

Laudo Técnico Pericial



PROCESSO PJe nº: 5000786-77.2023.8.13.0498

AÇÃO: Atos executórios

AUTOR: DOW Agrosiences Industrial Ltda.

RÉU: Mendes Ferreira Comercio e Representações Ltda.

VARA: Vara Única da Comarca de Perdizes/MG

Perito do Juízo

Júlio César Spitale

Engenheiro Civil

CREA-MG 211.772/D



SUMÁRIO

I.	INTRODUÇÃO	4
II.	OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO	4
III.	VISTORIA	4
IV.	INVENTÁRIO FOTOGRAFICO	5
V.	METODOLOGIA	5
	5.1. NORMAS DE REFERÊNCIA.....	8
VI.	CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES	8
VII.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E REGIÃO	9
	7.1. CARACTERIZAÇÃO GEOCONÔMICA DO MUNICÍPIO	9
	7.2. CLIMA	11
	7.3. SOLO	11
	7.3.1. LATOSSOLO	11
	7.3.2. ARGISSOLO.....	12
	7.4. RELEVO.....	13
	7.5. HIDROGRAFIA	14
	7.6. CARACTERIZAÇÃO QUANTO AS MATRÍCULAS	15
	7.7. DESCRIÇÃO DA REGIÃO	15
	7.7.1. CENTRO.....	15
	7.7.2. ZONA RURAL	16
	7.8. DESCRIÇÃO DOS TERRENOS	17
	7.8.1. TERRENO – MATRÍCULA N. 4.331	17
	7.8.2. TERRENO – MATRÍCULA N. 2.960	18
	7.8.3. TERRENO – MATRÍCULA N. 8.768	19
	7.9. DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO – MATRÍCULA 4.331.....	20
VIII.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	24
IX.	DEFINIÇÕES DO ESTUDO	24
	9.1. AMOSTRAS	24
	9.1.1. AMOSTRAS DO TERRENO URBANO	24
	9.1.2. AMOSTRAS DO TERRENO RURAL.....	24
	9.2. VALORES DA EDIFICAÇÃO.....	24



9.3.	METODO DE ROSS-HEIDECK	26
X.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	27
10.1.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – URBANO – MAT. 4.331	27
10.1.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - URBANO	27
10.1.2	MÉTODO QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS.....	29
10.1.3	MÉTODO EVOLUTIVO.....	31
10.2.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – RURAL – MAT. 2.960 E 8.768	32
10.2.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - RURAL.....	32
XI.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	34
11.1.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO – MAT. 4.331	34
11.1.1	AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	35
11.1.2	AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	36
11.1.3	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	37
11.2.	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS – MAT. 2.960 E 8.768	38
11.2.1	AVALIAÇÃO DO TERRENO – MAT. 2.960	39
11.2.2	AVALIAÇÃO DO TERRENO – MAT. 8.768	40
XII.	QUESITOS.....	41
12.1.	QUESITOS DO AUTOR.....	41
12.1.1	QUESITOS A RESPEITO AOS IMÓVEIS RURAIS DAS MATRÍCULAS N. 8.768 E 2.960	41
12.1.2	QUESITOS A RESPEITO AO IMÓVEL URBANO DA MATRÍCULA N. 4.331	45
XIII.	CONCLUSÃO	50
XIV.	ANEXOS.....	51
XV.	ENCERRAMENTO.....	51
	ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;	
	ANEXO II – PESQUISA MERCADOLÓGICA - URBANO;	
	ANEXO III – PESQUISA MERCADOLÓGICA – RURAL;	
	ANEXO IV – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA – URBANO;	



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

ANEXO V – RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA – RURAL;

ANEXO VI – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MAT. 4331;

ANEXO VII – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MAT. 2960

ANEXO VIII – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MAT. 8768

ANEXO IX – TABELAS DO CUB DO SINDUSCON-MG

ANEXO X – TABELA DE ROSS-HEIDECKE

ANEXO XI – MAPA PEDOLÓGICO DE MINAS GERAIS



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

I. INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com a NBR 13.752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O responsável técnico pelo trabalho é o Engenheiro Civil Júlio César Spitale, CREAMG nº 211.772/D, especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia e Danos na Construção Civil.

II. OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO

O objetivo deste Laudo é:

- a. Avaliação imobiliária dos imóveis objetos da presente lide.

Serão examinados os documentos existentes no processo, as fotos e a situação atual da área ora existente, bem como proceder as devidas respostas aos questionamentos das partes.

III. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, no dia 29 de agosto de 2023, às 13:30hs, foi realizada vistoria técnica nos imóveis objetos da presente lide.

Na ocasião, as partes não acompanharam a vistoria, logo, não foi possível entrar nos imóveis, visto estarem fechados, contudo, foi realizada a vistoria externa, enquadrando o Laudo Pericial pelo método indireto.

A diligência transcorreu normalmente, inclusive foram tiradas as fotos que constam neste trabalho e tem o objetivo de auxiliar o Magistrado a esclarecer os pontos controversos da lide.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Figura 1: Localização do primeiro imóvel periciado.



Fonte: Google Earth Pro

IV. INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO

As intervenções foram fotografadas em toda a extensão do imóvel urbano, além da(s) rua(s) confrontante(s) do mesmo com o objetivo de apresentar através de imagens as situações mais importantes para a lide em questão. Vide corpo do Laudo e **“Anexo I – Relatório Fotográfico”**.

V. METODOLOGIA

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentadora de Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais.

Para os imóveis rurais foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e para o imóvel urbano foi utilizando o **Método Evolutivo** para obtenção do valor total, a partir do cálculo de reedição da construção pelo **Método da Quantificação de Custo** e **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para obtenção do valor do terreno, realizando tratamento dos dados por Inferência Estatística, conforme o item 8.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Conforme item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2:

“A Composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do Método Evolutivo exige:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de mercado, ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método Direto de Custo ou pelo método da quantificação de custo;*
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”*

Para a avaliação do terreno será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que conforme item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados



que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Com isso, será utilizado o Software para Inferência Estatística SisDEA1, com o intuito de realizar o tratamento dos dados apresentados, para obtenção do valor dos respectivos terrenos.

E para a avaliação das benfeitorias será utilizado o Método de Quantificação de Custos, conforme o item 8.3.1 da ABNT NBR 14.653-2, considerado a pesquisa de valores da tabela do Custo Unitário Básico (CUB) elaborada pelo Sinduscon-MG (Sindicado da Indústria e Construção Civil de Minas Gerais), sendo o valor determinado em agosto/2023, utilizando como parâmetro de depreciação em relação ao “estado novo”, o Método de Ross-Heideck.

Os itens 7 e 8 da ABNT NBR 14.653-2, preconizam os procedimentos que os trabalhos avaliatórios devem ter, procedimentos estes atendidos à risca por este Laudo Pericial e demonstrado de forma cronológica a seguir:

- Análise de todos os documentos acostados nos autos;
- Vistoria “in loco” do imóvel objeto da presente lide;
- Levantamento de dados de campo;
- Tomada de fotografias gerais do imóvel;
- Entrevista com as partes que acompanharam a vistoria;
- Pesquisa da legislação vigente;
- Elaboração de croqui com dimensões da construção;
- Caracterização do imóvel e da região;
- Planejamento e realização da pesquisa no mercado imobiliário de terrenos;
- Pesquisa de custos de edificações;
- Escolha da metodologia;



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- Tratamento científico dos dados pesquisados;
- Depreciação das edificações;
- Enquadramento do grau de fundamentação e de precisão;
- Análise do diagnóstico do mercado;
- Determinação do valor de mercado em agosto/2023;
- Resposta aos quesitos formulados pelas partes;
- Elaboração final do laudo.

O presente Laudo Técnico Pericial está elaborado em conformidade com a **NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.**

5.1. Normas de Referência

NBR 16747 – Inspeção Predial – Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimentos

NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil

NBR 14653-01 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais

NBR 14653-02 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

NBR 14653-03 – Avaliação de Bens – Imóveis Rurais

VI. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este Laudo Pericial está sujeito às condições e limitações descritas abaixo:

- Não foi possível realizar a inspeção dos interiores dos imóveis, uma vez que as partes interessadas não estiveram presentes durante a vistoria, e os imóveis estavam fechados.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- Todos os dados documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros foram considerados corretos de acordo com nosso julgamento de boa fé e confiabilidade.
- Os resultados deste trabalho e as conclusões finais são aplicáveis exclusivamente à metodologia apresentada, não devendo ser utilizados em conexão com qualquer outro propósito.
- A responsabilidade técnica deste trabalho está de acordo com a legislação que regulamenta o exercício da profissão, bem como com os regulamentos estabelecidos pelo conselho profissional competente.
- Qualquer consideração legal relacionada a títulos, invasões, hipotecas, disputas de divisas, entre outros, que não estejam diretamente relacionada ao objetivo principal deste trabalho, foi excluída, pois se enquadra no âmbito jurídico e está fora do escopo deste relatório.

VII. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

7.1. Caracterização Geoeconômica do Município

O município de Perdizes está situado no Triângulo Mineiro, possui 2.457,60 km² de extensão territorial e uma população, de mais de 16.000 (12/2011-estimativa) habitantes. A base econômica do município é a pecuária e a agricultura. A sede do município é servida por rodovias asfaltadas e possui boa infra-estrutura urbana, com traçado regular e vias asfaltadas. Seus principais bairros são: 1 - Centro; 2 - Alvorada I; 3 - Alvorada II; 4 - Divineia; 5 - Cruzeiro; 6 - Ferreirinha; 7 - Novo Horizonte; 8 - Morada Nova; 9 - Jardim Esperança I; 10 - Jardim Esperança II; 11 - Parque das Flores; 12 - Residencial Jardim Madalena; 13 - Bairro Zezinho Coelho 14 - Distrito Industrial; 15 - Condomínio Chácaras Lago Azul (às margens Represa de Nova Ponte)

Criado a partir do desmembramento territorial do município de Araxá em 1938, o município de Perdizes, de acordo com a previsão das Constituições Federal e Estadual, possui Poder Executivo, representado pelo Prefeito Municipal; Poder Legislativo,



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

representado por 9 (nove) vereadores. Perdizes é sede de Comarca com o mesmo nome, instalada no ano de 1989 e classificada como de entrância inicial, com jurisdição também sobre o município de Pedrinópolis/MG. Perdizes é sede da 291ª Zona Eleitoral (14.070 eleitores), com jurisdição sobre o município sede e sobre o município de Pedrinópolis/MG.

Figura 2: Caracterização - Perdizes/MG.



Fonte: Wikipédia



7.2. Clima

Perdizes é um município localizado em uma região que geralmente tem um clima tropical de altitude. O clima predominante na região é o clima tropical de altitude, também conhecido como clima tropical de montanha.

As características típicas desse tipo de clima incluem:

- **Estações Bem Definidas:** A região tende a ter estações bem definidas ao longo do ano, com verões quentes e invernos mais frescos.
- **Chuvas no Verão:** Os meses de verão, geralmente de dezembro a março, são os mais chuvosos, com maior incidência de precipitação.
- **Invernos Mais Secos:** Os invernos, de junho a agosto, tendem a ser mais secos, com menos chuvas.
- **Variação de Temperatura:** Pode haver variações de temperatura ao longo do dia, com manhãs e noites mais frescas e tardes mais quentes, especialmente durante o inverno.

É importante notar que as condições climáticas específicas podem variar de ano para ano, e a altitude exata de Perdizes e sua localização geográfica podem influenciar as características precisas do clima na região.

7.3. Solo

Segundo o Mapa Pedológico do Estado de Minas Gerais, realizado pela Fundação Estadual do Meio Ambiente (FEAM) na escala de 1:650.000 (Anexo XI), os solos dominantes na região dos terrenos é Latossolo vermelho distrófico e Argissolo vermelho-amarelo eutrófico.

7.3.1. Latossolo

O Latossolo é um tipo de solo encontrado em várias regiões do Brasil. É um dos solos mais comuns no país, especialmente em áreas de cerrado e floresta tropical. O Latossolo é conhecido por suas características distintivas, que incluem:



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- **Perfil Profundo:** Os Latossolos geralmente têm um perfil de solo bastante profundo, o que significa que podem se estender a uma grande profundidade no solo.
- **Cor Vermelha ou Amarela:** Eles são frequentemente associados a uma cor vermelha ou amarela, devido à presença de óxidos de ferro.
- **Baixa Fertilidade Natural:** Os Latossolos tendem a ter baixa fertilidade natural. Eles são pobres em nutrientes essenciais para o crescimento de plantas, como nitrogênio e fósforo. Portanto, geralmente requerem adubação para serem produtivos para a agricultura.
- **Alta Capacidade de Drenagem:** São solos bem drenados, o que pode ser benéfico em áreas sujeitas a chuvas intensas.
- **Resistência à Erosão:** Devido à sua profundidade e textura, os Latossolos têm uma certa resistência à erosão, embora isso possa variar.
- **Ocorrência Regional:** Esses solos são encontrados em várias partes do Brasil, especialmente nas regiões de cerrado e floresta tropical.

Os Latossolos são importantes para a agricultura brasileira, mas a baixa fertilidade natural requer práticas de manejo adequadas, como adubação e correção do solo, para torná-los produtivos para a agricultura. Eles também são utilizados em outros setores, como construção civil e engenharia devido à sua profundidade e capacidade de suporte.

7.3.2. Argissolo

O Argissolo é um tipo de solo que possui características específicas em termos de textura, composição mineralógica e perfil. É uma classe de solo reconhecida no Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS) e é frequentemente encontrado em várias partes do Brasil. Algumas características do Argissolo são:

- **Textura:**** Os Argissolos são solos minerais, geralmente compostos por uma mistura de partículas de areia, silte e argila. No entanto, a proporção de argila é significativa, o que lhes confere certas características distintivas.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- **Perfil do Solo:** Os Argissolos têm um perfil de solo bem desenvolvido, com camadas distintas, incluindo uma camada superficial rica em argila e uma camada subsuperficial com acumulação de argila e óxidos de ferro e alumínio. Essas camadas podem variar em espessura e características dependendo da localização.
- **Cor:** Eles tendem a ter cores variadas, incluindo vermelho, amarelo ou marrom, devido à presença de óxidos de ferro e alumínio em suas camadas.
- **Fertilidade:** Os Argissolos podem variar em fertilidade, mas geralmente possuem um potencial médio a alto para a agricultura, dependendo da região e do manejo. Eles podem ser mais férteis do que solos arenosos, mas podem exigir correção do pH e adubação para otimizar a produtividade agrícola.
- **Drenagem:** A drenagem dos Argissolos pode variar, sendo importante considerar a drenagem ao planejar a agricultura ou o uso do solo.

Argissolos são comuns em diferentes biomas brasileiros, incluindo o Cerrado e a Mata Atlântica. Eles são usados para uma variedade de culturas, incluindo grãos, frutas, legumes e café, dependendo das condições locais e do manejo apropriado. Como acontece com todos os tipos de solo, a análise e o manejo adequados são essenciais para otimizar a produção agrícola e preservar a qualidade do solo.

7.4. Relevo

O município de Perdizes/MG, está situado em uma região que faz parte do Planalto Central brasileiro. Como tal, a área é caracterizada por um relevo predominantemente ondulado a montanhoso. O relevo do município e região se destaca da seguinte forma:

- **Serras e Morros:** A região ao redor de Perdizes apresenta a presença de serras, morros e colinas, o que contribui para um relevo montanhoso em algumas áreas. Essas formações podem variar em altitude e inclinação.
- **Planícies e Vales:** Além das áreas montanhosas, também podem ser encontradas planícies e vales intercalados na paisagem. Os vales podem ser cortados por rios e córregos que drenam a região.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- **Cerrado:** A região de Perdizes está inserida no bioma do Cerrado, que é caracterizado por uma paisagem de savana tropical. Isso significa que a vegetação natural também desempenha um papel importante no relevo e na aparência da região.
- **Altitude Variável:** A altitude em Perdizes e nas áreas circundantes pode variar, com algumas partes da região localizadas em elevações mais altas, enquanto outras estão em altitudes mais baixas.

Em resumo, o relevo de Perdizes/MG, é caracterizado por uma combinação de montanhas, colinas, vales e planícies devido à sua localização no Planalto Central e dentro do bioma do Cerrado. Essa topografia diversificada pode influenciar a paisagem e a agricultura da região.

7.5. Hidrografia

O município de Perdizes/MG, faz parte da bacia hidrográfica do Rio Paranaíba. A hidrografia da região é caracterizada pela presença de rios, córregos e ribeirões que drenam a área e contribuem para a formação da bacia do Rio Paranaíba. Alguns dos principais cursos d'água que podem ser encontrados na região incluem:

- **Rio Paranaíba:** O Rio Paranaíba é um dos principais rios da região e desempenha um papel fundamental na drenagem da área. Ele é um dos afluentes do Rio Grande, que, por sua vez, é um dos formadores do Rio Paraná.
- **Ribeirão Perdizes:** Este ribeirão é um curso d'água importante que passa pela cidade de Perdizes e contribui para o abastecimento de água local e para a agricultura.
- **Córregos e Riachos:** Além dos principais rios e ribeirões, a região de Perdizes possui uma série de córregos e riachos menores que drenam as terras circundantes.

A hidrografia é uma característica importante da região, influenciando a agricultura, o abastecimento de água e a ecologia local. É fundamental para a vida e a atividade econômica na área, e a conservação desses recursos hídricos é essencial para a sustentabilidade ambiental e econômica da região.



7.6. Caracterização quanto as Matrículas

Em primeiro lugar, é essencial caracterizar os imóveis periciados com relação às suas Matrículas. No contexto deste processo, nossa finalidade é avaliar os seguintes imóveis, que serão tratados da seguinte maneira:

- **Imóvel 01** - 50% do imóvel da matrícula 4.311, dados os registros apresentados aos autos, entendemos que tratasse na verdade do imóvel da matrícula 4.331;
- **Imóvel 02** - Imóvel da matrícula 8.768;
- **Imóvel 03** - Imóvel da matrícula 2.960.

7.7. Descrição da região

Os imóveis periciados estão locados em regiões distintas, sendo descritas individualmente.

O imóvel da matrícula 4.331 se encontra no centro do município, enquanto que os imóveis das matrículas 8.768 e 2.960 se encontram na Zona Rural do município.

7.7.1. Centro

O bairro se encontra na zona urbana do município, a área é formada por todos imóveis com frente para a Avenida Gercino Coutinho e área formada pelos imóveis com frente para as Ruas: Ponto inicial na Josina Laurentina de Oliveira, esquina com a Rua Antônio Honorato Fraga, seguindo pela Rua Josina Laurentina de Oliveira até a esquina com a Rua Euclides Erotides Silva; virando à direita e seguindo pela Rua Euclides Erotides Silva até a esquina com a Rua Antônio Simões Borges; virando à direita e seguindo pela Rua Antônio Simões Borges até a esquina com a Rua Antônio Honorato Fraga; virando à direita e seguindo pela Rua Antônio Honorato Fraga até a esquina com a Rua Josina Laurentina de Oliveira, no ponto inicial.

O bairro destaca-se pela proximidade com a BR-462 e que servem de acesso ao bairro.

A ocupação atual do bairro é predominantemente de edifícios residenciais



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

multifamiliares e comerciais, com padrão de acabamento médio, comercio extremamente diversificado e completo, com escolas, pontos de lazer, lojas, igrejas, postos de gasolina, entre outros.

O imóvel está situado na extremidade da Avenida Gercino Coutinho. A avenida é dotada de infraestrutura urbana completa, composta de vias asfáltica, drenagem urbana, iluminação pública, energia elétrica, rede de água e esgoto, rede de telefonia e coleta de lixo.

7.7.2. Zona Rural

O local se destaca pela proximidade com a BR-462, tal estrada se encontra em obra de pavimentação próximo ao terreno periciado.

Figura 3: Localização dos imóveis rurais.



Fonte: Google Earth Pro

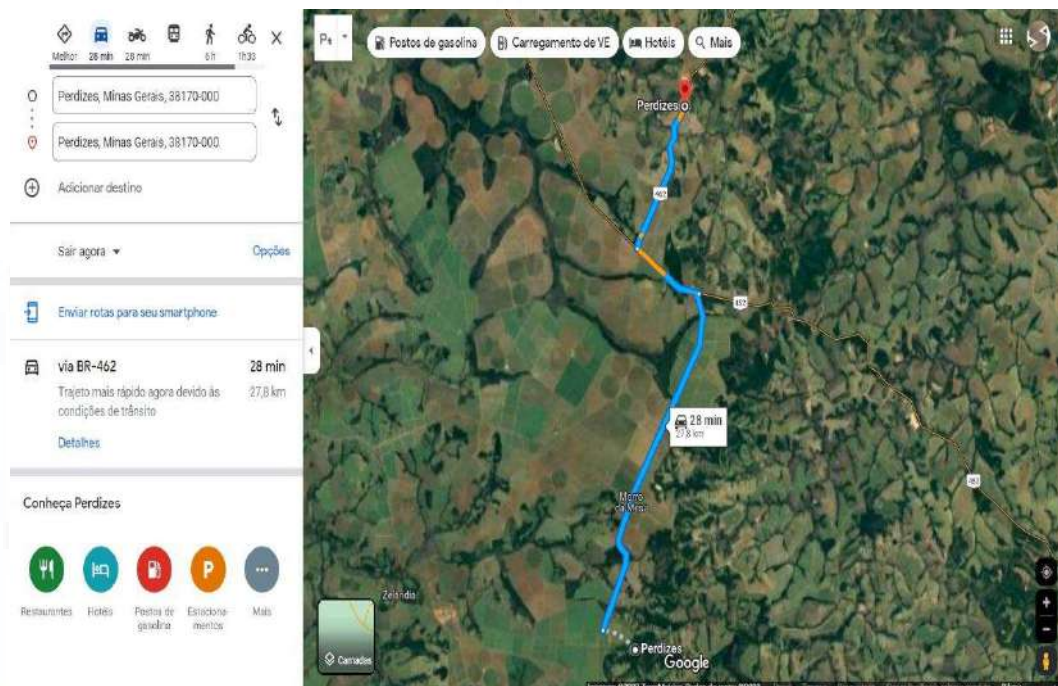
A ocupação atual da Zona Rural é predominantemente de fazendas agropecuárias, com padrão de acabamento baixo/normal, não há comercio nas proximidades e possui poucos pontos valorizantes.

