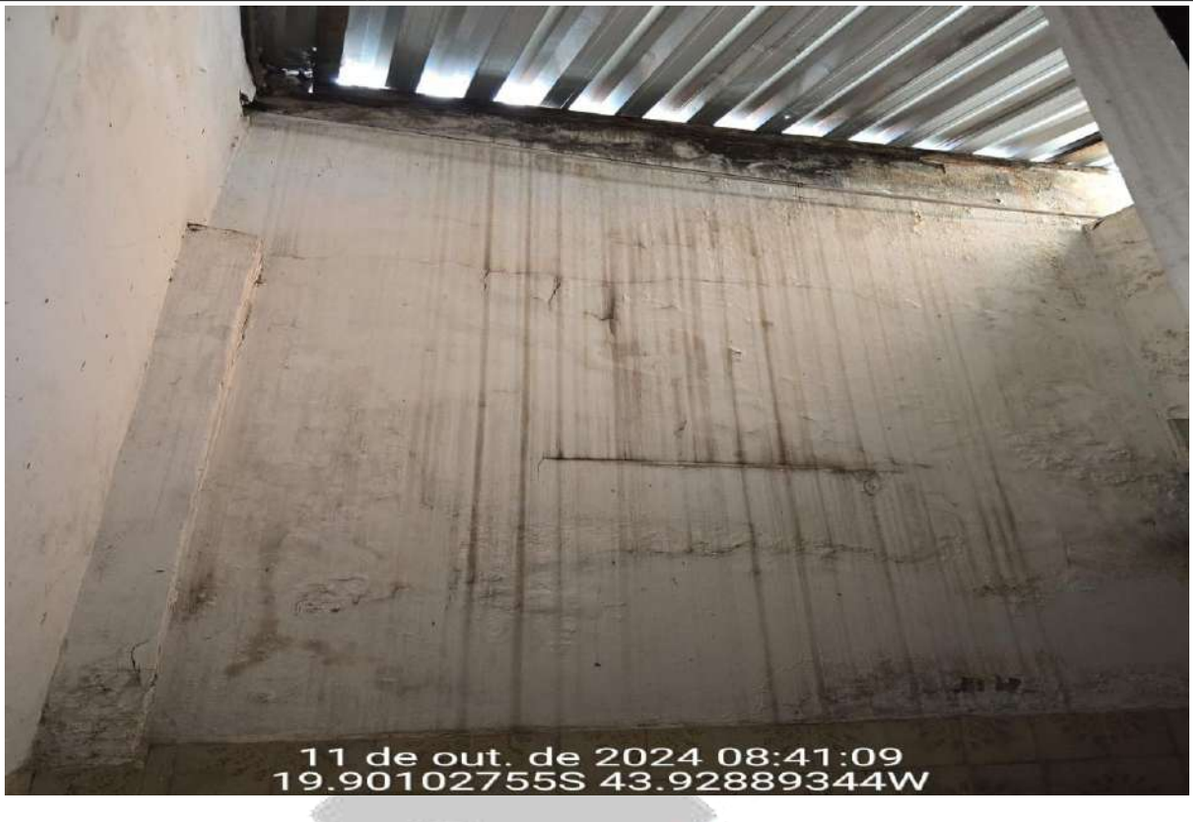


Figura 36

Figura 37

Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Figura 38

Figura 39

Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Figura 40

Figura 41

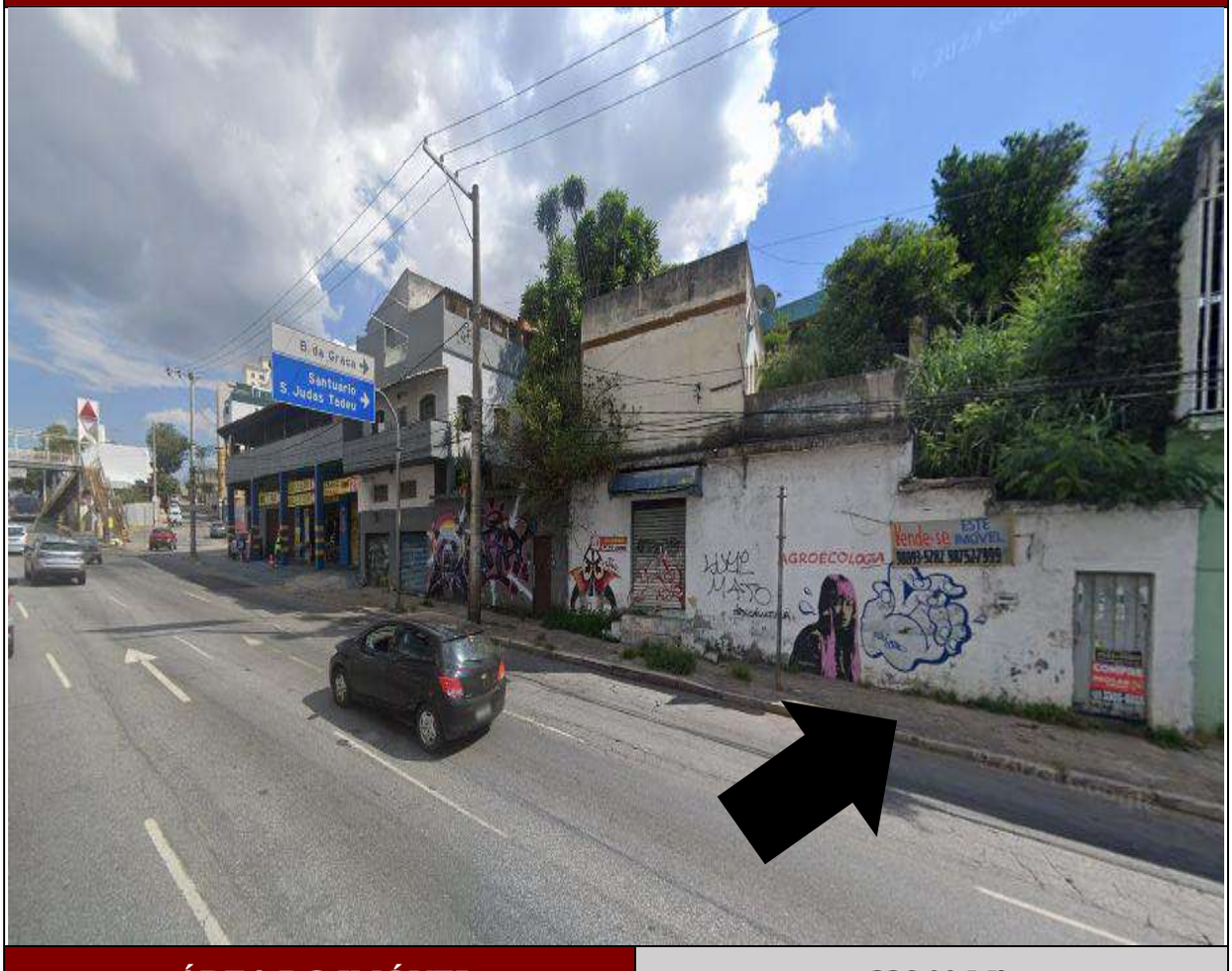
Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Amostras

AMOSTRA I	
ÁREA DO IMÓVEL	**833,00 M²**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.800.000,00**
VALOR POR M²	**R$2.160,86**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Jacuí, 2105 - Renascença**
MUNICIPIO	**Belo Horizonte**
ESTADO	**Minas Gerais**
ATIVIDADE	**Lote**
CONTATO	**D Filippo Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 987798**

Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

AMOSTRA II



ÁREA DO IMÓVEL	**336,00 M²**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 550.000,00**
VALOR POR M²	**R$ 1.636,90**
LOCALIZAÇÃO	**Avenida Cristiano Machado, 1.359 - Graça**
MUNICIPIO	**Belo Horizonte**
ESTADO	**MG**
ATIVIDADE	**Lote**
CONTATO	**Elu Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 6582**

Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

AMOSTRA III

ÁREA DO IMÓVEL	**695,00 M²**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.000.000,00**
VALOR POR M²	**R$ 1.438,84**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Jataí, 877 - Graça**
MUNICIPIO	**Belo Horizonte**
ESTADO	**Minas Gerais**
ATIVIDADE	**Lote**
CONTATO	**D Filippo Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 833847**

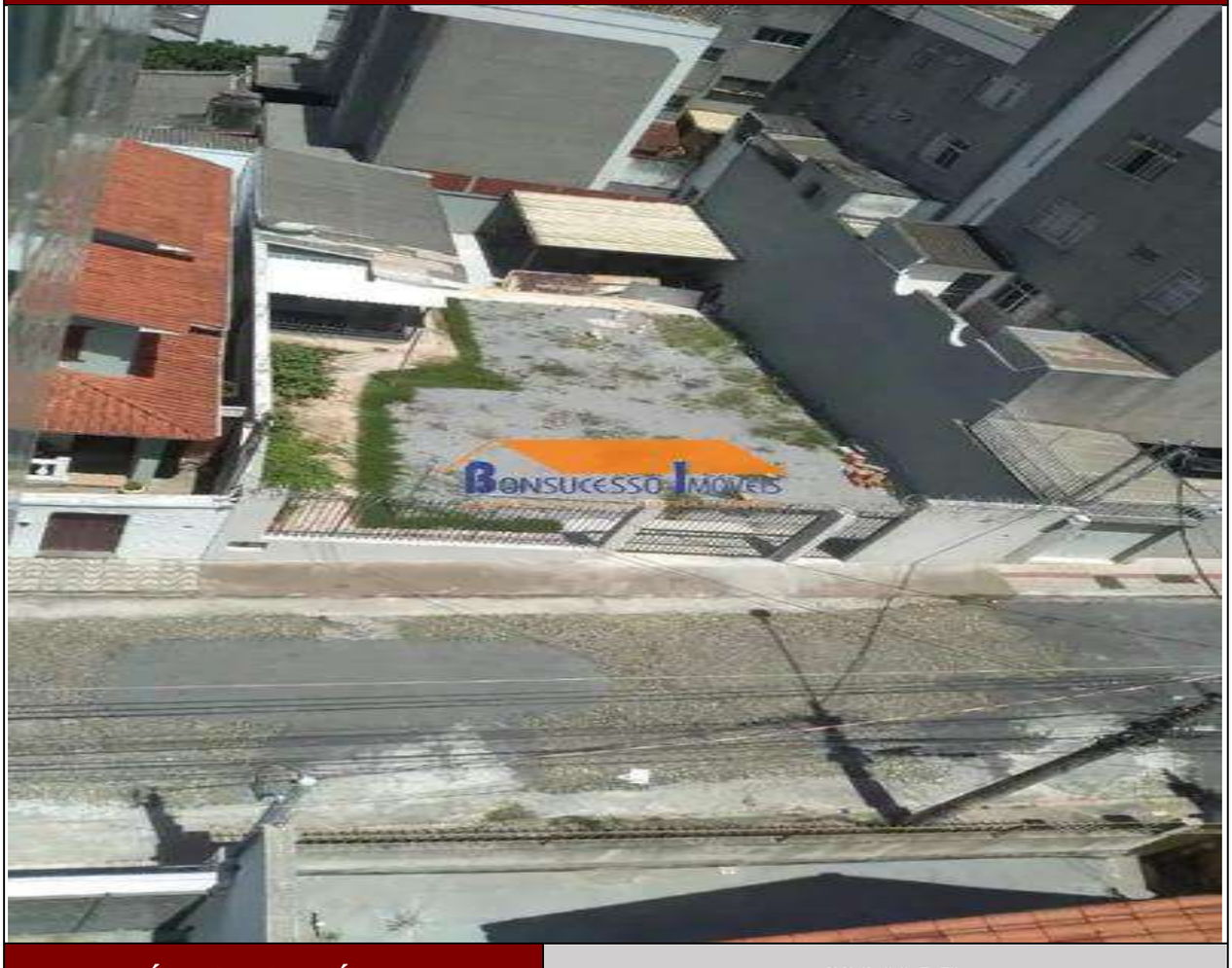
Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

AMOSTRA IV

ÁREA DO IMÓVEL	**371,00 M²**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 900.000,00**
VALOR POR M²	**R$ 2.425,87**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Juacema, 745 - Graça**
MUNICIPIO	**Belo Horizonte**
ESTADO	**Minas Gerais**
ATIVIDADE	**Lote**
CONTATO	**Leonardo Flavio de Carvalho**
TIPO	**Oferta de venda - 1626**

Número do documento: 25033121140095400010419037689
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140095400010419037689
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

AMOSTRA V



ÁREA DO IMÓVEL	**336,00 M²**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 690.000,00**
VALOR POR M²	**R$ 2.053,57**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Jussara, 75 - Graça**
MUNICIPIO	**Belo Horizonte**
ESTADO	**Minas Gerais**
ATIVIDADE	**Lote**
CONTATO	**Bonsucesso Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 41895**

Número do documento: 25033121140107600010419041276
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140107600010419041276
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

AMOSTRA VI

ÁREA DO IMÓVEL	**320,00 M²**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 880.000,00**
VALOR POR M²	**R$ 2.750,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Jussara, 210 - Graça**
MUNICIPIO	**Belo Horizonte**
ESTADO	**Minas Gerais**
ATIVIDADE	**Lote**
CONTATO	**Bonsucesso Corretora de Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 19552**

Número do documento: 25033121140107600010419041276
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140107600010419041276
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Documentos

01F
Pedido nº 585.560
12:29:05
CNM041707.2.0004773-20

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELO HORIZONTE
MINAS GERAIS
OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

4773

MATRÍCULA	IMÓVEL			Registro Anterior
4773	BAIRRO Sagrada Família -		ÍNDICE	9.636 2 1 3-I 4º Ofício
DATA	LOTE 02	QUADRA 62	SEÇÃO	
19/4/1977	RUA Oswaldo Ferraz - casa -		Nº 26	
	APTO.	LOJA	SALA	
	ÁREA DO LOTE	FR. IDEAL		LIVRO 2

PROPRIETÁRIO

Erli Martins Costa, desenhista, CPF. 133.635.576 e s/m. Maria Juracy Alves Costa; Euler Martins Costa, contador, CPF.057.551.406 e sua mulher, Neiva Rodrigues Vilaça Costa; Erlê Martins Costa, viajante, CPF. 015.519.496/87 e sua mulher, Ana Maria Costa, do lar, todos brasileiros, residentes nesta Cidade.

CARACTERÍSTICOS

Casa nº 26 da rua Oswaldo Ferraz, com suas benfeitorias, instalações e pertences e seu terreno, lote 02 do quart. 62 do Bairro Sagrada Família, com a área, limites e confrontações da planta respectiva.

COD.	MAT. Nº	REGISTROS E AVERBAÇÕES
Av.1	4773	Prot.nº 7562 - 19/04/1977 - Usufruto pré-existente - Escritura do 9º Ofício-BH, fls. 66v, livro 9-B, de 27/4/1962, inscrita neste Cartório sob nº 491, fls.nº 230, livro 4, em 16/4/1963; Usufrutuária: Luiza Martins Costa, do lar, brasileira, viúva de Elpídio Costa. Nú-proprietários: Erlê Martins Costa, Euler Martins Costa e Erli Martins Costa. Valor: Cr$128,04.Doufe. Amadeu Ferraz - Oficial
R.2	4773	Prot. nº 7563 - 19/04/1977 - Compra e Venda - escritura do 10º Ofício-BH, fls. 90v, livro 97-C - 20/2/1976; Vendedores: Erli Martins Costa e s/m.Maria Juracy Alves Costa; Compradores: Euler Martins Costa e s/m. Neiva Rodrigues Vilaça Costa; Erlê Martins Costa e s/m. Ana Maria Costa; Objeto: 1/3 da núa propriedade do descrito imovel. Preço inclusive de outros imoveis: Cr$.. $10.000,00, pago e quitado. Amadeu Ferraz - Oficial

- continúa no verso -

4.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG | FICHA N.º 1

Rua Gonçalves Dias, 2122 - Lourdes - 30140-092 - Belo Horizonte - MG
Tel.(31) 3291-5958 - www.4ribh.com.br - cartorio@4ribh.com.br

Digitalizado com CamScanner

Pedido nº 585.560
CNM 041707.2.0004773-20

TRANSPORTE

R.3 - 4773 - Prot. nº 7563 - 19/04/1977 - Divisão amigável - escritura do 10º Ofício-BH, fls. 90v, livro 97-C - 20/02/1976; proprietários: Euler Martins Costa e s/m. Neiva Rodrigues Vilaça Costa; Erle Martins Costa e sua mulher, Ana Maria Costa. Divisão A Euler Martins Costa e sua mulher, Neiva Rodrigues Vilaça Costa, fica pertencendo o imovel retro matriculado, mas somente quanto a nua propriedade. Valor: Cr$105.000,00. Os imoveis que caberão a Erle Martins Costa pertencem a outras matriculas. As partes deram entre si mutua e reciproca quitação. Dou fe.

Amadeu Ferraz - Oficial

Av.4 - 4773 - Prot.nº 135.686 - 29/05/1995 - Óbito-conforme faz prova a certidão datada de 29/01/1994 -apresentada por cópia autenticada, expedida pelo Cartório do 3º Subdistrito de Belo Horizonte, extraída do livro 156, fls.235, termo 81715, no dia 28/01/1994 - houve o falecimento de LUIZA MARTINS COSTA que era viúva de Elpídio Costa.Dou fé.

ANGELA F. GARCIA FERRAZ
OFICIAL

R-5-4.773. Protocolo nº 254.485, em 26/08/2009. **INCORPORAÇÃO**. O imóvel acima matriculado foi incorporado pelo proprietário **EULER MARTINS COSTA**, brasileiro, empresário, RG nº M-2.085.833-SSP/MG, CPF nº 057.551.406-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA**, brasileira, empresária, RG nº M-1.182.915-SSP/MG, CPF nº 782.281.406-06, residente e domiciliado em Belo Horizonte, na Alameda Décio Salema, 160, Bairro Palmares, para integralização de capital, à **DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em Belo Horizonte, na Rua Décio Salema, 160, Bairro Palmares, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, nos termos da 3º Alteração Contratual da referida sociedade, datada de 11/03/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob nº 3120843060-7 em 14/04/2009. O imóvel foi incorporado pelo valor de R$41.638,37. Os documentos ficam arquivados neste Cartório. Constou da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções da Justiça Federal de 1ª Instância uma execução fiscal em desfavor do transmitente. Valor fiscal R$168.215,64. Emolumentos: R$893,01. Taxa de fiscalização: R$414,95. Total: R$1.307,96. Data do registro: 27/08/2009. [mfccrs]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-6-4.773. Protocolo nº 255.125, em 15/09/2009. **RETIFICAÇÃO**. Conforme procedimento administrativo interno datado de 14/09/2009, bem como nos termos da 3º Alteração Contratual, datada de 11/03/2009, registrada na JUCEMG sob o nº 3120843060-7, faço a presente para retificar o registro R-5 acima, para constar que: 1) O regime de bens do casamento do transmitente **EULER MARTINS COSTA** com **NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA**, é o regime da comunhão universal de bens e não como constou; 2) Que o transmitente **EULER MARTINS COSTA** é residente e domiciliado na Rua Décio Salema e não como constou; e por fim 3) Que a adquirente possui a

- Continua na ficha 02F -

Digitalizado com CamScanner

Número do documento: 25033121140107600010419041276
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140107600010419041276
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

02F
Pedido nº 585.560
12:29:05
CNM041707.2.0004773-20

4º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELO HORIZONTE
MINAS GERAIS
OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 4.773	Livro nº 2 - Registro Geral	Ficha nº 02F

denominação social de **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, e não como constou. Ficam ratificados todos os demais termos do referido registro. Data da averbação: 15/09/2009. [mfccrs]. Dou fé. Aline Henriques Moreira
Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-7-4.773. Protocolo nº 453.135, em 06/06/2024. **CERTIDÃO PREMONITÓRIA.** Por requerimento datado de 05/06/2024, instruído com decisão proferida em 04/06/2024, na qual a M.M. Juíza consta expressamente que servirá para fins de averbação premonitória, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil - Lei n. 13.105/2015, faço a presente averbação para constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Mútuo, autos n. 1085578-65.2024.8.26.0100 distribuída para a 10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, figurando como exequente **BANCO SAFRA S/A.**; e como executados **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**; e **Outros**. A documentação ficou arquivada nesta serventia. Emolumentos: R$25,17. Taxa de fiscalização: R$7,90. ISSQN: R$1,19. Total: R$34,26. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: HUE85236. Código de segurança: 9695-5351-8293-5866. Data da averbação: 17/06/2024. (dmss). Dou fé. Sâmia Carvalho Ferreira
Sâmia Carvalho Ferreira
Escrevente Autorizada

Certifico, a requerimento da parte interessada, em relatório, conforme quesitos, que após pesquisa realizada nesta data, nos livros de registros e arquivos desta Serventia, verifiquei que deles não constam **ônus reais, legais, convencionais, ou quaisquer encargos**, com referência ao imóvel objeto da matrícula **4.773** do livro 2 de Registro Geral. Consta na **Av-07, Certidão Premonitória**. **Certifico** mais que, não consta neste cartório nenhum registro de **ação real** ou **ação pessoal reipersecutória** em relação a sua proprietária: **Decpar Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ nº 06.065.202/0001-06**, com relação ao imóvel objeto da matrícula citada. Era o que tinha a certificar, pelo que dou fé.

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Belo Horizonte, 12 de setembro de 2024.

Luciana A. Santos
Escrevente Autorizado(a)

PODER JUDICIÁRIO TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
SELO DE CONSULTA
CÓDIGO DE SEGURANÇA
Quantidade de atos praticados:
Ato(s) praticado(s) por: Luciana A. Santos
Emol.
Valor Total

Digitalizado com CamScanner

Número do documento: 25033121140107600010419041276
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140107600010419041276
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE LANCAMENTOS E DESONERACOES TRIBUTARIAS - IPTU / 2024

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**
Identificador: **425062 002 0017**
Endereço: **RUA OSWALDO FERRAZ, 26 - GRACA - 31140-130 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento
01.24.8037292.04
Data de emissão
08/09/2024
Data de vencimento
08/09/2024

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
425062 002 001-7	13.001.24.0471930	01.24.8037292.04

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**CASA**
Tipo de lançamento:	**RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	400,00
Área Construída:	244,20
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	NE126/ZAP
Classificação/Padrão Acabamento:	CA1/P2

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL:	485.229,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 170.008,00	0,60%	1.020,05
de 170.008,01 até 425.027,00	0,70%	1.785,13
de 425.027,01 até 485.229,00	0,75%	451,51

Imposto Calculado:	3.256,69
(-)Desc.programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	3.256,69
Taxa de coleta de resíduos	829,44
Taxa fiscalização aparelhos transporte	0,00
Contribuição de iluminação publica	0,00
Total	4.086,13

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	QUITADA
Parcela Abril:	QUITADA
Parcela Maio:	QUITADA
Parcela Junho:	QUITADA
Parcela Julho:	396,98
Parcela Agosto:	386,31
Parcela Setembro:	371,46
Parcela Outubro:	371,46
Parcela Novembro:	371,46
Parcela Dezembro:	371,46
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	1.154,75
Quitacão Integral:	2.269,13

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

O contribuinte podera pagar uma ou mais parcelas ate a quitação integral.Para ficar em dia ele devera pagar, no minimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mes.

O contribuinte podera pagar uma ou mais parcelas ate a quitação integral.Para ficar em dia ele devera pagar, no minimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mes.

Emissão:08/09/2024 CTM:04 08942 00170 Lograd:50538 Bairro:0609/0425

Código débito automático 12442506200002000010 9

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.24.8037292.04	08/09/2024	

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**

NÃO RECEBER APÓS 08/09/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81740000000-3 00000521202-2 40908012480-6 37292040000-2

Número do documento: 25033121140107600010419041276
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140107600010419041276
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2296248

DADOS GERAIS

Solicitação: 2296248 **Data da solicitação:** 21/10/2024

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: 425062 002 0017

Regional: NORDESTE	**Valor por m² - base IPTU:** R$1147,49
Zona Fiscal: 425	**Quarteirão:** 062 **Lote:** 002
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 115001M	**Data de aprovação:** 16/10/1935
Cadastro Técnico Municipal (CTM) **Setor:** 04	**Quadra:** 08942 **Lote:** 00170
Bairro Conforme CP: Bairro Sagrada Família	**Bairro Popular:** Graça

Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 35

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: CR - Centralidade Regional

Coeficiente Aproveitamento Básico:	1 - CR
Coeficiente Aproveitamento Básico de Transição:	1
Centralidade Local:	Não
Taxa de permeabilidade:	20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²
AEIS-Ambiental:	Não
Área de Diretrizes Especiais (ADE):	Não
Conexão Verde:	Não
Conexão de Fundo de Vale:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada:	Não
Lote atingido por Projeto Viário Prioritário:	Não
Lote com previsão de recuo de alinhamento:	Não

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Número do documento: 25033121140107600010419041276
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140107600010419041276
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2296248

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo:	Não
Lote é gerador de TDC:	Não
Lote receptor de TDC:	Não
Lote gerador de BPH:	Não
Lote receptor de BPH:	Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos (Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: VL3 - SUPERFÍCIE DE VOO VISUAL LESTE ÁREA 3 (Cota altimétrica limite = 844m)

Distância à referência: 0m **Cota altimétrica:** 886m **Altura máxima:** 0m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: NÃO

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal:	Não
Lote inserido em área de proteção estadual:	Não
Lote inserido em área de proteção municipal:	Não
Grau de proteção:	Não
Lote lindeiro a bem protegido:	Não

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

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2296248

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	-
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	-
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	-

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP):	Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental:	Não
Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento:	Não
Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico:	Não
Exigência de caixa de captação:	Sim

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

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2296248

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 400m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
50538	RUA OSWALDO FERRAZ (OFICIAL)	20m	LOCAL	VM - Vias de Caráter Misto	10m <= LARGURA DA VIA < 15m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
20	001	062	
20	003	062	
20	012	062	

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2296248

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.

Planta de Parcelamento Aprovada

Acesse: https://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas/115001M

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2296248

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- CONFIRMAÇÃO DE AVERBAÇÃO DE LOTE - Lote aprovado em planta de parcelamento do solo averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.

- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.

- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraindo automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.

- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana

- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: http://portaldeservicos.pbh.gov.br

- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro

- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.

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

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096213

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

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Encerramento Do Ptam

Para o valor médio de LIQUIDAÇÃO DE VENDA na região da avaliação mercadológica o valor é de **R$ 671.846,41 (Seiscentos e setenta e um mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e um centavos).**

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos**.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 58 (Cinquenta e oito) folhas de papel formato A4, digitadas erubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

MICHELE FARIA GRUGEL
Corretora/Perita Imobiliária/ Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121140123600010419039593
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140123600010419039593
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Bibliografia

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

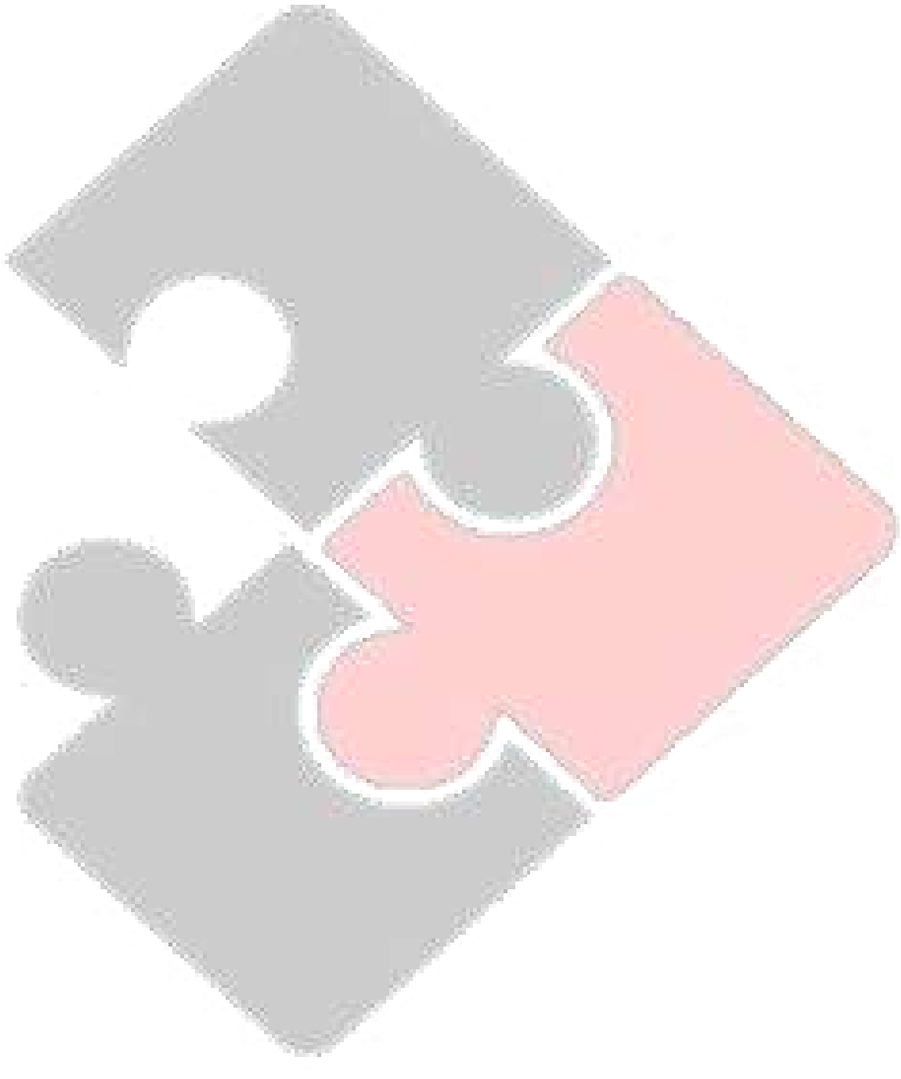
Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.



2025

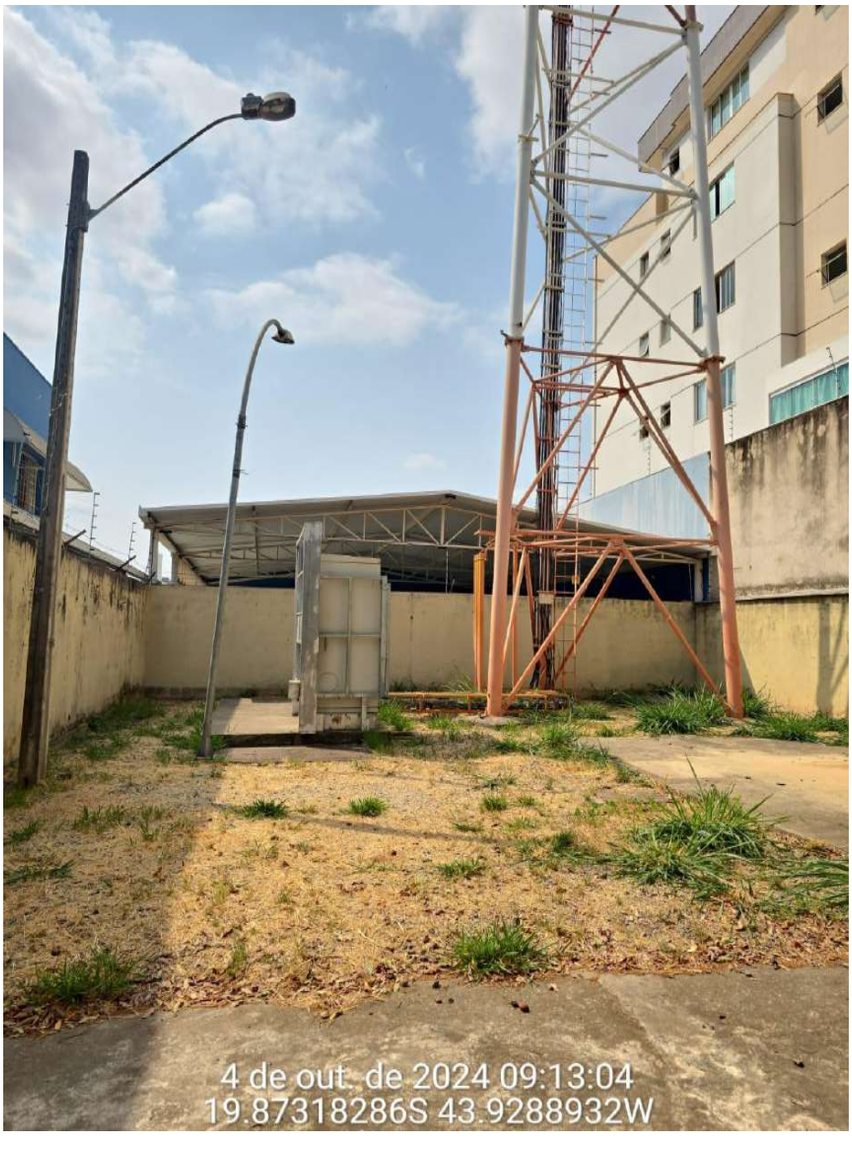
Grugel Perícias & Avaliações

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Rua José Barsand de Leucas, n.º 250
Lote 09, quarteirão 15
Bairro Palmares
Belo Horizonte, Minas Gerais.

P T A M

Rua José Barsand de Leucas, n.º 250 – Bairro Palmares



Belo Horizonte, Minas Gerais.

QR PTAM

Belo Horizonte -MG, 31 de março de 2025.

Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações Preliminares 5
Ressalvas 5
Conceitos 6
Método Comparativo Direto de Dados De Mercado ComTratamento De Fatores 6
Procedimentos 7
O Bairro Palmares – Belo Horizonte/MG 7
Localização Do Imóvel 9
Descrição do Imóvel 10
Terreno 10
Benfeitorias 10
Metodologia De Avaliação NBR 14.653-2 10
Método comparativo direto de dados de mercado 10
Método comparativo direto de custo 10
Método da quantificação de custo 10
Impressão Diagnóstica Do Mercado 11
Relatório Fotográfico 11
Avaliação Do Lote 13
Amostras venda 19
Documentos 25
Declarações De Avaliação Mercadológica 34
Encerramento Do Ptam 35
Bibliografia 36

Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Folha Resumo

SOLICITANTE	**Decisão Comercial Ltda**
ENDEREÇO DO IMÓVEL	**Rua José Barsand de Leucas, nº 250 Bairro Palmares**
CIDADE/ESTADO	**Belo Horizonte/Minas Gerais**
MATRICULA	**31.596**
ÍNDICE CADASTRAL	**398015 009 001-1**
ÁREA DO LOTE	**360,00 M2**
OBJETIVO	**Obtenção do Valor de Mercado**
METODOS UTILIZADOS	**Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento de fatores**
VALOR MÉDIO DE VENDA	**R$ 723.956,40**
REFERÊNCIAS	**ABNT NBR 14.653-2**

Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Considerações Preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelocontrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos osdados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços emdesacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional deAvaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no *artigo 3º da lei 6.530/78 "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".*

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, a documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é ade que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

Valor de mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar umcomprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor demercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Método Comparativo Direto de Dados De Mercado ComTratamento De Fatores

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e otratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras (n>30) comdistribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel Avaliado uma média unitária devalores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel Avaliado, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

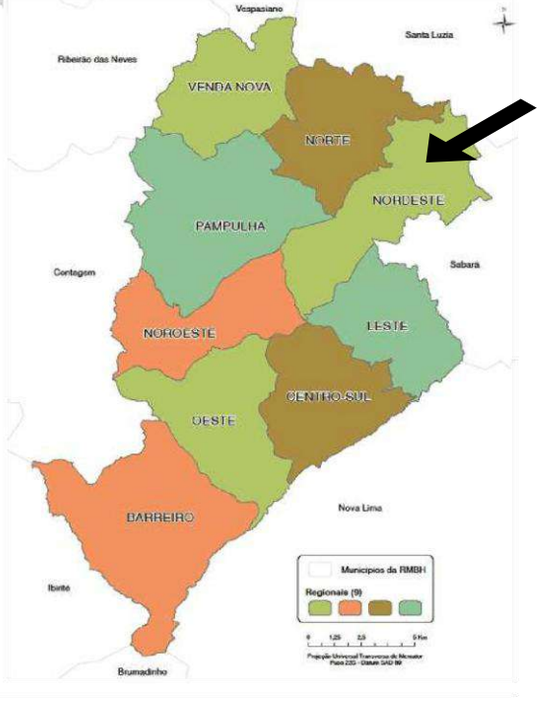
Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário onde foram feitas pesquisas em áreas urbanas no bairro do imóvel avaliado.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.
- ✓ Registro de mapas de localização.

O Bairro Palmares – Belo Horizonte/MG



Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Palmares é um bairro de classe média-alta da região Nordeste de Belo Horizonte. Ele se estende do Anel Rodoviário à Av. Bernardo Vasconcelos.

O bairro fica ao lado das regiões da Pampulha e Noroeste. As principais vias são a Av. José Cleto, a Rua Coronel Jairo Pereira, Av. Bernardo Vasconcelos e Rua Nicolina Pacheco. O principal acesso ao bairro se dá pela Av. Cristiano Machado. O bairro também pode ser acessado pela Av. Bernardo Vasconcelos, pela Rua Jacuí ou pelo Anel Rodoviário, através da Rua do Contorno e da Rua Nicolina Pacheco.

O bairro possui uma área verde (Parque Ecológico Renato Azeredo) e o famoso Monte Palmares, conhecido mirante com vista privilegiada e conhecido ponto religioso. A principal escola pública da região é a E. E. Isabel da Silva Polck, e a principal escola privada é o Colégio Maximus. De idiomas, há os centros de ensino Fisk e Number One. Outro excelente atrativo educacional, é o rápido acesso às mais conceituadas universidades do Estado, como a segunda maior unidade da PUC-Minas no bairro São Gabriel, e a maior unidade da UFMG, no bairro Pampulha. Um outro ponto forte do bairro é a presença de 4 (quatro) núcleos de esportes: Escola de Esportes do Colégio Maximus; César Esportes (onde funciona a escolinha de futebol do Cruzeiro); Jorge Valença (onde funciona a escolinha de futebol do Galo); e Aquaesportes.

O bairro Palmares surgiu na década de 1980, com um zoneamento que só permitia a construção de casas de até 2 andares em lotes de no mínimo 360 metros quadrados. Com isso o crescimento inicial do bairro foi lento. Durante muitos anos a região manteve um aspecto interiorano, com fazendas e pastos. O gado podia ser visto andando solto pelas ruas. Posteriormente, foi permitida a construção de prédios, aumentando rapidamente a população do bairro, integrando inclusive, a área do antigo bairro Maria Virgínia, o que agregou ao bairro Palmares excelente nível de localização com acesso rápido às principais vias da cidade.

Situado em frente ao Minas Shopping, Extra Hipermercados e ao lado do Ouro Minas Palace Hotel e da sede estadual dos Correios no Anel Rodoviário. Possui ampla estrutura comercial como suporte aos moradores de seus conjuntos e casas, com presença de churrascarias, restaurantes, supermercados, hipermercados, farmácias, diversos bancos, bares, choperias e em breve Street Palmares, mais um ponto de referência do bairro Palmares.

Número do documento: 25033121140147300010419040829
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140147300010419040829
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Localização Do Imóvel

Figura 1 e 2: Imagem via satélite da localização imóvel avaliando

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Descrição do Imóvel

Trata-se de imóvel constituído por lote, conforme descrito a seguir:

Terreno

Imóvel constituído pelo lote n.º 09, do quarteirão n.º 15, do bairro Palmares, com área de 360,00m², limites e confrontações da planta respectiva, aprovado pela PBH, conforme CP-53-1-M...

Benfeitorias

Apresentam-se vedadas as divisas através de muros em concreto armado (arrimos) e/ou paredes em alvenarias de tijolos revestidas e pintadas. A divisa frontal possui fechamentos em muro com portão de ferro, junto ao alinhamento da Rua José Barsand de Leucas.

Atualmente parte do lote está alugado para escola Maximus e a outra parte para a operadora Claro.

Metodologia De Avaliação NBR 14.653-2

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.

Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para que se possa obter equivalência e uniformidade para determinação do **VALOR DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS**, pelo Método Comparativo de propriedades similares e preços de venda/locação de mercado.

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Impressão Diagnóstica Do Mercado

Liquidez do imóvel – Média

(Referência: Baixa, Média, Alta)

Fundamentação: a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade podeou não ser comercializada.

Absorção pelo mercado – Normal

(Referência: Sem perspectiva, demorada, normal, rápida)

Fundamentação: O fluxo de liquidez dos vendedores/locador passa a absorver a agressividade dos compradores/locatários, isto é, ordens limitadas de venda passam a ser acrescidas em um determinado nível ou faixa de preço, oferecendo contraparte à toda a agressão, e o fluxo de agressão compradora não consegue mais movimentar o mercado como antes.

Relatório Fotográfico

Figura 1

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Figura 2

Figura 3

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Figura 4

Avaliação Do Lote

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores, obtendo um valor

Imóvel avaliando

Rua José Barsand de Leucas, n.º 250
Lote 09, quarteirão 15
Bairro Palmares
Belo Horizonte, Minas Gerais.

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: TOPOGRAFIA

F4: BENFEITORIAS

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ÁREA DO LOTE (M2) 360,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 950.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Nestor Soares de Melo,146 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG CONTATO Jardins dos Palmares Imobiliária TIPO Oferta de venda – 18874

Área: 360m²

Valor: R$950.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.638,89

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,85

Imóvel 2:

ÁREA DO LOTE (M2) 420,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.000.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 560 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG CONTATO Capital Imóveis TIPO Oferta de venda - 990594

Área: 420m²

Valor: R$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.380,95

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,85

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Imóvel 3:

ÁREA DO LOTE (M2) 505,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.600.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG CONTATO Bonsucesso Imóveis TIPO Oferta de venda – 20062

Área: 505m²

Valor: R$1.600.000,00

Valor por metro quadrado: R$3.168,32

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,50

Imóvel 4:

ÁREA DO LOTE (M2) 347,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 500.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 304 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG CONTATO Leonardo Flávio Imóveis TIPO Oferta de venda - 162

Área: 347m²

Valor: R$500.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.440,92

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,20

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,20

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 1,00

Imóvel 5:

ÁREA DO LOTE (M2) 1.034,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 2.000.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Vereador João Sardinha, 23 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG CONTATO Imóvel Web TIPO Oferta de venda

Área: 1.034m²

Valor: R$2.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.934,24

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 1,00

Imóvel 6:

ÁREA DO LOTE (M2) 360,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.200.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 349 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG CONTATO Jardins Imóveis TIPO Oferta de venda – 18387

Área: 360m²

Valor: R$1.200.000,00

Valor por metro quadrado: R$3.333,33

Fator de homogeneização OFERTA: 0,80

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	2.638,89	1,00	1,00	1,00	0,85	2.243,06
2	2.380,95	1,00	1,00	1,00	0,85	2.023,81
3	3.168,32	1,00	1,00	1,00	0,50	1.584,16
4	1.440,92	1,00	1,20	1,20	1,00	2.074,93
5	1.934,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1.934,24
6	3.333,33	0,80	1,00	1,00	0,90	2.400,00

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 2.043,36

Número do documento: 25033121140159500010419041625
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140159500010419041625
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:01

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 279,72

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = |2.243,06 - 2.043,36| / 279,72 = 0,71 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |2.023,81 - 2.043,36| / 279,72 = 0,07 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |1.584,16 - 2.043,36| / 279,72 = 1,64 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |2.074,93 - 2.043,36| / 279,72 = 0,11 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |1.934,24 - 2.043,36| / 279,72 = 0,39 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |2.400,00 - 2.043,36| / 279,72 = 1,27 < 1.73 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 2.043,36 - 1.48 * 279,72/\sqrt{(6 - 1)} = 1.858,22$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.043,36 + 1.48 * 279,72/\sqrt{(6 - 1)} = 2.228,51$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Campo de arbítrio: de R$1.858,22 a R$2.228,51

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2.023,81 (amostra 2); 2.074,93 (amostra 4); 1.934,24 (amostra 5).

