

Aditivo e anexos consolidados.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registro Públicos da Comarca de Contagem/MG.

Processo nº. 5031860-87.2019.8.13.0079

MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. e **Outras**, já qualificadas, por seus procuradores, nos autos do processo de recuperação judicial em epígrafe, tendo em vista a assembleia-geral de credores designada para o dia 17.12.2021, vêm perante V. Exa. requerer a juntada de Modificativo ao Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial e seus anexos consolidados.

Nesses termos, pedem juntada.

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2021.

Ricardo Borges Fortes
OAB/RS 48.093

Daniel Bátil
OAB/RS 79.476

Guilherme Queirolo Feijó
OAB/SP 347.645

Luisa Siebeneichler Henze
OAB/RS 106.950



MODIFICATIVO AO ADITIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

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

MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA. - Em Rec. Judicial

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

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

(doravante “Recuperandas” ou “GRUPO MEGAFORT”)

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

Contagem, 10 de dezembro de 2021.

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

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

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

CONSIDERAÇÕES

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



1. DEFINIÇÃO E INTERPRETAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Credores Trabalhistas: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas;

Credores Quirografários: são os Credores detentores de Créditos Quirografários;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



2. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

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

2.1. PROJEÇÃO DE GERAÇÃO DE CAIXA

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

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



ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	137.940.000	151.734.000	166.907.400	183.598.140	201.957.954	222.153.749	244.369.124	268.806.037	295.686.640
DEDUÇÕES VENDAS	- 17.277.263	- 19.004.990	- 20.905.489	- 22.996.038	- 25.295.641	- 27.825.205	- 30.607.726	- 33.668.499	- 37.035.348
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	120.662.737	132.729.010	146.001.911	160.602.102	176.662.313	194.328.544	213.761.398	235.137.538	258.651.292
CUSTO DE MERCADORIAS VENDIDAS	- 91.005.637	- 100.106.200	- 110.116.820	- 121.128.502	- 133.241.353	- 146.565.488	- 161.222.037	- 177.344.240	- 195.078.664
LUCRO BRUTO	29.657.100	32.622.810	35.885.091	39.473.600	43.420.960	47.763.056	52.539.361	57.793.298	63.572.628
DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	- 25.993.200	- 28.476.120	- 31.207.332	- 34.211.666	- 37.516.432	- 41.151.674	- 45.150.442	- 49.549.086	- 54.387.596
Despesas Comerciais	- 6.897.000	- 7.586.700	- 8.345.370	- 9.179.907	- 10.097.898	- 11.107.687	- 12.218.456	- 13.440.302	- 14.784.332
Despesas Logísticas e Deprec	- 12.414.600	- 13.656.060	- 15.021.666	- 16.523.833	- 18.176.216	- 19.993.837	- 21.993.221	- 24.192.543	- 26.611.798
Despesas Administrativas / Comerciais	- 5.517.600	- 6.069.360	- 6.676.296	- 7.343.926	- 8.078.318	- 8.886.150	- 9.774.765	- 10.752.241	- 11.827.466
Aluguel e Condomínio	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS/DESP. FINANC.	3.663.900	4.146.690	4.677.759	5.261.934	5.904.528	6.611.382	7.388.919	8.244.212	9.185.032
RECEITAS (DESP.) FINANCEIRAS, LÍQUIDAS	- 301.657	- 331.823	- 365.005	- 401.505	- 441.656	- 485.821	- 534.403	- 587.844	- 646.628
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	3.362.243	3.814.867	4.312.754	4.860.429	5.462.872	6.125.561	6.854.516	7.656.368	8.538.404
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO/EXERCÍCIO	2.219.080	2.517.813	2.846.418	3.207.883	3.605.496	4.042.870	4.523.980	5.053.203	5.635.346
FLUXO DE CAIXA									
ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.219.080	2.517.813	2.846.418	3.207.883	3.605.496	4.042.870	3.344.096	3.755.331	4.207.687
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	18.502.512	48.583	304.688	3.638.649	3.638.649	3.638.649	3.638.649	3.638.649	3.638.649
Classe I - Trabalhista	18.502.512	-	11.412	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163
Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografário	-	-	244.693	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903
Classe IV - EPP e ME	-	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583	48.583
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	14.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	2.775.658	492.227	2.961.456	5.503.186	5.072.420	5.039.267	5.443.489	5.148.937	5.265.619
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	492.227	2.961.456	5.503.186	5.072.420	5.039.267	5.443.489	5.148.937	5.265.619	5.834.657



ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	18
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	325.255.304	357.780.835	393.558.918	432.914.810	476.206.291	523.826.920	576.209.612	633.830.573	697.213.631
DEDUÇÕES VENDAS	- 40.738.883	- 44.812.772	- 49.294.049	- 54.223.454	- 59.645.799	- 65.610.379	- 72.171.417	- 79.388.559	- 87.327.415
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	284.516.421	312.968.063	344.264.869	378.691.356	416.560.492	458.216.541	504.038.195	554.442.015	609.886.216
CUSTO DE MERCADORIAS VENDIDAS	- 214.586.531	- 236.045.184	- 259.649.702	- 285.614.672	- 314.176.140	- 345.593.754	- 380.153.129	- 418.168.442	- 459.985.286
LUCRO BRUTO	69.929.890	76.922.879	84.615.167	93.076.684	102.384.352	112.622.787	123.885.066	136.273.573	149.900.930
DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	- 59.709.954	- 65.564.550	- 72.004.606	- 79.088.666	- 86.881.133	- 95.452.846	- 104.881.730	- 115.369.903	- 126.906.893
Despesas Comerciais	- 16.262.765	- 17.889.042	- 19.677.946	- 21.645.741	- 23.810.315	- 26.191.346	- 28.810.481	- 31.691.529	- 34.860.682
Despesas Logísticas e Deprec	- 29.272.977	- 32.200.275	- 35.420.303	- 38.962.333	- 42.858.566	- 47.144.423	- 51.858.865	- 57.044.752	- 62.749.227
Despesas Administrativas / Comerciais	- 13.010.212	- 14.311.233	- 15.742.357	- 17.316.592	- 19.048.252	- 20.953.077	- 23.048.384	- 25.353.222	- 27.888.545
Aluguel e Condomínio	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.164.000	- 1.280.400	- 1.408.440
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS/DESP. FINANC.	10.219.936	11.358.329	12.610.561	13.988.018	15.503.219	17.169.941	19.003.336	20.903.670	22.994.037
RECEITAS (DESP.) FINANCEIRAS, LÍQUIDAS	- 711.291	- 782.420	- 860.662	- 946.728	- 1.041.401	- 1.145.541	- 1.260.095	- 1.386.105	- 1.524.716
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	9.508.645	10.575.909	11.749.899	13.041.290	14.461.818	16.024.400	17.743.241	19.517.565	21.469.321
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO/EXERCÍCIO	6.275.706	6.980.100	7.754.933	8.607.251	9.544.800	10.576.104	11.710.539	12.881.593	14.169.752
FLUXO DE CAIXA									
ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.134.855	3.199.909	3.238.942	3.246.102	3.214.621	3.612.907	4.051.022	4.456.124	4.901.737
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	3.590.066	3.590.066	3.590.066	3.590.066	3.590.066	3.590.066	3.590.066	3.590.066	3.590.066
Classe I - Trabalhista	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163	152.163
Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografário	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903	3.437.903
Classe IV - EPP e ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	5.834.657	5.379.446	4.989.289	4.638.166	4.294.202	3.918.757	3.941.598	4.402.555	5.268.613
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	5.379.446	4.989.289	4.638.166	4.294.202	3.918.757	3.941.598	4.402.555	5.268.613	6.580.284



3. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

A relação de credores do GRUPO MEGAFORT de acordo com a lista de credores apresentada pelo administrador judicial é composta por 1498 credores divididos entre as 3 (três) classes formais: Trabalhistas (Classe I), 583 credores; Quirografários (Classe III), 501 credores; e credores ME ou EPP (Classe IV), 417 credores.

4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS

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

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



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

- f) A captação de recursos via investidor(es), envolvendo alienação ou cessão de participações societárias (total, de controle ou minoritária) e/ou outros formatos de investimentos, como forma de acelerar a retomada do crescimento do GRUPO MEGAFORT; e,
- g) A alienação dos bens e direitos indicados no Anexo 1 (imóveis) e no Anexo 2 (veículos) deste Aditivo ao Plano, de titularidade das Recuperandas, por meio de venda direta, por valor mínimo equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor constante dos laudos integrantes do Anexo 1 no caso dos imóveis e, no caso dos veículos, por valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da tabela FIPE na data da alienação ou 70% do valor da planilha integrante do Anexo 2, o que for menor, no prazo de 2 (dois) anos a contar da data da homologação deste Aditivo. A alienação de um ou mais destes bens ficará a critério das Recuperandas, podendo estas optar por não realizar as vendas se entenderem que não será necessário para cumprimento do plano de recuperação judicial ou se entenderem que não se mostra interessante do ponto de vista negocial. A alienação de um ou mais destes bens será realizada sem sucessão de responsabilidade, na forma dos arts. 60 a 60-A da LRF.

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

Além dos meios acima discriminados, as Recuperandas também poderão empregar quaisquer dos demais meios de recuperação previstos no art. 50 da LRF, além de outros não previstos no referido dispositivo legal, sem qualquer limitação ou restrição, conforme as necessidades da reestruturação e do cenário econômico, incluindo, mas sem limitação, a alienação de bens e direitos de titularidade



ou que venham a ser de titularidade das Recuperandas e/ou de unidades produtivas isoladas (UPIs), venda integral das Recuperandas.

5. PROPOSTAS DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A seção que segue é baseada nos números e premissas adotadas até então na Recuperação Judicial, visando sempre a manter a função social do GRUPO MEGAFORT, as melhores estratégias e propostas que justificam a continuidade da geração de empregos, pagamento de impostos e pagamento aos credores estão apresentados a seguir.

5.1. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I – TRABALHISTAS

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

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

Carência: Não haverá carência.

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

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

decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado.

Limitação: Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à “Classe I – dos credores trabalhistas” terão seus pagamentos nas condições aqui propostas até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos nacionais vigentes na data do pedido de recuperação judicial. Eventuais credores da Classe I cujo crédito ultrapasse esse limite terão o valor excedente pago nas condições da Classe III – dos credores quirografários, sendo que, nessas circunstâncias, não serão sobrepostos os deságios; significa dizer: os credores da Classe I cujo crédito ultrapasse esse limite receberão o deságio devido à Classe III, sem aplicação, sobre o seu crédito, do deságio previsto à Classe I.

Pagamento: Os pagamentos de até 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, após deságio de 20% (vinte por cento) dos créditos da Classe I – dos credores trabalhistas, indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, dos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, daqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, serão quitados em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela após 30 dias corridos, a contar da publicação da decisão de homologação do Aditivo ao PRJ;

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

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

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

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

5.2. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE II – GARANTIA REAL

O Aditivo ao Plano de Recuperação não atingirá nem afetará o valor ou as condições de pagamento originais dos eventuais créditos habilitados, as quais se manterão inalteradas, nos termos do § 3º do art. 45 da LRF.

5.3. PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

6. DEMAIS CONDIÇÕES REFERENTES AO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS

6.1. LEILÃO REVERSO

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

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

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

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

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

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

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

6.2. BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA

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

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

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

7. DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

7.1. ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE BENS

As alienações, onerações e outras operações relativas aos bens e direitos relacionados no Anexo 1 e no Anexo 2 ficam desde já autorizadas e aprovadas, mediante venda direta a quaisquer interessados, desde que por valor equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor indicado nos laudos integrantes do Anexo 1 e, no caso dos veículos, por valor equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da tabela FIPE na data da alienação ou 70% do valor da planilha integrante do Anexo 3, o que for menor, nos termos do art. 66, *in fine*, da LRF.

Além das operações listadas no Anexo 1 e no Anexo 2 deste Aditivo, as Recuperandas poderão, ouvido o Administrador Judicial e mediante prévia autorização do Juízo da Recuperação Judicial: alienar, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu Ativo Não Circulante, durante todo o período em que se encontrarem em recuperação judicial, respeitados, no que couberem, os parâmetros descritos neste Aditivo e as regras previstas nos art. 140 e art. 142, da Lei de Recuperação.

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

Em caso de alienação de outros imóveis que não aqueles listados no Anexo 1 e no Anexo 2, a venda poderá se dar na modalidade de venda direta, através de corretor de imóveis designado pelas Recuperandas, ou mediante leilão judicial, a ser realizado por leiloeiro nomeado, a critério das Recuperandas, observados os termos da autorização judicial e os preceitos da LFRE, especialmente as regras dos artigos 60 e 60-A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. AÇÕES JUDICIAIS

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



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

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

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

8.2. MODIFICAÇÕES NO PRJ

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

8.3. BAIXA DE PROTESTOS

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

8.4. COMUNICAÇÃO

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

8.5. CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA

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

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

8.6. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS

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



8.7. GARANTIAS PESSOAIS

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

8.8. FALÊNCIA E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

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

8.9. QUITAÇÃO

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

9. CONCLUSÃO

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

Contagem, 10 de dezembro de 2021.

(restante da folha intencionalmente deixada em branco)

*(folha de assinaturas do Modificativo ao Aditivo do Plano de Recuperação Judicial do GRUPO
MEGAFORT, apresentado em 10 de dezembro de 2021)*

**MEGAFORT DISTRIBUIDORA
IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**

**MEGALOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES
LTDA**

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

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

ANEXO 01

Bens imóveis a serem alienados



ANUÊNCIA PARA VENDA OU DAÇÃO EM PAGAMENTO

BARBOSA IMÓVEIS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com registros perante o CNPJ/MF sob o n. 19.969.104/0001-37, com sede na Rua Maria da Conceição de São José, n. 151, Sala 06, Centro, Município de Contagem, MG, CEP 32.041-300, representada na forma de seu contrato social, adiante denominada '**Anuente**'.

MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.782.071/0001-19, situada na Alameda dos Rouxinóis, 153, Sala 501, bairro Cabral, Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, CEP 32.146-003, representada na forma de seu contrato social, doravante denominada '**Favorecida**'.

As partes acima qualificadas, em conjunto denominadas '**partes**' ou '**parte**', tem por justo e acordado o presente termo de anuência, o que firmam em caráter irrevogável e irretratável, consubstanciados nas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA 1ª. Anuente autoriza a Favorecida a proceder a venda, permuta ou dação em pagamento dos imóveis relacionados nos Laudos de Avaliação constantes do Anexo I, manifestando sua anuência e concordância com qualquer operação ou negócio que venha ser firmado pela Favorecida tendo como objeto os imóveis relacionados.

Parágrafo único. A Anuente compromete-se a prestar informações, fornecer documentos, comparecer e assinar qualquer requerimento, solicitação, escritura pública ou qualquer outro documento que se torne necessário ao exaurimento do negócio encetado pela Favorecida.

CLÁUSULA 2ª. A Anuente declara-se senhora legítima, possuidora e proprietária dos imóveis listados no Anexo I, os quais encontram-se livres e desembaraçados, não tendo sido objeto de quaisquer negócios jurídicos, comprometendo-se a não indicá-los em qualquer negociação, seja alienação permuta ou dação em pagamento, mantendo-os livres e desimpedidos a disposição da Favorecida.

CLÁUSULA 3ª. A Anuente declara-se ciente dos efeitos jurídicos e econômicos da presente anuência e autorização, com os efeitos da presente cessão de direitos de propriedade, o que faz em caráter irretratável e irrevogável, não se admitindo o arrependimento.

Por estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente termo em 3 (três) vias de igual teor e valor, para que surta seus legais e jurídicos efeitos na forma de direito.

Contagem, MG, 06 de Dezembro de 2021.

PAULO AUGUSTO
CAETANO DE CASTILHO
JUNIOR:00950779601
BARBOSA IMÓVEIS EIRELI

Assinado de forma digital por
PAULO AUGUSTO CAETANO DE
CASTILHO JUNIOR:00950779601
Dados: 2021.12.10 13:02:39 -03'00'

PAULO AUGUSTO
CAETANO DE CASTILHO
JUNIOR:00950779601
MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA

Assinado de forma digital por
PAULO AUGUSTO CAETANO DE
CASTILHO JUNIOR:00950779601
Dados: 2021.12.10 12:55:37 -03'00'





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

OBJETIVO: **AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

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

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





SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

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

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



12 - ANEXOS

ANEXO 01 - PLANTA DO IMÓVEL

ANEXO 02 - REGISTRO ATUALIZADO

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





LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO

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

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

1 - ASPECTOS GERAIS

1.1 - OBJETIVO

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

1.2 - PRESSUPOSTOS BÁSICOS

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

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



A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

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

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

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

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





2 - MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO

A sequência das atividades desenvolvidas nesta avaliação foi à seguinte:

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

3 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

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

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

3.1 - LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

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

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





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

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 - Aspectos Gerais:

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

4.2 - Localização:

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

4.3 - Uso e ocupação do solo:

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

4.4 - Infraestrutura urbana:

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

4.5 - Atividades existentes na região:

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

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





5 - INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

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

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

5.1 - Terreno:

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

6 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

6.1 - Localização:

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

7 - AVALIAÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO TERRENO:

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

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

Foram utilizados os fatores:

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



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

7.1 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (M2)

Descrição dos elementos amostrais:

1 - Área com 28.053 m²

Topografia: Mista

Localização: Avenida Wilson Tavares Ribeiro

Bairro; Chácara Reunidas em Santa Terezinha

Preço m² R\$ 232,00

Fonte: Sempre Imóveis

2 - Área com 8.000 m²

Topografia: Mista, parte terraplanada

Localização: Chácara Boa Vista, próximo ao Ceasa

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





Bairro: Chácara Boa Vista

Preço m2: R\$ 475,00 m2

Fonte: Topmig Imóveis

3 - Área com 61.746 m2

Topografia: Mista

Localização: Chácaras Campestre, 05 minutos Ceasa

Bairro: Chácaras Campestre

Preço: R\$ 200,00

Fonte: Portal OLX

4 - Área com 70.000 m2

Topografia: 45.000 Plana

Localização: BR 040 / Atrás Hotel Ibis

Bairro: Trevo

Preço: R\$ 350,00

Fonte: Carlos Imóveis

5 - Área com 200.000 m2

Topografia : Mista

Localização: Próximo Tambasa

Bairro: Tapera

Preço: R\$ 200,00 m2

Fonte: Anuar Donato Imóveis

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





6 - Área com 180.000 m2

Topografia: Mista

Localização: BR 040, divisa com área avaliada

Bairro: Chácaras Reunidas Santa Terezinha

Preço: R\$ 300,00

Fonte: Wagner Andrade

7 - Área com 121.000 m2

Topografia mista:

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

Bairro: Chácaras Reunidas Santa Terezinha

Preço: R\$ 200,00 (vendida)

Fonte: Paineiras Urbanização

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





7.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA GALPÃO

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

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

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

Média R\$ 244,66

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



7.3 - TRATAMENTO DOS FATORES

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
Nota: Observar subseção 9.1				TOTAL	15

Fonte: NBR 14.653 – Parte 2

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

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



7.4 - SANEAMENTO AMOSTRAL

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

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

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

Média nova de R\$ 253,04 m²

7.5 - VALOR DO TERRENO

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

VAV = AT x VMA

Onde:

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

VAV 102.016 m² x R\$ 253,04 m²

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

VALOR DE AVALIAÇÃO VENAL

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

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

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





08 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O diagnóstico de avaliação foi feito para avaliação patrimonial.

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

8.1 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

Taxa CDB: 6 aa %

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

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

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

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

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





09 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

Fontes:

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

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





10 - ENCERRAMENTO

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

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

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2020.

IZABELA VASCONCELOS COELHO

CRECI: 15.294

CNAI: 05044

SEMPRE IMÓVEIS LTDA.