Os imóveis estão situados a 27,8km do centro do município. A Estrada de acesso não



é dotada de infraestrutura urbana, composta de via de terra batida, sem iluminação pública e com energia elétrica rural em partes.

Figura 4: Distancia dos imóveis rurais até o centro de Perdizes/MG.



Fonte: Google Maps

Os imóveis estão locados próximo a coordenadas UTM: N=7.835.328,5064 e E=256.513,4894.

7.8. Descrição dos terrenos

Conforme informado, as partes não compareceram na vistoria técnica, logo, não foi possível adentrar os imóveis para melhor elucidação. Logo, as análises se deram externamente aos imóveis da presente lide.

7.8.1. Terreno - Matrícula n. 4.331

Conforme consta na Matrícula n. 4.331, tratasse de um terreno urbano situado na Avenida Gercino Coutinho, com a área total de 2.624,00m² (dois mil seiscentos e vinte e quatro metros quadrados).

As divisas e confrontações constante na matrícula são de 32m (trinta e dois metros) pela frente com a Avenida Gercino Coutinho, 82m (oitenta e dois metros) pela lateral direita



com Antônio Ribeiro da Silva, 32m (trinta e dois metros) pelos fundos com a Rua Nossa Senhora da Conceição e 82m (oitenta e dois metros) pela lateral esquerda com a Rodovia de acesso à Perdizes/MG.

Em vistoria foi observado que tratasse de um terreno parcialmente plano, superfície seca, com todas as divisas cercadas e localizada ao final da Avenida Gercino Coutinho.

7.8.2. Terreno - Matrícula n. 2.960

Conforme consta na Matrícula n. 2.960, tratasse de um terreno rural situado na Fazenda Taquaral, sendo ainda denominado Ponte Queimada, com a área total de **47,5652ha**.

As divisas e confrontações constante na matrícula iniciam-se no vértice 1, a beira do Córrego Cafundó, nas coordenadas geográficas: Latitude: 19°33'43,16"S e Longitude: 47°19'14,91"W, e Coordenadas UTM: N=7.835.328,5064 e E=256.513,4894. Deste vértice segue em divisa natural, confrontando com o proprietário Luís Antônio Ferreira Telles, no rumo e distância de NE86°28'00" por 800,77m e por uma pequena vertente no sentido da jusante por uma extensão de 155,99 e por outra vertente no sentido da jusante por uma extensão de 247,00m, passando pelos vértices 2; 3 e 4, deste segue pela cerca de arame confrontando com José do Carmo Borges nos rumos e distâncias de SE42°00'19" por 287,33m; SE40°39'49" por 117,84m e SE40°43'27" por 168,42m, passando respectivamente pelos vértices 5; 6 e 7, deste segue pelo Córrego no sentido da montante por uma extensão de 773,39m e pela cerca de arame confrontando com Alaerdes Borges nos rumos e distâncias de NW43°32'27" por 61,47m; NW83°50'35" por 42,75m, SW49°32'11" por 17,25m; SW55°24'44" por 38,60m; NW78°48'08" por 12,26m; NW66°52'02" por 16,47m; NW80°11'00" por 18,43m; NW84°41'34" por 67,86m; NW56°25'52" por 54,37m; NW50°17'52" por 38,06m e NW32°56'10" por 11,67m, passando respectivamente pelos vértices 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18 e 19, deste segue pela vertente no sentido da jusante, ainda confrontando com Alaerdes Borges por uma extensão de 434,35m até o vértice 20, deste segue Pelo Córrego Cafundó, Confrontando com Edmo Mesquita Filho por uma extensão de 180,59m até o vértice 1, onde teve início está descrição.

Neste terreno há uma área de Reserva Legal medindo 9,5130ha, à nordeste,



conforme Av.5.

Ainda no registro, é observado que houve uma retificação de área conforme Av.6. Tal retificação, locou o vértice de partida para a mesma coordenada do vértice de partida do outro imóvel rural, tal seja, o constante da Matrícula 8.768. É observado que há uma diferença irrisória, não sendo nem possível computar em escalas reais, tal diferença é de 2mm (dois milímetros) em direção à Norte.

Em vistoria foi observado que tratasse de um terreno com topografia ondulada/declive e superfície úmida, não foi possível verificar se o imóvel está todo cercado, uma vez que não foi possível adentra-lo. Por fora foi vislumbrado mata natural em grande parte até onde se tinha vista.

Não é objeto deste trabalho fazer o levantamento topográfico da área vistoriada, contudo, foi levantado alguns pontos para verificação da localização. Ao levantar os pontos foi constatado que a área vistoriada tratasse da mesma constante nos registros.

7.8.3. Terreno - Matrícula n. 8.768

Conforme consta na Matrícula n. 8.768, tratasse de um terreno rural situado na Fazenda Taquaral, com a área total de 79,44,99ha, contudo desta área foram vendidos 50,82,00ha conforme Averbação 3 da referida matrícula, remanescendo com isso um total de **28,6299ha**.

Os imóveis rurais deste estudo são confrontantes, estando na mesma microrregião de análise. As divisas e confrontações iniciais, antes da venda da área mencionada, iniciam-se no vértice 1, a beira da vertente, nas coordenadas geográficas, Latitude: 19°33'43,16"S e Longitude: 47°19'14,93"W e coordenadas UTM: N7.835.328,5084 e E256.513,4894, deste segue pela vertente no sentido da jusante, confrontando com Edmo Mesquita Filho por uma extensão de 292,60m até o vértice 2, deste segue pelo córrego Cafundó no sentido da jusante confrontando com José Reinaldo da Cunha por uma extensão de 471,41m até o vértice 3, deste segue pelo mesmo córrego no sentido da jusante, confrontando com Manoel da Cruz por uma extensão de 1491,32m até o vértice 4, deste segue por um vale e vertente no sentido a montante, confrontando com José do Carmo Borges por uma extensão de 877,04m até o vértice 4, deste segue por uma pequena vertente no sentido a montante ainda



confrontando com José do Carmo Borges por uma extensão 154,71m até o vértice 5, deste segue em divisa natural confrontando o próprio Luís Antônio Ferreira Telles, no rumo e distância de SW86°28'00" por 800,77m até o vértice 1, onde teve início esta descrição.

Não há levantamentos georreferenciados da área remanescente, ou seja, da área de 28,6299ha, logo, torna-se impossível precisar sua exata localização com os documentos fornecidos.

O terreno em sua inicial é uma gleba de terras de cultura e campo, sendo 11,1911 ha (onze virgula mil e novecentos e onze hectares) de terras de cultura de 2ª, ocupadas em reserva permanente, 15,89 ha (quinze virgula oitenta e nove hectares) de terras de cultura de 2ª, ocupadas em reserva legal, 38,2502 ha (trinta e oito virgula dois mil quinhentos e dois hectares) de terras de cultura de 1ª, ocupadas em vegetação nativa e 14,1186 ha (quatorze virgula mil cento e oitenta e seis hectares) de terras de campos de 1ª, ocupadas em vegetação nativa, totalizando os 79,4499 ha (setenta e nove virgula quatro mil quatrocentos e noventa e nove hectares).

Em vistoria foi observado que tratasse de um terreno com topografia ondulada/declive e superfície úmida, não foi possível verificar se o imóvel está todo cercado, uma vez que não foi possível adentra-lo. Por fora foi vislumbrado mata natural em grande parte até onde se tinha vista.

Não é objeto deste trabalho fazer o levantamento topográfico da área vistoriada, contudo, foi levantado alguns pontos para verificação da localização. Ao levantar os pontos foi constatado que a área vistoriada tratasse da mesma constante nos registros.

7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331

Em primeiro lugar, informamos que, devido aos imóveis estarem fechados e não ser possível acessar seus interiores, a análise foi conduzida visualmente a partir do exterior no dia da vistoria, com base em imagens de satélite e nos documentos anexados aos autos.

O imóvel tratasse de um 02 (dois) galpões industriais sendo um de 02 (dois) pavimentos (principal) com 886,79m² (oitocentos e oitenta e seis virgula setenta e nove metros quadrados) e um térreo (secundário) com 251,71m² (duzentos e cinquenta e um



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

virgula setenta e um metros quadrados). Os imóveis possuem as seguintes características:

- **Tipo da edificação:** Industrial;
- **Nº de pavimentos:** 02 pavimentos (principal) – 01 pavimento (secundário);
- **Padrão de acabamento:** Padrão normal;
- **Estado de conservação:** Reparos simples (e) – Ross Heidecke – visualmente pelo lado externo;
- **Idade aparente:** 29 anos (principal) – 11 anos (secundário);
- **Pé-direito:** variável;
- **Ocupação atual:** Desocupado;
- **Edificação inacabada:** () sim (x) não
- **Etapas não executadas:** Obra concluída;
- **Percentual executado do total da edificação:** 100,00%
- **Divisão interna:**
 - Principal: São 07 (sete) blocos denominados A, B, C, D, E, F e G:
 - Primeiro pavimento: Bloco “A” com a área total de 233,70m² - dividido em 03 módulos, sendo um módulo com área de 79,80m², vão livre destinado a atividades industriais, um módulo com a área 76,95m², destinado a escritório, constituído de uma sala, um corredor, dois vestiários, dois sanitários e uma copa; um módulo com área de 76,95m², destinado a zeladoria, sendo dois compartimentos e uma lavanderia. Bloco “B” com a área total de 105,87m² de vão livre. Bloco “C” com área total de 105,87m² de vão livre. Bloco “D” com área total de 79,87m² de vão livre. Bloco “E” com área total de 76,95m² de vão livre e Bloco “F” com área total de 201,41m² de vão livre.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

- Segundo pavimento: Bloco “G” com área total de 83,12m² - sendo dependências tipo apartamento dividido em quatro cômodos.
 - Secundário: São 251,71m² de área construída, aparentemente de vão livre.
- **Características construtivas:**
 - Fundação:** Profunda;
 - Estrutura:** Concreto armado.
 - Fechamento:** Alvenaria;
 - Forro:** Inexistente;
 - Cobertura:** Principal: calhetões – Secundário: telha galvanizada;
 - Revestimento externo:** Reboco;
 - Revestimento interno:** Parte reboco, parte de cerâmica – De acordo com registro;
 - Esquadrias:** Metálico e vidro;
 - Pisos secos:** Piso cerâmico e piso cimento liso – De acordo com registro;
 - Pisos molhados:** Piso cerâmico – De acordo com registro;
 - Rodapés:** Não vistoriado;
 - Bancada:** Não vistoriado;
 - Pintura externa:** Pintura látex;
 - Pintura interna:** Não vistoriado;
 - Vidros:** Lisos;
 - Instalações elétricas:** Não vistoriado;



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Instalações hidráulicas: Não vistoriado;

Instalações sanitárias: Não vistoriado;

Instalações de drenagem: Não vistoriado;

É importante destacar que nos documentos apresentados na carta precatória, é mencionado que há apenas um barracão, possivelmente interpretado como um galpão. Isso é refletido até mesmo na conclusão do parecer técnico sob o ID. 9805860231, no qual apenas um Galpão Industrial de 886,79m² (oitocentos e oitenta e seis vírgula setenta e nove metros quadrados) é avaliado. No entanto, durante a vistoria, foi observado que, na verdade, há dois galpões, um conforme mencionado nos autos e um segundo com 251,71m² (duzentos e cinquenta e um vírgula setenta e um metros quadrados). Essa constatação é respaldada pela Averbação 11 na Matrícula N^o 4.331, que registra a existência dessa segunda construção.

Figura 5: Locação dos Galpões.



Fonte: Google Earth Pro

Nota-se na figura acima que o galpão principal está hachurado em vermelho, enquanto que o galpão secundário está hachurado em azul.



VIII. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere os imóveis avaliando, verificam-se poucos imóveis urbano disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de baixa valorização, com liquidez baixa devido às consequências da atual crise que se estende em âmbito nacional.

Contrariamente o mercado de imóveis rurais se encontra mais aquecido no município e regiões limítrofes.

IX. DIFINIÇÕES DO ESTUDO

9.1. Amostras

Amostras são um conjunto de dados de mercado representativo de uma população, de acordo ABNT NBR 14.652-1 – Procedimentos Gerais.

Para cada tipo de terreno, urbano e rural, foram coletados amostras distintas.

9.1.1. Amostras do terreno urbano

Para a definição dos valores, utilizou-se 15 elementos coletados, atendendo os preceitos da ABNT NBR 14.652-2, elementos estes ofertados na zona urbana do município de Perdizes/MG.

9.1.2. Amostras dos terrenos rurais

Para a definição dos valores, utilizou-se 18 elementos coletados, atendendo os preceitos da ABNT NBR 14.652-3, elementos estes ofertados na zona rural do município de Perdizes/MG.

9.2. Valores da edificação

Para se chegar aos devidos custos de construções foi calculado conforme o item 8.3.1.1.3 da ABNT NBR 14.653-2, onde se utilizou o modelo a seguir:



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

- C** é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção; (calcular)
- CUB** é o custo unitário básico; (valores abaixo)
- OE** é o orçamento de elevadores; (R\$ 0,00)
- OI** é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.; (R\$ 0,00)
- OFe** é o orçamento de fundações especiais; (R\$ 0,00)
- OFd** é o orçamento de fundações diretas; (R\$ 0,00)
- S** é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12.721; (valores abaixo)
- A** é a taxa de administração da obra; (% abaixo)
- F** é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção; (% abaixo)
- L** é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora. (% abaixo)

Sabe-se ainda que o Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) esta relacionada com a parte administrativa da obra, com os custos financeiros e com o lucro da construtora, e que não foi observado em vistoria e nem informado nos autos quaisquer tipos instalações especiais, elevadores e fundações especiais, logo, temos que a equação fica da seguinte forma:

$$C = CUB \times (1 + BDI)$$



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Considerando que a avaliação foi baseada em agosto de 2023, temos o seguinte valor do CUB/m² (Custo Unitário Básico por metro quadrado), obtido a partir das tabelas do **Anexo IX – Tabelas do CUB do Sinduscon/MG**:

- Projetos Padrão Galpão Industrial – GI = R\$ 1.150,92 (agosto/2023).

Estimamos o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) em 28,50%, valores em conformidade com os praticados no mercado e alinhados com outras avaliações realizadas para corretoras de seguros, bancos e outras instituições do mercado financeiro.

9.3. Método de Ross-Heidecke

Conforme mencionado anteriormente, para determinar o valor da edificação, adotaremos o método de quantificação de custos conforme estipulado no item 8.3.1.1.3 da ABNT NBR 14.653-2. Além disso, procederemos com a devida depreciação de acordo com os critérios estabelecidos nos padrões de Ross-Heideck, como segue:

DEPRECIÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS-HEIDECK						
Item	Construção	Referência	Área equivalente (m ²)			
1	Galpão principal	Item 8.3.1.1.3 da ABNR NBR 14.653-2	886,79			
2	Galpão secundário	Item 8.3.1.1.3 da ABNR NBR 14.653-2	251,71			
Construção	Idade aparente	Vida útil (por Boreau)	Tempo de Vida (%)	Estado de Conservação	Coefficiente K	Reedição
Galpão principal	29	70	41,4	Reparos simples (E)	42,50%	57,50%
Galpão secundário	11	70	15,7	Reparos simples (E)	25,70%	74,30%



X. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante de grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

Por se tratar de 03 (três) imóveis, sendo 01 (um) urbano e 02 (dois) rurais, abordaremos de forma distinta como segue:

10.1. Especificação da Avaliação – Urbano – Mat. 4.331

10.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Urbano

Fundamentação

Conforme tabelas 1 e 2 do item 9.2 da ABNT NBR 14.653-2, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando a Inferência Estatística de Dados atingiu o **Grau I** de Fundamentação.

Tabela 1: Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todos as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercadoria	1	$6(k + 1)$, 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



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

	efetivamente utilizado				
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
4	Extrapolação	3	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 inferior 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, em módulo	Admitida, deste 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 calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	1	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nulo do modelo através do teste F de Snedocor	3	1%	2%	5%



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

TOTAL DE PONTOS	13	Enquadramento no Grau I da Fundamentação
------------------------	-----------	---

Tabela 2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatório	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 os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Precisão

Conforme tabela 5 do item 9.2.3 da ABNT NBR 14.653-2, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando a Inferência Estatística de Dados atingiu o **Grau III** de Precisão.

Tabela 3: 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%

10.1.2. Método Quantificação de Custo

Fundamentação

Conforme tabelas 6 e 7 do item 9.3 da ABNT NBR 14.653-2, o Método Quantificação de Custos atingiu o **Grau I** de Fundamentação.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Tabela 4: Grau de fundamentação no caso da utilização no método da quantificação de custos de benfeitorias

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do custo direto	2	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	1	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	2	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
TOTAL DE PONTOS		5	Enquadramento no Grau I da Fundamentação		

Tabela 5: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatório no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Precisão

Não se aplica



10.1.3. Método Evolutivo

Fundamentação

Conforme tabelas 10 e 11 do item 9.3 da ABNT NBR 14.653-2, o Método Evolutivo atingiu o **Grau I** de Fundamentação.

Tabela 6: Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno		Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição		Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo		Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização		Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
TOTAL DE PONTOS			Enquadramento no Grau I da Fundamentação		

Tabela 7: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatório no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



Precisão

Não se aplica

10.2. Especificação da Avaliação – Rural – Mat. 2.960 e 8.768

10.2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Rural

Fundamentação

Conforme tabelas 1 e 2 do item 9.3 da ABNT NBR 14.653-3, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando a Inferência Estatística de Dados atingiu o **Grau II** de Fundamentação.

Tabela 3: Grau de fundamentação no caso de utilização do modelo comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	3	Completa quanto as variáveis consideradas influenciastes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizado	3	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	2	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	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do	Admitida, deste que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior,



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

				limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior.	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	b) o valor estimado não ultrapasse 30% do calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nulo do modelo através do teste F de Snedocor	3	1%	2%	5%
TOTAL DE PONTOS		17	Enquadramento no Grau III da Fundamentação		

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatório	2, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 5 e 6 no mínimo no Grau II os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

Precisão



Conforme tabela 5 do item 9.2.3 da ABNT NBR 14.653-2, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando a Inferência Estatística de Dados atingiu o **Grau III** de Precisão.

Tabela 3: 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 do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

XI. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

11.1. Avaliação do Imóvel Urbano – Mat. 4.331

Para se obter o valor de mercado do terreno buscou-se de 16 elementos coletados e utilizou-se 15 elementos, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente: Valor/m², e 03 variáveis independentes: área, localização e topografia.

Variável Dependente

- Valor/m² = Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação do imóvel, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

Variável Independente

- Área = Variável quantitativa, medida em metros quadrados, indicativa da área real total do terreno.
- Localização = Variável qualitativa – Código Alocado, Fator que determina o nível da



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

atratividade do imóvel em função de sua localização:

Excelente = 3

Boa = 2

Regular = 1

- Topografia = Variável dicotômica, determina se o terreno é em aclave/declive ou plano.

Maioria em aclave/declive = 0

Maioria plano = 1

Modelo de regressão utilizado

1/Valor unitário = +0.001995115739 +5.842361215E-005 * ln (Area total) -0.0008910942086 * ln (Localização) -0.000132090791 * Topografia

11.1.1. Avaliação do terreno

Informado as variáveis independentes para o modelo matemático, temos:

- Área = 2.624,00m²
- Localização = 3 (Excelente)
- Topografia = 1 (Maioria plano)

INTERVALOS	VALORES ADMISSÍVEIS (R\$ / m ²)		
	MÍNIMO	MÉDIA	MÁXIMO
Intervalo de confiança	677,46	744,05	825,16



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao terreno periciado o valor mínimo do metro quadrado para avaliação do imóvel da lide, dadas a atual situação mercadológica, sendo arbitrado o valor de **R\$ 677.46/m² (seiscentos e setenta e sete reais virgula quarenta e seis centavos por metro quadrado).**

Sabendo-se a metragem do terreno objeto da lide, temos:

$$VT = \text{Área} \times \text{Valor unitário}$$

$$VT = 2.624,00m^2 \times R\$ 677,46/m^2 = R\$ 1.777.655,00$$

Para o terreno objeto da lide, temos que seu valor arbitrado é de **R\$ 1.778.000.00 (um milhão setecentos e setenta e oito mil reais).**

11.1.2. Avaliação da construção

Sabendo dos preceitos informados nos tópicos acima, temos:

- Área equivalente (S) = Galpão principal = 886,79m²

$$\text{Galpão secundário} = 251,71m^2$$

- CUB (AGO/2023) – Projetos Padrão Galpão Industrial – GI = R\$ 1.150,92
- Reedição (d) = Galpão principal = 57,50%

$$\text{Galpão secundário} = 74,30\%$$

- BDI = 28,50%

Valor unitário da edificação depreciada

$$Vd = CUB \times (1 + BDI) \times d$$

$$Vd (\text{Galpão principal}) = R\$ 1.150,92/m^2 \times (1 + 0,2850) \times 0,5750 = \mathbf{R\$ 850,38/m^2}$$

$$Vd (\text{Galpão secundário}) = R\$ 1.150,92/m^2 \times (1 + 0,2850) \times 0,7430 = \mathbf{R\$ 1.098,85/m^2}$$



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Valor total das edificações

$$Vt = (S \times Vd)$$

$$Vt (\text{Galpão principal}) = (886,79\text{m}^2 \times \text{R}\$850,38/\text{m}^2) = \text{R}\$ 754.108,48$$

$$Vt (\text{Galpão secundário}) = (251,71\text{m}^2 \times \text{R}\$1.098,85/\text{m}^2) = \text{R}\$ 276.591,53$$

$$Vt = \text{R}\$ 754.108,48 + \text{R}\$ 276.591,53 = \text{R}\$ 1.030.700,01$$

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos a construção periciada o valor de **R\$ 1.030.700,00 (um milhão e trinta mil e setecentos reais).**

11.1.3. Valor total do imóvel

Após aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a arbitragem do valor do terreno e o Método da Quantificação de Custos para a arbitragem do valor da construção, passemos ao Método Evolutivo para arbitrar o valor total final do imóvel, como temos:

Valor Total	
Descrição	Valor
Terreno	R\$ 1.778.000,00
Construção	R\$ 1.030.700,00
Fator de Comercialização	0,90
TOTAL	R\$ 2.527.830,00

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos o Valor Total do imóvel periciada em **R\$ 2.527.830,00 (dois milhões**



quinzentos e vinte e sete mil oitocentos e trinta reais).
11.2. Avaliação dos Imóveis Rurais – Mat. 2.960 e 8.768

Para se obter o valor de mercado do terreno utilizou-se 18 elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-3, sendo considerada uma variável dependente: Valor unitário, e 03 variáveis independentes: área total, uso e topografia.