Valor médio m² do imóvel avaliando: R$2.010,99

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$2.010,99 * 360,00 = R$723.956,40

Valor máximo do imóvel avaliando: R$723.956,40

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente a 360,00 metros quadrados, devido aos fatores utilizados no Imóvel Lote Urbano, os valores em reais:

Valor mínimo do lote avaliando	**R$ 668.959,20**
Valor médio do lote avaliando	**R$ 723.956,40**
Valor máximo do lote avaliando	**R$ 802.263,60**

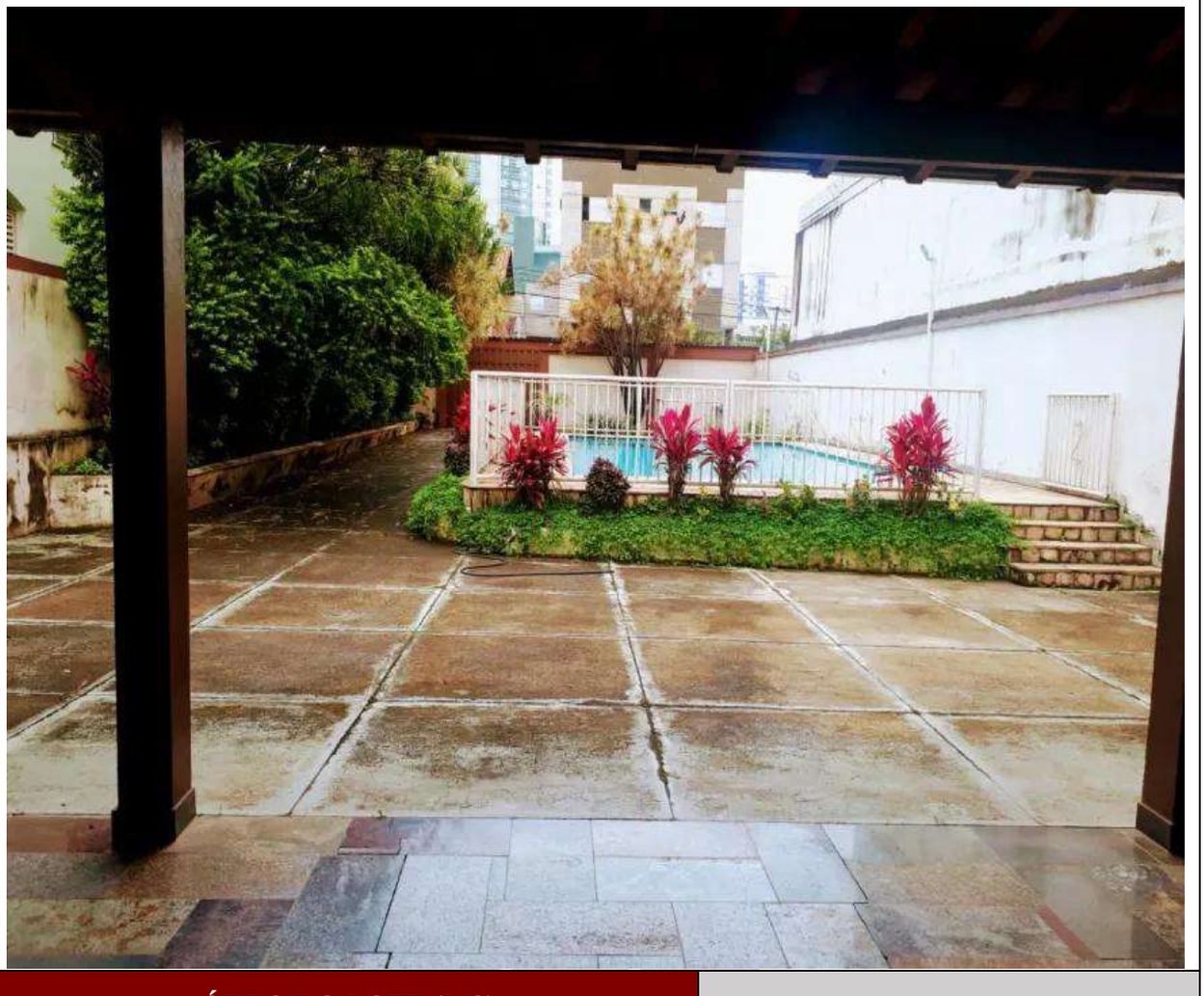
Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Amostras venda

AMOSTRA I	
ÁREA DO LOTE (M2)	**360,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 950.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nestor Soares de Melo,146**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Jardins dos Palmares Imobiliária**
TIPO	**Oferta de venda – 18874**

Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

AMOSTRA II



ÁREA DO LOTE (M2)	420,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 1.000.000,00
LOCALIZAÇÃO	Rua Coronel Jairo Pereira, 560
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
CONTATO	Capital Imóveis
TIPO	Oferta de venda - 990594

Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

AMOSTRA III

ÁREA DO LOTE (M2)	**505,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.600.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Bonsucesso Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda – 20062**

Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

AMOSTRA IV

ÁREA DO LOTE (M2)	**347,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 500.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco, 304**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Leonardo Flávio Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 162**

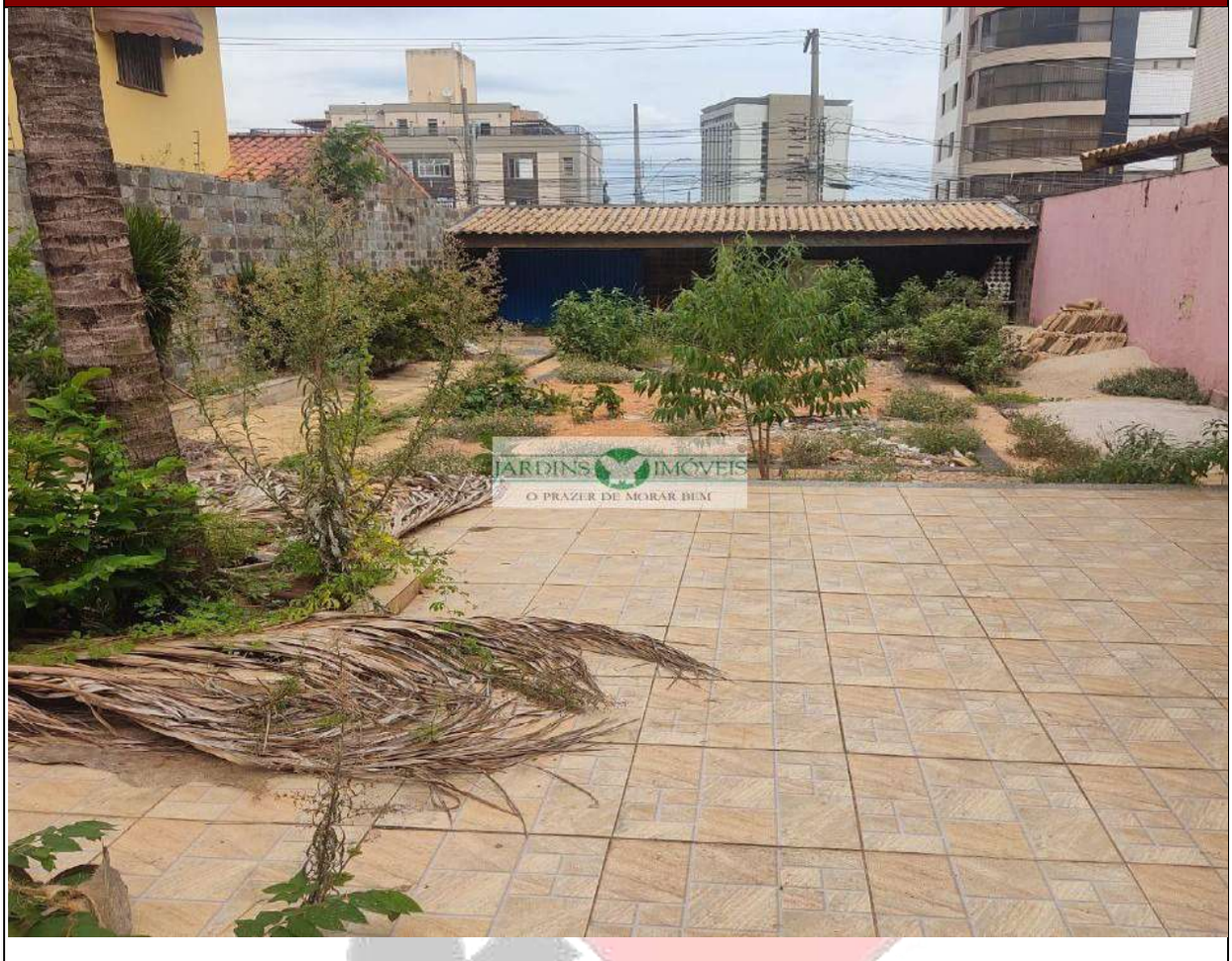
Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

AMOSTRA V

ÁREA DO LOTE (M2)	**1.034,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 2.000.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Vereador João Sardinha, 23**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Imóvel Web**
TIPO	**Oferta de venda**

Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

AMOSTRA VI



ÁREA DO LOTE (M2)	**360,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.200.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Coronel Jairo Pereira, 349**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Jardins Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda – 18387**

Número do documento: 25033121140195000010419032756
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140195000010419032756
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Documentos

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE LANCAMENTOS E DESONERACOES TRIBUTARIAS - IPTU / 2024

Nome: **BJA EMPREENDIMENTOS LTDA**
CPF/CNPJ: **53.974.878/0001-94**
Identificador: **398015 009 0011**
Endereço: **RUA JOSE BARSAND DE LEUCAS, 250 - PALMARES - 31160-530 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento	01.24.6410673.09
Data de emissão	15/07/2024
Data de vencimento	15/07/2024

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
398015 009 001-1	13.001.24.0187707	01.24.6410673.09

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**GALPAO**
Tipo de lançamento:	**NAO RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	360,00
Área Construída:	172,00
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	NE208/ZAP
Classificação/Padrão Acabamento:	GP1/P3

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL:		501.903,00
Aliquotas aplicadas ao imóvel:		
de 0,00 até 63.747,00	1,20%	764,96
de 63.747,01 até 212.509,00	1,30%	1.933,91
de 212.509,01 até 501.903,00	1,40%	4.051,52

Imposto Calculado:	6.750,39
(-)Desc.programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	6.750,39
Taxa de coleta de resíduos	414,72
Taxa fiscalização aparelhos transporte	0,00
Contribuição de iluminação publica	0,00
Total	7.165,11

Código débito automático 125398015000090000101

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	QUITADA
Parcela Abril:	QUITADA
Parcela Maio:	QUITADA
Parcela Junho:	QUITADA
Parcela Julho:	651,37
Parcela Agosto:	651,37
Parcela Setembro:	651,37
Parcela Outubro:	651,37
Parcela Novembro:	651,37
Parcela Dezembro:	651,37
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	651,37
Quitação integral com desconto de 2%:	3.830,05

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

A PBH concede o desconto de 2% nas parcelas de julho a dezembro, para quitação integral do IPTU até 15/07/2024. Para garantir o desconto, pague o valor indicado no campo "Quitação integral com desconto de 2%", informado acima.

Emissão:15/07/2024 CTM:04 04926 00175 Lograd:88734 Bairro:0740/0398

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.24.6410673.09	15/07/2024	

Nome: **BJA EMPREENDIMENTOS LTDA**
CPF/CNPJ: **53.974.878/0001-94**

NÃO RECEBER APÓS 15/07/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81780000000-9 00000521202-2 40715012464-9 10673090000-3

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

MATRÍCULA	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5.º OFÍCIO BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS FOLHA N.º	REGISTRO ANTERIOR
31.596		13.257, livro' 02, d/Cartório.
DATA 10/09/84		

IMÓVEL constituído pelo lote nº 09, do quarteirão nº 15, do '' Bairro Palmares, com a área de 360,00 m2, limites e confrontações da planta respectiva, aprovado pela PBH, conforme CP-53-1-M. Proprietária: FAYAL S/A, com sede n/Capital, CGC nº 17.263.898/0001--93, representada por seu diretor Antonio Luciano Pereira Neto. ' Dou fé. O Oficial, em

R-1-31596-Prot.03757-10/setembro/84-COMPRA E VENDA: Adquirente: ' MARIO ANTONIO FERREIRA, brasileiro, casado, bancário, residente ' n/Capital, CPF nº 042.875.336-15. Transmitente: FAYAL S/A, já qualificada, devidamente representada. Título: Escritura Pública de' 30 de julho de 1984, do 9º Ofício de Notas d/Capital, (Lº 435-A,' fls. 45). Preço: Cr$2.1.068,00, quitados. ITBI s/Cr$3.000.000,00.' Dou fé. O Oficial, em

R.2-31596 (COMPRA E VENDA) PROT.20324
DATA:12/04/88.TRANSMITENTE:MÁRIO ANTONIO FERREIRA,bancário,CPF-' 042.875.336/15,casado e sua mulher MARIA DAS GRAÇAS ALMEIDA FERREIRA,do lar,ambos brasileiros,residentes nesta capital.ADQUIRENTE: EULER MARTINS COSTA,brasileiro,casado,contador,CPF-057.551.406/00 CI-CRCMG 17835,residente nesta capital.TÍTULO:Escritura Pública' datada de 29/03/88,lavrada em notas do cartório do 9º Ofício d/cidade,Lº506,fls.72v.VALOR:Cz$800.000,00,quitado.ITBI s/mesmo valor da venda.Dou fé.O Oficial, shs

R.3-31596. (ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA) PROT.51877
DATA: 22/04/96. COMPRADORA: DECISÃO COMERCIAL LTDA, empresa com sede em Contagem-MG, à Roadovia BR-040, Km 688, Pavilhão E1, loja 02, 03 e 04, Bairro Guanabara, inscrita no CGC/MF-sob o nº 25.322 868/0001-39 e inscrição Estadual nº 186.598.596-0016, representada pelos sócios Euler Martins Costa, brasileiro, casado, comerciante, CIM-2.085.833-SSPMG, CPF-057.551.406-00, e Neiva Rodrigues Vilaça Costa, brasileira, casada, comerciante, CIM-1.182.915 SSPMG, CPF-782.281.406-06, residentes e domiciliados nesta capital, à Rua Palmares, 160, Bairro Palmares. DEVEDORES: HIPOTECÁRIOS EULER MARTINS COSTA e s/m NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, acima qualificados. FORNECEDORA: SOUZA CRUZ S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Rua Candelária, 66, CGC/MF-33.009.911/0001-39, representada por seu procurador Rogério Borchert, brasileiro, casado, industriário, CI.RG-2.264.598-IFP/RJ, CPF-203.318.277-00, ' residente e domiciliados na cidade de Contagem-MG, à Rua das Acácias, 521, Bairro Eldorado. TITULO: Escritura Pública de Contrato de Fornecimento com Garantia Hipotecária, datada de 28 de março de 1996, lavrada no Serviço Notarial do 1º Ofício de Contagem-MG, Lº364, fls.40. CONDIÇÕES: O prazo do presente contrato é de 12 meses, com início em 28 de março de 1996, e término em 27 de março de 1997, ficando automaticamente e sucessivamente prorrogado por

vide verso...

Rua Alvarenga Peixoto, 568 • Lourdes • Belo Horizonte / MG • Cep.: 30180.124 - Fone:(31) 2511.9091

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

igual prazo, com todas as suas cláusulas e condições, caso nenhuma das partes manifeste por escrito sua decisão de não prorrogá-lo com antecedência mínima de 30 dias antes do término do período A fornecedora poderá, contudo, resilir livrimente o contrato mediante prévio aviso escrito com antecedência mínima de 60 dias, sem estar obrigada a declinar as razões de sua decisão, nem a responder por qualquer indenização por lucros cessantes ou a título de despesas feitas com adaptação das instalações da compradora as finalidades do contrato. Em garantia ao pagamento das compras feitas pela compradora, os devedores hipotecários dão, em única e especial hipoteca, o imóvel descrito nesta matrícula. Os devedores hipotecários assumem, em solidariedade passiva com a compradora, a responsabilidade de pagamento das compras feitas por ela, a fornecedora, estando abrangidas na responsabilidade ora assumida todas as compras, não só aquelas para cujo pagamento tenham sido emitido cheques, como as que estejam comprovadas por duplicatas, ou pela simples emissão de notas fiscais ou por qualquer modalidade de prova, inclusive documentos fiscais-comerciais e notas de débito. A garantia hipotecária ora constituída limita-se a um valor máximo de R$50.000,00, correspondente, na data da escritura, a 833 milheiros de cigarros classe "D", tendo por base o preço de venda ao consumidor em 06/04/95. Obrigam-se as partes ao cumprimento das demais cláusulas e condições da escritura, que passa a fazer parte integrante deste registro. Dou fé. O Ofici sss

EM BRANCO

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2292151

DADOS GERAIS

Solicitação: 2292151 **Data da solicitação:** 14/10/2024

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: 398015 009 0011

Regional: NORDESTE	**Valor por m² - base IPTU:** R$1147,49
Zona Fiscal: 398	**Quarteirão:** 015 **Lote:** 009
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 053001M	**Data de aprovação:** 03/03/1983
Cadastro Técnico Municipal (CTM) **Setor:** 04	**Quadra:** 04926 **Lote:** 00175
Bairro Conforme CP: Bairro dos Palmares	**Bairro Popular:** Palmares
Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 29	

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento:	OP-1 - Ocupacao Preferencial - **1**
Coeficiente Aproveitamento Básico:	1 - OP-1
Coeficiente Aproveitamento Básico de Transição:	1
Centralidade Local:	Não
Taxa de permeabilidade:	20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²
AEIS-Ambiental:	Não
Área de Diretrizes Especiais (ADE):	Não
Conexão Verde:	Não
Conexão de Fundo de Vale:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada:	Não
Lote atingido por Projeto Viário Prioritário:	Não
Lote com previsão de recuo de alinhamento:	Não

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2292151

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo:	Não
Lote é gerador de TDC:	Não
Lote receptor de TDC:	Não
Lote gerador de BPH:	Não
Lote receptor de BPH:	Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos (Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: HIN - SUPERFÍCIE HORIZONTAL INTERNA (Cota altimétrica limite = 829m)

Distância à referência: 0m **Cota altimétrica:** 792m **Altura máxima:** 37m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: NÃO

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal:	Não
Lote inserido em área de proteção estadual:	Não
Lote inserido em área de proteção municipal:	Não
Grau de proteção:	Não
Lote lindeiro a bem protegido:	Não

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2292151

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	-
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	-
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	-

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP):	Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental:	Não
Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento:	Não
Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico:	Não
Exigência de caixa de captação:	Sim

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

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2292151

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 360m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
88734	RUA JOSE BARSAND DE LEUCAS (OFICIAL)	12m	LOCAL	VM - Vias de Caráter Misto	10m <= LARGURA DA VIA < 15m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
30	008	015	
30	010	015	
12	014	015	

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2292151

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.

Imóvel tombado | Imóvel com processo de tombamento aberto | Lote consultado

Planta de Parcelamento Aprovada

Acesse: https://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas/053001M

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140207100010419038442
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140207100010419038442
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2292151

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- CONFIRMAÇÃO DE AVERBAÇÃO DE LOTE - Lote aprovado em planta de parcelamento do solo averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.

- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.

- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraindo automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.

- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana

- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: http://portaldeservicos.pbh.gov.br

- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro

- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.

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

Número do documento: 25033121140222400010419042771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140222400010419042771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Declarações De Avaliação Mercadológica

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECISÃO COMERCIAL LTDA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096195

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096195, 31 de Março de 2025

_____

Número do documento: 25033121140222400010419042771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140222400010419042771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Encerramento Do Ptam

Para o valor **MÉDIO DE VENDA** na região da avaliação mercadológica o valor é de **R$ 723.956,40 (SETECENTOS E VINTE E TRÊS MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS**).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matériae só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentadoaos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 37 (Trinta e sete) folhas de papel formato A4, digitadas erubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

MICHELE FARIA GRUGEL
Corretora/Perita Imobiliária/ Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121140222400010419042771
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140222400010419042771
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Bibliografia

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

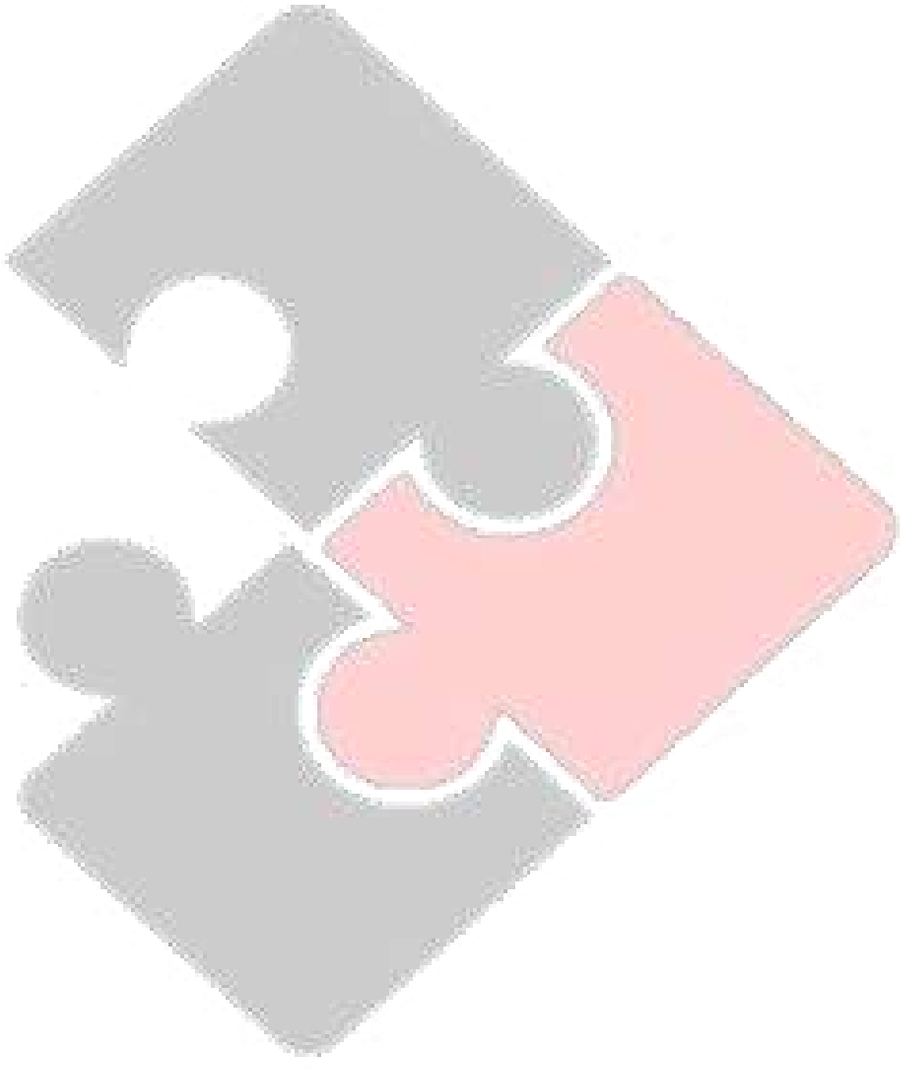
Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.



2025

GRUGEL PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
Rua Padre Pedro Pinto, 2.445
Lote 08 - Quarteirão 52
Bairro Candelária – Belo Horizonte MG.

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Rua Padre Pedro Pinto, 2.445 – Bairro Candelária – Belo Horizonte MG

QR – PTAM

Belo Horizonte, 19 de fevereiro de 2025.

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações preliminares 5
Ressalvas 6
Conceitos 6
Procedimentos 6
Imóvel, Vistoria e localização 7
- Imóvel 7
- Vistoria 7
- Localização 7

Método de avaliação 18
Cálculo do Terreno 19
Cálculo da Benfeitoria 23
- Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias 24
- Cálculo Benfeitoria 24

Conclusão 24
Encerramento Do Ptam 25
Anexo 26
- PTAM 27
- Amostras 27
- Relatório Fotográfico 31
- Documentos 39
- Declaração PTAM 49
- Bibliografia 50

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Folha Resumo

Solicitante: DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
CPF/CNPJ: 06.065.202/0001-06

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

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

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

Conclusão sobre os valores médios de mercado

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

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

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

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Considerações preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem. A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

✓ **Avaliação Técnica –** é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III.

✓ **O PTAM –** Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

✓ **CNAI –** O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

✓ **Avaliação Expedita –** É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78 ***"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária"***.

Atribuição do engenheiro avaliador – Resolução N° 218 de 29 de junho de 1973: Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: **vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;**

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo. A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendidoentre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, não foram feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

✓ **Valor de mercado -** É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

✓ **Avaliação profissional -** É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI. Foi coletado o maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.

✓ Identificação do imóvel a avaliar.

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.

Imóvel, Vistoria e localização

• Imóvel

O imóvel avaliando é do tipo terreno e casa em zona urbana, a casa possuí área construída de 135,00 m² e área de terreno total de 3.175,28 m².

DESEMPENHO DE MERCADO	( ) Recessivo	(X) Normal	( ) Aquecido
NÚMERO DE OFERTAS	( ) Baixo	(X) Médio	( ) Alto
ABSORÇÃO PELO MERCADO	(X) Normal	( ) Demorada	( ) Rápida
TOPOGRAFIA	(X) Plana	( ) Aclive	( ) Declive

• Vistoria

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27.

• Localização

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Venda Nova é um distrito e uma região administrativa (regional) de Belo Horizonte. Este nome provém do bairro central homônimo, que abriga um movimentado centro econômico e social. Essa região é conhecida há mais de cem anos por ser um dos principais caminhos para o norte de Minas Gerais e do Brasil. Antigamente era conhecida também como um local de bifurcação de rotas que iam para o norte e para o oeste do estado. Atualmente, é reconhecida por seu tradicional "Baile da Saudade," pelas manifestações culturais (miami, disco, rap) nas "Quadras do Vilarinho", pelo Centro Cultural de Venda Nova, pela histórica Rua Padre Pedro Pinto com suas casas quase centenárias, pela Colônia de Férias do SESC (que recebe grandes eventos, como por exemplo seleções da Copa do Mundo FIFA 2014), pelo moderno Shopping Estação, que possui o cinema da maior rede de cinemas da América Latina (Cinépolis), pela tricampeã Escola de Samba GRES Acadêmicos de Venda Nova, pelo humorista "Ceguinho", reconhecido nacionalmente, pelo clube de futebol Venda Nova FC, e pela novíssima e moderna Cidade Administrativa de Minas Gerais, o que faz do Distrito de Venda Nova a Sede do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (os poderes Legislativo e Judiciário de Minas Gerais encontram-se no Distrito-sede de Belo Horizonte). O grande crescimento que esse distrito vem desenvolvendo nos últimos anos fez nascer um termo que aponta para novos tempos na região e nas cidades ao norte: "O Vetor Norte de BH".

Uma das principais via de acesso em Venda Nova é a Avenida Vilarinho que liga a região às avenidas Pedro I/Antônio Carlos e Cristiano Machado, que ligam ao centro da capital mineira. Outra importante via da região é a rua Padre Pedro Pinto, que leva o nome dum sacerdote católico romano e importante personalidade na região (O primeiro padre de Belo Horizonte a dirigir um veículo).

História

O Distrito de Venda Nova pertence a Belo Horizonte, tendo sido contemporâneo do distrito de Curral Del Rey, quando ambos pertenciam à Vila de Sabará, importante cidade do *Ciclo do Ouro*. Pertenciam também à Vila de Sabará vários municípios, como Ribeirão das Neves, Contagem, Vespasiano, Santa Luzia, Lagoa Santa, Betim, Esmeraldas, Nova Lima, etc. Todos os municípios que hoje formam a Rede Metropolitana de Belo Horizonte, e outros mais, desenvolveram-se em terras pertencentes a Sabará, primeira e mais importante cidade da região até 'a construção da nova capital, Belo Horizonte. Todas essas localidades emanciparam-se aos poucos, tornando-se municípios. Segundo a tradição oral, o povoado local completou 300 anos em 2011, tendo-se iniciado em 1711 como pouso de tropeiros que por aqui passavam com gado e mercadorias vindos da Bahia, seguindo o Rio São Francisco e depois o Rio das Velhas para abastecerem de mantimentos a região das minas de ouro através da atual rua Padre Pedro Pinto.

O distrito de Venda Nova e sua relação histórica com Belo Horizonte

Assimetrias sociais e políticas: identidades em formação

Venda Nova surge, no século XVIII, a partir de um ponto de parada dos "caixeiros

Número do documento: 25033121140234200010419044366
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140234200010419044366
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

viajantes" que transitavam entre as "minas" e as "gerais", entre o sul do estado e o norte do estado. Tal parada se situava numa área que primeiramente foi uma sesmaria, mas que, com o passar dos anos, e as divisões territoriais comuns na época, teve condições de se constituir em um povoado. O território da antiga sesmaria se transformaria em uma região de atuação de uma elite rural, abrangendo as terras ao norte do ribeirão Pampulha ou do Onça, e as terras das microbacias dos córregos Vilarinho, Serra Verde, Isidoro, Nado e Onça, o que posteriormente se tornou um distrito (Paiva, 1992). O distrito de um modo geral detinha peso político (nessa época e até meados do século XX), pois elegia representantes junto às sedes, tinham direito a sediar campanhas de Ordenança (policiamento), tinha igreja, padre, juiz... Tinham enfim, uma respeitável organização (Lisboa, 1996), permeada por tensas relações de poder.

As famílias que compunham as elites do distrito de Venda Nova, durante os dois primeiros séculos, não fogem à regularidade encontrada por Dulci (1999). Tampouco escapam das constatações de Ribeiro (1997), sendo que para se constituírem como elites, elas necessitavam de uma área de atuação e influência, uma região onde poderiam estruturar relações sociais de poder. Para tais elites, ser vendanovense era defender o território, as tradições e as estruturas existentes no distrito que possibilitavam a perpetuação do *status quo* local. Provavelmente, o coronelismo e o clientelismo de massas (Dulci, 1999, p. 125) foram as formas de dominação mais comuns das elites do distrito de Venda Nova até meados do século XX. Para tal elite legitimar seu poder, a identidade vendanovense é fundamental, pois a mesma cria uma exclusividade, um campo específico de influências, reforçado pelas tradições, e pelo sentimento de enraizamento à territorialidade concreta.

A consolidação de uma identidade cultural e política local

Durante quase trezentos anos o Distrito de Venda Nova pertenceu, administrativamente a Sabará, ao Curral D'el Rey, a Santa Luzia e até a Campanhã (atual Justinópolis, distrito de Ribeirão das Neves). A região, por ser um carrefour de rotas tropeiras, tinha não apenas importância política, como visto acima, mas também comercial e religiosa. Do século XVIII, encontram-se documentos que atestam solicitações para instalação de vendas na região (Silva, 2000, p. 9). Por outro lado, em 1787 é enviada à rainha de Portugal, Dona Maria I, uma carta solicitando a "autorização para erguer, em Venda Nova, uma capela de invocação a Santo Antônio de Lisboa" (Silva, 2000, p. 9):

Queixãoce a Vossa Magestade Fidelíssima os moradores do arraial de Venda Nova, Freguesia do Curral D'el Rey, Comarca de Sabará, que padesendo de grande necessidade de pasto espiritual (...) Se animaram a mandar pedir a Vossa Magestade em nome do glorioso Santo Antônio a licença para fazer ali a sua obra que todos os moradores querem. (Arquivo Público Mineiro apud Silva, 2000, p. 9).

Esse aspecto evidencia a importância da religiosidade para a comunidade, ainda em formação cultural e identitária, nos idos do século XVIII. Já no início do século XIX constrói-se, num terreno doado, uma capela ao padroeiro da localidade. Anos mais tarde, é erguida a Igreja Matriz de Santo Antônio, que se tornará um elemento cultural fundamental para a tradição local.

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Ao longo do Brasil Império, Venda Nova floresce. Pequenos comércios começam a surgir na região onde predominam pequenas e médias propriedades. O próprio nome do lugar, "Venda Nova", deriva das vicissitudes comerciais ocorridas aí. Segundo o "mito fundador" local, uma construção de uma venda maior e mais aprazível, em comparação a uma venda velha que existia no arraial, faz com que todos, moradores e viajantes, passassem a expressar algo como "*vamos lá na venda nova*", sempre quando se referiam à localidade. Com essa referência, logo os habitantes apropriaram-se da ideia de que eles moravam na *região da venda nova.*

Todo esse território vendanovense esteve dentro da comarca de Sabará. Nas suas origens, estivera vinculado à freguesia do Curral d'El Rey. Em 1868, há uma mobilização para que o arraial passasse à categoria de freguesia, o que foi concretizada através de uma lei. Tal mobilização já revelava as articulações políticas da localidade, que visavam os "benefícios advindos da criação de cargos para a administração da Freguesia de Venda Nova" (Silva, 2000, p. 10). A instalação de um Corpo de Ordenanças da Guarda Nacional no local já mostrava a relevância política da região (Silva, 2000, p. 10).

Nos fins do século XIX, Venda Nova já não fazia parte do Curral d'El Rey (que passara a se chamar Bello Horizonte no início da década de 1890). Mas, com a construção da Nova Capital de Minas Gerais no arraial belorizontino, propõe-se que Venda Nova passe a integrar o território da Cidade de Minas (Belo Horizonte).

No início, a mudança da capital para Belo Horizonte não havia mudado a rotina do distrito vendanovense e de sua população. Mas pouco tempo depois chegavam à localidade os primeiros expulsos do antigo Curral d'El Rey, impedidos de residir na nova sede estadual. Segundo relato apresentado por Silva (2000, p. 12), grande parte da população expulsa pela Comissão Construtora de Aarão Reis chegou em Venda Nova "com a morte n'alma, vendo esboarem-se as suas ilusões, destruídas como um brinco às mãos infantis da Capital sonhada" (Fóscolo apud Silva, 2000, p. 12). Nas primeiras décadas do século XX, a região de Venda Nova é considerada distrito da capital Belo Horizonte. Os percursos à nova cidade eram feitos por muitos vendanovenses nos lombos dos animais, através da estrada de Venda Nova, que passava pela Pampulha e Lagoinha (essa estrada foi transformada nas avenidas "Antônio Carlos" e "Pedro I"), a partir de finalidades laborais, comerciais, ou mesmo culturais. Há vários relatos de vendanovenses que iam à Belo Horizonte da "intra-Contorno" (região interna da Avenida do Contorno) para trabalhar, se divertir (no teatro, cinema, parque, etc) ou comprar suprimentos para as vendas da Rua Direita de Venda Nova. Nesse período, a "vida cotidiana vai estar intimamente ligada às ações [dos] grupos de lideranças" (Silva, 2000, p. 12). Algumas dessas lideranças fundam o PPVN - Partido Progressista de Venda Nova - em 1933. Toda uma série de empreendimentos são implantados na região a partir da atuação dessas lideranças políticas, e de outras lideranças religiosas, culturais e sociais: um grupo escolar, eletrificação na parte central, a "criação de um time de futebol, da corporação musical" (Silva, 2000, p. 12), fortalecendo a identidade local. Nos relatos colhidos por Silva (2000), também se pode constatar a riqueza cultural que circulava nessa Venda Nova no início do século passado. É nessa época que são fundados o "Cine São Pedro", ponto de encontro dos vendanovenses, e a "Companhia Teatral Leopoldo Fróes". Aqueles que não tinham condições de ir à Belo Horizonte para assistir uma peça ou um filme, eram presenteados

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

na própria localidade. A renda dessas apresentações era revertida para as associações da comunidade (Silva, 2000, p. 22). Ir a esses eventos era participar do ritual vendanovense, compartilhando dos valores, costumes e da identidade local.

As bandas de músicas também foram elementos novos da identidade cultural vendanovense, surgidos nesse momento histórico e logo incorporados à vida do distrito. A Corporação Musical de Santo Antônio tocava em toda Venda Nova, em festejos e celebrações religiosas, como a do "levantamento da bandeira de São Geraldo, bandeira do Sagrado Coração de Jesus, depois do Santo Antônio, a processão do Santíssimo" (Silva, 2000, p. 23). Já a Orquestra Marabá, formada por jovens vestidos com trajes sociais, tocavam nos bailes e festas da região. Se a identidade vendanovense nessa época ainda era profundamente permeada pelo catolicismo que ditava os ritmos e rituais da comunidade, vê-se os primeiros grupos protestantes aparecerem. No início, foram duas famílias que se reuniam em uma casa. Posteriormente ergueram a Igreja Metodista (Silva, 2000, p. 35), pequena edificação no estilo art déco na rua Direita, a poucos metros da Igreja Matriz. Esse detalhe arquitetônico da Igreja Metodista, o art déco, também é encontrado em outras construções da região, como o Cine São Pedro (ver foto acima) e várias casas da rua Direita. Mesmo que o distrito estivesse afastado do centro da capital, tendo a sua vida própria, tal condição não impedia que se trouxesse, para seu ambiente construído, os ecos de um estilo em voga nos grandes centros urbanos brasileiro. Isso mostra tal grau de penetração dos estilos arquitetônicos no início do século XX.

Toda essa efervescência cultural em Venda Nova e sua conexão com a capital, porém, não são muito relevantes para os jogos políticos da capital e do estado. Em 1938, o distrito vendanovense passa a pertencer a Santa Luzia, deixando Belo Horizonte sem boa parte de seu território norte. E isso em um momento em que o processo de urbanização e loteamento já atingia o território limítrofe entre o distrito-sede de Belo Horizonte e o distrito de Venda Nova, conforme apontam mapas da década de 1940.

A anexação definitiva à Capital e a metropolização

Em 1948, Venda Nova foi desmembrado de Santa Luzia e anexado definitivamente à Belo Horizonte pela lei Estadual Nº 336 de 27 de Dezembro, atendendo reivindicação da comunidade local. Essa reivindicação, mais uma vez, faria uso da identidade local para fins políticos e, talvez, não tão comunitários como em outros momentos. Um caso para ilustrar a utilização da identidade vendanovense está presente no discurso do influente político local Armindo Caixeta, na época do desmembramento de Venda Nova do município de Santa Luzia:

a minha índole é de verdadeiro democrata, e por isso acho que a opinião do povo deve ser respeitada".(...) [Pois foi] um compromisso assumido com o laborioso povo vendanovense. O nosso movimento ... (...) é um compromisso assumido com o povo de Venda Nova e com o prefeito Otacílio Negrão de Lima, que é favorável ao desmembramento. (Jornal Estado de Minas, fev/48).

Para o prefeito Otacílio Negrão, porém, tal anexação tinha um objetivo certo: aumentar o território belorizontino para abrigar a população migrante de baixa renda (principalmente) que chegava em número cada vez maior. O crescimento acelerado da urbe – em grande parte resultado do processo de industrialização da faixa que vai do

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

sudoeste belorizontino a Contagem – faz com que a capital mineira, seja concebida como uma supracidade, portadora de várias cidades-satélites em seu interior. No primeiro artigo do projeto de anexação, se diz que foram "estudadas as bases para anexação ao município de Belo Horizonte, do Distrito de Venda Nova, para que nele se construa a futura cidade-satélite" (Silva, 2000, p. 13). E essa "cidade vendanovense" seria essencialmente uma "cidade popular", de acordo com o Relatório de 1948 do prefeito Otacílio:

Belo Horizonte não tem possibilidades de oferecer os serviços de infra-estrutura demandados pela população crescente. Esta é a razão principal porque entendemos ser necessário criar as cidades satélites ao redor da cidade. O Barreiro está destinado a ser a cidade satélite agrícola. A Cidade Industrial a meio caminho do Barreiro e de Belo Horizonte será o centro fabril, temos como cidade de turismo e diversão a Pampulha. Venda Nova constituirá um belo centro residencial, uma verdadeira cidade popular. (Silva, 2000, p.13) A anexação a Belo Horizonte seria mais um capítulo da história dessa comunidade, e não o ponto final. Pois a reincorporação à capital, diferentemente da primeira reincorporação, ocorrida meio século antes, impulsionou o loteamento acelerado das fazendas que existiam na região, comprados por migrantes da capital sem outra opção de moradia (Silva, 2000, p. 13). O acúmulo de problemas fará com que alguns moradores mais influentes e tradicionais do distrito se mobilizassem social e politicamente.

O ponto culminante dessa mobilização e, olhando para a história, dessa identidade vendanovense, será quando em 1962, é proposta a emancipação do distrito de Venda Nova. Vale ressaltar que entre os emancipacionistas estão o pároco vendanovense e políticos, como o próprio Armindo Caixeta. A religiosidade mais uma vez é chamada nesse momento da história local.Todavia, entre debates e manifestos em prol do futuro vendanovense, vence o tom conservador de algumas elites locais e políticos vinculados à Belo Horizonte, e o distrito não obtém a emancipação. Nas décadas seguintes, assiste-se ao crescimento exógeno do distrito. Uma breve análise nos mapas de Belo Horizonte e de Venda Nova ao longo do século XX aponta para o avanço da mancha urbana do distrito-sede da capital sobre o distrito vendanovense e sobre outras cidades circunvizinhas. Os dados populacionais de Venda Nova são claros quanto a isso: Entre o início e meados do século passado, o número de habitantes da comunidade passou de aproximadamente 2 mil para 5 mil pessoas. Duas décadas depois, a população do distrito já ultrapassa 100 mil, chegando, ao fim do século, a números próximos a meio milhão de pessoas.

A partir da década de 1960, com a intensificação do processo de metropolização, o que se tem no distrito de Venda Nova são duas realidades distintas: uma realidade que vai crescendo irradiando a partir do núcleo histórico, onde os moradores dos bairros adjacentes ao centro de Venda Nova ainda compartilharão dos elementos que compõem a identidade vendanovense, como as missas e celebrações da Igreja Matriz, o lazer no córrego Vilarinho, as compras na rua Padre Pedro Pinto (antiga rua Direita), os jogos do time de Venda Nova, os estudos na Escola Santos Dumont, etc; e outra realidade que, indiferente ao núcleo distrital, cresce voltada para o centro de Belo Horizonte ou outros polos da capital, como a Pampulha. Na década de 1970, a Prefeitura da capital mineira, tendo em vista a particularidade dessa região, cria uma administração específica para aí intervir. Como um desdobramento daquela concepção de "cidade-satélite", a ideia da "Administração Regional" vai propiciar aos habitantes vendanovenses a experiência da "subprefeitura", tão forte que até hoje ecoa na fala de muitos moradores da região.

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Posteriormente, porém, a concepção de "Administração Regional" será instrumentalizada para regionalizar a capital em nove partes, ignorando as divisões distritais existentes. O território de Venda Nova será recortado em duas partes: "Administração Regional Venda Nova" e "Administração Regional Norte", embora juridicamente o território ainda permaneça indiviso, com seu cartório sediado até hoje na Rua da Matriz, no centro histórico da região. Como essa regionalização perdura até os dias atuais, muitos moradores da Regional Norte não se consideram habitantes de Venda Nova. Isso certamente seria diferente se os intentos emancipatórios de alguns políticos locais, já na reabertura política dos fins de 1980 e na onda de emancipações ocorridas em Minas Gerais nessa época, tivessem obtido êxito. Durante alguns anos entre 1989 e início da década seguinte, tramitou na Assembleia Legislativa um projeto de lei para a emancipação do distrito de Venda Nova. O projeto foi reprovado e arquivado, ratificando mais uma vez a anexação realizada há 50 anos.

Os avanços metropolitanos fizeram com que, nos fins do século passado, as duas "realidades distintas" acima descritas se fundissem e o distrito tivesse 4/5 de seu território urbanizados. Apenas a área denominada Granja Werneck ainda não teve seu terreno loteado ou transformado em equipamento urbano. O desenvolvimento da localidade nas últimas décadas, com as obras viárias e de urbanização, a instalação de grandes estabelecimentos comerciais e o anúncio da construção da Catedral metropolitana, associados às comemorações dos 300 anos do distrito, fizeram com que a identidade vendanovense voltasse a ser utilizada em discursos ora culturais, ora políticos, contudo com uma reverberação menor que outrora. Apesar desses pequenos avanços, a região ainda carece de muitas obras e investimentos municipais, pois grande parte de sua população é de renda baixa, constituindo uma grande periferia da metrópole belorizontina.

Para finalizar, vale ressaltar que talvez um dos maiores acontecimentos do distrito em toda a sua história, e motivo de orgulho para muitos vendanovenses de todas as idades, foi a transferência da Sede Administrativa de Minas Gerais de Belo Horizonte (distrito-sede) para o distrito de Venda Nova. Segundo alguns vendanovenses, tal fato se traduz em uma frase: *o distrito mineiro que atualmente sedia o Poder Executivo de Minas Gerais é Venda Nova.*

Faculdades

- Faculdade Leonardo da Vinci - UNIASSELVI
- Centro Universitário Uninter
- FGV Fundação Getúlio Vargas (Pós-graduação)
- FAMINAS (Faculdade de Minas)
- Faculdades Pitágoras
- Faculdade IBHES/FACEMIG
- IBS Business School de Minas Gerais
- Faculdades Kennedy
- Instituto Metodista Izabela Hendrix
- Una

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

- Faculdade SENAC

Centros Culturais

- Centro Cultural de Venda Nova (Distrito e Regional Venda Nova

Shopping

- Shopping Norte
- Shopping Estação BH
- Cidade Administrativa Shopping
- Shopping Uai (Antigo Shopping O Ponto)

Parques

- Parque Fazenda Lagoa do Nado (Distrito Venda Nova e Inter-regional)
- Parque Serra Verde
- Parque Alexander Brandt
- Parque do Conjunto Habitacional Lagoa
- Parque de Lazer Jardim Leblon
- Parque Ecológico José Lopes dos Reis (Av. Baleares, Bairro Europa)
- Parque Ciliar do Capão - Núcleo Manuelzão

Escola de Samba

- O GRES Acadêmicos de Venda Nova é uma recente mas vitoriosa Escola de Samba da capital mineira. Em 9 anos de atuação (iniciou os trabalhos em 2005), foram 3 títulos (2008, 2009, 2014), 4 vices, 1 terceira e 1 quarta colocação. O título de Tricampeã finalmente veio em 2014 quando Venda Nova apresentou o enredo "5 sentidos numa mesma emoção". Foi aguçando a visão, paladar, olfato e audição que o enredo fez a passarela se arrepiar com uma prévia emocionada do que seria a conquista do hexacampeonato de futebol na Copa do Brasil. Venda Nova conquistou 8 dos 10 prêmios de excelência nas categorias avaliadas, dentre elas bateria, fantasias e samba-enredo.

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Futebol

- O Venda Nova Futebol Clube e única equipe futebolística profissional de Venda Nova que joga a terceira divisão do Campeonato Mineiro. No entanto, encontramos várias outras equipes amadoras e de várzea na região.

Religião

- Venda Nova possui duas religiões predominantes: católica e protestante, porém possui também várias casas de religiosidade afro-brasileira como: Candomblé e Umbanda dentre outras.

