


## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO”

### CAPA RESUMO

Endereço do imóvel <b>Sítio Cacimbas e Fazenda Talismã – Zona rural</b>																						
Cidade <b>Capim Branco</b>	UF <b>MG</b>																					
Objetivo da Avaliação <b>Determinar o valor de mercado</b>																						
Finalidade da Avaliação <b>Renegociação de dívidas</b>																						
Solicitante e/ou Interessado <b>Conservo Serviços Gerais Ltda.</b>																						
Proprietário <b>Juliana Vilanova Monken e outros</b>																						
Tipo de Imóvel <b>Imóvel Rural</b>		Área Total do Imóvel:																				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">11.262</td> <td style="text-align: center;">Fazenda Talismã</td> <td style="text-align: center;">40,8665</td> <td style="text-align: center;">ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11.457</td> <td style="text-align: center;">Sítio Cacimbas</td> <td style="text-align: center;">14,0532</td> <td style="text-align: center;">ha</td> </tr> </table>	11.262	Fazenda Talismã	40,8665	ha	11.457	Sítio Cacimbas	14,0532	ha												
11.262	Fazenda Talismã	40,8665	ha																			
11.457	Sítio Cacimbas	14,0532	ha																			
Metodologia <b>Método Evolutivo</b>		Especificação (Fundamentação) <b>Fundamentação II</b>																				
Pressupostos e Ressalvas – vide item 13 <b>Deve-se destacar que a avaliação foi realizada considerando a área constante na matrícula do imóvel.</b>																						
<u>Resultados da Avaliação:</u>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">MATRÍCULA</th> <th style="width: 25%;">DENOMINAÇÃO</th> <th style="width: 25%;">VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</th> <th style="width: 15%;">VALOR TOTAL TERRA NUA</th> <th style="width: 20%;">VALOR TOTAL (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.262</td> <td>Fazenda Talismã</td> <td>3.839.917,88</td> <td>4.123.429,85</td> <td><b>7.963.000,00</b></td> </tr> <tr> <td>11.457</td> <td>Sítio Cacimbas</td> <td>0,00</td> <td>1.842.374,52</td> <td><b>1.842.000,00</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>VALOR TOTAL</b></td> <td><b>9.805.000,00</b></td> </tr> </tbody> </table>			MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO	VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	VALOR TOTAL TERRA NUA	VALOR TOTAL (R\$)	11.262	Fazenda Talismã	3.839.917,88	4.123.429,85	<b>7.963.000,00</b>	11.457	Sítio Cacimbas	0,00	1.842.374,52	<b>1.842.000,00</b>	<b>VALOR TOTAL</b>				<b>9.805.000,00</b>
MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO	VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	VALOR TOTAL TERRA NUA	VALOR TOTAL (R\$)																		
11.262	Fazenda Talismã	3.839.917,88	4.123.429,85	<b>7.963.000,00</b>																		
11.457	Sítio Cacimbas	0,00	1.842.374,52	<b>1.842.000,00</b>																		
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>9.805.000,00</b>																		
Responsável Técnico <b>Guilherme Maranhão</b>	CPF <b>975.365.556-87</b>	Formação <b>Eng. Civil / Téc. em Agropecuária</b>	CREA <b>78.359/D</b>	IBAPE MG <b>858</b>																		
Empresa <b>Maranhão Engenharia Ltda</b>		CNPJ <b>06.945.697/0001-50</b>																				

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO”**

### **1. SOLICITANTE**

Conservo Serviços Gerais Ltda.

### **2. PROPRIETÁRIO**

De acordo com a matrícula no registro de imóvel o proprietário do imóvel é Juliana Vilanova Monken, Marcio Vilanova Monken e Marcelo Vilanova Monken.

### **3. OBJETO E FINALIDADE DO LAUDO**

Estimativa de valor de mercado para renegociação de dívida.

Imóvel: Sítio Cacimbas com 14,0532 ha

Fazenda Talismã com 40,8665 ha

Endereço: Zona rural do município de Capim Branco, Estado de Minas Gerais.

### **4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, listadas no item 7 deste laudo de avaliação e baseia-se na documentação fornecida:

- Matrícula número 11.457, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Matozinhos/MG.
- Matrícula número 11.262, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Matozinhos/MG.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

### **5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **5.1. VISTORIA**

Em vistoria realizada em 29 de fevereiro de 2024, “in loco”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT, NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, seção 7.3 – Vistoria: foi realizado o levantamento do imóvel objeto e região, com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, observando: contexto urbano, localização, entorno, serviços básicos e comerciais, tendências mercadológicas, bem como suas características físicas, áreas, acessibilidade, uso das terras, benfeitorias e etc.

## 5.2. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 5.2.1. LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada na região metropolitana de Belo Horizonte, zona rural do município de Capim Branco/MG, que possui aproximadamente 10.663 habitantes.

Coordenadas Geodésicas: 19° 32' 56" S e 44° 07' 01" O

### 5.2.2. ASPECTOS FÍSICOS

A topografia predominante da região é ondulada, com superfície seca.

### 5.2.3. SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

O solo é de boa qualidade tendo fertilidade mediana, com cobertura vegetal em pastagens formadas, e matas nativas, sendo rica em recursos hídricos.

A ocupação da região é predominantemente de propriedades rurais, voltadas para pecuária.

### 5.2.4. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

O imóvel tem o potencial voltado para a criação de cavalos e produção de feno.

## 5.3. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula	Endereço	Área	
11.262	Fazenda Talismã	40,8665	ha
11.457	Sítio Cacimbas	14,0532	ha

EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS - FAZENDA TALISMÃ			
Item	Descrição	Edificação	Área Equivalente (m²)
1	<b>Casa Sede</b> (Varanda, sala, cozinha, duas despensas, circulação, dois banheiros, área de serviço, cinco suítes com closet, duas suítes)	Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, piso em porcelanado, portas de madeira, esquadrias de madeira, áreas molhadas em cerâmica extra/porcelanato, telhado em estilo colonial.	406,89
2	<b>Casa de Hóspedes</b> (Varanda, sala, cozinha, duas suítes, dois quartos e um banheiros social)	Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, piso em cerâmica, portas de madeira, esquadrias de madeira, áreas molhadas em cerâmica, telhado em estilo colonial.	214,75
3	<b>Piscina</b>	Estrutura em concreto armado.	54,81
4	<b>Casa Colono 1</b> (1 suíte, 1 quarto, sala, cozinha, banheiros social e varanda)	Estrutura geral em concreto armado, laje pré-moldada, fechamento em alvenaria, piso em cerâmica, portas de madeira/ferro, esquadrias madeira/ferro, áreas molhadas em cerâmica, telhado em telhas de barro.	111,13
5	<b>Deposito</b>	Piso cimentado, telhado com engradamento de madeira e telhas de fibrocimento	101,70
6	<b>Tronco e farmacia</b>	Varandão com piso cimentado e telhado em telhas galvanizadas, com fechamento parcial em alvenaria e esquadria de ferro	77,82
7	<b>Baias</b> (4 fechadas e 6 abertas)	Varandão em estrutura de madeira, piso cimentado e telhado colonial	327,03
8	<b>Casa Colono 2</b> (3 quartos, sala, cozinha, banheiros social e varanda)	Estrutura geral em concreto armado, laje pré-moldada, fechamento em alvenaria, piso em cerâmica, portas de madeira/ferro, esquadrias madeira/ferro, áreas molhadas em cerâmica, telhado em telhas de barro.	86,98
9	<b>Casa Colono 3</b> (sala, cozinha, banheiro social e quarto)	Estrutura geral em concreto armado, sem laje, fechamento em alvenaria, piso cimentado, portas de madeira, esquadrias madeira, telhado em telhas de barro.	30,83
10	<b>Galpão Baias 1</b> (11 baias fechadas, 3 abertas e 1 deposito de ração)	Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, telhado em telhas de barro	399,00
11	<b>Galpão Baias 2</b> (8 baias fechadas)	Estrutura geral em concreto armado, fechamento em alvenaria, telhado em telhas de barro	210,00
12	<b>Apresentador</b> (área de lazer com varanda, dois banheiros e cozinha gourmet)	Varandão com piso cerâmico, estrutura de madeira/concreto, telhado colonial, laje nos banheiros.	56,81
13	<b>Galpão Feno</b>	Estrutura metálica, telhas galvanizadas, fechamento em blocos de concreto	340,43
14	<b>Garagem</b> (garagem e três cômodos e um banheiro)	Estrutura de madeira, telha colonial e piso concreto grosso. cômodos e banheiro fechamento em alvenaria e laje pré-moldada	179,38
15	<b>Deposito de veneno</b>	Estrutura geral em concreto armado, sem laje, fechamento em alvenaria, portas de ferro, esquadrias ferro	16,02
<b>TOTAL</b>			<b>ÁREA TOTAL 2.613,56</b>

## 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O cenário econômico mundial enfrenta um ano de incertezas com perspectivas de crescimento moderado decorrentes de conflitos geopolíticos, recursos restritos para financiamentos e o mercado de trabalho demonstra um impacto perturbador com o avanço da inteligência artificial.

No Brasil a projeção é de crescimento num ritmo muito aquém das necessidades do País e o fator político com eleições municipais reduzem as atividades do poder público no segundo semestre.

O imóvel possui localização privilegiada com liquidez classificada como média.

## 7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Na elaboração deste Laudo de Avaliação, foram obedecidas, sempre que possível, as diretrizes básicas, definições, conceitos, procedimentos gerais, terminologia, definições, descrição das atividades básicas, metodologias básicas, especificação das avaliações, requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, fixadas nas seguintes Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1 - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos;

### 7.1. Metodologia Aplicável:

#### 7.1.1. Terra Nua:

Para a elaboração dos trabalhos avaliatórios foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. NBR 14653-1: 2019, seção 7.2.1.

#### 7.1.2. Benfeitorias:

Foi realizado o Custo de reedição utilizando dos preceitos do “Método da Quantificação de Custo: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

NBR 14653-1:2019, seção 7.3.2.

## 7.2. PESQUISA DE VALORES

Foi realizada pesquisa de mercado, no intuito, de compor uma amostra representativa de dados de mercado, com características, tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel avaliando e à região estudada para aferirmos o valor m<sup>2</sup> na região. Os dados foram pesquisados junto a imobiliárias, corretores, sendo utilizados na modelagem aqueles relevantes e determinantes na formação do valor, observando as relações entre si e com o termo dependente.