É importante destacar que, embora os terrenos avaliados compartilhem semelhanças em termos de uso e topografia, eles diferem em tamanho, o que resulta em valores unitários distintos. Isso se deve ao fato bem conhecido de que, à medida que a área aumenta, o valor unitário tende a diminuir.

Tendo em consideração o exposto anteriormente, gostaríamos de informar que o Valor Total foi calculado de forma individual para ambos os imóveis rurais.

Variável Dependente

- Valor unitário = Variável explicada (dependente), correspondente ao valor total do imóvel dividido pela área total (há).

Variável Independente

- Área Total = Variável quantitativa, referente a área total do imóvel medida em hectare.
- Uso = Variável qualitativa – Código Alocado, quanto ao tipo de uso do terreno:

Agricultura = 3

Pecuária/agricultura = 2

Pecuária = 1

- Topografia = Variável dicotômica, determina se o terreno é em aclave/declive ou plano.

Maioria em aclave/declive = 0



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Maioria plano = 1

Modelo de regressão utilizado

Valor unitário = +35296,11543 -4065,574818 * ln (Area total) +5702,959971 * Uso +15525,33764 * Topografia

11.2.1. Avaliação do terreno – Mat. 2.960

Informado as variáveis independentes para o modelo matemático, temos:

- Área Total = 47,5652ha
- Uso = 2 (Pecuária/agricultura)
- Topografia = 0 (Maioria em aclave/declive)

INTERVALOS	VALORES ADMISSÍVEIS (R\$ / ha)		
	MÍNIMO	MÉDIA	MÁXIMO
Intervalo de confiança	29.354,86	31.000,37	32.645,88

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao terreno periciado o valor médio por hectare para avaliação do imóvel da lide, dadas as características do mesmo, sendo arbitrado o valor de **R\$ 31.000,37/ha (trinta e um mil reais e trinta e sete centavos por hectare).**

Sabendo-se a metragem do terreno objeto da lide, temos:

$$VT = \text{Área} \times \text{Valor unitário}$$

$$VT = 47,5652 \times R\$31.000,37ha = R\$ 1.474.538,80$$

Para o terreno objeto da lide, temos que seu valor arbitrado é de **R\$ 1.475.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil reais).**



11.2.2. Avaliação do terreno – Mat. 8.768

Informado as variáveis independentes para o modelo matemático, temos:

- Área Total = 28,6299ha
- Uso = Pecuária/agricultura = 2
- Topografia = Maioria em aclave/declive = 0

INTERVALOS	VALORES ADMISSÍVEIS (R\$ / ha)		
	MÍNIMO	MÉDIA	MÁXIMO
Intervalo de confiança	31.136,91	33.064,26	34.991,61

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao terreno periciado o valor médio por hectare para avaliação do imóvel da lide, dadas as características do mesmo, sendo arbitrado o valor de **R\$ 33.064,26/ha (trinta e três mil e sessenta e quatro reais e vinte e seis centavos por hectare).**

Sabendo-se a metragem do terreno objeto da lide, temos:

$$VT = \text{Área} \times \text{Valor unitário}$$

$$VT = 28,6299 \times R\$33.064,26ha = R\$ 946.626,46$$

Para o terreno objeto da lide, temos que seu valor arbitrado é de **R\$ 947.000,00 (novecentos e quarenta e sete mil reais).**



XII. QUESITOS

12.1. Quesitos do Autor

Segue respostas aos quesitos peticionados pelo Autor:

12.1.1. Quesitos a respeito aos imóveis rurais das matrículas n. 8.768 e 2.960

1. Poderia o perito, com base nas matrículas dos imóveis a serem avaliados, bem como na verificação local, descrever detalhadamente a localização de cada um deles, com as suas respectivas divisas e confrontações e, também, identificar seus marcos e coordenadas geográficas?

Resposta: Vide “7.5. Descrição dos terrenos” para informações completas.

2. Poderia o perito informar a área (em metros quadrados) de cada um dos imóveis avaliados?

Resposta: O imóvel da Matrícula n. 2.960 possui 47,56,52ha (quarenta e sete hectares, cinquenta e seis ares e cinquenta e dois centiares), enquanto que o imóvel da Matrícula n. 8.768 possui 28,62,99 (vinte e oito hectares, sessenta e dois ares e noventa e nove centiares), ambos conforme suas respectivas matrículas.

3. Os dados expressos nas matrículas de cada um dos imóveis estão regularmente refletidos na localidade analisada (os dados das matrículas representam a realidade), ou a posse está deslocada? Se há deslocamento, poderia o perito descrever a situação da área?

Resposta: Não foi objeto deste estudo levantamentos georreferenciados.

4. Os imóveis que são objeto de avaliação estão devidamente georreferenciados? Identifique qual não está.

Resposta: Não estão georreferenciados.



5. É possível apresentar um croqui de ambos os imóveis rurais, com as devidas divisões e confrontações? Se sim, deverá o perito apresentá-lo.

Resposta: Resposta prejudicada pelos mesmos motivos da resposta do quesito 3.

6. Os imóveis atualmente estão sendo ocupado por quem? Quem explora cada um dos imóveis que estão sendo avaliados e a que título (oneroso, gratuito, por arrendamento, por comodato, etc.)? Detalhar individualmente;

Resposta: Entendo que os imóveis estão ainda em posse dos proprietários constantes em suas matrículas, contudo, em vistoria não foi observado exploração dos terrenos.

7. O proprietário está na posse dos dois imóveis?

Resposta: Salvo engano, sim.

8. Que tipo de utilização cada imóvel possui? Qual ou quais atividades são exploradas em cada uma das áreas de terras que são objeto de avaliação? Há lavoura aberta? Qual o cultivo desenvolvido?

Resposta: O imóvel se encontrava fechado, não sendo possível verificar se há algum tipo de cultivo.

9. Que tipo de vegetação existe nos imóveis em questão? Detalhar;

Resposta: Por fora foi vislumbrado mata natural.

10. Que tipo de solo é encontrado nos imóveis em questão? Detalhar;

Resposta: Segundo o Mapa Pedológico do Estado de Minas Gerais, realizado pela Fundação Estadual do Meio Ambiente (FEAM) na escala de 1:650.000, os solos dominantes na região dos terrenos é Latossolo vermelho distrófico e Argissolo vermelho-amarelo eutrófico.

11. Qual a topografia dos imóveis avaliados? Detalhar;



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Resposta: A topografia dos imóveis são onduladas, com predominância em declive.

12. Que proporção, em cada um dos imóveis, é passível de utilização, levando em conta eventuais restrições naturais e legais (reserva legal)? Detalhar;

Resposta: Na Mat. 2.960 sob Av. 5, foi informando que parte deste imóvel, correspondente a 9,51,30ha, destina-se a reserva legal, logo, o montante correspondente a 30,05,22ha estão livres de impedimento. Já na Mat. 8.768 sob Av. 2, foi informado que parte deste imóvel, correspondente a 15,89,00ha, tratasse de mata nativa, contudo, conforme informado no corpo do Laudo, este imóvel teve uma parte vendida, não sendo informado o perímetro vendido, logo, torna-se impossível saber se/e/ou a mata nativa esta locada dentro dos limites da área vendida ou se encontra ainda sob o imóvel deste registro.

13. De acordo com a ABNT qual a classificação da capacidade de uso de cada imóvel avaliado?

Resposta: Devido principalmente sua topografia, entendemos que ambos os terrenos se enquadram no “Grupo B – terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagem e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII” se enquadrando no “Classe VI – Apta para culturas permanentes, protetoras do solo e cultivo de pequena extensão com boa cobertura no solo, para pastagens bem manejadas e reflorestamentos com práticas de conservação do solo.”

14. Qual a infraestrutura básica de cada imóvel avaliado? Existem benfeitorias? Se sim, detalhar, identificando a qual imóvel pertence cada benfeitoria e especificando o valor de cada uma delas;

Resposta: Vide “VII. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO”.

15. Como é o acesso para cada imóvel avaliado? Detalhar;

Resposta: O acesso para ambos os imóveis são em estrada de terra batida.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

16. Levando em conta os dados obtidos nas respostas dos quesitos anteriores, qual o valor atual de mercado de cada imóvel? Detalhar, separando e valorizando individualmente cada benfeitoria, caso existente;

Resposta: O imóvel registrado sob a Matrícula 2.960 foi avaliado em R\$ 1.475.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil reais), enquanto o imóvel registrado sob a Matrícula 8.768 foi avaliado em R\$ 947.000,00 (novecentos e quarenta e sete mil reais). Para obter informações detalhadas, consulte a seção "11.2. Avaliação dos Imóveis Rurais – Mat. 2.960 e 8.768".

17. Levando em conta os dados obtidos nas respostas dos quesitos anteriores, qual o valor atual de mercado do uso, gozo e fruição anual de cada imóvel em questão (quanto alguém pagaria para arrendar a área por um ano)?

Resposta: A determinação do valor de arrendamento depende principalmente do tipo de uso pretendido para o solo arrendado. Ao analisar os dados dos imóveis, observamos que ambos têm características adequadas para um uso misto. No entanto, é importante considerar que o valor de arrendamento varia significativamente com base no uso específico da terra.

Para ilustrar, na região, o arrendamento médio por hectare para cultivo é de R\$160,00 por mês, enquanto para pastagem, a média é de R\$80,00 por mês. Portanto, um valor "justo" poderia ser estabelecido em torno de R\$120,00 por mês ou R\$1.440,00 por ano por hectare.

É crucial destacar que o processo de determinação do valor de arrendamento é influenciado por várias variáveis, como termos de contrato, duração e negociações específicas. Portanto, é aconselhável levar em consideração essas variáveis durante o processo de arrendamento, pois elas só podem ser avaliadas de maneira precisa durante a negociação efetiva do contrato.

18. Poderia o perito, ainda, apresentar outras informações que julgar convenientes?

Resposta: Entendo que todos os pontos foram esclarecidos no Laudo.



12.1.2. Quesitos a respeito ao imóvel urbano da matrícula n. 4.331

1. Poderia o perito descrever, detalhadamente, o terreno do imóvel descrito na matrícula n° 4.331, informando a metragem de cada uma de suas linhas de frente, fundos e lados?

Resposta: De acordo com a matrícula n° 4.331 as divisas e confrontações são de 32m (trinta e dois metros) pela frente com a Avenida Gercino Coutinho, 82m (oitenta e dois metros) pela lateral direita com Antônio Ribeiro da Silva, 32m (trinta e dois metros) pelos fundos com a Rua Nossa Senhora da Conceição e 82m (oitenta e dois metros) pela lateral esquerda com a Rodovia de acesso à Perdizes/MG. Para obter informações detalhadas quanto a localização, consulte a seção “7.8. Descrição dos Terrenos”.

2. Poderia o perito detalhar a exata localização do imóvel descrito na matrícula n° 4.331 (endereço completo), bem como apresentar um croqui da área onde ele está inserido?

Resposta: Para obter informações detalhadas quanto a localização, consulte a seção “7.8. Descrição dos Terrenos”.

3. Poderia o perito identificar os nomes das ruas ou estradas que integram o quarteirão onde está inserido o imóvel descrito na matrícula n° 4.331?

Resposta: O quarteirão no qual o imóvel está situado é delimitado pela Av. Gercino Coutinho, pela Rua Nossa Senhora da Conceição e pela BR-462.

4. Poderia o perito identificar todas as confrontações e divisas do imóvel descrito na matrícula n° 4.331?

Resposta: De acordo com a matrícula n° 4.331 as divisas e confrontações são de 32m (trinta e dois metros) pela frente com a Avenida Gercino Coutinho, 82m (oitenta e dois metros) pela lateral direita com Antônio Ribeiro da Silva, 32m (trinta e dois metros) pelos fundos com a Rua Nossa Senhora da Conceição e 82m (oitenta e dois metros) pela lateral esquerda com a Rodovia de acesso à Perdizes/MG. Para obter informações detalhadas quanto a localização,



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

consulte a seção “7.8. Descrição dos Terrenos”.

5. Poderia o perito informar qual a área exata do terreno do imóvel descrito na matrícula nº 4.331?

Resposta: O imóvel possui 2.624,00 m² (dois mil seiscentos e vinte e quatro metros quadrados).

6. No terreno do imóvel descrito na matrícula nº 4.331, existe edificação?

Resposta: Sim.

7. Quais são as edificações construídas no imóvel descrito na matrícula nº 4.331?

Resposta: O imóvel consiste em dois galpões industriais, sendo um deles de dois pavimentos (principal), com uma área de 886,79m² (oitocentos e oitenta e seis metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados), e o outro no térreo (secundário), com uma área de 251,71m² (duzentos e cinquenta e um metros quadrados e setenta e um centímetros quadrados). Para obter informações detalhadas consulte a seção “7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331”.

8. Qual a destinação da edificação que foi construída no imóvel que é objeto desta perícia, comercial ou residencial?

Resposta: Comercial/industrial.

9. Quais os tipos de materiais foram empregados na construção da edificação?
 Especificar;

Resposta: Para obter informações específicas sobre a construção da edificação, favor consultar a seção "7.9. Descrição da Edificação - Matrícula 4331".

10. Que ano foi concluída a construção?

Resposta: O galpão principal foi concluído por volta de meados de 1994,



enquanto o galpão secundário foi concluído em meados de 2011.

- 11.** Considerando o tempo de construção, poderia o perito informar o estado de conservação da edificação? Especificar se as estruturas do imóvel em questão estão conservadas;

Resposta: Visivelmente, os imóveis apresentam bom estado de conservação.

- 12.** Considerando a conservação estrutural do imóvel, queira o perito informar se, atualmente, há a necessidade de a edificação ser submetida à algum tipo de reforma?

Resposta: Estruturalmente, os imóveis apresentam boas condições, contudo, necessitam de reparos simples para maior funcionalidade.

- 13.** Qual o estado de conservação das vigas e dos pilares da edificação?

Resposta: Visualmente boas.

- 14.** Que material foi empregado no telhado da edificação (estrutura e telhas)?

Resposta: Para obter informações detalhadas consulte a seção “7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331”.

- 15.** O telhado (estrutura e telhas) apresenta algum defeito?

Resposta: Visualmente, aparentam estar em condições aceitáveis. No entanto, é importante destacar que o galpão principal possui telhas do tipo calhetões de amianto, um material obsoleto, sugerindo a substituição por telhas de fibrocimento ou metálicas.

- 16.** A edificação é dotada de laje superior ou o telhado é aparente?

Resposta: Por telhado aparente.

- 17.** Qual a área total da edificação que foi construída no imóvel?

Resposta: O imóvel consiste em dois galpões industriais, sendo um deles de



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

dois pavimentos (principal), com uma área de 886,79m² (oitocentos e oitenta e seis metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados), e o outro no térreo (secundário), com uma área de 251,71m² (duzentos e cinquenta e um metros quadrados e setenta e um centímetros quadrados). Para obter informações detalhadas consulte a seção “7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331”.

18. Poderia o perito apresentar um croqui do terreno, identificando exatamente onde se encontra a área construída?

Resposta: Para obter informações detalhadas consulte a seção “7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331”.

19. A parte interna da construção é dividida em seções ou trata-se de um pavilhão único?

Resposta: Conforme matrícula 4331, o imóvel principal é dividido em seções.

20. A parte interna possui dois andares ou é apenas térrea a edificação?

Resposta: Conforme matrícula 4331, o imóvel principal possui dois pavimentos.

21. As aberturas externas da construção são compostas de qual material?

Resposta: Para obter informações detalhadas consulte a seção “7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331”.

22. As aberturas internas são compostas de qual material?

Resposta: Para obter informações detalhadas consulte a seção “7.9. Descrição da edificação – matrícula 4331”.

23. Poderia o perito apresentar uma planta representativa da parte interna da construção?

Resposta: Não foi possível adentrar ao imóvel pelos motivos mencionados no laudo.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

24. Considerando as respostas atribuídas aos quesitos anteriores, queira o perito esclarecer se o bem imóvel descrito na matrícula nº 4.331 é bem divisível?

Resposta: Sim, não há leis municipais que restringem a divisão do bem imóvel no bairro Centro.

25. Qual a atual situação do imóvel em análise no que se refere ao domínio e à posse? A posse é dos proprietários?

Resposta: Salvo engano, sim.

26. Existe alguém explorando comercialmente o imóvel? Se sim, que tipo de exploração nele é atualmente realizada?

Resposta: No dia da vistoria, o imóvel se encontrava fechado.

27. Qual a empresa está nele estabelecida e há quanto tempo?

Resposta: No dia da vistoria, o imóvel estava fechado, o que impossibilitou a verificação da presença de qualquer empresa operando nas instalações.

28. Se a empresa que está nele estabelecida aluga o imóvel, queira o perito informar qual o valor do aluguel que mensalmente é pago aos proprietários?

Resposta: Vide quesito anterior.

29. Qual o valor de mercado, na avaliação do perito, do aluguel do imóvel em questão?

Resposta: O valor do aluguel do imóvel não foi objeto de estudo neste laudo. Entretanto, é conhecido que os aluguéis de galpões industriais geralmente variam entre 0,5% e 1,0% ao mês com base no valor de mercado do imóvel. Portanto, para este imóvel, estimamos que o valor de aluguel poderia variar entre R\$12.639,15 (doze mil seiscientos e trinta e nove reais e quinze centavos) e R\$25.278,30 (vinte e cinco mil duzentos e setenta e oito reais e trinta centavos).

É importante ressaltar que a determinação do valor de aluguel é afetada por



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

diversas variáveis, como os termos do contrato, a duração e as negociações específicas. Portanto, é aconselhável considerar essas variáveis durante o processo de aluguel, uma vez que só podem ser avaliadas com precisão durante a negociação efetiva do contrato.

30. Levando em conta os dados obtidos nas respostas dos quesitos anteriores, qual o valor atual de mercado do imóvel avaliado?

Resposta: O imóvel constante da mat. N° 4.331 foi avaliado em R\$ 2.527.830,00 (dois milhões quinhentos e vinte e sete mil oitocentos e trinta reais).

31. Poderia o perito, ainda, apresentar outras informações que julgar convenientes?

Resposta: Entendo que todos os pontos foram esclarecidos no Laudo.

XIII. CONCLUSÃO

Após ter colhido todos os dados necessários a elaboração deste Laudo, bem como examinado os documentos pertinentes a lide e se atendo ao exame técnico efetuado no local determinado pelas partes, obtivemos as seguintes conclusões:

- A.** Conclui-se que o valor total do imóvel urbano, registrado sob a matrícula nº 4.331, é de **R\$ 2.527.830,00 (dois milhões quinhentos e vinte e sete mil oitocentos e trinta reais)**. Portanto, 50% desse valor, conforme solicitado na carta precatória (ID 9805878356), equivale a **R\$ 1.263.915,00 (um milhão duzentos e sessenta e três mil novecentos e quinze reais)**.
- B.** Conclui-se que o valor total do imóvel rural, registrado sob a matrícula nº 2.960, é de **R\$ 1.475.000,00 (um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**.
- C.** Por fim, Conclui-se que o valor total do imóvel rural, registrado sob a matrícula nº 8.768, é de **R\$ 947.000,00 (novecentos e quarenta e sete mil reais)**.



XIV. ANEXOS

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Pesquisa Mercadológica - Urbano;

Anexo III – Pesquisa Mercadológica – Rural;

Anexo IV – Relatório de Inferência Estatística – Urbano;

Anexo V – Relatório de Inferência Estatística – Rural;

Anexo VI – Certidão de Inteiro Teor - Mat. 4331;

Anexo VII – Certidão de Inteiro Teor - Mat. 2960

Anexo VIII – Certidão de Inteiro Teor - Mat. 8768

Anexo IX – Tabelas do CUB do Sinduscon-MG

Anexo X – Tabela de Ross-Heidecke

Anexo XI – Mapa Pedológico de Minas Gerais

XV. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliações foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA/CREA.

O perito responsável por este Laudo afirma não ter no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem imóvel e resultados decorrentes deste trabalho.

O presente Laudo consta de 52 (cinquenta e duas) páginas, sendo a última datada e assinada digitalmente e 11 (onze) anexos.

O perito oficial signatário coloca-se ao inteiro dispor, a quem de direito, para prestar os esclarecimentos adicionais necessários.




Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Termo em que

Pede e Espera deferimento,

Belo Horizonte, 04 de outubro de 2023



Júlio César Spitale
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA – MG 211.772/D



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Anexo I

Relatório Fotográfico



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Foto 1: Fachada do imóvel urbano periciado – vista pela Av. Gercino Coutinho.



Foto 2: Vista para parte superior da Av. Gercino Coutinho.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Foto 3: Vista para a parte inferior da Av. Gercino Coutinho – olhando da PM para BR-462.



Foto 4: Vista dos fundos do imóvel urbano periciado – vista pela Rua Nossa Senhora da Conceição.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Foto 5: Vista da parte inferior da Rua Nossa Senhora da Conceição.