Cemitérios

- Cemitério-Parque Bosque da Esperança
- Cemitério da Consolação

Estações BHBUS/MOVE

Estações de integração:

- Estação Venda Nova
- Estação Vilarinho

Estações de transferência:

- Estação Candelária
- Estação Minas Caixa
- Estação Quadras do Vilarinho
- Estação UPA Venda Nova
- Estação Cristiano Guimarães
- Estação Planalto
- Estação São João Batista
- Estação Lagoa do Nado
- Estação Montese
- Estação Monte Castelo

Estação de Metrô

- Estação Terminal Vilarinho
- Estação Floramar

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

- Estação Waldomiro Lobo
- Estação 1º de Maio

Lista de bairros

HBBA região da Venda Nova, em Belo Horizonte possui um total de 42 bairros:

- Apolônia
- Canaã
- Candelária
- Cenáculo
- Conjunto Minascaixa
- Conjunto Serra Verde
- Copacabana
- Europa
- Evereste
- Flamengo
- Jardim Ana Lúcia
- Jardim dos Comerciários
- Jardim Leblon
- Juliana
- Lagoa
- Kátia
- Lagoinha Leblon
- Laranjeiras
- Letícia
- Mantiqueira
- Maria Helena
- Minas Caixa
- Nossa Senhora Aparecida
- Nova América
- Parque São Pedro
- Piratininga
- Rio Branco
- Santa Mônica
- São João Batista
- Serra Verde
- Universo
- Várzea da Palma
- Venda Nova
- Vila Canto do Sabiá
- Vila Copacabana

Número do documento: 25033121140246100010419037998
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140246100010419037998
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

- Vila dos Anjos
- Vila Jardim Leblon
- Vila Mantiqueira
- Vila Piratininga Venda Nova
- Vila Santa Branca Primeira Seção
- Vila Santa Branca Segunda Seção
- Vila São João Batista
- Vila Satélite
- Vila SESC

Figura 1: Imagem via satélite da Cidade de Belo Horizonte e regiões vizinhas

Figura 2: Imagem do bairro Candelária

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Método de avaliação

O terreno será avaliado pelo **método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os patrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: LOCALIZAÇÃO
- ✓ F3: TESTADA
- ✓ F4: ACESSO
- ✓ F5: TOPOGRAFIA

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO,** que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

A benfeitoria será avaliada através da metodologia **CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja,

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência janeiro de 2025.

Cálculo do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado comtratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando
DECPAR Empreendimentos e Participações S/A
Rua Padre Pedro Pinto, 2.445
Lote 08, Quarteirão 52 Bairro Candelária, Belo Horizonte MG.
Área: 3.175m²

Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: OFERTA
F2: LOCALIZAÇÃO
F3: TESTADA
F4: ACESSO
F5: TOPOGRAFIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 2180 - Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG Contato: RC Nunes Imóveis – Oferta de venda 21195 Área: 6.474,00 m² Valor: R$ 15.000.000,00
Área: 6.474m²
Valor: R$15.000.000,00

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Valor por metro quadrado: R$2.316,96
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 2:

Localização: Rua das Pedrinhas, 346 – Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG. Contato: REMAX Horizontes Imobiliária – Oferta de venda 870301004-28 Área: 4.244,00 m² Valor: R$ 3.150.000,00 Área: 4.244m² Valor: R$3.150.000,00

Área: 4.244m²
Valor: R$3.150.000,00
Valor por metro quadrado: R$742,22
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 3:

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.685 – Venda Nova – Belo Horizonte MG. Contato: Lokal Imóveis – Oferta de venda 3267 Área: 3.000,00 m² Valor: R$ 12.300.000,00

Área: 3.000m²
Valor: R$12.300.000,00
Valor por metro quadrado: R$4.100,00
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 4:

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.720 – Venda Nova - Belo Horizonte MG. Contato: Borges Camelo Imobiliária – Oferta de venda AR0013 Área: 3.733,00 m² Valor: R$ 13.000.000,00

Área: 3.733m²
Valor: R$13.000.000,00
Valor por metro quadrado: R$3.482,45
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Imóvel 5:

Localização: Rua Aldemiro Fernandes Torres, SN – Bairro Satélite – Bhte MG. Contato: Predial Minas Imóveis – Oferta de venda TE00091 Área: 5.165,00 m² Valor: R$ 6.000.000,00

Área: 5.165m²
Valor: R$6.000.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.161,67
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 6:

Localização: Rua Mar Morto – Bairro Serra Verde – Belo Horizonte MG. Contato: Colonial Netimóveis – Oferta de venda 713212 Área: 4.200,00 m² Valor: R$ 4.490.000,00 Área: 4.200m²

Área: 4.200m²
Valor: R$4.490.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.069,05
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,50
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 7:

Localização: Avenida Risoleta Neves, 1.551 – Bairro: Providência - Bhte MG. Contato: Prolar NEtimóveis – Oferta de venda 851036 Área: 3.200,00 m² Valor: R$ 4.950.000,00 Área: 3.200m²

Área: 3.200m²
Valor: R$4.950.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.546,88
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Imóvel 8:

Localização: Avenida Cristiano Machado, 9.780 – Bairro Floramar – Bhte MG. Contato: Roberto Magalhães Imóveis – Oferta de venda 814133 Área: 3.494,00 m² Valor: R$ 4.200.000,00

Área: 3.494m²
Valor: R$4.200.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.202,06

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00
Fator de homogeneização ACESSO: 1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	2.316,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.316,96
2	742,22	1,00	1,50	1,00	1,50	1,00	1.670,00
3	4.100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.100,00
4	3.482,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.482,45
5	1.161,67	1,00	1,50	1,00	1,50	1,00	2.613,75
6	1.069,05	1,00	1,50	1,00	1,50	1,00	2.405,36
7	1.546,88	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	2.320,31
8	1.202,06	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1.803,09

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 2.588,99

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 821,51

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1: d = |2.316,96 - 2.588,99| / 821,51 = 0,33 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |1.670,00 - 2.588,99| / 821,51 = 1,12 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |4.100,00 - 2.588,99| / 821,51 = 1,84 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |3.482,45 - 2.588,99| / 821,51 = 1,09 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |2.613,75 - 2.588,99| / 821,51 = 0,03 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |2.405,36 - 2.588,99| / 821,51 = 0,22 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |2.320,31 - 2.588,99| / 821,51 = 0,33 < 1.86 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |1.803,09 - 2.588,99| / 821,51 = 0,96 < 1.86 (amostra pertinente)

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 2.588,99 - 1.42 * 821,51/\sqrt{(8 - 1)} = 2.148,08$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 2.588,99 + 1.42 * 821,51/\sqrt{(8 - 1)} = 3.029,90$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$2.330,09 a R$2.847,89

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.
Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2.613,75 (amostra 5); 2.405,36 (amostra 6).

Valor médio m² do imóvel avaliando: R$2.509,55

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$2.847,89 * 3.175,00 = R$9.042.050,75

Valor do imóvel avaliando: R$9.042.050,75

Cálculo da Benfeitoria

A Casa avaliada em estudo localizada no município de Belo Horizonte, no Bairro Venda Nova é composto de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de janeiro de 2025, utilizaremos a categoria "GI" pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

- **Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias**

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela " Ross-Heidecke Para depreciação de Imóveis".

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE RAPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

- **Cálculo Benfeitoria**

Casa

Ve = A x C x (1-K)
A = Área construída
C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MG categoria GI
K = Fator de Depreciação
Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliando
Idade Aparente do Imóvel = 40 anos
Ve = A x C x (1-K)
Ve = 135,00 m² x R$ 1.602,57 x (1 – 0,658)
Ve = 135,00 m² x R$1.602,57 x 0,342
Ve = R$ 73.990,65

Conclusão

De acordo com o cálculo exposto acima foram utilizadas amostras da região, a conclusão dos valores benfeitoria e terreno, objeto desta avaliação, é de:

O valor da área total benfeitorias e terreno é de R$9.116.041,40 (Nove milhões cento e dezesseis mil, quarenta e um reais e quarenta centavos).

Número do documento: 25033121140258500010419037999
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140258500010419037999
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:02

Encerramento Do Ptam

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente **a 3.175,28m² de área terreno e 135,00m² de área construída,** devido aos fatores utilizados no Imóvel casa:

Valor mínimo do imóvel avaliado	**R$ 8.204.437,26**
Valor médio do imóvel avaliado	**R$ 9.116.041,40**
Valor máximo do imóvel avaliado	**R$ 10.027.645,54**

Para o valor de LIQUIDAÇÃO na região da avaliação mercadológica o valor é de:

Valor da área total benfeitorias e terreno é de R$ R$9.116.041,40 (Nove milhões cento e dezesseis mil, quarenta e um centavos reais e quarenta centavos).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos**.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 50 (cinquenta) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 19 de fevereiro de 2025

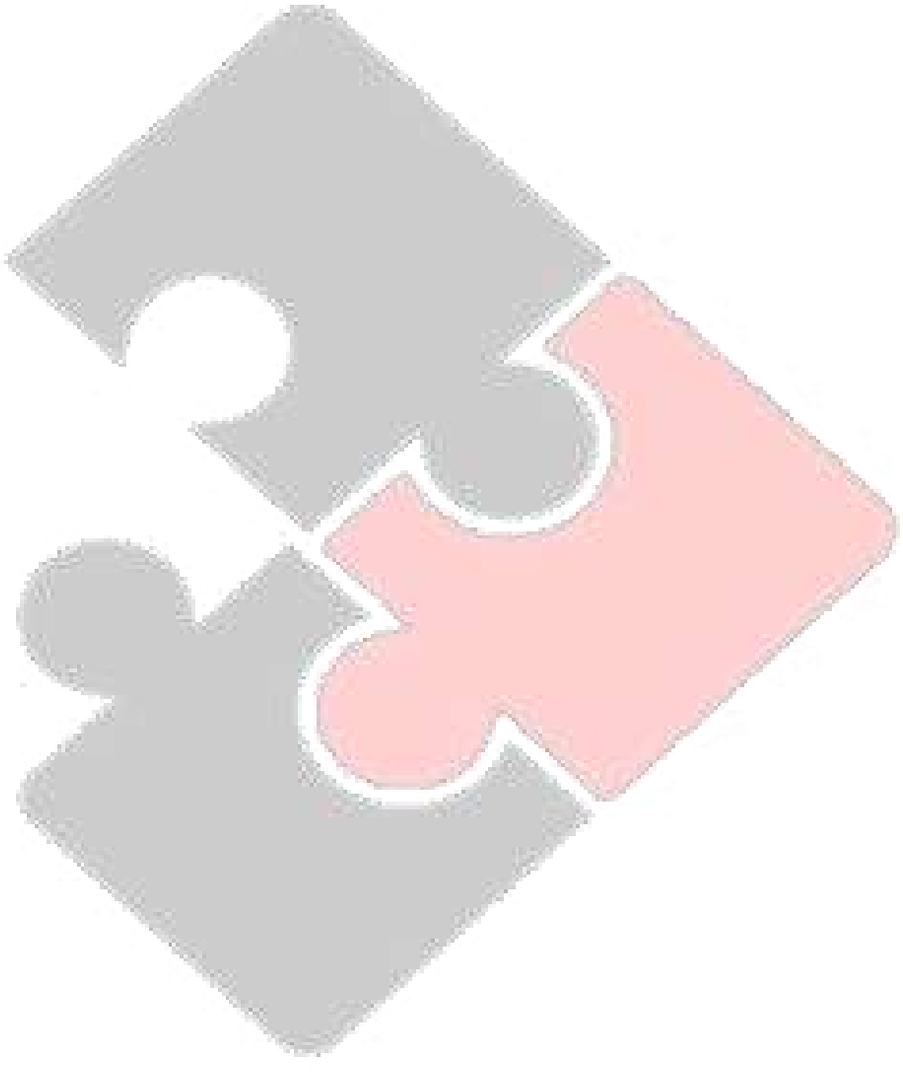
MICHELE FARIA GRUGEL

Corretora / Perita Imobiliária / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Anexo

- ✓ PTAM
- ✓ Amostras
- ✓ Relatório Fotográfico
- ✓ Documentos
- ✓ Bibliografia



Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

- **PTAM**

- **Amostras**

Amostra I

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 2180 - Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG
Contato: RC Nunes Imóveis – Oferta de venda 21195
Área: 6.474,00 m²
Valor: R$ 15.000.000,00

Amostra II

Localização: Rua das Pedrinhas, 346 – Bairro Venda Nova – Belo Horizonte MG.
Contato: REMAX Horizontes Imobiliária – Oferta de venda 870301004-28
Área: 4.244,00 m²
Valor: R$ 3.150.000,00

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Amostra III

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.685 – Venda Nova – Belo Horizonte MG.

Contato: Lokal Imóveis – Oferta de venda 3267

Área: 3.000,00 m²

Valor: R$ 12.300.000,00

Amostra IV

Localização: Rua Padre Pedro Pinto, 1.720 – Venda Nova - Belo Horizonte MG.

Contato: Borges Camelo Imobiliária – Oferta de venda AR0013

Área: 3.733,00 m²

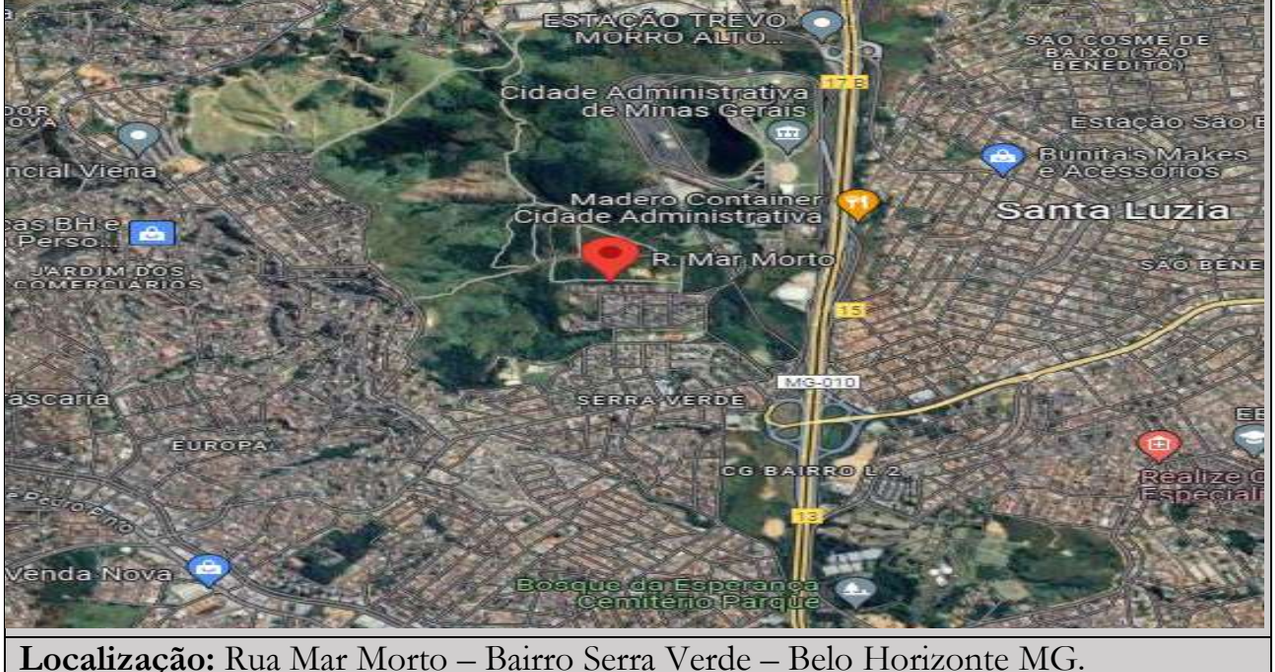
Valor: R$ 13.000.000,00

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Amostra V

Localização: Rua Aldemiro Fernandes Torres, SN – Bairro Satélite – Bhte MG.
Contato: Predial Minas Imóveis – Oferta de venda TE00091
Área: 5.165,00 m²
Valor: R$ 6.000.000,00

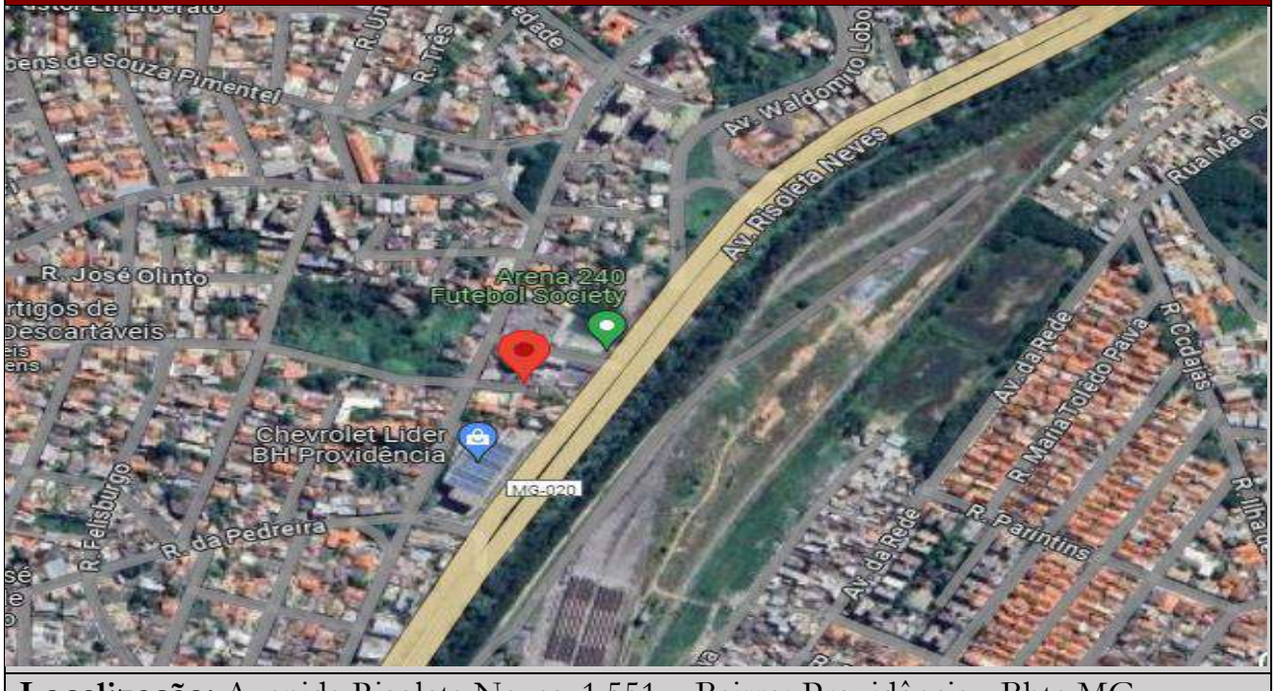
Amostra VI



Localização: Rua Mar Morto – Bairro Serra Verde – Belo Horizonte MG.
Contato: Colonial Netimóveis – Oferta de venda 713212
Área: 4.200,00 m²
Valor: R$ 4.490.000,00

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Amostra VII



Localização: Avenida Risoleta Neves, 1.551 – Bairro: Providência - Bhte MG.

Contato: Prolar NEtimóveis – Oferta de venda 851036

Área: 3.200,00 m²

Valor: R$ 4.950.000,00

Amostra VIII

Localização: Avenida Cristiano Machado, 9.780 – Bairro Floramar – Bhte MG.

Contato: Roberto Magalhães Imóveis – Oferta de venda 814133

Área: 3.494,00 m²

Valor: R$ 4.200.000,00

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

- **Relatório Fotográfico**

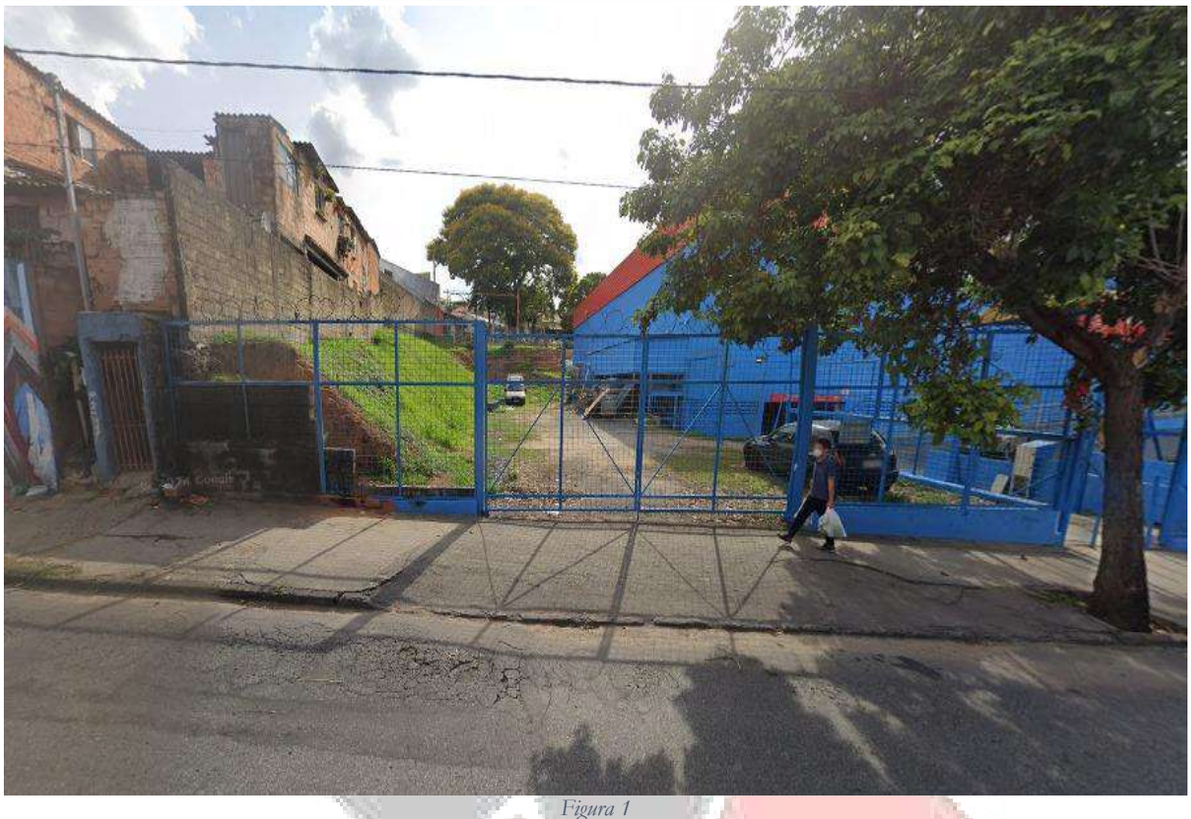


Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 3

Figura 4

Número do documento: 25033121140269900010419038000
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140269900010419038000
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 5

Figura 6

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 7

Figura 8

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 9

Figura 10

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 13

Figura 14

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 15

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

- **Documentos**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1614, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis
Oficial Interino

MATRÍCULA 30 FICHA Nº 1

MATRÍCULA - 30
DATA - 06/01/2022
IMÓVEL: Casa com suas instalações e pertences situada na Rua Padre Pedro Pinto, nº 2.457 e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 08 do quarteirão 52 do Bairro Candelária, Belo Horizonte-MG, com área de 3.175,28m², de forma irregular, com 14,69m em segmento retilíneo de frente para a Rua Padre Pedro Pinto, 29,71m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com passagem de pedestre; 58,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 07; 18,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 07; 18,00m em segmento retilíneo de divisa de lateral esquerda confrontando-se com o lote 06; 7,86m em segmento retilíneo de divisa de lateral esquerda confrontando-se com o lote 05; 5,38m em segmento retilíneo de divisa de lateral esquerda confrontando-se com o lote 05; 15,29m em segmento retilíneo de divisa de lateral esquerda confrontando-se com o lote 01; 21,91m em segmento retilíneo de divisa de lateral direita confrontando-se com passagem de pedestre; 31,42m em segmento retilíneo de divisa de lateral direita confrontando-se com passagem de pedestre; 15,61m em segmento retilíneo de divisa de lateral direita confrontando-se com passagem de pedestre; 9,51m em segmento retilíneo de divisa de lateral direita confrontando-se com passagem de pedestre; 23,06m em segmento retilíneo de divisa de lateral direita confrontando-se com terreno indiviso.

PROPRIETÁRIA: DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 06.065.202/0001-06, com sede em Rio Casca MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 77.516 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Capital.

Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - Emol: 53,95, Rec: 3,24, ITJ: 17,99, ISSQN: 0,00, Total: 75,18, Qtd/Cod.: 1/4101-6, Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443

AV-1-30 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ÔNUS EXISTENTE** - O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se com Hipoteca em favor do Credor, BANCO SANTANDER S/A, CNPJ-90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, conforme R-5 da matrícula 77.516 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG. Isento de Emolumentos. Selo Digital FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

continua no verso

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

AV-2-30 - Protocolo nº 1312 de 03/01/2022 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme ata da AGE realizada em 14/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 144.757/09-6, em 24/04/2009, arquivada, o BANCO SANTANDER S/A passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4434-3. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-3-30 - Protocolo 1312 de 03/01/2022 - **CANCELAMENTO DE ÔNUS EXISTENTE** - Conforme instrumento particular de 20/10/2021, arquivado, fica cancelada a Hipoteca Cedular constante da AV-1 desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado. Emol: 86,10. Rec: 5,17. TFJ: 28,40. ISSQN: 0,00. Total: 119,67. Qtd/Cod.: 1/4440-0. Selo Digital: FGL10805 - Código de Segurança: 0770.0101.4266.5443. Dou fé. Belo Horizonte-MG, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-4-30 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 3a. alteração contratual datada de 11/03/2009, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 3120843060-7, em 14/04/2009, a DECISÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA passou a denominar-se DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

AV-5-30 - Protocolo nº 658 de 09/12/2021 - **ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO** - Conforme requerimento de 01/11/2021 e 6a. alteração contratual datada de 24/09/2014, arquivados, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 31300109542, em 04/11/2014, foi alterado o tipo societário da DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA para **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4134-3. Selo Digital: FGL10868 - Código de Segurança: 2692.9805.8764.8642. Dou fé. Belo Horizonte, 06/01/2022. O Oficial Interino.

Número do documento: 25033121140329100010419043124
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140329100010419043124
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9° Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova
Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino
E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299
www.9ribh.com.br
Horário de Funcionamento de 09:00 h até 17:00 h.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1° da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do livro n.° 2, matrícula n° **30** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 21 de março de 2023.

Pedro Henrique Amaral dos Reis - Oficial Interino / Flávia Fonseca Alves - Oficiala Substituta
Leydiane de Oliveira Barreto - Escrevente Autorizada

Pedido de Certidão: 9007.

Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório do 9° Registro de Imoveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: GOQ98056
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1295.3235.3234.8867

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS - Oficial Interino
Emol.: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33 - Valor final: R$ 35,74 - ISS: R$ 0,00

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE LANCAMENTOS E DESONERACOES TRIBUTARIAS - IPTU / 2024

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**
Identificador: **910052 008 0019**
Endereço: **RUA PADRE PEDRO PINTO, 2445 - CANDELARIA - 31570-000 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento
01.24.3035084.11
Data de emissão
08/03/2024
Data de vencimento
15/03/2024

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
910052 008 001-9	13.001.24.0027271	01.24.3035084.11

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**CASA**
Tipo de lançamento:	**RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	3.175,28
Área Construída:	134,38
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	VN315/ZAP
Classificação/Padrão Acabamento:	CA1/P3

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL:	4.414.252,07

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 170.008,00	0,60%	1.020,05
de 170.008,01 até 425.027,00	0,70%	1.785,13
de 425.027,01 até 743.801,00	0,75%	2.390,80
de 743.801,01 até 1.275.094,00	0,80%	4.250,34
de 1.275.094,01 até 1.700.128,00	0,85%	3.612,79
de 1.700.128,01 até 2.125.161,00	0,90%	3.825,30
de 2.125.161,01 até 4.414.252,07	1,00%	22.890,91

Imposto Calculado:	39.775,32
(-)Desc.programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	39.775,32
Taxa de coleta de resíduos	414,72
Taxa fiscalização aparelhos transporte	0,00
Contribuição de iluminação publica	0,00
Total	40.190,04

Código débito automático 124910052000080000106

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	3.653,64
Parcela Abril:	3.653,64
Parcela Maio:	3.653,64
Parcela Junho:	3.653,64
Parcela Julho:	3.653,64
Parcela Agosto:	3.653,64
Parcela Setembro:	3.653,64
Parcela Outubro:	3.653,64
Parcela Novembro:	3.653,64
Parcela Dezembro:	3.653,64
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	3.653,64
Quitação integral com desconto de 2%:	36.097,96

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

A PBH concede o desconto de 2% nas parcelas de julho a dezembro, para quitação integral do IPTU até 15/07/2024. Para garantir o desconto, pague o valor indicado no campo "Quitação integral com desconto de 2%", informado acima.

Emissão:08/03/2024 CTM:21 06115 01765 Lograd:51657 Bairro:1299/0910

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.24.3035084.11	15/03/2024	

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**

NÃO RECEBER APÓS 15/03/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81700000000-7 00000521202-2 40315012430-9 35084110000-0

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2148856

DADOS GERAIS

Solicitação: 2148856 **Data da solicitação:** 11/03/2024

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: 910052 008 0019

Regional: VENDA NOVA	**Valor por m² - base IPTU:** R$1721,29
Zona Fiscal: 910	**Quarteirão:** 052 **Lote:** 008
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 040020F	**Data de aprovação:** 09/11/1998
Cadastro Técnico Municipal (CTM) **Setor:** 21	**Quadra:** 06115 **Lote:** 01765
Bairro Conforme CP: Bairro Candelária	**Bairro Popular:** Candelária

Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 08

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: CR - Centralidade Regional

Coeficiente Aproveitamento Básico:	1 - CR
Coeficiente Aproveitamento Básico de Transição:	1
Centralidade Local:	Não
Taxa de permeabilidade:	20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²
AEIS-Ambiental:	Não
Área de Diretrizes Especiais (ADE):	Não
Conexão Verde:	Sim
Conexão de Fundo de Vale:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada:	Não
Lote atingido por Projeto Viário Prioritário:	Não
Lote com previsão de recuo de alinhamento:	Sim

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2148856

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo:	Não
Lote é gerador de TDC:	Não
Lote receptor de TDC:	Não
Lote gerador de BPH:	Não
Lote receptor de BPH:	Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos (Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: CON - SUPERFÍCIE CÔNICA
(Cota altimétrica limite = 834m)

Distância à referência: 0m **Cota altimétrica:** 773m **Altura máxima:** 61m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: NÃO

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal:	Não
Lote inserido em área de proteção estadual:	Não
Lote inserido em área de proteção municipal:	Não
Grau de proteção:	Não
Lote lindeiro a bem protegido:	Não

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2148856

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	-
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	-
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	-

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP):	Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental:	Não
Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento:	Não
Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico:	RISCO ASSOCIADO A ESCAVAÇÕES RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO
Exigência de caixa de captação:	Sim

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2148856

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 3175,28m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
51657	RUA PADRE PEDRO PINTO (OFICIAL)	14,69m	COLETORA	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA >= 15m	30m	NÃO
45990	RUA DAS MISSOES (POPULAR) TRV DOIS MIL CENTO E NOVENTA E CINCO (PROVISÓRIO)	104,95m	LOCAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA < 10 m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
15,29	001	052	
13,24	005	052	
18	006	052	
58	007	052	
18	007	052	
33,96			TERRENO INDIVISO
48,18			TERRENO INDIVISO

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2148856

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.

Planta de Parcelamento Aprovada

Acesse: https://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas/040020F

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2148856

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- INFORMAÇÃO SOBRE REGISTRO DA PLANTA DE PARCELAMENTO - Para fins de aprovação de projeto é necessário a apresentação de matrícula atualizada do imóvel, caso já tenham se passado mais de 180 dias desde a aprovação da planta, para comprovação de registro da mesma junto à serventia imobiliária competente.

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.

- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.
- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraindo automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.

- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana
- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: http://portaldeservicos.pbh.gov.br

- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro
- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.

Número do documento: 25033121140343600010419042277
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140343600010419042277
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

- **Declaração PTAM**

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 18 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 092823

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

Número do documento: 25033121140355900010419040834
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140355900010419040834
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

- **Bibliografia**

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, EditoraForense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza,2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ªEdição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, EditoraJurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado deEducação, Cuiabá, 2001.

Número do documento: 25033121140355900010419040834
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140355900010419040834
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

2025

Grugel Perícias & Avaliações

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Rua Décio Salema, n.º 160
Lote 01, Quadra 22.
Bairro Palmares
Belo Horizonte, Minas Gerais.

P T A M

Rua Décio Salema, n.º 160 – Bairro Palmares

Belo Horizonte, Minas Gerais.

QR PTAM

Belo Horizonte -MG, 19 de fevereiro de 2025.

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações Preliminares 5
Ressalvas 5
Conceitos 6
Método de avaliação 6
Procedimentos 7
Imóvel, Vistoria e localização 8
Imóvel 8
Terreno 8
Benfeitoria 8
Vistoria 8
Localização 9
Impressão Diagnóstica Do Mercado 11
Avaliação Do Terreno 12
Cálculo da Benfeitoria 16
Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias 17
Cálculo Benfeitoria 17
Encerramento Do Ptam 17
Relatório Fotográfico 19
Amostras venda 44
Documentos 50
Declarações De Avaliação Mercadológica 61
Bibliografia 62

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Folha Resumo

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

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Considerações Preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no *artigo 3º da lei 6.530/78 "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".*

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, a documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

Valor de mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Método de avaliação

O terreno será avaliado pelo **método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os patrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: BENFEITORIA
- ✓ F3: TESTADA
- ✓ F4: TRANSPORTE PÚBLICO
- ✓ F5: PAVIMENTAÇÃO

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO,** que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

A benfeitoria será avaliada através da metodologia **CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

Obsolescência física: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

Obsolescência funcional: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

Obsolescência econômica: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra, tendo como mês de referência janeiro de 2025.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de NormasTécnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

mercado imobiliário onde foram feitas pesquisas em áreas urbanas no bairro do imóvel avaliado.

- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.
- ✓ Registro de mapas de localização.

Imóvel, Vistoria e localização

Imóvel

Trata-se de um imóvel de uso exclusivamente comercial, constituído por terreno e benfeitorias, conforme descrito a seguir:

Terreno

Constituído pelo lote n.º 01, da quadra n.º 22, do Bairro Palmares, com área de 360 m², limites e confrontações da planta respectiva, aprovada pela Prefeitura da cidade, conforme CP-n.º 53-1-M.

Benfeitoria

O imóvel encontra-se ocupado por uma empresa de prestação de serviços para idosos. Trata-se de uma casa construída na década de 80.

Apresentam-se vedadas as divisas através de muros em concreto armado (arrimos) e/ou paredes em alvenarias de tijolos revestidas e pintadas. A divisa frontal apresenta fechamentos em grades de ferro, que configuram partes fixas, porta de abrir e portão de correr, instalados na fachada frontal, junto ao alinhamento da Rua Décio Salema.

Dita edificação apresenta diversos cômodos distribuídos em 3 (três) pavimentos, a saber:

Subsolo: Garagem e escada para acesso ao pavimento térreo.

Pavimento Térreo | 1.º Pavimento: Hall de acesso, jardins, varanda, corredores de circulação interna, 4 quartos, instalações sanitárias, lavanderia, cozinha, despensa, espaço de convivência, área externa, escritório, elevador, escada, depósito de lixo. O acesso a este pavimento é direto, frontal à Rua Décio Salema e lateral à Rua Professor Patrocínio Filho.

2.º Pavimento: Escada, elevador, 3 quartos sendo 1 suíte, instalação sanitária, varanda.

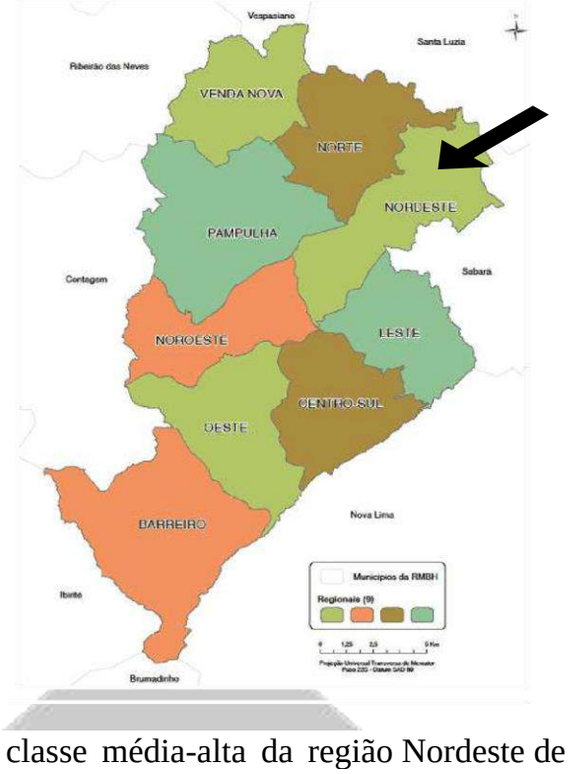
DESEMPENHO DE MERCADO	( ) Recessivo	(X) Normal	( ) Aquecido
NÚMERO DE OFERTAS	( ) Baixo	(X) Médio	( ) Alto
ABSORÇÃO PELO MERCADO	(X) Normal	( ) Demorada	( ) Rápida
TOPOGRAFIA	( ) Plana	( ) Aclive	(X) Leve Declive

Vistoria

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27, realizada na data de 21 de outubro às 14hs. P.M.

Número do documento: 25033121140367000010419045816
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140367000010419045816
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Localização



Palmares é um bairro de classe média-alta da região Nordeste de Belo Horizonte. Ele se estende do Anel Rodoviário à Av. Bernardo Vasconcelos.

O bairro fica ao lado das regiões da Pampulha e Noroeste. As principais vias são a Av. José Cleto, a Rua Coronel Jairo Pereira, Av. Bernardo Vasconcelos e Rua Nicolina Pacheco. O principal acesso ao bairro se dá pela Av. Cristiano Machado. O bairro também pode ser acessado pela Av. Bernardo Vasconcelos, pela Rua Jacuí ou pelo Anel Rodoviário, através da Rua do Contorno e da Rua Nicolina Pacheco.

O bairro possui uma área verde (Parque Ecológico Renato Azeredo) e o famoso Monte Palmares, conhecido mirante com vista privilegiada e conhecido ponto religioso. A principal escola pública da região é a E. E. Isabel da Silva Polck, e a principal escola privada é o Colégio Maximus. De idiomas, há os centros de ensino Fisk e Number One. Outro excelente atrativo educacional, é o rápido acesso às mais conceituadas universidades do Estado, como a segunda maior unidade da PUC-Minas no bairro São Gabriel, e a maior unidade da UFMG, no bairro Pampulha. Um outro ponto forte do bairro é a presença de 4 (quatro) núcleos de esportes: Escola de Esportes do Colégio Maximus; César Esportes (onde funciona a escolinha de futebol do Cruzeiro); Jorge Valença (onde funciona a escolinha de futebol do Galo); e Aquaesportes.

O bairro Palmares surgiu na década de 1980, com um zoneamento que só permitia a construção de casas de até 2 andares em lotes de no mínimo 360 metros quadrados. Com isso o crescimento inicial do bairro foi lento. Durante muitos anos a região manteve um aspecto interiorano, com fazendas e pastos. O gado podia ser visto andando solto pelas ruas. Posteriormente, foi permitida a construção de prédios, aumentando rapidamente a população do bairro, integrando inclusive, a área do antigo bairro Maria Virgínia, o que agregou ao bairro Palmares excelente nível de localização com acesso rápido às principais vias da cidade.

Situado em frente ao Minas Shopping, Extra Hipermercados e ao lado do Ouro Minas Palace

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Hotel e da sede estadual dos Correios no Anel Rodoviário. Possui ampla estrutura comercial como suporte aos moradores de seus conjuntos e casas, com presença de churrascarias, restaurantes, supermercados, hipermercados, farmácias, diversos bancos, bares, choperias e em breve Street Palmares, mais um ponto de referência do bairro Palmares.

Figura 1: Imagem via satélite da localização imóvel avaliando

Figura 2: Imagem via satélite da localização imóvel avaliando

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

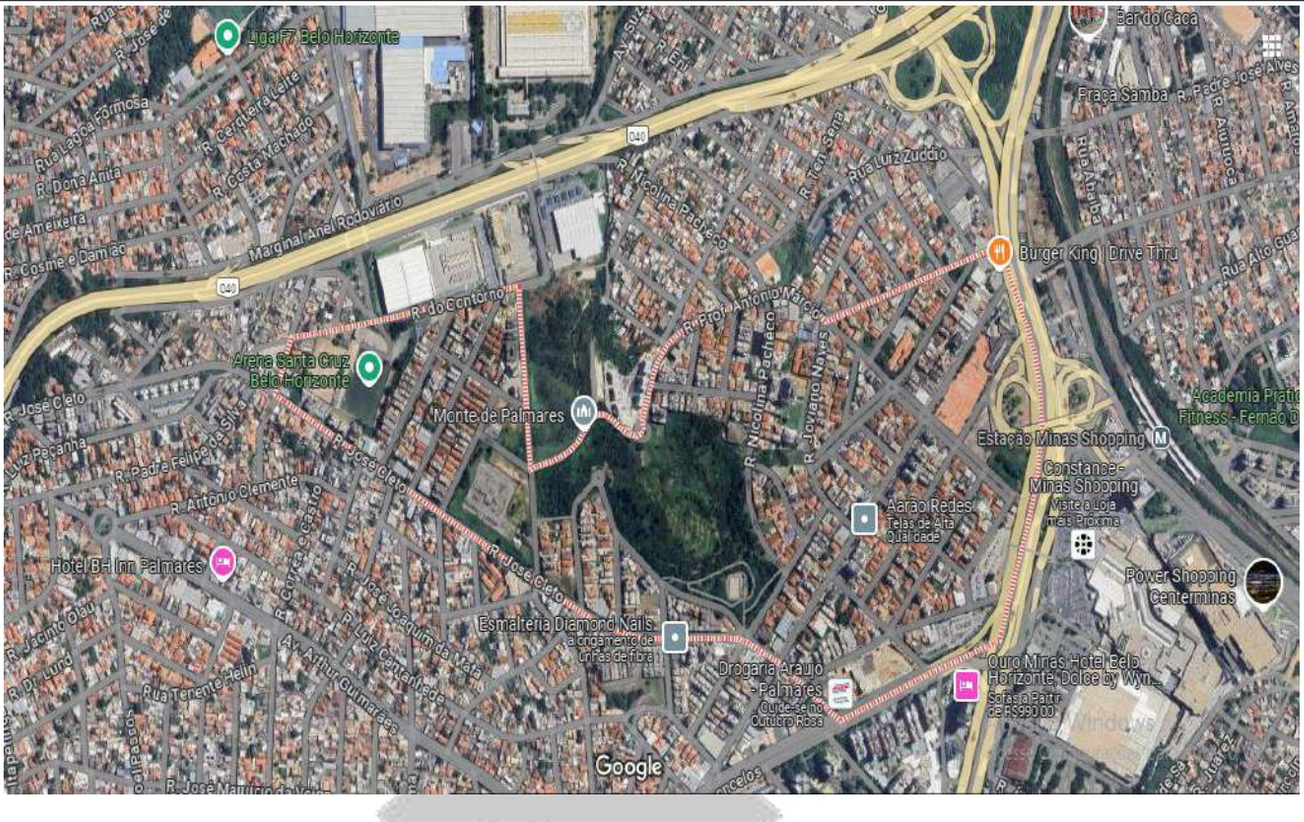


Figura 2: Imagem via satélite do bairro Palmares em Belo Horizonte MG, localizado a 08 km de distância do Centro da Cidade.

Impressão Diagnóstica Do Mercado

Liquidez do imóvel – Média

(Referência: Baixa, Média, Alta)

Fundamentação: a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada.

Absorção pelo mercado – Normal

(Referência: Sem perspectiva, demorada, normal, rápida)

Fundamentação: O fluxo de liquidez dos vendedores/locador passa a absorver a agressividade dos compradores/locatários, isto é, ordens limitadas de venda passam a ser acrescidas em um determinado nível ou faixa de preço, oferecendo contraparte à toda a agressão, e o fluxo de agressão compradora não consegue mais movimentar o mercado como antes.

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Avaliação Do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando

Rua Décio Salema, n.º 160 Lote 01, quadra 22

Bairro Palmares Belo Horizonte, Minas Gerais.