No Anexo III encontra-se a lista de dados utilizados nos cálculos avaliatórios.

## 8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Para obter o valor de mercado foi desenvolvida pesquisa, voltada para imóveis com as características mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Tratamento dos Dados: Estatística Inferencial

Encontram-se nos anexos o Tratamento dos Dados, Memorial de Cálculo e Resultados Estatísticos.

## 9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado por:  $V = (V_{\text{TERRENO}} + C_{\text{EDIFICAÇÕES}}) \times FC$ , onde FC é o fator de comercialização.

Será adotado o Fator de Comercialização de 1,0, arbitrado, pois não há dados disponíveis em oferta ou transacionados que forneça parâmetros para calcular o Fato de Comercialização, ou até mesmo estimar, considerando a situação presente no mercado imobiliário que justificasse o uso do FC.

Então, temos:

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO	VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	VALOR TOTAL TERRA NUA	VALOR TOTAL (R\$)
11.262	Fazenda Talismã	3.839.917,88	4.123.429,85	<b>7.963.000,00</b>
11.457	Sítio Caciombas	0,00	1.842.374,52	<b>1.842.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>9.805.000,00</b>

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFÊRENCIA

Considerando os cálculos apresentados, as características do imóvel, sua localização, e o mercado no qual está inserido, conclui-se que o valor de mercado é nesta data R\$ 9.805.000,00 (nove milhões oitocentos e cinco mil reais).

## 11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Concluimos que as informações prestadas foram suficientes e coerentes para a elaboração deste trabalho.

## 12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo foi elaborado com observância aos princípios dos códigos de ética profissional do CONFEA, e de acordo com as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, constando de 06 (seis) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada, além dos anexos listados abaixo.

## 13. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II - CROQUI LOCALIZAÇÃO

ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

ANEXO IV - TRATAMENTO DOS DADOS / MEMORIAL DE CÁLCULO E RESULTADOS  
ESTATÍSTICOS

ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO AVALIANDO

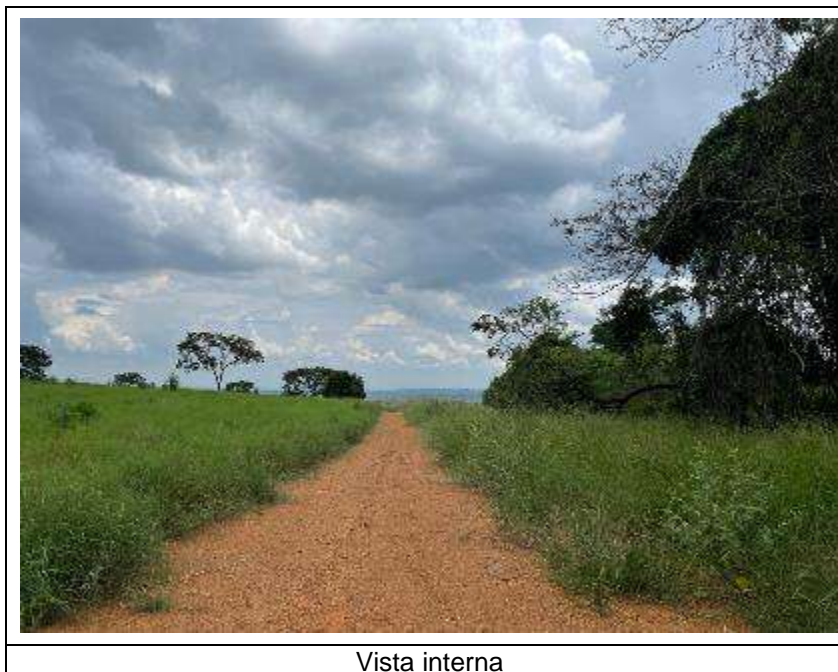
ANEXO VII - ART

Juiz de Fora, 20 de março de 2024.

GUILHERME MARANHÃO  
ENG. CIVIL/TÉC. AGROPECUÁRIA  
CREA N°. 78359/D-MG  
IBAPE MG n° 858

## ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

### MATRÍCULA 11.457

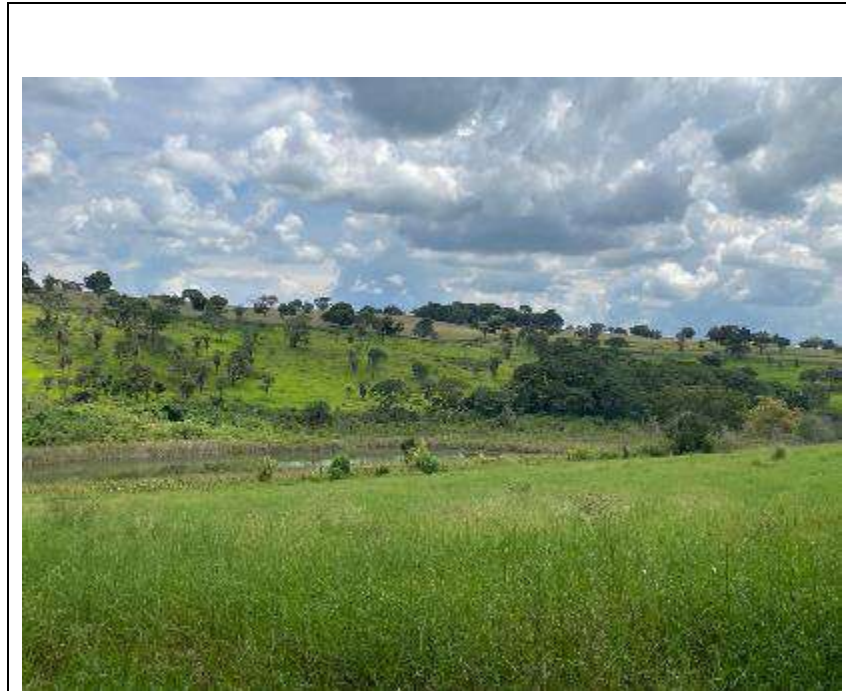




Vista interna



Vista interna



Vista interna – açude.



Vista interna



Estrada de acesso.



Açude.

**MATRÍCULA 11.262**



Estrada interna e Palmeira Imperial.



Complexo de casas.



Piscina e Casa de Hóspedes.



Casa Sede



Sala / Cozinha



Cozinha



Área de Serviço



Quarto



Quarto



Quarto



Quarto



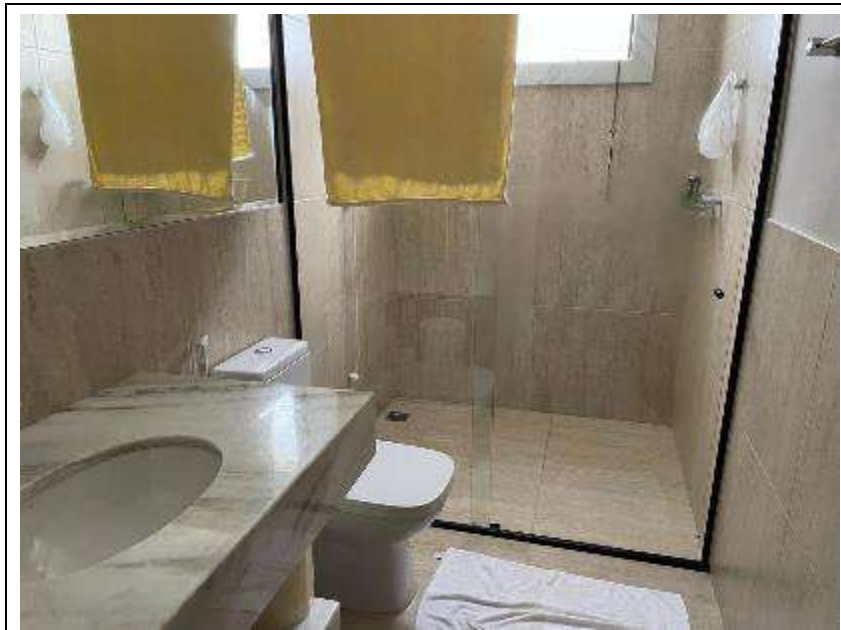
banheiro



Banheiro



banheiro



Banheiro



Cozinha



Baias



Baias



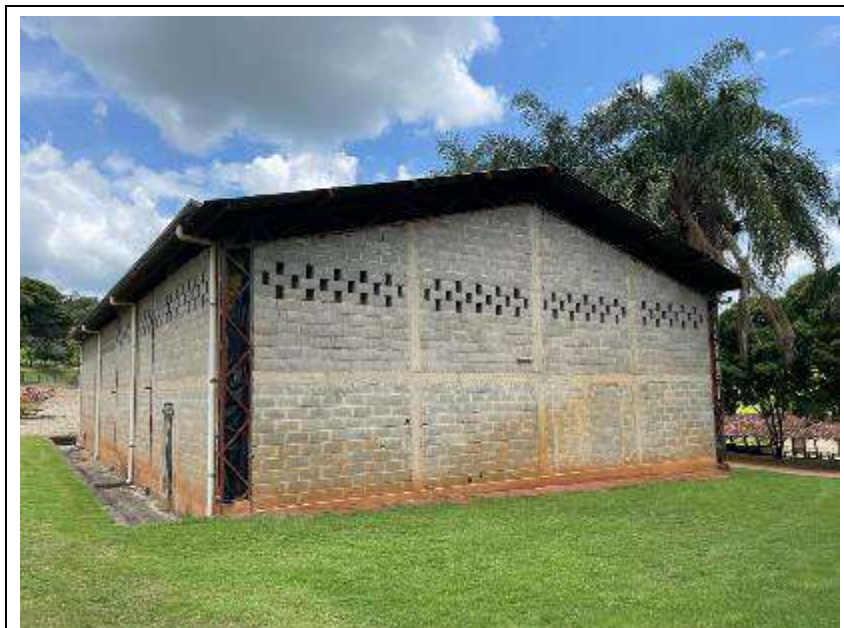
Baia – vista interna.