Foto 6: Vista da parte superior da Rua Nossa Senhora da Conceição.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Foto 7: Vista da parte lateral do imóvel urbano periciado – vista pelo BR-462 – Galpão branco não faz parte do imóvel periciado.



Foto 8: Vista da parte lateral do imóvel urbano periciado – vista pela rotatória da BR-462 – Galpão branco não faz parte do imóvel periciado.



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Foto 9: Vista da parte lateral do imóvel urbano periciado – vista pela rotatória da BR-462, mais distante – Galpão branco não faz parte do imóvel periciado.



Foto 10: Parte interna do terreno urbano – vista 01.



Júlio César Spitale

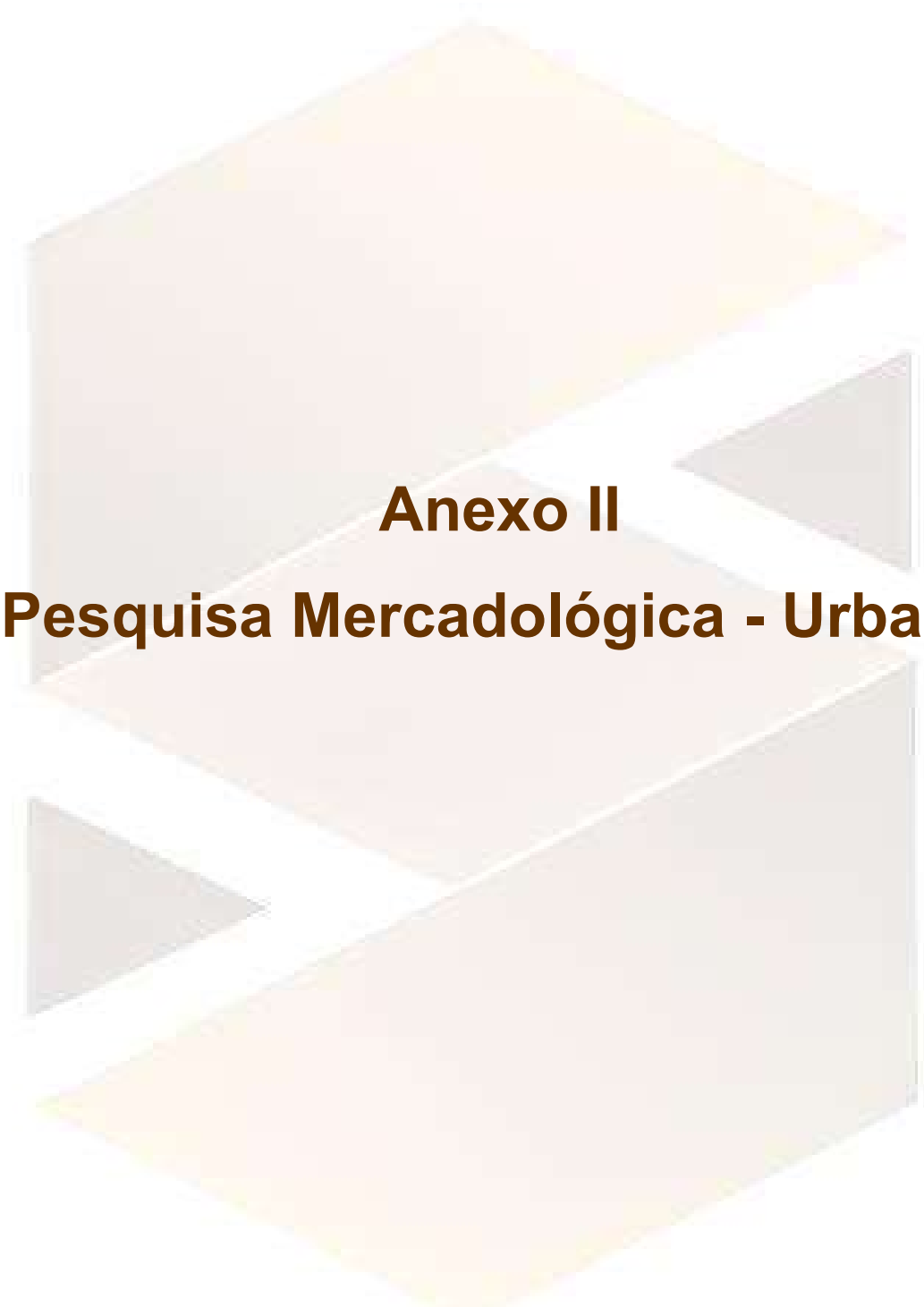
Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Foto 11: Parte interna do terreno urbano – vista 01.



Foto 12: Vista da mata na parte frontal dos imóveis rurais periciados – próximo as coordenadas acostadas aos autos.





Anexo II

Pesquisa Mercadológica - Urbano

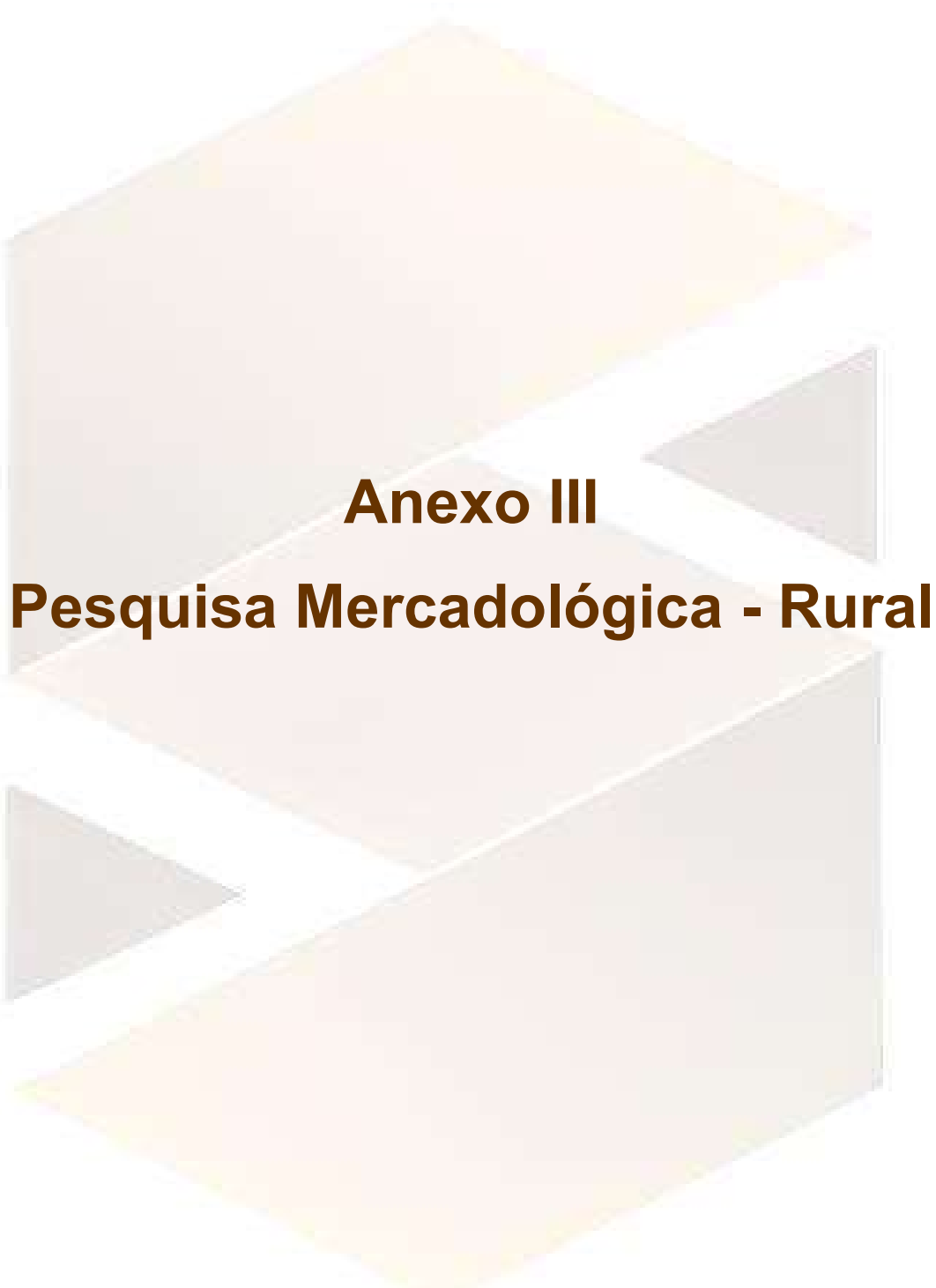


Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Nº	Localização	Informante	Telefone do informante	Area total	Localização	Topografia	Valor unitário
1	bairro Jardim Imperial - Perdizes/MG	UaiChei Imóveis	(34) 99134-5574	300	2	1	666,67
2	Avorada 2 - Perdizes/MG	UaiChei Imóveis	(34) 99134-5574	300	3	1	1000
3	Jardim Esperança - Perdizes/MG	UaiChei Imóveis	(34) 99134-5574	200	2	0	650
4	Na Avenida, Jardim Esperança - Perdizes/MG	UaiChei Imóveis	(34) 99134-5574	200	3	1	850
5	Ferreirinha - Perdizes/MG	UaiChei Imóveis	(34) 99134-5574	250	2	0	600
6	Jardim Madalena - Perdizes/MG	UaiChei Imóveis	(34) 99134-5574	200	2	0	550
* 7	Jaguara - Sacramento/MG	LVR Imóveis	(34) 3351-1000	560	1	0	267,86
8	Skaf III - Sacramento/MG	LVR Imóveis	(34) 3351-1000	360	2	0	583,33
9	Rua Teotônio da Cunha - Santa Juliana/MG	Triunfo Empreendimentos	(34) 99920-6286	237,71	3	1	715,16
10	Rua das Violetas - Santa Juliana/MG	Triunfo Empreendimentos	(34) 99920-6286	240	1	0	416,67
11	Avenida Jose Totofo - Santa Juliana/MG	Triunfo Empreendimentos	(34) 99920-6286	1935	1	0	413,44
12	Bairro São Vicente - Patrocínio/MG	D & D Negócios Imobiliários	(34) 99928-8440	703,05	3	1	853,42
13	Bairro São Vicente - Patrocínio/MG	D & D Negócios Imobiliários	(34) 99928-8440	1250	2	0	560
14	Boa Esperança - Patrocínio/MG	D & D Negócios Imobiliários	(34) 99928-8440	1304	2	1	613,5
15	Martim Gallego - Patrocínio/MG	D & D Negócios Imobiliários	(34) 99928-8440	961	3	1	728,41
16	Martim Gallego - Patrocínio/MG	Imobiliário Patrocínio	(34) 99909-0990	640	3	1	703,13



Anexo III
Pesquisa Mercadológica - Rural



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Nº	Localização	Informante	Telefone do informante	Area total	Uso	Topografia	Valor unitário
1	Zona Rural de Perdizes/MG	Bira Imóveis	(34) 99991-7274	4,84	1	0	36157,02
2	Zona Rural de Perdizes/MG	Imobiliária Terra do Cerrado	(34) 4141-6199	350	3	1	42857,14
3	Zona Rural de Perdizes/MG	Renato Bernardes	(34) 99129-0840	45,98	1	0	30448,02
4	Zona Rural de Perdizes/MG	Silva Negócios Imobiliários	(34) 99818-5766	110,6	2	1	40687,16
5	Zona Rural de Perdizes/MG	Dinamiza Imobiliária	(34) 3321-8080	45,66	2	0	30661,41
6	Zona Rural de Perdizes/MG	Gilberto Alves Athayde Junior	(19) 98278-6060	1210	3	0	20661,16
7	Zona Rural de Perdizes/MG	Fernando B. Franco	(34) 99869-2714	89,54	2	0	30154,12
8	Zona Rural de Perdizes/MG	D & D Negócios Imobiliários	(34) 99928-8440	48,4	2	1	49586,78
9	Zona Rural de Perdizes/MG	Michel De Castro	Chat MGF Imóveis	106,48	1	0	18782,87
10	Zona Rural de Sacramento/MG	SNP CORRETORA DE IMÓVEIS	(41) 98855-7560	194	2	1	41237,11
11	Zona Rural de Sacramento/MG	VISOTTO IMÓVEIS	(11) 9477-0525	1375	3	1	43636,36
12	Zona Rural de Sacramento/MG	POINTER Negócios de Fazendas	(62) 4102-3282	338	3	1	44378,7
13	Ponte Alta - Patrocínio/MG	D & D Negócios Imobiliários	(34) 99928-8440	32,75	2	0	32061,07
14	Zona Rural de Sacramento/MG	Francisco	(11) 97183-7857	29	2	1	44827,59
15	Zona Rural de Sacramento/MG	Marlon James Consultoria e Empreendimentos	(62) 98562-5751	332	1	0	16566,27
16	Zona Rural de Sacramento/MG	Daniilo	Chat OLX	29	1	0	25862,07
17	Zona Rural de Sacramento/MG	Lides Negócios Imobiliários	(34) 3231-0019	204	2	1	39215,69
18	Zona Rural de Sacramento/MG	Galeria Imobiliária	(16) 3441-6844	331	2	0	24169,18



Anexo V
Relatório de Inferência Estatística -
Rural



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

SisDEA Home Versão 1.30

Relatório Estatístico – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Júlio César Spitale
Modelo:	Terreno urbano
Data de criação:	22/09/2023
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Terrenos Urbanos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Localização do imóvel amostral	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em metros quadrados	sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Fator que determina o nível de atratividade do imóvel em função de sua localização (1 = regular, 2 = boa, 3 = excelente)	sim
Topografia	Numérica	Dicotômica	Topografia do terreno (0 = maioria em aclave/declive, 1 = maioria plano)	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	sim

4) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9587954 / 0.9003949
Coefficiente de determinação:	0.9192887
Fisher - Snedecor:	41.76
Significância do modelo (%):	0.01



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

5) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) OUTLIER DO MODELO DE REDRESSÃO:

Quantidade de outlier:	0
% de outlier:	0,00%

7) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0.000	3	0.000	41.763
Não Explicada	0.000	11	0.000	
Total	0.000	14		

8) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$1/\text{Valor unitário} = +0.001995115739 + 5.842361215E-005 * \ln(\text{Area total}) - 0.0008910942086 * \ln(\text{Localização}) - 0.000132090791 * \text{Topografia}$

9) TESTE DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	1.26	23.44
Localização	$\ln(x)$	-6.31	0.01
Topografia	x	-1.33	20.92
Valor unitário	$1/y$	6.36	0.01

10) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	0,00	0,00	0,00	-5,24%	-0,61
2	0,00	0,00	0,00	-21,73%	-1,68
3	0,00	0,00	0,00	-9,66%	-1,15
4	0,00	0,00	0,00	-1,46%	-0,13



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

5	0,00	0,00	0,00	-2,00%	-0,26
6	0,00	0,00	0,00	7,21%	1,02
8	0,00	0,00	0,00	-0,41%	-0,05
9	0,00	0,00	0,00	13,92%	1,51
10	0,00	0,00	0,00	3,53%	0,66
11	0,00	0,00	0,00	-0,77%	-0,14
12	0,00	0,00	0,00	-8,13%	-0,74
13	0,00	0,00	0,00	-0,47%	-0,06
14	0,00	0,00	0,00	-2,11%	-0,27
15	0,00	0,00	0,00	6,38%	0,68
16	0,00	0,00	0,00	11,30%	1,24
1	0,00	0,00	0,00	-5,24%	-0,61

11) GRÁFICO DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Figura 1: Aderência Observada x Estimado – Regressão Linear na forma direta

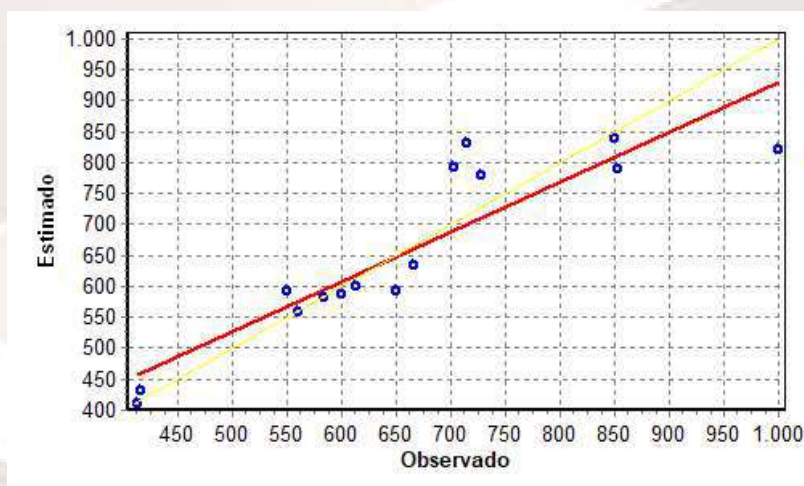
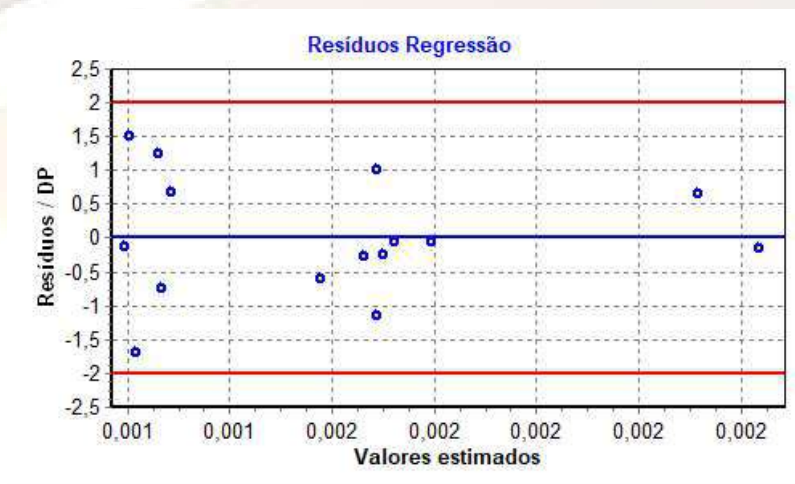


Figura 2: Resíduos da Regressão Linear





Anexo V
Relatório de Inferência Estatística -
Rural



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

SisDEA Home Versão 1.30

Relatório Estatístico – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Júlio César Spitale
Modelo:	Terreno rural
Data de criação:	22/09/2023
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Terrenos de agropecuária

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Localização do imóvel amostral	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectare	sim
Uso	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Quanto ao tipo de uso do terreno (pecuária = 1, pecuária/agricultura = 2, agricultura = 3)	sim
Topografia	Numérica	Dicotômica	Topografia do terreno (0 = maioria em aclave/declive, 1 = maioria plano)	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (ha)	sim

4) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9660229 / 0,9660229
Coefficiente de determinação:	0,9332003
Fisher - Snedecor:	65,19
Significância do modelo (%):	0,01



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

5) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) OUTLIER DO MODELO DE REDRESSÃO:

Quantidade de outlier:	0
% de outlier:	0,00%

7) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1574089301,056	3	524696433,685	65,194
Não Explicada	112675332,545	14	8048238,039	
Total	1686764633,602	17		

8) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

Valor unitário = $+35296,11543 - 4065,574818 * \ln(\text{Area total}) + 5702,959971 * \text{Uso} + 15525,33764 * \text{Topografia}$

9) TESTE DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	-6,37	0,01
Uso	x	3,95	0,14
Topografia	x	9,60	0,01
Valor unitário	y	14,44	0,01

10) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	36.157,02	34.588,01	1.569,01	4,34%	0,55
2	42.857,14	44.114,47	-1.257,33	-2,93%	-0,44
3	30.448,02	25.435,22	5.012,80	16,46%	1,77
4	40.687,16	43.095,10	-2.407,94	-5,92%	-0,85
5	30.661,41	31.166,57	-505,16	-1,65%	-0,18



Júlio César Spitale

Engenheiro Civil – Perito Judicial
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

6	20.661,16	23.546,02	-2.884,86	-13,96%	-1,02
7	30.154,12	28.428,56	1.725,56	5,72%	0,61
8	49.586,78	46.454,98	3.131,80	6,32%	1,10
9	18.782,87	22.021,15	-3.238,28	-17,24%	-1,14
10	41.237,11	40.810,50	426,61	1,03%	0,15
11	43.636,36	38.551,64	5.084,72	11,65%	1,79
12	44.378,70	44.256,30	122,40	0,28%	0,04
13	32.061,07	32.517,64	-456,57	-1,42%	-0,16
14	44.827,59	48.537,38	-3.709,79	-8,28%	-1,31
15	16.566,27	17.397,86	-831,59	-5,02%	-0,29
16	25.862,07	27.309,08	-1.447,01	-5,60%	-0,51
17	39.215,69	40.606,16	-1.390,47	-3,55%	-0,49
18	24.169,18	23.113,09	1.056,09	4,37%	0,37

11) GRÁFICO DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Figura 1: Aderência Observada x Estimado – Regressão Linear na forma direta

