


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

**CAPA RESUMO**

Endereço do imóvel <b>Rua Iracy Manata nº 91 apto 202 – Ed. Manata - Buritis</b>				
Cidade <b>Belo Horizonte</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 Villanova Monken</b>				
Tipo de Imóvel <b>Apartamento</b>	Área: <b>315,04 m<sup>2</sup></b>			
Metodologia <b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>	Especificação (Fundamentação) <b>Fundamentação II e Precisão II</b>			
Pressupostos e Ressalvas – vide item 13 <b>A área considerada nos cálculos avaliatórios foi a área equivalente medida no local.</b>				
<u>Resultados da Avaliação:</u> <b>Valor de mercado: R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais)</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 Juliana Villanova Monken

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

Estimativa de valor de mercado para renegociação de dívida.

Imóvel: Apartamento com área total de 315,04 m<sup>2</sup>

Endereço: Rua Iracy Manata nº 91 / Apto 202 Edifício Manata – bairro Buritis, município do Belo Horizonte, 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 143.947, Livro nº 2, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/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, frentes, topografia, vocação e etc.

#### **5.2. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

##### **5.2.1. LOCALIZAÇÃO**

Trata-se de imóvel na zona urbana, região oeste, bairro Buritis.

Coordenadas: -19.96714, -43.96958

##### **5.2.2. ASPECTOS FÍSICOS**

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

### 5.2.3. SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

A região é servida com infraestrutura urbana completa.

### 5.2.4. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

Residencial.

### 5.3. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento tipo Garden, dotada de varandas externas, Sala, Cozinha, Área de serviço, Quarto e banheiro de empregada, Varanda Gourmet, dois quartos, duas suítes, banheiro social e 4 vagas de garagem (2 livres e 2 presas).

Prédio com 1 elevador, gás encanado, playground, salão de festas e piscina.

## 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;

Foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento dos dados através da inferência estatística.

### 7.1. 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

Conforme Memorial de Cálculo (Anexo IV), temos o valor do imóvel, dado por:

Cálculo do Valor do terreno:

$$V_{\text{TERRENO}} = \text{Área} \times \text{R\$/m}^2$$

$$V_{\text{TERRENO}} = 203,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.645,94/\text{m}^2, \text{ Então: } V_{\text{TERRENO}} = \text{R\$ } 1.552.125,82$$

Valor de Mercado arredondado: R\$ 1.550.000,00

## 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\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta 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 04 (quatro) 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

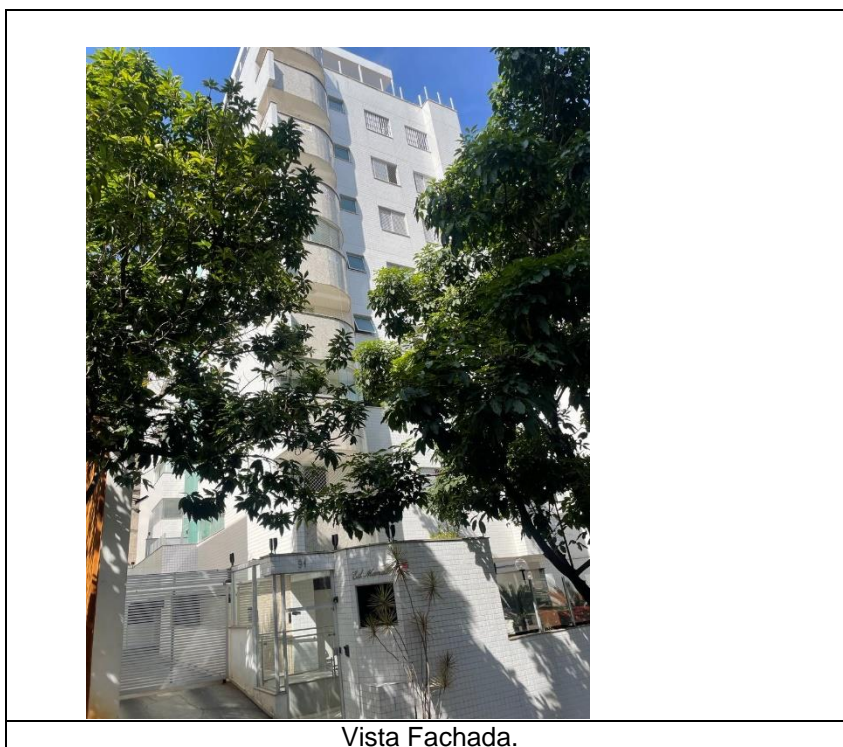
ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

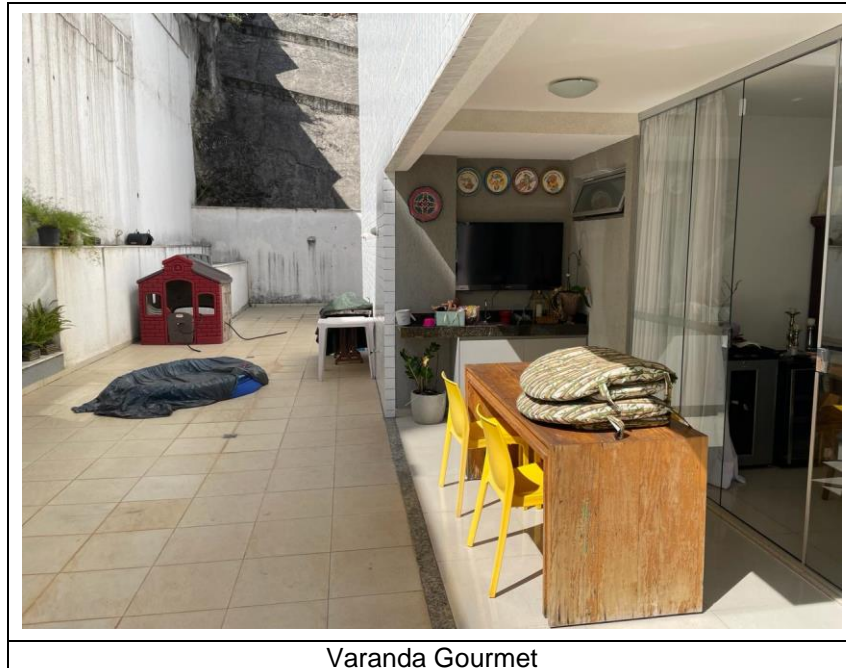
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO AVALIANDO

Juiz de Fora, 12 de março de 2024.