CRECI: 3.165

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





REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 154087

Data: 12/03/2018

Ficha 1

IMÓVEL: Rural, constituído pela área de 3,50,00ha (três hectares e cinquenta ares) ou 35.000,00m² (trinta e cinco mil metros quadrados), denominada GLEBA 1A, extraída da área remanescente da Gleba 1, originária da Gleba A, no lugar denominado FAZENDA BOA VISTA E PASTO OU RETIRO DO TAQUARIL, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V18A, de coordenadas N7.803.336,353m e E598.763,28441m, situado no alinhamento do acesso existente, divisando com o terreno remanescente de Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda. Deste vértice, a divisa segue confrontando com o terreno remanescente de Taquaril Norte Sul Empreendimentos Ltda, com as seguintes orientações: azimute de 87°41'26" e distância de 311,54m até o vértice V18B, de coordenadas N7.803.348,907m e E599.074,573m, com azimute de 178°46'12" e distância de 9,13m até o vértice V18C, de coordenadas N7.803.339,784m e E599.074,769m, com azimute de 140° 55'41" e distância de 16,02m até o vértice V18D, de coordenadas N7.803.327,344m e E599.084,869m, com azimute de 91°45'44" e distância de 14,01m até o vértice V18E, de coordenadas N7.803.326,913m e E599.098,873m, com azimute de 108°26'11" e distância de 14,96m até o vértice V18F, de coordenadas N7.803.322,181m e E599.113,069m, com azimute de 170°31'14" e distância de 22,58m até o vértice V18G, de coordenadas N7.803.299,906m e E599.116,748m, com azimute de 172°23'23" e distância de 8,08m até o vértice V18H, de coordenadas N7.803.291,896m e E599.117,819m, com azimute de 175°14'12" e distância de 19,05m até o vértice V18I, de coordenadas N7.803.272,912m e E599.119,400m, com azimute de 200°17'30" e distância de 13,43m até o vértice V18J, de coordenadas N7.803.260,319m e E599.114,744m, com azimute de 196°24'18" e distância de 11,85m até o vértice V18K, de coordenadas N7.803.248,951m e E599.111,397m, com azimute de 190°58'17" e distância de 2,42m até o vértice V18L, de coordenadas N7.803.246,578m e E599.110,937m, com azimute de 267° 44'10" e distância de 325,29m até o vértice V18M, de coordenadas N7.803.233,729m e E598.785,905m. Deste vértice, confrontando pela rotatória com o acesso público, a divisa segue em curva com raio de 29,90 e desenvolvimento de 18,19m até o vértice V15, de coordenadas N7.803.251,622m e E598.785,414m, em curva com raio de 26,46 e desenvolvimento de 19,70m até o vértice V16, de coordenadas N7.803.268,338m e E598.775,094m, com azimute de 326°30'52" e distância de 24,81m até o vértice V17, de coordenadas N7.803.289,029m e E598.761,407m, em curva com raio de 30,00 e desenvolvimento de 16,62m até o vértice V18, de coordenadas N7.803.304,867m e E598.757,133m, com azimute de 11°03'14" e distância de 32,08m até o vértice V18A, de coordenadas N7.803.336,353m e E598.763,284m, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 35.000,00m². CCIR: Código do Imóvel Rural: 950.203.659.908-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Taquaril Gleba A; Área Total (ha): 37,7320; Módulo Rural (ha): 5,0059; Nº de Módulos Rurais: 6,03; nº Módulos Fiscais: 5,3902; FMP (ha): 2,0000; NIRF: 8.512.692-6. PROPRIETÁRIO: TAQUARIL NORTE SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Almirante Alexandrino, nº 75, sala 03, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte, MG, CNPJ 18.401.574/0001-37. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 152637, deste Cartório. (Emol.: R\$19,49, Tx. Fisc.: R\$6,13, Total: R\$25,62).

João Marques de Vasconcelos

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

João Marques de Vasconcelos

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

Continua no verso

João Marques de Vasconcelos



Código para validação: MG20211112728793904

Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



Número do documento: 21121317183391000007452845397

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121317183391000007452845397>

Assinado eletronicamente por: LUISA SIEBENEICHLER HENZE - 13/12/2021 17:18:34



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 154087

continuação

Ficha 1 verso

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

João Marques de Vasconcelos

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

João Marques de Vasconcelos

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

João Marques de Vasconcelos

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

João Marques de Vasconcelos

R-6-154087 - (Prenotação n. 477630 - Data: 03/04/2019) - **PENHORA** - Certifico que, cumprindo mandado do MM. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, de 25 de março de 2019, extraído dos autos nº 1133103-53.2018.8.26.0100 - Ação de Execução que BANCO LUSO BRASILEIRO S/A move contra JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e outros, é registrada a PENHORA do imóvel desta matrícula. Fica arquivado. (Emol.: R\$11,77, Tx. Fisc.: R\$3,66, Total: R\$15,43). Contagem-MG, 09 de abril de 2019.

João Marques de Vasconcelos

AV-7-154087 - (Prenotação n. 485106 - Data: 05/09/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 08.342.257/0001-33 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201909.0414.00920708-IA-730, importado em 04 de setembro de 2019, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Contagem, MG, processo nº. 00113713720155030030. Contagem-MG, 11 de setembro de 2019.

João Marques de Vasconcelos

AV-8-154087 - (Prenotação n. 496484 - Data: 01/07/2020) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 08.342.257/0001-33 - Indisponibilidade averbada na AV-5, liberada pelo protocolo CNIB nº 202006.3011.01204804-TA-091, importado em 01 de julho de 2020, por determinação da 5ª Vara

Continua na ficha nº. 2

9



Código para validação: MG20211112728793904

Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 154087

Continuação

Ficha 2

do Trabalho de Goiânia, GO, processo nº. 00103193020165180005. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DUP/78794. Código de Segurança: 9954-9386-0963-9375). Contagem-MG, 03 de julho de 2020.

João Marques de Vasconcelos

CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída de original arquivado em cartório, contendo **03** lauda(s). Certifico, mais, que consta prenotação nº **509.740**, aos 23/04/2021, referente à Indisponibilidade de Bens. O referido é verdade e dou fé. Contagem-MG, 17 de novembro de 2021.

O Oficial, (Assinada Digitalmente)

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site www.crimg.com.br, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Pedido Certidão Nº: 21/41714
Selo de Consulta Nº FFG78273
Código de Segurança: 7842.8794.2669.6030
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS
Emol.: R\$ 20,68 + TFJ: R\$ 7,30 = Valor Final: R\$ 27,98 - ISS: 0,00



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

17/11/2021
08:40



Código para validação: MG20211112728793904
Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS
Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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



Informações Gerais

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

Informações de Áreas

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

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 18.982.800,00

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

Comentários Gerais

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

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

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

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

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula Números: em anexo

Proprietário: BARBOSA IMOVEIS LTDA

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

Responsável Técnico: **Roberto Greiner C**

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

Identificação: **CNAI 21.377**

Assinatura: _____



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

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

Elemento Comparativo 2

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

Elemento Comparativo 3

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

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

Elemento Comparativo 5

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Diagnóstico de Mercado

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

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

Nomeclatura dos Fatores

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadologica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Homogeneização de Dados