Piquete



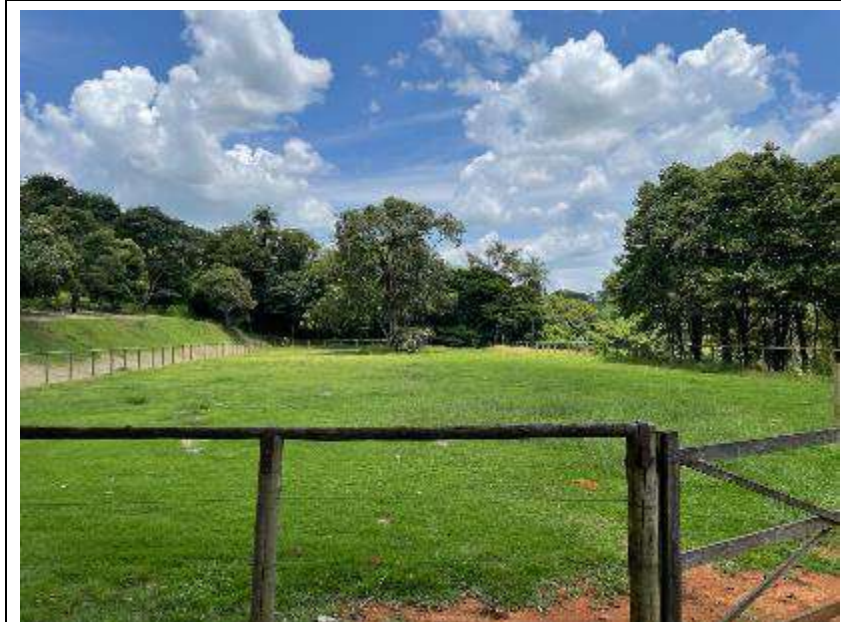
Galpão feno



Galpão feno



Garagem



Pista

## ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



### ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

Dado	Município	Informante	Telefone	Área (ha)	Área (m <sup>2</sup> )	Uso Terras	Beneficiarias	Valor total	Valor unitário
1	Capim Branco	HG Imóveis	(31) 99993-0535	43,50	435.000,00	1	2	4.400.000,00	10,11
2	Capim Branco	Jose Luiz Fazendas	(35) 99973-2021	24,09	240.900,00	2	2	4.300.000,00	17,85
3	Capim Branco	Aleixo Imóveis	(31) 98853-5761	43,50	435.000,00	1	2	4.500.000,00	10,34
4	Capim Branco	Morata Imóveis	(31) 4109-1009	44,00	440.000,00	1	2	4.200.000,00	9,55
5	Capim Branco	Ativa Imóveis	(34) 99920-1717	7,00	70.000,00	2	1	2.100.000,00	30,00
6	Pedro Leopoldo	Classica Imoveis	(31) 99167-7317	15,00	150.000,00	2	1	1.850.000,00	12,33
7	Pedro Leopoldo	terrenosnaroca.com.br	(37) 99863-3396	13,10	131.000,00	2	1	1.650.000,00	12,60
8	Pedro Leopoldo	Dalton Aquiles Imóveis	(31) 3624-2469	13,00	130.000,00	1	1	1.500.000,00	11,54
9	São Gonçalo	Andreia Safira	(37) 99802-5454	2,00	20.000,00	2	2	1.600.000,00	80,00
10	Florestal	Espaço Imóveis	(37) 3231-2233	11,32	113.200,00	1	2	950.000,00	8,39
11	Curvelo	Marcos Júnior	(38) 99915-7367	1.780,00	17.800.000,00	2	2	124.600.000,00	7,00
12	Curvelo	Marcos Júnior	(38) 99915-7367	615,00	6.150.000,00	1	1	18.450.000,00	3,00
13	Curvelo	Marcos Júnior	(38) 99915-7367	2.580,00	25.800.000,00	1	1	150.000.000,00	5,81
14	Felixlândia	Marcos Júnior	(38) 99915-7367	1.090,00	10.900.000,00	1	1	15.000.000,00	1,38

\*

\*

## ANEXO IV

### TRATAMENTO DOS DADOS / MEMORIAL DE CÁLCULO E RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Para obter o valor de mercado, foi desenvolvido modelo estatístico no intuito de fundamentar este trabalho, onde se procurou direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com as características as mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Foram então utilizadas às informações fornecidas para estimativa do valor de mercado e as mesmas encontram-se em anexo.

#### 1 ESTIMATIVA DE VALOR DA TERRA NUA

Foram consideradas três variáveis independentes: Área, Uso Terras, Benfeitorias, e uma variável dependente, Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>), assim definidas:

Área: variável quantitativa, representada pela área da propriedade e dos dados pesquisados, expressa em metros quadrados.

Uso Terras: variável que classifica a capacidade de uso das terras, observando as características dominantes no avaliando, nas pesquisas e respectivas regiões. Adotando a classe que predomina no imóvel.

CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS POR CAPACIDADE DE USO		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação	100
II	Terras cultiváveis aparentemente com problemas simples de conservação	95
III	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas complexos de conservação	75
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação	55
V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento sem necessidade de práticas especiais de conservação	50
VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação	40
VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas complexos de conservação	30
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou (re)florestamento podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água	20

Tabela – capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984).

Escala adotada:

- 1- Classe III - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas complexos de conservação
- 2- Classe I - Terras cultiváveis sem problemas especiais de conservação

Benfeitorias: variável na forma dicotômica, que indica e quantifica as benfeitorias não reprodutivas existente nos imóveis.

2 – Complexo de edificações e benfeitorias que compreende Casa Sede, Casas de Colono, Equipamentos de Lazer, Estábulo com estruturas para produção leiteira (sala de ordenha, etc.), Curral para pecuária de corte, dentre outras.

1 – Básico - Casa Sede, Casa de Colono e Curral ou Estábulo

Valor Unitário: variável dependente, correspondente ao valor do imóvel expresso em R\$/m<sup>2</sup>.

*No caso das pesquisas foram considerados os valores com desconto de 10%, no intuito de retirar dos imóveis colocados em oferta no mercado os acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador.*

O valor final da avaliação em função do tratamento estatístico adotado está dentro do intervalo de confiança de 80%.

Para a estimativa de valor foi utilizado o programa de regressão linear, SisDEA Windows, com os resultados apresentados abaixo:

Dados considerados: 12

Variáveis consideradas: 4

Parâmetros adotados – Matrícula nº 11.262 – Fazenda Talismã

Área	408.665,00 m <sup>2</sup>
Uso Terras	2
Benfeitorias	1

Valor Unitário	R\$ 8,78 /m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------

Intervalo de Confiança:

Valor Unitário Mínimo (18,10%): R\$ 7,19 /m<sup>2</sup>

Valor Unitário Máximo (22,10%): R\$ 10,72 /m<sup>2</sup>

**DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

Utilizando-se dos cálculos acima e atendendo a NBR 14.653-3, tem-se a substituição dos atributos acima para a estimativa de valor unitário médio para o imóvel avaliando, bem como o Campo de Arbítrio (15%).

Valor Unitário Mínimo = R\$ 7,46 /m<sup>2</sup>

Valor Unitário Máximo = R\$ 10,09 /m<sup>2</sup>

Parâmetros adotados – Matrícula nº 11.457

Área	140.532,00 m <sup>2</sup>
Uso Terras	2
Benfeitorias	1

Valor Unitário	R\$ 13,11/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------

Intervalo de Confiança:

Valor Unitário Mínimo (16,38%): R\$ 10,96/m<sup>2</sup>

Valor Unitário Máximo (19,59%): R\$ 15,68/m<sup>2</sup>

**DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

Utilizando-se dos cálculos acima e atendendo a NBR 14.653-3, tem-se a substituição dos atributos acima para a estimativa de valor unitário médio para o imóvel avaliando, bem como o Campo de Arbítrio (15%).

Valor Unitário Mínimo = R\$ 11,14/m<sup>2</sup>

Valor Unitário Máximo = R\$ 15,08/m<sup>2</sup>

## TOMADA DE DECISÃO E CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

Para o cálculo do valor de mercado, do imóvel denominado Fazenda Talismã, foi adotado o valor unitário máximo do campo de arbítrio, pois trata-se de propriedade que possui estradas interna de pedra fincada, meio fio em concreto, toda formada para produção de feno, 103 palmeiras imperial, plantação de coco (34 coqueiros), piso em concreto liso entre e ao redor dos galpões / baias.

Já para o Sítio Cacimbas foi adotado o valor médio.

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
11.262	Fazenda Talismã	408.665,00	10,09	4.123.429,85
11.457	Sítio Cacimbas	140.532,00	13,11	1.842.374,52
VALOR TOTAL				5.965.804,37

## 2 CUSTOS DE REEDIÇÃO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O custo de reedição das edificações é dado por:

$C = A \times Vu \times Kd \times \% Adeq. \times BDI$ , onde:

**A – área (m<sup>2</sup>):** Área da benfeitoria expressa em metros quadrados.

**Vu – R\$/m<sup>2</sup>** - SINDUSCON-MG / FEVEREIRO DE 2024. Sendo utilizado o custo unitário por metro quadrado de construção, calculado de acordo com metodologia determinada pela ABNT: NBR 12.721:2006, que representa o custo parcial da obra e não o global, ou seja, não leva em consideração os demais custos adicionais. Tem objetivo de servir como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. De acordo com a ABNT: NBR 12.721:2006, o lote básico de insumos é composto de materiais de construção, mão de obra, despesas administrativas e equipamentos.

Para os projetos foram consideradas aproximações quanto as características das edificações.

### **Kd - fator de depreciação (Ross Heidecke)**

Seguindo os preceitos da Depreciação pelo método Ross Heidecke, considerando a vida útil da edificação de acordo com sua tipologia, sua idade estimada e seu estado de conservação. Calculados de acordo com as tabelas abaixo, obtendo o fator de depreciação.