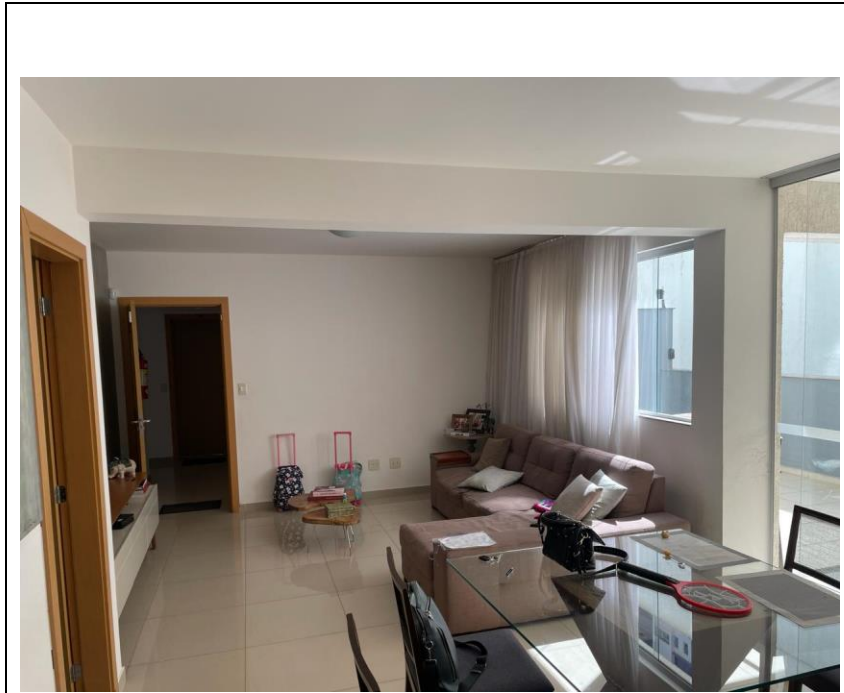
GUILHERME MARANHÃO  
ENG. CIVIL/TÉC. AGROPECUÁRIA  
CREA Nº. 78359/D-MG  
IBAPE MG nº 858

## ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

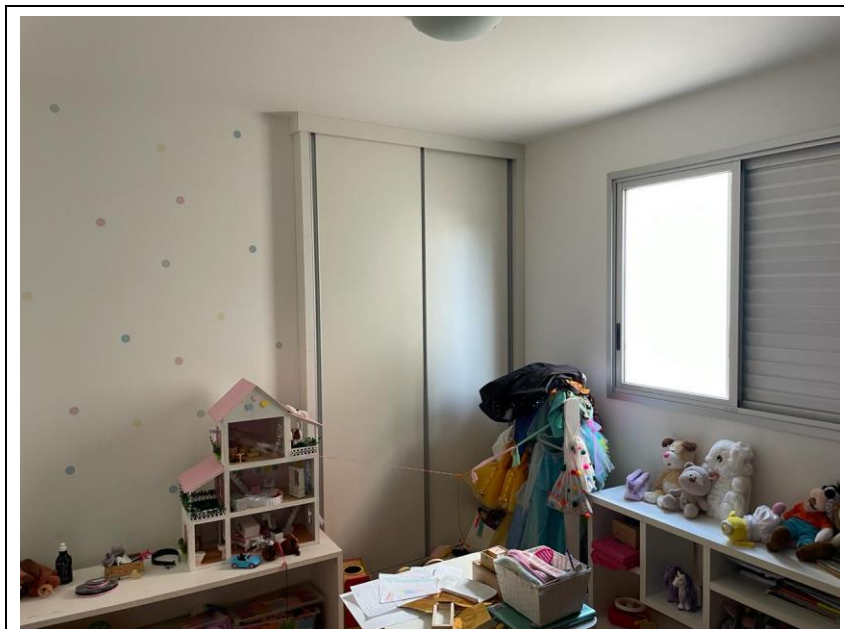




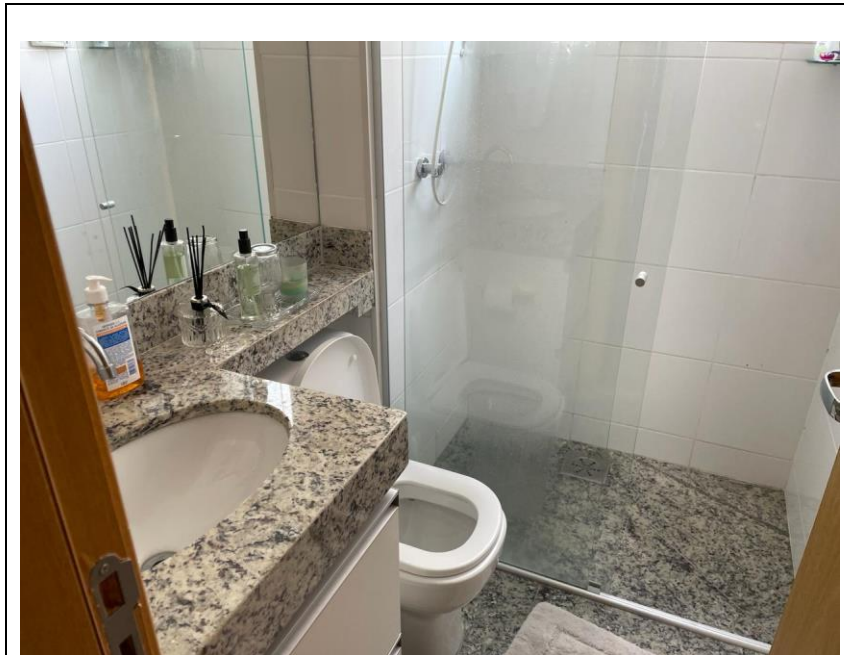




Sala



Quarto



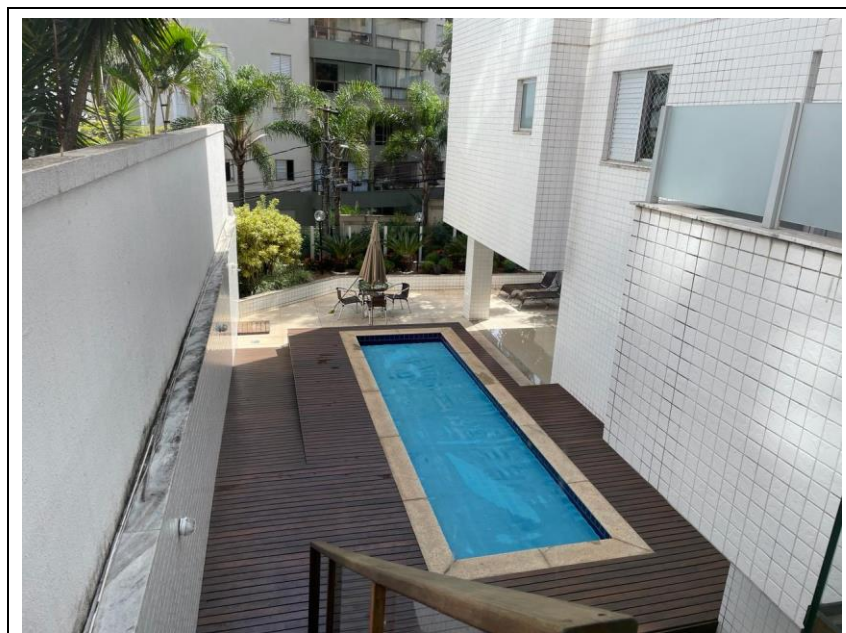
Banheiro



suíte



Banheiro



piscina

## ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



### ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Area total	Banheiros	Vagas de garagem	Lazer	Padrão	Tipo	Valor total	VU	VU (-10%)
1	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	120,00	2	2	1	1	1	660.000,00	5.500,00	4.950,00
2	Rua Paulo Diniz Carneiro	Buritit	Quinto Andar Imóveis	94,00	2	2	1	1	1	580.000,00	6.170,21	5.553,19
3	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	65,00	2	1	1	1	1	430.000,00	6.615,38	5.953,85
4	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	135,00	3	2	1	1	2	600.000,00	4.444,44	4.000,00
5	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	116,00	2	2	1	1	1	659.000,00	5.681,03	5.681,03
6	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	145,00	3	2	2	2	2	755.000,00	5.206,90	4.686,21
7	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	137,00	2	2	2	1	1	530.000,00	3.868,61	3.481,75
8	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	171,00	2	2	1	1	1	570.000,00	3.333,33	3.000,00
9	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	150,00	3	2	1	2	2	645.000,00	4.300,00	3.870,00
10	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	116,00	3	3	2	2	1	1.150.000,00	9.913,79	8.922,41
11	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	98,00	3	2	1	1	1	540.000,00	5.510,20	4.959,18
12	Rua Iracy Manata	Buritit	Quinto Andar Imóveis	145,00	3	2	1	1	2	765.000,00	5.275,86	4.748,28
13	Rua Maria Heilbuth Surette,	Buritit	Quinto Andar Imóveis	100,00	3	2	1	1	1	450.000,00	4.500,00	4.050,00
14	Rua Tito Guimarães	Buritit	Quinto Andar Imóveis	127,00	4	3	2	2	1	1.170.000,00	9.212,60	8.291,34
15	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	120,00	3	3	2	2	1	1.090.000,00	9.083,33	8.175,00
16	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	120,00	3	3	2	2	1	1.325.000,00	11.041,67	9.937,50
17	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Quinto Andar Imóveis	160,00	4	2	1	1	2	650.000,00	4.062,50	3.656,25
18	Rua Laudo Ferreira	Buritit	Solimob Netimóveis	100,00	2	2	2	1	2	690.000,00	6.800,00	6.120,00
19	Rua Maria Heilbuth Surette,	Buritit	Solimob Netimóveis	154,00	2	3	1	1	2	900.000,00	5.844,16	5.259,74
20	Rua Maria Heilbuth Surette,	Buritit	Solimob Netimóveis	68,00	2	2	1	1	1	500.000,00	7.352,94	6.617,65
21	Rua Ernani Agrícola	Buritit	Solimob Netimóveis	292,32	3	4	1	2	2	1.700.000,00	5.815,54	5.233,99
22	Rua Iracy Manata	Buritit	Solimob Netimóveis	105,00	3	3	2	2	1	950.000,00	9.047,62	8.142,86

Os dados marcados com asteriscos (\*) estão desabilitados do modelo e não foram usados nos cálculos avaliatórios.

## ANEXO IV

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

Para obter o valor de mercado do terreno, 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

Foram consideradas quatro variáveis independentes: Área Total, Vaga Garagem, Lazer, Padrão e uma variável dependente, Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>), assim definidas:

Área Total: variável quantitativa, representada pela área dos imóveis avaliando e dos pesquisados, expressas em metros quadrados.

Vaga de Garagem: variável quantitativa, que indica o número de vagas da unidade.

Lazer: variável dicotômica que indica se o prédio possui ou não área de lazer (1-Não; 2-Sim).

Padrão: variável qualitativa, dicotômica, que determina o padrão dos acabamentos internos da unidade e do prédio.

2 – Alto

1 – Normal/Alto.

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.*

As características do imóvel avaliando estão contidas dentro dos intervalos amostrais correspondentes e 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, com os resultados apresentados abaixo:

Dados considerados: 21

Variáveis consideradas: 04

Parâmetros adotados:

Área Total	203,00 m <sup>2</sup>
Vaga de Garagem	4
Lazer	2
Padrão	1
Valor Unitário	R\$ 7.645,94/m <sup>2</sup>

Intervalo de Confiança:

Valor Unitário Mínimo (19,42%): R\$ 6.160,76/m<sup>2</sup>

Valor Unitário Máximo (19,42%): R\$ 9.131,13/m<sup>2</sup>

**DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

Utilizando-se dos cálculos acima e atendendo a NBR 14.653-2, 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%), conforme NBR 14.653-2.