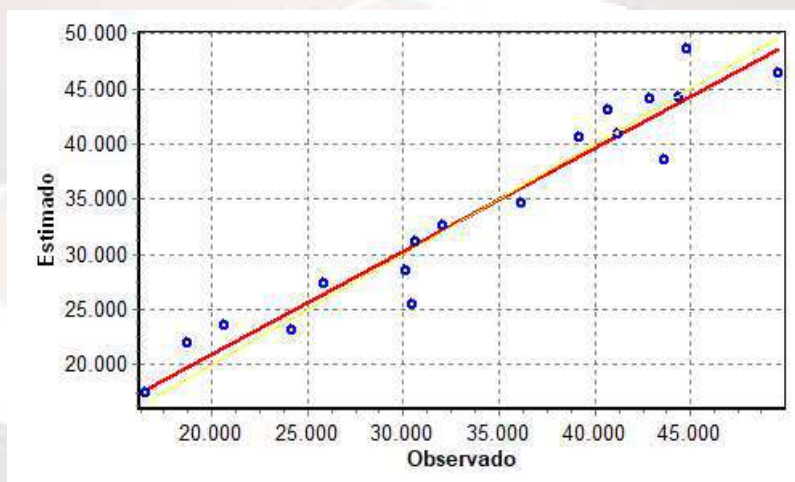
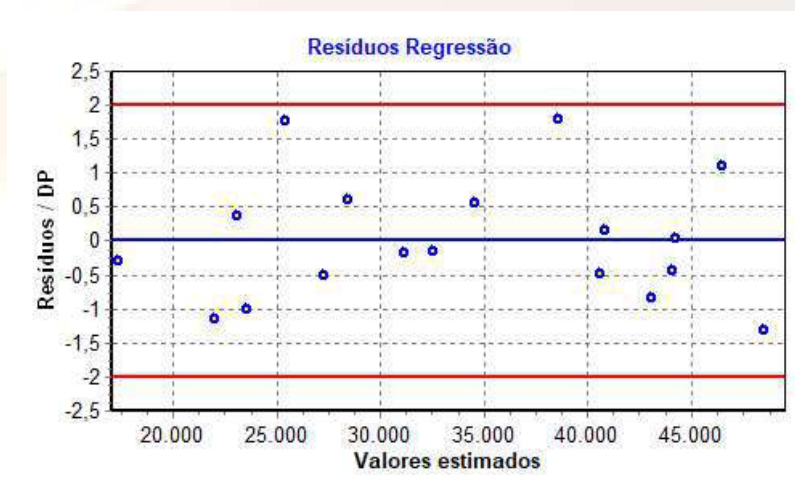


Figura 2: Resíduos da Regressão Linear





Anexo VI
Certidão de Inteiro Teor – Mat. N° 4.331





Valide aqui a certidão.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Perdizes – Estado de Minas Gerais
Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 387, Térreo, Centro, Perdizes/MG
CEP 38.170-000 Tel.(34) 3663-1377 e-mail: criperdizes@gmail.com



CERTIDÃO ELETRÔNICA DE INTEIRO TEOR

Kelsem Ricardo Rios Lima, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes, Estado de Minas Gerais, no pleno exercício de sua delegação, na forma da lei, e especialmente com fundamento no art. 19, § 5º da Lei Federal 6.015/1973 (redação dada pela Lei Federal 14.382/2022), **CERTIFICA** que revendo o acervo registral a seu cargo, no **Livro 2 - Registro Geral**, sob o **Código Nacional de Matrícula 039164.2.0004331-47**, consta(m) o(s) seguinte(s) ato(s), que está(ão) devidamente conferido(s) e assinado(s) nos originais sob minha guarda, a saber:

MATRÍCULA	FICHA
4331	001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PERDIZES (MG)

LIVRO N. 2 - X REGISTRO GERAL

Perdizes, 09 de fevereiro de 1994. Oficiala: **MARIA APARECIDA FRANCO**

Imóvel - Um terreno urbano situado na Avenida Gercino Coutinho, nesta cidade e Comarca de Perdizes, com a área total de 2.624,00 metros quadrados, medindo 32,00 metros de frente, para a referida Avenida; 82,00 metros pela direita, em divisa com Antônio Ribeiro da Silva; 82,00 metros pela esquerda em divisa com a Rodovia de acesso a Perdizes e 32,00 metros pelos fundos em divisa com a Rua Nossa Senhora da Conceição. Proprietários: (1) CLAYTON FLAUSINO DIAS, brasileiro, solteiro, industrial, RG M-2.495.576-SSP/MG, CPF 434.493.956-53, residente na Rua Nossa Senhora da Conceição, nesta cidade; (2) KLEBER FLAUSINO DIAS, industrial, RG M-3.169.177 e sua mulher JANETE OLIVEIRA DIAS, do lar, brasileiros, casados pelo regime da Separação de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, portadores do CPF 464.974.936-72, residentes na Avenida Gercino Coutinho, nesta cidade e (3) CLAIR FLAUSINO DIAS, brasileiro, solteiro, industrial, RG M-3.435.836-SSP/MG, CPF 509.424.176-15, residente e domiciliado na Avenida Gercino Coutinho, nesta cidade. Registro Anterior: R.2 da Matrícula 10.799, do Cartório do Registro de Imóveis de Araxá, aberta em 27.08.82, cuja Certidão fica arquivada neste Cartório sob o nº 2480/94. - A Oficiala: *Maria*

Av.1 - Matrícula 4331 - Protocolo 3323 - 09.02.94 - Procedo-se a esta averbação para constar que segundo teor da Certidão de 05.11.85, lavrada nas folhas 11 verso, Livro nº 36, do Cartório de Paz e Registro Civil da Comarca de Araxá (MG), arquivada neste Cartório sob o nº 179/94, CLAYTON FLAUSINO DIAS casou-se pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com IOLANDA MARIA SIMÕES FLAUSINO, brasileira, do lar, filha de João Batista Simões e Maria da Glória Simões - Dou Fé. - Perdizes, 09 de fevereiro de 1994. - A Oficiala: *Maria*

Av.2 - Matrícula 4321 - Protocolo 3323 - 09.02.94 - Procedo-se a esta averbação para constar que segundo teor da Certidão de 09.02.94, lavrada nas folhas 19, Livro nº 16-B, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, arquivada neste Cartório sob o nº 180/93, CLAIR FLAUSINO DIAS casou-se pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com INES ANTONIA DA CUNHA FLAUSINO, brasileira, do lar, filha de Gernes Ferreira da Cunha e Alda Maria da Cunha - Dou Fé. - Perdizes, 09 de fevereiro de 1994. - A Oficiala: *Maria*

Av.3 - Matrícula 4321 - Protocolo 3323 - 09.02.94 - Procedo-se a esta averbação para constar que segundo teor da Certidão de 20.01.94, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade e arquivada neste Cartório sob o nº 151/94, os proprietários fizeram construir no imóvel objeto desta Matrícula, um galpão industrial de 02 (dois) pavimentos, com a área total de 886,79 m², e que recebeu o nº 565, constituído de 07 (sete) blocos, denominados A, B, C, D, E, F e G: (1) No primeiro pavimento, situam-se os blocos de "A" a "F", assim caracterizados: Bloco "A" com a área total de 233,70m² - dividido em 03 módulos, sendo um módulo com área de 79,80 m², vão livre destinado a atividades industriais; um módulo com a área 76,95 m², destinado a escritório, constituído de uma sala, um corredor, dois vestiários, dois sanitários e uma copa; um módulo com área de 76,95 m², destinado a zeladoria, sendo dois compartimentos e uma lavanderia, com paredes tijolos, piso de cimento liso, cerâmico, escritório com laje, coberto com calhetões de amianto; Bloco "B" com a área total de 105,87 m²; Bloco "C" com a área total de 105,87 m²; Bloco "D" com a área total de 79,87 m²; Bloco "E" com a área total de 76,95 m² e Bloco "F" com a área total de 201,41 m², todos construídos em vãos livres, destinados a atividades industriais, com paredes de tijolos, piso cimento liso, coberto com calhetões de amianto; (2) No segundo pavimento, está situado o bloco "G", uma dependência tipo apartamento com a área total de 83,12 m², paredes tijolos, piso cerâmica, coberto com calhetões de amianto com 04 (quatro) cômodos, no valor total de CR\$8.867.900,00 (oito milhões, oitocentos e sessenta e sete mil e novecentos cruzeiros reais). - Apresentada CND do INSS - Agência de Araxá 411-070.02, datada de 12.01.94, série E, nº 163198, PCND nº 411.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

Ord. 152

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Ir ao original, acesse o site <https://esaj-ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

4331

FICHA

001 VERSO

070.02/07/94. - Dou Fé. - Perdizes, 09 de fevereiro de 1994. - A Oficial:
Mauricio

R.4 - Matrícula 4331 - Protocolo 3327 - 18.02.94 - COMPRA E VENDA - Por Escritura Pública de 30.11.93, lavrada nas folhas 49 a 50 verso, Livro 68, do Cartório de Paz e Notas desta cidade, os proprietários venderam o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado em CR\$8.867.900,00 (oito milhões, oitocentos e sessenta e sete mil e novecentos cruzeiros reais), para MONARCA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CGC sob o nº 42.955.583/0001-54, com sede na Fazenda Serrinha, neste Município, representada por Wilson da Silva Vilela, brasileiro, casado, empresário, RG M-131.470-SSP/MG, CPF 075.221.856-53, residente e domiciliado na Fazenda Serrinha, neste Município, pelo preço de CR\$8.867.900,00 (oito milhões, oitocentos e sessenta e sete mil e novecentos cruzeiros reais). - Dou Fé. - Perdizes, 18 de fevereiro de 1994. - A Oficial: *Mauricio*

R.5 - Matrícula 4331 - Protocolo 16952 - 06.05.02 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública datada de 08.08.01, lavrada nas folhas 200, Livro nº 22, do Tabelionato da cidade de Pedrinópolis (MG), a proprietária, já qualificada, representada pelos seus sócios Wilson da Silva Vilela, casado, industrial, RG: M-131.470-SSP/MG, CPF 075.221.856-53 e Denise de Almeida Vilela, solteira, maior, arquiteta, RG: M - 4.351.016-SSP/MG, CPF 811.793.756-53, ambos brasileiros, domiciliados nesta cidade, representados por seu procurador, Antônio Carlos Alves Fernandes, brasileiro, divorciado, médico, RG: 542.624-SSP/MG, CPF 123.809.466-04, domiciliado na cidade de Uberlândia (MG), vendeu o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado em R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais), para RENATA MARGARIDA ETCHEBEHERE, brasileira, solteira, maior, médica, RG: 16.652.848-SSP/MG, CPF 196.283.088-82, domiciliada na Rua Bahia nº 870, ap. 602, Edifício Kawai, Bairro Sta. Maria, na cidade de Uberaba (MG), pelo preço de R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais). Foi apresentada CND do INSS nº 013142002-11029010, emitida em 18.04.2002, válida por 60 dias, da qual fica cópia arquivada sob o nº 078/2002. - Dou Fé. - Perdizes, 08 de maio de 2002. - A Oficial: *Mauricio*

R.6 - Matrícula 4331 - Protocolo 17642 - 02.08.2002 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de 31.07.02, lavrada nas folhas 115 verso a 117, Livro nº 74-A, do Tabelionato desta cidade, Renata Margarida Etchebehere, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado, juntamente com o imóvel da Matrícula 4801, em R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais), para MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, firma inscrita no CGC/MF sob o número 71.174.098/0001-41, com sede na Avenida Gercino Coutinho nº 200, nesta cidade, representada por Luis Antônio Ferreira Telles, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, RG: 16.591.239-X-SSP/SP, CPF 071.425.518-10, domiciliado na Rua José Velasco de Oliveira nº 485, nesta cidade e por Washington Luiz Mendes, brasileiro, casado, comerciante, RG: M - 1.207.452-SSP/MG, CPF número 366.410.906-63, domiciliado na Rua Virgílio Machado de Castro nº 11, nesta cidade, pelo preço de R\$71.250,00 (setenta e um mil e duzentos e cinquenta reais), sendo o pagamento dos dois imóveis feitos da seguinte forma: R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) representados pela Nota Promissória nº 001/2002, vencível em 30.10.2002 e R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) representados pela Nota Promissória nº 002/2002, vencível em 30.12.2002, com a cláusula "Pro Soluta" ou seja, a efetivação da compra e venda dos imóveis está vinculada à liquidação definitiva dos títulos emitidos, nos seus respectivos vencimentos. - Dou Fé. - Perdizes, 07 de agosto de 2002. - A Oficial: *Mauricio*

Av.7 - Matrícula 4331 - Protocolo 18912 - 30.12.2002 - Proceder-se a esta averbação, atendendo ao que foi requerido por Mendes Ferreira Comércio e Representações Ltda, já qualificada, representada pelos sócios, Luis Antônio Ferreira Telles, CPF 071.425.518-10 e Washington Luiz Mendes, CPF 366.410.906-63, para constar que as Notas Promissórias de números 001/02 e 002/02, nos valores de R\$45.000,00 e R\$50.000,00, respectivamente, referentes à Compra e Venda objeto do R.6 desta Matrícula, fo-

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

saec

Documento assinado digitalmente

<https://saec.onr.org.br>

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Para verificar o original, acesse o site <https://saec.onr.org.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.

Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

4331

FICHA

002

REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES (MG)

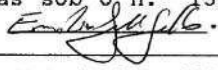
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Oficial: MARIA APARECIDA FRANCO

Perdizes, 09 de fevereiro de 1994.

ram totalmente quitadas, conforme documentação arquivada sob o número 214/2003. - Dou Fé. - Perdizes, 02 de janeiro de 2003. - A Oficiala:



R.8 - Matrícula 4331 - Protocolo 22411 - 23.04.04 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento de 14.04.2004, lavrada nas folhas 192 a 193, Livro n.º 74-A, do Tabelionato de Notas desta cidade, Mendes Ferreira Comércio e Representações Ltda., já qualificada, representada por Luís Antônio Ferreira Telles, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, RG: 16.591.239-X-SSP/SP, CPF 071.425.518-10, domiciliado na Rua José Velasco de Oliveira n.º 485, nesta cidade e Washington Luiz Mendes, brasileiro, casado, comerciante, RG: M-1.207.452-SSP/MG, CPF 366.410.906-63, domiciliado na Rua Virgílio Machado de Castro n.º 11, nesta cidade, sendo devedora de **LUÍS ANTÔNIO FERREIRA TELLES**, engenheiro agrônomo, RG: 16.591.239-X-SSP/SP, CPF 071.425.518-10, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROSE EMÍLIA DIAS TELLES**, secretária, RG: MG-8.072.861-SSP/MG, CPF 921.713.036-20, ambos brasileiros, domiciliados na Rua José Velasco de Oliveira n.º 485, nesta cidade e de **WASHINGTON LUIZ MENDES**, comerciante, RG: M-1.207.452-SSP/MG, CPF 366.410.906-63, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CLAÚDIA MARIA MENDES**, do lar, RG: MG-11.690.519-SSP/MG, CPF número 393.420.186-53, ambos brasileiros, domiciliados na Rua Virgílio Machado de Castro n.º 11, nesta cidade, deram-lhes em pagamento desta dívida o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado em R\$71.250,00 (setenta e um mil e duzentos e cinquenta reais), referente a distribuição dos lucros do ano de 2003. Foram apresentadas certidão do INSS n.º 014272004-11029010, Certidão Negativa Quanto à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais e Certificado de Regularidade do FGTS - CRF., cujas cópias ficam arquivadas sob o n.º 158/2004. - Dou Fé. - Perdizes, 28 de abril de 2004 - O Oficial: 

R.9 - Matrícula 4331 - Protocolo 22582 - 28.05.04 - HIPOTECA - Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária de 28.05.04, lavrada nas folhas 04 a 07, Livro n.º 80, do Tabelionato de Notas desta cidade, LUIS ANTÔNIO FERREIRA TELLES, com anuência de sua mulher, ROSE EMÍLIA DIAS TELLES e WASHINGTON LUIZ MENDES, com anuência de sua mulher, CLÁUDIA MARIA MENDES, representada por Washington Luiz Mendes, todos já qualificados, na qualidade de intervenientes garantidores e devedores solidários, deram o imóvel objeto desta Matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas 4801 e 7164, em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, a favor das Credoras, DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.416.129/0001-70, com seu Contrato Social Consolidado registrado na JUCESP sob o número 71.979/02-5, em 11.04.2002 e SEMENTES DOW AGROSCIENCES LTDA., inscrita no CNPJ/ME n.º 47.180.625/0001-46, com contrato social consolidado registrado no JUCESP, sob o n.º 35.201.005.971, em 11.09.75, ambas com sede na Rua Alexandre Dumas n.º 1.671, 4º andar, Ala C e Ala A, Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo (SP), representas por procurador, Cláudio Rios Ribeiro, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, CI: M-2.684.359-SSP/MG, CPF número 472.544.596-72, domiciliado na Av. Vereador João Senna n.º 468, na cidade de Araxá (MG), em garantia de um crédito rotativo até o limite de R\$1.485.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), destinado aquisição de produtos da indústria e comércio, importação e/ou produção das credoras, concedido à devedora **Mendes Ferreira Comércio e Representações Ltda.**, firma inscrita no CNPJ/ME sob o número 71.174.098/0001-41, Inscrição Estadual: 498.854.084-0009, com sede na Avenida Gercino Coutinho n.º 565, Centro, nesta cidade, representada pelos seus sócios-proprietários, Luís Antônio Ferreira Telles e por Washington Luiz Mendes, já qualificados, com vencimento para o dia **01.06.2009**, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes da referida Escritura. Referências: R.6 da Matrícula 4801 e R.7 da Matrícula 7164, Livro 2 - Registro Geral. - Dou Fé. - Perdizes, 31 de maio de 2004. - A

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08:00. Para verificar o original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, libere o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.



Valide aqui
a certidão.

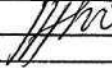
MATRÍCULA

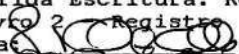
4331

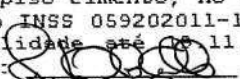
FICHA

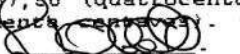
002

VERSO

Oficiala Substituta: 

R.10 - Matrícula 4331 - Protocolo 35459 - 11.05.09 - **HIPOTECA** - Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária de 11.05.09, lavrada nas folhas 98 a 101 e verso, Livro n.º 89, do 1º Tabelionato de Notas desta cidade, Luís Antônio Ferreira Telles e sua mulher, Rose Emília Dias Telles e Washington Luiz Mendes e sua mulher, Cláudia Maria Mendes, representada por Washington Luiz Mendes, todos já qualificados, na qualidade de intervenientes garantidores e devedores solidários, deram o imóvel objeto desta Matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas 4801 e 7164, em **SEGUNDA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, a favor da Credora, DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o número 47.180.625/0001-46, com sede na Rua Alexandre Dumas n.º 1.671, 4º andar, Ala C, Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo (SP), representa por seu procurador, Enio Salvari Zanin, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, CI: 7.989.041-6-SSP/SP, CPF 059.044.518-90, domiciliado na Alameda Antônio Scanapiecco n.º 226, na cidade de Uberlândia (MG), em garantia de um crédito rotativo até o limite de R\$1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais), destinado à aquisição de produtos da indústria e comércio, importação e/ou produção da credora, abrangendo os débitos já existentes, representadas pelas notas fiscais e duplicatas emitidas até 11.05.09, concedido à devedora **Mendes Ferreira Comércio e Representações Ltda.**, firma inscrita no CNPJ/ME sob o número 71.174.098/0001-41, com sede na Avenida Gercino Coutinho n.º 595, Centro, nesta cidade, representada pelos seus sócios, Luís Antônio Ferreira Telles e por Washington Luiz Mendes, já qualificados, com vencimento para o dia 20.04.2014. **As Partes declaram que para efeitos fiscais o valor da presente hipoteca é de R\$2.420.000,00 (dois milhões, quatrocentos e vinte mil reais)**, tudo de acordo com as cláusulas e condições constantes da referida Escritura. Referências: R.7 da Matrícula 4801 e R.8 da Matrícula 7164, Livro 2 - Registro Geral. - Dou Fé. - Perdizes, 14 de maio de 2009. - A Oficiala: 

Av.11 - Matrícula 4331 - Protocolo 40794 - 04.07.2011 - **CONSTRUÇÃO** - Proceda-se a esta averbação, nos termos da Certidão de 15.06.2011, expedida pela Prefeitura Municipal de Perdizes e arquivada sob o n.º 1122/2011, para constar que foi feito um acréscimo de 01 (um) Galpão com a área construída de 251,71m², com telha galvanizada, paredes de tijolos, piso cimento, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Foi apresentado a CND do INSS 059202011-11029010, CEI: 70.006.07555/61, emitida em 23.05.2011, com validade até 15.11.2011. - Dou Fé. - Perdizes, 08 de julho de 2011. - A Oficiala: 

Av.12 - Matrícula 4331 - Protocolo 41763 - 08.11.2011 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Proceda-se a esta averbação, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, alterada pela Lei 11.382/2006 e segundo teor da Certidão de 08.11.2011, que fica arquivada na Pasta de Mandados sob o n.º 768/2011, referente à Ação de Execução n.º 0498.11.002461-5, devidamente assinada pela Escrivã Judicial, Maria Abadia Cardoso Oliveira, em que são partes, CHEMTURA INDÚSTRIA QUÍMICA DO BRASIL LTDA. e CLAUDIA MARIA MENDES, CPF 393.420.186-53, LUÍS ANTÔNIO FERREIRA TELLES, CPF 071.425.518-10, MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., CNPJ 71.174.098/0001-41, ROSE EMILIA DIAS TELLES, CPF 921.713.036-20 e WASHINGTON LUIZ MENDES, CPF 366.410.906-63, para noticiar que os executados estão sendo processados no citado feito, sendo que o valor da causa é de R\$440.357,50 (quatrocentos e quarenta mil trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos). - Dou Fé. - Perdizes, 10 de novembro de 2011. - A Oficiala: 

R.13 - Matrícula 4331 - Protocolo 42781 - 04.05.2012 - **PENHORA** - Nos termos da Certidão para Inscrição de Penhora de 26.04.2012, devidamente assinada por Maria Abadia Cardoso Oliveira, Escrivã Judicial Substituta da

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

Documento assinado digitalmente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRd6.



Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA
4331

FICHA
003

REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES (MG)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Perdizes, 09 de fevereiro de 1994.