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

Produto	Vida útil (anos)
Apartamentos	50
Bancos	67
Residências	60
Fábricas	50
Garagens	60
Celeiros	75
Hotéis	50
Paióis	67
Edifícios de escritórios	67
Lojas	67
Teatros	50
Armazéns	75

<p>Casa Sede</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,891</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	11	Estado avaliando:	1,5	K avaliando:	0,891	<p>Casa de Hóspedes</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,732</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,732	<p>Piscina</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,732</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,732	<p>Casa Colono 1</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,690</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2,5	K avaliando:	0,690
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	11																																		
Estado avaliando:	1,5																																		
K avaliando:	0,891																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,732																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,732																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2,5																																		
K avaliando:	0,690																																		
<p>Deposito</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,690</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2,5	K avaliando:	0,690	<p>Tronco e farmacia</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>75</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,744</td></tr> </table>	Vida útil produto:	75	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2,5	K avaliando:	0,744	<p>Baias</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>75</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>13</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,875</td></tr> </table>	Vida útil produto:	75	Idade avaliando:	13	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,875	<p>Casa Colono 2</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,732</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,732
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2,5																																		
K avaliando:	0,690																																		
Vida útil produto:	75																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2,5																																		
K avaliando:	0,744																																		
Vida útil produto:	75																																		
Idade avaliando:	13																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,875																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,732																																		
<p>Casa Colono 3</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,502</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	3,5	K avaliando:	0,502	<p>Galpão Baias 1</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,732</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,732	<p>Galpão Baias 2</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>13</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,848</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	13	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,848	<p>Apresentador</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,868</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	11	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,868
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	3,5																																		
K avaliando:	0,502																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,732																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	13																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,848																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	11																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,868																																		
<p>Galpão Feno</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>75</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>22</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,789</td></tr> </table>	Vida útil produto:	75	Idade avaliando:	22	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,789	<p>Garagem</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>13</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,800</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	13	Estado avaliando:	2,5	K avaliando:	0,800	<p>Deposito de veneno</p> <table border="1"> <tr><td>Vida útil produto:</td><td>60</td></tr> <tr><td>Idade avaliando:</td><td>11</td></tr> <tr><td>Estado avaliando:</td><td>2</td></tr> <tr><td>K avaliando:</td><td>0,868</td></tr> </table>	Vida útil produto:	60	Idade avaliando:	11	Estado avaliando:	2	K avaliando:	0,868									
Vida útil produto:	75																																		
Idade avaliando:	22																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,789																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	13																																		
Estado avaliando:	2,5																																		
K avaliando:	0,800																																		
Vida útil produto:	60																																		
Idade avaliando:	11																																		
Estado avaliando:	2																																		
K avaliando:	0,868																																		

**BDI** – Benefícios e Despesas Indiretas, utilizado, pois os preços apresentados nas composições de custo refletem somente “as despesas diretamente empregadas na execução de cada serviço”. Do ponto de vista prático, na composição do preço final de um serviço, o BDI é utilizado para reembolsar o construtor pelas despesas não calculadas no custo direto, explícito na planilha de orçamento, tais como impostos, despesas administrativas, encargos financeiros, custos indiretos, etc., além de remunerar o lucro.

Será adotado o BDI de 22%, justificado, para construção de edifícios, conforme estudo estatístico desenvolvido pelo TCU.

**% adeq padrão** – percentual de adequação do projeto / acabamento em relação às especificações dos Projetos e dos Acabamentos do CUB/SINDUSCON-MG. Que conforme definição da ABNT os projetos-padrão, são: “Projetos selecionados para representar os diferentes tipos de edificações, que são usualmente objeto de incorporação para construção em condomínio e conjunto de edificações, definidos por suas características principais.

A adequação dos imóveis foi considerada conforme estimativa de custos por etapa da obra, levando em consideração o percentual que cada etapa da obra representa no custo total, conforme publicação “Como preparar orçamentos de obras” – 2ª edição, Editora PINI.

### 3 CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS									
Fazenda Talismã									
Item	Edificação	Área		CUB (R\$/m²)		Idade / Conservação	Adequação %	BDI	Valor Total (R\$)
1	Casa Sede	406,89	m²	R1 - A	3.291,69	0,891	1,000	1,22	1.455.897,54
2	Casa de Hóspedes	214,75	m²	R1 - A	3.291,69	0,732	1,000	1,22	631.281,43
3	Piscina	54,81	m²	Orçamento	689,41	0,732	1,000	1,22	33.747,81
4	Casa Colono 1	111,13	m²	R1 - B	2.216,56	0,690	0,796	1,22	165.051,29
5	Deposito	101,70	m²	GI	1.163,60	0,690	0,654	1,22	65.148,58
6	Tronco e farmácia	77,82	m²	Orçamento	386,29	0,744	1,000	1,22	27.285,99
7	Baias	327,03	m²	Orçamento	386,29	0,875	1,000	1,22	134.855,59
8	Casa Colono 2	86,98	m²	R1 - B	2.216,56	0,732	0,796	1,22	137.047,27
9	Casa Colono 3	30,83	m²	R1 - B	2.216,56	0,502	0,801	1,22	33.518,69
10	Galpão Baias 1	399,00	m²	GI	1.163,60	0,732	0,797	1,22	330.450,06
11	Galpão Baias 2	210,00	m²	GI	1.163,60	0,848	0,797	1,22	201.482,35
12	Apresentador	56,81	m²	R1 - B	2.216,56	0,868	0,737	1,22	98.270,64
13	Galpão Feno	340,43	m²	GI	1.163,60	0,789	1,000	1,22	381.303,05
14	Garagem	179,38	m²	GI	1.163,60	0,800	0,589	1,22	119.986,05
15	Deposito de veneno	16,02	m²	R1 - B	2.216,56	0,868	0,654	1,22	24.591,54
<b>TOTAL</b>									<b>3.839.917,88</b>

### 4 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado por:  $V = (V_{\text{TERRENO}} + C_{\text{EDIFICAÇÕES}}) \times FC$ , onde FC é o fator de comercialização.

Será adotado o Fator de Comercialização de 1,0, arbitrado, pois não há dados disponíveis em oferta ou transacionados que forneça parâmetros para calcular o Fato de Comercialização, ou até mesmo estimar, considerando a situação presente no mercado imobiliário que justificasse o uso do FC.

Então, temos:

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO	VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	VALOR TOTAL TERRA NUA	VALOR TOTAL (R\$)
11.262	Fazenda Talismã	3.839.917,88	4.123.429,85	<b>7.963.000,00</b>
11.457	Sítio Cacimbas	0,00	1.842.374,52	<b>1.842.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>9.805.000,00</b>

## 5 RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Dados do modelo:	14
Dados utilizados:	12
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,96450678	0,966289829
Coef. de determinação	0,930273329	0,933716034
Desvio padrão	0,254698142	6,290009456

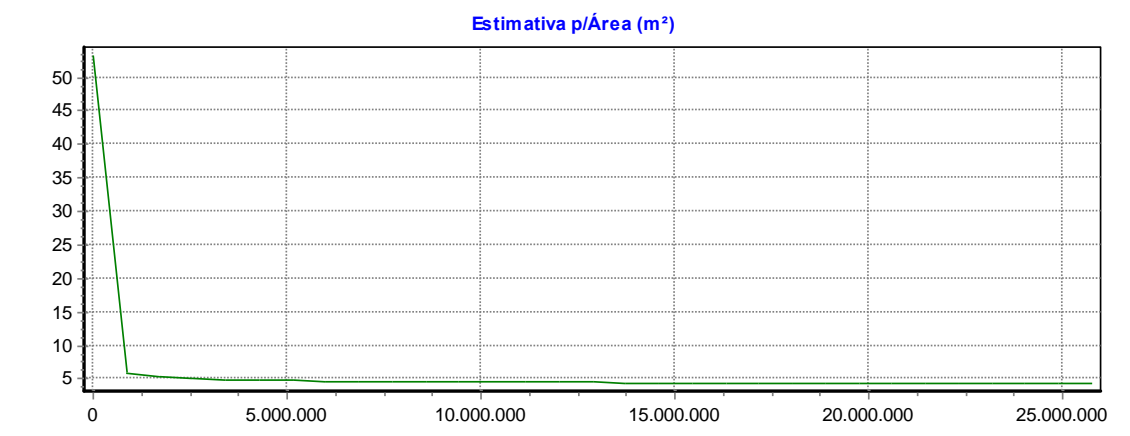
Normalidade:	[ 75, 91, 100]
--------------	----------------

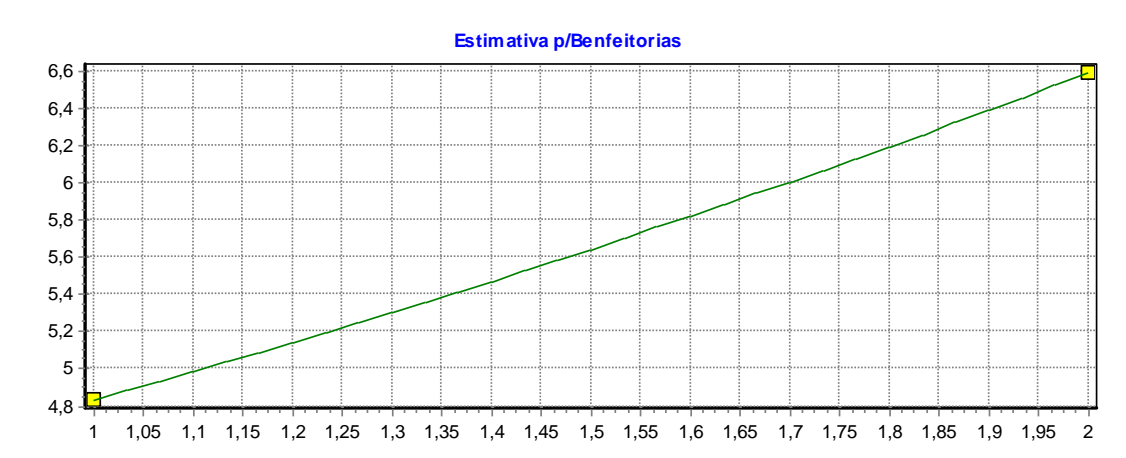
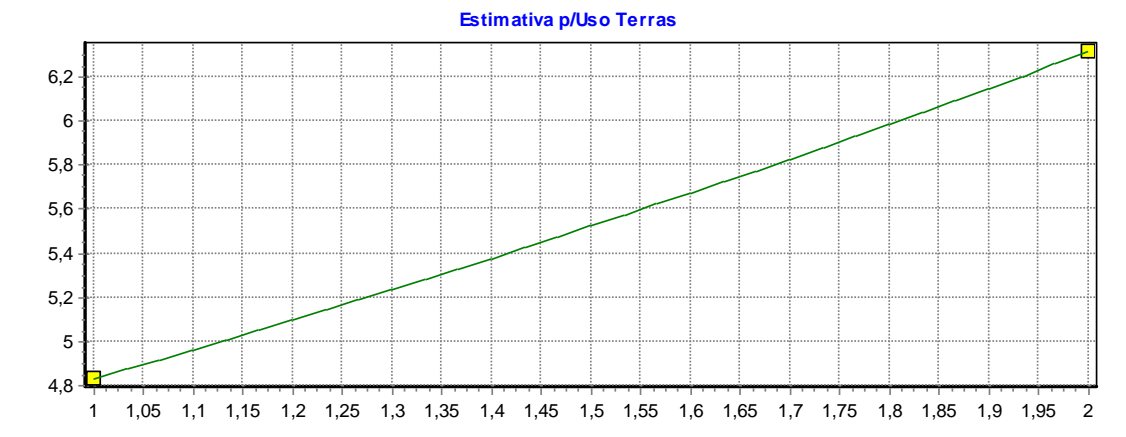
Equação:	$\text{Valor unitário} = e^{(+0,8224278283 + 363,8663169 / \text{Área (m}^2\text{)}^{1/2} + 0,2676040071 * \text{Uso Terras} + 0,3100475469 * \text{Benfeitorias})}$
----------	--