Área: 360,00m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: TOPOGRAFIA

F4: BENFEITORIAS

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ÁREA DO LOTE (M2) 360,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 950.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Nestor Soares de Melo,146 BAIRRO Palmares Belo Horizonte MG

Área: 360m²

Valor: R$950.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.638,89

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,85

Imóvel 2:

ÁREA DO LOTE (M2) 420,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.000.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 560 BAIRRO Palmares Belo Horizonte MG

Área: 420m²

Valor: R$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$2.380,95

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,85

Imóvel 3:

ÁREA DO LOTE (M2) 505,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.600.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco BAIRRO Palmares Belo Horizonte MG

Área: 505m²

Valor: R$1.600.000,00

Valor por metro quadrado: R$3.168,32

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,50

Imóvel 4:

ÁREA DO LOTE (M2) 347,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 500.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Nicolina Pacheco, 304 BAIRRO Palmares Belo Horizonte MG

Área: 347m²

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Valor: R$500.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.440,92

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,20

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,20

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 1,00

Imóvel 5:

ÁREA DO LOTE (M2) 1.034,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 2.000.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Vereador João Sardinha, 23 BAIRRO Palmares Belo Horizonte MG

Área: 1.034m²

Valor: R$2.000.000,00

Valor por metro quadrado: R$1.934,24

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 1,00

Imóvel 6:

ÁREA DO LOTE (M2) 360,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 1.200.000,00 LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 349 BAIRRO Palmares Belo Horizonte MG

Área: 360m²

Valor: R$1.200.000,00

Valor por metro quadrado: R$3.333,33

Fator de homogeneização OFERTA: 0,80

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização TOPOGRAFIA: 1,00

Fator de homogeneização BENFEITORIAS: 0,90

Tabela de homogeneização:

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	2.638,89	1,00	1,00	1,00	0,85	2.243,06
2	2.380,95	1,00	1,00	1,00	0,85	2.023,81
3	3.168,32	1,00	1,00	1,00	0,50	1.584,16
4	1.440,92	1,00	1,20	1,20	1,00	2.074,93
5	1.934,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1.934,24
6	3.333,33	0,80	1,00	1,00	0,90	2.400,00

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 2.043,36

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 279,72

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |2.243,06 - 2.043,36| / 279,72 = 0,71 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |2.023,81 - 2.043,36| / 279,72 = 0,07 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |1.584,16 - 2.043,36| / 279,72 = 1,64 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |2.074,93 - 2.043,36| / 279,72 = 0,11 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |1.934,24 - 2.043,36| / 279,72 = 0,39 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |2.400,00 - 2.043,36| / 279,72 = 1,27 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 2.043,36 - 1.48 * 279,72/\sqrt{(6 - 1)} = 1.858,22$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.043,36 + 1.48 * 279,72/\sqrt{(6 - 1)} = 2.228,51$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$1.858,22 a R$2.228,51

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2.023,81 (amostra 2); 2.074,93 (amostra 4); 1.934,24 (amostra 5).

Valor médio m² do imóvel avaliando: R$2.010,99

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$2.010,99 * 360,00 = R$723.956,40

Valor médio do imóvel avaliando: R$723.956,40

Cálculo da Benfeitoria

A casa residencial avaliada em estudo localizada no município de Belo Horizonte, no Bairro Palmares é composta de edificações, para se alcançar o preço do m² do imóvel avaliado são utilizados índices obtidos pelo SINDUSCON/MG referência mês de janeiro de 2025, utilizaremos a categoria “CI” pois é o que mais se enquadra com o objeto desta perícia.

Utilizando-se da fórmula matemática obtemos então o valor de mercado do imóvel em tela conforme se segue:

Número do documento: 25033121140377700010419030203
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140377700010419030203
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela ‘’ Ross-Heidecke Para depreciação de Imóveis’’.

Código	Classificação	Código	Classificação
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE RAPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

Cálculo Benfeitoria

Casa residencial

Ve = A x C x (1-K)

A = Área construída

C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MG categoria CI

K = Fator de Depreciação

Ve = Valor da Edificação

Imóvel Avaliando

Idade Aparente do Imóvel = 37 anos

Ve = A x C x (1-K)

Ve = 336,00 m² x R$3.491,06 x **(1 – 0,272)**

Ve = 336,00 m² x R$ 3.491,06 x 0,728

Ve = R$853.941,20

Encerramento Do Ptam

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente **a 360,00m² de área terreno, 336,00m² de área construída,** devido aos fatores utilizados:

Valor máximo do imóvel avaliando	**R$ 1.735.687,36**
Valor médio do imóvel avaliando	**R$ 1.577.897,60**
Valor mínimo do imóvel avaliando	**R$ 1.420.107,84**

Para o valor médio de venda na região da avaliação mercadológica o valor é de:

R$1.577.897,60 (Um milhão, quinhentos e setenta e sete reais, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos).

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matériae só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos**.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentadoaos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 64 (sessenta e quatro) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 19 de fevereiro de 2025

MICHELE FARIA GRUGEL

Corretora/Perita Imobiliária/ Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Relatório Fotográfico

Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 3

Figura 4

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

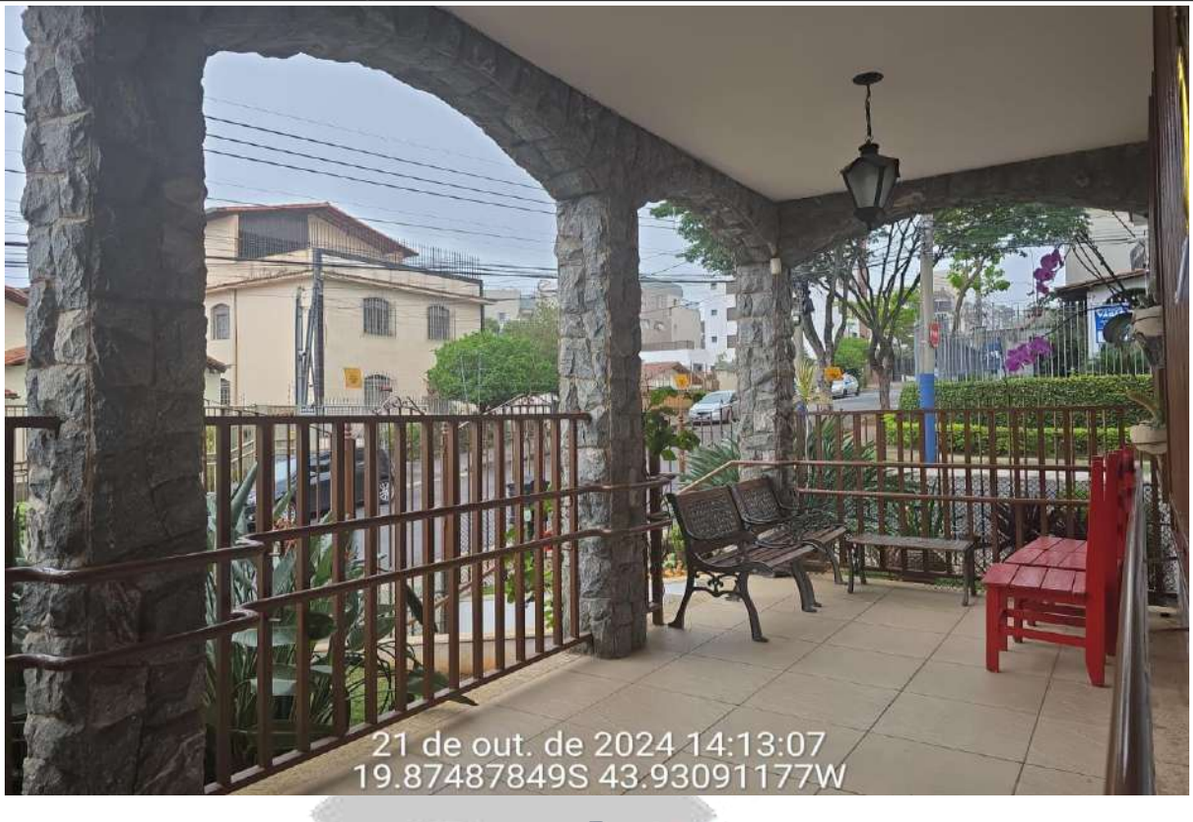


Figura 5

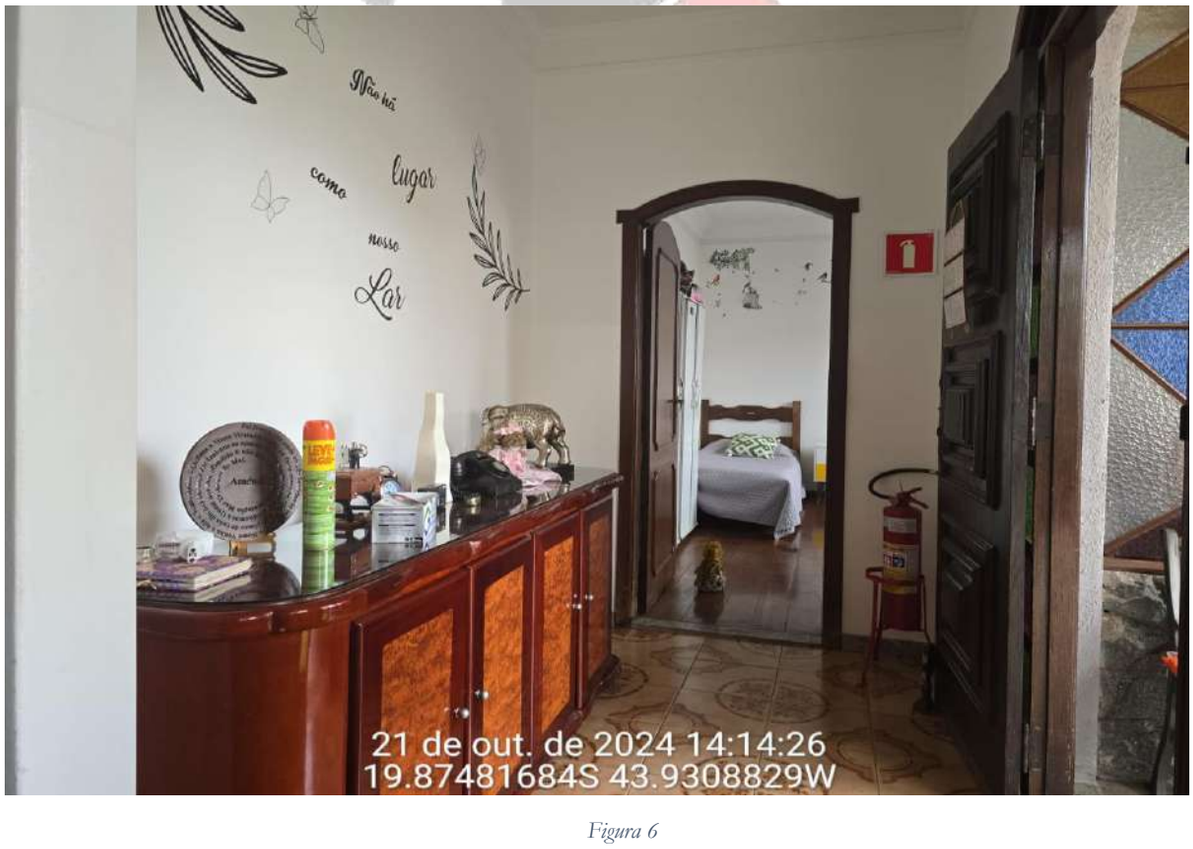


Figura 6

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

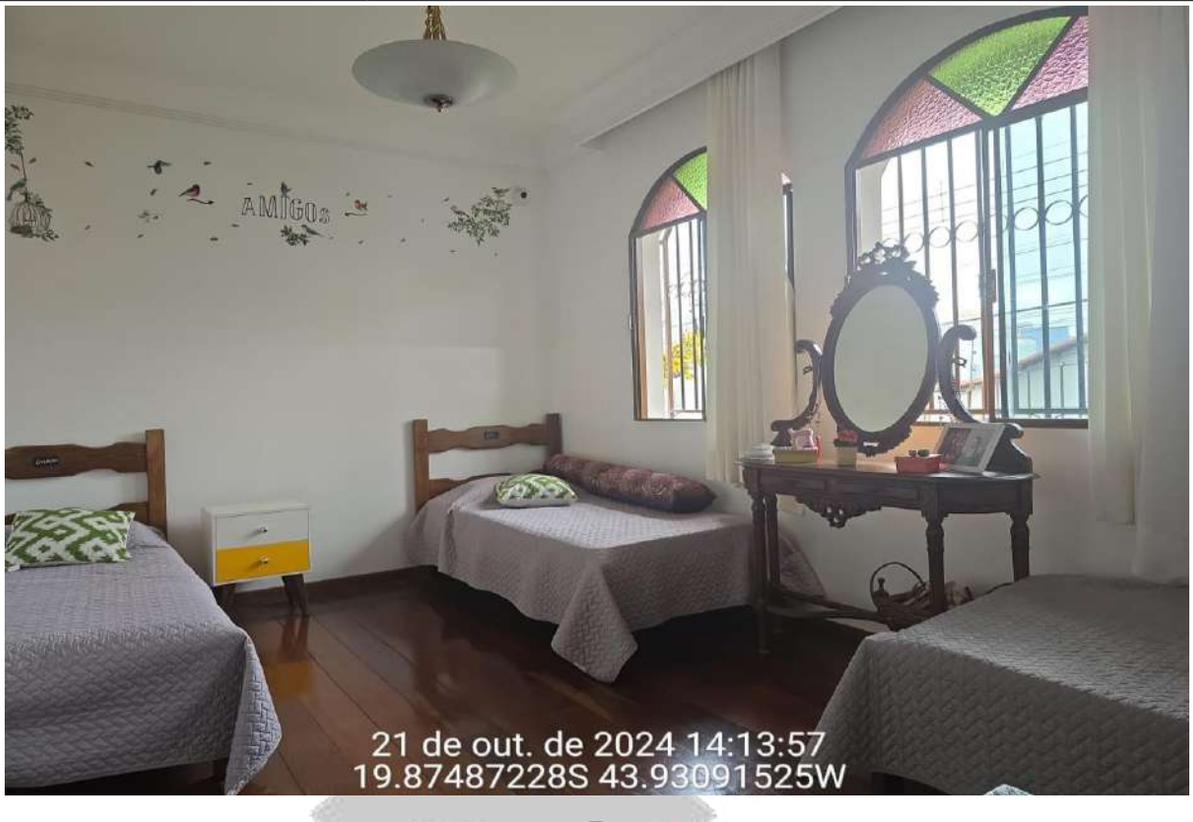


Figura 7

Figura 8

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 9

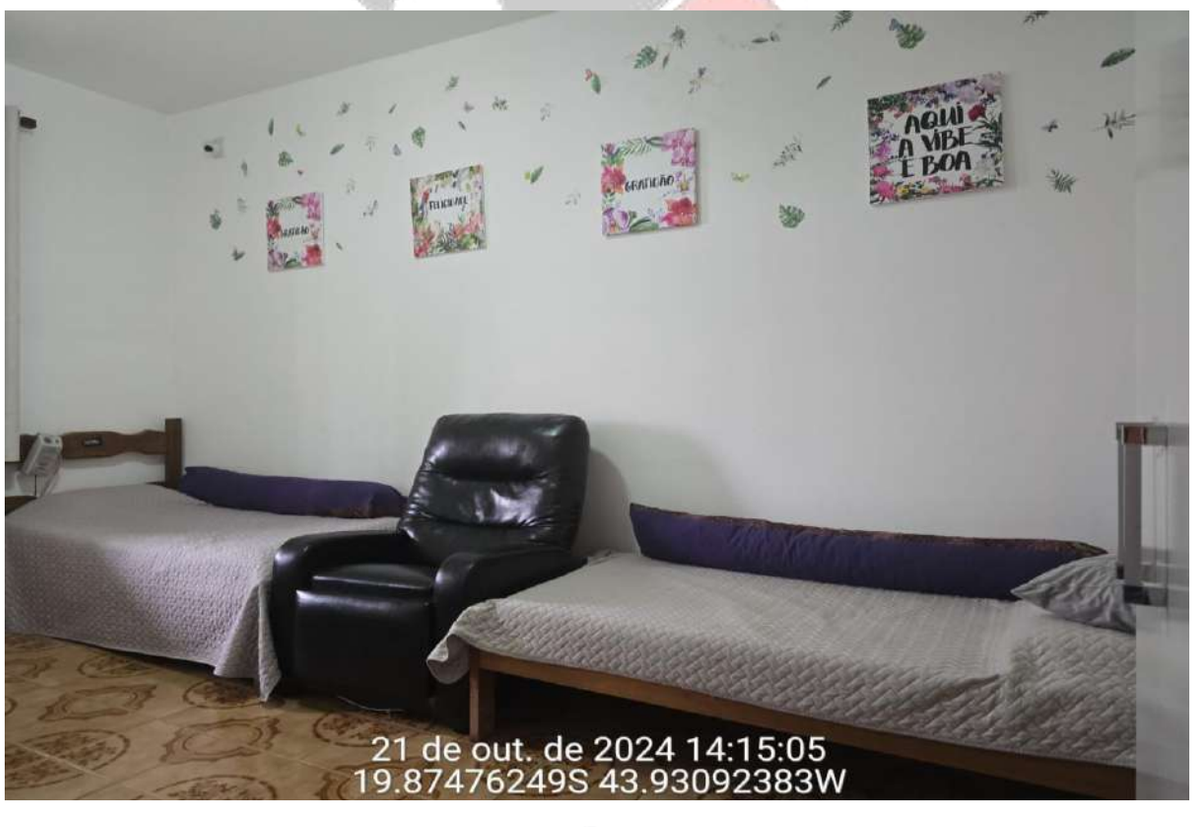


Figura 10

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121140390400010419037448
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140390400010419037448
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:03

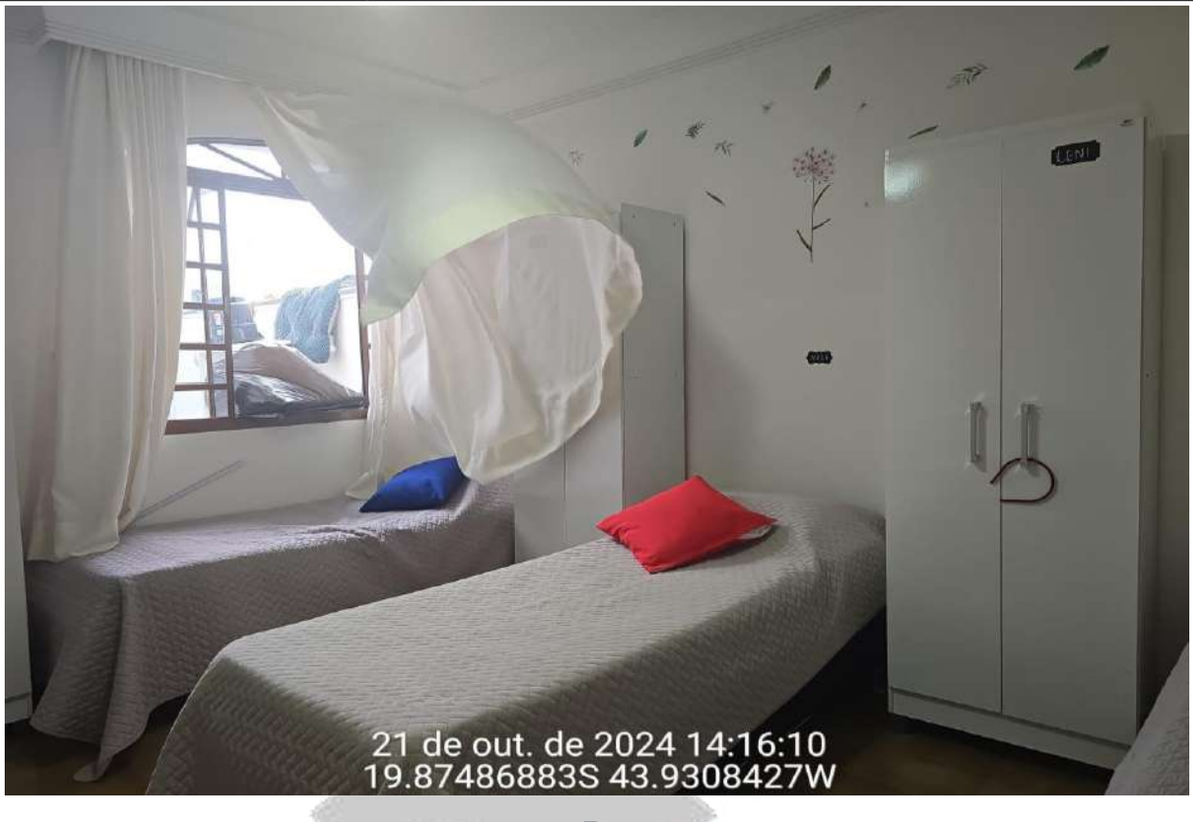


Figura 13

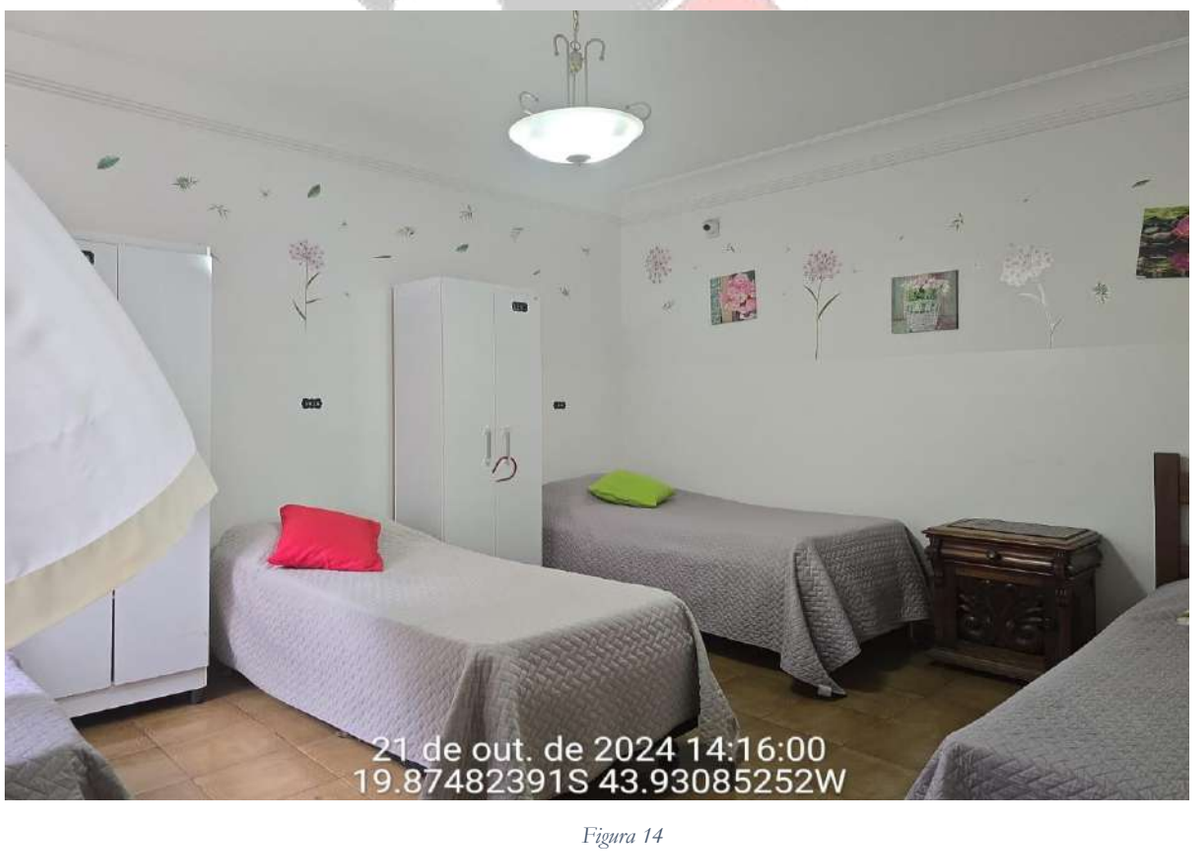


Figura 14

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

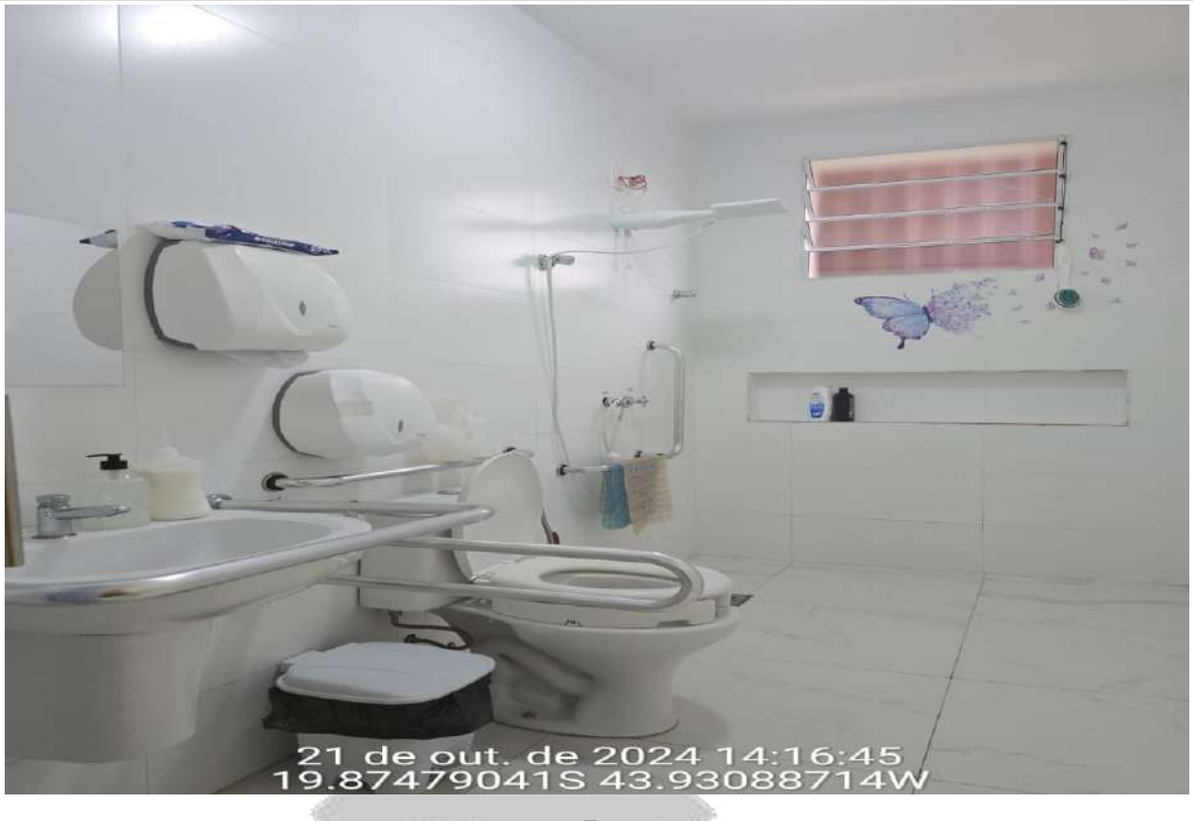


Figura 15

Figura 16

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 17

Figura 18

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

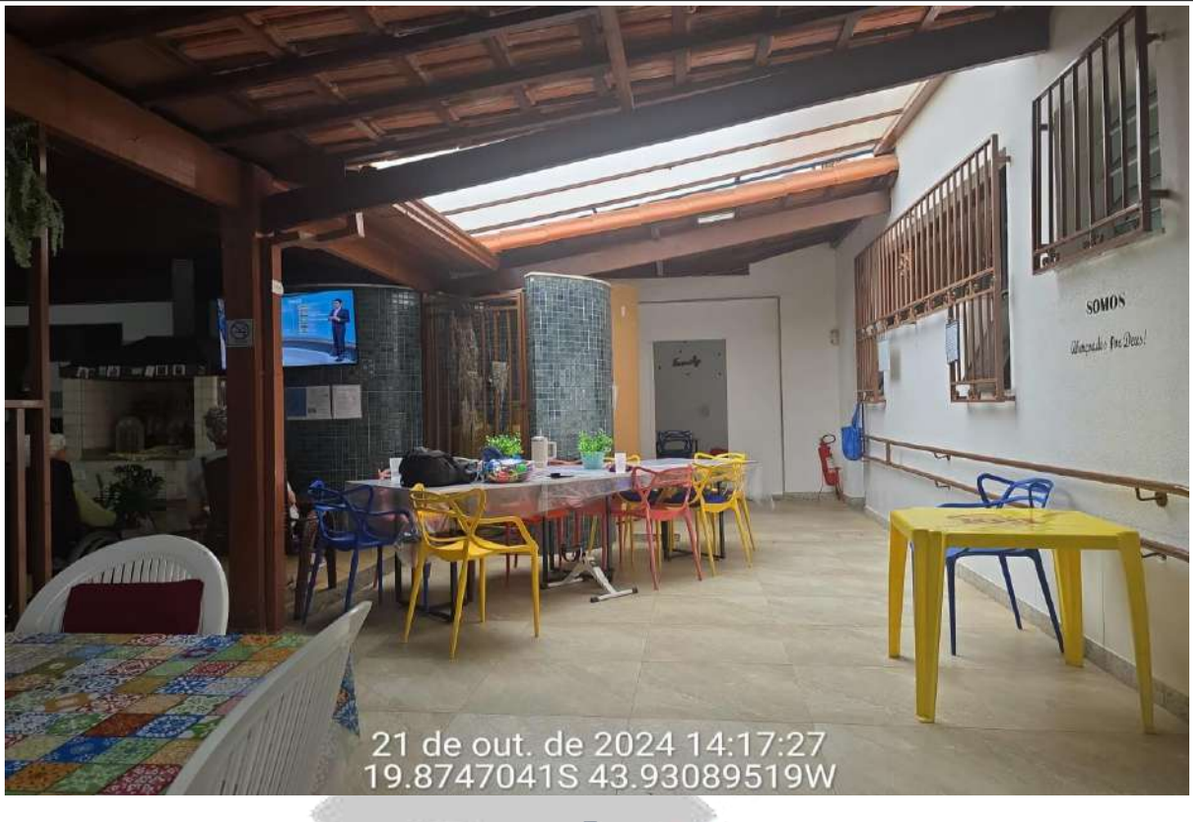


Figura 19

Figura 20

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 21

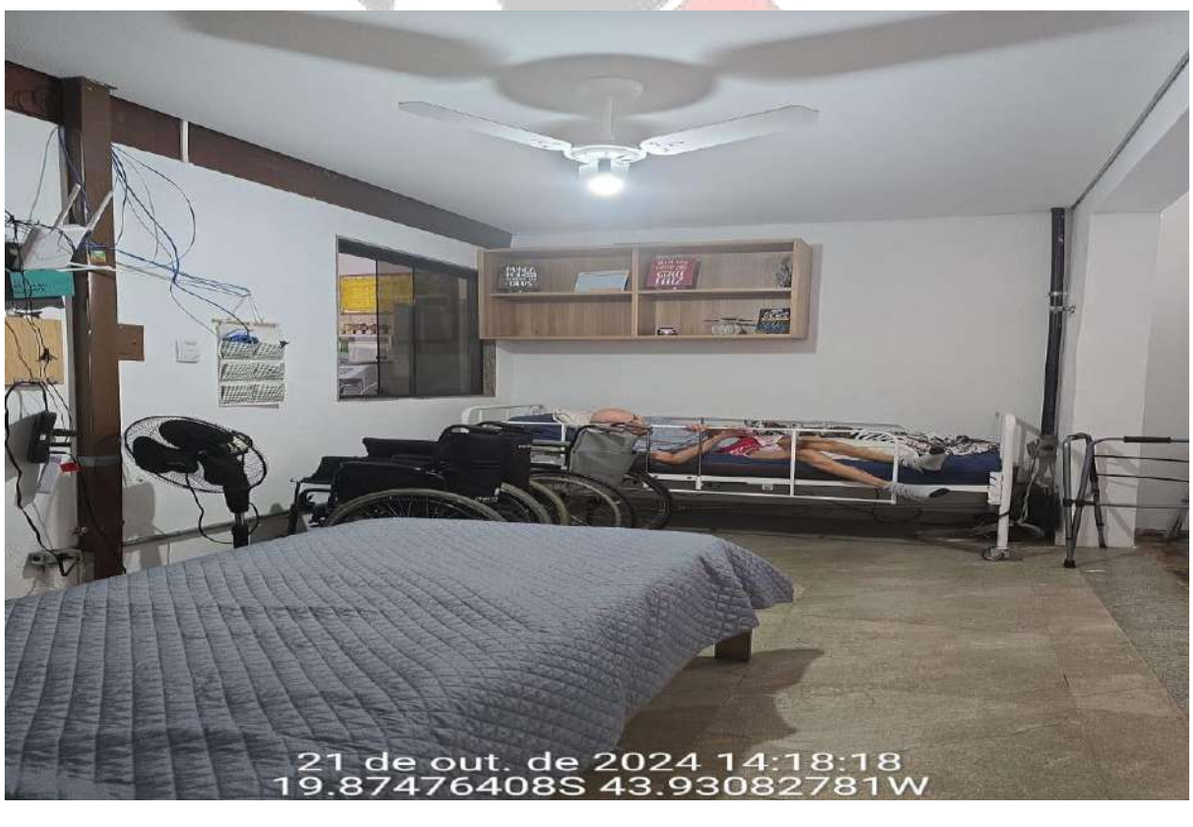


Figura 22

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 23

Figura 24

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

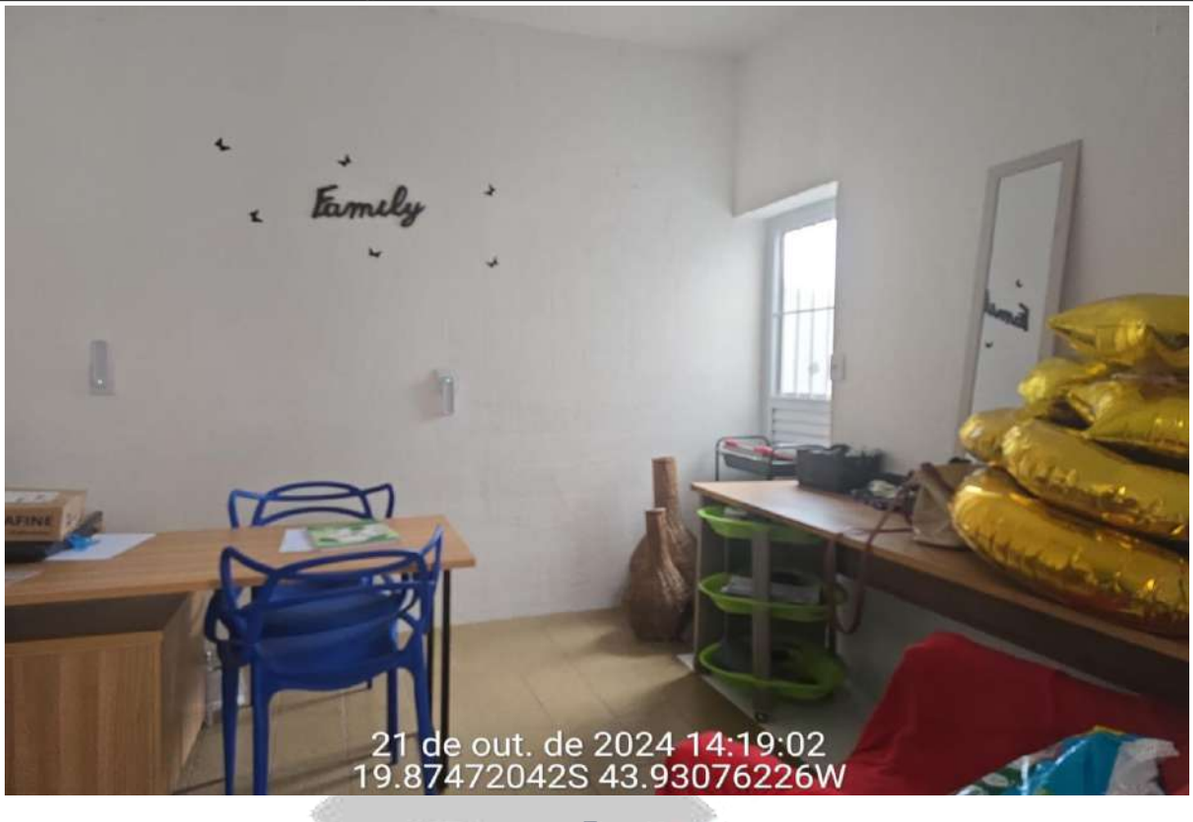


Figura 25

Figura 26

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 27

Figura 28

Número do documento: 25033121140403500010419038399
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140403500010419038399
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 29

Figura 30

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 31

Figura 32

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

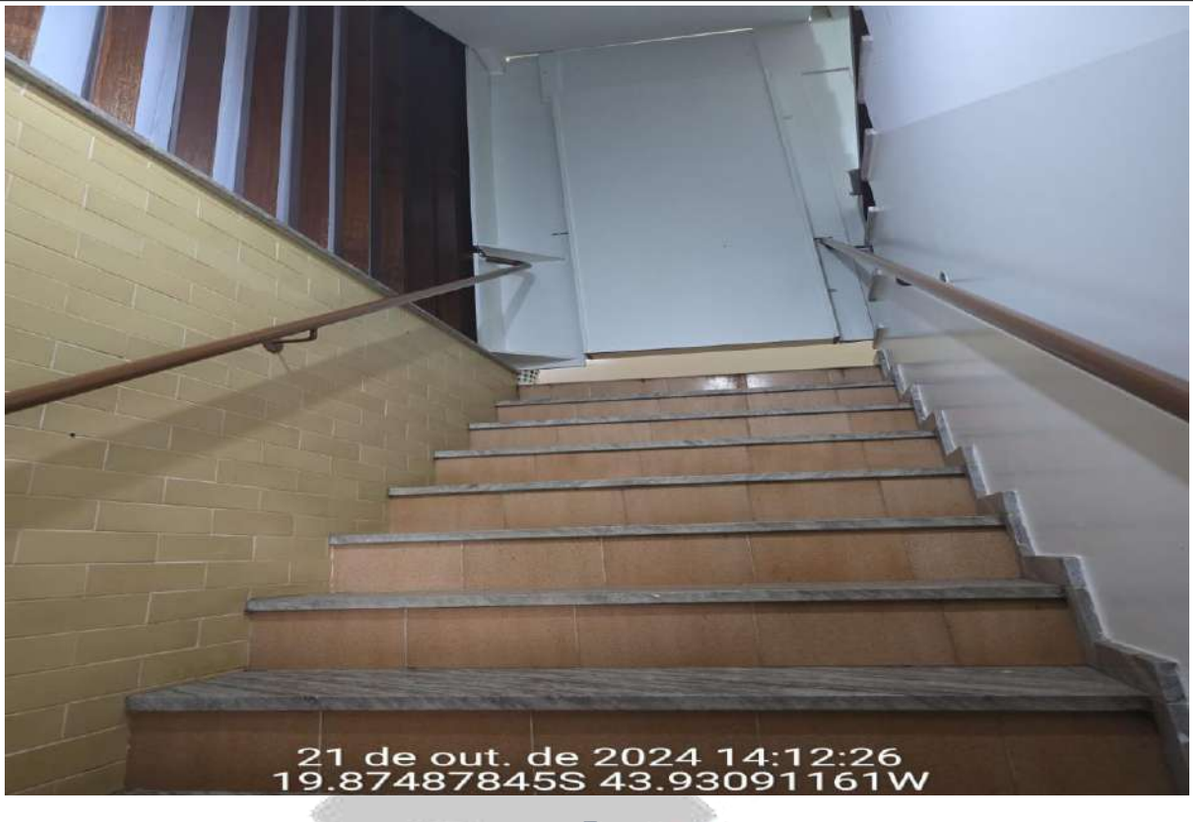


Figura 33

Figura 34

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 35

Figura 36

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 37

Figura 38

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 39

Figura 40

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 41

Figura 42

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 43

Figura 44

Número do documento: 25033121140417000010419042781
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140417000010419042781
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

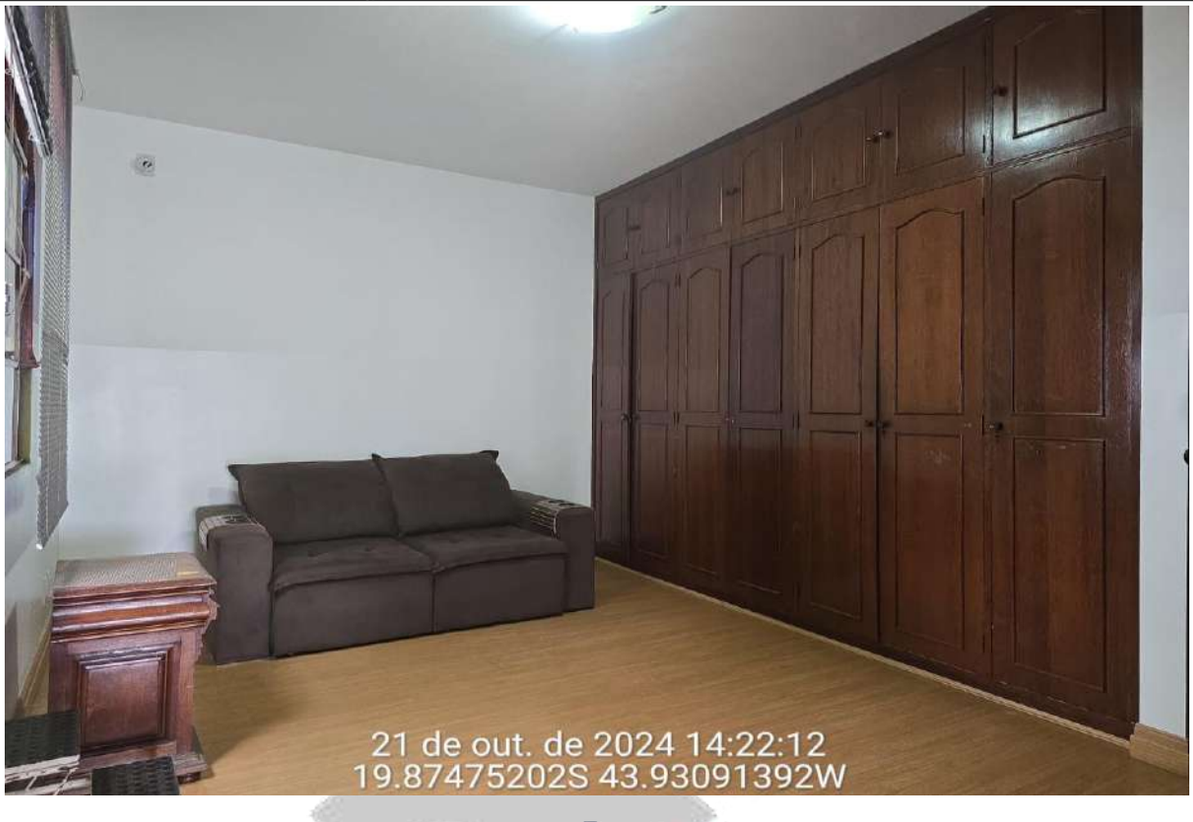


Figura 45

Figura 46

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 47

Figura 48

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 49

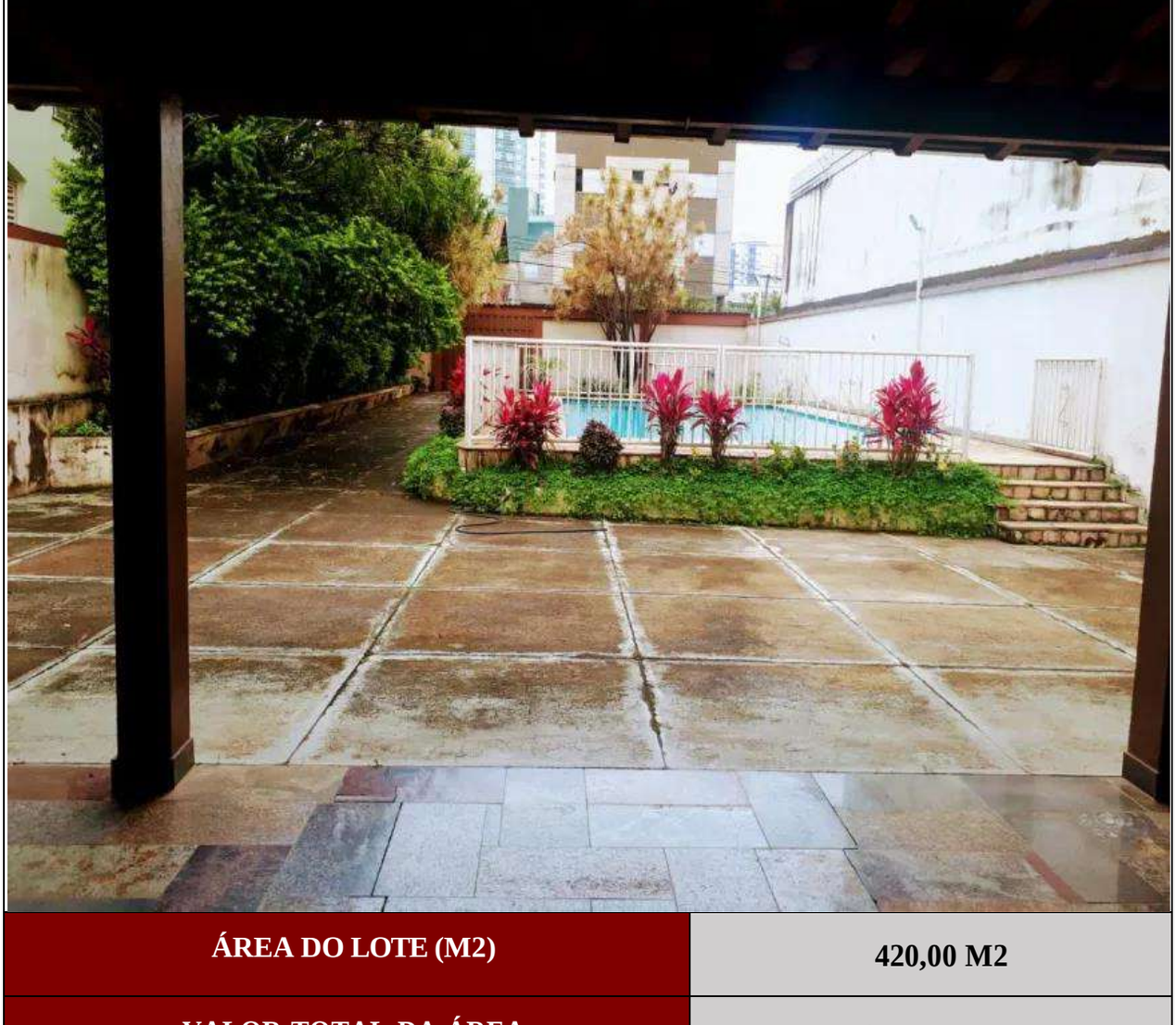
Figura 50

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Amostras venda

AMOSTRA I	
ÁREA DO LOTE (M2)	**360,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 950.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nestor Soares de Melo,146**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Jardins dos Palmares Imobiliária**
TIPO	**Oferta de venda – 18874**

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

AMOSTRA II	
	
ÁREA DO LOTE (M2)	420,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 1.000.000,00
LOCALIZAÇÃO	Rua Coronel Jairo Pereira, 560
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
CONTATO	Capital Imóveis
TIPO	Oferta de venda - 990594

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

AMOSTRA III

ÁREA DO LOTE (M2)	**505,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.600.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Bonsucesso Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda – 20062**

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

AMOSTRA IV

ÁREA DO LOTE (M2)	**347,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 500.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicolina Pacheco, 304**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Leonardo Flávio Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 162**

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

AMOSTRA V

ÁREA DO LOTE (M2)	**1.034,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 2.000.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Vereador João Sardinha, 23**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Imóvel Web**
TIPO	**Oferta de venda**

Número do documento: 25033121140430100010419040836
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140430100010419040836
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

AMOSTRA VI

ÁREA DO LOTE (M2)	**360,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 1.200.000,00**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Coronel Jairo Pereira, 349**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
CONTATO	**Jardins Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda – 18387**

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Documentos

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

DIRETORIA DE LANCAMENTOS E DESONERACOES TRIBUTARIAS - IPTU / 2024

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**
Identificador: **398022 001 0011**
Endereço: **RUA DECIO SALEMA, 160 - PALMARES - 31160-500 - BELO HORIZONTE - MG**

Nº do documento
01.24.8037427.23
Data de emissão
08/09/2024
Data de vencimento
16/09/2024

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia
398022 001 001-1	13.001.24.0476929	01.24.8037427.23

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel:	**CASA**
Tipo de lançamento:	**RESIDENCIAL**
Área de Terreno:	360,00
Área Construída:	336,00
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	NE208/ZAP
Classificação/Padrão Acabamento:	CA2/P4

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 743.644,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 170.008,00	0,60%	1.020,05
de 170.008,01 até 425.027,00	0,70%	1.785,13
de 425.027,01 até 743.644,00	0,75%	2.389,63

Imposto Calculado:	5.194,81
(-)Desc programas especiais:	0,00
(=)Valor do imposto calculado:	5.194,81
Taxa de coleta de resíduos	414,72
Taxa fiscalização aparelhos transporte	0,00
Contribuição de iluminação publica	0,00
Total	5.609,53

Código débito automático 12139802200001000010 9

3 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro:	QUITADA
Parcela Março:	QUITADA
Parcela Abril:	QUITADA
Parcela Maio:	QUITADA
Parcela Junho:	QUITADA
Parcela Julho:	QUITADA
Parcela Agosto:	QUITADA
Parcela Setembro:	509,95
Parcela Outubro:	509,95
Parcela Novembro:	509,95
Parcela Dezembro:	509,95
Parcelas em atraso(caso existam) mais a parcela do mes:	509,95
Quitacão Integral:	2.039,80

4 - Informacão sobre pagamento em parcelas

O contribuinte podera pagar uma ou mais parcelas ate a quitação integral.Para ficar em dia ele devera pagar, no minimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mes.