Oficiala: Janeth Gomes de Oliveira Gallo

Secretaria do Juízo desta Comarca de Perdizes (MG), arquivado sob o n.º 806/2012, referente aos autos da Carta Precatória n.º 0498.11.002708-9, oriunda da Comarca de São Paulo (SP), extraída da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL n.º 583.00.2011.197750-9, movida por DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA e em face de MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., LUIZ ANTÔNIO FERREIRA TELLES, ROSE EMILIA DIAS TELLES e WASHINGTON LUIZ MENDES, foi determinado o registro da **inscrição da penhora sobre o imóvel objeto desta Matrícula**, para cobrança da dívida no valor inicial de R\$1.459.764,89 (um milhão, quatrocentos, cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), tudo de acordo com o referido despacho proferido em 25.04.2012. - Dou Fé. - Perdizes, 07 de maio de 2012. - A Oficiala:

R-14-4331 - 05/02/2015 - Protocolo: 50893 - 04/02/2015

PENHORA - Procede-se a este registro nos termos da Certidão para Inscrição de Penhora e Termo de Penhora, datados de 09 de janeiro de 2015, assinado pela escritã judicial substituta, Maria Abadia Cardoso de Oliveira e pelo MM. Juiz Dr. Cláudio Henrique Cardoso Brasileiro, expedido dos autos n. 0498.11.002709-7, que Dow Agrociences Industrial Ltda move em face de Mendes Ferreira Comércio e Representações Ltda, para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica **penhorado** para garantir uma dívida no valor de R\$ 71.606,55 (setenta e um mil seiscentos e seis reais e cinquenta e cinco centavos). Documentos arquivados nesta Serventia sob o n.º 50.893/2015. Ato: 8101, quantidade de atos: 2. Valor dos Emolumentos: R\$ 9,06. Valor do Recome: R\$ 0,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,02. Valor Final ao Usuário: R\$ 12,62 Ato: 4527, quantidade de atos: 1. Valor dos Emolumentos: R\$ 33,66. Valor do Recome: R\$ 2,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 11,11. Valor Final ao Usuário: R\$ 46,79. Dou fé. RNRLO - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-15-4331 - Protocolo: 50987 - 23/02/2015

PENHORA - Procede-se a este registro nos termos do Ofício 00120/15, de 12.02.2015 assinado por Sandra Carla Simamoto da Cunha, Juíza do Trabalho e do Mandado de Penhora e Avaliação n.º 02174/14 com data de 24.11.2014, assinado por Rubens Raphael Tranin de Pauli, por ordem da Juíza do Trabalho, expedidos dos autos n. 000319-58.2013.503.0048, pela Vara do Trabalho de Araxá/MG, que Juedson Ferreira dos Santos move em face de Washington Luiz Mendes, CPF: 366.410.96-63, para constar que **a parte do imóvel objeto desta matrícula, que pertence a Washington Luiz Mendes, já qualificado, (50% deste imóvel) fica penhorada** para garantir uma dívida no valor de R\$ 127.472,72 (cento e vinte e sete mil, quatrocentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos). Documentos arquivados nesta Serventia sob o n.º 50.987/2015. Nos termos do art. 11, inciso IV, alínea "o" da Portaria-Conjunta 02/2005/TJMG/CGJ/SEF-MG, os Emolumentos e TJJF deverão ser recolhidos ao final, pelo executado. Ato: 4527, quantidade de atos: 1. Valor dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor do Recome: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Final ao Usuário: R\$ 0,00. Dou fé. RNRLO - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-16-4331 - 26/03/2015 - Protocolo: 51237 - 26/03/2015

PENHORA - Procede-se a este registro nos termos do Ofício 00212/15, de 11.03.2015 assinado por Tiago dos Santos Pinto da Motta, Juiz do Trabalho e do Mandado de Penhora e Avaliação n.º 02394/14 com data de 11.12.2014, assinado por Rubens Raphael Tranin de Pauli, por ordem do Juiz do Trabalho, expedidos dos autos n. 0001101-65.2013.503.0048, pela Vara do Trabalho de Araxá/MG, que Evangelista Rodrigues da Silva move em face de Washington Luiz Mendes, CPF: 366.410.96-63, para constar que **a parte do imóvel objeto desta matrícula, que pertence a Washington Luiz Mendes, já qualificado, (50% deste imóvel) fica penhorada** para garantir uma dívida no valor de R\$ 158.962,27 (cento e cinquenta e oito mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos). Documentos arquivados nesta Serventia sob o n.º 51.237/2015. Nos termos do art. 11, inciso IV, alínea

Continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

4331

FICHA

3

VERSO

Kelsem Ricardo Rios Lima
Oficial de Registro de Imóveis
CNS 09.9164

"o" da Portaria-Conjunta 02/2005/TJMG/CGJ/SEF-MG, os emolumentos e TJJ deverão ser recolhidos ao final, pelo executado. Ato: 4527, quantidade de atos: 1. Valor dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor do Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Final ao Usuário: R\$ 0,00. Dou fé. RNRLO - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima: _____

R-17-4331 - 20/04/2015 - Protocolo: 51365 - 20/04/2015

PENHORA - Procede-se a este registro nos termos do Ofício 00308/15, de 10.04.2015 assinado por Raquel Fernandes Lage, Juíza do Trabalho, instruído com Auto de Penhora e Avaliação n° 02177/14 com data de 24.11.2014, assinado por Fábio Bruno Pimentel, Oficial de Justiça Avaliador Federal, e Certidão de Oficial de Justiça, assinada por Alacyr Ciribelli, de 23.03.2015, expedidos dos autos n. 0000320-43.2013.503.0048, pela Vara do Trabalho de Araxá/MG, que Pedro Teixeira de Moraes move em face de Washington Luiz Mendes, CPF: 366.410.96-63, e outro, para constar que **a parte do imóvel objeto desta matrícula, que pertence a Washington Luiz Mendes, já qualificado, (50% deste imóvel) fica penhorada** para garantir uma dívida no valor de R\$ 58.048,62 (cinquenta e oito mil quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos). Documentos arquivados nesta Serventia sob o n° 51.365/2015. Nos termos do art. 11, inciso IV, alínea "o" da Portaria-Conjunta 02/2005/TJMG/CGJ/SEF-MG, os emolumentos e TJJ deverão ser recolhidos ao final, pelo executado. Ato: 4527, quantidade de atos: 1. Valor dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor do Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Final ao Usuário: R\$ 0,00. Dou fé. RNRLO - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima: _____

R-18-4331 - 28/07/2020 - Protocolo: 64005 - 27/07/2020

ARREMATACÃO 50% DO IMÓVEL - Procede-se a este registro, nos termos da Carta de Arrematação (2ª via) de 06.07.2020, extraída dos autos da ATOrd 0001101-65.2013.5.03.0048 expedida pela Vara do Trabalho em Araxá/MG, assinada eletronicamente pelo MM. Juiz do Trabalho Vinicius Mendes Campos de Carvalho, instruída com cópia do Auto de Arrematação 0008/16 de 31.08.2016 para constar que **50% do imóvel objeto desta matrícula, com todas suas benfeitorias, inclusive os 2 (dois) galpões nele construído, sendo um deles com área total de 886,79m² e o outro com 251,71m², conforme Av.3 e Av.11, de propriedade de Washington Luiz Mendes, já qualificado, foi arrematado em praça judicial promovida em 27.07.2016 pela referida Vara do Trabalho, pelo valor de R\$ 200.100,00 (duzentos mil e cem reais), por: 1) Evangelista Rodrigues da Silva, brasileiro, RG: MG-10.696.608-SSP/MG, CPF: 035.448.126-65, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com GLÁUCIA GIANE BALBINO XAVIER SILVA, brasileira, professora, RG: MG-7.187.343-SSP/MG, CPF: 944.640.816-49, residentes na Rua Antônio Honorato Fraga n° 60, Centro, nesta cidade de Perdizes/MG, na proporção de 47%; 2) Pedro Teixeira de Moraes, brasileiro, RG: M-4.584.421-SSP/MG, CPF: 361.463.236-91, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com HELENA MARIA RODRIGUES DE MORAIS, brasileira, RG:M-8.675.894-SSP/MG, CPF: 451.317.676-87, residentes na Rua Augusto Luís Coelho, n° 72, nesta cidade de Perdizes/MG, na proporção de 16% e 3) Juedson Ferreira dos Santos, brasileiro, solteiro, RG: MG-16.330.147-PC/MG, CPF: 096.960.726-19, residente e domiciliado na Rua Antônio Simões Borges, n° 360, nesta cidade de Perdizes/MG, na proporção de 37%. Foi recolhido ITBI em favor do Município de Perdizes no valor de R\$ 4.002,00 e apresentada certidão de quitação de Tributos Municipais com data de 27.07.2020. Gerada a DOI. Cópias de documentos pessoais das partes, da Carta, Auto e Guia de recolhimento encontram-se arquivados sob o n° 64.005/2020. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.749,99. Recomepe: R\$ 104,99. TFJ: R\$ 862,00. Total: R\$ 2.716,98. Ato: 8101, quantidade Ato: 17. Emolumentos: R\$ 105,06. Recomepe: R\$ 6,29. TFJ: R\$ 34,85. Total: R\$ 146,20. Nº selo de consulta: DUJ66259, código de segurança:**

Continua na ficha 4

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Ir ao original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

4331

FICHA

4



**REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES-MG**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Oficial: *Kelsem Ricardo Rios Lima*

2383888490015950..- Dou Fé - RNRLO - O Oficial, Kelsem Ricardo Rios Lima: _____

R-19-4331 - 12/06/2023 - Protocolo: 70220 - 06/06/2023

PENHORA Procede-se a este registro, nos termos do Auto de Penhora, de 09.08.2022 e do Despacho, de 05.06.2023, extraído dos autos da Execução de Títulos Extrajudicial nº 0001190-77.2017.4:01.3802, pela 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Uberaba/MG, que o exequente União (Fazenda Nacional) move em face do Executado Mendes Ferreira Comércio e Representações Ltda e outros, devidamente assinado eletronicamente pela procuradora da Fazenda Nacional Denise Maria de Araújo, para constar que **10% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Luis Antônio Ferreira Telles, fica penhorado** para garantir uma dívida no valor de R\$ 28.803,16 (atualizado em 20/02/2017). Percentual penhorado foi avaliado em R\$ 50.000,00. Documento arquivado nesta Serventia sob o nº 70.220/2022. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 8101, quantidade Ato: 10. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Nº selo de consulta: GRN47486, código de segurança: 115809911709491. - Dou Fé. - FRAA. - O Oficial, Kelsem Ricardo Rios Lima: _____

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08
ir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNEBT-M4P9S-AMRZF-MBQ7C>

Esta certidão é plenamente válida tanto em ambiente virtual, com circulação digital, quanto em ambiente físico, se impressa, conforme expressamente disciplinado pelo art. 19, § 5º da Lei Federal 6.015/1973. Negar fé a documento público constitui-se em ato ilícito, sujeito o infrator às penalidades legais. Sua autenticidade poderá ser conferida pelo QR CODE constante da mesma, conforme regulamentação do CNJ – Conselho Nacional de Justiça. O selo eletrônico desta certidão, sob fiscalização do TJMG, poderá ser consultado no endereço eletrônico <https://selos.tjmg.jus.br>. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 1, atribuição: Imóveis, localidade: Perdizes. Nº selo de consulta: HBZ22932, código de segurança : 2434324274888633. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,92. Recomepe: R\$ 1,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,33. ISS: R\$ 0,75. Total: R\$ 36,49. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". **Esta certidão tem validade de 30 dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto nº 93.240/86. Em razão da publicação dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/22, CERTIFICO que: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições. Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **Certidão assinada eletronicamente pelo Oficial Titular Kelsem Ricardo Rios Lima, CPF 027.489.976-03 e/ou pela Oficiala Substituta Raquel Natália Rios Lima Oliveira, CPF 047.435.546-24. Perdizes, 27 de setembro de 2023.****

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08 .br
ir o original, acesse o site <https://esaj.tjmg.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.



Anexo VII
Certidão de Inteiro Teor – Mat. N° 2.960





Valide aqui a certidão.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Perdizes – Estado de Minas Gerais
Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 387, Térreo, Centro, Perdizes/MG
CEP 38.170-000 Tel.(34) 3663-1377 e-mail: criperdizes@gmail.com



CERTIDÃO ELETRÔNICA DE INTEIRO TEOR

Kelsem Ricardo Rios Lima, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes, Estado de Minas Gerais, no pleno exercício de sua delegação, na forma da lei, e especialmente com fundamento no art. 19, § 5º da Lei Federal 6.015/1973 (redação dada pela Lei Federal 14.382/2022), **CERTIFICA** que revendo o acervo registral a seu cargo, no **Livro 2 - Registro Geral**, sob o **Código Nacional de Matrícula 039164.2.0002960-86**, consta(m) o(s) seguinte(s) ato(s), que está(ão) devidamente conferido(s) e assinado(s) nos originais sob minha guarda, a saber:

MATRÍCULA	FICHA
2960	001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: 039164.2.0002960-86

PERDIZES-MG

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Perdizes, 10 de novembro de 1992. Oficialia: **MARIA APARECIDA FRANCO**

Imóvel - Uma parte de terras situada na **Fazenda Taquaral**, lugar denominado **Ponte Queimada**, neste Município e Comarca de Perdizes, com a **área total de 38,32,34 ha.**, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no entroncamento de uma cerca com o córrego sem nome onde inicia a divisa com Alaerdes Borges, segue a direita por cerca e valo, numa extensão de 270 metros até encontrar uma cerca que vem da esquerda onde passa a dividir com José Ribeiro Chaves Filho, segue por esta numa extensão de 130 metros até encontrar uma vertente, segue vertente abaixo numa extensão de 150 metros até encontrar uma cerca onde inicia a divisa com João de Lourdes Borges, segue por esta cerca numa extensão de 560 metros até a cabeceira da grota, segue grota abaixo numa extensão de 150 metros até a cabeceira de uma vertente, segue vertente abaixo numa distância de 240 metros até encontrar uma cerca, segue numa extensão de 735 metros até encontrar o ponto inicial desta descrição". INCRA: 423.076.003.344-8. AT.: 114,1. Módulo Fiscal: 35,0. Nº de Módulos: 3,26. FMP: 2,0. Proprietária: **ANALIA AUXILIADORA BORGES DE OLIVEIRA**, brasileira, viúva, do lar, RG: M-6.178.191 SSP/MG, CPF: 211.438.116-15, residente e domiciliada na Rua Perdizes nº 103, em Araxá(MG). Registro Anterior: R.4 da Matrícula 2534. - A Oficialia: *Maria Aparecida Franco*

R.1 - Matrícula 2960 - Protocolo 2358 - 09.11.92 - **DIVISAO** - Por Escritura Pública de 27.02.92, do Cartório de Paz e Notas de Tapira, Livro nº 23, folhas 002 a 005, o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado em Cr\$1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil cruzeiros), coube, a título de divisão, a **ANALIA AUXILIADORA BORGES DE OLIVEIRA**, acima qualificada. - Dou Fé. - Perdizes, 10 de novembro de 1992. - A Oficialia: *Maria Aparecida Franco*

Av.2 - Matrícula 2960 - Protocolo 17630 - 01.08.2002 - **Procede-se a esta averbação**, nos termos da cópia da Certidão de óbito, datada de 28.09.93, lavrada nas folhas 179 verso, Livro nº 37-C, do Registro Civil da cidade de Araxá (MG) e arquivada sob o nº 194/2002, para constar que **Anália Auxiliadora Borges de Oliveira faleceu em 20.09.93**. - Dou Fé. - Perdizes, 06 de agosto de 2002. - A Oficialia: *Maria Aparecida Franco*

Av.3 - Matrícula 2960 - Protocolo 17630 - 01.08.2002 - **Procede-se a esta averbação**, nos termos do Mandado de 01.07.02, extraído dos Autos - Processo nº 7977/02, pela Secretaria do Juízo do Fórum desta Comarca, da Ação Cautelar Inominada, em que são partes, Luiz Antônio Ferreira Telles e Rose Emilia Dias Telles, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Edson Geraldo Ladeira e que fica arquivado sob o nº 260/2002, para constar que foi determinado o registro da Compra e Venda deste imóvel, independentemente da área de reserva legal averbada, tudo conforme despacho exarado às folhas 65 dos autos nº 7977/02. - Dou Fé. - Perdizes, 06 de agosto de 2002 - A Oficialia: *Maria Aparecida Franco*

R.4 - Matrícula 2960 - Protocolo 17631 - 01.08.2002 - **ADJUDICAÇÃO** - Nos termos da Carta de Adjudicação datada de 10.04.2002, extraída dos Autos número 6836/2001, da Ação de Inventário dos bens ficados por falecimento de **Anália Auxiliadora Borges de Oliveira**, pela Secretaria do Juízo do Fórum desta Comarca, devidamente assinada pelo Escrivão Judicial, Pedro Carício Vitorino de Moraes, de Ordem do MM. Juiz de Direito, o imóvel objeto desta Matrícula, avaliado em 44.657,46 UFIRs (R\$47.520,00), foi adjudicado a **LUIS ANTONIO FERREIRA TELLES**, comerciante, RG: 16.591.239-X-SSP/SP, CPF nº 071.425.518-10 e sua mulher, **ROSE EMILIA DIAS TELLES**, secretária, RG: MG - 8.072.861-SSP/MG, CPF nº 921.713.036-20, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Rua José Velasco de Oliveira nº 485, nesta cidade, conforme sentença de 25.02.02, que transitou livremente em julgado em 26.03.02. Cópias do CCIR 98/99 e dos comprovantes de ITR 97/01 estão arquivadas sob o nº 253/02. - Dou Fé. - Perdizes, 06 de agosto de 2002. - A Oficialia: *Maria Aparecida Franco*

Av.5 - Matrícula 2960 - Protocolo 18613 - 19.11.2002 - **Procede-se a esta averbação**, segundo teor do Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, datado de 11.11.2002, expedido pelo Instituto Estadual de

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2YBG-TPL6V-84ELZ-FAK5G>

Cod. 654

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj-ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.

Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

2960

FICHA

001

VERSO

CNM: 039164.2.0002960-86

Florestas e respectivo mapa, arquivados sob o nº 439/2002, para constar que Luiz Antônio Ferreira Telles e sua mulher, Rose Emilia Dias Telles, já qualificados, declararam perante a Autoridade Florestal que parte deste imóvel, correspondente a **9,51,30 ha.**, destinada a Reserva Legal, com vegetação nativa em mata se localiza a NE conforme descrição a seguir: "A descrição perimétrica do imóvel, tem-se início no **vértice 1**, à beira da cerca de arame, nas coordenadas geográficas: **Latitude: 19°33'42,41"S e Longitude: 47°18'35,15"W** e coordenadas UTM: **N7.835.367,2410 e E257.672,9550** de acordo com o Datum SAD-69, na zona 23S, com rumos referenciados ao norte verdadeiro. Deste vértice segue pela cerca de arame confrontando com José do Carmo Borges, no rumo e distância de **SE40°43'27"** por 92,40m até o vértice 2, deste segue pela projeção da Reserva Permanente acima do Córrego, confrontando com o próprio imóvel nos rumos médios e distâncias de **SW77°56'02"** por 77,92m; **SW74°18'43"** por 64,51m; **SW30°03'52"** por 33,60m; **SW55°28'54"** por 135,80m; **SW24°27'44"** por 48,95m; **SW40°39'27"** por 140,95m; **SW25°37'10"** por 38,61m; **SW66°11'35"** por 27,67m; **SW21°11'01"** por 46,17m; **SW70°58'28"** por 58,10m; **SW19°21'27"** por 32,81m e **SW51°49'25"** por 47,13m, passando respectivamente pelos vértices 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13 e 14, deste segue pela cerca de arame confrontando com Alaerdes Borges nos rumos e distâncias de **NW43°32'27"** por 27,46m e **NW83°50'35"** por 42,75m, passando pelos vértices 15 e 16, deste segue em divisa natural e Linha de Mato, confrontando com o próprio imóvel, nos rumos médios e distâncias de **NW59°37'04"** por 112,27m; **NE46°33'17"** por 155,95m; **NW69°54'26"** por 85,26m; **NE44°21'22"** por 16,74m; **NE87°04'45"** por 99,83m; **NE64°23'58"** por 51,77m; **NE33°54'14"** por 56,56m; **SE87°22'12"** por 20,99m; **NE60°47'55"** por 53,11m; **NE17°39'07"** por 68,90m; **SE37°48'19"** por 32,98m; **NE72°17'29"** por 49,32m; **NW04°56'39"** por 20,89m; **NE79°21'38"** por 26,20m; **NE11°34'09"** por 26,22m; **NE63°24'29"** por 15,28m; **SE60°04'14"** por 34,36m; **NE47°36'17"** por 59,89m; **NE72°05'02"** por 111,77m; **NW04°04'29"** por 37,20m, passando por 26,20m; **NE11°34'09"** por 26,22m; **NE63°24'29"** por 15,28m; **SE60°04'14"** por 34,36m; **NE47°36'17"** por 59,89m; **NE72°05'02"** por 111,77m; **NW04°04'29"** por 37,20m; passando respectivamente pelos vértices 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36 até o vértice 1, onde teve início esta descrição", conforme memorial descritivo elaborado por Itaigiba Ferreira Cortes Neto - CREA 2993/D, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser com autorização do órgão competente. Copias do CCIR 98/99 e dos comprovantes de ITR 97/01, já estão arquivadas sob o nº 253/2002. - Dou Fé. - Perdizes, 20 de novembro de 2002. - A Oficial: *Marcos*

Av.6 - Matrícula 2960 - Protocolo 24742 - 28.12.04 - Procedese a esta averbação, nos termos do Mandado de Retificação de Area de 21.12.04, extraído do Processo n.º 0498 03 000609-8 da Ação de Retificação de Registro de Imóveis, pela Secretaria do Juízo do Fórum da Vara Única de Perdizes (MG), devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Edson Geraldo Ladeira e arquivado sob o n.º 094/05, para constar que a área do imóvel objeto desta Matrícula foi retificada para **47,56,52 ha.** conforme descrição a seguir: "A descrição perimétrica do Imóvel, tem-se início no **vértice 1**, a beira do Córrego Cafundó, nas coordenadas geográficas: **Latitude: 19°33'43,16"S e Longitude: 47°19'14,93"W** e Coordenadas UTM: **N=7.835.328,5064 e E=256.513,4894** de acordo com o Datum SAD-69, na zona 23S, com rumos referenciados ao Norte verdadeiro. Deste vértice segue em divisa natural, confrontando com o proprietário Luís Antônio Ferreira Telles, no rumo e distância de **NE86°28'00"** por 800,77m e por uma pequena vertente no sentido da jusante por uma extensão de 155,99 e por outra vertente no sentido da jusante por uma extensão de 247,00m, passando pelos vértices 2; 3 e 4, deste segue pela cerca de arame confrontando com José do Carmo Borges nos rumos e distâncias de **SE42°00'19"** por 287,33m; **SE40°39'49"** por 117,84m e **SE40°43'27"** por 168,42m, passando respectivamente pelos vértices 5; 6 e 7, deste segue pelo Córrego no sentido da montante por uma extensão de 773,39m e pela cerca de arame confrontando com Alaerdes Borges nos rumos e distâncias de **NW43°32'27"** por 61,47m; **NW83°50'35"** por 42,75m; **SW49°32'11"** por 17,25m;

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2YBG-TPL6V-84ELZ-FAK5G>

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08:58. Verifique o original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08:58. Verifique o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui a certidão.