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,01	363,87	7,84	0,01	1/x <sup>1/2</sup>
Uso Terras	1,50	1,00	2,00	0,27	1,59	15,03	x
Benfeitorias	1,50	1,00	2,00	0,31	2,10	6,86	x
Valor unitário	2,49	1,10	4,38	0,82	2,55	3,42	ln(y)

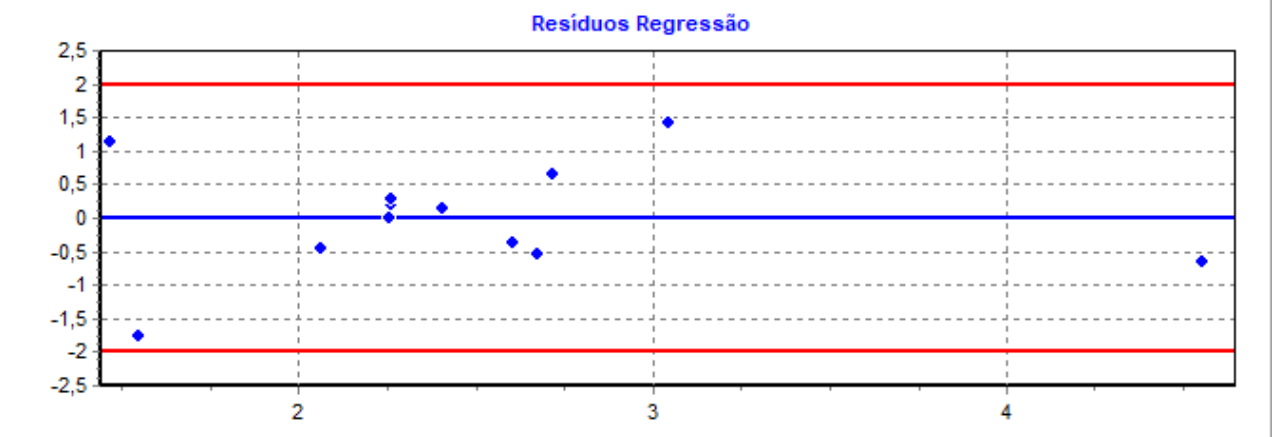
Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	6,923938207	3	2,307979402	35,57790528
Não explicada	0,518969149	8	0,064871144	
Total	7,442907356	11		

## 6 GRÁFICOS: VARIÁVEL INDEPENDENTE X VARIÁVEL DEPENDENTE

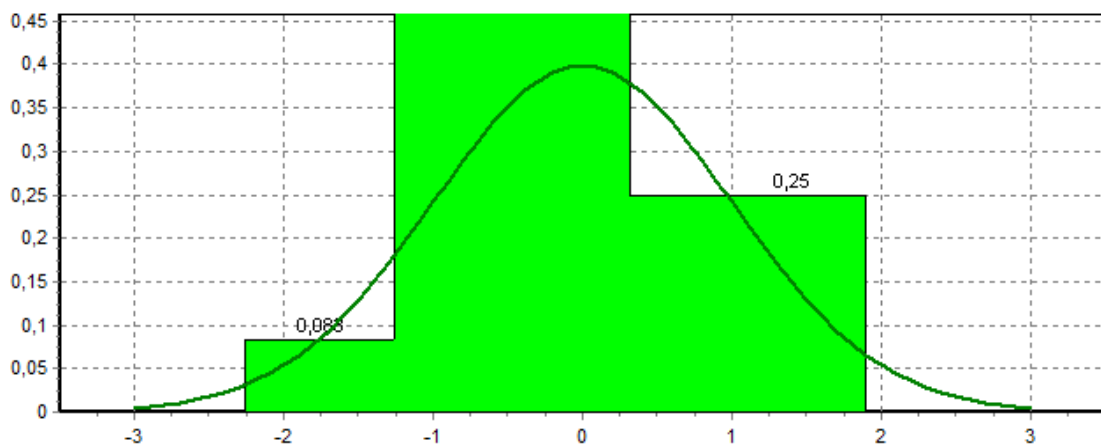
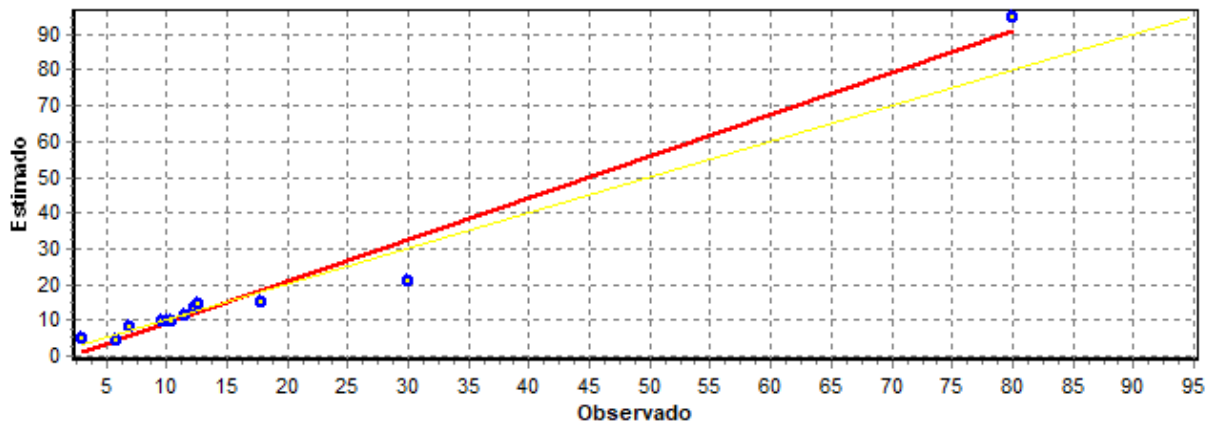




## 7 ANÁLISE DOS RESÍDUOS E ADERÊNCIA



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	2,31	2,26	0,05	2,23%	0,20
2	2,88	2,72	0,16	5,65%	0,64
3	2,34	2,26	0,07	3,18%	0,29
4	2,26	2,26	0,00	-0,09%	-0,01
5	3,40	3,04	0,36	10,53%	1,41
6	2,51	2,61	-0,10	-3,79%	-0,37
7	2,53	2,67	-0,14	-5,50%	-0,55
8	2,45	2,41	0,04	1,49%	0,14
9	4,38	4,55	-0,17	-3,85%	-0,66
11	1,95	2,06	-0,12	-6,07%	-0,46
12	1,10	1,55	-0,45	-40,80%	-1,76
13	1,76	1,47	0,29	16,36%	1,13



## ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada ao desempenho no desenvolvimento do trabalho e também com os aspectos do mercado imobiliário em que se enquadra o imóvel avaliando.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Cumprindo os preceitos da NBR 14653-3/JUN/2019, seção 9, conforme explicitado em vermelho nas tabelas da referida norma, a seguir:

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação-paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo

5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor.	1 %	2 %	5 %

**Total de pontos:15**

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Para o valor da terra nua este trabalho é classificado com Grau II de Fundamentação.

#### CLASSIFICAÇÃO DA PRECISÃO QUANTO AOS CÁLCULOS DO VALOR DA TERRA NUA

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Como o intervalo de confiança calculado foi de 40% este trabalho fica classificado como Grau II de Precisão.

## CLASSIFICAÇÃO DA FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AOS CÁLCULOS DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Tabela 1 – Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação  ou  Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação  ou  Pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação  ou  Pelo custo de formação fornecido por terceiros
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	<b>Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada</b>	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item

## CLASSIFICAÇÃO FINAL E ENQUADRAMENTO DESTA AVALIAÇÃO, CONFORME NBR 14653-3:

Tabela 9 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado <sup>a</sup> ou pelo método involutivo	<b>Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado<sup>a</sup> ou pelo método involutivo</b>	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado <sup>a</sup> ou pelo método involutivo
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	<b>Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias</b>	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias
NOTA A respeito do emprego do método involutivo, ver 8.3.				
<sup>a</sup> Admite-se a retirada prévia do valor ou custo das benfeitorias dos imóveis que compõem a amostra, para efeito da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.4.2.				

Tabela 10 — Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

**ENQUADRAMENTO DESTA AVALIAÇÃO, CONFORME NBR 14653-3:**

**Grau de Fundamentação II**

**ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO AVALIANDO**

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DE MINAS GERAIS



COMARCA DE MATOZINHOS

**Registro de Imóveis de Matozinhos/MG  
Livro 2 - Registro Geral**



**Matrícula: 11457**

11457 - 6/5/2005

-Imóvel: Uma Gleba de terras, com a área total de Sete hectares, cinqüenta e nove ares e quatorze centiares (7,59.14 ha.), situada no lugar denominado Matos, na zona rural do município de Capim Branco, Comarca de Matozinhos, parte da antiga Fazenda Olhos D'Água, que passa a ter a denominação de "Sítio Cacimbas", dentro das seguintes confrontações gerais: Confronta por seus diversos lados com a estrada municipal Capim Branco / Matos / Sete Lagoas, com terrenos de Rômulo Perez Nogueira, sucessor de Joaquim Henrique Nogueira, com terrenos de José das Neves e sua esposa Elza Costa das Neves, e com terrenos de Andrei Barbosa da Silva e Adelfio Brabosa da Silva Júnior. - Proprietário: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do CPF 186.256.816-20, residente e domiciliado em Belo Horizonte, MG. -Registros anteriores: R-7 da matrícula 503, folhas 509, e R-3 da matrícula 6.254, folhas 6.260; ambos do Livro 2, de Registro Geral, feitos em 01 de setembro de 1.998. - Referência: Averbações AV-11-503 e AV-4-6.254, respectivamente. (Emolumentos como abaixo).