O contribuinte podera pagar uma ou mais parcelas ate a quitação integral.Para ficar em dia ele devera pagar, no minimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mes.

Emissão:08/09/2024 CTM:04 05276 00050 Lograd:88750 Bairro:0740/0398

PREFEITURA BELO HORIZONTE

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal
DRAM
Receita Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO	DATA DE VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
01.24.8037427.23	16/09/2024	

Nome: **DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA**
CPF/CNPJ: **06.065.202/0001-06**

NÃO RECEBER APÓS 16/09/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

81760000000-1 00000521202-2 40916012480-9 37427230000-4

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DR. SEBASTIÃO QUINTÃO 5º BH-MG SIBACRI

MATRÍCULA	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5.º OFÍCIO BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS FOLHA N.º	REGISTRO ANTERIOR
31.814		Mat. 13.257 livro nº 02 d/Cartório.
DATA 15/10/84		

IMÓVEL constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 22, do Bairro Palmares, com área de 360,00m2, limites e confrontações daplanta respectiva, aprovada pela Prefeitura d/Cidade, conforme CP- nº 53-1-M. PROPRIETÁRIA: FAYAL S/A., com sede n/Capital, CGC-17.263-898/0001-93. Dou fé. O Oficial, sp.

R.1-31814-Prot.4127- 15/outubro/84 - COMPRA E VENDA: ADQUIRENTE: Euler Martins Costa, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, contador, residente e domiciliado n/Capital, CI-17835-CRC MG e do CIC-057.551.406-00/ TRANSMITENTE: Fayal S/A., já qualificada e devidamente representada. PREÇO: Cr$1.641.848,00, quitado. TITULO: Escritura pública de 21/setembro/84, do 1º Ofício de Notas d/Capital (Lº 380-I, fls. 95/96v). ITBI s/Cr$4.000.000,00. - Dou fé. O Oficial, sp

AV.2-31814 (BAIXA DE CONSTRUÇÃO) prot.03651
DATA: 18/09/87. Certifico de conformidade com certidão expedida, em 20/março/1986 pela PBH,arquivada, que foram concedidos em 19/março/1986, baixa de construção e habite-se, para o imóvel constante desta matrícula, sito à Rua Dezoito, Nº 160 , com a seguinte característica residencial: porão 50,56m², 1º pavtº 181,66m², 2º pavtº 103,32m², de acordo com alvará 1835 de 02/10/1984, em nome de Euler Martins Costa. Dou fé. O Oficial. aa

AV.3-31814 (CND/IAPAS) prot.03651
DATA: 18/09/87. Certifico que foi emitida em 29/junho/1987, pelo Iapas,arquivada, a CND protocolada sob nº 411-501-10.02/903/87, para o imóvel constante desta matrícula em nome de Euler Martins Costa. Dou fé. O Oficial aa

EM BRANCO

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

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

= CASA PALMARES =

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DR. SEBASTIÃO QUINTÃO BH - MG

SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 31814 FOLHA Nº 2

AV.4-31814 (MUDANCA DE LOGRADOURO) PROT.143033 de 16/04/2009 DATA:18/06/2009. Certifico face certidão da PMBH de 12/02/2009, que a antiga Rua Dezoito, conhecida popularmente como Rua Palmares, recebeu a denominação oficial de **Rua Décio Salema**, modificada pela Lei 4718 de 01/06/1987. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, pvc/dlf

AV.5-31814 (CERTIDAO DE CASAMENTO) PROT.143033 de 16/04/2009 DATA:18/06/2009. Certifico que EULER MARTINS COSTA e NEIVA RODRIGUES VILAÇA casaram-se em 09/06/1969 sob o regime de comunhão de bens, conforme termo 939, Lº 156, fls 259, do Serviço Registral Civil do 2º Subdistrito de B.Hte., passando a mulher a assinar NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, pvc/dlf

R.6-31814 (INTEGRALIZACAO DE CAPITAL) PROT.143033 de 16/04/2009 - DATA:18/06/2009. TRANSMITENTES: EULER MARTINS COSTA, brasileiro, empresário, C.I. M-2.085.833 SSP/MG, CPF-057.551.406-00, e s/m NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, empresária, C.I. M-1.182.915 SSP/MG, CPF-782.281.406-06, casados sob o regime de comunhão total de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Décio Salema, nº 160, Bairro Palmares. ADQUIRENTE: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-06.065.202/0001-06, com sede, foro e estabelecimento nesta Capital, à Rua Décio Salema, nº 160, Bairro Palmares, no ato representada por seus sócios, Euler Martins Costa, e s/m Neiva Rodrigues Vilaça Costa, já qualificados anteriormente; Anderson Vilaça Costa, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, C.I. MG-5.470.256 SSP/MG, CPF-816.839.876-91, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua José Alexandre Ferreira, nº 382, Bairro Paquetá; Valéria Vilaça Costa Bax, brasileira, comerciante, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, C.I. MG-5.505.371 SSP/MG, CPF-816.839.606-53, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua José Quirino Rosa, nº 20, Bairro Braúnas; Leonardo Vilaça Costa, brasileiro, solteiro, comerciante, C.I. MG-10.709.155 SSP/MG, CPF-066.539.946-43, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Décio Salema, nº 160, Bairro Palmares; e Euler Martins Costa Júnior, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, C.I. MG-9.185.385 SSP/MG, CPF-036.809.256-97, residente e domiciliado nesta Capital, à

Continua no Verso...

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

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

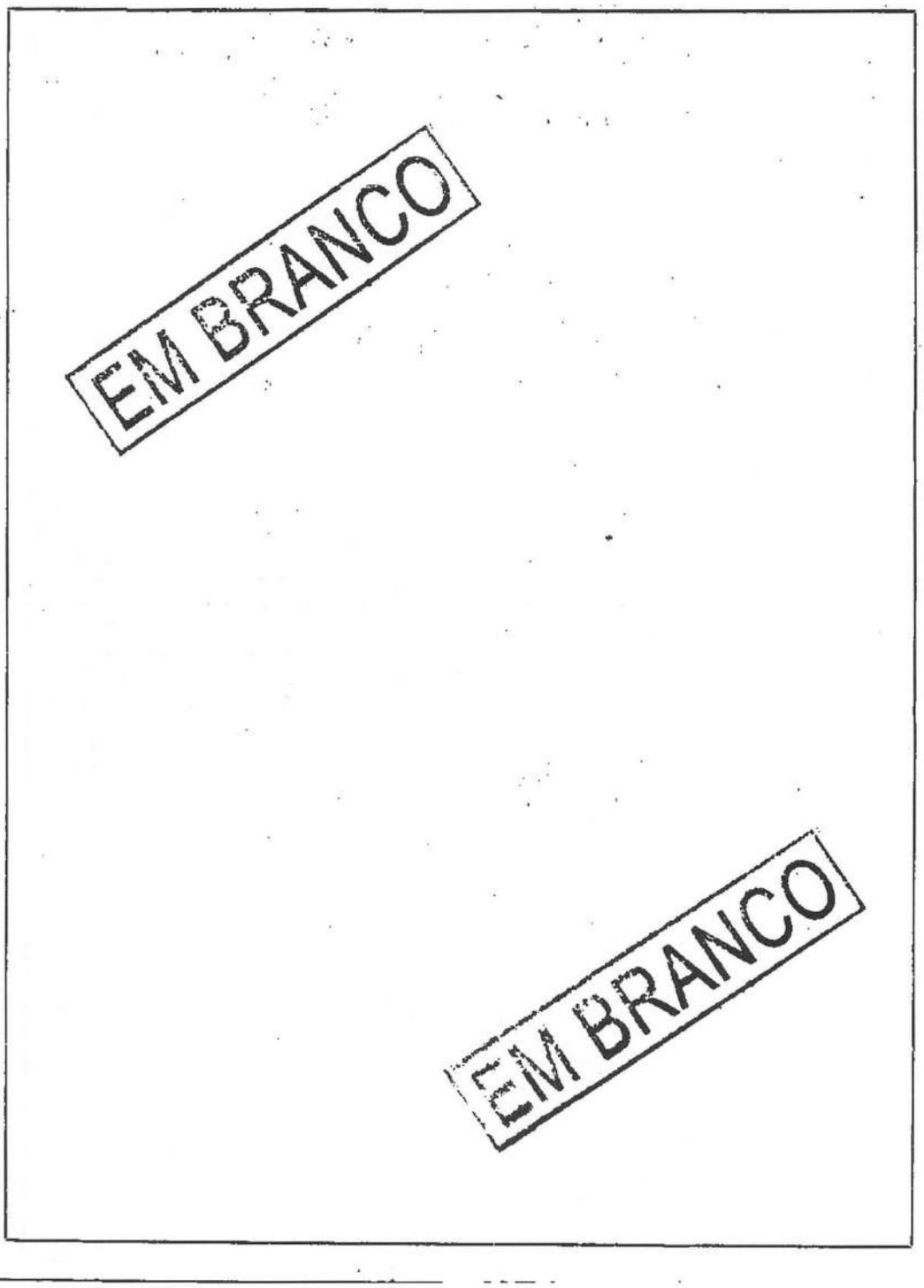
CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 31814 FOLHA Nº 2

Rua Professor Raphael Hardy, nº 61, apto 401, Bairro Padre Eustáquio. TITULO: Instrumento Particular para Constituição de Uma Sociedade Limitada datado de 10/12/2003, registrado sob o nº 746 em 23/12/2003, às fls. 026/027, do Lº 4-A, em Rio Casca/MG. VALOR: R$111.035,64. ITBI sobre o valor de R$319.199,83, tendo sido recolhido o valor de R$7.979,99 no dia 29/01/2009, protocolo nº 49434, (índice cadastral do imóvel: 398.022.001.001-1). O imóvel objeto desta matrícula encontra-se quite com a Fazenda Pública Municipal até a parcela 12 do exercício de 2009. Documentos arquivados. Dou fé. O Oficial,

pvc/dlf

Selo de Fiscalização
BTX 68488
BTX 68487
BTX 68486

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04



DECIO SALEMA
ESCRITURA

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2298620

DADOS GERAIS

Solicitação: 2298620 **Data da solicitação:** 24/10/2024

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: 398022 001 0011

Regional: NORDESTE	**Valor por m² - base IPTU:** R$1147,49
Zona Fiscal: 398	**Quarteirão:** 022 **Lote:** 001
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 053001M	**Data de aprovação:** 03/03/1983
Cadastro Técnico Municipal (CTM) **Setor:** 04	**Quadra:** 05276 **Lote:** 00050
Bairro Conforme CP: Bairro dos Palmares	**Bairro Popular:** Palmares

Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 29

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: OP-1 - Ocupacao Preferencial - 1	
Coeficiente Aproveitamento Básico:	1 - OP-1
Coeficiente Aproveitamento Básico de Transição:	1
Centralidade Local:	RUA DECIO SALEMA
Taxa de permeabilidade:	20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²
AEIS-Ambiental:	Não
Área de Diretrizes Especiais (ADE):	Não
Conexão Verde:	Não
Conexão de Fundo de Vale:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada:	Não
Lote atingido por Projeto Viário Prioritário:	Não
Lote com previsão de recuo de alinhamento:	Não

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2298620

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo:	Não
Lote é gerador de TDC:	Não
Lote receptor de TDC:	Não
Lote gerador de BPH:	Não
Lote receptor de BPH:	Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos (Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: HIN - SUPERFÍCIE HORIZONTAL INTERNA (Cota altimétrica limite = 829m)

Distância à referência: 0m **Cota altimétrica:** 807m **Altura máxima:** 22.42m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: NÃO

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal:	Não
Lote inserido em área de proteção estadual:	Não
Lote inserido em área de proteção municipal:	Não
Grau de proteção:	Não
Lote lindeiro a bem protegido:	Não

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

Número do documento: 25033121140443100010419040141
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140443100010419040141
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2298620

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	-
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	-
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	-

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP):	Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental:	Não
Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento:	Não
Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico:	Não
Exigência de caixa de captação:	Sim

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

Número do documento: 25033121140457800010419042532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140457800010419042532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2298620

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 360m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
88719	RUA PROFESSOR PATROCINIO FILHO (OFICIAL)	24m	LOCAL	VM - Vias de Caráter Misto	10m <= LARGURA DA VIA < 15m	-	NÃO
88750	RUA DECIO SALEMA (OFICIAL)	15m	LOCAL	VM - Vias de Caráter Misto	10m <= LARGURA DA VIA < 15m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
15	002	022	
24	026	022	

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

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

Número do documento: 25033121140457800010419042532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140457800010419042532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2298620

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.

Imóvel tombado | Imóvel com processo de tombamento aberto | Lote consultado

Planta de Parcelamento Aprovada

Acesse: https://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas/053001M

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Número do documento: 25033121140457800010419042532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140457800010419042532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES 2298620

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- CONFIRMAÇÃO DE AVERBAÇÃO DE LOTE - Lote aprovado em planta de parcelamento do solo averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.

- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.

- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraindo automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.

- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana

- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: http://portaldeservicos.pbh.gov.br

- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro

- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.

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

Número do documento: 25033121140457800010419042532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140457800010419042532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 19 de Fevereiro de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 092943

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

Número do documento: 25033121140457800010419042532
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140457800010419042532
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Bibliografia

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

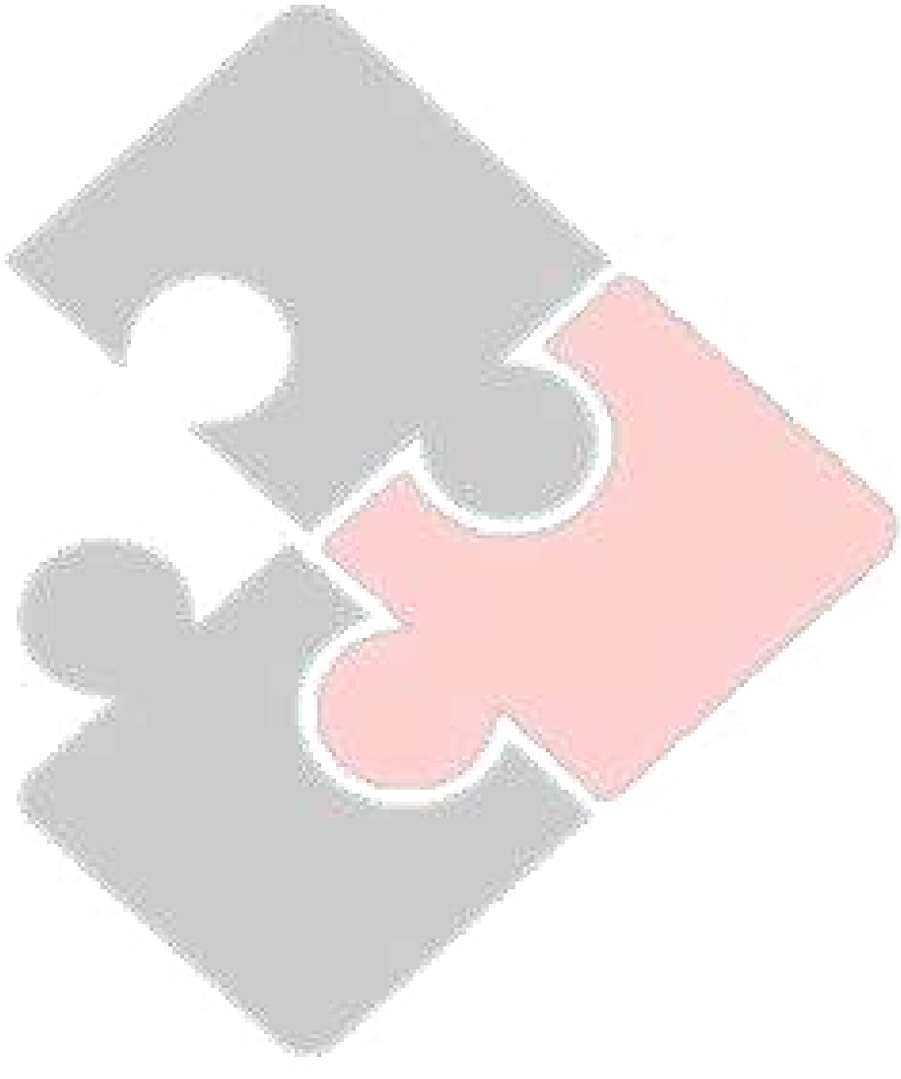
Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.



2025

Grugel Perícias & Avaliações

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Hotel Stop inn
Rua Coronel Jairo Pereira, n.º 420 – UH 803
Bairro Palmares
Belo Horizonte, Minas Gerais.

P T A M

Rua Coronel Jairo Pereira, n.º 420 – Bairro Palmares

Belo Horizonte, Minas Gerais.

QR PTAM

Belo Horizonte -MG, 31 de março de 2025.

Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações Preliminares 5
Ressalvas 5
Conceitos 6
Método Comparativo Direto de Dados De Mercado ComTratamento De Fatores 6
Procedimentos 7
O Bairro Palmares – Belo Horizonte/MG 7
Localização Do Imóvel 9
Descrição do Imóvel 10
- Terreno 10
- Benfeitorias 10

Metodologia De Avaliação NBR 14.653-2 11
Método comparativo direto de dados de mercado 11
Método comparativo direto de custo 11
Método da quantificação de custo 11
Impressão Diagnóstica Do Mercado 11
Relatório Fotográfico 12
Avaliação Do Imóvel Venda – SEM GARAGEM 25
Avaliação Do Imóvel Venda – COM GARAGEM 31
Amostras venda 38
Documentos e plantas 44
Declarações De Avaliação Mercadológica 46
Encerramento Do Ptam 47
Bibliografia 48

Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Folha Resumo

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

Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Considerações Preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelocontrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos osdados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retratotão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na normaNBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código deDefesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços emdesacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional deAvaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no *artigo 3º da lei 6.530/78 "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".*

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, a documentação relativa ao imóvel avaliando é satisfatória, não sendo feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é ade que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

Valor de mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar umcomprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor demercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Método Comparativo Direto de Dados De Mercado ComTratamento De Fatores

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e otratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras (n>30) comdistribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel Avaliado uma média unitária devalores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel Avaliado, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

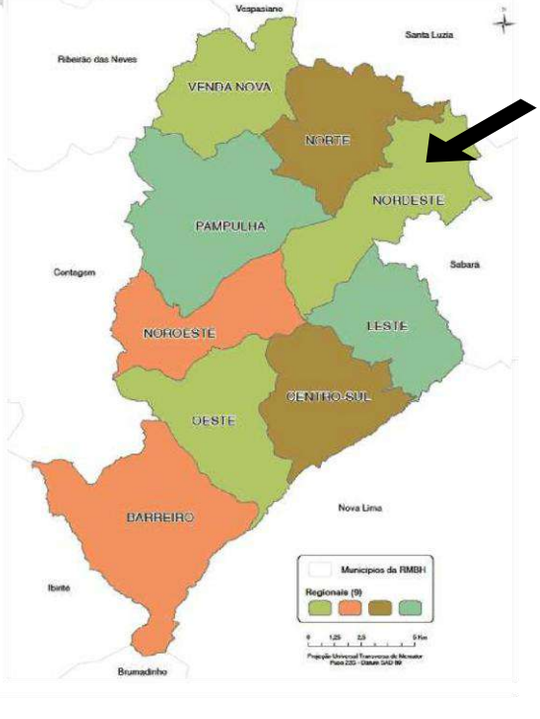
Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar.
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Para identificação de amostras de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário onde foram feitas pesquisas em áreas urbanas no bairro do imóvel avaliado.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.
- ✓ Registro de mapas de localização.

O Bairro Palmares – Belo Horizonte/MG



Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Palmares é um bairro de classe média-alta da região Nordeste de Belo Horizonte. Ele se estende do Anel Rodoviário à Av. Bernardo Vasconcelos.

O bairro fica ao lado das regiões da Pampulha e Noroeste. As principais vias são a Av. José Cleto, a Rua Coronel Jairo Pereira, Av. Bernardo Vasconcelos e Rua Nicolina Pacheco. O principal acesso ao bairro se dá pela Av. Cristiano Machado. O bairro também pode ser acessado pela Av. Bernardo Vasconcelos, pela Rua Jacuí ou pelo Anel Rodoviário, através da Rua do Contorno e da Rua Nicolina Pacheco.

O bairro possui uma área verde (Parque Ecológico Renato Azeredo) e o famoso Monte Palmares, conhecido mirante com vista privilegiada e conhecido ponto religioso. A principal escola pública da região é a E. E. Isabel da Silva Polck, e a principal escola privada é o Colégio Maximus. De idiomas, há os centros de ensino Fisk e Number One. Outro excelente atrativo educacional, é o rápido acesso às mais conceituadas universidades do Estado, como a segunda maior unidade da PUC-Minas no bairro São Gabriel, e a maior unidade da UFMG, no bairro Pampulha. Um outro ponto forte do bairro é a presença de 4 (quatro) núcleos de esportes: Escola de Esportes do Colégio Maximus; César Esportes (onde funciona a escolinha de futebol do Cruzeiro); Jorge Valença (onde funciona a escolinha de futebol do Galo); e Aquaesportes.

O bairro Palmares surgiu na década de 1980, com um zoneamento que só permitia a construção de casas de até 2 andares em lotes de no mínimo 360 metros quadrados. Com isso o crescimento inicial do bairro foi lento. Durante muitos anos a região manteve um aspecto interiorano, com fazendas e pastos. O gado podia ser visto andando solto pelas ruas. Posteriormente, foi permitida a construção de prédios, aumentando rapidamente a população do bairro, integrando inclusive, a área do antigo bairro Maria Virgínia, o que agregou ao bairro Palmares excelente nível de localização com acesso rápido às principais vias da cidade.

Situado em frente ao Minas Shopping, Extra Hipermercados e ao lado do Ouro Minas Palace Hotel e da sede estadual dos Correios no Anel Rodoviário. Possui ampla estrutura comercial como suporte aos moradores de seus conjuntos e casas, com presença de churrascarias, restaurantes, supermercados, hipermercados, farmácias, diversos bancos, bares, choperias e em breve Street Palmares, mais um ponto de referência do bairro Palmares.

Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Localização Do Imóvel

Figura 1 e 2: Imagem via satélite da localização imóvel avaliando

Número do documento: 25033121140469400010419042535
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140469400010419042535
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Descrição do Imóvel

Trata-se de imóvel de uso exclusivamente comercial, atividade hoteleira, constituído por terreno e benfeitorias, conforme descrito a seguir:

- **Terreno**

Imóvel constituído pela fração ideal de 0,00736406, do terreno formado pelos lotes 002(com área de 420m² e 003(com área de 420m²), ambos do quarteirão 021, do bairro Palmares, nesta capital, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

- **Benfeitorias**

Apresentam-se vedadas as divisas através de muros em concreto armado (arrimos) e/ou paredes em alvenarias de tijolos revestidas e pintadas. A divisa frontal não possui fechamentos, acesso direto através da fachada frontal em vidros que configuram partes fixas e portas de correr, junto ao alinhamento da Rua Coronel Jairo Pereira. Dita edificação apresenta diversos cômodos distribuídos, a saber:

Térreo: Corredores de circulação interno, recepção, restaurante, banheiros, elevadores e escada de acesso aos andares;

G1, G2: Corredores de circulação interno, elevadores, escada de acesso aos andares e estacionamento veículos;

1.º ao 10.º andar: Corredores de circulação interno, elevadores, escada de acesso aos andares e apartamentos standart.

11.º andar: Corredores de circulação interno, elevadores, escada de acesso aos andares e apartamentos luxo.

O Hotel

O Hotel possui 123 apartamentos com TV a Cabo, Internet, Ar Condicionado e Frigobar. Os quartos são standart e o último andar possui 5 quartos luxo e 45 vagas de garagem.

Apartamento standart: 803

Apartamento com área construída de 19,71m², possui tv a cabo, ar condicionado, frigobar, internet, banheiro, cama casal e uma bancada para trabalho.

Quarto com piso em laminado de madeira e paredes pintadas, banheiro com bancada em granito, piso em cerâmica, paredes pintadas, dentro do box paredes em cerâmica e box blindex.

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Metodologia De Avaliação NBR 14.653-2

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.

Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para que se possa obter equivalência e uniformidade para determinação do **VALOR DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS**, pelo Método Comparativo de propriedades similares e preços de venda/locação de mercado.

Impressão Diagnóstica Do Mercado

Liquidez do imóvel – Baixa

(Referência: Baixa, Média, Alta)

Fundamentação: a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade podeou não ser comercializada.

Absorção pelo mercado – Demorada

(Referência: Sem perspectiva, demorada, normal, rápida)

Fundamentação: O fluxo de liquidez dos vendedores/locador passa a absorver a agressividade dos compradores/locatários, isto é, ordens limitadas de venda passam a ser acrescidas em um determinado nível ou faixa de preço, oferecendo contraparte à toda a agressão, e o fluxo de agressão compradora não consegue mais movimentar o mercado como antes.

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Relatório Fotográfico

Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

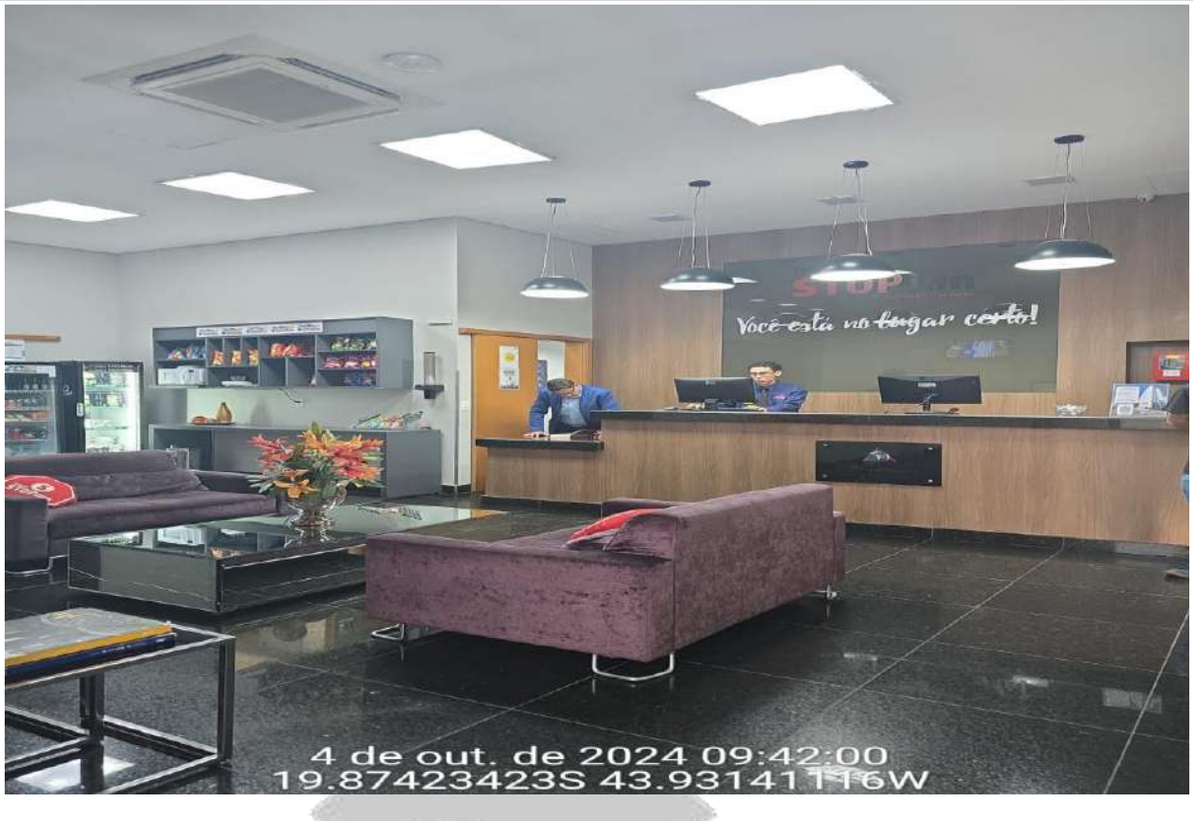


Figura 3

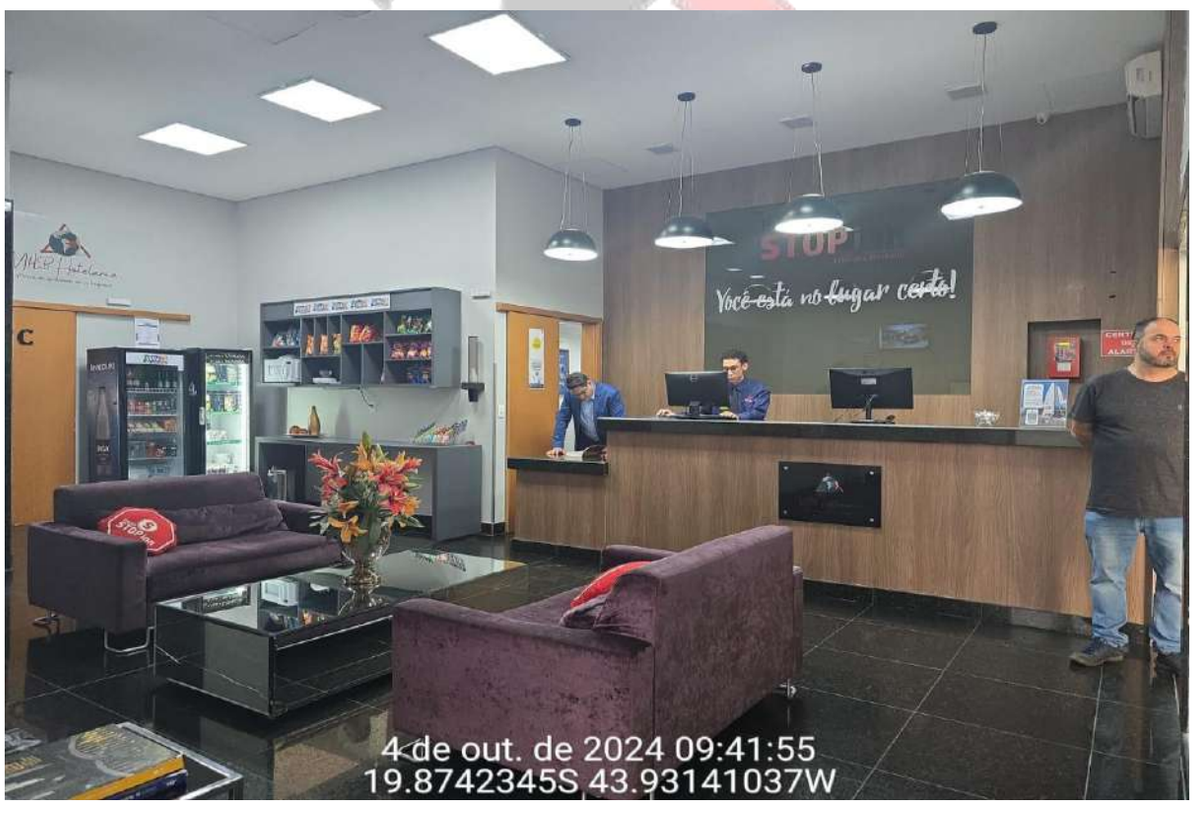


Figura 4

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 5

Figura 6

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 7

Figura 8

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 9

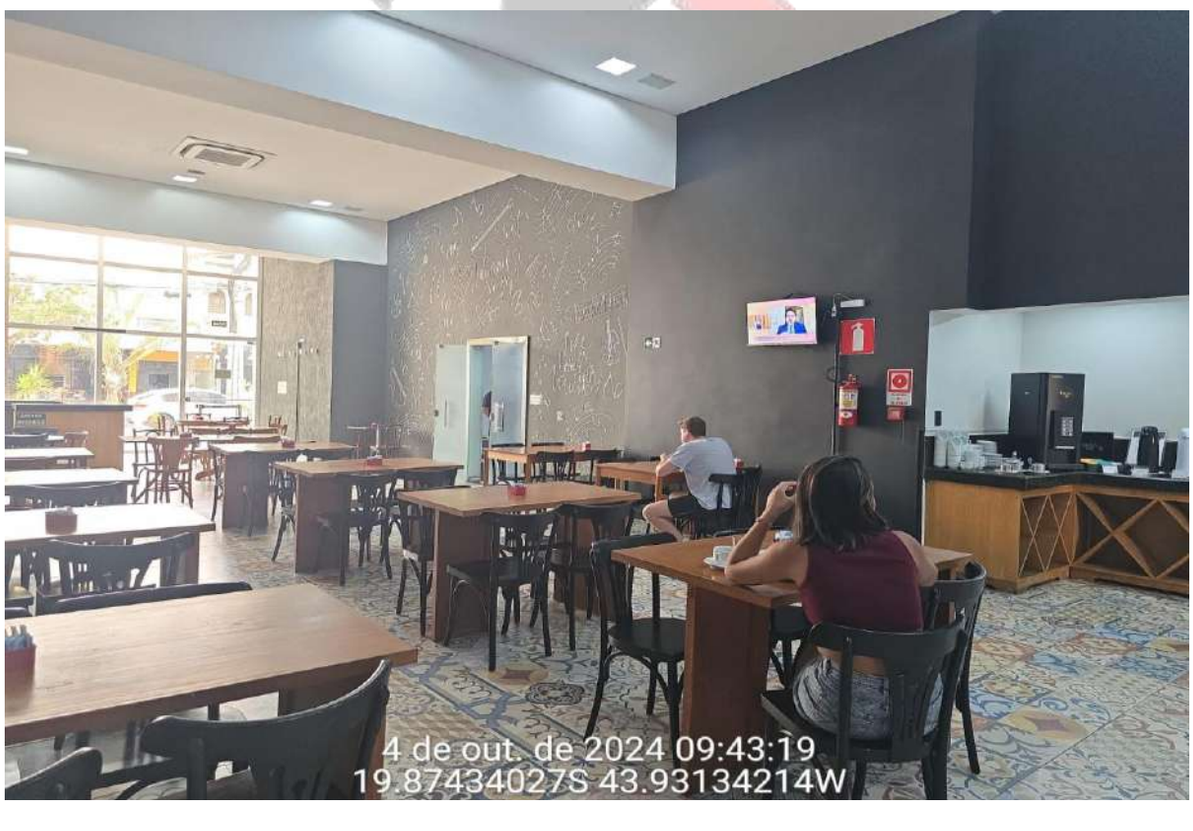


Figura 10

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

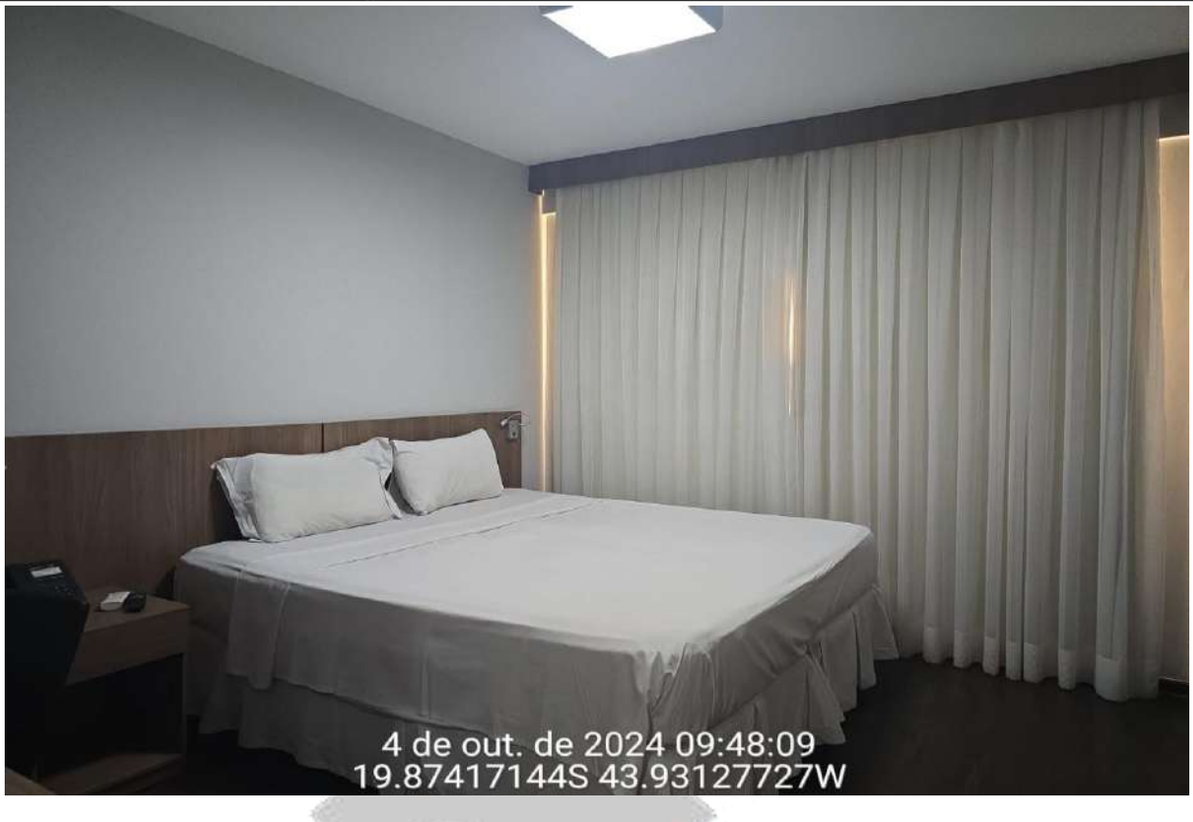


Figura 13

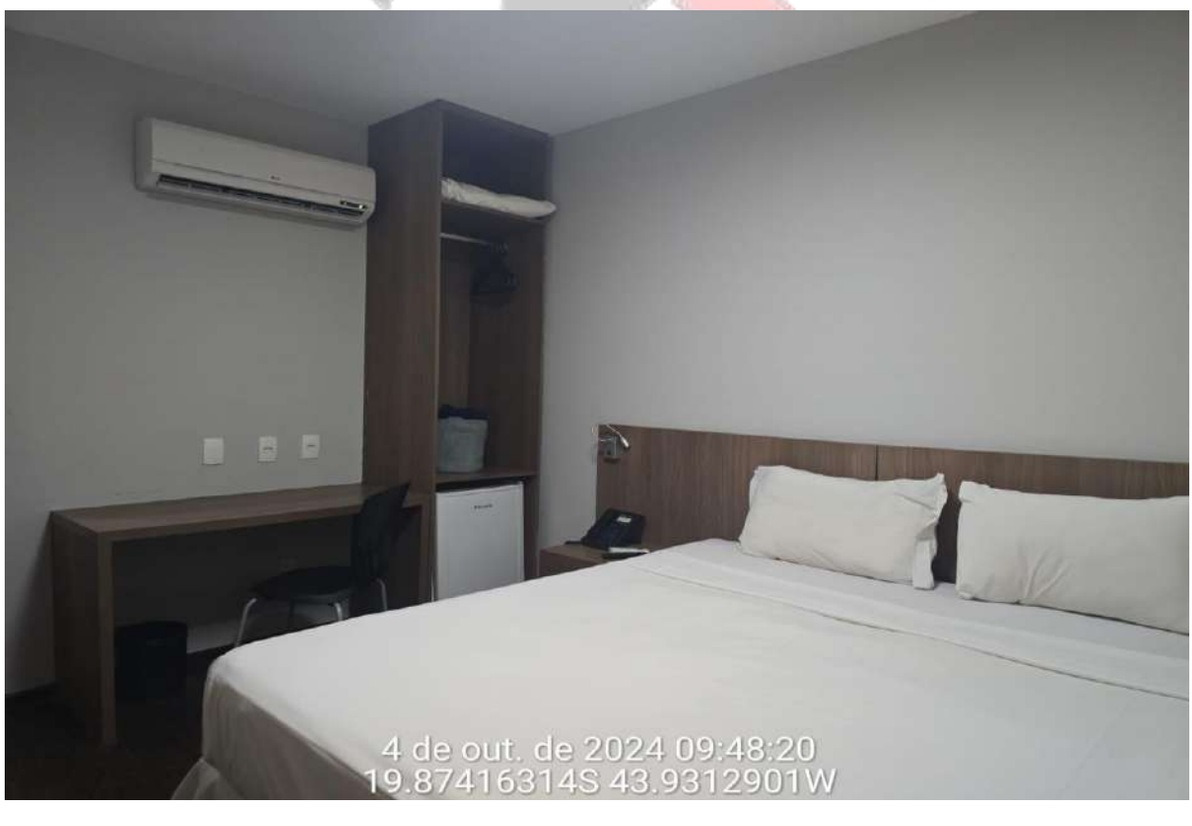


Figura 14

Número do documento: 25033121140481700010419039608
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140481700010419039608
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:04