Valor Unitário Mínimo = R\$ 6.499,05/m<sup>2</sup>.

Valor Unitário Máximo = R\$ 8.792,83/m<sup>2</sup>.

**2 TOMADA DE DECISÃO E CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

Foi adotado o valor unitário médio R\$ 7.645,94/m<sup>2</sup> para o cálculo do valor total do imóvel.

Cálculo do Valor do terreno:

$$V_{\text{TERRENO}} = \text{Área} \times \text{R\$/m}^2$$

$$V_{\text{TERRENO}} = 203,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.645,94/\text{m}^2, \text{ Então: } V_{\text{TERRENO}} = \text{R\$ } 1.552.125,82$$

**Valor de Mercado arredondado: R\$ 1.550.000,00**

### 3 RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Dados do modelo:	22
Dados utilizados:	21
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,921092767	0,921092767
Coef. de determinação	0,848411885	0,848411885
Desvio padrão	854,0485934	854,0485934

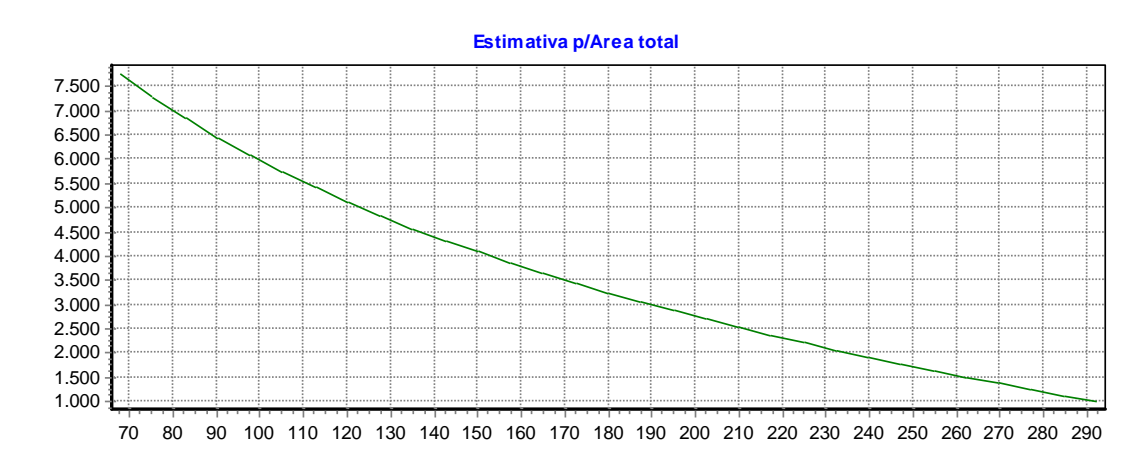
Normalidade:	[ 76, 95, 95]
--------------	---------------

Equação:	$\begin{aligned} \text{VU (-10\%)} = & +23247,76163 \\ & -4623,355838 * \ln(\text{Area total}) \\ & +396,9288352 * \text{Vagas de garagem}^2 \\ & +851,1211278 * \text{Lazer} \\ & +909,9199606 * \text{Padrão} \end{aligned}$
----------	--

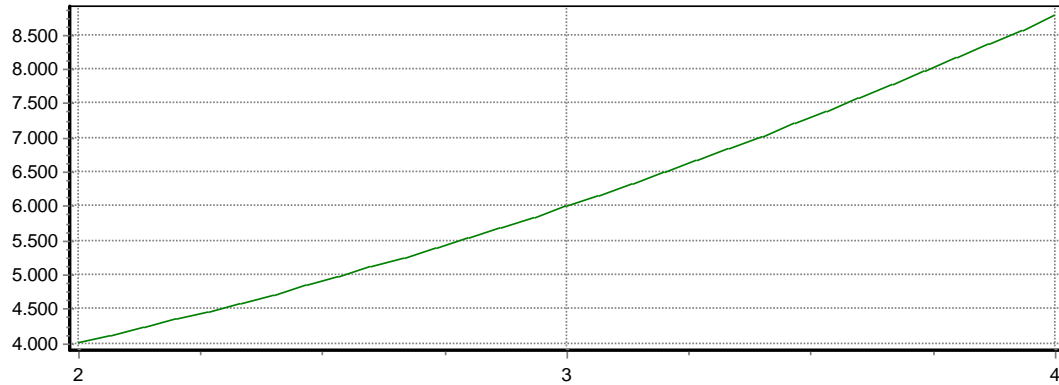
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	4,84	4,22	5,68	-4.623,36	-5,71	0,00	ln(x)
Vagas de garagem	6,00	4,00	16,00	396,93	4,61	0,03	x <sup>2</sup>
Lazer	1,38	1,00	2,00	851,12	1,64	11,96	x
Padrão	1,38	1,00	2,00	909,92	1,47	16,21	x
VU (-10%)	5.682,68	3.000,00	9.937,50	23.247,76	5,98	0,00	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	65317076,54	4	16329269,13	22,38729301
Não explicada	11670384	16	729398,9999	
Total	76987460,53	20		