CNM: 039164.2.0002960-86

**REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES (MG)**

MATRÍCULA 2960	FICHA 002
--------------------------	---------------------

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial: EMÍLIO AUGUSTO DE MORAES GALLO

Perdizes, 10 de novembro de 1992

SW55°24'44" por 38,60m; NW78°48'08" por 12,26m; NW66°52'02" por 16,47m; NW80°11'00" por 18,43m; NW84°41'34" por 67,86m; NW56°25'52" por 54,37m; NW50°17'52" por 38,06m e NW32°56'10" por 11,67m, passando respectivamente pelos vértices 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18 e 19, deste segue pela vertente no sentido da jusante, ainda confrontando com Alaerdes Borges por uma extensão de 434,35m até o vértice 20, deste segue pelo Córrego Cafundó, confrontando com Edmo Mesquita Filho por uma extensão de 180,59m até o vértice 1, onde teve início esta descrição". Memorial descritivo de inteira responsabilidade do Técnico agropecuário, José Roberto Silva - CREA 12.492/TD. ART n.º 1-30077942. Cópias do CCIR 00/01/02 e dos comprovantes de pagamento dos ITR 2000/2004, estão arquivadas sob o n.º 004/05 - Dou Fé. - Perdizes, 05 de janeiro de 2005. - A Oficiala Substituta:

Av.7 - Matrícula 2960 - Protocolo 41589 - 14.10.2011 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, alterada pela Lei 11.382/2006 e segundo teor da Certidão de 04.10.2011, que fica arquivada na Pasta de Mandados sob o n.º 765/11, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial n.º 583.00.2011.197750-9/000000-000, devidamente assinada pelo Supervisor de Serviço, Luiz Osório Gomes de Lima, da 36ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo (SP), em que são partes, DOW AGROSCIENCES INDUSTRIA LTDA, CNPJ 07.180.625/0001-46 e MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., CNPJ 71.174.098/0001-41, CLAUDIA MARIA MENDES, CPF 393.420.186-53, LUIZ ANTÔNIO FERREIRA TELLES, CPF 071.425.518-10; ROSE EMILIA DIAS TELLES, CPF número 921.713.036-20 e WASHINGTON LUIZ MENDES, CPF 366.410.906-63 para noticiar que o executado esta sendo processado no citado feito, sendo que o valor da causa é de R\$1.459.764,89 (um milhão, quatrocentos, cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos). - Dou Fé. - Perdizes, 19 de outubro de 2011. - A Oficiala:

Av.8 - Matrícula 2960 - Protocolo 41763 - 08.11.2011 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, alterada pela Lei 11.382/2006 e segundo teor da Certidão de 08.11.2011, que fica arquivada na Pasta de Mandados sob o n.º 768/2011, referente à Ação de Execução n.º 0498.11.002461-5, devidamente assinada pela Escrivã Judicial, Maria Abadia Cardoso Oliveira, em que são partes, CHEMTURA INDÚSTRIA QUÍMICA DO BRASIL LTDA. e CLAUDIA MARIA MENDES, CPF 393.420.186-53, LUIS ANTÔNIO FERREIRA TELLES, CPF 071.425.518-10, MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., CNPJ 71.174.098/0001-41, ROSE EMILIA DIAS TELLES, CPF 921.713.036-20 e WASHINGTON LUIZ MENDES, CPF 366.410.906-63, para noticiar que os executados estão sendo processados no citado feito, sendo que o valor da causa é de R\$440.357,50 (quatrocentos e quarenta mil trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e sete centavos). - Dou Fé. - Perdizes, 10 de novembro de 2011. - A Oficiala:

R.9 - Matrícula 2960 - Protocolo 42781 - 04.05.2012 - **PENHORA** - Nos termos da Certidão para Inscrição de Penhora de 26.04.2012, devidamente assinada por Maria Abadia Cardoso Oliveira, Escrivã Judicial Substituta da Secretaria do Juízo desta Comarca de Perdizes (MG), arquivado sob o n.º 806/2012, referente aos autos da Carta Precatória n.º 0498.11.002708-9, oriunda da Comarca de São Paulo (SP), extraída da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL n.º 583.00.2011.197750-9, movida por DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA e em face de MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., LUIZ ANTÔNIO FERREIRA TELLES, ROSE EMILIA DIAS TELLES e WASHINGTON LUIZ MENDES, foi determinado o registro da inscrição da penhora sobre o imóvel objeto desta Matrícula, para cobrança da dívida no valor inicial de R\$1.459.764,89 (um milhão, quatrocentos, cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), tudo de acordo com o referido despacho proferido em 25.04.2012. - Dou Fé. - Perdizes, 07 de maio de 2012. - A Oficiala:

Continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2YBG-TPL6V-84ELZ-FAK5G>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08:00. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA
2960

FICHA
2

VERSO

Kelsem Ricardo Rios Lima
Oficial Jure
1ª Delegacia

R-10-2960 - 20/02/2014 - Protocolo: 48212 - 19/02/2014

PENHORA - Nos termos da Certidão para inscrição de Penhora de 26.04.2013, devidamente assinada por Maria Abadia Cardoso Oliveira, Escrivã Judicial da Secretaria do Juízo desta Comarca, arquivado sob o n.º 48.212/2014, referente ao Processo n.º 0498.11.002461-5, da Ação de execução, movida por **CHEMURA INDÚSTRIA E QUÍMICA DO BRASIL** contra **MENDES FERREIRA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA.** foi determinado a inscrição da penhora sobre o imóvel objeto desta Matrícula, sendo o valor da execução é de R\$ 440.357,50 (quatrocentos e quarenta mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), ficando o executado constituído fiel depositário, tudo de acordo com o r. despacho proferido em 22.04.2013. Ato: 4527, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 32,61. Valor do Recome: R\$ 1,96. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 45,33. - Dou Fé. - FRAA. - O Oficial, Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-11-2960 - 23/01/2018 - Protocolo: 58151 - 22/01/2018

PENHORA - Proceder-se a este registro, conforme Certidão para Inscrição de Penhora, datado de 14 de novembro de 2017, da Vara Única desta Comarca de Perdizes/MG, assinado pela Escrivã judicial Maria Abadia Cardoso de Oliveira, expedido dos autos n.º 0498.12.000143-9, em que a requerente, J. Ercílio De Oliveira Advogados, CNPJ/MF 06.000.800/0001-99, move contra Luiz Antônio Ferreira Telles, CPF: 071.425.518-10, para constar que a parte que ele detém no imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorada**, para garantir uma dívida no valor de R\$ 4.718,87. Cópia do documento encontram-se arquivado sob o n.º 58.151/2018. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 40,20. Recome: R\$ 2,41. TFJ: R\$ 13,26. Total: R\$ 55,87. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 16,26. Recome: R\$ 0,96. TFJ: R\$ 5,40. Total: R\$ 22,62. - Dou Fé. - RNRLO. - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-12-2960 - 16/08/2023 - Protocolo: 70482 - 21/07/2023

PENHORA - Proceder-se a este registro, conforme Certidão para Inscrição de Penhora, datado de 12 de julho de 2023, da Vara Única desta Comarca de Perdizes/MG, assinado pela gerente se secretária Iara da Silva Dias, expedido dos autos n.º 0024615.95.2011.8.13.0498, em que a exequente CHEMURA INDÚSTRIA QUÍMICA DO BRASIL LIMITADA e o executada MENDES FERREIRA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES e outros (4), para constar que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado**, sendo o valor da causa de R\$ 440.357,50, distribuição em 13/12/2021. Cópia do documento encontram-se arquivado sob o n.º 70.482/2023. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 62,27. Recome: R\$ 3,74. TFJ: R\$ 20,54. ISS: R\$ 1,87. Total: R\$ 88,42. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 25,17. Recome: R\$ 1,50. TFJ: R\$ 8,37. ISS: R\$ 0,75. Total: R\$ 35,79. N.º selo de consulta: GWL41875, código de segurança: 1878290451676058. - Dou Fé. - FRAA. - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-13-2960 - 28/08/2023 - Protocolo: 70686 - 23/08/2023

PENHORA - Proceder-se a este registro, a requerimento de J. Ercílio Oliveira Advogados - CNPJ: 06.000.800/0001-99, assinado por Adauto Nascimento Kaneyuki - OAB/SP: 198.905, instruído com Certidão para inscrição de Penhora, datado de 12 de julho de 2023, expedida pela Vara Única desta Comarca de Perdizes/MG, assinado eletronicamente por Iara Silva Dias, expedido dos autos n.º 0024615-95.2011.8.13.0498, em que a exequente, Chemtura Industria Química do Brasil Ltda, move contra o(s) requerido(s), Mendes Ferreira Ferreira Comércio e Representações Ltda e Outros, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado**. Foi atribuída a causa o valor de R\$ 440.357,50. Os documentos foram arquivados nesta serventia encontram-se arquivados nesta serventia sob o n.º 70.686/2023. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 62,27. Recome: R\$ 3,74. TFJ: R\$

Continua na ficha 3

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2YBG-TPL6V-84ELZ-FAK5G>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08:58. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj-ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

2960

FICHA

3



**REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES-MG**

CNM: 039164.2.0002960-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial: *Kelsem Ricardo Rios Lima*

20,54. ISS: R\$ 1,87. Total: R\$ 88,42. Ato: 8101, quantidade Ato: 1.
Emolumentos: R\$ 8,39. Recomepe: R\$ 0,50. TFJ: R\$ 2,79. ISS: R\$ 0,25. Total:
R\$ 11,93. Selo de consulta: GWL43807, código de segurança:
413890861738313.. - Dou Fé. - RNRLO. - O Oficial, Kelsem Ricardo Rios
Lima: _____.

AV-14-2960 - 31/08/2023

CORREÇÃO DO EXEQUENTE NA PENHORA DO R.13 - Procede-se a esta averbação, de
ofício, nos termos do art.213, I, "a" da Lei Federal 6.015/1973 para
corrigir equívoco cometido no registro da penhora registrada sob o R.13
acima e **constar, corretamente, que a referida penhora foi constituída em
favor dos patronos do exequente J. Ercilio de Oliveira Advogados, inscrita
no CNPJ: 06.000.800/0001-99, para cobrança da dívida de honorários
advocaticios no valor de R\$ 195.993,75(cento e noventa e cinco mil
novecentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos), atualizada
em 13/10/2022, mantidos inalterados todos os demais elementos do mesmo.
Sem emolumentos nos termos do art. 10, § 2º da Lei Estadual nº
15.424/2004. Documento arquivado sob o nº 70.686/2023. - Dou Fé. - RNRLO.
- O Oficial, Kelsem Ricardo Rios Lima: _____.**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2YBG-TPL6V-84ELZ-FAK5G>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08
ir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRd6.



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2YBG-TPL6V-84ELZ-FAK5G>

Esta certidão é plenamente válida tanto em ambiente virtual, com circulação digital, quanto em ambiente físico, se impressa, conforme expressamente disciplinado pelo art. 19, § 5º da Lei Federal 6.015/1973. Negar fé a documento público constitui-se em ato ilícito, sujeito o infrator às penalidades legais. Sua autenticidade poderá ser conferida pelo QR CODE constante da mesma, conforme regulamentação do CNJ – Conselho Nacional de Justiça. O selo eletrônico desta certidão, sob fiscalização do TJMG, poderá ser consultado no endereço eletrônico <https://selos.tjmg.jus.br>. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 1, atribuição: Imóveis, localidade: Perdizes. Nº selo de consulta: HBZ22933, código de segurança : 2255257173942947. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,92. Recome: R\$ 1,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,33. ISS: R\$ 0,75. Total: R\$ 36,49. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". **Esta certidão tem validade de 30 dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto nº 93.240/86. Em razão da publicação dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/22, CERTIFICO que: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições. Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **Certidão assinada eletronicamente pelo Oficial Titular Kelsem Ricardo Rios Lima, CPF 027.489.976-03 e/ou pela Oficiala Substituta Raquel Natália Rios Lima Oliveira, CPF 047.435.546-24. Perdizes, 27 de setembro de 2023.****

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08 .br
ir o original, acesse o site <https://esaj.tjmg.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.

Anexo VIII

Certidão de Inteiro Teor – Mat. N° 8.768





Valide aqui a certidão.

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Perdizes – Estado de Minas Gerais
Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 387, Térreo, Centro, Perdizes/MG
CEP 38.170-000 Tel.(34) 3663-1377 e-mail: criperdizes@gmail.com



CERTIDÃO ELETRÔNICA DE INTEIRO TEOR

Kelsem Ricardo Rios Lima, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes, Estado de Minas Gerais, no pleno exercício de sua delegação, na forma da lei, e especialmente com fundamento no art. 19, § 5º da Lei Federal 6.015/1973 (redação dada pela Lei Federal 14.382/2022), **CERTIFICA** que revendo o acervo registral a seu cargo, no **Livro 2 - Registro Geral**, sob o **Código Nacional de Matrícula 039164.2.0008768-25**, consta(m) o(s) seguinte(s) ato(s), que está(ão) devidamente conferido(s) e assinado(s) nos originais sob minha guarda, a saber:

NCM: 039164.2.0008768-25

MATRÍCULA	FICHA
8768	001

REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES (MG)

Perdizes, 11 de julho de 2002.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Oficiala: MARIA APARECIDA FRANCO

Imóvel - Uma gleba terras de cultura e campos, situada na Fazenda Taquaral, neste Município e Comarca de Perdizes, com a área total de 79,44,99ha., sendo 11,19,11ha. de terras de cultura de 2ª, ocupadas em reserva Permanente, 15,89,00ha. de terras de cultura de 2ª, ocupadas em Reserva Legal, 38,25,02ha. de terras de cultura de 1ª, ocupadas em mata nativa e 14,11,86ha. de terras de campos de 1ª, ocupadas em vegetação nativa, dentro dos seguintes limites e confrontações: "A descrição perimétrica do imóvel, tem-se início no vértice 1, a beira da Vertente, nas coordenadas geográficas, Latitude: 19º33'43,16"S e Longitude: 47º19'14,93"W e coordenadas UTM: N7.835.328,5084 e E256.513,4894 de acordo com o Datum SAD-69 na Zona 23S, com rumos referenciados ao Norte Verdadeiro. Deste vértice segue pela vertente no sentido da jusante, confrontando com Edmo Mesquita Filho por uma extensão de 292,60m até o vértice 2, deste segue pelo Córrego Cafundó no sentido da jusante confrontando com José Reinaldo da Cunha por uma extensão de 471,41 m até o vértice 3, deste segue pelo mesmo córrego no sentido da jusante, confrontando com Manoel da Cruz por uma extensão de 1419,32m até o vértice 4, deste segue por um vale e vertente no sentido da montante, confrontando com José do Carmo Borges por uma extensão de 877,04m até o vértice 4, deste segue por uma pequena vertente no sentido da montante ainda confrontando com José do Carmo Borges por uma extensão de 154,71m até o vértice 5, deste segue em divisa natural confrontando com o próprio Luís Antônio Ferreira Telles, no rumo e distância de SW86º28'00" por 800,77m até o vértice 1, onde teve início esta descrição". INCRA: 000019.771333-0. Denominação: Taquaral; Indicação para localização: Estrada da Mata KM 6 a esquerda. Município: Perdizes (MG). Forma de detenção: Propriedade. Mod. Rural (ha.): 40,0. N. Mod. Rurais: 0,73. Mod. Fiscal (ha.): 35. N. Mod. Fiscais: 1,03. F. Min. Parc. (ha.): 2,0. Classificação do Imóvel: Pequena Propriedade Produtiva. Área Total (ha.): 36,2. Área Registrada (ha.): 36,2. Número do Imóvel na Receita Federal: 4833227-5. INCRA: 000035.903868-2. Denominação: Fazenda Taquaral; Indicação para localização: Estrada da Mata KM 6. Município: Perdizes (MG). Forma de detenção: Propriedade. Mod. Rural (ha.): 25,5. N. Mod. Rurais: 1,10. Mod. Fiscal (ha.): 35. N. Mod. Fiscais: 1,23. F. Min. Parc. (ha.): 2,0. Classificação do Imóvel: Pequena Propriedade Produtiva. Área Total (ha.): 43,1. Área Registrada (ha.): 43,1. Número do Imóvel na Receita Federal: 4061045-4. Memorial descritivo elaborado pelo topógrafo, José Roberto Silva - CREA número 12.492-TD. Proprietários: LUIS ANTONIO FERREIRA TELLES, engenheiro agrônomo, RG: 16.591.239-X-SSP/SP, CPF 071.425.518-10 e sua mulher, ROSE EMILIA DIAS TELLES, secretária, RG: MG-8.072.861-SSP/MG, CPF 921.713.036-20, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados na Rua José Velasco de Oliveira nº 485, nesta cidade. Registros Anteriores: R.2 das Matrículas 2753 e 2961, abertas em 10.06.92 e 10.11.92. - A Oficiala: *Francisco*

Av.1 - Matrícula 8768 - Protocolo 17452 - 10.07.2002 - Procedeu-se a esta averbação, nos termos do Requerimento de 03.07.2002, arquivado sob o nº 032/2002, para constar que o proprietário Luís Antônio Ferreira Telles, já qualificado, requereu a unificação do imóvel da Matrícula 2753 ao da Matrícula 2961 passando o todo, assim formado, a constituir o imóvel objeto da presente Matrícula, com a área de 79,44,99ha. - Dou Fê. - Perdizes, 11 de julho de 2002. - A Oficiala: *Francisco*

Av.2 - Matrícula 8768 - Protocolo 17453 - 10.07.2002 - Procedeu-se a esta averbação, segundo teor do Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, datado de 14.06.2002, expedido pelo Instituto Estadual de Florestas e respectivo mapa, arquivados sob o nº 390/2002, para constar que Luís Antônio Ferreira Telles e sua mulher, Rose Emilia Dias Telles, já qualificados, declararam perante a Autoridade Florestal que parte deste imóvel, correspondente a 15,89,00 ha., com vegetação nativa em mata se localiza a NW conforme descrição a seguir: "A descrição perimétrica da Gleba destinada a Reserva Legal, tem início no vértice 1, a beira

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEVMX-E6C3P-PQJ9L-NX4QY>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08
 ir o original, acesse o site <https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdf6.



Valide aqui a certidão.

CNM: 039164.2.0008768-25

MATRÍCULA
8768

FICHA
001
VERSO

da projeção da Reserva Permanente, nas coordenadas geográficas, Latitude: 19°33'39,77"S e Longitude: 47°19'04,89"W e coordenadas UTM: N7.835.436,7807 e E256.804,8266 de acordo com o Datum SAD-69 na Zona 23S, com rumos referenciados ao Norte Verdadeiro. Deste vértice segue pém divisa natural, confrontando com o próprio imóvel, nos rumos e distâncias de NW10°55'42" por 179,58m; NW17°19'37" por 227,84m; NE54°38'19" por 353,99m e NE09°55'09" por 273,88m, passando pelos vértices 2; 3; 4 e 5, deste segue pela projeção da Reserva Permanente acima do Córrego Cafundó e Vertente nos rumos médios e distâncias de SW71°18'51" por 51,72m; SW48°23'17" por 56,73m; SW42°00'00" por 203,14m; SW49°32'49" por 200,20m; SW18°59'57" por 32,97m; SW50°01'00" por 26,87m; SW14°07'49" por 89,01m; SW41°43'03" por 48,48m; SW16°40'24" por 38,74m; SW29°41'32" por 57,78m; SW38°55'29" por 36,00m; SE09°54'35" por 22,04m; SW23°04'12" por 53,25m; SE45°40'17" por 105,80m; SE02°50'33" por 57,86m; SE70°11'57" por 130,95m; NE73°12'49" por 63,99m e SE68°22'19" por 51,01m, passando respectivamente pelos vértices 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21 e 22 até o vértice 1, onde teve início esta descrição", fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser com autorização do órgão competente. Foram apresentados o CCIR 98/99 e comprovantes de pagamento do ITR 97/2001, dos quais encontram-se cópias já arquivadas sob os números 148 e 149/2001. - Dou Fé. - Perdizes, 11 de julho de 2002. - A Oficiala:

Av.3 - Matrícula 8768 - Protocolo 18401 - 24.10.02 - Procedese a esta averbação, nos termos da Escritura Pública datada de 22.10.02, lavrada nas folhas 170, Livro 023, do Tabelionato de Notas da cidade de Pedrinópolis(MG), para constar que os proprietários venderam 50,82,00ha. deste imóvel para Oliveiros José da Silva, conforme Matrícula 8833, ficando o remanescente com 28,62,99ha. - Dou Fé. - Perdizes, 29 de outubro de 2002. - A Oficiala:

Av.4 - Matrícula 8768 - Protocolo 41589 - 14.10.2011 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Procedese a esta averbação, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, alterada pela Lei 11.382/2006 e segundo teor da Certidão de 04.10.2011, que fica arquivada na Pasta de Mandados sob o n.º 765/11, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial n.º 583.00.2011.197750-9/000000-000, devidamente assinada pelo Supervisor de Serviço, Luiz Osório Gomes de Lima, da 36ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo (SP), em que são partes, DOW AGROSCIENCES INDUSTRIA LTDA, CNPJ 47.180.625/0001-46 e MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., CNPJ 71.174.098/0001-41, CLAUDIA MARIA MENDES, CPF 393.420.186-53, LUIZ ANTÔNIO FERREIRA TELLES, CPF 071.425.518-10; ROSE EMILIA DIAS TELLES, CPF número 921.713.036-20 e WASHINGTON LUIZ MENDES, CPF 366.410.906-63 para noticiar que o executado esta sendo processado no citado feito, sendo que o valor da causa é de R\$1.459.764,89 (um milhão, quatrocentos, cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos). - Dou Fé. - Perdizes, 19 de outubro de 2011. - A Oficiala:

Av.5 - Matrícula 8768 - Protocolo 41763 - 08.11.2011 - **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Procedese a esta averbação, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, alterada pela Lei 11.382/2006 e segundo teor da Certidão de 08.11.2011, que fica arquivada na Pasta de Mandados sob o n.º 768/2011, referente à Ação de Execução n.º 0498.11.002461-5, devidamente assinada pela Escrivã Judicial, Maria Abadia Cardoso Oliveira, em que são partes, CHEMTURA INDUSTRIA QUÍMICA DO BRASIL LTDA. e CLAUDIA MARIA MENDES, CPF 393.420.186-53, LUIZ ANTÔNIO FERREIRA TELLES, CPF 071.425.518-10, MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., CNPJ 71.174.098/0001-41, ROSE EMILIA DIAS TELLES, CPF 921.713.036-20 e WASHINGTON LUIZ MENDES, CPF 366.410.906-63, para noticiar que os executados estão sendo processados no citado feito, sendo que o valor da causa é de R\$440.357,50 (quatrocentos e quarenta mil trezentos e cinquenta e

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEVMX-E6C3P-PQJ9L-NX4QY>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Ir ao original, acesse o site <https://esaj.ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.