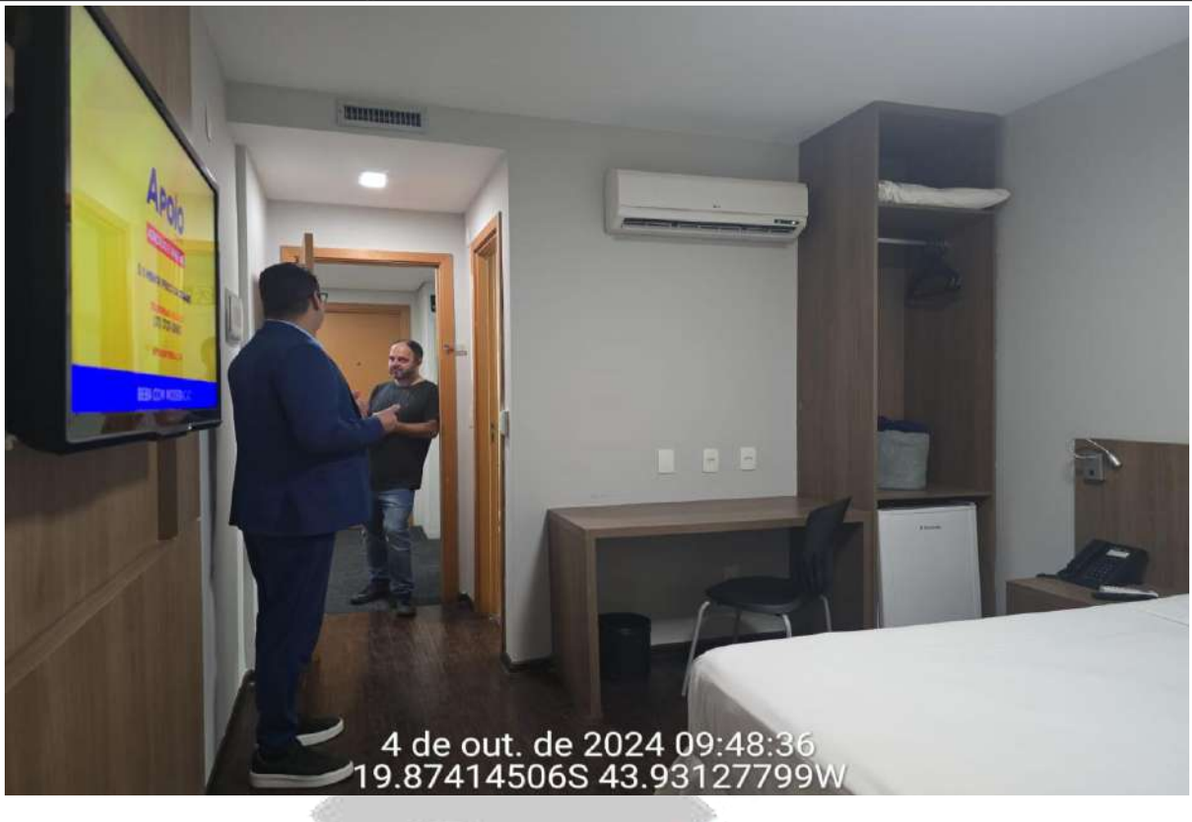


Figura 15

Figura 16

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Figura 17

Figura 18

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Figura 19

Figura 20

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Figura 21

Figura 22

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

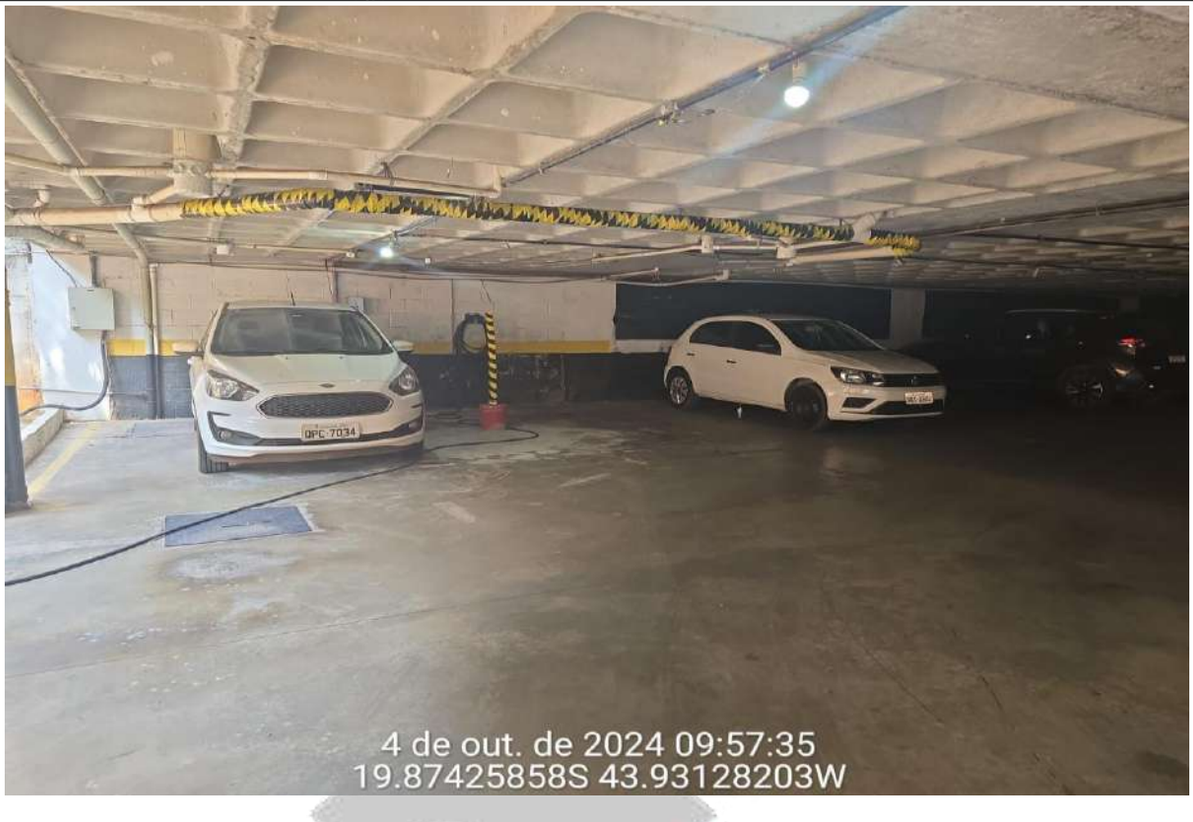


Figura 23

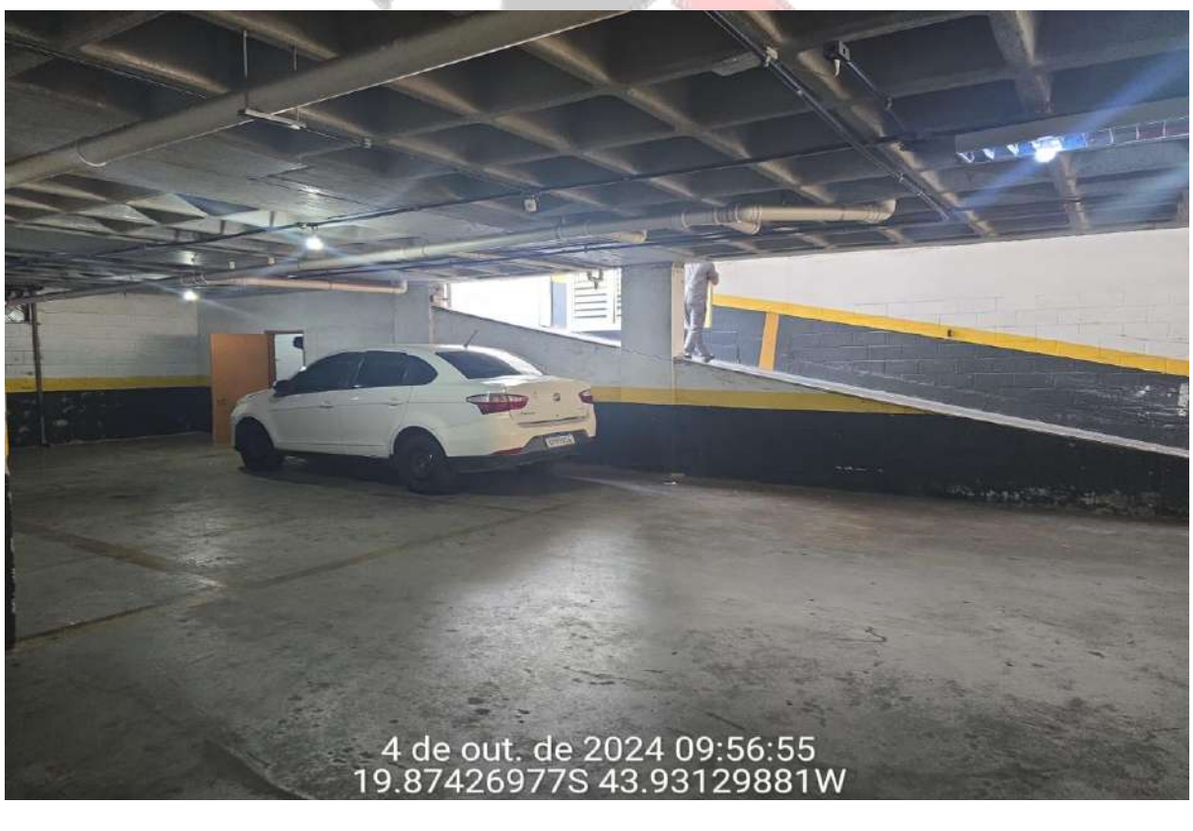


Figura 24

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Figura 25

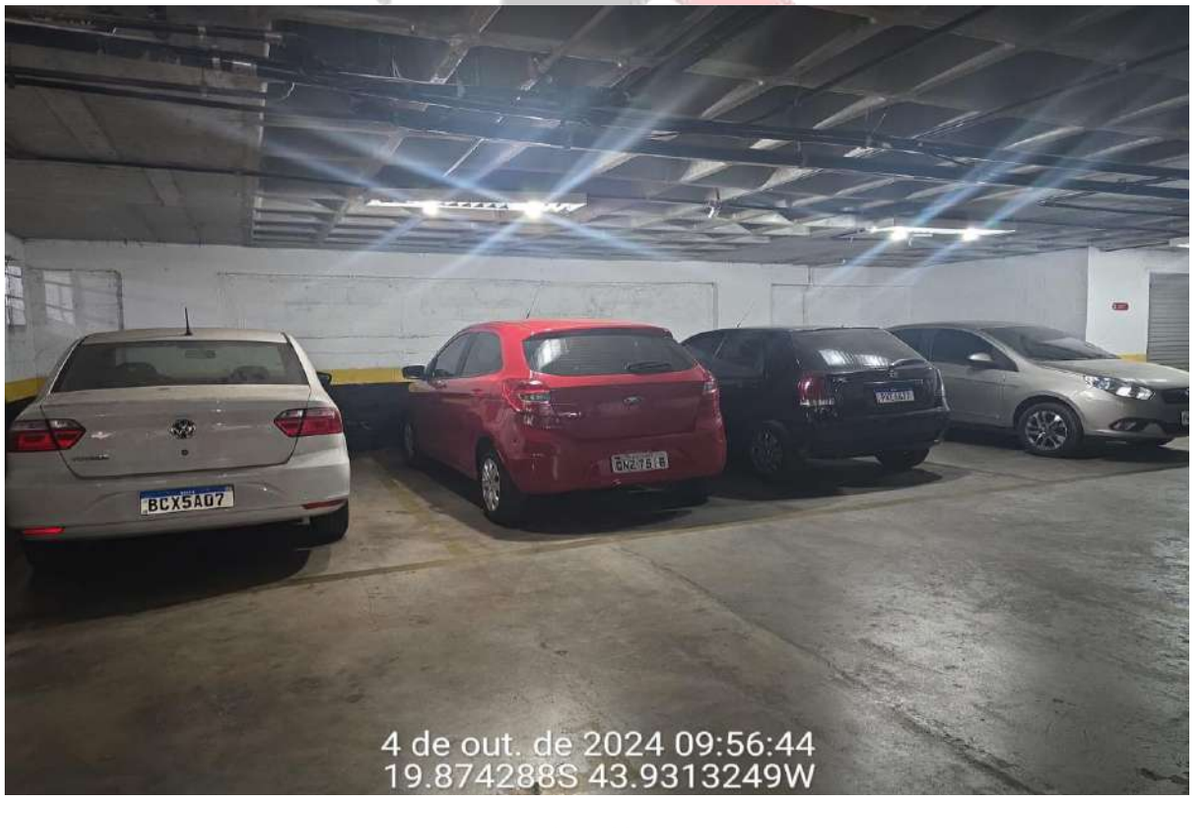


Figura 26

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

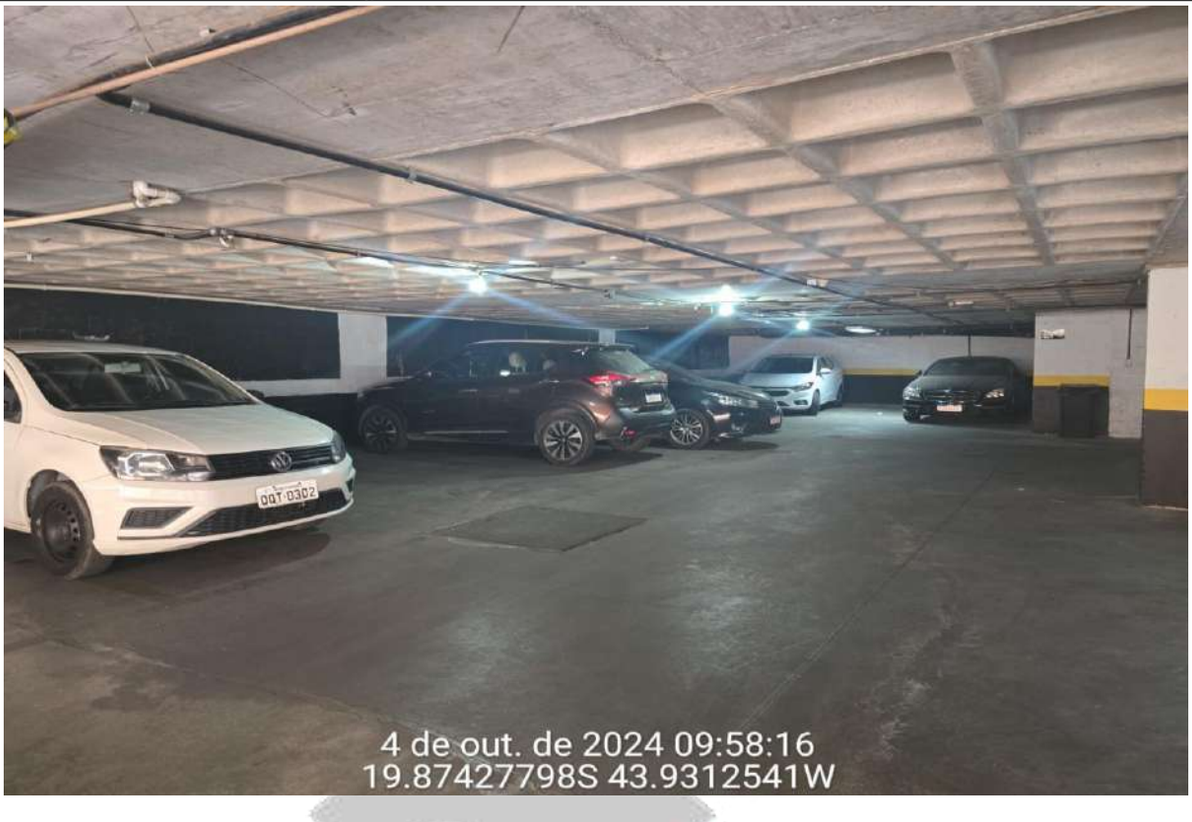


Figura 27

Avaliação Do Imóvel Venda – SEM GARAGEM

Imóvel avaliando

Rua Coronel Jairo Pereira, 420 - Unidade Hoteleira 803

Bairro Palmares - Belo Horizonte/Minas Gerais

Área: 20m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: ACESS0

F4: LAZER

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 150.000,00 VALOR POR M2 R$ 7.500,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$150.000,00

Valor por metro quadrado: R$7.500,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Imóvel 2:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 164.000,00 VALOR POR M2 R$ 8.200,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$164.000,00

Valor por metro quadrado: R$8.200,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Imóvel 3:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 180.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.000,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$180.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.000,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Imóvel 4:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 185.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.250,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$185.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.250,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Imóvel 5:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 25 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 210.000,00 VALOR POR M2 R$ 8.400,00 HOTEL Ramada Hotel LOCALIZAÇÃO Av. Cristiano Machado, 3435 BAIRRO Ipiranga MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Academia VAGA DE GARAGEM Estacionamento

Área: 25m²

Valor: R$210.000,00

Número do documento: 25033121140495200010419036201
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140495200010419036201
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Valor por metro quadrado: R$8.400,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,95

Fator de homogeneização ACESS0: 0,95

Fator de homogeneização LAZER: 0,95

Imóvel 6:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 21,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 200.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.523,80 HOTEL Ramada Hotel LOCALIZAÇÃO Av. Cristiano Machado, 3435 BAIRRO Ipiranga MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Academia VAGA DE GARAGEM Estacionamen

Área: 21m²

Valor: R$200.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.523,81

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,95

Fator de homogeneização ACESS0: 0,95

Fator de homogeneização LAZER: 0,95

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	R$/m² homog.
1	7.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.500,00
2	8.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.200,00
3	9.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.000,00
4	9.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.250,00
5	8.400,00	1,00	0,95	0,95	0,95	7.201,95
6	9.523,81	1,00	0,95	0,95	0,95	8.165,48

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 8.219,57

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 803,43

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = |7.500,00 - 8.219,57| / 803,43 = 0,90 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |8.200,00 - 8.219,57| / 803,43 = 0,02 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |9.000,00 - 8.219,57| / 803,43 = 0,97 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |9.250,00 - 8.219,57| / 803,43 = 1,28 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |7.201,95 - 8.219,57| / 803,43 = 1,27 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |8.165,48 - 8.219,57| / 803,43 = 0,07 < 1.73 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 8.219,57 - 1.48 * 803,43/\sqrt{(6 - 1)} = 7.687,80$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 8.219,57 + 1.48 * 803,43/\sqrt{(6 - 1)} = 8.751,34$

Cálculo do campo de arbítrio:

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$7.687,80 a R$8.751,34

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 8.200,00 (amostra 2); 8.165,48 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$8.182,74

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$8.182,74 * 19,71 = R$161.281,77

Valor do imóvel avaliando: R$161.281,77

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente a 19,71 metros quadrados, devido aos fatores utilizados no Imóvel Urbano comercial, os valores em reais:

Valor mínimo do Imóvel avaliando	**R$ 151.526,53**
Valor médio do Imóvel avaliando	**R$ 161.281,77**
Valor máximo do Imóvel avaliando	**R$ 172.488,91**

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Avaliação Do Imóvel Venda – COM GARAGEM

Imóvel avaliando

Rua Coronel Jairo Pereira, 420 – Unidade Hoteleira 803

Bairro Palmares - Belo Horizonte/Minas Gerais

Área: 20m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: OFERTA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: ACESS0

F4: LAZER

F5: VAGA DE GARAGEM

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 150.000,00 VALOR POR M2 R$ 7.500,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$150.000,00

Valor por metro quadrado: R$7.500,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Fator de homogeneização VAGA DE GARAGEM: 1,10

Imóvel 2:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 164.000,00 VALOR POR M2 R$ 8.200,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$164.000,00

Valor por metro quadrado: R$8.200,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Fator de homogeneização VAGA DE GARAGEM: 1,10

Imóvel 3:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 180.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.000,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$180.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.000,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Fator de homogeneização VAGA DE GARAGEM: 1,10

Imóvel 4:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 20,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 185.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.250,00 HOTEL Stop inn LOCALIZAÇÃO Rua Coronel Jairo Pereira, 420 BAIRRO Palmares MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Não possui VAGA DE GARAGEM De acordo c

Área: 20m²

Valor: R$185.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.250,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESS0: 1,00

Fator de homogeneização LAZER: 1,00

Fator de homogeneização VAGA DE GARAGEM: 1,10

Imóvel 5:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 25 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 210.000,00 VALOR POR M2 R$ 8.400,00 HOTEL Ramada Hotel LOCALIZAÇÃO Av. Cristiano Machado, 3435 BAIRRO Ipiranga MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Academia VAGA DE GARAGEM Estacionamento

Área: 25m²

Valor: R$210.000,00

Valor por metro quadrado: R$8.400,00

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,95

Fator de homogeneização ACESS0: 0,95

Fator de homogeneização LAZER: 0,95

Fator de homogeneização VAGA DE GARAGEM: 1,10

Imóvel 6:

ÁREA DO IMÓVEL (M2) 21,00 M2 VALOR TOTAL DA ÁREA R$ 200.000,00 VALOR POR M2 R$ 9.523,80 HOTEL Ramada Hotel LOCALIZAÇÃO Av. Cristiano Machado, 3435 BAIRRO Ipiranga MUNICÍPIO Belo Horizonte MG ÁREA DE LAZER Academia VAGA DE GARAGEM Estacionamen

Área: 21m²

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Valor: R$200.000,00

Valor por metro quadrado: R$9.523,81

Fator de homogeneização OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,95

Fator de homogeneização ACESS0: 0,95

Fator de homogeneização LAZER: 0,95

Fator de homogeneização VAGA DE GARAGEM: 1,10

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R$/m² homog.
1	7.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	8.250,00
2	8.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	9.020,00
3	9.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	9.900,00
4	9.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	10.175,00
5	8.400,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1,10	7.922,15
6	9.523,81	1,00	0,95	0,95	0,95	1,10	8.982,02

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 9.041,53

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 883,77

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: d = |Xi - X|/S < VC

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = |8.250,00 - 9.041,53| / 883,77 = 0,90 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |9.020,00 - 9.041,53| / 883,77 = 0,02 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |9.900,00 - 9.041,53| / 883,77 = 0,97 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |10.175,00 - 9.041,53| / 883,77 = 1,28 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |7.922,15 - 9.041,53| / 883,77 = 1,27 < 1.73 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |8.982,02 - 9.041,53| / 883,77 = 0,07 < 1.73 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 9.041,53 - 1.48 * 883,77/\sqrt{(6 - 1)} = 8.456,58$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 9.041,53 + 1.48 * 883,77/\sqrt{(6 - 1)} = 9.626,48$

Número do documento: 25033121140508700010419042281
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140508700010419042281
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$8.456,58 a R$9.626,48

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 9.020,00 (amostra 2); 8.982,02 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$9.001,01

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$9.001,01 * 19,71 = R$177.409,94

Valor do imóvel avaliando: R$177.409,94

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente a 19,71 metros quadrados considerando uma vaga de garagem, devido aos fatores utilizados no Imóvel Urbano comercial, os valores em reais:

Valor mínimo do Imóvel avaliando	**R$ 166.679,19**
Valor médio do Imóvel avaliando	**R$ 177.409,94**
Valor máximo do Imóvel avaliando	**R$ 189.737,92**

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Amostras venda

AMOSTRA I	
ÁREA DO IMÓVEL (M2)	20,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 150.000,00
VALOR POR M2	R$ 7.500,00
HOTEL	Stop inn
LOCALIZAÇÃO	Rua Coronel Jairo Pereira, 420
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
ÁREA DE LAZER	Não possui
VAGA DE GARAGEM	De acordo com a disponibilidade
CONTATO	Luiz Renato Imóveis
TIPO	Oferta de venda - 45347

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

AMOSTRA II

ÁREA DO IMÓVEL (M2)	20,00 M2
VALOR TOTAL DA ÁREA	R$ 164.000,00
VALOR POR M2	R$ 8.200,00
HOTEL	Stop inn
LOCALIZAÇÃO	Rua Coronel Jairo Pereira, 420
BAIRRO	Palmares
MUNICÍPIO	Belo Horizonte MG
ÁREA DE LAZER	Não possui
VAGA DE GARAGEM	De acordo com a disponibilidade
CONTATO	Allegro Imóveis
TIPO	Oferta de venda - 267671

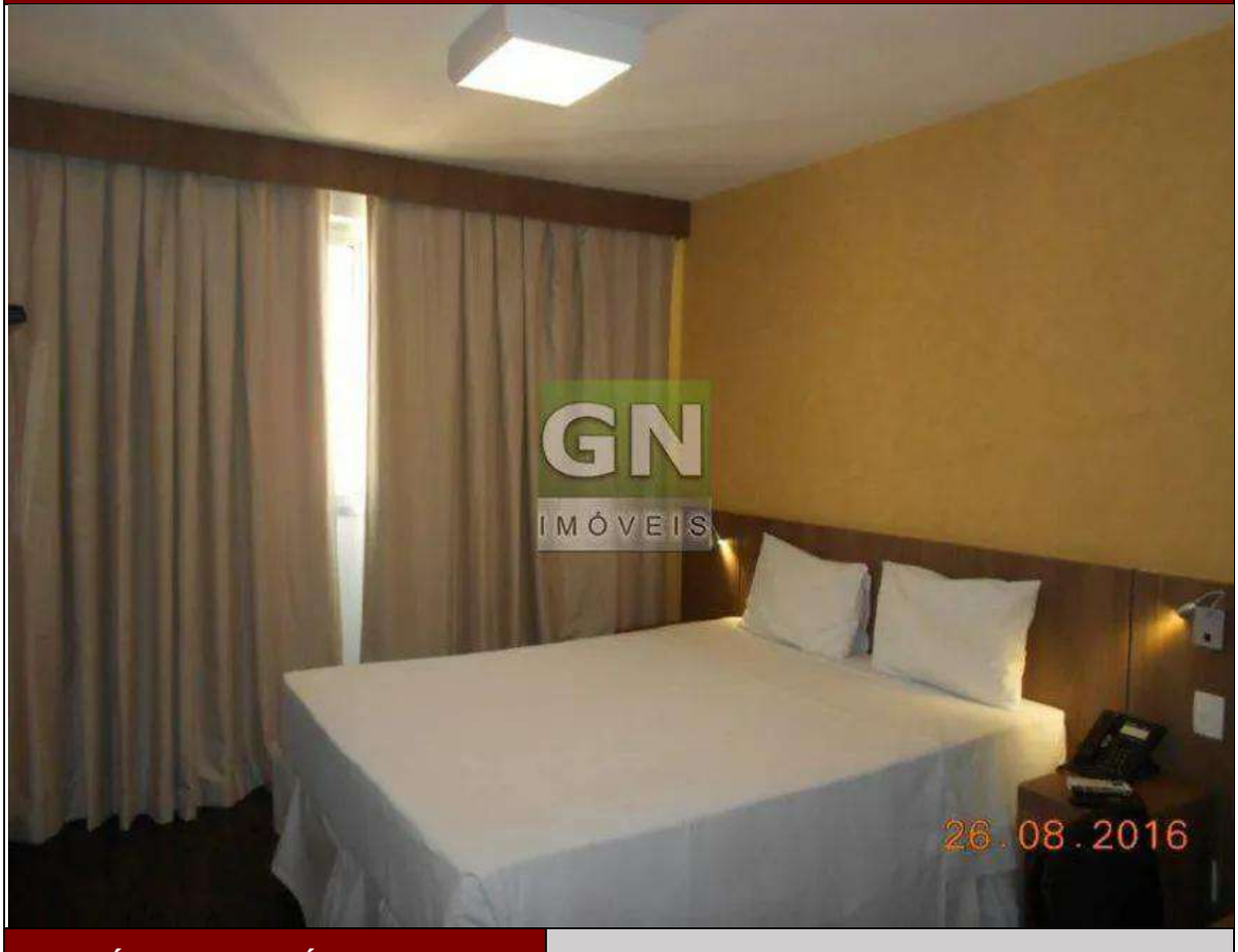
Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

AMOSTRA III

ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**20,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 180.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 9.000,00**
HOTEL	**Stop inn**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Coronel Jairo Pereira, 420**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Não possui**
VAGA DE GARAGEM	**De acordo com a disponibilidade**
CONTATO	**Evilásio Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda – EV 6647**

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

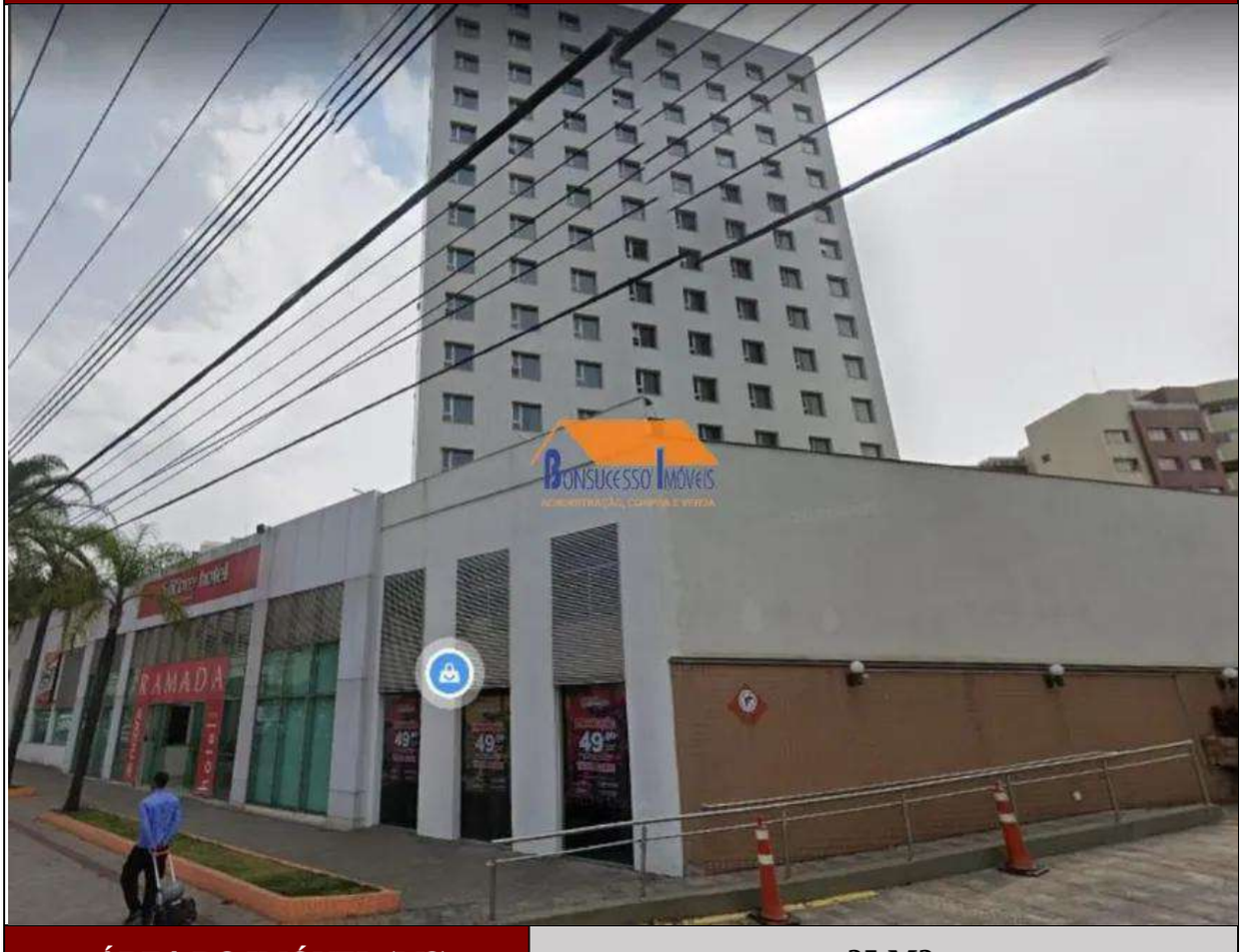
AMOSTRA IV



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**20,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 185.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 9.250,00**
HOTEL	**Stop inn**
LOCALIZAÇÃO	**Rua Coronel Jairo Pereira, 420**
BAIRRO	**Palmares**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Não possui**
VAGA DE GARAGEM	**De acordo com a disponibilidade**
CONTATO	**GN Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 6655**

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

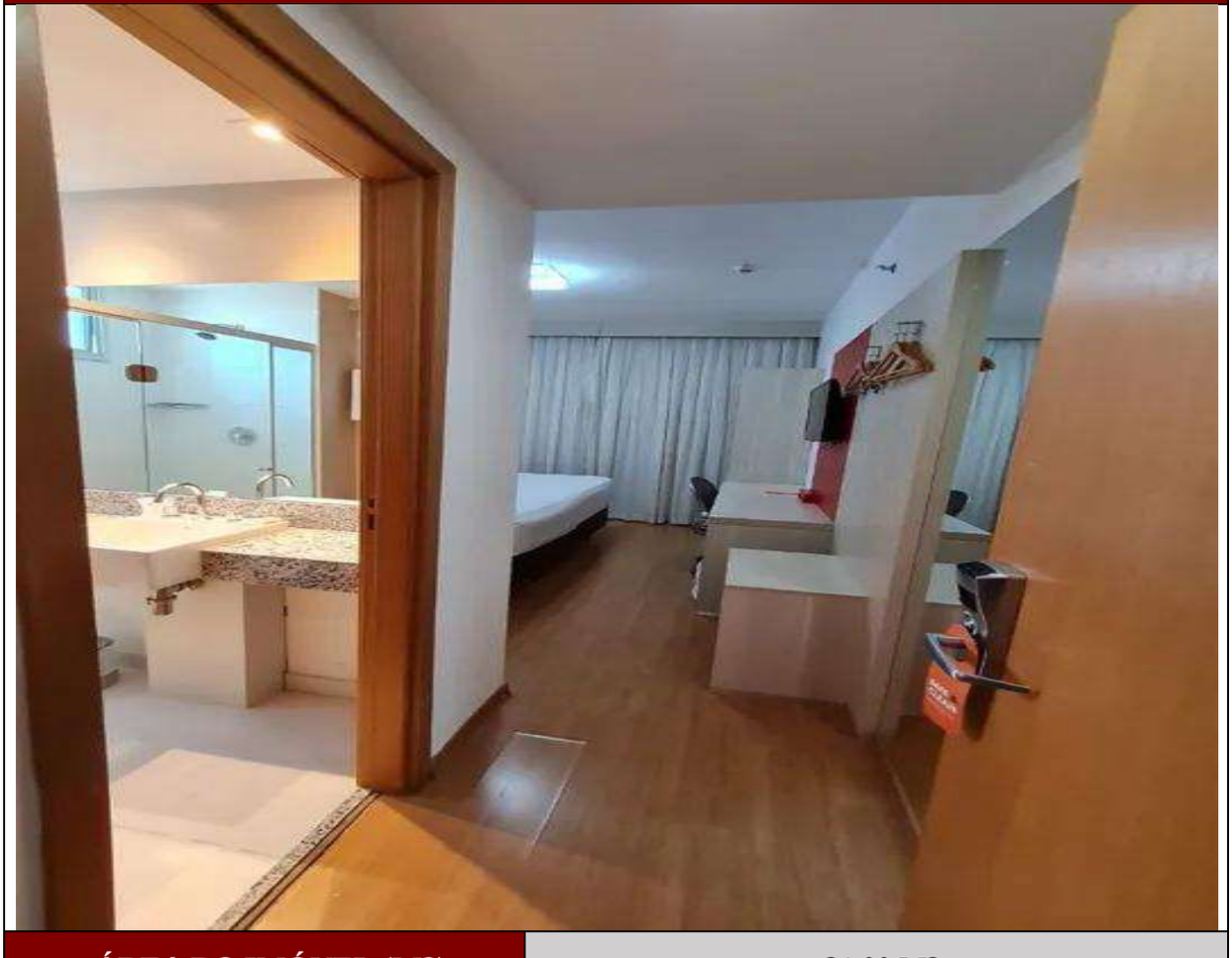
AMOSTRA V



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**25 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 210.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 8.400,00**
HOTEL	**Ramada Hotel**
LOCALIZAÇÃO	**Av. Cristiano Machado, 3435**
BAIRRO	**Ipiranga**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Academia**
VAGA DE GARAGEM	**Estacionamento no local**
CONTATO	**Bonsucesso Imobiliária**
TIPO	**Oferta de venda - 34837**

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

AMOSTRA VI



ÁREA DO IMÓVEL (M2)	**21,00 M2**
VALOR TOTAL DA ÁREA	**R$ 200.000,00**
VALOR POR M2	**R$ 9.523,80**
HOTEL	**Ramada Hotel**
LOCALIZAÇÃO	**Av. Cristiano Machado, 3435**
BAIRRO	**Ipiranga**
MUNICÍPIO	**Belo Horizonte MG**
ÁREA DE LAZER	**Academia**
VAGA DE GARAGEM	**Estacionamento no local**
CONTATO	**Oportunidades Imóveis**
TIPO	**Oferta de venda - 7532**

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Documentos e plantas

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 114787	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5º OFÍCIO BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS FOLHA Nº 1	REGISTRO ANTERIOR R.4-38145, R.5-38147 e R.111-107625, todos Lº 02, deste Serviço.
DATA 01/12/2014		

IMÓVEL constituído pela fração ideal de 0,00736406, do terreno formado pelos lotes 002 (com área de 420m²) e 003 (com área de 420m²), ambos do quarteirão 021, do Bairro Palmares, nesta Capital, limites e confrontações da planta respectiva, que corresponderá a UH (Unidade Hoteleira) 73, do Edifício Comercial Minas Apart-Hotel (em construção), situado à Rua Coronel Jairo Pereira, nº 420, com as seguintes características: Área privativa principal de 19,7100m²; Área privativa total de 19,7100m²; Área de uso comum de 11,6038m²; Área real total de 31,3138m². PROPRIETÁRIA: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-06.065.202/0001-06, com endereço nesta Capital, à Rua Décio Salema, nº 160, Bairro Palmares. Dou fé. O Oficial. jef/nct

AV.1-114787 (ONUS EXISTENTE) PROT.213539 de 26/09/2014 DATA:01/12/2014. Certifico de conformidade com instrumento que deu origem ao R.5-38145 e R.6-38147, ambos Lº 02 deste Serviço, que ANGRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. ME, CNPJ-01.781.832/0001-55, com sede nesta Capital, à Avenida Cristiano Machado, 640, sala 01, Bairro Sagrada Família, no ato representada por seu sócio Cláudio Vieira Resende, brasileiro, divorciado, empresário, CIN-4.379.533 SSP/MG, CPF-933.747.716-53, com endereço nesta Capital, à Rua Clóvis Nagalhães Pinto, 238/402, Bairro Cidade Nova, onde tem domicílio, se compromete a entregar pronto e acabado, em perfeitas condições de habitabilidade e com as respectivas baixas de construção e quitação do INSS, o imóvel objeto desta matrícula à DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, como meio de pagamento da permuta registrada no R.5-38145 e R.6-38147 ambos Lº 02 deste Serviço. Dou fé. O Oficial. jef/nct

AV.2-114787 (INDICACAO DE ORIGEM) PROT.213539 de 26/09/2014 DATA:01/12/2014. Certifico AV.3-38145 e AV.3-38147, ambos Lº 02, deste Serviço, referente a Origem dos lotes 002 e 003, ambos do quarteirão 021, do Bairro Palmares, nesta Capital, respectivamente. Dou fé. O Oficial. jef/nct

AV.3-114787 (INDICACAO DE INCORPORACAO) PROT.213539 de 26/09/2014 - DATA:01/12/2014. Certifico R.3-107625, Livro 2 deste Serviço, referente a Incorporação do Edifício Comercial Minas Apart-Hotel. Dou fé. O Oficial. jef/nct

AV.4-114787 (INDICACAO DE INSTITUICAO) PROT.213539 de

Continua no Verso...

Rua Alvarenga Peixoto, 568 • Lourdes • Belo Horizonte / MG • Cep.: 30180.124 - Fone:(31) 2511.9091

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 114787 FOLHA Nº 1

26/09/2014 - DATA:01/12/2014. Certifico R.4-107625, Livro 2 deste Serviço, referente a Instituição de Condomínio do Edifício Comercial Minas Apart-Hotel. Dou fé. O oficial.
jef/nct

AV.5-114787 (INDICACAO DE CONVENCAO) PROT.213539 de 26/09/2014 - DATA:01/12/2014. Certifico registro 6645, Livro 3 Auxiliar deste Serviço, referente à Convenção de Condomínio do Edifício Comercial Minas Apart-Hotel. Dou fé. O oficial.
jef/nct

AV.6-114787 (BAIXA DE CONSTRUCAO) PROT.213539 de 26/09/2014 DATA:01/12/2014. Certifico baixa de construção e habite-se de 18/06/2014 para vários imóveis, entre eles o objeto desta matricula, conforme certidão nº 02399/2014 de 18/06/2014 expedida pela PMBH, processo nº 01.045.499.11-82. Documento arquivado. Dou fé. O oficial.
jef/nct

AV.7-114787 (CANCELAMENTO DE ONUS) PROT.213539 de 26/09/2014 DATA:01/12/2014. Certifico que fica cancelado o ônus constante da AV.1 desta matricula, em virtude da averbação da baixa de construção, conforme AV.6 da mesma. Dou fé. O oficial.
jef/nct

Protocolo 213539
Data 26/09/2014
Emolumentos dos Atos.....: R$50.304,72
Taxa de Fiscalização.....: R$19.518,97
Recompe.....: R$3.015,40
Total.....: R$72.839,09
Dou fé. O oficial.

AV.8-114787 (CND / INSS) PROT.213540 de 26/09/2014 DATA:01/12/2014. Certifico CND/INSS nº 242322014-88888132, datada de 19/09/2014, para vários imóveis, entre eles o objeto desta matricula, em nome de CONDOMÍNIO DO EDIFICIO COMERCIAL MINAS APART-HOTEL. Documento arquivado. Dou fé. O oficial.
jef/nct

Protocolo 213540
Data 26/09/2014
Emolumentos dos Atos.....: R$3.656,77
Taxa de Fiscalização.....: R$1.292,53
Recompe.....: R$218,72
Total.....: R$5.168,02
Dou fé. O oficial.

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO
5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Alvarenga Peixoto, 568 - Lourdes - B. Hte. - Fones: (31) 2511-9091 / 2511-9092
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO DO 5º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS BHTE
SELO DE CONSULTA GXA73186
CÓDIGO DE SEGURANÇA 3984 6438 3876 8308
Quantidade de atos praticados: 028
Ato(s) Praticado(s) por: SEBASTIAO B QUINTÃO - OFICIAL
Pedido Certidão Nº 23/19536 Data 06/07/2023
Emol: R$ 765,99 - TFJ R$ 270,67
Valor Final: R$ 1.036,46 - ISSQN: R$35,13
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
CERTIFICO, que esta cópia confere com o original que está arquivado nesta serventia. Dou fé.
Belo Horizonte, 06/07/2023
O Oficial
Dr. Sebastião de B. Quintão
Drª Paola L. Quintão Campos
Pethersson Oliveira
5º OFICIO REG IMOVEIS

Número do documento: 25033121140519500010419045869
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140519500010419045869
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Declarações De Avaliação Mercadológica

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096205

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

Número do documento: 25033121140534200010419045675
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140534200010419045675
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Encerramento Do Ptam

Para o valor de **LIQUIDAÇÃO DE VENDA SEM GARAGEM** na região da avaliação mercadológica o valor é de **R$ 161.281,77 (CENTO E SESSENTA E UM MIL, DUZENTOS E OITENTA E UM REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS**).

Para o valor de **LIQUIDAÇÃO DE VENDA COM VAGA DE GARAGEM** na região da avaliação mercadológica o valor é de **R$ 177.409,94 (CENTO E SETENTA E SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVE REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS**).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matériae só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentadoaos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 49 (Quarenta e nove) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Belo Horizonte, 31 de março de 2025

MICHELE FARIA GRUGEL

Corretora/Perita Imobiliária/ Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121140534200010419045675
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140534200010419045675
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Bibliografia

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

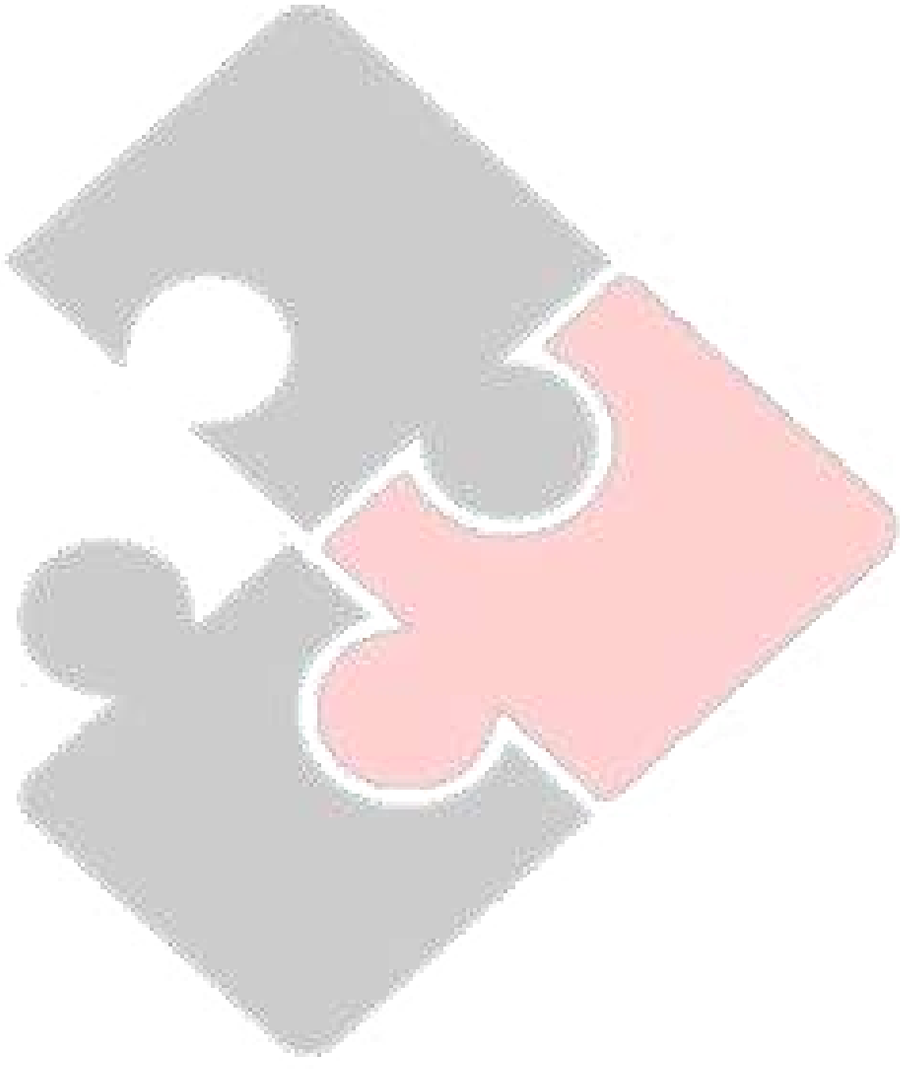
Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.