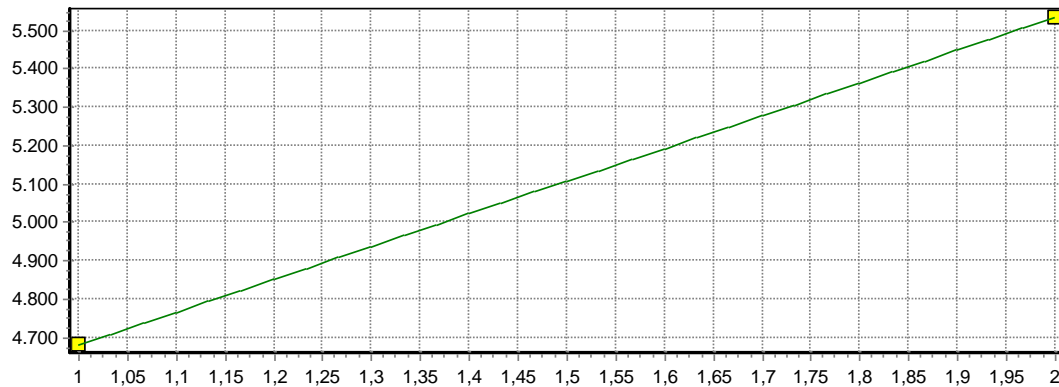
### 4 GRÁFICOS: VARIÁVEL INDEPENDENTE X VARIÁVEL DEPENDENTE



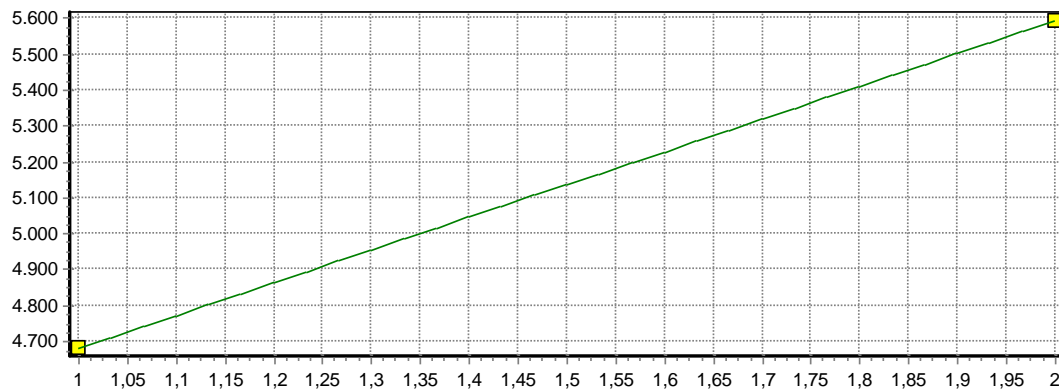
Estimativa p/Vagas de garagem



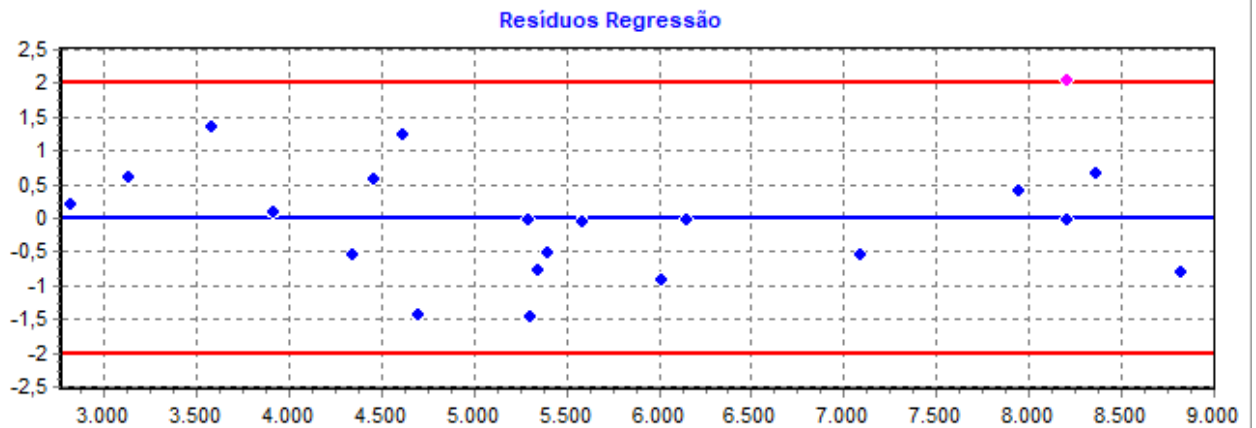
Estimativa p/Lazer



Estimativa p/Padrão

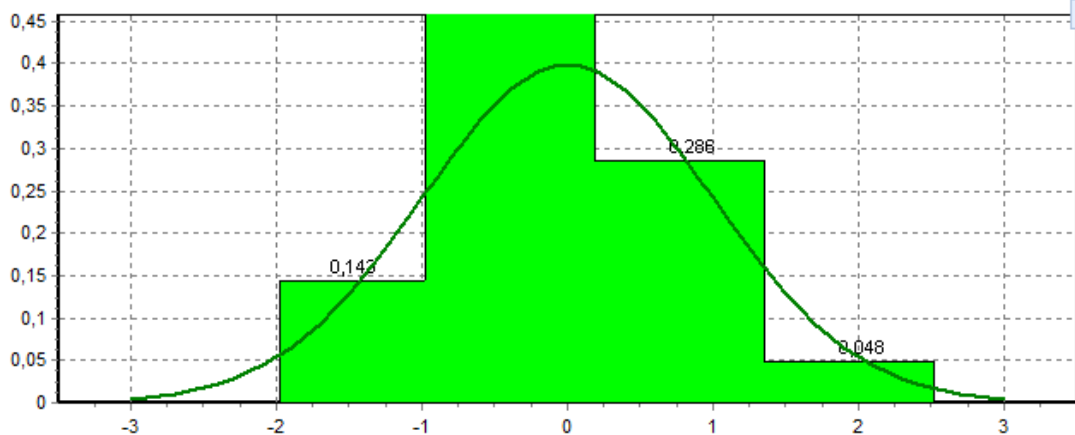
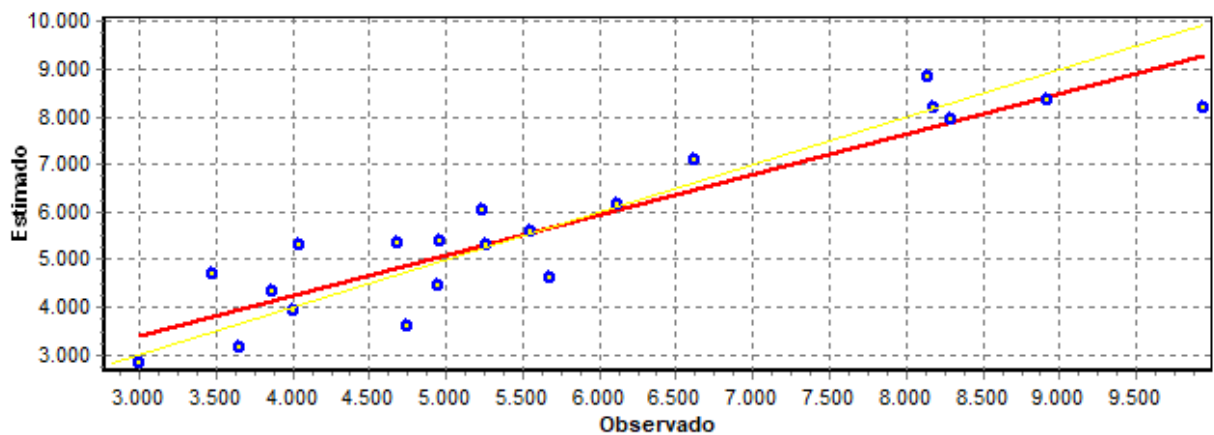