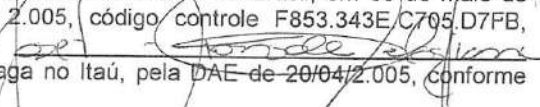
**AV-1-11457 - 6/5/2005**

-Protoc. nº 21.790 - Proprietário: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do CPF 186.256.816-20, residente em Belo Horizonte, MG. - **UNIFICAÇÃO** - Requerimento para Unificação firmado pelo proprietário, datado de 05 de maio de 2.005, instruído com planta e memorial descritivo firmados por profissional habilitado (RT Antônio de Pádua Drummond - CREA/MG 13.897/D) que ficam arquivados em Cartório, parte integrante desta averbação. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior e em nome do proprietário, sob o código: 426.040.002.186-0. -Nº do imóvel na Receita Federal - NIF: 0632192-5. Apresentado CCIR 2.000/2.001/2.002, além de Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida pela SRF, em 06/05/2.005, válida até 07/11/2.005, código controle F853.343E.C705.D7FB, devidamente verificada (ITR). O referido é verdade. Dou fé. *João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes* Oficial / Subst. (Taxa de fiscalização - paga no Itaú, pela DAE de 20/04/2.005, conforme autenticação nº 045).

**AV-2-11457 - 9/5/2005**

-Protoc. nº 21.792 - Averba-se nesta data a **RETIFICAÇÃO DE ÁREA**, a requerimento do proprietário João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do CPF 186.256.816-20, residente em Belo Horizonte, MG, e do Responsável Técnico Antônio de Pádua Drummond (Engenheiro Civil - CREA/MG 13.897/D), datado de 09/05/2.005, com base na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2.004, passando a área a medir Quatorze hectares, cinco ares e trinta e dois centiares (14,05.32 ha.), dentro da seguinte descrição, de acordo com o memorial descritivo: Uma Gleba de terras, com a área de Quatorze hectares, cinco ares e trinta e dois centiares (14,05.32 ha.), denominada "Sítio Cacimbas", parte da antiga Fazenda Olhos D'Água, situada no lugar denominado Matos, zona rural do município de Capim Branco, Comarca de Matozinhos, dentro das seguintes con-frontações: Começa no vértice da cerca da estrada municipal que liga Capim Branco, distrito de Matos e Sete Lagoas, com a cerca da divisa das terras de Joaquim Henrique Nogueira, com a distância de 17,00 metros; do marco PP=0, ponto inicial do vértice das duas cercas, com rumo azimutal de 32°28'00" NE e a distância de 107,00

Continua no verso

metros pela cerca de arame farpado para o marco nº 01; deste marco com o rumo de 16°00'00" NE e a distância de 215,00 metros para o marco nº 02, cravado próximo à estação de nº 03; deste, com o rumo de 12°00'00" NE e a distância de 135,00 metros até o marco de nº 04, cravado junto à cerca da face da estrada municipal que liga Capim Branco, Sete Lagoas e o distrito de Matos, sendo que do marco PP=0 ao marco 4, confronta-se com Joaquim Henrique Nogueira ou sucessores; daí segue pela cerca rumo Oeste, passando pelas estações de n.ºs. 06, 07, 08, 09, 10 e 11, pela cerca de arame liso da estrada municipal, por uma extensão de 546,00 metros, até o marco da estação de nº 11, cravado na divisa de terrenos de José das Neves; deste marco, com o rumo de 19°00'00" SE e a distância de 528,00 metros, confrontando com José das Neves, até o marco de nº 14, cravado à margem direita do açude; deste com o rumo de 78°00'00" NO e a distância de 138,00 metros até o marco de nº 15, cravado na confluência da divisa dos terrenos de José das Neves com terrenos de Andrei Barbosa da Silva e Adelcio Barbosa da Silva Júnior; deste, com o rumo de 46°30'00" SO e a distância de 48,00 metros para o marco de nº 16, cravado à margem da estrada municipal, que liga Capim Branco, distrito de Matos e Sete Lagoas; deste marco segue pela face da referida cerca e por uma distância de 340,00 metros, acompanhando a estrada municipal, até o ponto inicial PP=00. Dentro desta área encontra-se um Açude com 1,30 ha. de espelho d'água. Acompanha o requerimento a planta e o memorial descritivo, contendo a assinatura do requerente, do responsável técnico e de todos os confrontantes, com as respectivas firmas reconhecidas em Cartório, como determina a citada Lei. Apresentada a Certidão Negativa de Débitos Municipais, datada de Capim Branco, 14/04/2.005. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior e em nome do proprietário, sob o código: 426.040.002.186-0. -Nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.632.192-5. Apresentado CCIR 2.000/2.001/2.002, além de Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 06 de maio de 2.005, válida até 07 de novembro de 2.005, código controle F853.343E/C705.D7FB, devidamente verificada (ITR). Dou fé,  Oficial / Subst. (Taxa de fiscalização - paga no Itaú, pela DAE de 20/04/2.005, conforme autenticação nº 044).

**R-3-11457 - 13/12/2005**

-Protoc. nº 22.328 - Transmittente: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, Comerciante, portador do CPF 186.256.816-20, residente e domiciliado em Belo Horizonte, MG. -Adquirente: **Marilda Vilanova Monken**, brasileira, Divorciada, Empresária, portadora do CPF 009.384.616-99, e da Carteira de Identidade M-4.036.662 SSP/MG, residente e domiciliada em Belo Horizonte, MG. - **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de Capim Branco, MG (fls. 026, Livro 049), em 07 de dezembro de 2.005, pela escriturã substituta Flávia Angélica Ribeiro. -Valor: R\$130.000,00 (Cento e trinta mil reais). -Condições: Não houve. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior e em nome do transmittente, sob o código: 426.040.002.186-0. -Nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.632.192-5 (também em área maior). Apresentado CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) 2.000/2.001/2.002, além de Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 13/12/2.005, válida até 13/06/2.006, código controle 4946.85F4.8F27.293E, devidamente verificada (ITR). O referido é verdade. Dou fé,  Oficial / Subst. (Emol: R\$ 709,84 / Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$329,84 / Total: R\$1.039,68 - DAE paga no Itaú, em 08/12/2.005, conforme autent. nº 040).

**R-4-11457 - 3/2/2015 - Protocolo: 36116 - 13/1/2015**

-TRANSMITENTE / DE CUJUS: Espólio de MARILDA VILANOVA MONKEN, CPF: 009.384.616-99. -ADQUIRENTES / HERDEIROS: **MÁRCIO VILANOVA MONKEN**, brasileiro, capaz,

Continua na ficha 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

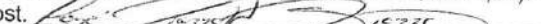


COMARCA DE MATOZINHOS

**Registro de Imóveis de Matozinhos/MG**  
**Livro 2 - Registro Geral**



**Matrícula: 11457**

empresário, RG: MG-5.081.852 - 11/03/1998, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 811.530.826-91, casado em 01/07/2005 sob o regime de separação de bens com ÉRICA CRISTINA BARRA VENICIO MONKEN, residente na Rua Universo, nº 208, Apto. 702, bairro Santa Lúcia, CEP: 30.350-612, Belo Horizonte/MG; **MARCELO VILANOVA MONKEN**, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-3.998.638 - 04/08/2002, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 767.794.166-49, separado judicialmente, residente na Rua Eli Seabra Filho, nº 123, Apto. 301, bairro Buritis, CEP: 30.575-740, Belo Horizonte/MG; e **JULIANA VILANOVA MONKEN**, brasileira, capaz, empresária, RG: M-7.985.112 - 25/09/1992, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 032.280.266-04, casada em 02/05/2003 sob o regime de separação de bens com GILSON LEITE DIAS, residente na Rua Cristina, nº 304, Apto. 502, bairro Sion, CEP: 30.310-800, Belo Horizonte/MG. - **HERANÇA** - Inventário (Partilha) homologado por Sentença do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Sucessões e Ausência da Comarca de Belo Horizonte, MG, dr. Maurício Pinto Ferreira, do dia 16 de agosto de 2.011. Formal de Partilha extraído dos Autos (Processo nº 024.10.219.774-6), da Secretaria do Juízo da 2ª Vara de Sucessões e Ausência da Comarca de Belo Horizonte, pelo MM. Juiz de Direito, dr. Maurício Pinto Ferreira, em 05 de setembro de 2.011, subscrito pelo escrivão judicial, Gênesis Francisco Hilário. "Haverá para cada um dos herdeiros acima nomeados, o correspondente à 1/3 (um terço), sobre o imóvel desta matrícula, avaliado por R\$211.500,00 (Duzentos e onze mil e quinhentos reais)". - Avaliação Fiscal: R\$347.446,94. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior, sob o código 426.040.002.186-0. -Número do imóvel na Receita Federal / NIRF (também em área maior): 0.632.192-5. Apresentado o CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural / INCRA) 2.010/2.011/2.012/2.013/2.014, a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 22/12/2.014, válida até 20/06/2.015, código controle F67A.154F.E59A.ABF6, devidamente verificada, além do recibo de inscrição do imóvel rural no CAR (Sistema de Cadastro Ambiental Rural), registro nº MG-3112505-76C91BA7472E4585A62F8F8595FA079A, com data de cadastro de 17/11/2.014, às 19:58:34 hrs., possuindo a Área de Reserva Legal 0,6862 ha.. (Emol: R\$1.362,38 / Recompe: R\$81,74 / T.F.J.: R\$800,12 / Total: R\$2.244,24). O referido é verdade. Dou fé. O Oficial Subst. 

**R-5-11457 - 27/12/2017 - Protocolo: 40929 - 14/12/2017**

- CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Emitente: CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA, CNPJ: 17.027.806/0001-76, sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 4.333, bairro Calafate, CEP: 30535-550, Belo Horizonte/MG. -Avalista: GUILHERME JOÃO MONKEN JÚNIOR, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-3.990.694, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 075.084.331-49, divorciado, residente em Lagoa Santa/MG. -Avalistas e Garantidores Hipotecantes: JULIANA VILANOVA MONKEN, brasileira, capaz, empresária, RG: M-7.985.112 - 25/09/1992, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 032.280.266-04, casada em 02/05/2003 sob o regime de separação total de bens, residente em Belo Horizonte/MG; MARCELO VILANOVA MONKEN, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-3.998.638 - 04/08/2002, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 767.794.166-49, divorciado, residente em Belo Horizonte/MG; e MÁRCIO VILANOVA MONKEN, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-5.081.852 - 11/03/1998, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 811.530.826-91, casado em 01/07/2005 sob o regime de separação total de bens, residente em Belo Horizonte/MG. -Credor: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG, CNPJ: 38.486.817/0001-94, sediado em, Belo Horizonte/MG. -Data e lugar da emissão: 06 de dezembro de 2.017,

Continua no verso

em Belo Horizonte, MG. -Data e praça do pagamento (Vencimento): 20 de janeiro de 2.021, em Belo Horizonte, MG. -Valor do crédito: R\$3.195.000,00 (Três milhões, cento e noventa e cinco mil reais). - HIPOTECA DE 1º GRAU - Juros e demais condições, as constantes da cédula, devidamente arquivada em Cartório. -Referência: Registro nº 1.824, às fls. 001 do Livro 3, de Registro Auxiliar, desta data. -Avaliação do imóvel: R\$706.000,00. (Emol: R\$1.761,89 / Recompe: R\$105,71 / TFJ: R\$1.234,01 / Total: R\$3.101,61). O referido é verdade. Dou fé. O Oficial Subst.