Valide aqui
a certidão.

CNM: 039164.2.0008768-25

MATRÍCULA

8768

FICHA

002

REGISTRO DE IMÓVEIS
PERDIZES (MG)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Perdizes, 11 de julho de 2002.

Oficiala: Janeth Gomes de Oliveira Gallo

sete reais e cinquenta centavos). - Dou Fé. - Perdizes, 10 de novembro de 2011. - A Oficiala:

R.6 - Matrícula 8768 - Protocolo 42781 - 04.05.2012 - **PENHORA** - Nos termos da Certidão para Inscrição de Penhora de 26.04.2012, devidamente assinada por Maria Abadia Cardoso Oliveira, Escrivã Judicial Substituta da Secretaria do Juízo desta Comarca de Perdizes (MG), arquivado sob o n.º 806/2012, referente aos autos da Carta Precatória n.º 0498.11.002708-9, oriunda da Comarca de São Paulo (SP), extraída da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL n.º 583.00.2011.197750-9, movida por DOW AGROSCIÊNCIAS INDUSTRIAL LTDA e em face de MENDES FERREIRA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., LUIZ ANTÔNIO FERREIRA TELLES, ROSE EMILIA DIAS TELLES e WASHINGTON LUIZ MENDES, foi determinado o registro da **inscrição da penhora sobre o imóvel objeto desta Matrícula**, para cobrança da dívida no valor inicial de R\$1.459.764,89 (um milhão, quatrocentos, cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), tudo de acordo com o referido despacho proferido em 25.04.2012. - Dou Fé. - Perdizes, 07 de maio de 2012. - A Oficiala:

R-7-8768 - 23/01/2018 - Protocolo: 58151 - 22/01/2018

PENHORA - Procede-se a este registro, conforme Certidão para Inscrição de Penhora, datado de 14 de novembro de 2017, da Vara Única desta Comarca de Perdizes/MG, assinado pela Escrivã judicial Maria Abadia Cardoso de Oliveira, expedido dos autos n.º 0498.12.000143-9, em que a requerente, J.Ercílio De Oliveira Advogados, CNPJ/ME 06.000.800/0001-99, move contra Luiz Antônio Ferreira Telles, CPF: 071.425.518-10, para constar que a parte que ele detém no imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorada**, para garantir uma dívida no valor de R\$ 4.718,87. Cópia do documento encontram-se arquivado sob o n.º 58.151/2018. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 40,20. Recomepe: R\$ 2,41. TFJ: R\$ 13,26. Total: R\$ 55,87. Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R\$ 16,26. Recomepe: R\$ 0,96. TFJ: R\$ 5,40. Total: R\$ 22,62. - Dou Fé. - RNRLO. - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-8-8768 - 16/08/2023 - Protocolo: 70482 - 21/07/2023

PENHORA - Procede-se a este registro, conforme Certidão para Inscrição de Penhora, datado de 12 de julho de 2023, da Vara Única desta Comarca de Perdizes/MG, assinado pela gerente se secretária Iara da Silva Dias, expedido dos autos n.º 0024615.95.2011.8.13.0498, em que a exequente CHENTURA INDÚSTRIA QUIMICA DO BRASIL LIMITADA e o executada MENDES FERREIRA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES e outros (4), para constar que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado**, sendo o valor da causa de R\$ 440.357,50, distribuição em 13/12/2021. Cópia do documento encontram-se arquivado sob o n.º 70.482/2023. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 62,27. Recomepe: R\$ 3,74. TFJ: R\$ 20,54. ISS: R\$ 1,87. Total: R\$ 88,42. N.º selo de consulta: GWL41875, código de segurança: 1878290451676058. - Dou Fé. - FRAA. - O Oficial: Kelsem Ricardo Rios Lima:

R-9-8768 - 28/08/2023 - Protocolo: 70686 - 23/08/2023

PENHORA - Procede-se a este registro, a requerimento de J. Ercílio Oliveira Advogados - CNPJ: 06.000.800/0001-99, assinado por Adauto Nascimento Kaneyuki - OAB/SP: 198.905, instruído com Certidão para inscrição de Penhora, datado de 12 de julho de 2023, expedida pela Vara Única desta Comarca de Perdizes/MG, assinado eletronicamente por Iara Silva Dias, expedido dos autos n.º 0024615-95.2011.8.13.0498, em que a exequente, Chemtura Industria Química do Brasil Ltda, move contra o(s) requerido(s), Mendes Ferreira Ferreira Comércio e Representações Ltda e Outros, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, **foi penhorado**. Foi atribuída a causa o valor de R\$ 440.357,50. Os documentos foram arquivados nesta serventia encontram-se arquivados nesta serventia sob o

Continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEVMX-E6C3P-PQJ9L-NX4QY>

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj-ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.



Valide aqui a certidão.

CNM: 039164.2.0008768-25

MATRÍCULA
8768

FICHA
2 VERSO


Kelson Ricardo Rios Lima
Oficial Titular
CRM Perdigoes/MG

CNM: 039164.2.0008768-25

nº 70.686/2023.Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 62,27. Recome: R\$ 3,74. TFJ: R\$ 20,54. ISS: R\$ 1,87. Total: R\$ 88,42. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,39. Recome: R\$ 0,50. TFJ: R\$ 2,79. ISS: R\$ 0,25. Total: R\$ 11,93. Nº selo de consulta: GWL43807, código de segurança: 4138908617383773.. - Dou Fé. - RNRLO. - O Oficial, Kelson Ricardo Rios Lima:

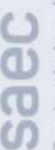
AV-10-8768 - 31/08/2023

CORREÇÃO DO EXEQUENTE NA PENHORA DO R.9 - Proceder-se a esta averbação, de ofício, nos termos do art.213, I, "a" da Lei Federal 6.015/1973 para corrigir equívoco cometido no registro da penhora registrada sob o R.9 acima e constar, corretamente, que a referida penhora foi constituída em favor dos patronos do exequente J. Ercilio de Oliveira Advogados, inscrita no CNPJ: 06.000.800/0001-99, para cobrança da dívida de honorários advocatícios no valor de R\$ 195.993,75 (cento e noventa e cinco mil novecentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos), atualizada em 13/10/2022, mantidos inalterados todos os demais elementos do mesmo. Sem emolumentos nos termos do art. 10, § 2º da Lei Estadual nº 15.424/2004. Documento arquivado sob o nº 70.686/2023. - Dou Fé. - RNRLO. - O Oficial, Kelson Ricardo Rios Lima:

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEVMX-E6C3P-PQJ9L-NX4QY>



Documento assinado digitalmente



Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08 g.br. Para acessar o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRdr6.



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEVMX-E6C3P-PQJ9L-NX4QY>

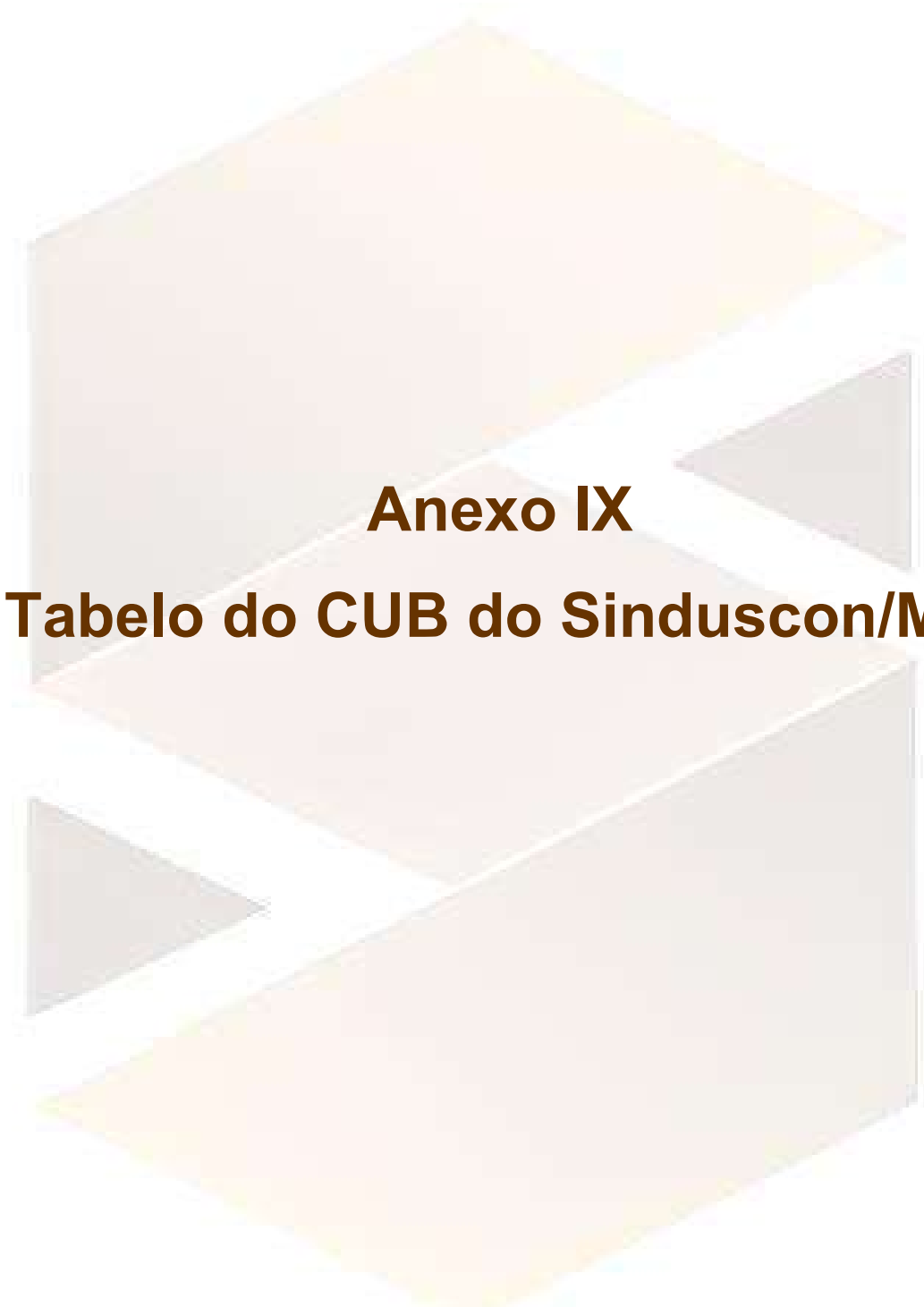
Esta certidão é plenamente válida tanto em ambiente virtual, com circulação digital, quanto em ambiente físico, se impressa, conforme expressamente disciplinado pelo art. 19, § 5º da Lei Federal 6.015/1973. Negar fé a documento público constitui-se em ato ilícito, sujeito o infrator às penalidades legais. Sua autenticidade poderá ser conferida pelo QR CODE constante da mesma, conforme regulamentação do CNJ – Conselho Nacional de Justiça. O selo eletrônico desta certidão, sob fiscalização do TJMG, poderá ser consultado no endereço eletrônico <https://selos.tjmg.jus.br>. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 1, atribuição: Imóveis, localidade: Perdizes. Nº selo de consulta: HBZ22934, código de segurança : 6880695198231094. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,92. Recomepe: R\$ 1,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,33. ISS: R\$ 0,75. Total: R\$ 36,49. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". **Esta certidão tem validade de 30 dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto nº 93.240/86. Em razão da publicação dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/22, CERTIFICO que: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições. Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **Certidão assinada eletronicamente pelo Oficial Titular Kelsem Ricardo Rios Lima, CPF 027.489.976-03 e/ou pela Oficiala Substituta Raquel Natália Rios Lima Oliveira, CPF 047.435.546-24. Perdizes, 27 de setembro de 2023.****

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/12/2023 às 15:08:58. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.tjmg.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0197750-21.2011.8.26.0100 e código FeNdRd6.



Anexo IX
Tabelo do CUB do Sinduscon/MG





Anexo X
Tabela de Ross-Heidecke



Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

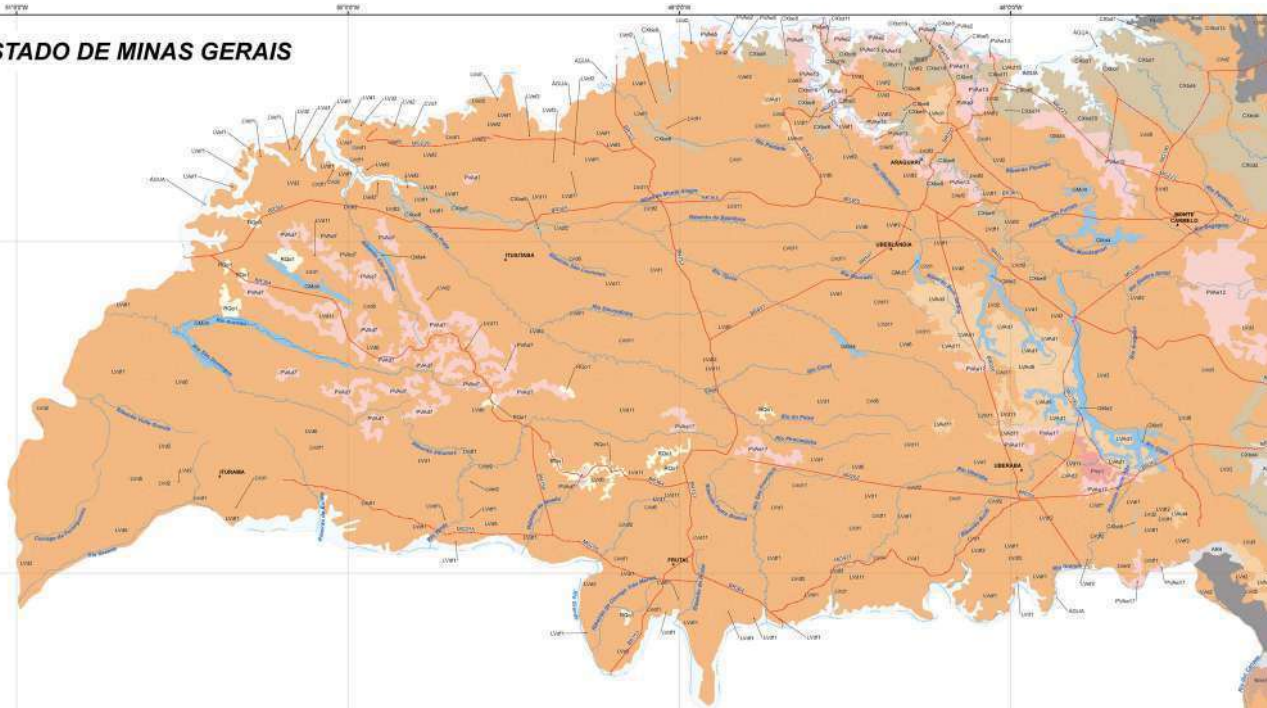




Anexo XI
Mapa Pedológico de Minas Gerais



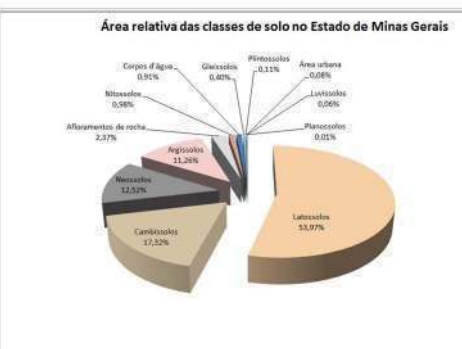
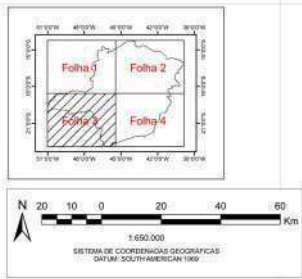
MAPA DE SOLOS DO ESTADO DE MINAS GERAIS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA
UNIVERSIDADE FEDERAL DE LAVRAS

SOLOS UFV
LAB
UFPA
DCS

feam
GOVERNO DE MINAS
SECRETARIA DE ESTADO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA E ENSINO SUPERIOR
FUNDAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE
FUNDAÇÃO CENTRO TECNOLÓGICO DE MINAS GERAIS
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E SERVIÇOS TECNOLÓGICOS
SETOR DE RECURSOS DA TERRA



Área total das unidades mapeáveis

Descrição	Área (km²)	Porcentagem
Corpos d'água	236.184,12	38,89%
Latossolo vermelho-amarelo distrotrófico	129.422,58	21,36%
Cambissolo háptico distrotrófico	30.789,90	5,24%
Neossolo trófico distrotrófico	42.349,25	7,23%
Argissolo vermelho-amarelo eutrófico	26.248,28	4,40%
Cambissolo háptico eutrófico	12.023,25	2,03%
Argissolo vermelho-amarelo distrotrófico	34.203,81	5,82%
Alfarramento de rocha	11.027,03	1,79%
Neossolo quartário distrotrófico	32.186,72	5,39%
Argissolo vermelho-amarelo eutrófico	11.183,28	1,87%
Neossolo háptico eutrófico	30.345,23	5,14%
Latossolo amarelo distrotrófico	9.585,83	1,61%
Argissolo vermelho distrotrófico	9.406,04	1,59%
Latossolo vermelho eutrófico	7.541,97	1,27%
Neossolo háptico distrotrófico	4.261,98	0,72%
Latossolo vermelho-amarelo eutrófico	5.583,03	0,94%
Corpos d'água	5.360,96	0,91%
Neossolo háptico eutrófico	2.626,48	0,43%
Cambissolo háptico distrotrófico	2.427,96	0,40%
Neossolo vermelho-amarelo eutrófico	2.238,19	0,37%
Argissolo melânico distrotrófico	1.488,28	0,25%
Neossolo trófico distrotrófico	701,09	0,12%
Neossolo trófico eutrófico	701,09	0,12%
Neossolo quartário eutrófico	677,37	0,11%
Neossolo háptico distrotrófico	669,20	0,11%
Distrotrófico argiloso distrotrófico	646,11	0,11%
Argissolo háptico distrotrófico	646,11	0,11%
Área urbana	495,19	0,08%
Cambissolo háptico	451,90	0,08%
Latossolo vermelho-amarelo	378,29	0,06%
Neossolo háptico háptico	181,41	0,03%
Planossolo háptico eutrófico	83,03	0,01%
TOTAL	607.114,99	100%

LEGENDA

Posição elemento de associação	Posição elemento de associação	Posição elemento de associação
Água	LMA Latossolo amarelo distrotrófico	PVd Argissolo vermelho distrotrófico
Corpos d'água	LVA Latossolo vermelho-amarelo distrotrófico	PVe Argissolo vermelho eutrófico
Alfarramento rochoso	LVD Latossolo vermelho distrotrófico	RLd Neossolo háptico distrotrófico
Área urbanizada	LVE Latossolo vermelho eutrófico	RLh Neossolo háptico distrotrófico
CKd Cambissolo háptico Tb distrotrófico	LWd Latossolo vermelho-amarelo eutrófico	RLe Neossolo háptico eutrófico
CKh Cambissolo háptico Tb eutrófico	NAd Neossolo quartário distrotrófico	RLu Neossolo háptico eutrófico
Chd Cambissolo háptico Tb distrotrófico	NVd Neossolo quartário eutrófico	RDh Neossolo quartário háptico distrotrófico
Chh Cambissolo háptico Tb eutrófico	NXd Neossolo háptico distrotrófico	RDu Neossolo quartário háptico eutrófico
FTd Planossolo argiloso distrotrófico	PVd Argissolo vermelho-amarelo distrotrófico	SXd Neossolo háptico distrotrófico
FTe Planossolo argiloso eutrófico	PVe Argissolo vermelho-amarelo eutrófico	SXe Neossolo háptico eutrófico
GMd Gleissolo melânico Tb distrotrófico	PVh Argissolo vermelho-amarelo distrotrófico	TCd Latossolo vermelho distrotrófico
GMh Gleissolo melânico Tb eutrófico		

Como citar este mapa: UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA; FUNDAÇÃO CENTRO TECNOLÓGICO DE MINAS GERAIS; UNIVERSIDADE FEDERAL DE LAVRAS; FUNDAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE. Mapa de solos do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte: Fundação Estadual do Meio Ambiente, 2010.