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

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

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

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

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 134,67	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 192,39	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 250,11	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 192,39	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 25,95	
Coeficiente de Variação: 0,135	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 19,90	
Inferior (p/m ²): -10,34% R\$ 172,50	
Superior (p/m ²): 10,34% R\$ 212,29	
Amplitude Total 20,68%	

Comentários sobre o cálculo

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Fundamentação

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

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

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

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

Precisão

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

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

BAIRRO ICAIVERA – BETIM/MG

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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

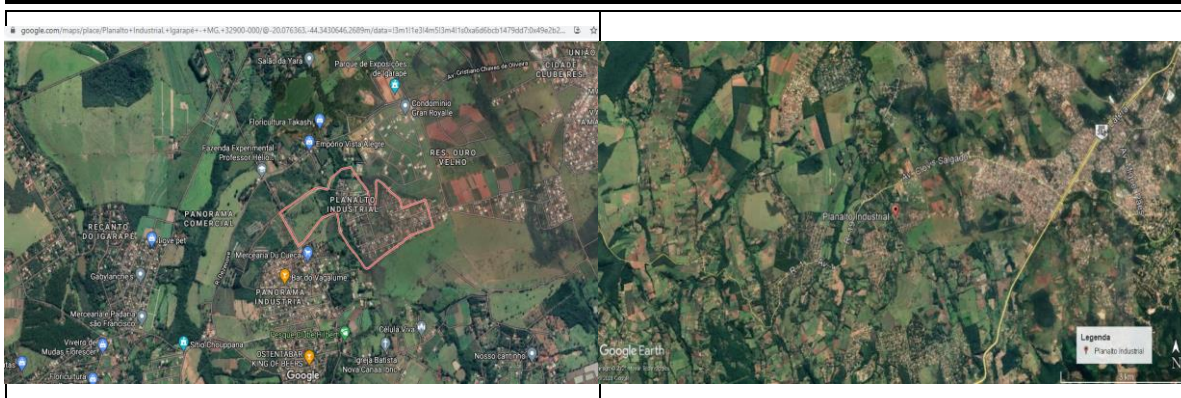




Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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



Informações Gerais

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

Informações de Áreas

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

Características do Imóvel

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

Valor de Mercado

R\$ 22.442.000,00

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

Comentários Gerais

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

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

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

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

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

Responsável Técnico: **Roberto Greiner C**

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

Identificação: **CNAI 21.377**

Assinatura: _____



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

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

Elemento Comparativo 2

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

Elemento Comparativo 3

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

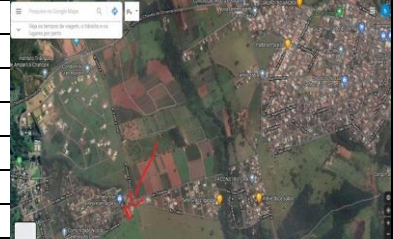
Agente imobiliário

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

Pesquisa de Dados Comparativos

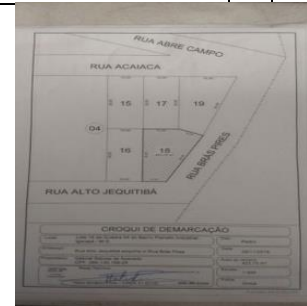
Elemento Comparativo 4

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



Elemento Comparativo 5

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Diagnóstico de Mercado

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

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

Nomeclatura dos Fatores

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Homogeneização de Dados

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

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

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

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

Tratamento Estatístico

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

Comentários sobre o cálculo

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Fundamentação

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

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

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

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

Precisão

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

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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





Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - Imóvel Urbano

Agente imobiliário

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

Documentação

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

162.977,89





REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 152636

Data: 16/11/2017

Ficha 1

IMÓVEL: Rural, constituído pela Área de 10,2016ha (dez hectares, vinte ares e dezesseis centiares) ou 102.016,00m² (cento e dois mil e dezesseis metros quadrados), extraída da Gleba 1, da área denominada Gleba A, no lugar denominado FAZENDA BOA VISTA E PASTO OU RETIRO DO TAQUARIL, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto T48, de coordenadas UTM N=7.803.282,96 - E=598.772,30, localizado junto à margem do acesso público existente na divisa com o terreno de Palma Imobiliária Ltda e outros, e Taquaril Norte Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Deste ponto as divisas seguem confrontando com Taquaril Norte Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda, acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto T48A, de coordenadas UTM N=7.803.265,58 - E=598.770,02, perfazendo uma extensão de 17,55 metros, ponto T48B, de coordenadas UTM N=7.803.248,07 - E=598.770,87, perfazendo uma extensão de 17,55 metros, ponto T48C, de coordenadas UTM N=7.803.230,99 - E=598.774,81, perfazendo uma extensão de 17,55 metros, ponto T48D, de coordenadas UTM N=7.803.214,88 - E=598.781,73, perfazendo uma extensão de 17,55 metros, ponto T48E, de coordenadas UTM N=7.802.891,37 - E=598.955,01, perfazendo uma extensão de 366,99 metros, ponto T48F, de coordenadas UTM N=7.802.880,93 - E=598.964,29, perfazendo uma extensão de 14,10 metros, ponto T48G, de coordenadas UTM N=7.802.875,82 - E=598.977,30, perfazendo uma extensão de 14,10 metros, ponto T48H, de coordenadas UTM N=7.802.877,16 - E=598.991,21, perfazendo uma extensão de 14,10 metros, ponto T48I, de coordenadas UTM N=7.802.884,66 - E=599.003,00, perfazendo uma extensão de 14,10 metros, ponto T48J, de coordenadas UTM N=7.802.900,39 - E=599.018,24, perfazendo uma extensão de 21,90 metros, ponto V04A, de coordenadas UTM N=7.802.866,52 - E=599.163,63, localizado no muro de divisa com Transimão Ltda, perfazendo uma extensão de 149,29 metros; neste ponto, as divisas seguem o muro de divisa confrontando com Transimão Ltda, acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto V05, de coordenadas UTM N=7.802.793,41 - E=599.143,43, perfazendo uma extensão de 75,85 metros, ponto V06, de coordenadas UTM N=7.802.784,36 - E=599.142,87, localizado na cerca de divisa com José Alvim Rocha, perfazendo uma extensão de 9,07 metros; deste ponto, as divisas seguem a cerca, confrontando com José Alvim Rocha, acompanhando os seguintes pontos e distâncias: ponto V07 de coordenadas UTM N=7.802.782,13 - E=599.130,15, perfazendo uma extensão de 12,91 metros, ponto V08, de coordenadas UTM N=7.802.723,40 - E=599.039,33, perfazendo uma extensão de 108,16 metros, ponto V09, de coordenadas UTM N=7.802.749,27 - E=599.039,46, perfazendo uma extensão de 25,87 metros, ponto V10, de coordenadas UTM N=7.802.718,37 - E=598.957,57, perfazendo uma extensão de 87,52 metros, ponto V11, de coordenadas UTM N=7.802.844,77 - E=598.843,80, perfazendo uma extensão de 170,09 metros, ponto V11A, de coordenadas UTM N=7.803.284,87 - E=598.569,78, localizado no ponto de encontro com o terreno de Palma Imobiliária Ltda e outros, perfazendo uma extensão de 518,49 metros; deste ponto, as divisas defletem à direita e seguem confrontando com Palma Imobiliária Ltda e outros até o ponto T48, ponto inicial deste memorial descritivo, perfazendo uma extensão de 202,53 metros, totalizando um perímetro de 1.875,27 metros e uma área de 10,2016ha. CCIR: Código do Imóvel Rural: 950.203.659.908-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Taquaril Gleba A; Área Total (ha): 37,7320; Módulo Rural (ha): 5,0059; Nº de Módulos Rurais: 6,03; nº Módulos Fiscais: 5,3902; FMP (ha): 2,0000; NIRF: 0.642.254-3. PROPRIETÁRIO: TAQUARIL NORTE SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Almirante Alexandrino, nº 75, sala 03, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte, MG, CNPJ 18.401.574/0001-37. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 135350, deste Cartório. (Emol.: R\$19,49, Tx. Fisc.: R\$6,13, Total: R\$25,62).