## 5 ANÁLISE DOS RESÍDUOS E ADERÊNCIA



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	4.950,00	4.462,24	487,76	9,85%	0,57
2	5.553,19	5.591,25	-38,06	-0,69%	-0,04
4	4.000,00	3.917,69	82,31	2,06%	0,10
5	5.681,03	4.618,98	1.062,05	18,69%	1,24
6	4.686,21	5.348,35	-662,14	-14,13%	-0,78
7	3.481,75	4.700,82	-1.219,07	-35,01%	-1,43
8	3.000,00	2.824,78	175,22	5,84%	0,21
9	3.870,00	4.340,49	-470,49	-12,16%	-0,55
10	8.922,41	8.364,66	557,75	6,25%	0,65
11	4.959,18	5.398,58	-439,40	-8,86%	-0,51

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
12	4.748,28	3.587,31	1.160,97	24,45%	1,36
13	4.050,00	5.305,18	-1.255,18	-30,99%	-1,47
14	8.291,34	7.945,80	345,54	4,17%	0,40
15	8.175,00	8.207,93	-32,93	-0,40%	-0,04
16	9.937,50	8.207,93	1.729,57	17,40%	2,03
17	3.656,25	3.132,18	524,07	14,33%	0,61
18	6.120,00	6.156,30	-36,30	-0,59%	-0,04
19	5.259,74	5.293,54	-33,80	-0,64%	-0,04
20	6.617,65	7.088,23	-470,58	-7,11%	-0,55
21	5.233,99	6.018,87	-784,88	-15,00%	-0,92
22	8.142,86	8.825,29	-682,43	-8,38%	-0,80



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

### 1. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

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

#### 1.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Cumprindo os preceitos da NBR 14653-2, que determina que o grau de fundamentação deva atender aos requisitos constantes na tabela 1 desta Norma, conforme explicitado em vermelho na tabela abaixo.

**Tabela 1 NBR 14653-2 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % 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 as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Total</b>					<b>15</b>

#### Grau de Fundamentação do Laudo: 2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	<b>Grau II</b>

## 1.2 GRAU DE PRECISÃO PARA A ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO

**Tabela 5 NBR 14653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.**

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

Conforme estimativa de valor apresentada no memorial de cálculo o intervalo em torno da estimativa central foi de 38%, por este motivo este trabalho será classificado em grau II quanto a precisão.

## ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO AVALIANDO



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes

CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400

Fernando Pereira do Nascimento

Oficial



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Belo Horizonte - Minas Gerais  
Fernando Pereira do Nascimento

**MATRÍCULA:** 143.947 **FICHA:** 01F


**DATA:** 16/03/2016

  
Guilherme Tófani Carvalho  
Escrevente Autorizado


**IMÓVEL:** Apartamento 202, do Edifício Manata, situado na Rua Iracy Manata, 91, com área privativa principal de 315,04m<sup>2</sup>, área privativa acessória de 41,40m<sup>2</sup>, área privativa total de 356,44m<sup>2</sup>, área de uso comum de 130,30m<sup>2</sup>, área real total de 486,74m<sup>2</sup>, com direito às vagas de garagem n<sup>os</sup> 49, 50, 51 e 52, fração ideal de 0,09106, do terreno constituído pelo lote 27 do quarteirão 03 do Bairro dos Buritis.

**PROPRIETÁRIA:** JULIANA VILANOVA MONKEN, brasileira, administradora de empresa, CI M-7.985.112 SSP/MG, CPF 032.280.266-04, casada pelo regime da separação de bens, desde 02/05/2003, com GILSON LEITE DIAS, brasileiro, engenheiro, CI M-5.086.908 SSP/MG, CPF 846.504.276-49, residente e domiciliada na Rua Cristina, 304, ap. 502, Bairro Sion, Belo Horizonte-MG.  
**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 46.276, Livro 02 desta Serventia.


---

**Av-1-143.947** - Prot. 429.503 de 16/02/2016 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Edifício Manata está registrada sob o n<sup>o</sup> 10.193, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. dlf. Emol: R\$14,35. TFJ: R\$4,51. Total: R\$18,86. Belo Horizonte, 16 de março de 2016. O Oficial: 

---

**Av-2-143.947** - Prot. 429.503 de 16/02/2016 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme certidão datada de 18/03/2015, que fica arquivada, extraída do processo n<sup>o</sup>. 01.045.260.10-77, em 18/03/2015 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. dlf. Emol: R\$1.007,63. TFJ: R\$777,76. Total: R\$1.785,39. Belo Horizonte, 16 de março de 2016. O Oficial: 

---

**Av-3-143.947** - Prot. 429.503 de 16/02/2016 - **CND/INSS** - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS n<sup>o</sup> 000952015-88888839, referente a área construída de obra nova de 3.412,10m<sup>2</sup>. Dou fé. dlf. Emol: R\$14,35. TFJ: R\$4,51. Total: R\$18,86. Belo Horizonte, 16 de março de 2016. O Oficial: 

---

**Av-4-143.947** - Prot. 429.503 de 16/02/2016 - **PACTO ANTENUPCIAL** - Conforme registro n<sup>o</sup> 9.794 do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, foi apresentada e registrada a escritura pública de pacto antenupcial de GILSON

Continua no verso.