2025

GRUGEL PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano.

Euler Martins Costa
Avenida Redelvim Andrade, 660
Lote 20 – Quadra 24
Bairro Parque Boa Esperança, Santa Luzia MG.

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica

Avenida Redelvim Andrade, 660 – Bairro Parque Boa Esperança

Santa Luzia MG

QR – PTAM

Belo Horizonte, 31 de março de 2025.

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Sumário

Folha Resumo 4
Considerações preliminares 5
Ressalvas 6
Conceitos 6
Procedimentos 6
Imóvel, Vistoria e localização 7
- Imóvel 7
- Vistoria 7
- Localização 7

História da Fazenda Boa Esperança 8
Método de avaliação 25
Cálculo do Terreno 25
Encerramento Do Ptam 29
Anexo 30
- PTAM 31
- Amostras 31
- Relatório Fotográfico 34
- Documentos 42
- Declaração PTAM 49
- Bibliografia 50

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Folha Resumo

Solicitante: Euler Martins Costa
CPF/CNPJ: 057.551.406-00

Imóvel Avaliado: Lote
Endereço: Avenida Redelvim Andrade, 660.
Lote: 20, quadra 24.
Bairro: Parque Boa Esperança, Santa Luzia MG.
Matrícula n°: 13.993
Área total Lote: 525,00 m².

Objetivo: Obtenção do Valor de Mercado.

Metodologia utilizada:

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

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

Intervalo de Confiança - IC	Valor da avaliação
Valor total do Lote:	**R$ 487.803,66**

Referência: NBR 14.653-1, NBR 14.653-2

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Considerações preliminares

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem. A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

✓ **Avaliação Técnica –** é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III.

✓ **O PTAM –** Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

✓ **CNAI –** O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

✓ **Avaliação Expedita –** É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78 ***"Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária"***.

Atribuição do engenheiro avaliador – Resolução N° 218 de 29 de junho de 1973: Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: **vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;**

Ressalvas

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo. A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendidoentre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, não foram feitas investigações no tocante a vícios documentais, hipotecas, ou ainda, a autenticidade sobre escrituras ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo a signatária, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, e matéria de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções do presente PTAM. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

Conceitos

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto Avaliado é a de que "avaliar é pôr medida às coisas vendáveis".

✓ **Valor de mercado -** É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

✓ **Avaliação profissional -** É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Procedimentos

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI. Foi coletado o maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência.

✓ Identificação do imóvel a avaliar.

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
- ✓ Conformidade e topografia dos terrenos.
- ✓ Localização e divisas.
- ✓ Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- ✓ Registro fotográfico do imóvel Avaliado e da amostra.

Imóvel, Vistoria e localização

- **Imóvel**

O imóvel avaliando é do tipo Lote em zona urbana, possuí área de terreno total de 525,00 m².

DESEMPENHO DE MERCADO	( ) Recessivo	(X) Normal	( ) Aquecido
NÚMERO DE OFERTAS	( ) Baixo	(X) Médio	( ) Alto
ABSORÇÃO PELO MERCADO	(X) Normal	( ) Demorada	( ) Rápida
TOPOGRAFIA	(X) Plana	( ) Aclive	( ) Declive

- **Vistoria**

O imóvel foi vistoriado *in loco* pela Corretora e Avaliadora de Imóveis Michele Faria Grugel, CPF 043.500.516-27.

- **Localização**

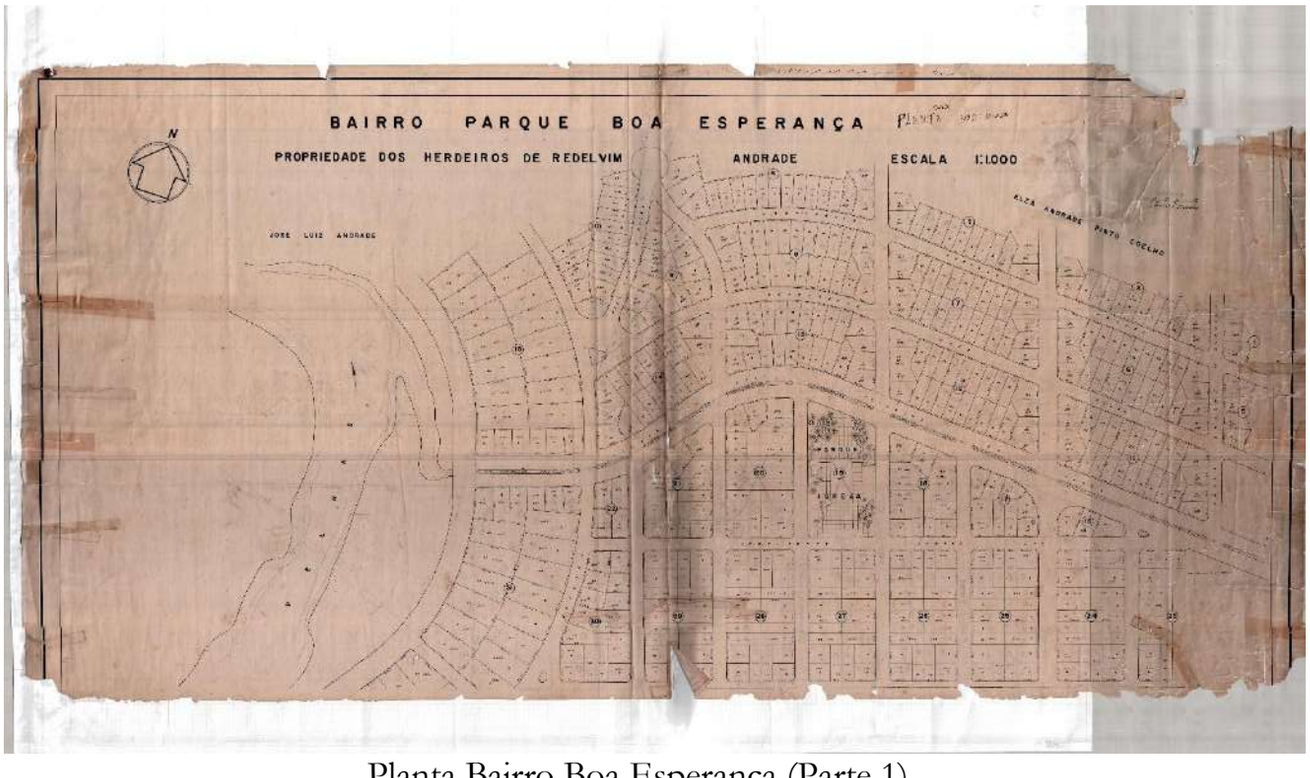
O imóvel avaliando está localizado na Avenida Redelvim Andrade, n.º660, no bairro Boa Esperança, é um bairro de classe média alta da cidade de Santa Luzia, Minas Gerais.

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

O Bairro Boa Esperança é um bairro antigo, que possui várias casas de alto padrão, e nos últimos anos tem recebido novos empreendimentos residenciais multifamiliares.

Apresenta uma boa infraestrutura urbana, a principal via do bairro, a Avenida do Carmo, concentra um robusto centro comercial e várias agências bancárias, ruas largas e asfaltadas, o bairro está localizado na Parte Alta de Santa Luzia, a maioria das ruas e terrenos são planos. O acesso ao bairro é feito por duas importantes avenidas que ligam vários outros bairros ao Centro da Cidade, Avenida do Carmo e Avenida Raul Teixeira da Costa Sobrinho.

Possui duas escolas estaduais, uma escola técnica e escolas particulares. A 150ª Companhia da Polícia Militar está localizada no bairro, não possui posto de saúde, sendo a população direcionada para o posto de saúde São Geraldo, bairro próximo.



Planta Bairro Boa Esperança (Parte 1)

História da Fazenda Boa Esperança

Em 1842, por ocasião da Revolução Liberal, o engenheiro alemão Fernando Halfeld desenhou a Planta do Arraial de Santa Luzia1 a partir dos levantamentos que fizera da região, a pedido do Barão de Caxias. A noroeste da Rua Direita, logo acima da Rua do Carmo, está indicada uma localidade cujo nome que a identifica seria o do seu proprietário: "Padre Manoel Antônio". Em consonância com o mapa atual da mesma região, tem-se que este sítio corresponde à sede da Fazenda Boa Esperança.

O nome completo deste proprietário era Manoel Antônio de Freitas Caldas, morador

Número do documento: 25033121140544500010419042985
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140544500010419042985
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

e atuante no ministério sacerdotal em Santa Luzia. Nasceu por volta de 1780 e faleceu em 1853. Em seu testamento há menção da Fazenda que possuía enquanto herança de sua avó, Quitéria Duarte de Meireles. A Fazenda do Carmo, assim denominada no testamento, teria sido arrematada pelo padre Manoel, posto que havia sido perdida em dívidas expressivas contraídas por seu pai, o capitão Antonio Freitas Caldas. O documento expressa que a mesma era legado da avó materna, Quitéria Duarte de Meireles ao padre, que por sua vez, era filho único de Angélica Vicencia Duarte de Meireles e Antonio Freitas Caldas, como atesta uma doação de ambos, feita em 1789, a seu filho. Esta escritura de doação, datada de 16 de abril de 1798, incorporava os bens dos pais de Manoel Antonio no patrimônio do filho único: um sítio em que viviam e moravam no Arraial de Santa Luzia, com casas, terras de agricultura, pastos e criações, como também alguns escravos.

Graças à Diligência de Habilitação de seu pai, Antonio Freitas Caldas, no Santo Ofício, temos algumas informações importantes sobre a família do padre Manoel Antônio. Antonio Freitas Caldas era minerador, homem de negócios e proprietário de terras, natural de São João das Caldas de Vizela (São João Baptista), Guimarães, em Portugal. Era filho de Jerônimo de Freitas e Luzia Vaz; neto paterno de Antonio de Freitas e Margarida Vieira, e neto materno do padre Manoel Vaz e Maria Ribeiro. Casou-se em 11 de fevereiro de 1771, na Capela de Santa Luzia, com Angélica Vicencia Duarte de Meireles, natural de Sabará das Minas Gerais, filha do ajudante João do Vale Peixoto e de Quitéria Duarte de Meireles. Seus avós paternos eram Domingos Dias Pereira e Rosa do Vale Peixoto; e seus avós maternos eram o alferes João Duarte do Vale e Maria de Jesus da Incarnação. Um dado importante é que João Duarte do Vale, pai de dona Quitéria, e bisavô materno do Pe. Manoel Antonio de Freitas Caldas era irmão do Capitão-mor das Minas Gerais, Francisco Duarte de Meireles.

Ainda com respeito à posse de terras na família, uma listagem do século XVII acusa que João do Vale Peixoto, esposo de Dona Quitéria, recebeu a concessão de sesmaria no ano de 1760. Sua esposa, a avó que teria legado a Fazenda do Carmo ao padre Manoel Antonio, tinha propriedades na Rua Direita, uma das quais doou, em 1777, 17 anos após ficar viúva, para a Capela de Nossa Senhora do Carmo, que ela mesma mandou erigir.

Pois bem, o Padre Manoel Antonio atuou em frentes destacadas na região do Rio das Velhas; entre os primeiros caminhos de seu ministério, esteve o Vínculo do Jaguara, no qual compôs, por alguns anos, a Junta do Jaguara. O Vínculo do Jaguara surgiu de uma dívida que tinha o coronel Antônio de Abreu Guimarães com o governo português a respeito da taxa de exportação dos diamantes que saíam de Diamantina para outros lugares, entre outros impostos devidos à aquisição de sua fortuna no decorrer dos anos. Possuía uma propriedade que mais tarde foi dividida em 7 fazendas. No final de sua vida, conta-se que se arrependeu de suas obras e deixou a maior parte de sua fortuna vinculada, em benefício de instituições religiosas. Como resultado, foi promulgado o Alvará de Regimento e Instrução da Junta a administração dos bens do Vínculo da Jaguara em 1787, que dizia, em seu Art. 3º, que todos os bens vinculados a partir da data do regimento seriam regidos e administrados por uma junta trienal composta de sete deputados, um dos quais serviria de presidente da

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

mesma junta. O Art. 5º especificava quem seriam os sete escolhidos: três eclesiásticos do hábito de São Pedro e três senhores, estes últimos, versados na extração do ouro, estabelecidos e moradores na comarca do Sabará. O diretor-geral ou presidente da junta poderia ser eclesiástico ou senhor, desde que digno deste cargo. Era possível reconduzir os mesmos deputados ao próximo período de gerenciamento do Vínculo, e eles receberiam um ordenado.

Em 07 de janeiro de 1805 a Junta da administração dos bens vinculados do Jaguara elegeu para deputado o reverendo Manoel Antonio de Freitas Caldas, a fim de ocupar o lugar do reverendo Antonio da Rocha Franco, que havia sido nomeado como Vigário da Paróquia de São Bartolomeu. O documento aponta mesmo que o seu nome já havia sido cogitado mais de uma vez, de forma que os votos foram "uniformes" no sentido da participação do padre entre os membros da Junta. Nove dias depois, na reunião de 16 de janeiro de 1805, compareceu o reverendo Manoel Antonio "pedindo a posse do referido emprego", visto a sua recente eleição como deputado da Junta. Tendo os demais deputados ouvido a solicitação, resolveram dar-lhe a posse, assinando o termo em testemunho da decisão.

Aos 23 de julho de 1807, o reverendo Manoel Antonio de Freitas Caldas foi eleito presidente do Vínculo do Jaguara por maioria dos votos dos deputados, o que previa o Regimento por ocasião da morte de Francisco de Abreu Guimarães. Existem alguns registros sobre a sua atuação no período em que permaneceu no cargo, um dos quais pede que viesse do Rio de Janeiro provimento de recursos para as despesas e o que mais for "a bem do Vínculo". A data do documento remete ao dia 03 de maio de 1809.

O Vínculo do Jaguara foi extinto pelo Decreto nº 306 de 14 de outubro de 1843; entre as causas estavam as dificuldades na administração e dívidas decorrentes do baixo percentual de receitas em relação às despesas. O curioso é que mesmo após passarem anos do término de atuação do padre Manoel Antonio, e extinto o Vínculo, o reverendo foi lembrado e citado constantemente em seus anos de trabalho naquela Junta. A sua influência tornou-se forte e conhecida com relação aos bens outrora ligados ao Vínculo: em 14 de maio de 1849, foi feito um abaixo-assinado requerendo a assinatura de "todos os patrícios e patrícias do Recolhimento" de Macaúbas, para encomendar a manutenção do reverendo Manoel José Faria de Cardoso enquanto procurador do mesmo, em vistas do bom serviço que havia prestado em recuperar a instituição da decadência a que estava entregue. O nome de Manoel Antonio consta entre aqueles que assinaram o requerimento ao Bispo de Mariana. Outro episódio de evocação da memória do padre Manoel enquanto permaneceu na administração do Vínculo do Jaguara teve lugar em 04 de novembro de 1874, após inclusive o seu falecimento, ocorrido há 20 anos daquela data, aproximadamente. Tratava-se de um requerimento feito na Assembleia Legislativa Provincial de Minas Gerais para que não incidisse um determinado imposto sobre o Recolhimento de Macaúbas, e sendo contextualizada a questão, o reverendo Manoel Antonio de Freitas Caldas foi lembrado como aquele que intentou ações de reivindicação contra o coronel Abreu, sobrinho de Antonio de Abreu Guimarães, para reaver algumas terras que pertenceriam ao Vínculo, sem no entanto, conseguir êxito aparente.

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Adicional fator de importância com relação a este padre remete à representação de sua pessoa e de suas terras no mapa de Halfeld. A Planta do Arraial de Santa Luzia e suas imediações representava "as posições ocupadas pelos rebeldes e as tropas imperiais no combate de 20 do mês de agosto de 1842", o que implica na posição estratégica das terras de Manoel Antonio no conflito, e de seu provável envolvimento no mesmo. Paralelo a isso, uma relação nominal de 1822 colocava o nome do padre Manoel Antonio entre aqueles da Vila do Sabará que contribuíram para as precisões da Bahia no contexto das guerras de independência que tiveram lugar naquela província. O seu nome constava entre tantos nomes ilustres da localidade, como o do coronel Quintiliano Rodrigues da Rocha Franco, Vigário Manoel Pires de Miranda, entre outros. O padre Manoel Antonio teria remetido a quantia de 6$400 réis, o que o atrelou, mesmo à distância, aos resultados das guerras contra os portugueses, cujo ápice foi a independência às margens do Ipiranga.

O círculo de amizade do padre também ressalta a sua posição de prestígio entre os moradores do arraial de Santa Luzia, o que teria implicações na Fazenda do Carmo, como será tratado mais adiante. Os registros de batismo da época demonstram, por exemplo, uma
relação estreita e duradoura entre o reverendo Manoel Antonio e o barão e a baronesa de Santa Luzia, principalmente com relação a esta última. Um dos trechos conta que no dia 26 de agosto de 1827, na freguesia de Santa Luzia, o padre Manoel Antonio de Freitas Caldas batizou Maria, a filha do Coronel Comendador Manoel Ribeiro Vianna e de Dona Maria Alexandrina de Almeida. O batismo deu-se em
casa, visto alguma necessidade não explicitada, provavelmente em relação à saúde debilitada da criança. Alguns anos depois, em 1846, ocorreu o batismo de uma filha de dois moradores da Ponte Grande na capela do barão de Santa Luzia, e lá estava o padre Manoel Antonio, desta vez como padrinho da criança.Um ano depois, aos 22 do mês de setembro, houve um batismo na Matriz de Santa Luzia. O padre Manoel Antonio, de licença paroquial, batizou ali a Manoel, filho de Serafim do Nascimento e de (Jocinara) Joaquina, e novamente, o barão e a baronesa de Santa Luzia fizeram-se presentes enquanto padrinhos.

Tal proximidade faz-se relevante ao padre Manoel constituir como sua testamenteira e herdeira a Baronesa de Santa Luzia, fiando-se na amizade que tiveram, e no bem que lhe fizera, a ela e aos seus maridos. Assim, após descrever os encaminhamentos de seu velório e de seus bens, declara que:

[…] esta minha Fazenda intitulada do Carmo, que se acha unida ao meu patrimônio foi arrematada por mim em (praça) da Fazenda Real, com protestos de outra execução do falecido meu pai por dívida muito maior do seu valor, de sorte que ficou extinta a herança da falecida minha avó a quem ela pertencia; a qual fazenda é minha vontade que fique possuindo minha Comadre testamenteira e herdeira a Excelentíssima Senhora Baronesa de Santa Luzia, assim como também o meu patrimônio no qual se conserva licença Régia para dizer Missa, e todos utensílios necessários, Imagens grandes, e pequenas, muitos quadros, e o mais que constará, pois tudo só para ela pode bem servir.

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Maria Alexandrina de Almeida, a Baronesa de Santa Luzia, por sua vez, teria perdido a filha ainda pequena, ao que sugerem as fontes, ficando sem herdeiros. Faleceu em 1879.

Já no século XX, eis que é promulgado o Decreto nº 12.208, de 08 de abril de 1943, que autorizava a Redelvim Andrade pesquisar argila e associados no lugar denominado Fazenda da Boa Esperança, distrito e município de Santa Luzia do Rio das Velhas, numa área de 25 hectares. Segundo alguns relatos de familiares, Redelvim teria adquirido a Fazenda Boa Esperança numa permuta com um amigo, que ficara com o seu antigo terreno, às margens da Avenida Beira Rio.

Redelvim, este outro proprietário da Fazenda Boa Esperança, também era um homem ilustre, que marcava os locais por onde passava. Nasceu em Diamantina, em 1880, e após ter-se formado no curso de Farmácia em Ouro Preto, retornou à sua cidade natal e alcançou destaque na profissão: montou ali um laboratório e desenvolveu diversos produtos farmacêuticos, de forma que recebeu o prêmio na exposição industrial, realizada em 1913. Exerceu também o ofício de tabelião e presidente da Câmara Municipal. Entre as obras que levam a sua memória, estão o Hospital de Diamantina, a maternidade Dona Antoninha e os trilhos férreos no município. Já em Belo Horizonte, local para onde se mudou em 1928, erigiu os edifícios Randrade, na praça Raul Soares, e o Acaiaca, na avenida Afonso Pena. Este último foi o primeiro arranha-céu de Belo Horizonte, e talvez o maior negócio imobiliário desde o lançamento da pedra fundamental da cidade. A mineração também foi uma atividade muito exercida por Redelvim Andrade: foi pioneiro da indústria extrativa do cristal de rocha, explorando o solo em vários estados-Bahia, Minas Gerais, Goiás, Espírito Santo e Mato Grosso. Manteve intercâmbio de negócios com o Japão, Holanda, Alemanha e os Estados Unidos, prevendo que o cristal seria usado na indústria bélica, o que de fato ocorreu na II Guerra.

Além do cristal, explorado por ele também no município de Sete Lagoas, existem autorizações ao cidadão Redelvim para fins de explorar minérios como o manganês e associados, e quartzo. Redelvim interessou-se pela Fazenda Boa Esperança, de modo que residiu nela durante longos anos. E o local, além de ter sido a sua casa, e ter propiciado a atividade de mineração, foi também uma referência na criação de gado em todo o estado.

A Fazenda tinha uma área considerável de 7.695,600 m². Adquirindo o terreno, Redelvim fez muitas melhorias: o local possuía muitas árvores frutíferas: mangueiras, jambeiros, parreiras, uma piscina adornando o fundo da casa, vários pastos e matas espalhadas, bem como o famoso curral, onde o empreendedor aprimorou a sua construção. A casa sede, hoje tombada, tinha uma estrutura aconchegante e roceira, inclusive para receber amigos e convidados de Redelvim. Para aqueles que fossem tratar de negócios, havia um espaço separado, com mesa, poltrona e cadeiras, o qual ficou conhecido como "escritório". Este local não dava acesso ao restante do imóvel, à privacidade da família.

Outra edificação, à frente da casa sede, era a casa do administrador ou caseiro, que cuidava do espaço enquanto os donos estivessem fora; esta responsabilidade ficou confiada a um mesmo funcionário por 30 anos. Atrás da casa sede havia a edificação onde

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

se acomodavam os funcionários, e uma serralheria.

Por se saber dos negócios na mineração em que era envolvido Redelvim, além de sua paixão por cristal de rocha, pode-se identificar ainda hoje no local alguns códigos que testemunham dessa atividade: o curral, por exemplo, tem seus mourões em formato de cristal. A edificação tem sua estrutura em madeira encaixada, e há informação de que o curral todo era fechado em vidro de cristal bisotado. Até a mesa de 13 lugares, ao redor da qual a família se reunia, era composta de cristal lapidado bisotado: o tampo da mesma era feito em placas de 15 X 15 cm desse material. Adornando o jardim também havia pedras de cristal em tamanho considerável. Essa estética que empregava o formato do cristal, ou o próprio cristal era comum às edificações planejadas por Redelvim: o edifício Acaiaca em Belo Horizonte, tem uma cúpula de cristal- um observatório- de onde se vê parte considerável da cidade.

Como se tratava de um empreendedor, Redelvim utilizou o espaço da Fazenda para fomentar outras atividades, entre elas, a criação de gado zebu, seguindo a tradição dos primeiros ocupantes do território de Santa Luzia, que desenvolveram atividade no ramo da agropecuária como também na mineração. Além do curral e da serralheria, existentes por causa da criação de gado, existe ainda hoje um silo, local onde fica armazenado o capim fermentado para alimentar o gado em tempo de seca. À primeira vista parece uma torre pequena, mas sua profundidade abaixo, no subsolo, tem a mesma medida da altura que está na superfície. Benedito Valadares, o então governador do Estado, quando visitou a Fazenda Boa Esperança, disse a seu respeito:

"Verdadeiro modelo para as suas congêneres, possuindo instalações modernas, estábulos, retiros, e ricas pastagens propícias ao desenvolvimento do gado selecionado e de fina estirpe, a grande propriedade rural do Sr. Redelvim Andrade tem despertado os mais vivos aplausos de todos aqueles que tiveram o prazer de visitá-la. Aliás, a Fazenda Boa Esperança se torna, mesmo digna destes aplausos, porque, em suas instalações, se encontra um dos mais selecionados, mais puros, e mais bem tratados planteis de gado Gir de todo o Estado."

Redelvim lançou um olhar também para o redor de sua fazenda. Quando aqui chegou, a Rua do Carmo era estreita e toda de terra. O empreendedor fez a sua duplicação e asfaltamento, direcionando a obra para a prefeitura. Para além, pensou uma ligação maior da avenida Raul Teixeira da Costa Sobrinho com a avenida do Carmo. Como fica patente, sua atuação nas melhorias locais não se circunscreveu somente ao interior de sua propriedade.

Um aspecto importante sobre o futuro da Fazenda Boa Esperança, é que quando ainda em vida, Redelvim dividiu o território da forma mais equitativa possível para os 10 filhos que tomariam parte neste quinhão específico. A Fazenda foi dividida em 10 pastos, mais a área Sede, que seria comum a todos, além de lotes onde hoje é o Bairro Boa Esperança. Os pastos foram sorteados entre 10 filhos, e aqueles que ficaram com os mais distantes, e portanto, sujeitos à uma menor valorização, foram compensados com maior

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

número de lotes perto da Sede. Embora pudesse haver muitos lotes para cada filho, nunca algum deles poderia concentrá-los numa quadra, de modo que a tivesse inteira para si. Os lotes seriam distribuídos de forma a avizinhar os filhos e não dar vantagem maior a um sobre o outro. Além da herança provinda da divisão da Fazenda Boa Esperança, o edifício Randrade foi construído para dar a cada filho 1 andar, e além disso haviam outros imóveis distribuídos pela cidade. Redelvim pesou a peculiaridade dos 11 filhos para distribuir estes imóveis espalhados pelo território da região metropolitana.

Quando Redelvim faleceu, em 28 de maio de 1957, deixou como espólio a área da sede, Vargem da Olaria, para a sua esposa, Maria Salomé Brandão de Andrade. Após a morte de Maria Salomé, alguns dos filhos e netos administraram a sede, até que em 15 de fevereiro de 1980 o mesmo imóvel, conhecido como Vargem da Olaria, foi adquirido pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais (CODEURB).

Logo, em 09 de fevereiro de 1982 foi aprovada a Lei nº 907/82 que "Autoriza o chefe do poder executivo a permutar área de terreno com a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais- CODEURB", cujo conteúdo segue abaixo:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar área de terreno com 20.107,00 m² (vinte mil cento e sete metros quadrados) localizada no Bairro Londrina, reservada ao Município quando da aprovação do Loteamento, conforme croquis anexo, com as benfeitorias existentes na Fazenda Boa Esperança de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais – CODEURB, conforme especificação e avaliação integrante do ajuste celebrado (em anexo).
Art. 2º De acordo com o ajuste celebrado em 16/06/81 que passa a integrar a presente Lei, para todos os efeitos de direito, a área de 42.000,00 m² (quarenta e dois mil metros quadrados) onde se encontram as referidas benfeitorias constantes do art. 1º, será reservada ao Município quando da aprovação definitiva do loteamento denominado Bairro das Mangueiras de propriedade da CODEURB.
Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Mando, portanto, a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer, que a cumpra e a faça cumprir tão inteiramente como nela se contém.

No final do ano de 1989 foi promulgado o Decreto nº 772/89 que "Dispõe sobre o tombamento de bens integrantes do acervo histórico, cultural e artístico do município de Santa Luzia", entre os quais estava a Fazenda Boa Esperança. Este foi o ato que acautelou o conjunto conhecido como "Fazenda", e que posteriormente foi reforçado pela Lei Orgânica do Município (Art. 222). Um ano após o Decreto de acautelamento, a Prefeitura de Santa Luzia desapropriou o imóvel de propriedade da CODEURB para construção do Parque de Exposição Agropecuário, através do Decreto nº 790/1990:

Art. 1º. Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, em juízo ou fora dele, o imóvel abaixo descrito e caracterizado, de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de Minas Gerais (CODEURB), para construção do Parque de Exposição Agropecuário, e instalação de outros órgãos de interesse do município.
Art. 2º. O imóvel objeto da desapropriação é constituído por uma área de terreno de 247.444,00 m², da

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Fazenda Boa Esperança, situada à Rua José Silvino Teixeira de Melo, nesta cidade, de acordo com a planta topográfica que passa a fazer parte integrante deste Decreto incluindo todas as benfeitorias existentes no referido imóvel, o qual se encontra registrado sob a matrícula 1/10405, folhas 268, livro 2AK e 10404, folhas 267 livro 2AK, da oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.
Art. 3º. As despesas decorrentes da presente desapropriação correrão através de dotação própria do vigente orçamento.
Art. 4º. Revogadas as disposições em contrário este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

A área desapropriada não equivalia a toda a área do imóvel "Vargem da Olaria", a que se refere a matrícula 10.404, mas a 247.444 m², que rapidamente foi retificada no Decreto nº 800/90 para 238.810 m², ou seja, medida aproximada ou exata ao perímetro atual do que se reconhece como Fazenda Boa Esperança:

Art. 1º. Fica re-ratificada a área constante do Decreto nº 790/90, para 238.810 m² (duzentos e trinta e oito mil, oitocentos e dez metros quadrados).
Art. 2º. Permanecem inalteradas as demais disposições contidas no Decreto 790/90.
Art. 3º. Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Sabe-se que a atual área da Fazenda Boa Esperança recebeu o Parque de Exposições por causa da Lei nº 1458/91, que "Dá denominação ao Parque de Exposições Fazenda Boa Esperança"; logo no Art. 1º é dito que "fica denominado Parque de Exposições 'Redelvim Andrade' o atual Parque denominado Fazenda Boa Esperança, localizado à margem direita da Rua José Silvino Teixeira de Melo, nesta cidade". Mas ao contrário do que se possa argumentar, no sentido de dizer que o parque constituía o único interesse da prefeitura na aquisição do espaço, deve-se atentar para o Art. 1º do Decreto 790/90, que acusa o interesse também na "instalação de outros órgãos de interesse do município". Ainda nesse sentido, o Decreto nº 1045/1997 transfere a sede da prefeitura municipal para a Fazenda Boa Esperança, por questões de necessidade de restauro no prédio ora ocupado pela mesma, o Solar da Baronesa.

A Fazenda Boa Esperança também é sede do projeto do Horto Florestal, que iniciou em 1978, como uma parceria entre o Instituto Estadual de Florestas e a Prefeitura Municipal de Santa Luzia para o plantio de eucaliptos. Nesta época, o Horto funcionava na Avenida Beira Rio. E à medida que trabalhavam, os engenheiros e paisagistas responsáveis pelo departamento perceberam a necessidade de arborizar a cidade, dando início a produção de mudas para recuperação de mata ciliar e áreas degradadas; as flores ornamentais vieram mais tarde.

Em 1982 o Horto foi transferido para a Av. Barão de Macaúbas, sendo ampliada a variedade de espécies de vegetações ornamentais entre aquelas já trabalhadas no espaço. Somente em 1997 houve o início da transferência do Horto Florestal para a Fazenda Boa Esperança, acessado pela entrada da Av. Raul Teixeira do Costa.

Em 2013 houve a interrupção dos serviços do Horto Florestal, que só veio a ser

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

retomada em 2019, para em 2021 ser regulamentado através do Decreto nº 3793 de 06 de maio de 2021. O departamento do Horto Florestal, entre os anos de 1997 a 2012, produziu uma média de 300.000 mudas por ano, colecionando 2000 espécies de plantas ornamentais, plantas como matriz e 60 espécies de plantas medicinais entre os anos 1998 a 2012, segundo dados que eram computados nos relatórios diários entregues mensalmente à gestão da época. Todas estas espécies foram utilizadas em projetos paisagísticos e na manipulação de remédios, no Núcleo de Terapias Naturais, que também funcionava na Fazenda Boa Esperança. Prefeitura e comunidade trabalharam em parceria, através das doações de mudas e ampliação da catalogação, incentivo à preservação das praças, e educação ambiental.

Outro fator ligado a este era o Núcleo de Terapias Naturais, que oferecia medicamentos, tratamentos e demais produtos gratuitamente à população, a partir das plantas medicinais do Horto, ou mesmo adquiridas através de compra em outros estados.

Essa gama de usos remete também ao papel ecológico da Fazenda Boa Esperança, como um local de proliferação de conhecimento e enriquecimento ambiental. Nos dias atuais, a Fazenda é um ponto turístico intrigante e bem conservado do município de Santa Luzia, uma remanescência de fazenda em meio a área urbana. A pressão imobiliária ao seu redor tende cada vez mais a engolir aquilo que restou de testemunha dessa história; entretanto, é possível coadunar no planejamento urbano o patrimônio ora tombado com a sua ambiência, reservando mais áreas permeáveis nos imóveis em maior proximidade, além de promover o uso consistente e coerente daquilo que aguarda para ser conhecido e reconhecido pela sociedade civil enquanto testemunho da história. **FONTES BIBLIOGRÁFICAS:**

ANDRADE, Newton. Redelvim Andrade- Centenário de Nascimento (20 de fevereiro de 1880-20 de fevereiro de 1980). [S.I], [S.N]. [1980].

ARQUIVO NACIONAL DA TORRE DO TOMBO, TSO-CG, Habilitações, António, mç. 187, doc. 2770.

ARQUIVO PÚBLICO MINEIRO. Alvará de Regimento e Instrucção da Junta a Administração dos Bens do Vínculo do Jagoara de 23 de 9BRº de 1787. Revista do Arquivo Público Mineiro, vol. 18, 1913. Imprensa Oficial de Minas Gerais. Belo Horizonte.

_____. Carta do secretário Manuel Teixeira de Queiroga ao presidente e deputados sobre o envio da cópia da conta dos rendimentos e despesas do Vínculo do Jaguara do período de 01.05.1802 a 31.12.1804, administrados pelo coronel Francisco de Abreu Guimarães e do período de 01.01.1805 a 01.02.1806. APM, Casa dos Contos, manuscritos, Notação: CC-CX. 31-10635. Belo Horizonte.

_____. Conferência de 7 de janeiro de 1805. Vinculo do Jaguara: Atas das sessões de sua Junta Administrativa ordenadas pelo Diretor/Geral

Número do documento: 25033121140556600010419039486
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140556600010419039486
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

do Vínculo Francisco de Abreu Guimarães- 1802-1835. APM, Casa dos Contos, manuscritos, Códice APM: CC-1597. Belo Horizonte.

_____. Conferência de 16 de janeiro de 1805. Vinculo do Jaguara: Atas das sessões de sua Junta Administrativa ordenadas pelo Diretor/Geral do Vínculo Francisco de Abreu Guimarães- 1802-1835. APM, Casa dos Contos, manuscritos, Códice APM: CC-1597. Belo Horizonte.

_____. Relação chronologica dos concessionários de sesmarias em Minas Geraes. Fundação Biblioteca Nacional: Revista do Archivo Publico Mineiro, Minas Gerais, Ano 1900. Edição 5.

BESSA, Alex. Setenta anos à vista. O Tempo, Belo Horizonte, 2017.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Decreto nº 306, de 14 de outubro de 1843- Coleção de Leis do Império do Brasil- 1843, Página 39, Vol. pt I.

_____. Decreto nº 9258, de 16 de abril de 1942. Autoriza o cidadão brasileiro Redelvim Andrade a lavrar cristaI de rocha no município de Sete Lagoas do Estado de Minas Gerais. Diário Oficial da União – Seção 1 – 14/4/1942, Página 7861.

_____. Decreto nº 12.208 de 08 de abril de 1943. Autoriza o cidadão brasileiro Redelvin Andrade a pesquisar argila e associados no município de Santa Luzia do Rio das Velhas, do Estado de Minas Gerais. Diário Oficial da União – Seção 1 – 13/4/1943, Página 5564. Página 166 de 170

BURTON, Richard Francis. Viagens aos planaltos do Brasil. Tomo II. São Paulo/Brasília: Ed. Nacional, INL, Fundação Pró-memória, 1983.

FUNDAÇÃO BIBLIOTECA NACIONAL. A Estrela há meio século. BNdigital: A Estrela Polar, Minas Gerais, Ano 1958. Edição 50.

_____. A Estrela há meio século. BNdigital: A Estrela Polar, Minas Gerais, Ano 1959. Edição 01.

_____. A Morte de Pioneiro. BNdigital: Correio da Manhã, Rio de Janeiro, Ano 1957. Edição 19685.

_____. Assembleia Legislativa Provincial: 7ª sessão ordinária aos 04 de novembro de 1874. BNdigital: Diário de Minas, Minas Gerais, Ano 1874, Edição 353.

_____. Correspondências. BNdigital: O Itamontano: Periódico Político, Industrial, Litterário de Minas Geraes, Minas Gerais, Ano 1850, Edição 275.

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

_____. Falecimento Redelvim Andrade. BNdigital: A Estrela Polar, Minas Gerais, Ano 1957. Edição 23.

_____. Hydrargirina, pomada divina. BNdigital: Pão de Santo Antônio, Minas Gerais, Ano 1934. Edição 47.

_____. Lolactokol, o melhor fortificante conhecido da actualidade. BNdigital: Gazeta do Norte, Minas Gerais, Ano 1927. Edição 593.

_____. Na cidade da Barra, província da Bahia, falleceu no dia 2 do mez próximo findo a baroneza de Santa Luzia, tia do Dr. Frederico de Almeida. Em seu testamento deixou livres todos os seus escravos. BNdigital: O Repórter, Rio de Janeiro, Ano 1879. Edição 187.

_____. Notícias do Hospital. BNdigital: A Estrela Polar, Minas Gerais, Ano 1953. Edição 9.

_____. O hospital da saúde. BNdigital: A Estrela Polar, Minas Gerais, Ano 1949. Edição 33.

_____. Ofício em resposta a representação de Manoel Antonio de Freitas Caldas, feita a Junta de Administração dos bens vinculados para que fosse mandado dinheiro para assistência na cidade do Rio de Janeiro. BNdigital: Coleção Casa dos Contos, 1809.

_____. Relação nominal das pessoas que concorrerão com donativos pecuniários para as precisões da Província da Bahia no Termo da Fidelíssima Villa do Sabará em 1822. BNdigital: Abelha do Itaculumy, Minas Gerais, Ano 1824. Edição 11. Página 167 de 170

GOODWIN JÚNIOR, James William. Cidades de Papel: Imprensa, Progresso e Tradição. Diamantina e Juiz de Fora, MG (1884-1914). Tese (Doutorado em História Social). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

HALFELD, Henrique. Planta do Arraial de Santa Luzia. In: BNDIGITAL- mapas. 1842.

MITRA ARQUIDIOCESANA DE BELO HORIZONTE. Registro de Batismo de Manoel, filho de Serafim do Nascimento e de [Jocinara] Joaquina. Belo Horizonte, 1847.

_____. Registro de Batismo de Maria, filha do Coronel Comendador Manoel Ribeiro Vianna e de Maria Alexandrina de Almeida. Belo Horizonte, 1827.

_____. Registro de Batismo de Maria, filha de Jozé

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Policarpio e Maria Florinda de Jezus. Belo Horizonte, 1846.

MUSEU DO OURO. Escritura de Doação (casa na Rua Direita/Ar. Sta. Luzia/ Capela de N. Sra do Monte do Carmo/Ar. Sta Luzia) – Vila Real (22.09.1777). Livro de Notas (CPON) 21 (67) 12, fl. 42. Casa Borba Gato – Museu do Ouro, Sabará/MG.

_____. Escritura de Doação (Sítio c/ casa térrea e benfeitorias junta ao Ar. De Sta. Luzia, bestas e mais crias) – Vila Real (16.04.1798). Livro de Notas (CPON) 29 (76) 92, fl. 103v. Casa Borba Gato – Museu do Ouro, Sabará/MG.

_____. Inventariado do Pe. Manoel Antonio de Freitas Caldas – Termo do Arraial de Santa Luzia (23.04.1853). Livro de Registro de Testamentos LT (CPO) 102 (04) 1851, fl. 110v. Casa Borba Gato – Museu do Ouro, Sabará/MG.

PLANO METROPOLITANO DE BELO HORIZONTE. Cadastro de Edificações de Interesse Histórico da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Santa Luzia. Belo Horizonte, 1976. v. 12. Página 168 de 170.

SANTA LUZIA (MG). Cartório de Registro de Imóveis "Antonio Roberto de Almeida" de Santa Luzia. Matrícula 10.404, Imóvel rural denominado "Vargem da Olaria", glebas 01 e 02 da Fazenda Boa Esperança. Registro em 07/04/1980.

SANTA LUZIA. Decreto nº 790 de 09 de julho de 1990. Dispõe sobre desapropriação de imóvel. Leis Municipais.

_____. Decreto nº 800 de 28 de novembro de 1990. Ratifica o Decreto nº 790 de 09 de julho de 1990. Leis Municipais.

_____. Decreto nº 3.034, de 20 de março de 2015. Regulamenta a Lei complementar nº 3615 de 22 de dezembro de 2014- Código de Edificações. Portal Leis Municipais.

_____. Lei nº 907 de 09 de fevereiro de 1982: Autoriza o chefe do poder executivo a permutar a área do terreno com a CODEURB. Câmara Municipal de Santa Luzia, Portal Legislação Online.

SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO DE SANTA LUZIA. Inventário de Proteção ao Acervo Cultural: Inventário do Patrimônio Edificado- Fazenda Boa Esperança. Santa Luzia, 2000.

_____. Inventário de Proteção ao Acervo Cultural: Inventário de Estruturas Arquitetônicas e Urbanísticas- Fazenda Boa Esperança. Santa Luzia, 2012.

SOUZA, Ramon Feliphe. O Sertão nos Trilhos: ferrovia, ambiente e saúde no debate

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

sobre a integração do Norte de Minas Gerais (Diamantina, 1902 -1922). Dissertação (Mestrado em História das Ciências)- Casa de Oswaldo Cruz- FIOCRUZ. Rio de Janeiro, 2018.

Território Município Santa Luzia

Em 2022, a área do município era de 235,205 km², o que o coloca na posição 578 de 853 entre os municípios do estado e 3909 de 5570 entre todos os municípios. Fonte: IBGE

Trabalho e Rendimento

Em 2021, o salário médio mensal era de 2,2 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 14,79%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 87 de 853 e 404 de 853, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 1264 de 5570 e 2495 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 32,5% da população nessas condições, o que o colocava na posição 668 de 853 dentre as cidades do estado e na posição 4160 de 5570 dentre as cidades do Brasil. Fonte: IBGE

Economia

Em 2021, o PIB per capita era de R$ 23.863,19. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 325 de 853 entre os municípios do estado e na 2744 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2015 era de 69,9%, o que o colocava na posição 697 de 853 entre os municípios do estado e na 4515 de 5570. Em 2017, o total de receitas realizadas foi de R$ 405.174,6 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R$ 386.316,26 (x1000). Isso deixa o município nas posições 19 e 16 de 853 entre os municípios do estado e na 215 e 196 de 5570 entre todos os municípios. Fonte: IBGE

Educação

Em 2010, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade era de 96,7%. Na comparação com outros municípios do estado, ficava na posição 634 de 853. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava na posição 3987 de 5570. Em relação ao IDEB, no ano de 2021, o IDEB para os anos iniciais do ensino fundamental na rede pública era 5,7 e para os anos finais, de 4,9. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 424 e 367 de 853. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 2234 e 2256 de 5570. Fonte: IBGE

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Saúde

A taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 11,7 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias são de 4,6 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 353 de 853 e 272 de 853, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 2638 de 5570 e 2284 de 5570, respectivamente. Fonte: IBGE

Meio Ambiente

Apresenta 84% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 66,8% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 22,2% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio). Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 159 de 853, 384 de 853 e 406 de 853, respectivamente. Já quando comparado a outras cidades do Brasil, sua posição é 763 de 5570, 3295 de 5570 e 1681 de 5570, respectivamente. Fonte: IBGE

História do Município Santa Luzia MG

A história do município originou-se com aventureiros que em busca de riquezas, descobriram Santa Luzia. Tudo começou, em 1692, durante o ciclo do ouro. Uma expedição dos remanescentes da bandeira de Borba Gato implantou o primeiro núcleo da Vila, as margens do rio das Velhas, no garimpo de ouro de aluvião. Com a enchente do rio, o pequeno vilarejo mudou-se para o alto da colina, onde, hoje, é o Centro Histórico da cidade. Em 1697, ergueu-se o definitivo povoado. Mais de 150 anos depois, em 1856, o povoado foi emancipado e desmembrado de Sabará e a partir de 1924, passou a se chamar Santa Luzia.
Santa Luzia tornou-se um importante centro comercial, ponto de parada dos tropeiros que vinham negociar e comprar mercadorias. Na rua do Comércio, no bairro da Ponte, existia um porto para os barcos que navegavam pelo Rio das Velhas, transportando mercadorias comercializadas em Minas Gerais. Assim, Santa Luzia passa a ser um ponto de referência do comércio, cultura e arte. O Distrito de São Benedito, na década de 50, começou a ser povoado. Mais tarde foram construídos, no local, grandes conjuntos habitacionais o Cristina e o Palmital e ocorreu a expansão do comércio.
Fato importante para a cidade foi a visita do imperador D. Pedro II em 1881, ficou hospedado no Solar da Baronesa, um centro de referência social e cultural do início do século XIX, localizado na Rua Direita, no Centro Histórico. A visita foi registrada, pelo Imperador no seu diário de viagem, publicado no Anuário do Museu Imperial Vol. XVIII – Petrópolis 1987, que concedeu ao município o título de cidade imperial.
A padroeira da cidade foi escolhida devido a esse relato. De acordo com a história oral, um pescador chamado Leôncio, que tinha problemas na visão, observou um objeto brilhando no rio, enterrado na areia. Quando pegou era a imagem de Santa Luzia, a santa protetora dos olhos, e assim se deu o primeiro milagre da santa, já que na mesma hora ele volta a enxergar. A imagem foi levada para a primeira capela do arraial, tornando-se a padroeira do município. O Sargento- Mór Pacheco Ribeiro, que morava em Portugal, ao

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

ficar cego, fez uma promessa a Santa Luzia das Minas Gerais, que se voltasse a enxergar viria para a cidade. Como recebeu o milagre, ele se mudou com suas três filhas para Santa Luzia e reformou e aumentou o templo, onde hoje está a Igreja Matriz, localizada na Rua Direita, no Centro Histórico.
Um fato importante que marcou a história da cidade, foi a Revolução Liberal de 1842. O casarão, onde abriga hoje a Casa da Cultura, antigo Solar Teixeira da Costa, foi o quartel-general dos revolucionários e ainda guarda as marcas de balas em suas janelas. A batalha final foi travada no Muro de Pedras, entre as tropas do revolucionário Teófilo Otoni e do legalista Duque de Caxias.