João Marques de Vasconcelos

AV-1-152636 - ÔNUS EXISTENTE - Certifico que na AV-1, da matrícula nº. 135350, deste Cartório, constam as seguintes condições: "O imóvel desta matrícula está gravado com parte da servidão constante da AV-3 da matrícula 100595, deste Cartório, constituída atualmente a favor de CEMIG DISTRIBUIÇÃO S/A, sucessora de CENTRAIS ELÉTRICAS DE MINAS GERAIS e de COMPANHIA ENERGÉTICA DE MINAS GERAIS, com a seguinte descrição: Faixa de 41,50 metros de comprimento por 46,00 metros de largura, no total de 1.909,00m² (um mil, novecentos e nove metros quadrados), confrontando em uma das extremidades com terrenos de Palma Imobiliária Ltda

Continua no verso



Código para validação: MG20211112900485518

Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



Número do documento: 21121317183478000007452845410

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121317183478000007452845410>

Assinado eletronicamente por: LUISA SIEBENEICHLER HENZE - 13/12/2021 17:18:35



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 152636

continuação

Ficha 1 verso

e outros, e com terrenos de José Alvim Rocha na outra extremidade, destinada à construção das linhas de transmissão Neves-Cinco e Neves-Vila Oeste". Contagem-MG, 16 de novembro de 2017.

João Marques de Vasconcelos

R-2-152636 - (Prenotação n. 455006 - Data: 09/11/2017) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO** - Escritura lavrada no Registro Civil e Notas de Conclação do Pará, Comarca de Pitangui, MG, aos 05 de junho de 2017, livro 73, fls. 40, e aditamento lavrado nas mesmas notas, aos 06 de novembro de 2017, livro 73, fls. 253. TRANSMITENTE: TAQUARIL NORTE SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Almirante Alexandrino, nº 75, sala 03, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte, MG, CNPJ 18.401.574/0001-37. ADQUIRENTE: MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, com sede à Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1470, conjunto 712, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, SP, CNPJ 02.782.071/0001-19. Preço: R\$1.091.337,16 (um milhão noventa e um mil e trezentos e trinta e sete reais e dezesseis centavos). Avaliação Fiscal: R\$19.383.041,60. A adquirente tem conhecimento da servidão mencionada na AV-1, acima. A transmitente apresentou ao Cartório de Notas a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 31/10/2017. CCIR: Código do Imóvel Rural: 950.203.659.908-0; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Taquaril Gleba A; Área Total (ha): 37,7320; Módulo Rural (ha): 5,0059; Nº de Módulos Rurais: 6,03; nº Módulos Fiscais: 5,3902; FMP (ha): 2,0000; NIRF: 0.642.254-3. (Emol.: R\$3.400,41, Tx. Fisc.: R\$2.624,67, Total: R\$6.025,08). Contagem-MG, 16 de novembro de 2017.

João Marques de Vasconcelos

R-B-152636 - (Prenotação n. 459538 - Data: 02/03/2018) - **PENHORA** - Certifico que, conforme Termo de Penhora e Depósito, datado de 09 de fevereiro de 2018, extraído dos autos nº 1066719-79.2016.8.26.0100, da 3ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, SP, Ação de Execução de Título Extrajudicial que BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A move contra JME EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, ANIVALDO VENÂNCIO BARBOSA, e MEGAFORT DISTRIBUIDORA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, é registrada a PENHORA do imóvel desta matrícula. Depositário: Megafort Distribuidora, Importação e Exportação Ltda. Valor da Causa: R\$10.148.287,96. Fica arquivado. (Emol.: R\$42,61, Tx. Fisc.: R\$13,26, Total: R\$55,87). Contagem-MG, 12 de março de 2018.

João Marques de Vasconcelos

AV-4-152636 - (Prenotação n. 460505 - Data: 26/03/2018) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ-02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201803.2012.00471316-IA-120, importado em 20 de março de 2018, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00116824920155180082. Contagem-MG, 28 de março de 2018.

João Marques de Vasconcelos

AV-5-152636 - (Prenotação n. 465645 - Data: 23/07/2018) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponibilidade averbada na AV-4, liberada pelo protocolo CNIB nº 201807.2010.00558020-TA-030, importado em 20 de julho de 2018, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00116824920155180082. Contagem-MG, 24 de julho de 2018.

João Marques de Vasconcelos

AV-6-152636 - (Prenotação n. 476132 - Data: 07/03/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19, Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201903.0112.00732472-IA-560, importado em 01 de março de 2019, por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Uberlândia, MG, processo nº. 0011358132015503010. Contagem-MG, 11 de março de 2019.

João Marques de Vasconcelos

Continua na ficha nº. 2

9



Código para validação: MG20211112900485518

Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



Número do documento: 21121317183478000007452845410

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121317183478000007452845410>

Assinado eletronicamente por: LUISA SIEBENEICHLER HENZE - 13/12/2021 17:18:35



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

9

MATRÍCULA N. 152636

Continuação

Ficha 2

AV-7-152636 - (Prenotação n. 478098 - Data: 10/04/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201904.0810.00765213-IA-600, importado em 08 de abril de 2019, por determinação da 2ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto, SP, processo nº. 00113037520165150044. Contagem-MG, 16 de abril de 2019.

Grandi Soc. Civil

AV-8-152636 - (Prenotação n. 478650 - Data: 25/04/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201904.2310.00777493-IA-340, importado em 23 de abril de 2019, por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00118767520175180083. Contagem-MG, 29 de abril de 2019.

Grandi Soc. Civil

AV-9-152636 - (Prenotação n. 479002 - Data: 03/05/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201905.0214.00779427-IA-150, importado em 02 de maio de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00109292720175180081. Contagem-MG, 07 de maio de 2019.