12/09/2022 16:22:33

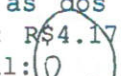


630.901



Continua

**LEITE DIAS e JULIANA VILANOVA MONKEN**, que após o seu casamento continuou a assinar o mesmo nome, para constar que o casamento foi realizado sob o regime da separação de bens. Dou fé: dlf. Emol: R\$14,35. TFJ: R\$4,51. Total: R\$18,86. Belo Horizonte, 16 de março de 2016. O Oficial: 

**R-5-143.947** - Prot. 461.151 de 22/05/2018 - **HIPOTECA CEDULAR** - Devedor(es/a/as): **PLANTAO SERVICOS DE VIGILANCIA LTDA**, CNPJ 25.183.468/0001-90, com sede na Rua Zurick, 05, Gameleira, Belo Horizonte-MG. CREDOR(A): **BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, por sua agência Empr. Tiradentes MG, CNPJ 00.000.000/5039-32. **Garantidor(es/a/as)/Hipotecante(s): JULIANA VILANOVA MONKEN**, brasileira, empresária, DI M-7.985.112 SSP/MG, CPF 032.280.266-04, casada pelo regime da separação de bens, desde 02/05/2003, com **GILSON LEITE DIAS**, brasileiro, supervisor, DI M-5.086.908 SSP/MG, CPF 846.504.276-49, residente e domiciliada na Rua Padre Severino, 349, ap. 1.302, São Pedro, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário nº 339.203.093, datado de 17/11/2017, e Aditivo de Rerratificação, datado de 30/11/2017, ambos emitidos em Belo Horizonte-MG, este imóvel foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao(s)/à/às) devedor(es/a/as), nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$1.300.000,00. **Forma de pagamento:** sem prejuízo do vencimento retroestipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigo-me(amos) a pagar ao credor a dívida em 10 parcelas de capital com valor nominal de R\$130.000,00, cada, vencendo-se a primeira em 10/04/2018 e a última em 10/01/2019. **Encargos financeiros:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 5 pontos percentuais ao ano. **Praça de pagamento:** Belo Horizonte-MG. Demais condições, as dos instrumentos. Dou fé. wjs. Emol: R\$2.357,21. TFJ: R\$1.819,52. Total: R\$4.176,73. Qtd/Cod: 1/4550-0. Belo Horizonte, 15 de junho de 2018. O Oficial: 

**R-6-143.947** - Prot. 485.863 de 17/02/2020 - **HIPOTECA CEDULAR** - Devedor(es/a/as): **CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA**, CNPJ 17.027.806/0001-76, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.187, Vila Oeste, Belo Horizonte-MG. CREDOR(A): **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília-DF, por sua agência Corp Bank Tiradentes-MG, localizada na Avenida Afonso Pena, 1964, 10º

Continua na ficha 02

12/09/2022 16:22:33



630.901



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes

CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400

*Fernando Pereira do Nascimento*

*Oficial*



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Belo Horizonte - Minas Gerais  
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 143.947    FICHA: 02F

DATA: 21/02/2020

*Guilherme Tofari Carvalho*  
Escrevente Autorizado

e 11º andares, Bairro Funcionários, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.000.000/5039-32. Garantidor/Hipotecante: **JULIANA VILANOVA MONKEN**, brasileira, empresária, DI M-7.985.112 SSP/MG, CPF 032.280.266-04, casada pelo regime da separação de bens, desde 02/05/2003, com **GILSON LEITE DIAS**, brasileiro, engenheiro químico, DI M-5.086.908 SSP/MG, CPF 846.504.276-49, residente e domiciliada na Rua Padre Severino, 349, ap. 1302, Bairro São Pedro, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário nº 339.203.328 datado de 06/08/2019, e 1º Aditivo de Rerratificação datado de 30/12/2019, emitidos em Belo Horizonte-MG, este imóvel foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao(s)/à(s) devedor(es/a/as), nas seguintes condições: **Valor do crédito:** R\$11.000.000,00. **Forma de pagamento:** sem prejuízo do vencimento retroestipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigo-me(amos) a pagar ao credor a dívida em 29 parcelas de capital sendo 28 delas no valor de R\$379.310,34 cada e a última no valor de R\$379.310,48, vencendo-se a primeira em 20/03/2020 e a última em 20/07/2022. **Dia base para débito dos encargos:** dia 20 de cada mês. **Encargos financeiros:** Taxa média do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 3,5 pontos percentuais ao ano. **Praça de pagamento:** Belo Horizonte-MG. Demais condições, as dos instrumentos. Dou fé. slmp. Emol: R\$3.881,70. TFJ: R\$2.996,16. Total: R\$6.877,86. Qtd/Cod: 1/4523-7. Nº Selo: DLY30351 / Cod. Seg.: 7410-7059-5328-8780. Belo Horizonte, 21 de fevereiro de 2020. O Oficial:

**R-7-143.947** - Prot. 494.592 de 09/11/2020 - **HIPOTECA CEDULAR** - Devedor(es/a/as): **CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA**, CNPJ 17.027.806/0001-76, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.187, Bairro Vila Oeste, Belo Horizonte-MG. CREDOR(A): **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília-DF, por sua agência Corp Bank Tiradentes-MG, localizada na Avenida Afonso Pena, 1964, 10º e 11º andares, Bairro Funcionários, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.000.000/5039-32. **Garantidor(es/a/as)/Hipotecante(s):** **JULIANA VILANOVA MONKEN**, brasileira, empresária, DI M-7.985.112 SSP/MG, CPF 032.280.266-04, casada pelo regime da separação de bens, desde 02/05/2003, com **GILSON LEITE DIAS**, brasileiro, engenheiro químico, DI M-5.086.908 SSP/MG, CPF 846.504.276-49, residente e domiciliada na Rua Padre Severino, 349, ap. 1302, Bairro São Pedro, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário nº 339.203.641, datado de 29/09/2020 e Aditivo datado de 23/10/2020, emitidos

Continua no verso.