Formação Administrativa

Distrito criado com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pelo Alvará de 16-02-1724, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891.
Elevado à categoria de vila com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pela Lei Provincial n.º 317, de 18-03-1847. Sede na antiga povoação de Santa Luzia do Rio das Velhas. Constituído de 5 distritos: Santa Luzia do Rio das Velhas, Lagoa Santa, Matozinhos, Sete Lagoas e Santa Quitéria. Instalada em 01-08-1847.
Pela Lei Provincial n.º 472, de 31-05-1850, a vila é extinta, sendo seu território anexado ao município de Sabará ou Conceição (ex-Conceição do Serro).
Elevado novamente à categoria de município com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pela Lei n.º 755, de 30-04-1850, desmembrado de Conceição ou Sabará.
Pela Lei Provincial n.º 912, de 04-07-1858, é criado o distrito de Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas (ex-povoado de Ribeirão Raposo), e anexado à vila de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Elevado à condição de cidade com a denominação de Santa Luzia do Rio das Velhas, pela Lei Provincial n.º 860, de 14-05-1858.
Pela Lei Provincial n.º 1.355, de 06-11-1866, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Riacho Fundo e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Provincial n.º 2.022, de 15-11-1873, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Pau Grosso e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pelo Decreto Estadual n.º 184, de 06-09-1890, e Lei Estadual n.º 2, de 14-09-1891, é criado o distrito de Capim Branco e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Municipal n.º 1, de 16-09-1892, é criado o distrito de Lapinha e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Municipal de 27-07-1901, é criado o distrito de Pedro Leopoldo e anexado ao município de Santa Luzia.
Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município se denomina Santa Luzia do Rio das Velhas é constituído de 9 distritos: Santa Luzia do Rio das Velhas, Capim Branco, Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas, Lagoa Santa, Lapinha, Matozinhos, Pau Grosso, Pedro Leopoldo e Riacho Fundo.
Pela Lei Estadual n.º 663, de 18-09-1915, é criado o distrito de Vespasiano e anexado ao município de Santa Luzia do Rio das Velhas.
Pela Lei Estadual n.º 703, de 17-09-1917, o distrito de Pau Grosso tomou o nome de Baldim.

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Nos quadros de apuração do recenseamento geral de 1-IX-1920, o município é constituído de 10 distritos: Santa Luzia do Rio das Velhas, Baldim (ex-Pau Grosso), Capim Branco, Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas, Lagoa Santa, Lapinha, Matozinhos, Pedro Leopoldo, Riacho Fundo e Vespasiano.
Pela Lei Estadual n.º 843, de 07-09-1923, desmembra de Santa Luzia do Rio das Velhas os distritos de Pedro Leopoldo, Capim Branco, Matozinhos e Lapinha foram transferidos de Santa Luzia sendo que Lapinha com a denominação de Fidalgo, para constituir o novo município de Pedro Leopoldo. Sob a mesma Lei Estadual o distrito de Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas tomou o nome de Jaboticatubas.
Pela Lei Estadual n.º 860, de 09-09-1924, o município de Santa Luzia do Rio das Velhas tomou o nome de Santa Luzia.
Em divisão administrativa referente ao ano de 1933, o município é constituído de 6 distritos: Santa Luzia (ex-Santa Luzia do Rio das Velhas), Baldim, Jaboticatubas (ex-Nossa Senhora da Conceição de Jaboticatubas), Lagoa Santa, Pau Grosso e Riacho Fundo.
Assim permanecendo em divisões territoriais datadas de 31-XII-1936 e 31-XII-1937.
Pelo Decreto-lei Estadual n.º 148, de 17-12-1938, o município sofreu a seguintes modificações: desmembram-se de Santa Luzia os distritos de Jaboticatubas, Baldim e Riacho Fundo, para constituir o novo município de Jaboticatubas. Ainda é desmembrado de Santa Luzia o distrito de Lagoa Santa, sendo elevado à categoria de município. Sob a mesma Lei Estadual, Santa Luzia adquiriu do município Sabará o distrito de Lapa e o distrito de Venda Nova adquirido do município de Belo Horizonte.
No quadro fixado para vigorar no período de 1939-1943, o município é constituído de 4 distritos: Santa Luzia, Lapa, Venda Nova e Vespasiano.
Pelo Decreto-lei Estadual n.º 1.058, de 31-12-1943, o distrito de Lapa passou a denominar-se Ravena.
No quadro fixado para vigorar no período de 1944-1948, o município é constituído de 4 distritos: Santa Luzia, Ravena (ex-Lapa) Lapa, Venda Nova e Vespasiano.
Pela Lei n.º 336, de 27-12-1948, desmembra de Santa Luzia o distrito de Vespasiano elevado à categoria de município. Sob mesma lei, o distrito de Venda Nova foi transferido de Santa Luzia para Belo Horizonte.
Em divisão territorial datada de 1-VII-1950, o município é constituído de 2 distritos: Santa Luzia e Ravena.
Pela Lei n.º 1.039, de 12-12-1953, o distrito Ravena, foi transferido de Santa Luzia para o de Sabará.
Em divisão territorial datada de 1-VII-1955, o município é constituído do distrito sede.
Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1-VII-1960.
Pela Lei Estadual n.º 2.764, de 30-12-1962, é criado o distrito de São Benedito e anexado ao município de Santa Luzia.
Em divisão territorial datada de 31-XII-1963, o município é constituído de 2 distritos: Santa Luzia e São Benedito.
Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2007. Fonte: Santa Luzia (MG). Prefeitura. 2014. Disponível em: www.santaluzia.mg.gov.br/.

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Figura 1: Imagem via satélite da Cidade de Santa Luzia e regiões vizinhas

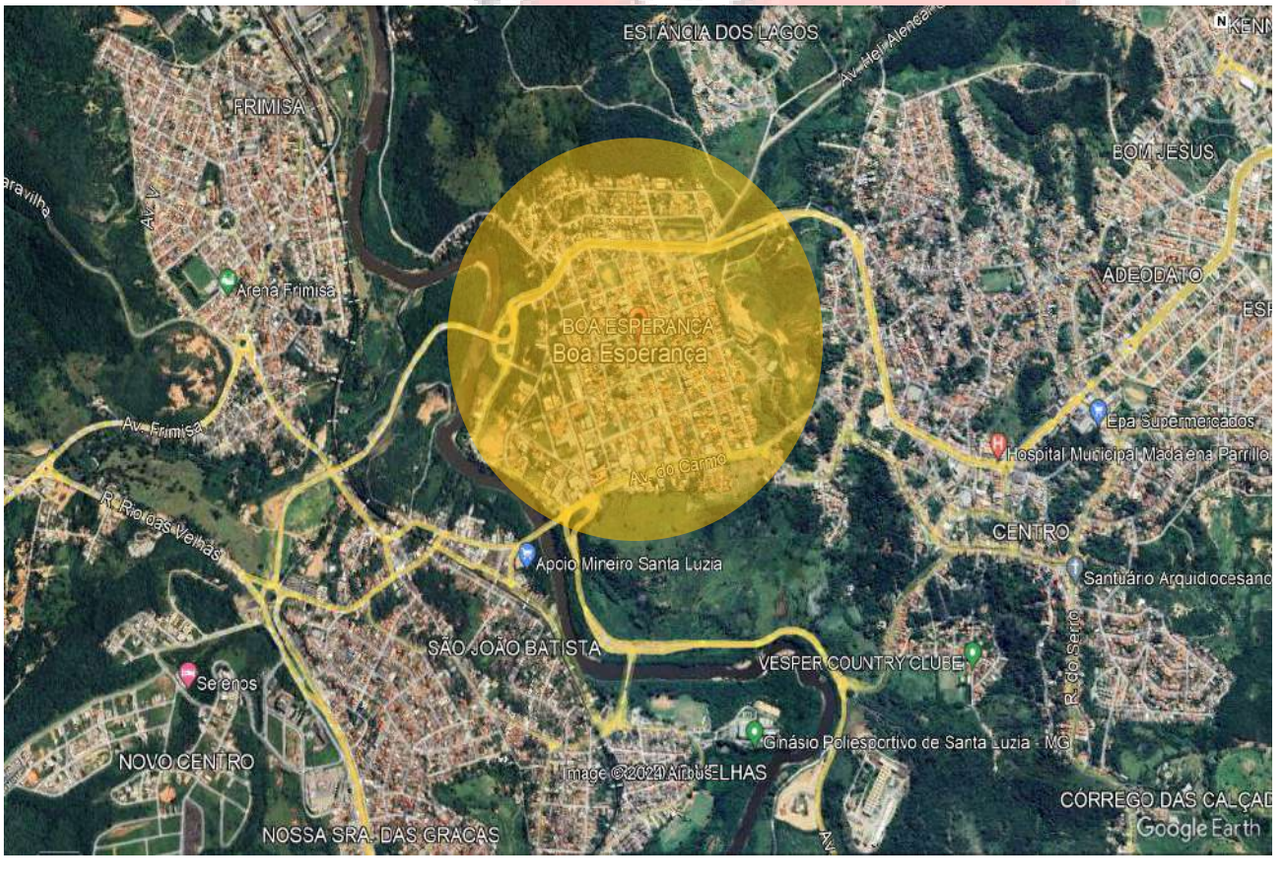


Figura 2: Imagem do bairro Parque Boa Esperança

Número do documento: 25033121140567600010419042791
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140567600010419042791
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Método de avaliação

O terreno será avaliado pelo **método de avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os patrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

- ✓ F1: OFERTA
- ✓ F2: LOCALIZAÇÃO
- ✓ F3: TESTADA

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO,** que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliado, alcançou-se o preço de mercado.

Cálculo do Terreno

Para efeito de cálculo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado comtratamento de fatores, obtendo um valor.

Imóvel avaliando
Euler Martins Costa Avenida Redelvim Andrade, 660 Lote 20 – Quadra 24 Bairro Parque Boa Esperança, Santa Luzia MG.
Área: 525m²

Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: OFERTA
F2: LOCALIZAÇÃO
F3: TESTADA

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 1:
Localização: Rua Presidente Afonso Pena, 405 - Bairro Boa Esperança – Santa Luzia MG Contato: Casa Mineira Imóveis – Oferta de venda 2981398009 Área: 494,00 m² Valor: R$ 430.000,00
Área: 494m²
Valor: R$430.000,00
Valor por metro quadrado: R$870,45
Fator de homogeneização OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,20

Imóvel 2:
Localização: Rua Presidente Washington Luiz, ao lado do Colégio Cramer. Bairro Boa Esperança – Santa Luzia MG. Contato: Morada Mineira Imóveis – Oferta de venda 2993338898 Área: 525,00 m² Valor: R$ 490.000,00
Área: 525m²
Valor: R$490.000,00
Valor por metro quadrado: R$933,33
Fator de homogeneização OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00

Imóvel 3:
Localização: Rua Mal. Deodoro da Fonseca, 420 – Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG. Contato: Renato Castro Imóveis – Oferta de venda 18 Área: 494,00 m² Valor: R$ 550.000,00
Área: 494m²
Valor: R$550.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.113,36
Fator de homogeneização OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,20

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Imóvel 4:
Localização: Av. Presidente Venceslau Brás, 74 – Bairro Boa Esperança - Santa Luzia MG. Contato: Morada Mineira Imóveis – Oferta de venda 299 Área: 1.590,00 m² Valor: R$ 800.000,00
Área: 1.590m²
Valor: R$800.000,00
Valor por metro quadrado: R$503,14
Fator de homogeneização OFERTA: 1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,30
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00

Imóvel 5:
Localização: Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 49 – Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG. Contato: mgf Imóveis – Oferta de venda 288391276 Área: 475,00 m² Valor: R$ 480.000,00
Área: 475m²
Valor: R$480.000,00
Valor por metro quadrado: R$1.010,53
Fator de homogeneização OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,20

Imóvel 6:
Localização: Rua Presidente Rodrigues Alves, 575 - Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG. Contato: Cassiano Imóveis – Oferta de venda Área: 494,00 m² Valor: R$ 420.000,00
Área: 494m²
Valor: R$420.000,00
Valor por metro quadrado: R$850,20
Fator de homogeneização OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização TESTADA: 1,20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	870,45	0,90	1,00	1,20	940,08
2	933,33	0,90	1,00	1,00	840,00
3	1.113,36	0,90	1,00	1,20	1.202,43
4	503,14	1,00	1,30	1,00	654,09
5	1.010,53	0,90	1,00	1,20	1.091,37
6	850,20	0,90	1,00	1,20	918,22

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 941,03

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 191,83

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = |940,08 - 941,03| / 191,83 = 0,00 < 1.73 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |840,00 - 941,03| / 191,83 = 0,53 < 1.73 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |1.202,43 - 941,03| / 191,83 = 1,36 < 1.73 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |654,09 - 941,03| / 191,83 = 1,50 < 1.73 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |1.091,37 - 941,03| / 191,83 = 0,78 < 1.73 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |918,22 - 941,03| / 191,83 = 0,12 < 1.73 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 941,03 - 1.48 * 191,83/\sqrt{(6 - 1)} = 814,06$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 941,03 + 1.48 * 191,83/\sqrt{(6 - 1)} = 1.068,00$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$846,93 a R$1.035,13

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 940,08 (amostra 1); 918,22 (amostra 6).

Valor médio do metro quadrado do imóvel avaliando: R$929,15

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$929,15 * 525,00 = R$487.803,66

Valor médio do imóvel avaliando: R$487.803,66

Encerramento Do Ptam

Sendo assim, resulta em valores totais, do objeto avaliando equivalente **a 525,00m² de área terreno,** devido aos fatores utilizados:

Valor máximo do imóvel avaliado	**R$ 543.443,25**
Valor médio do imóvel avaliado	**R$ 487.803,66**
Valor mínimo do imóvel avaliado	**R$ 444.638,25**

Para o valor de LIQUIDAÇÃO na região da avaliação mercadológica o valor é de:

R$487.803,66 (Quatrocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e três reais e sessenta e seis centavos).

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselho de classe CRECI ou COFECI ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico especifico de pericias e nomeações judicias que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 50 (cinquenta) folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

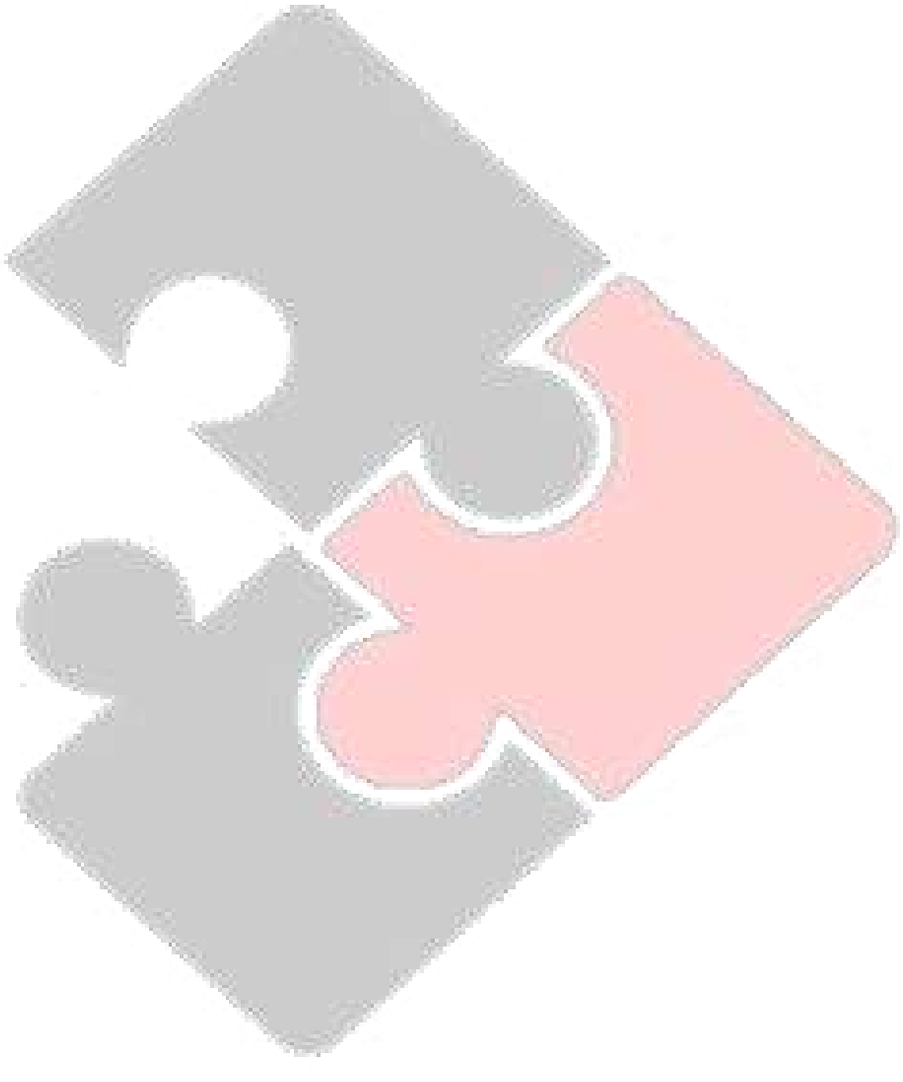
Belo Horizonte, 31 de março de 2025

MICHELE FARIA GRUGEL
Corretora / Perita Imobiliária / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 22527
Corretor de Imóveis – CRECI 27407 – MG

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Anexo

- ✓ PTAM
- ✓ Amostras
- ✓ Relatório Fotográfico
- ✓ Documentos
- ✓ Bibliografia

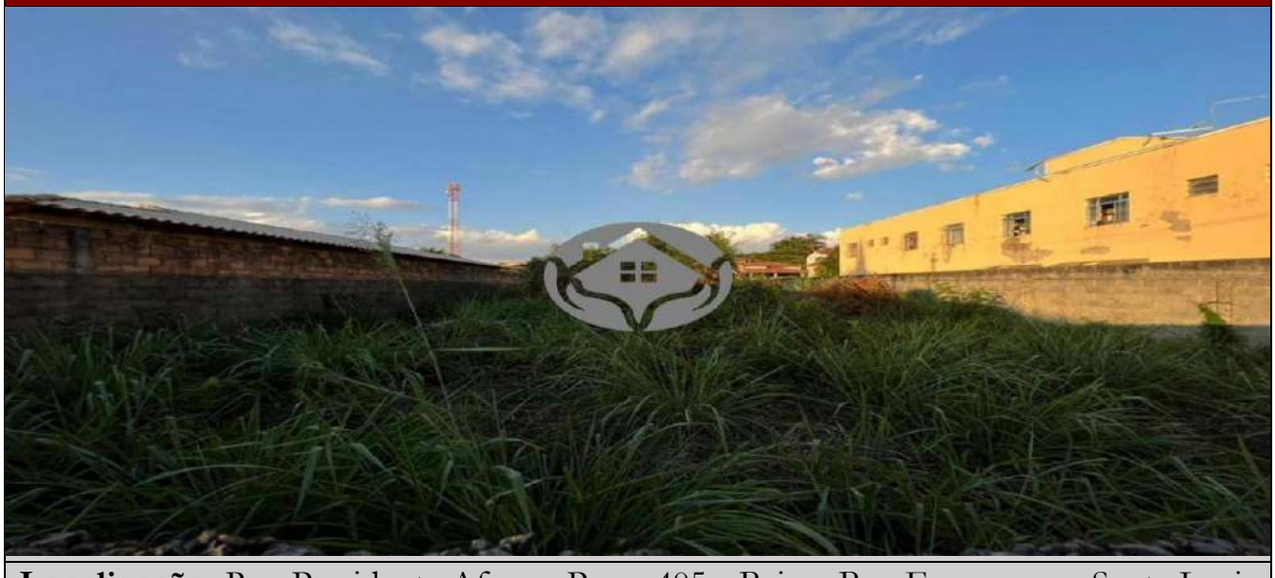


Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

- **PTAM**

- **Amostras**

Amostra I



Localização: Rua Presidente Afonso Pena, 405 - Bairro Boa Esperança – Santa Luzia MG

Contato: Casa Mineira Imóveis – Oferta de venda 2981398009

Área: 494,00 m²

Valor: R$ 430.000,00

Amostra II

Localização: Rua Presidente Washington Luiz, 193 ao lado do Colégio Cramer. Bairro Boa Esperança – Santa Luzia MG.

Contato: Morada Mineira Imóveis – Oferta de venda 2993338898

Área: 525,00 m²

Valor: R$ 490.000,00

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Amostra III

Localização: Rua Mal. Deodoro da Fonseca, 420 – Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG.

Contato: Renato Castro Imóveis – Oferta de venda 18

Área: 494,00 m²

Valor: R$ 550.000,00

Amostra IV

Localização: Av. Presidente Venceslau Brás, 74 – Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG.

Contato: Morada Mineira Imóveis – Oferta de venda 299

Área: 1.590,00 m²

Valor: R$ 800.000,00

Número do documento: 25033121140579300010419045832
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140579300010419045832
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:05

Amostra V

Localização: Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 49 – Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG.

Contato: mgf Imóveis – Oferta de venda 288391276

Área: 475,00 m²

Valor: R$ 480.000,00

Amostra VI

Localização: Rua Presidente Rodrigues Alves, 575 **-** Bairro Boa Esperança Santa Luzia MG.

Contato: Cassiano Imóveis – Oferta de venda

Área: 494,00 m²

Valor: R$ 420.000,00

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

- **Relatório Fotográfico**

Figura 1

Figura 2

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 3

Figura 4

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 5

Figura 6

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 7

Figura 8

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 9

Figura 10

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 11

Figura 12

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 13

Figura 14

Número do documento: 25033121140591000010419039612
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140591000010419039612
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Figura 15

Figura 16

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

- **Documentos**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...

CNM: 059345.2.0013993-13

LIVRO No 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 13993 DATA: 08/11/1982 FICHA No 1

MATRÍCULA: 13.993. - FLS. 281 - L° 2AX - DATA: 08/11/82. **IMÓVEL:** Lote n° 20 (vinte), da quadra n° 24 (vinte e quatro), do Bairro Parque Boa Esperança, nesta cidade, com área de mais ou menos de 525,00m², tendo 21,00m de frente para a Av. Redelvim Andrade e 25,00m de frente para a Rua Presidente Carlos Luz, com os limites e confrontações da planta respectiva. **PROPRIETÁRIO:** Espólio de Domingos Perez Furletti, CPF 010.313.336-49. **REGISTRO ANTERIOR:** 30.693, fls. 37/38, L° 3-AT.

R-1/13.993, em 08/11/82 - Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada ás fls. 42/44, L° 318-C, do 4° Ofício de Belo Horizonte, em 21/08/79, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **SEBASTIANA ANITA XAVIER**, brasileira, solteira, maior, doméstica, CPF 253.305.786-04, residente a Av. Olegário Maciel, 1.704, Lourdes, Belo Horizonte, por compra ao espólio de Domingos Perez Furletti, representado pela inventariante e meeira Maria Vera Andrade Perez, conforme alvará expedido pelo MM. Juiz da 18ª Vara Cível de Belo Horizonte, Afonso Infante Vieira Netto, dado e passado em Belo Horizonte aos 06/12/77, pelo preço de **Cr$20.000,00** com avaliação fiscal de Cr$60.000,00. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.

R-2/13.993, em 20/05/94 - Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada ás fls. 130, L° 169, do 1° Ofício desta Comarca, em 03/12/92, o imóvel acima foi adquirido por **EULER MARTINS COSTA**, brasileiro, casado, comerciante, CI.M-2.085.833-MG, CPF 057.551.406-00, residente a Rua Palmares, n° 160, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG, por compra a Sebastiana Anita Xavier, brasileira, solteira, maior, doméstica, CI.M-479.518-MG, CPF 253.305.786-04, residente em Belo Horizonte-MG, pelo preço e avaliação fiscal de **Cr$6.000.000,00** (seis milhões de cruzeiros). Apresentou certidões da Lei 7.433. A alienante declara sob responsabilidade civil e criminal da inexistência de feitos, ações fiscais, pessoais e ônus reais sobre o imóvel. Guia 792.900-H, de 02/09/94. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.

AV-3/13993, em 19/07/2024 - PROTOCOLO: 115131, DE 18/07/2024 - INSERÇÃO DE MEDIDAS- Procede-se a esta averbação, a requerimento de Sérgio de Lima Reis, datado de 18/07/2024, para constar Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 17/07/2024, **constando os limites e confrontações do lote n° 20, da quadra n° 24, do BAIRRO PARQUE BOA ESPERANÇA**, neste município, conforme planta do loteamento aprovada em 25/07/1975, e que são:

Continua no verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

CNM: **059345.2.0013993-13**

Frente para a Avenida Redelvin Andrade a uma distância de 21,00 metros; pelo lado direito confrontando com Rua Presidente Carlos Luz por 25,00 metros; pelo fundo confrontando com o lote 021 por 21,00 metros; pelo lado esquerdo confrontando com o lote 019 por 25,00 metros, perfazendo um perímetro de 92,00 metros com área de 525,00m². Certidão deferida por Cleusa Maria de Morais Silva Santos - Analista Técnico - Coordenação de Sistemas de Informações Geográficas Municipais - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Valor Fiscal: R$382.000,00. Código DAP: 4190-5 (1) Emolumentos R$1.393,72; Recompe R$83,62; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$818,59; Total R$2.295,93. Dou fé. Santa Luzia, 19/07/2024. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

AV-4/13993, em 19/07/2024 - PROTOCOLO: 115131, DE 18/07/2024 - CERTIDÃO DE CASAMENTO- Procede-se a esta averbação a requerimento de Sérgio de Lima Reis, datado de 18/07/2024, para constar Certidão de Casamento, datada de 19/07/2024, Matrícula 058040 01 55 1969 3 00156 259 0000939 50, do Registro Civil das Pessoas Naturais do Segundo Subdistrito de Belo Horizonte-MG, que foi celebrado em 09/06/1969, sob o regime de Comunhão de Bens, **o casamento de EULER MARTINS COSTA (CPF 057.551.406-00) com Neiva Rodrigues Vilaça, que passou a assinar NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA (CPF 782.281.406-06).** Consta à margem do Termo, as seguintes OBSERVAÇÕES / AVERBAÇÕES: *"Casamento Religioso com efeito Civil celebrado em 20/05/1969. Em 05/10/2020, nos termos do provimento nº 63/2017 do CNJ, averbo o CPF nº 057.551.406-00 e o CPF nº 782.281.406-06, dos contraentes respectivamente, à margem do termo do casamento. C014366."* Código DAP: 4160-8 (1) Emolumentos R$23,75; Recompe R$1,42; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$7,90; Total R$33,07. Dou fé. Santa Luzia, 19/07/2024. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres.

R-5/13993, em 19/07/2024 - PROTOCOLO: 115131, DE 18/07/2024 - COMPRA E VENDA- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 172/174, Lº 3730N, do Cartório Jaguarão - 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte-MG, datada de 28/06/2024, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: **BJA EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 53.974.878/0001-94, com sede na Rua Nelson Soares de Faria, nº 235, Sala 02, Bairro Cidade Nova, em Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico: bja.empreendimentos@gmail.com, NIRE: 31214877804, certidão simplificada expedida em 27/06/2024, com seu contrato de constituição devidamente registrado ma Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE nº 31214877804, em sessão de 20/02/2024, neste ato representada por seu sócio administrador:

Continua na ficha de nº2

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...

CNM: **059345.2.0013993-13**

CONT.MATRICULA: 13993 FICHA 2

André Luiz Bax de Castro Júnior, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CI MG-19.182.931, SSP/MG, CPF 123.567.076-70, residente e domiciliado na Rua José Quirino Rosa, nº 20, Braunas, em Belo Horizonte-MG, por compra a: EULER MARTINS COSTA, brasileiro, filho de Elpidio Costa e Luiza Martins Costa, empresário, CI MG-2.085.833, PC/MG, CPF 057.551.406-00, endereço eletrônico: neivavcosta@gmail.com, e sua esposa, NEIVA RODRIGUES VILAÇA COSTA, brasileira, filha de João Moreira Vilaça e Antônia Rodrigues Vilaça, empresária, CI M-1.182.915, SSP/MG, CPF 782.281.406-06, endereço eletrônico: neivavcosta@gmail.com, casados sob o regime de comunhão universal de bens desde 20/05/1969 (certidão de casamento de matrícula nº 058040 01 55 1969 3 00156 259 0000939 - 50, expedida em 17/05/2024 pelo Cartório do 2º Subdistrito de Registro Civil de Belo Horizonte-MG), residentes e domiciliados na Rua Nicolina Pacheco, 296, apto. 803, bloco 1, Bairro Palmares, em Belo Horizonte/MG, pelo preço de **R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) que os outorgantes vendedores declaram haverem recebido através de transferência bancária, dispensando o fornecimento das informações exigidas no artigo 155A do Provimento 161 do CNJ, dos quais dão plena, rasa e geral quitação.** Pela outorgada compradora foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos. **ITBI pago sobre R$382.000,00, no valor de R$7.640,00,** em 27/04/2024, no Banco Bradesco S/A. Quitação Municipal válida até 26/08/2024. **Inscrição Cadastral do Imóvel: 1.4.011.057.0381-001.** Apresentadas certidões de matrícula, nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao objeto descrito, exigidas pelo parágrafo 2º, do artigo 1º da Lei 7433/85, nos termos da sua regulamentação contida no artigo 1º, Inciso IV, parágrafo 3º do Decreto 93.240/86 e em conformidade com o provimento 93/PR/2020, da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. A outorgada compradora, por seu representante, declara que foi orientada sobre a possibilidade da obtenção das certidões mencionadas no §3º do artigo 187 do provimento conjunto 93/PR/2020 da CGJ/MG, em nome dos vendedores, e, em atendimento à recomendação 03 do CNJ datada de 15/03/2012, que foi previamente cientificado a respeito da possibilidade da obtenção da CNDT, emitida gratuitamente, através do site www.tst.jus.br, em nome dos transmitentes. Declaram mais os vendedores sob responsabilidade civil e criminal a inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias que possam comprometer o imóvel objeto da presente e de outros ônus incidentes sobre o mesmo, o que é declarado para efeitos do parágrafo 3º, artigo 1º do Decreto

Continua no Verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

CNM: 059345.2.0013993-13

93.240/86; e ainda, que nos termos do artigo 190 § 3º do Provimento Conjunto 93/PR/2020, da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, que não são empregadores e nem se acham incursos nas restrições da Lei Orgânica da Seguridade Social (Lei nº 8.212/91) e seu respectivo regulamento, e, ainda que, o conteúdo da certidão de estado civil apresentada permanece inalterado. Em atendimento ao Provimento 161/2024, expedido pelo CNJ - Conselho Nacional de Justiça, declaram as partes que não se enquadram nas situações de pessoais alí descritas, e ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica em conformidade com a Lei 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados, cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa dos mesmos por se tratar de instrumento público. **As partes solicitam desde já ao oficial do Serviço Registral competente, a proceder a todas as averbações necessárias à consecução do registro da presente escritura.** Em atendimento ao Provimento 39/14 do CNJ foi realizada a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome dos outorgantes, cujos resultados foram Negativos conforme Códigos Hash: 1723. fdf0. 500d. c135. 088b. 2ead. 6170. f345. cd64. a819; ad65. c775. e7e9. 203c. 24fe. 8871. 5aa1. a27e. 22ad. 62a6. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Código DAP: 4545-0 (1) Emolumentos R$2.787,45; Recompe R$167,23; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$1.637,18; Total R$4.591,86. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (2) Emolumentos R$17,58; Recompe R$1,06; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$5,84; Total: R$24,48. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) Emolumentos R$45,69; Recompe R$2,74; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R$9,78; Total: R$58,21. ISS(2%) - R$85,89. Dou fé. Santa Luzia, 19/07/2024. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres,

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Santa Luzia, 19 de Julho de 2024.

O Oficial Substituto

- Gilberto Geraldo Pinto Torres -

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS RUA DIREITA SANTA LUZIA MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA
Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 33010-000 - Tel.: (31) 3641-1082

SELO DE CONSULTA: HXK06617
CODIGO DE SEGURANÇA: 4605.7896.3385.4059
Quantidade de atos praticados: 006
Ato(s) praticado(s) por: Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto
Emol: R$ 4.503,51 - TFJ: R$ 2.479,29
Valor Final: R$ 6.982,80 - ISSQN: R$84,97
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira
Sub Oficial - Alvaro Evangelista de Almeida Teixeira
Sub Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres
COMARCA DE SANTA LUZIA

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Livro:-169-:-:- Fls.:-130-:-:-

RONALDO ROBERTO REIS
TABELIÃO
SÉRGIO DE LIMA REIS
SUBSTITUTO
TERMO E COMARCA DE
Cr$ 2.000.000 MG

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA — Valor Cr$

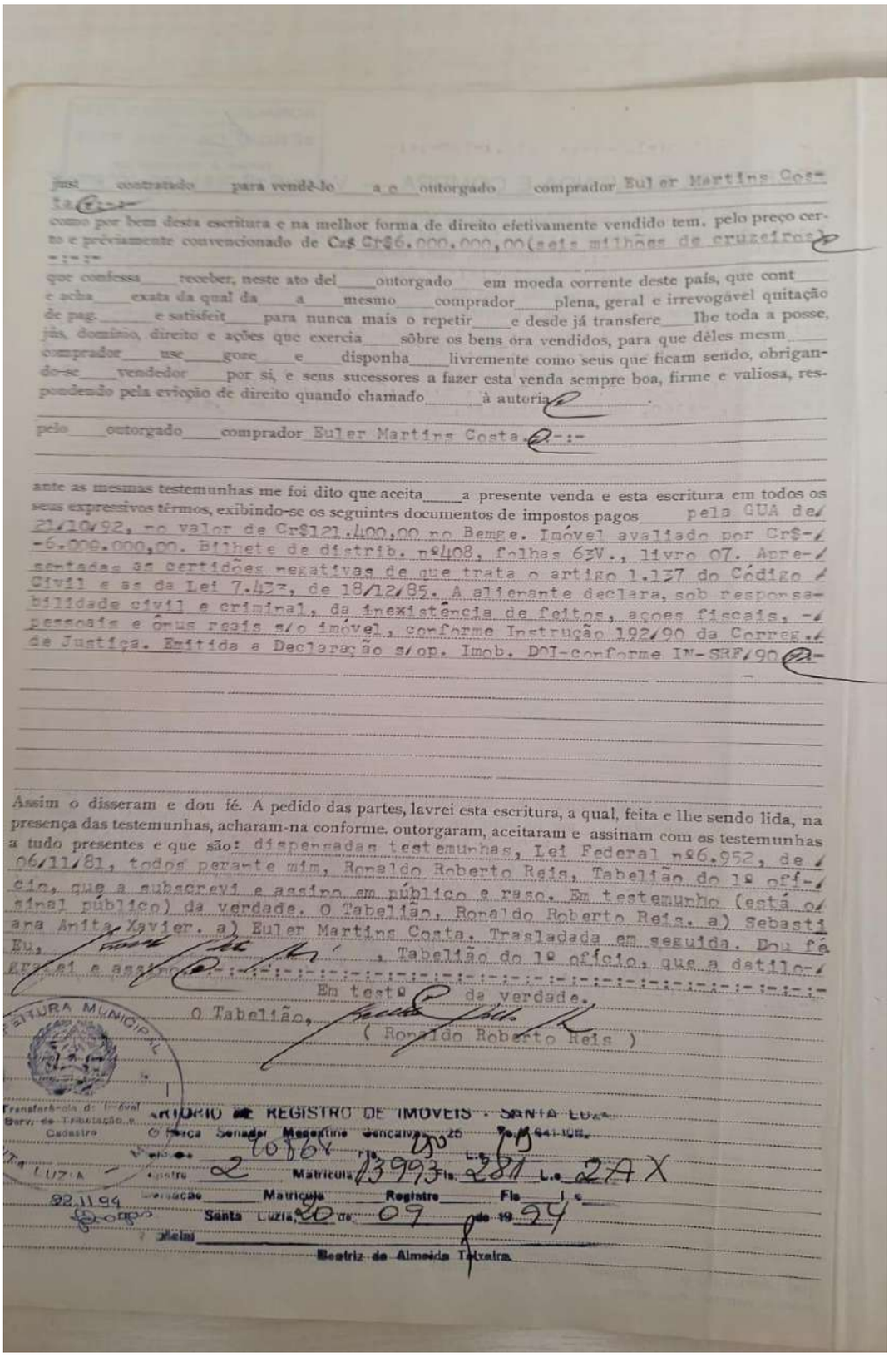
SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e dois(1.992)anos 0z(três)-:-:-:-:-:- dia 9 / do mês de dezembro-:- do dito ano, nesta cidade de Santa Luzia-:-:-:-:-:- comarca de Santa Luzia-:-:-:-:- do Estado Minas Gerais-:-:-:-:-: em meu cartório perante mim, tabelião e das duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora: Sebastiana Anita Xavier, brasileira, solteira, maior, doméstica, - / CI-M-479.516-MG., C.P.F.257.305.786-04, residente em Belo Horizonte-MG., e, como outorgado comprador: Euler Martins Costa, brasileiro, casado, / comerciante, CI-M-2.085.827-MG., C.P.F.057.551.406-00, residente na rua Palmares, nº160, Bairro Palmares, em Belo Horizonte-MG.-:-

todos conhecidos de mim tabelião e das testemunhas referidas; do que dou fé.- E perante estas pel a / outorgante vendedor me foi dito que a justo título senhor a e legitimo a possuidora do lote de terreno nº20(vinte) da quadra nº24(vinte e quatro) do Bairro Parque Boa Esperança, nesta cidade de Santa Luzia-MG., com a área de 525,00m2.(quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), tendo 21,00m. / de frente para a Avenida Redelvim Andrade e 25,00m. de frente para a -/ rua Presidente Carlos Luz, com limites e confrontações da planta aprovada pela Prefeitura Municipal; Imóvel havido por compra ao espólio de Domingos Perez Furletti, conforme registro nº1/13.997, fls.281, do livro / 2-AX. do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, em 08/11/82.-:-

que possuindo o imóve acima descrito livre desembaraçado de quaisquer ônus, est

GRÁFICA AVENIDA - Fone 442-5033

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06



justo contratado para vendê-lo ao outorgado comprador Euler Martins Costa
como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e préviamente convencionado de Cr$ Cr$6.000.000,00(seis milhões de cruzeiros)
que confessa receber, neste ato del outorgado em moeda corrente deste país, que cont e acha exata da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag. e satisfeit para nunca mais o repetir e desde já transfere lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia sôbre os bens ora vendidos, para que dêles mesm comprador use gore e disponha livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se vendedor por si, e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria.

pelo outorgado comprador Euler Martins Costa.

ante as mesmas testemunhas me foi dito que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressivos têrmos, exibindo-se os seguintes documentos de impostos pagos pela GUA de 21/10/92, no valor de Cr$121.400,00 no Bemge. Imóvel avaliado por Cr$-6.000.000,00. Bilhete de distrib. nº408, folhas 63V., livro 07. Apresentadas as certidões negativas de que trata o artigo 1.127 do Código Civil e as da Lei 7.433, de 18/12/85. A alienante declara, sob responsabilidade civil e criminal, da inexistência de feitos, ações fiscais, pessoais e ônus reais s/o imóvel, conforme Instrução 192/90 da Correg. de Justiça. Emitida a Declaração s/op. Imob. DOI-Conforme IN-SRF/90.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual, feita e lhe sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme. outorgaram, aceitaram e assinam com as testemunhas a tudo presentes e que são: dispensadas testemunhas, Lei Federal nº6.952, de 06/11/81, todos perante mim, Ronaldo Roberto Reis, Tabelião do 1º ofício, que a subscrevi e assino em público e raso. Em testemunho (está o sinal público) da verdade. O Tabelião, Ronaldo Roberto Reis. a) Sebastiana Anita Xavier. a) Euler Martins Costa. Trasladada em seguida. Dou fé. Eu, , Tabelião do 1º ofício, que a datilografei e assinei.

Em testº da verdade.

O Tabelião,

(Ronaldo Roberto Reis)

REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTA LUZIA
Cartório Senador Magalhães Gonçalves 25
Protocolo 20864 Fls. 150 Liv. 1
Matrícula 13993 Fls. 281 Liv. 2AX
Averbação Matrícula Registro Fls. Liv.
Santa Luzia, 20 de 09 de 1994
Beatriz de Almeida Teixeira

PREFEITURA MUNICIPAL
Transferência de Imóvel
Serv. de Tributação e Cadastro
22.11.94

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

14:47 66%

de94c304-4d51-...

Prefeitura Municipal de
SANTA LUZIA/MG
CNPJ: 18.715.409/0001-50

IPTU On-line

Data de Emissão:	Exercício:	N.º do Cadastro - DV
13/05/2024	2024	

Período:	Zona Urbana:	Seção:	Uso do Imóvel:	Alíquota:
2024	0	006802	Sem Uso	2,00

MARTINS COSTA / DECPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
NPJ: 05755140600
ECIO SALEMA, 160 - PALMARES - BELO HORIZONTE
500

ção: AVN REDELVIN ANDRADE, 000660
PARQUE BOA ESPERANÇA - QUADRA: 00024 LOTE: 0020 - SANTA LUZIA/MG - 33.035-290

Vencimento	Valor
18/05/202	1.293,58

- Não receber após vencimento.
Sr. (a) Contribuinte os benefícios da lei complementar nº3.160/2010 e as impugnações deverão se apresentada até a data de vencimento da cota unica ou 1º parcela.

Pagável: Bancos do Brasil, Itau, Bradesco,Correios, CEF , Casas Lotéricas e SICOOB Não receber após a data de vencimento.

Descrição dos
IPTU/TCRS
Tx. Col. Lixo
Contr. Ilum.
Juros
Multa
Atualização
*** Total à v

Prefeitura Municipal de
SANTA LUZIA/MG
CNPJ: 18.715.409/0001-50
ria Municipal de Fazenda

Parcela:	Vencimento:	Valor:	Juros/Multa:
Única	18/05/2024	R$ 1.293,58	R$ 12,27

1.4.011.057.0381-001
io: 13/05/2024 Exercício: 2024
nento: 02/02/2024 N.º Cad.:

81690000012-5 93583846202-3

Número do documento: 25033121140608500010419044388
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140608500010419044388
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

- **Declaração PTAM**

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Por solicitação de:
Nome do Cliente: EULER MARTINS COSTA

BELO HORIZONTE-MG , 31 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 096192

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 096192, 31 de Março de 2025

Número do documento: 25033121140625600010419045676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140625600010419045676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

- **Bibliografia**

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, EditoraForense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza,2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ªEdição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, EditoraJurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado deEducação, Cuiabá, 2001.

Número do documento: 25033121140625600010419045676
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140625600010419045676
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06

Carta Opinativa de Valor de Locação Imóvel Urbano

MICHELE FARIA GRUGEL, corretora de imóveis devidamente registrada no Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG), sob os números 22527 e 27407, respectivamente, e em conformidade com as leis brasileiras em vigor,

C E R T I F I C A

Que, após inspeção no imóvel localizado na Rua Décio Salema, nº 160, bairro Palmares, Belo Horizonte - MG, de propriedade do Sr. Euler Martins Costa, procedeu-se à análise do seu valor de mercado para locação.

O valor estimado de locação do referido imóvel, na data presente (fevereiro de 2025), é de:

R$ 7.889,48

(Sete mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

Belo Horizonte, 19 de fevereiro de 2025.

_____

MICHELE GRUGEL

CRECI: 27407 | CNAI: 22527

Número do documento: 25033121140636300010419037456
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25033121140636300010419037456
Assinado eletronicamente por: LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI - 31/03/2025 21:14:06