Grandi Soc. Civil

AV-10-152636 - (Prenotação n. 479649 - Data: 15/05/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201905.1418.00802767-IA-320, importado em 15 de maio de 2019, por determinação da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, MG, processo nº. 0017336320145030143. Contagem-MG, 20 de maio de 2019.

Grandi Soc. Civil

AV-11-152636 - (Prenotação n. 482297 - Data: 09/07/2019) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponibilidade averbada na AV-8, liberada pelo protocolo CNIB nº 201907.0811.00860857-TA-590, importado em 08 de julho de 2019, por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00118767520175180083. Contagem-MG, 11 de julho de 2019.

manuella crist

AV-12-152636 - (Prenotação n. 482298 - Data: 09/07/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201907.0314.00856897-IA-061, importado em 03 de julho de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00108103220185180081. Contagem-MG, 11 de julho de 2019.

manuella crist

AV-13-152636 - (Prenotação n. 482535 - Data: 12/07/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201907.1013.00863464-IA-650, importado em 10 de julho de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00108374920175180081. Contagem-MG, 16 de julho de 2019.

Grandi Soc. Civil

AV-14-152636 - (Prenotação n. 482850 - Data: 18/07/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201907.1613.00868993-IA-310, importado em 16/07/2019, por

Continua no verso

9



Código para validação: MG20211112900485518

Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



Número do documento: 21121317183478000007452845410

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121317183478000007452845410>

Assinado eletronicamente por: LUISA SIEBENEICHLER HENZE - 13/12/2021 17:18:35



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 152636

continuação

Ficha 2 verso

determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00114183020185180081. Contagem-MG, 19 de julho de 2019.

Grandi Esc. Cív.

AV-15-152636 - (Prenotação n. 483527 - Data: 01/08/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Disponível pelo protocolo CNIB nº 201907.3013.00883523-IA-000, importado em 30 de julho de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00110060720155180081. Contagem-MG, 02 de agosto de 2019.

Grandi Esc. Cív.

AV-16-152636 - (Prenotação n. 483753 - Data: 06/08/2019) - **AJUIZAMENTO** - Certifico que, conforme Certidão da Escrivã Judicial da 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, Comarca de São Paulo, SP, de 05 de fevereiro de 2019, extraída dos autos nº 1066977-24.2018.8.26.0002, fica anotado o ajuizamento da Ação de Execução, sendo exequente BANCO LUSO BRASILEIRO S/A, e executado MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA e outros. Valor da causa: R\$174.801,50. Fica arquivada. (Emol.: R\$17,13, Tx. Fisc.: R\$5,38, Total: R\$22,51. - Qtde./Código: 1 x 4135-0). Contagem-MG, 27 de agosto de 2019.

Grandi Esc. Cív.

AV-17-152636 - (Prenotação n. 485787 - Data: 20/09/2019) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponibilidade averbada na AV-9, liberada pelo protocolo CNIB nº 201909.1808.00934726-TA-071, importado em 18 de setembro de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00109292720175180081. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DCE/010667. Código de Segurança: 0418-4495-0775-5387). Contagem-MG, 25 de setembro de 2019.

Grandi Esc. Cív.

AV-18-152636 - (Prenotação n. 486464 - Data: 04/10/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Disponível pelo protocolo CNIB nº 201910.0314.00951796-IA-710, importado em 04 de outubro de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00111897020185180081. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DCS/39827. Código de Segurança: 2305-4377-9960-0199). Contagem-MG, 07 de outubro de 2019.

Grandi Esc. Cív.

AV-19-152636 - (Prenotação n. 486834 - Data: 14/10/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Disponível pelo protocolo CNIB nº 201910.1111.00960229-IA-550, importado em 11 de outubro de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00113756420165180081. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDM/61910. Código de Segurança: 0327-9275-6276-3500). Contagem-MG, 17 de outubro de 2019.

Grandi Esc. Cív.

AV-20-152636 - (Prenotação n. 487096 - Data: 18/10/2019) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponibilidade averbada na AV-15, liberada pelo protocolo CNIB nº 201910.1710.00965806-TA-550, importado em 17 de outubro de 2019, por determinação da 1ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00110060720155180081. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDX/61657. Código de Segurança: 7595-5882-9822-0080). Contagem-MG, 18 de outubro de 2019.

Grandi Esc. Cív.

Continua na ficha nº. 3



Código para validação: MG20211112900485518

Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.



Número do documento: 21121317183478000007452845410

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121317183478000007452845410>

Assinado eletronicamente por: LUISA SIEBENEICHLER HENZE - 13/12/2021 17:18:35



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

9

MATRÍCULA N. 152636

Continuação

Ficha 3

AV-21-152636 - (Prenotação n. 487979 - Data: 06/11/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201911.0414.00982226-IA-021, importado em 04 de novembro de 2019, por determinação da 1ª Vara de Fazenda Pública Estadual Privativa das Execuções Fiscais da Comarca de Vitória, ES, processo nº. 00069142420148080024. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DFU/77805. Código de Segurança: 0050-6919-5048-8251). Contagem-MG, 07 de novembro de 2019.

João Marques de Vasconcelos

AV-22-152636 - (Prenotação n. 488979 - Data: 26/11/2019) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 201911.2210.00999719-IA-680, importado em 22 de novembro de 2019, por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00114243120185180083. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DHI/09970. Código de Segurança: 0693-8209-2216-6259). Contagem-MG, 02 de dezembro de 2019.

João Marques de Vasconcelos

AV-23-152636 - (Prenotação n. 492875 - Data: 06/03/2020) - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponibilidade averbada na AV-22, liberada pelo protocolo CNIB nº 202003.0508.01083432-TA-950, importado em 05 de março de 2020, por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Aparecida de Goiânia, GO, processo nº. 00114243120185180083. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DOA/99367. Código de Segurança: 8761-7723-8042-5224). Contagem-MG, 09 de março de 2020.

João Marques de Vasconcelos

AV-24-152636 - (Prenotação n. 509751 - Data: 23/04/2021) - **INDISPONIBILIDADE** - MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 02.782.071/0001-19 - Indisponível pelo protocolo CNIB nº 202104.1915.01569622-IA-009, importado em 19 de abril de 2021, por determinação da 3ª Vara do Trabalho de Uberlândia, MG, processo nº. 00109837020195030103. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EQT/44723. Código de Segurança: 4240-0591-5822-4324). Contagem-MG, 17 de maio de 2021.

João Marques de Vasconcelos

AV-25-152636 - (Prenotação n. 509514 - Data: 20/04/2021) - **AJUIZAMENTO** - Certifico que, conforme Certidão da Escrivã Judicial da 4ª Vara Cível da Comarca de Contagem, MG, de 11 de março de 2021, extraída dos autos nº 5012048-59.2019.8.13.0079, fica anotado o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sendo exequente BANCO DO BRASIL S/A, e executados MEGAFORT DISTRIBUIDORA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA e outros. Valor da causa: R\$27.512.284,92. Fica arquivada. (Emol.: R\$18,80, Tx. Fisc.: R\$5,91, Total: R\$24,71. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: ESN/08165. Código de Segurança: 0870-7843-4619-6717). Contagem-MG, 11 de junho de 2021.