12/09/2022 16:22:33



630.901

*J*

em Belo Horizonte-MG, este imóvel foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao(s/à/às) devedor(es/a/as), nas seguintes condições: **Valor do crédito:** R\$11.000.000,00. **Forma de pagamento:** sem prejuízo do vencimento retroestipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigam-se a pagar ao credor a dívida em 31 parcelas de capital sendo 30 delas no valor de R\$354.838,71 cada e a última no valor de R\$354.838,70, vencendo-se a primeira em 25/04/2021 e a última em 25/10/2023. **Dia base para débito dos encargos:** dia 25 de cada mês. **Encargos financeiros:** Taxa média do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 3,85 pontos percentuais ao ano. **Praça de pagamento:** conforme cláusula Local de Pagamento da cédula. Demais condições, as dos instrumentos. Dou fé. dqs. Emol: R\$3.881,70. TFJ: R\$2.996,16. ISSQN: R\$183,10. Total: R\$7.060,96. Qtd/Cod: 1/4523-7. N° Selo: ECX28565 / Cod. Seg.: 6264-4423-3332-1687. Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020. O Oficial:

**R-8-143.947** - Prot. 517.669 de 22/03/2022 - **HIPOTECA CEDULAR** - Devedor(es/a/as): **CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA**, CNPJ 17.027.806/0001-76, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.187, Bairro Vila Oeste, Belo Horizonte-MG. CREDOR(A): **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília-DF, por sua agência Corp Bank Tiradentes-MG, localizada na Avenida Afonso Pena, 1.964, 10º andar, Bairro Funcionários, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.000.000/5039-32. **Garantidora/Hipotecante:** **JULIANA VILANOVA MONKEN**, brasileira, empresária, DI 01099920409 DETRAN/MG, CPF 032.280.266-04, casada pelo regime da separação de bens, desde 02/05/2003, com **GILSON LEITE DIAS**, brasileiro, engenheiro químico, DI M-5.086.908 SSP/MG, CPF 846.504.276-49, residente e domiciliada na Rua Padre Severino, 349, ap. 1302, Bairro São Pedro, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário nº 339.203.984, datado de 21/03/2022, emitido em Belo Horizonte-MG, este imóvel foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao(s/à/às) devedor(es/a/as), nas seguintes condições: **Valor do crédito:** R\$8.200.000,00. **Forma de pagamento:** sem prejuízo do vencimento retroestipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigam-se a pagar ao credor a dívida em 30 parcelas de capital, sendo 29 delas no valor de R\$273.333,33, cada, e a última no valor de R\$273.333,43, vencendo-se a primeira em 20/10/2022 e a última em 20/03/2025. **Dia base para débito dos encargos:** dia 20 de cada mês. **Encargos financeiros:** Taxa média do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 4,38 pontos percentuais ao ano. **Vencimento da operação:** 20/03/2025. **Praça de pagamento:** conforme cláusula Local de Pagamento da cédula. Demais condições, as da cédula. Dou fé. lfff. Emol: R\$4.988,92. TFJ: R\$3.850,79. ISSQN:

Continua na ficha 03

12/09/2022 16:22:33



630.901



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes

CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400

*Fernando Pereira do Nascimento*

*Oficial*



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Belo Horizonte - Minas Gerais  
Fernando Pereira do Nascimento

**MATRÍCULA:** 143.947 **FICHA:** 03F

**DATA:** 26/04/2022

*Guilherme Tófani Carvalho*  
Escrivente Autorizado

R\$235,33. Total: R\$9.075,04. Qtd/Cod: 1/4523-7. Nº Selo: FNZ60221 / Cod. Seg.: 2257-8537-5433-2305. Belo Horizonte, 26 de abril de 2022. O Oficial:

## CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS E / OU AÇÕES

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 143947 a que se refere. Certifico que não existem outros ônus reais, cláusulas ou gravames de qualquer natureza ou qualquer registro de citação de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, inerente ao imóvel objeto desta matrícula, além das HIPOTECAS CEDULARES, constantes nos R-5, R-6, R-7 e R-8. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 12 de setembro de 2022.

*Fernando*  
\_\_\_\_\_  
Fernando Pereira do Nascimento - Oficial / Emerson Rodrigues Neiva - Substituto  
\_\_\_\_\_  
Claudio Pereira do Nascimento - Substituto / Stanley Savoretti de Souza - Substituto  
\_\_\_\_\_  
Taline Gabriela de Oliveira, Soares - Substituta / Miriane Silva Rezende - Esc. Aut.  
\_\_\_\_\_  
Guilherme Tófani Carvalho - Esc. Aut. / Marina Alves da Costa - Esc. Aut.  
\_\_\_\_\_  
Leonardo Schneider - Esc. Aut. / Karine Resende Conte - Esc. Aut.  
\_\_\_\_\_  
Vanessa Cristina Silva Marques - Esc. Aut.

Emol: R\$106,13 / Recivil: R\$6,38 / Tx. Fiscal: R\$26,49/ ISS: R\$5,30 / Total: R\$144,30  
630.901 lgb

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA -GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG

SELO DE CONSULTA: GAE47387

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9663.9782.3323.9999

Quantidade de Atos Praticados: 3

Atos(s) praticado(s) por: Miriane Silva Rezende - Escrevente

Emol. R\$112,51 - TFJ R\$26,49

Valor Final R\$139,00 - ISS R\$5,30

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



12/09/2022 16:22:34



630.901



**EM BRANCO**



**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: **1403647089**

Registro: **MG0000078359D MG**

Empresa contratada: **MARANHÃO ENGENHARIA LTDA**

Registro Nacional: **15818-MG**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA**

CPF/CNPJ: **17.027.806/0001-76**

**RUA AQUIDABAN**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **PADRE EUSTÁQUIO**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30720420**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **22/02/2024**

Valor: **R\$ 7.500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA IRACY MANATA**

Nº: **91**

Complemento: **APTO 202**

Bairro: **BURITIS**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30575060**

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: **17.027.806/0001-76**

**4. Atividade Técnica**

16 - Execução

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

3,00

un

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

**5. Observações**

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 nesta 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/lgpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei 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 que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da 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(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

**7. Entidade de Classe**

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**GUILHERME MARANHÃO - CPF: 975.365.556-87**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Local

data

**CONSERVO SERVIÇOS GERAIS LTDA - CNPJ: 17.027.806/0001-76**

**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.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Zax17

Impresso em: 12/03/2024 às 08:14:07 por: , ip: 152.255.105.166