<b>CARTÓRIO</b> <b>EURICO VIANA</b>	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matozinhos - MG Rua Padre Quilicé, 115 - Centro - Matozinhos - MG - CEP: 36720-000 Fone: (31) 3712-1179 - eoviana02@gmail.com José Ronaldo Viana	REG. DE IMÓVEIS DE MATOZINHOS - MG <b>CERTIDÃO</b> Certifico e dou fé que a presente cópia conferida nos termos do art. 19§ 1º da lei nº 6.252/76 é reprodução fiel da matrícula nº 1.824 fls. 001
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça Registro de Imóveis - Matozinhos - MG - 0000411040197		<b>08 ABR. 2020</b> Oficial Substituto
<b>Selo Eletrônico: DHC56270</b> Código de segurança: <b>5848.8403.9799.6013</b> Quantidade de atos praticados: 01 Emol: R\$ 18,36. RECOMPE: R\$ 1,10. TFJ: R\$ 6,87. ISS: R\$ 0,55. Total: R\$ 26,88. Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>		 

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS



COMARCA DE MATOZINHOS

**Registro de Imóveis de Matozinhos/MG**  
**Livro 2 - Registro Geral**



**Matrícula: 11262**

**11262 - 1/11/2004**

-Imóvel: Uma Gleba de terras, com a área de Quarenta hectares, oitenta e seis ares e sessenta e cinco centiares (40,86.65 ha.), denominada "Fazenda Talismã", situada no lugar denominado Matos, na zona rural do município de Capim Branco, Comarca de Matozinhos, dentro das seguintes medidas e confrontações gerais: Como ponto de partida começa no marco O.P.P. cravado debaixo na confluência das estradas que dão acesso ao terreno de Nilton de Oliveira Costa, com a estrada de acesso a Capim Branco, Sete Lagoas e o arraial de Matos; deste ponto segue por cerca de arame farpado rumo a Oeste, margeando a estrada que dá acesso a Sete Lagoas e ao distrito de Matos; ainda por esta cerca passa pelas estações de n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 com uma distância de 654,00 metros, passando pela entrada principal da fazenda até galgar a divisa o terreno de propriedade de Vânia Maria Fonseca Naime; daí com o rumo de 37°35'00" NO, seguindo por cerca de arame farpado passando pela estação n.º 7, até a estação de n.º 8, com a distância de 497,50 metros, cravado na cabeceira do açude da fazenda; deste ponto, com o rumo de 58°00'50" e a distância de 15,00 metros para a estação de n.º 9; daí, voltando para a direita pela cerca de arame farpado, margeando a nascente do açude com a distância de 108,00 metros para a estação de n.º 10; deste ponto, com o rumo de 81°15'00" NO a distância de 124,00 metros, dividindo com Vânia Maria Fonseca Naime, para a estação n.º 11; deste ponto, com o rumo de 18°00'00" NE e a distância de 126,00 metros para a estação de n.º 12; deste ponto com o rumo de 42°00'00" NE e a distância de 12,00 metros para a estação de n.º 13, começando a dividir com Geni dos Santos Gonçalves; deste ponto com o rumo de 67°00'00" SE e a distância de 105,00 metros para a estação n.º 14; deste com o rumo de 0°00'00" N e a distância de 98,00 metros para a estação de n.º 15; daí com o rumo de 79°00'00" NE passando pela estação de n.º 16 e a distância de 161,00 metros, dividindo com Lino de Paula Santos, até a estação de n.º 18; começando aí a dividir com Nilton de Oliveira Costa, com o rumo de 71°15'00" e a distância de 100,00 metros dividindo ainda com Nilton de Oliveira Costa; daí, para a estação de n.º 19 com o rumo de 79°00'00" NE; daí, com a distância de 180,00 metros dividindo ainda com Nilton de Oliveira Costa, para a estação de n.º 20; deste com o rumo de 80°15'00" NE e a distância de 112,00 metros para a estação de n.º 21, cravada próximo a um pé de Araticum, na margem direita da estrada que dá acesso ao terreno de Nilton de Oliveira Costa; seguindo pela cerca que dá acesso ao referido terreno, com a distância total de 1.104,00 metros até o ponto inicial O.P.P. início da descrição. Existem edificadas benfeitorias constantes de Casa sede, 03 casas de caseiro, Piscina, 02 Galpões, dentre outras. -Proprietário: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do Cic 186. 256.816-20, residente em Belo Horizonte, MG. -Registros anteriores: R-5 da matrícula 502, fls. 508; R-7 da matrícula 503, fls. 509; e R-3 da matrícula 625, fls. 631; todos do Livro 2, de Registro Geral, feitos em 01 de setembro de 1.998. -Referência: Averbacões AV-6-502, AV-10-503 e AV-4-625, respectivamente. (Emolumentos como abaixo).

**AV-1-11262 - 1/11/2004**

-Protoc. n.º 21.278 - Proprietário: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do Cic 186.256.816-20, residente e domiciliado em Belo Horizonte, MG. - **UNIFICAÇÃO** - Requerimento para Unificação firmado pelo proprietário, datado de 28 de outubro de 2.004, instruído com planta e memorial descritivo firmados por profissional habilitado (RT Agostinho Zago - CREA/MG AE

Continua no verso

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS



COMARCA DE MATOZINHOS

**Registro de Imóveis de Matozinhos/MG**  
**Livro 2 - Registro Geral**



**Matrícula: 11262**

**11262 - 1/11/2004**

-Imóvel: Uma Gleba de terras, com a área de Quarenta hectares, oitenta e seis ares e sessenta e cinco centiares (40,86.65 ha.), denominada "Fazenda Talismã", situada no lugar denominado Matos, na zona rural do município de Capim Branco, Comarca de Matozinhos, dentro das seguintes medidas e confrontações gerais: Como ponto de partida começa no marco O.P.P. cravado debaixo na confluência das estradas que dão acesso ao terreno de Nilton de Oliveira Costa, com a estrada de acesso a Capim Branco, Sete Lagoas e o arraial de Matos; deste ponto segue por cerca de arame farpado rumo a Oeste, margeando a estrada que dá acesso a Sete Lagoas e ao distrito de Matos; ainda por esta cerca passa pelas estações de n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 com uma distância de 654,00 metros, passando pela entrada principal da fazenda até galgar a divisa o terreno de propriedade de Vânia Maria Fonseca Naime; daí com o rumo de 37°35'00" NO, seguindo por cerca de arame farpado passando pela estação n.º 7, até a estação de n.º 8, com a distância de 497,50 metros, cravado na cabeceira do açude da fazenda; deste ponto, com o rumo de 58°00'50" e a distância de 15,00 metros para a estação de n.º 9; daí, voltando para a direita pela cerca de arame farpado, margeando a nascente do açude com a distância de 108,00 metros para a estação de n.º 10; deste ponto, com o rumo de 81°15'00" NO a distância de 124,00 metros, dividindo com Vânia Maria Fonseca Naime, para a estação n.º 11; deste ponto, com o rumo de 18°00'00" NE e a distância de 126,00 metros para a estação de n.º 12; deste ponto com o rumo de 42°00'00" NE e a distância de 12,00 metros para a estação de n.º 13, começando a dividir com Geni dos Santos Gonçalves; deste ponto com o rumo de 67°00'00" SE e a distância de 105,00 metros para a estação n.º 14; deste com o rumo de 0°00'00" N e a distância de 98,00 metros para a estação de n.º 15; daí com o rumo de 79°00'00" NE passando pela estação de n.º 16 e a distância de 161,00 metros, dividindo com Lino de Paula Santos, até a estação de n.º 18; começando aí a dividir com Nilton de Oliveira Costa, com o rumo de 71°15'00" e a distância de 100,00 metros dividindo ainda com Nilton de Oliveira Costa; daí, para a estação de n.º 19 com o rumo de 79°00'00" NE; daí, com a distância de 180,00 metros dividindo ainda com Nilton de Oliveira Costa, para a estação de n.º 20; deste com o rumo de 80°15'00" NE e a distância de 112,00 metros para a estação de n.º 21, cravada próximo a um pé de Araticum, na margem direita da estrada que dá acesso ao terreno de Nilton de Oliveira Costa; seguindo pela cerca que dá acesso ao referido terreno, com a distância total de 1.104,00 metros até o ponto inicial O.P.P. início da descrição. Existem edificadas benfeitorias constantes de Casa sede, 03 casas de caseiro, Piscina, 02 Galpões, dentre outras. -Proprietário: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do Cic 186. 256.816-20, residente em Belo Horizonte, MG. -Registros anteriores: R-5 da matrícula 502, fls. 508; R-7 da matrícula 503, fls. 509; e R-3 da matrícula 625, fls. 631; todos do Livro 2, de Registro Geral, feitos em 01 de setembro de 1.998. -Referência: Averbacões AV-6-502, AV-10-503 e AV-4-625, respectivamente. (Emolumentos como abaixo).

**AV-1-11262 - 1/11/2004**

-Protoc. n.º 21.278 - Proprietário: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do Cic 186.256.816-20, residente e domiciliado em Belo Horizonte, MG. - **UNIFICAÇÃO** - Requerimento para Unificação firmado pelo proprietário, datado de 28 de outubro de 2.004, instruído com planta e memorial descritivo firmados por profissional habilitado (RT Agostinho Zago - CREA/MG AE

Continua no verso

19) que ficam arquivados em Cartório, parte integrante desta averbação. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior e em nome do proprietário, sob o código: 426.040.002.186-0 -Nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.632.192-5. Apresentado CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) 2.000/2.001/2.002, além dos comprovantes do pagamento do ITR (Imposto Territorial Rural) dos últimos 05 anos. O referido é verdade. Dou fé. João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes Oficial / Subst. (Taxa de fiscalização - paga no Itaú, pela DAE de 28/10/2.004, conforme autenticação nº 015).