João Marques de Vasconcelos

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 05 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 17/11/2021.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Pedido Certidão Nº: 21/41723
Selo de Consulta Nº FFG78285
Código de Segurança: 6591.3158.3395.0079
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS
Emol.: R\$ 20,68 + TFJ: R\$ 7,30 = Valor Final: R\$ 27,98 - ISS: 0,98



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site www.crimg.com.br, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.

17/11/2021
08:53



Código para validação: MG20211112900485518
Assinado digitalmente por: JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS
Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site www.crimg.com.br.

VEÍCULOS A SEREM ALIENADOS			
PLACAS	MODELO	ANO FABRICAÇÃO	VALOR (R\$)
KYH4543	FH400 4 X 2T	2009	186.222,00
HBG5994	SCANIA 124 360	2005	139.939,00
HDI1496	MERCEDES AXOR 2040S	2005	101.036,00
KNV8204	IVECO STRALLIS	2008	136.490,00
NWM7214	ACTROS 2546 LS	2010	115.255,00
KQQ3406	IVECO STRALLIS	2008	136.490,00
KNU3204	IVECO STRALLIS	2008	136.490,00
KXI2558	FH12 440 4 X 2T	2009	186.222,00
KXK2952	FH12 440 4 X 2T	2009	186.222,00
KXH3240	FH12 440 4 X 2T	2009	186.222,00
LTT3006	CARRETA LS FACCHINI	2009	165.000,00
HDI1295	CARRETA LS FACCHINI	2009	165.000,00
HDI1560	CARRETA LS FACCHINI	2009	165.000,00
HDI1561	CARRETA LS FACCHINI	2009	165.000,00
HDI1293	CARRETA LS FACCHINI	2009	165.000,00
DIK5785	CELTA	2010	5.000,00
HFN9923	GOL BRANCO	2007	5.000,00
HFN7888	GOL PRATA	2007	5.000,00
GRF9842	PALIO PRATA	2009	4.000,00
HFC4213	KOMBI	2010	4.000,00
HAV4518	KOMBI	2010	4.000,00
KYG3014	FH 400	2009	186.222,00
KYH4544	FH 400	2009	186.222,00
KYH4547	FH 400	2009	186.222,00
HDI1496	AXOR	2005	101.092,00
KYG3015	FH 400	2009	186.222,00
KYH4546	FH 400	2009	186.222,00
KYH4545	FH 400	2009	186.222,00
NWM7124	ACTROS 2546 LS	2010	242.360,00
ONR8287	FH460	2013	282.793,00
NWI3673	915C	2010	123.423,00
ONR8327	FH 460	2010	270.301,00
NLN8079	ACTROS 2546 LS	2010	242.360,00
HKW5852	9.150	2009	110.119,00
HOA1036	915	2009	119.566,00
HMV4763	13.180	2010	113.117,00
KXE7944	915C	2009	119.566,00
HMV4622	13.180	2009	129.828,00
HKW5868	9.150	2009	110.119,00
HOA1029	MB 915C	2009	119.566,00
HXN2516	PALIO PRATA	2006	5.000,00
HMV4521	VW 13.180	2009	129.828,00
GYM5863	RANGER	2005	10.000,00
HKW5902	FIORINO	2012	5.000,00
HMQ0398	FIORINO	2012	5.000,00



HOA1698		13.180	2009	129.828,00
HMV4768		13.180	2009	129.828,00
HDI1561	CARRETA SR FACCHINI		2006	65.000,00
HDI1295	CARRETA RANDON		2006	120.000,00
GYB9739	124 - 360		2001	116.121,00
ONR8247	FH 460		2013	274.295,00
KXS2761		915	2009	119.566,00
HKW5934		9.150	2009	110.119,00
HKW5869		9.150	2009	110.119,00
HMV4547		13.180	2009	129.828,00
HMV4599		13.180	2009	129.828,00
HMV4605		13.180	2009	129.828,00
HMV4608		13.180	2009	129.828,00
HMV4619		13.180	2009	129.828,00
HMV4757		13.180	2009	129.828,00
HMV4758		13.180	2009	129.828,00
HMV4759		13.180	2009	129.828,00
HMV4761		13.180	2009	129.828,00
HMV4767		13.180	2009	129.828,00
HMV4769		915	2009	119.566,00
NWI3763		915	2009	119.566,00
HMV4526		13.180	2009	129.828,00
HEL6132	PALIO PRATA		2006	3.000,00
HMV4546		13.180	2009	129.828,00
HMV4549		13.180	2009	129.828,00
HMV4620		13.180	2009	129.828,00
HMV4765		13.180	2009	129.828,00
HMV4766		13.180	2009	129.828,00
HMV4769		13.180	2009	129.828,00
KWO3020		915	2009	119.566,00
KVE8590		915	2009	119.566,00
HKW5937		9.150	2009	110.119,00
KEQ2071		13.180	2001	70.858,00
KEJ2685	SEMI REBOQUE		2001	120.000,00
KRV1358	SEMI REBOQUE		2010	120.000,00
LTB2877	SEMI REBOQUE		2010	120.000,00
HDI1294	SEMI REBOQUE		2006	120.000,00
LLB9968	SEMI REBOQUE		2010	120.000,00
HDI1555	SEMI REBOQUE		2006	120.000,00
HDI1553	SEMI REBOQUE		2006	120.000,00
KRA3775	SEMI REBOQUE		2010	120.000,00
KVF5994	SEMI REBOQUE		2010	120.000,00
HDI1558	SEMI REBOQUE		2006	120.000,00
KXE7944	915 C		2009	119.566,00
HKW5862		9.150	2009	110.119,00
LUP3463	915 C		2009	119.566,00
KXL3870	915 C		2009	119.566,00
KQU1258	915 C		2009	119.566,00
HKW5856		9.150	2009	110.119,00
NFZ0341	915 C		2005	119.566,00



KXE2882	915 C	2009	119.566,00
NGA5738	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NFZ0601	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
HFC7206	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7157	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7435	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
NGA5788	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5768	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5598	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5528	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5848	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5668	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5838	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5738	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5698	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NGA5728	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NFZ0771	M.BENZ 915C/37	2005	82.055,00
NFZ0521	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
NFZ0541	M.BENZ ATEGO 1718	2005	82.055,00
HFC7204	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7208	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7235	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7430	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7432	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7434	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7446	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7447	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7443	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7452	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7683	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC7654	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HFC8221	M.BENZ ATEGO 1718	2006	100.005,00
HID5390	TOYOTA 4X4 HYLUX	2008	74.690,00