**R-2-11262 - 30/12/2004**

-Protoc. nº 21.434 - Transmitente: João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador do Cic 186.256.816-20, e da Carteira de Identidade M-687.840 SSP/MG, residente em Belo Horizonte, MG. -Adquirente: Marilda Vilanova Monken, brasileira, Divorciada, Empresária, portadora do Cic 009.384.616-99, e da Carteira de Identidade M-4.036.662 SSP/MG, residente em Belo Horizonte, MG. - **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de Capim Branco, MG (fls. 160, Livro 048), em 17 de dezembro de 2.004, pela escritã substituta Flávia Angélica Ribeiro. -Valor da Compra e Venda: R\$100.000,00 (Cem mil reais). -Condições: Não houve. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior e em nome do transmitente, sob o código: 426.040.002.186-0. -Nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.632.192-5. Apresentado CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) 2.000/2.001/2.002, além de Certidão Negativa de Débitos de Imóvel rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal, nº 7.190.632, em 20 de dezembro de 2.004, válida até 20 de junho de 2.005, devidamente verificada (ITR). O referido é verdade. Dou fé. João Messias das Graças Riquin Abdalla Gomes Oficial / Subst. (Taxa de fiscalização - paga no Itaú, pela DAE de 22/12/2.004, conforme autenticação nº 035).

**R-3-11262 - 3/2/2015 - Protocolo: 36116 - 13/1/2015**

-TRANSMITENTE / DE QUJUS: Espólio de MARILDA VILANOVA MONKEN, CPF: 009.384.616-99. -ADQUIRENTES / HERDEIROS: MÁRCIO VILANOVA MONKEN, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-5.081.852 - 11/03/1998, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 811.530.826-91, casado em 01/07/2005 sob o regime de separação de bens com ÉRICA CRISTINA BARRA VENICIO MONKEN, residente na Rua Universo, nº 208, Apto. 702, bairro Santa Lúcia, CEP: 30.350-612, Belo Horizonte/MG; MARCELO VILANOVA MONKEN, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-3.998.638 - 04/08/2002, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 767.794.166-49, separado judicialmente, residente na Rua Eli Seabra Filho, nº 123, Apto. 301, bairro Buritis, CEP: 30.575-740, Belo Horizonte/MG; e JULIANA VILANOVA MONKEN, brasileira, capaz, empresária, RG: M-7.985.112 - 25/09/1992, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 032.280.266-04, casada em 02/05/2003 sob o regime de separação de bens com GILSON LEITE DIAS, residente na Rua Cristina, nº 304, Apto. 502, bairro Sion, CEP: 30.310-800, Belo Horizonte/MG. - **HERANÇA** - Inventário (Partilha) homologado por Sentença do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Sucessões e Ausência da Comarca de Belo Horizonte, MG, dr. Maurício Pinto Ferreira, do dia 16 de agosto de 2.011. Formal de Partilha extraído dos Autos (Processo nº 024.10.219.774-6), da Secretaria do Juízo da 2ª Vara de Sucessões e Ausência da Comarca de Belo Horizonte, pelo MM. Juiz de Direito, dr. Maurício Pinto Ferreira, em 05 de setembro de 2.011, subscrito pelo escrivão judicial, Gênesis Francisco Hilário. "Haverá para cada um dos herdeiros acima nomeados, o correspondente à 1/3 (um terço), sobre o imóvel desta matrícula, avaliado por R\$612.000,00 (Seiscentos e doze mil reais)". -Avaliação Fiscal: R\$1.010.440,00. -Imóvel rural cadastrado no INCRA, em área maior, sob o código 426.040.002.186-0. -Número do imóvel na Receita Federal / NIRF (também em área maior): 0.632.192-5. Apresentado o CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural / INCRA) 2.010/2.011/2.012/2.013/2.014, a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em

Continua na ficha 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS



COMARCA DE MATOZINHOS

**Registro de Imóveis de Matozinhos/MG**  
**Livro 2 - Registro Geral**

Matrícula: 11262

22/12/2.014, válida até 20/06/2.015, código controle F67A.154F.E59A.ABF6, devidamente verificada, além do recibo de inscrição do imóvel rural no CAR (Sistema de Cadastro Ambiental Rural), registro nº MG-3112505-8E43247DF08546308F15419863C4D779, com data de cadastro de 17/11/2.014, às 19:48:47 hrs., possuindo a Área de Reserva Legal 0,8776 ha.. (Emol: R\$1.719,35 / Recome: R\$103,15 / TFJ: R\$1.406,74 / Total: R\$3.229,24). O referido é verdade. Dou fé. O Oficial Subst.



**R-4-11262 - 27/12/2017 - Protocolo: 40929 - 14/12/2017**

- CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Emitente: CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA, CNPJ: 17.027.806/0001-76, sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 4.333, bairro Calafate, CEP: 30535-550, Belo Horizonte/MG. -Avalista: GUILHERME JOÃO MONKEN JÚNIOR, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-3.990.694, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 075.084.331-49, divorciado, residente em Lagoa Santa/MG. -Avalistas e Garantidores Hipotecantes: JULIANA VILANOVA MONKEN, brasileira, capaz, empresária, RG: M-7.985.112 - 25/09/1992, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 032.280.266-04, casada em 02/05/2003 sob o regime de separação total de bens, residente em Belo Horizonte/MG; MARCELO VILANOVA MONKEN, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-3.998.638 - 04/08/2002, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 767.794.166-49, divorciado, residente em Belo Horizonte/MG; e MÁRCIO VILANOVA MONKEN, brasileiro, capaz, empresário, RG: MG-5.081.852 - 11/03/1998, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 811.530.826-91, casado em 01/07/2005 sob o regime de separação total de bens, residente em Belo Horizonte/MG. -Credor: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG, CNPJ: 38.486.817/0001-94, sediado em, Belo Horizonte/MG. -Data e lugar da emissão: 06 de dezembro de 2.017, em Belo Horizonte, MG. -Data e praça do pagamento (Vencimento): 20 de janeiro de 2.021, em Belo Horizonte, MG. -Valor do crédito: R\$3.195.000,00 (Três milhões, cento e noventa e cinco mil reais). - HIPOTECA DE 1º GRAU - Juros e demais condições, as constantes da cédula, devidamente arquivada em Cartório. -Referência: Registro nº 1.824, às fls. 001 do Livro 3, de Registro Auxiliar, desta data. -Avaliação do imóvel: R\$1.726.000,00. (Emol: R\$2.053,06 / Recome: R\$123,18 / TFJ: R\$1.679,77 / Total: R\$3.856,01). O referido é verdade. Dou fé. O Oficial Subst.

<b>CARTÓRIO</b> <b>EURICO VIANA</b>	Cartório de Registro de Imóveis de Comarca de Matozinhos - MG Rua Padre Gustavo, 115 - Centro - Matozinhos, MG - CEP: 36010-000 Fone: (31) 3712-1179 - zevanor12@gnix.com	<b>REG. DE IMÓVEIS DE MATOZINHOS - MG</b> <b>CERTIDÃO</b> Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 195 1º da lei nº 8.933 de 1977 é reprodução fiel da matrícula nº 11262 que refere <b>08 ABR. 2020</b> José Ronaldo Viana OFICIAL Oficial Substituto
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça Registro de Imóveis - Matozinhos - MG - 000041104019		
<b>Selo Eletrônico: DHC56269</b> Código de segurança: 1706.1775.5093.1753 Quantidade de atos praticados: 01 Emol: R\$ 18,36. RECOMPE: R\$ 1,10. TFJ: R\$ 6,87 ISS: R\$ 0,55. Total: R\$ 26,88. Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>		

**ANEXO VII - ART**



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

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
 Nº MG20242819412

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**  
**GUILHERME MARANHÃO**  
 Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL RNP: 1462647089  
 Registro: MG00006783890 MG

Empresa contratada: MARANHÃO ENGENHARIA LTDA Registro Nacional: 15818-MG

**2. Dados do Contrato**  
 Contratante: CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA CPF/CNPJ: 17.027.806/0001-78  
 RUA AQUIDABAN Nº: 107  
 Complemento: Bairro: PADRE EUSTÁQUIO  
 Cidade: BELO HORIZONTE UF: MG CEP: 30720420

Contrato: Não especificado Celebrado em: 29/02/2024  
 Valor: R\$ 7.500,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
 Ação Institucional: Outras

**3. Dados da Obra/Serviço**  
 RUA IRACY MANATA Nº: 91  
 Complemento: APTO 202 Bairro: BURETIS  
 Cidade: BELO HORIZONTE UF: MG CEP: 30575000  
 Data de início: 29/02/2024 Previsão de término: 19/04/2024 Coordenadas Geográficas: 0, 0  
 Finalidade: OUTROS Código: Não Especificado  
 Proprietário: CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA CPF/CNPJ: 17.027.806/0001-78

**4. Atividade Técnica**  
 16 - Execução  
 9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS Quantidade: 3,00 Unidade: un

**5. Observações** Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixo desta ART  
 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE DIVERSOS IMÓVEIS EM BELO HORIZONTE, LAGOA SANTA, CAPIM BRANCO PARA RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA

**6. Declarações**  
 - Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.  
 - Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados neste solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/gpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informo ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente de que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" de ART, seja meu ou de terceiros.  
 - Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(s) proprietário(s), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**  
 IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia **GUILHERME MARANHÃO:9753655687** Assinado de forma digital por GUILHERME MARANHÃO:9753655687  
 Data: 2024.03.12 09:14:42 -03'00'

**8. Assinaturas**  
 Declaro serem verdadeiras as informações acima **GUILHERME MARANHÃO - CPF: 975.365.568-47**  
 Local de \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA - CNPJ: 17.027.806/0001-78

**9. Informações**  
 \* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**  
 Esta ART é isenta de taxa Registrada em: 12/03/2024

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.atlas.com.br/publico/>, com a chave: 24v17  
 Impresso em: 12/03/2024 às 09:14:07 por: ip: 152.255.105.198



[www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br) atendimento@crea-mg.org.br **CREA-MG**  
 Tel: 0800 031 2732 Fax: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais