

ANEXO I - AUTO DE ARRECADAÇÃO COMPLEMENTAR E AVALIAÇÃO

1. Imóvel: TERRENOS

Matrículas: **4.547 e 4.516**

REF.	NOMENCLATURA	ÁREA (m ²)	TIPO	PROPRIEDADE	MATRÍCULA	LOGRADOURO	CIDADE	VALOR DA AVALIAÇÃO
1	LOTES 12 e 13	1.083,75	TERRENO	PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S.A	4.547	Quadra 4 - Lobo Leite	CONGONHAS/MG	303.000,00
1	LOTES 14 e 15	1.201,57	TERRENO	PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S.A	4.516	Quadra 4 - Lobo Leite	CONGONHAS/MG	336.000,00
Total da Avaliação								639.000,00

As informações sobre áreas e propriedade do imóvel foram obtidas a partir das matrículas nº 4.516 e 4.547 do Registro de Imóveis de Congonhas – Minas Gerais. Além disso, todas as descrições dos imóveis, incluindo fotos e valores avaliados, estão detalhadas nos Laudos de Avaliações, conforme apresentado a seguir.

Solicitante/Proprietário: Falência do Grupo Clarindo - Pneusola

Tipo: Imóveis Urbanos (Terrenos)

Laudo de Avaliação Nº 24 8282

**Endereço: Lotes 12, 13, 14 e 15 - Quadra 04 - Lobo Leite - Congonhas - MG -
Matrículas 4.516 e 4.547**



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	5
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	6
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	6
2.3. METODOLOGIA	7
2.3.1. Premissas	7
2.3.2. Vistoria	7
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	8
3. VISTORIA	10
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	10
3.1.1. Localização	10
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	12
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	13
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	14
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	15
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	17
5.1.1. Valor de Terreno	17
5.1.2. Valor das Edificações	21
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	22
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	26
6. CONCLUSÃO	27
7. ENCERRAMENTO	28

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Falência do Grupo Clarindo - Pneusola
--------------------	---------------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Lotes 12, 13, 14 e 15 - Quadra 04 - Lobo Leite - Congonhas - MG - Matrículas 4.516 e 4.547															
Tipo:	Imóvel Urbano															
Uso:	Terrenos															
Área Terreno:	<table border="1"><thead><tr><th>Matrícula</th><th>Lote</th><th>Área (m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>4516</td><td>14</td><td>601,57</td></tr><tr><td>4516</td><td>15</td><td>600,00</td></tr><tr><td>4547</td><td>12</td><td>528,16</td></tr><tr><td>4547</td><td>13</td><td>555,59</td></tr></tbody></table>	Matrícula	Lote	Área (m ²)	4516	14	601,57	4516	15	600,00	4547	12	528,16	4547	13	555,59
Matrícula	Lote	Área (m ²)														
4516	14	601,57														
4516	15	600,00														
4547	12	528,16														
4547	13	555,59														
Área Construída:	Desconsiderada, as possíveis existentes estão em péssimas condições.															
Proprietário:	Falência do Grupo Clarindo - Pneusola															
Finalidade:	Avaliação Patrimonial															
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda															
Data base:	Junho/2024															

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrículas 4.516 e 4.547 do Registro de Imóveis de Congonhas - MG e Informações Municipais referente à planta do loteamento para exata localização do imóvel.

VALORES APURADOS

VM - VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

Matrícula 4.516 (Lotes 14 e 15)

VM - R\$ 336.000,00

(trinta e seis mil reais)

Matrícula 4.547 (Lotes 12 e 13)

VM - R\$ 303.000,00

(trezentos e três mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/MÉDIO**

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial/residencial, localizados nos Lotes 12, 13, 14 e 15 - Quadra 04 - Lobo Leite - Congonhas - MG o **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhia em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foram fornecidos: Matrículas 4.516 e 4.547 do Registro de Imóveis de Congonhas - MG e Informações Municipais referente à planta do loteamento para exata localização do imóvel.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna, tendo sido executadas medições via *Google Earth*, para confirmações de áreas.

Custo Unitário para edificações - *Fonte Sinduscon - MG (Junho/2024)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE /2019.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”.

2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.*

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é “*Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data*”, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “**Método da quantificação de custo**”.

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra*”.

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de **Homogeneização dos Elementos**, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em **fatores de correção** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

Método Evolutivo “*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização*”.

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo “*identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos*”.

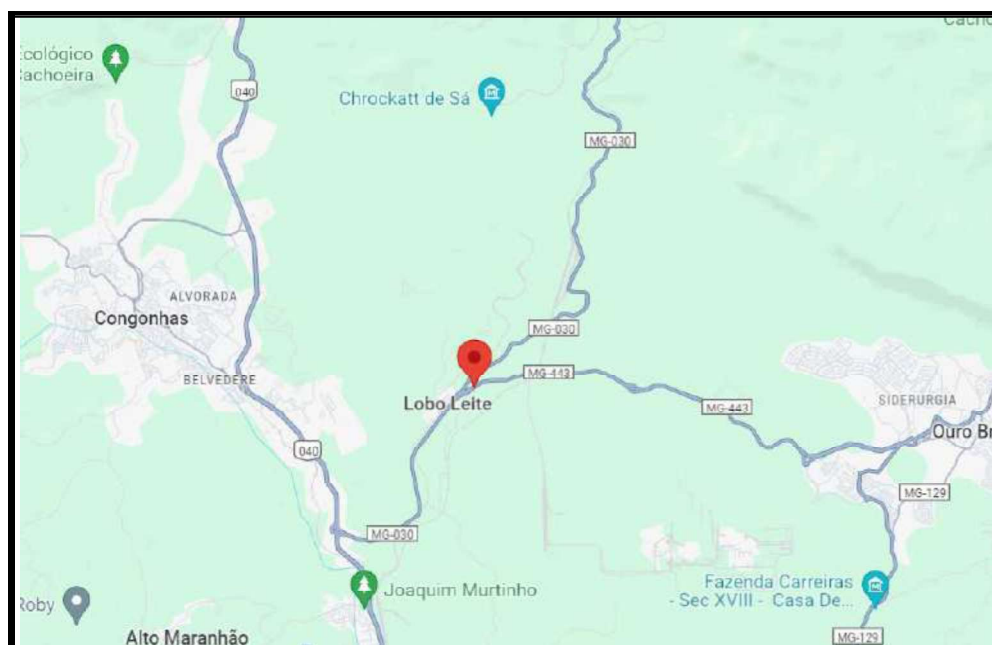
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

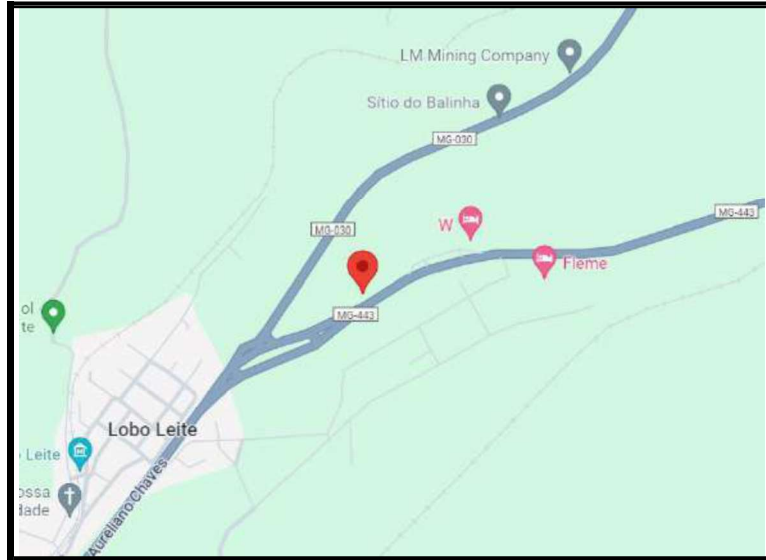
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

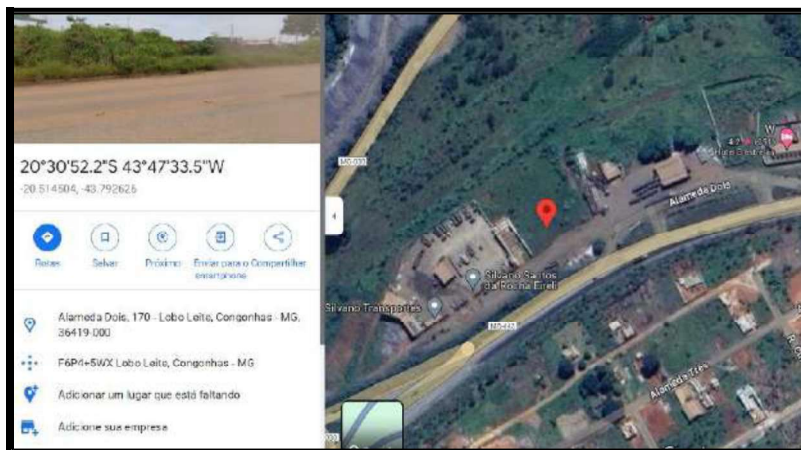
Os imóveis em estudo localizam-se nas Lotes 12, 13, 14 e 15 - Quadra 04 - Lobo Leite - Congonhas - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



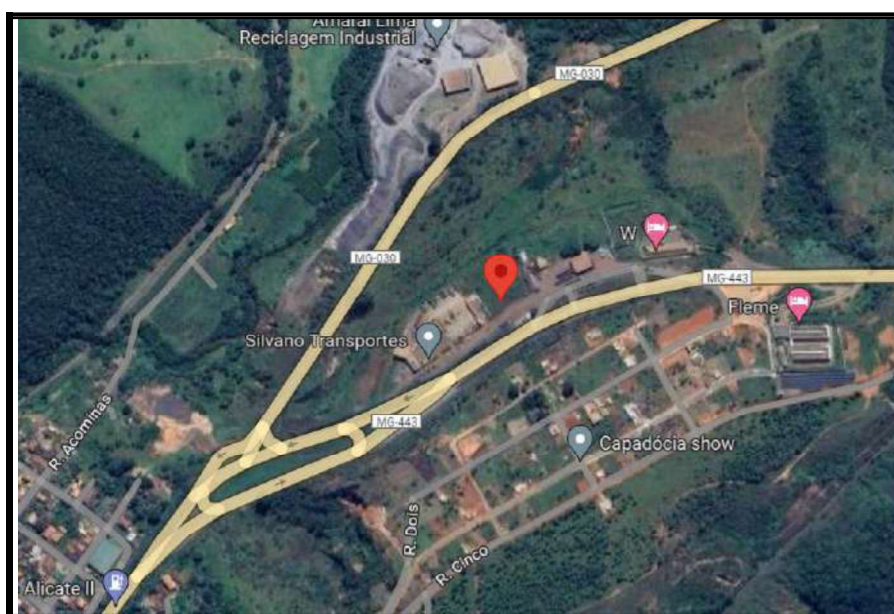
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-19.891446530433967, -44.050700488395364)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação comercial/residencial, feita de forma horizontal de baixa densidade, com a presença de comércios locais, residências unifamiliares, empresas e proximidade com a rodovia. O local apresenta padrão socioeconômico baixo, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana regular.



- Circunvizinhança -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

As Alamedas que dão acesso ao imóvel têm características de vias secundárias, sendo marginais da Rodovia MG-443, possui fluxo médio-baixo de veículos, pavimentação em asfalto em alguns trechos, pista de duplo sentido, topografia e traçado mistos. Apresenta condições regulares de tráfego, sem passeios laterais para pedestres em alguns trechos e iluminação pública.



- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

Os imóveis apresentam formato regular, com área de terreno de 2.285,32 e área construída desconsiderada, conforme Matrículas 4.516 e 4.547 do Registro de Imóveis de Congonhas - MG e Informações Municipais referente à planta do loteamento para exata localização do imóvel.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Urbano
Topografia Plano
Nivelamento: Ao nível

Homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS															
Comparativo	Fator Fonte	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)		
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Diferença de Área	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.	
1	0,90	5.000,00	1.200.000,00	-	216,00	1,10	1,000	119%	1,10	1,11	0,95	0,95	1,21	260,38	
2	0,90	500,00	150.000,00	-	270,00	1,05	1,000	-78%	0,83	1,17	0,95	0,95	0,94	253,44	
3	0,90	600,00	380.000,00	99.890,62	403,52	1,10	1,000	-74%	0,85	1,05	0,95	0,95	0,89	360,51	
4	0,90	256,22	235.000,00	102.108,56	426,94	1,10	1,000	-89%	0,76	1,05	0,90	0,95	0,76	324,77	
5	0,90	600,00	295.000,00	173.614,09	153,14	1,10	1,000	-74%	0,85	1,50	0,90	0,95	1,30	198,48	
Tratamento Estatístico															
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5											Valor do Imóvel	
Somatório	1.397,58	Soma Saneada:	1.397,58											Terreno	2.285,32
Média:	279,52	Média Saneada:	279,52											Unitário Homogeneizado:	279,52
Limite Inferior:	195,66	Desvio Padrão:	63,68											Unitário Adotado:	279,52
Limite Superior:	363,37	t. student	1,5332											Valor do Terreno: R\$	638.782,70
			Intervalo de Confiabilidade Inferior	235,85	-16%	Valor de Mercado									
			Intervalo de Confiabilidade Superior	323,18	16%	R\$ 638.780,00									

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial/residencial, no local dos Lotes 12, 13, 14 e 15 - Quadra 04 - Lobo Leite - Congonhas - MG.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 256,22 m² a 5.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região comercial/residencial, em uma marginal de tráfego médio, com a presença de comércios locais, infraestrutura completa e padrão econômico baixo.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (F_f). No caso em que foram negociados no passado, esse fator pode variar.

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Multiplas	1,10

- **FATOR TRANSPORTE:** também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- **FATOR ÁREA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência. Conforme as equações a seguir:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através do valor do terreno aplicando sobre o mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" somado ao valor das edificações.

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$.

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	2	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
<p>*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 16% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa de Custo Direto	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	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	1	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	2.285,32	279,52	638.782,70
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			638.782,70

- Resumo de Valores, área total somada

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS															
Comparativo	Fator Fonte	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Benefícios (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO								Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Diferença de Área	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.		
1	0,90	5.000,00	1.200.000,00	-	216,00	1,10	1,000	119%	1,10	1,11	0,95	0,95	1,21	260,38	
2	0,90	500,00	150.000,00	-	270,00	1,05	1,000	-78%	0,83	1,17	0,95	0,95	0,94	253,44	
3	0,90	600,00	380.000,00	99.890,62	403,52	1,10	1,000	-74%	0,85	1,05	0,95	0,95	0,89	360,51	
4	0,90	256,22	235.000,00	102.108,56	426,94	1,10	1,000	-89%	0,76	1,05	0,90	0,95	0,76	324,77	
5	0,90	600,00	295.000,00	173.614,09	153,14	1,10	1,000	-74%	0,85	1,50	0,90	0,95	1,30	198,48	
Tratamento Estatístico															
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel											
Somatório	1.397,58	Soma Saneada:	1.397,58	Terreno											
Média:	279,52	Média Saneada:	279,52	Unitário Homogeneizado:											
Limite Inferior:	195,66	Desvio Padrão:	63,68	Unitário Adotado:											
Limite Superior:	363,37			Valor do Terreno: R\$											
		t. student	1,5332	Valor de Mercado R\$ 638.780,00											
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	235,85												-16%
		Intervalo de Confiabilidade Superior	323,18												16%

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Junho de 2024.

VALORES APURADOS

VM - VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

Matrícula 4.516 (Lotes 14 e 15)

VM - R\$ 336.000,00
(trinta e seis mil reais)

Matrícula 4.547 (Lotes 12 e 13)

VM - R\$ 303.000,00
(trezentos e três mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/MÉDIO**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrículas 4.516 e 4.547 do Registro de Imóveis de Congonhas - MG e Informações Municipais referente à planta do loteamento para exata localização do imóvel.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 28 (vinte e oito) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 05 de Agosto de 2024.


ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859


ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	2.285,32	m ²
Frente:	18,00	m
Multi Testada	1,10	Frentes Múltiplas
Índice Local	105	
Topografia	Em aclive	0,9
Nivelamento	Acima do nível	0,95

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço: Rua Doutor Álvaro Lobo Leite - Lobo Leite, Congonhas - MG (às margens da BR)		
Área de Terreno:	5.000,00 m ²	Frente: 60,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 1.200.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Hus Imóveis - (31) 3080-5114		
Valor Unitário: 216,00 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lobo-leite-bairros-congonhas-5000m2-venda-RS1200000-id-2658376961/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		95
Fator Área:		1,10
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 2		
Endereço: Lobo Leite - Congonhas - MG		
Área de Terreno:	500,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 150.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: DiCasa Soluções Imobiliárias - Izabella Casula Carrieri - (31) 9912-76405		
Valor Unitário: 270,00 /m ²		
Observações: https://imoveisdicasa.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-lobo-leite-em-congonhas-mg/200		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		90
Fator Área:		0,83
Fator Multitestada:		1,05 Esquina
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 3		
Endereço: Lobo Leite - Congonhas - MG		
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	59,90 m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 380.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Geraldão Imóveis - (31) 3742-1587 / (31) 98726-1049		
Valor Unitário: 403,52 /m ²		
Observações: http://www.realminasimoveis.com.br/imovel/2067029/terreno-venda-contagem-mg-chacaras-boa-vista		

Valor da Construção:	R\$	99.890,62
Índice Local:		100
Fator Área:		0,85
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

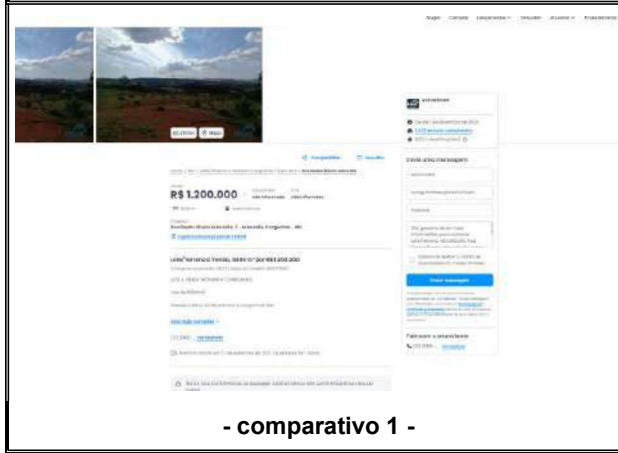
Comparativo 4		
Endereço: Lobo Leite - Congonhas - MG		
Área de Terreno:	256,22 m ²	Frente: 16,00 m
Área Construída:	122,46 m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 235.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Renova Negócios Imobiliários - (31) 99536-5220		
Valor Unitário: 426,94 /m ²		
Observações: https://renovanegociosimobiliarios.com.br/imovel/858/VENDA/casa-duplex-4-quartos-lobo-leite-congonhas		

Valor da Construção:	R\$	102.108,56
Índice Local:		100
Fator Área:		0,76
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

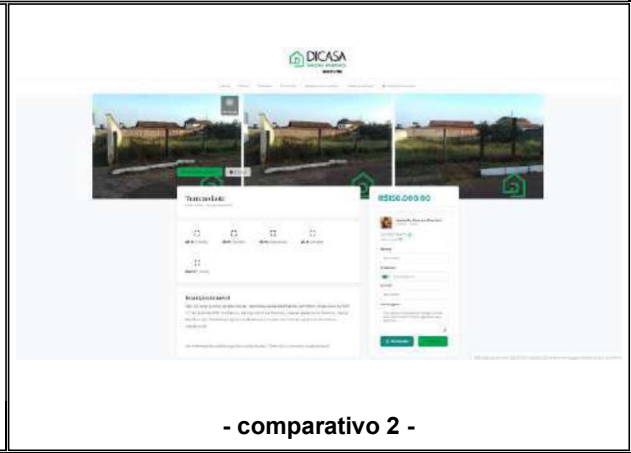
Comparativo 5		
Endereço: Lobo Leite - Congonhas - MG		
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	80,00 m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 295.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Imobiliária Torres - (31) 3742-1501		
Valor Unitário: 153,14 /m ²		
Observações: https://www.imobiliariatorres.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-1-vaga-lobo-leite-congonhas-mg/1031		

Valor da Construção:	R\$	173.614,09
Índice Local:		70
Fator Área:		0,85
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS



- comparativo 1 -



- comparativo 2 -



- comparativo 3 -



- comparativo 4 -



- comparativo 5 -

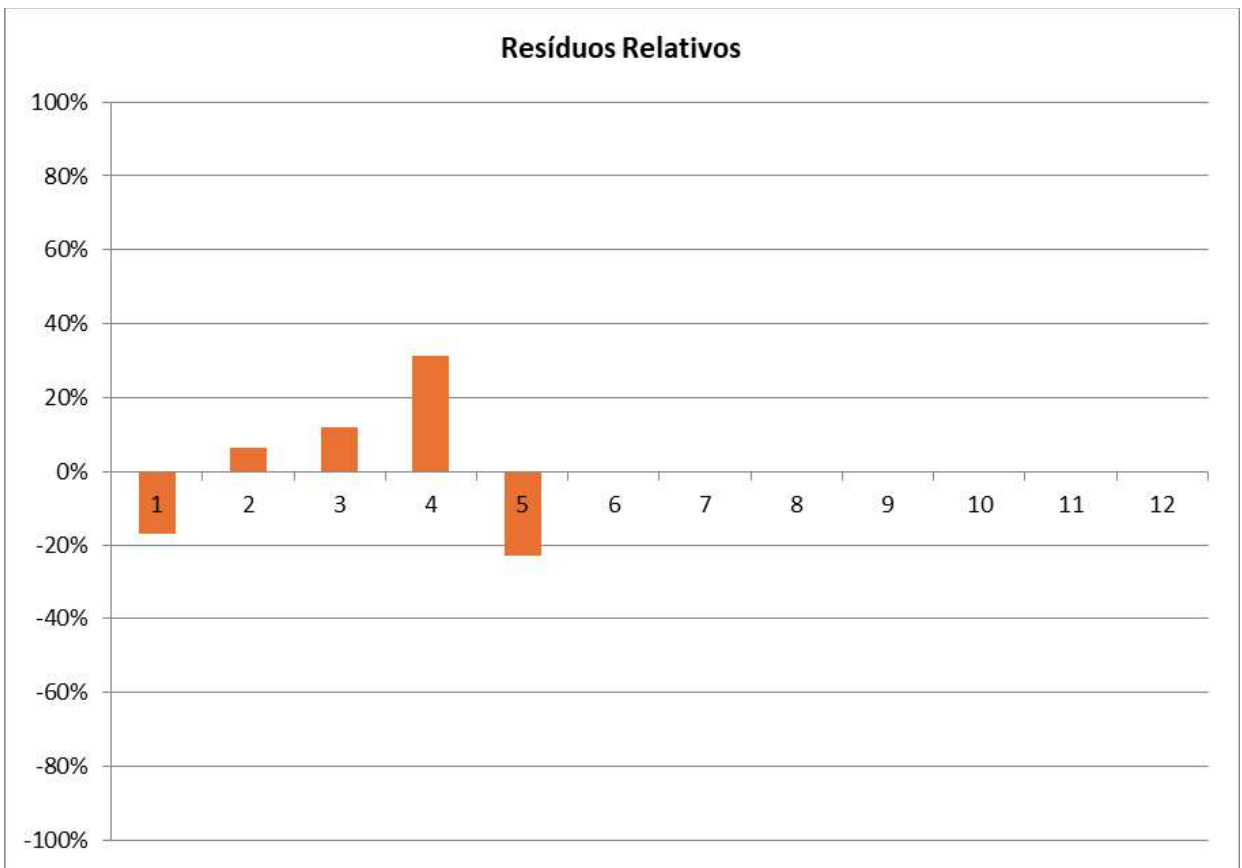
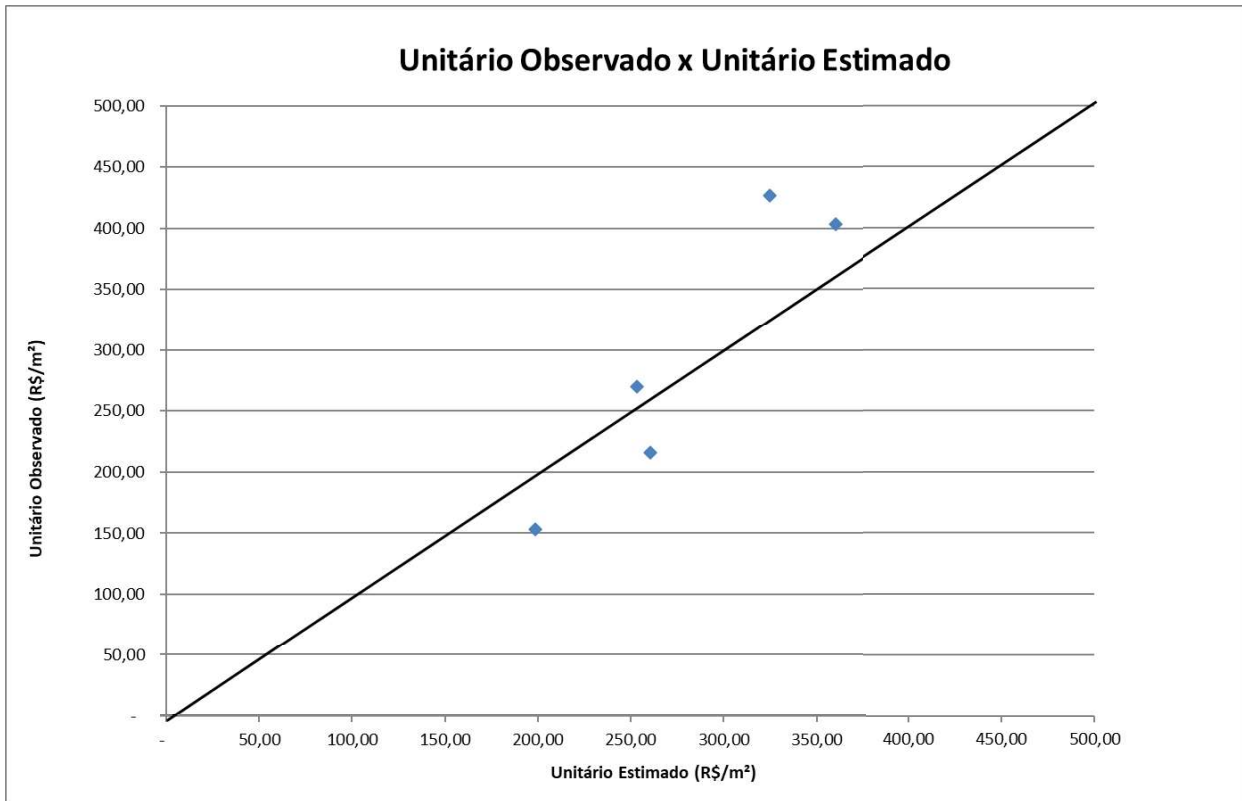
II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO								Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Diferença de Área	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nívelamento	Fator Homog.	
1	0,90	5.000,00	1.200.000,00	-	216,00	1,10	1,000	119%	1,10	1,11	0,95	0,95	1,21	260,38
2	0,90	500,00	150.000,00	-	270,00	1,05	1,000	-78%	0,83	1,17	0,95	0,95	0,94	253,44
3	0,90	600,00	380.000,00	99.890,62	403,52	1,10	1,000	-74%	0,85	1,05	0,95	0,95	0,89	360,51
4	0,90	256,22	235.000,00	102.108,56	426,94	1,10	1,000	-89%	0,76	1,05	0,90	0,95	0,76	324,77
5	0,90	600,00	295.000,00	173.614,09	153,14	1,10	1,000	-74%	0,85	1,50	0,90	0,95	1,30	198,48

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel	
Somatório	1.397,58	Soma Saneada:	1.397,58	Terreno	2.285,32
Média:	279,52	Média Saneada:	279,52	Unitário Homogeneizado:	279,52
Limite Inferior:	195,66	Desvio Padrão:	63,68	Unitário Adotado:	279,52
Limite Superior:	363,37	t. student	1,5332	Valor do Terreno:	R\$ 638.782,70
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	235,85		
		Intervalo de Confiabilidade Superior	323,18		
			-16%		
			16%		
				Valor de Mercado	638.780,00
				R\$	



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



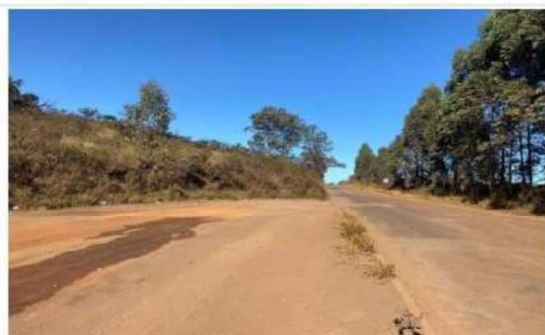
Logradouro Alameda Um - vista 01



Logradouro Alameda Um - vista 02



Fachada Alameda Quadra 4 Lotes 12 e 13



Fachada Alameda Quadra 4 Lotes 12 e 13



Vizinho frontal



Logradouro Alameda Dois - vista 01



Logradouro Alameda Dois - vista 02



Fachada lote 14 e 15 - vista 01



Fachada lote 14 e 15 - vista 02

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CNM: 068537.2.0004516-39

Registro de Imóveis de Congonhas/MG Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 4516

4516 - 23/07/1987

LOTES: situados na ALAMEDA DOIS, Bairro Parque Londres, distrito de Lobo Leite, em Congonhas/MG, QUADRA: 04, LOTES: 14 e 15, cujas medidas, divisas e confrontações de acordo com a planta topográfica do referido loteamento aprovada pela Prefeitura Municipal, através do Decreto Municipal de nº 891 de 11 de agosto de 1980 e memorial técnico descritivo do mesmo loteamento são as seguintes: LOTE DE Nº 14: tem frente para a Alameda Dois, paralela à estrada de rodagem de acesso à Ouro Branco, na medida de 13,05 metros; pelos fundos, na medida de 17,03 metros, divide com o lote de nº 13, de propriedade da PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA.; pelo lado direito na medida de 40,00 metros de extensão, divide com o lote de nº 15 abaixo caracterizado e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 40,00 metros de extensão, faz divisa com a Rua Um, perfazendo um total de 601,57 m² (seiscentos e um metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados). LOTE DE Nº 15: tem frente para a Alameda Dois, paralela à estrada de rodagem de acesso à Ouro Branco, na medida de 13,05 metros; pelos fundos, na medida de 16,49 metros, divide com o lote de nº 12 de propriedade da PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA.; pelo lado direito na medida de 40,00 metros de extensão, divide com o lote de nº 16 de propriedade da outorgante vendedora e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 40,00 metros de extensão, divide com o lote de nº 14, acima caracterizado, perfazendo a área um total de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados). **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-E, fls. 180, sob o R-02 da matrícula nº 1.436, neste registro. **PROPRIETÁRIA:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada em Belo Horizonte/MG. O oficial, José Theodório da Cunha.

R-1-4516 - 23/07/1987

Escritura pública de compra e venda lavrada, aos 21 dias do mês de julho de 1987, pelo tabelião do cartório de Lobo Leite, José Adolfo da Silva, pela qual a **TRANSMITENTE:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC: 19.296.698/0001-62, sediada na Rua São Paulo, nº 684, Sala nº 15, em Belo Horizonte/MG, representada neste ato, por Carlos Lobato, sócio gerente da firma, vende ao **ADQUIRENTE:** EDSON LIMA DRUMOND, brasileiro, comerciante, CPF: 036.933.251-20, casado, residente em Goiânia/GO, o imóvel descrito acima na matrícula no valor de CZ\$ 1.100,00 (um mil e cem cruzados), elevado pelo fisco para CZ\$ 70.000,00 (setenta mil cruzados). O oficial, José Theodório da Cunha.

R-2-4516 - 04/07/1987

Escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do cartório do distrito de Lobo Leite, em 23 de julho de 1987, no livro 13, às fls. 71, pela qual os **TRANSMITENTES:** EDSON LIMA DRUMOND, brasileiro, comerciante, CPF: 036.933.251-20 e MARIA IMACULADA LOBATO DRUMOND, brasileira, de lar, CPF: 124.635.821-20, casados, residentes em Goiânia/GO vendem à **ADQUIRENTE:** PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA, CGC: 17.281.668/0001-57, sediada em Belo Horizonte/MG, representada neste ato, por José Francisco de Oliveira Sobrinho, residente em Belo Horizonte/MG e Antônio Talma de Oliveira Costa, residente em Belo Horizonte/MG, o imóvel descrito acima na matrícula no valor de CZ\$ 280.000,00 (duzentos e

CNM: 058537.2.0004516-39

oitenta mil cruzados). O oficial, José Theodorio da Cunha.

AV-3-4516 - 26/11/2001

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 236/2001/ARREC - 11-421- Serviço de Arrecadação, de 13 de novembro de 2001, arquivado neste cartório, o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL (INSS), requereu, na forma do parágrafo 5º, artigo 64, da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. A oficial, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-4-4516 - 01/04/2002

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 053/2002/DRF/BHE/Secat. de 18 de maio de 2002, arquivado neste cartório sob o nº 98/02, neste cartório sob o nº 98/02, neste cartório, a DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM BELO HORIZONTE/MG, requereu, na forma do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. A oficial, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-5-4516 - 01/09/2004

CAUÇÃO: Pelo ofício SEPOD/DAT nº 592 de 18 de agosto de 2004, arquivado neste Serviço, extraído do processo de nº 2004.38.00.002430-1, o MM. Juiz Federal da 1ª vara de Belo Horizonte, determinou a averbação da caução, oferecida em garantia, pela proprietária, PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS LTDA ao INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL INSS. Fica arquivado neste cartório sob o nº 138/04. A oficial, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-6-4516 - 17/05/2013 - Protocolo: 19672 - 15/05/2013

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do requerimento da PROPRIETÁRIA: PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A, acima qualificada, neste ato, representada por seu procurador: Jamil de Araújo Slika, RG: MG-3.055.227, CPF: 034.734.285-90, de 15 de maio de 2013, anexo ofício nº 40/2013 expedido por ordem do MMº Juiz de Direito da 21ª vara da Justiça Federal de 1º grau de Minas Gerais, Dr. Eduardo José Corrêa, conforme autos do processo nº 2004.38.00.002430-1, em 22 de janeiro de 2013, exarado com o cumpra-se da MMª Juíza de Direito da 2ª vara da comarca de Congonhas/MG, fica CANCELADA a caução averbada, sob o nº 05 acima, que existia sobre o imóvel constante da presente matrícula. Emolumentos: R\$ 32,78 (trinta e dois reais e setenta e oito centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos). Total: R\$ 42,98 (quarenta e dois reais e nove e oito centavos). O oficial,

AV-7-4516 - 13/04/2021 - Protocolo: 28779 - 13/04/2021

Procedo a esta averbação para constar o CANCELAMENTO das averbações dos termos de arrolamento acima (AV-03 - AV-04), em virtude da requisição nº 21.00.00.59.03 que contém a solicitação de cancelamento de arrolamento de bens e direito, conforme comunicado de 26 de março de 2021 da Receita Federal do Brasil (DRF-Belo Horizonte) a este cartório, por seu delegado, Flávio Antônio Souza Abreu - Matrícula 11031; Ato: 4135, quantidade Ato: 1; Emolumentos: R\$ 0,00; Recômpe: , Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00; Ato: 457, quantidade Ato: 1; Emolumentos: R\$ 0,00; Recômpe: Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00 Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça - final do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas, Nº: selo de consulta: EFL54371, código de segurança: 5345111305984101. Valor Total dos

Continua na ficha 2

CNM: 058537.2.0004516-39

Registro de Imóveis de Congonhas/MG
Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 4516 Folha: 2

Emolumentos: R\$ 0,00, Valor Total do Recomeço: R\$ 0,00, Valor Total da Taxa de Realização
Judiciária: R\$ 0,00, Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade do Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>" O oficial substituto. Elisângela

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

CNM: 068537.2.0004547-43

Registro de Imóveis de Congonhas/MG Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 4547

4547 - 04/08/1987

LOTES: situados na ALAMEDA UM, do loteamento denominado Parque Leopoldes, e Bairro do mesmo nome, distrito de Lobo Leite, em Congonhas/MG, QUADRA 04, LOTES 12 e 13, cujas medidas e confrontações, de acordo com a planta topográfica do referido loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, que são as seguintes: Lote nº 12 tem frente para a Alameda Um, na medida de 18,72 metros; pelos fundos, na medida de 16,49 metros, divide com o lote nº 15, de propriedade de Edson Lima Drumond; pelo lado direito, na medida de 30,00 metros de extensão, divide com o lote nº 15, abaixo caracterizado, objeto da escritura e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 30,00 metros de extensão, faz divisa com o lote nº 11, de propriedade da vendedora, perfazendo a área um total de 528,16 m² (quinhentos e vinte e oito metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados). Lote nº 13 tem frente para a Alameda Um, na medida de 20,01 metros; pelos fundos, na medida de 17,05 metros, divide com o lote nº 14, de propriedade de Edson Lima Drumond; pelo lado direito, na medida de 30,00 metros de extensão, faz divisa com a Rua Um e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 30,00 metros de extensão, divide com o lote nº 12, acima caracterizado, perfazendo a área um total de 555,59 m² (quinhentos e cinquenta e cinco metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados). **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-E, fls. 180/182, mat. R-02 da matrícula nº 1.436, neste Cartório. **PROPRIETÁRIA:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada em Belo Horizonte/MG. O oficial José Theodorico da Cunha.

R-1-4547 - 04/08/1987

Escritura pública de compra e venda, lavrada aos 21 de julho de 1987, pelo tabelião do Cartório de Lobo Leite, José Adão da Silva, fls. 99, na qual a **TRANSMITENTE:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC: 19.296.698/0001-62, sediada na Rua São Paulo, nº 684, Sala 315, em Belo Horizonte/MG, representada neste ato por Carlos Lobofo, brasileiro, sócio gerente, na forma do estatuto social, solteiro, médico, CPF: 074.469.856-15, vende à **ADQUIRENTE:** TRANSCOLA DE BELO HORIZONTE LTDA, CGC: 17.281.668/0001-57, sediada na Avenida Amazonas, nº 8.556, em Belo Horizonte/MG, representada neste ato por José Francisco de Oliveira Sobrinho, brasileiro, comerciante, sócio gerente, CPF: 202.593.876-49, casado, residente em Belo Horizonte/MG e Antônio Talma de Oliveira Costa, brasileiro, comerciante, sócio gerente, CPF: 039.298.766-04, casado, residente em Belo Horizonte/MG, o imóvel descrito acima na matrícula, no valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil cruzados). O oficial José Theodorico da Cunha.

AV-2-4547 - 16/11/2001

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 236/2001/ARREC - 11421 - Serviço de Arrecadação, de 13 de novembro de 2001, arquivado neste Cartório, o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL (INSS), requereu, na forma do parágrafo 3º, artigo 64, da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. A oficial, Eda Lúcia Rodrigues.

CNM: 068537.2.0004547-43

AV-3-4547 - 01/04/2002

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 053/2002/DRF/BHE/Secat. de 18 de março de 2002, arquivado neste Cartório sob o nº 98/02, neste Cartório sob o nº 98/02, neste Cartório, a DELEGADA DA RECEITA FEDERAL EM BELO HORIZONTE, requereu na forma do parágrafo 5º do art. 6º da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. O ofício fica arquivado neste Cartório sob o nº 98/02. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-4-4547 - 01/09/2004

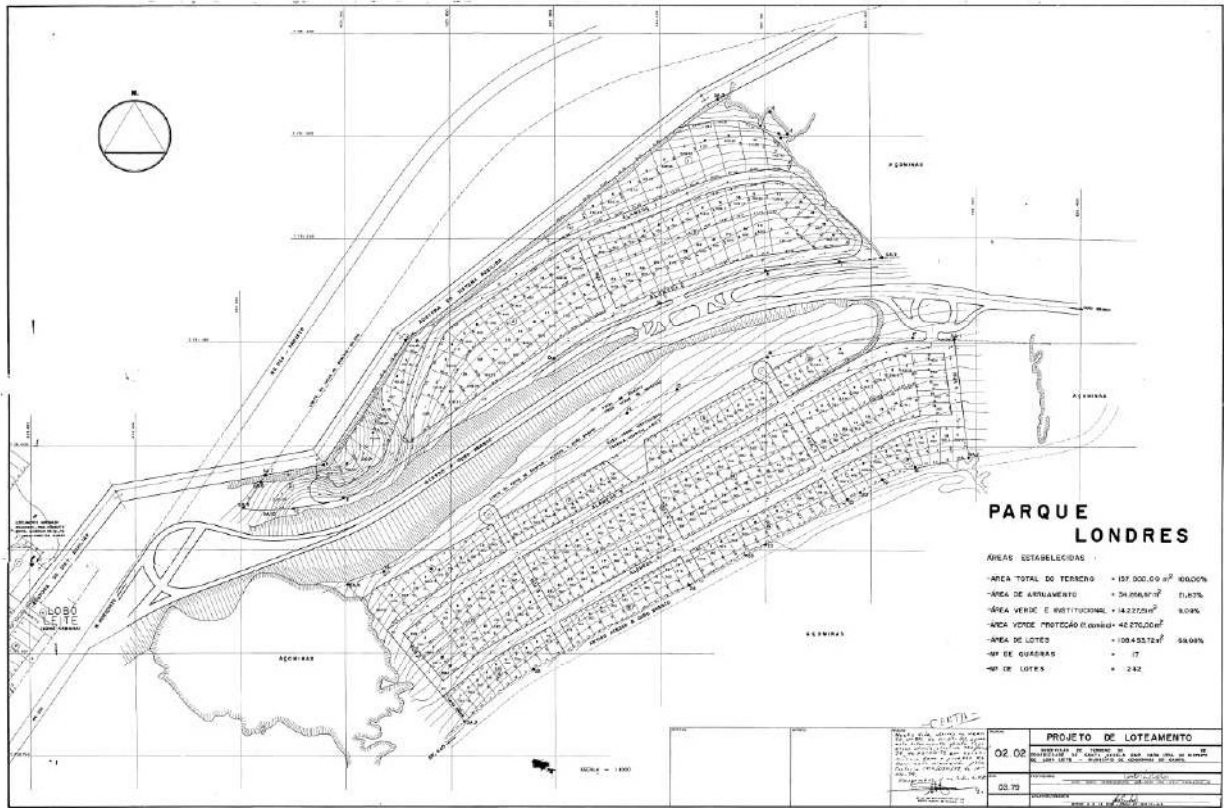
CAUÇÃO: Pelo ofício SEPOD/DAT nº 592 de 18 de agosto de 2004, arquivado neste Serviço, extraído do processo de nº 2004.38.00.002430-1, o M.M. Juiz Federal da 1ª Vara de Belo Horizonte, determinou a averbação da caução, oferecida em garantia, pela proprietária, PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS LTDA ao INSTITUTO DE SEGURO SOCIAL INSS. Arquivado neste Cartório sob o nº 138/04. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-5-4547 - 17/05/2013 - Protocolo: 19672 - 15/05/2013

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do requerimento da **PROPRIETÁRIA:** PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A, acima qualificada, neste ato, representada por seu procurador: Jamil de Araújo Slika, RG: MG-3.094.227, CPF: 354.736.285-90, de 15 de maio de 2013, anexo ofício nº 40/2013 expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da 21ª vara da Justiça Federal de 1º grau de Minas Gerais, Dr. Eduardo José Corrêa, conforme autos do processo nº 2004.38.00.002430-1, em 22 de janeiro de 2013, exarado com o cumpre-se da MM. Juíza de Direito da 2ª vara da comarca de Congonhas/MG, fl. CANCELADA a caução averbada sob o nº 04 acima que existia sobre o imóvel constante na presente matrícula. Emolumentos: R\$ 32,78 (trinta e dois reais e setenta e oito centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos). Total: R\$ 42,98 (quarenta e dois reais e noventa e oito centavos). O oficial,

AV-6-4547 - 13/04/2021 - Protocolo: 24.79 - 13/04/2021

Procedo a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** das averbações dos termos de arrolamento acima (AV-02 e AV-03) em virtude da requisição nº 21.00.00.59.03 que contém a solicitação de cancelamento de arrolamento de bens e direito, conforme comunicado de 26 de março de 2021 da Receita Federal do Brasil (DRF-Belo Horizonte) a este cartório, por seu delegado, Flávio Antônio Souza Alves - Matrícula 11031, Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas Nº selo de consulta: 41154371 código de segurança: 534511305984101. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.jus.br/>" Oficial substituto, *Ebadejha*



Registro de Imóveis de Congonhas/MG

Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 4516

4516 - 23/07/1987

LOTES: situados na ALAMEDA DOIS, Bairro Parque Londres, distrito de Lobo Leite, em Congonhas/MG, QUADRA: 04, LOTES: 14 e 15, cujas medidas, divisões e confrontações de acordo com a planta topográfica do referido loteamento aprovada pela Prefeitura Municipal, através do Decreto Municipal de nº 891 de 11 de agosto de 1980 e memorial técnico descritivo de mesmo loteamento são as seguintes: **LOTE DE Nº 14:** tem frente para a Alameda Dois, paralela à estrada de rodagem de acesso à Ouro Branco, na medida de 13,05 metros; pelos fundos, na medida de 17,03 metros, divide com o lote de nº 13, de propriedade de PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA.; pelo lado direito na medida de 40,00 metros de extensão, divide com o lote de nº 15 abaixo caracterizado e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 40,00 metros de extensão, faz divisa com a Rua Um, perfazendo um total de 601,57 m² (seiscentos e um metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados). **LOTE DE Nº 15:** tem frente para a Alameda Dois, paralela à estrada de rodagem de acesso à Ouro Branco, na medida de 13,05 metros; pelos fundos, na medida de 16,49 metros, divide com o lote de nº 12 de propriedade de PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA.; pelo lado direito na medida de 40,00 metros de extensão, divide com o lote de nº 16 de propriedade da outorgante vendedora e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 40,00 metros de extensão, divide com o lote de nº 14, acima caracterizado, perfazendo a área um total de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados). **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-E, fls. 180, sob o R-02 da matrícula nº 1.436, neste cartório. **PROPRIETÁRIA:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada em Belo Horizonte/MG. O oficial, José Theodório da Cunha.

R-1-4516 - 23/07/1987

Escritura pública de compra e venda lavrada nos 21 dias do mês de julho de 1987, pelo tabelião do cartório de Lobo Leite, José Adílio da Silva, pela qual a **TRANSMITENTE:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC: 19.296.698/0001-62, sediada na Rua São Paulo, nº 684, Santa Euzébia, em Belo Horizonte/MG, representada neste ato, por Carlos Lobato, sócio gerente da firma, vende ao **ADQUIRENTE:** EDSON LIMA DRUMOND, brasileiro, comerciante, CPF: 036.933.251-20, casado, residente em Goiânia/GO, o imóvel descrito acima na matrícula no valor de CZ\$ 1.100,00 (um mil e cem cruzados), elevado pelo fisco para CZ\$ 70.000,00 (setenta mil cruzados). O oficial, José Theodório da Cunha.

R-2-4516 - 04/08/1987

Escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do cartório do distrito de Lobo Leite, em 23 de julho de 1987, no Livro 13, às fls. 71, pela qual os **TRANSMITENTES:** EDSON LIMA DRUMOND, brasileiro, comerciante, CPF: 036.933.251-20 e MARIA IMACULADA LOBATO DRUMOND, brasileira, do lar, CPF: 124.635.821-20, casados, residentes em Goiânia/GO vendem à **ADQUIRENTE:** PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA, CGC: 17.281.668/0001-57, sediada em Belo Horizonte/MG, representada neste ato, por José Francisco de Oliveira Sobrinho, residente em Belo Horizonte/MG e Antônio Talma de Oliveira Costa, residente em Belo Horizonte/MG, o imóvel descrito acima na matrícula no valor de CZ\$ 280.000,00 (duzentos e

oitenta mil cruzados). O oficial, José Theodorico da Cunha.

AV-3-4516 - 26/11/2001

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 236/2001/ARREC - 11-421- Serviço de Arrecadação, de 13 de novembro de 2001, arquivado neste cartório, o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL (INSS), requereu, na forma do parágrafo 5º, artigo 64, da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-4-4516 - 01/04/2002

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 053/2002/DRF/BHE/Secat. de 18 de março de 2002, arquivado neste cartório sob o nº 98/02, neste cartório sob o nº 98/02, neste cartório, a DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM BELO HORIZONTE/MG, requereu, na forma do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-5-4516 - 01/09/2004

CAUÇÃO: Pelo ofício SEPOD/DAT nº 592 de 18 de agosto de 2004, arquivado neste Serviço, extraído do processo de nº 2004.38.00.002430-1, o MM. Juiz Federal da 1ª vara de Belo Horizonte, determinou a averbação da caução, oferecida em garantia, pela proprietária, PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS LTDA, ao INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL INSS. Fica arquivado neste cartório sob o nº 138/04. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-6-4516 - 17/05/2013 - Protocolo: 19672 - 13/05/2013

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do requerimento da **PROPRIETÁRIA:** PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A, inscrita e qualificada, neste ato, representada por seu procurador: Jamil de Araújo Slika, RG: MG-3.053.227, CPF: 034.734.285-90, de 15 de maio de 2013, anexo ofício nº 40/2013 expedido no Brasil de MMª Juiz de Direito da 21ª vara da Justiça Federal de 1º grau de Minas Gerais, Dr. Eduardo José Corrêa, conforme autos do processo nº 2004.38.00.002430-1, em 22 de janeiro de 2013, exarado com o cumpra-se da MMª Juiza de Direito da 2ª vara da comarca de Congonhas/MG, fica **CANCELADA** a caução averbada, sob o nº 05 acima, que existia sobre o imóvel constante da presente matrícula. Emolumentos: R\$ 32,78 (trinta e dois reais e setenta e oito centavos). Taxa de fiscalização: R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos). Total: R\$ 42,98 (quarenta e dois reais e noventa e oito centavos). O oficial,

AV-7-4516 - 13/04/2021 - Protocolo: 28779 - 13/04/2021

Procedo a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** das averbações dos termos de arrolamento acima (AV-03 a AV-04), em virtude da requisição nº 21.00.00.59.03 que contém a solicitação de cancelamento de arrolamento de bens e direito, conforme comunicado de 26 de março de 2021 da Receita Federal do Brasil (DRF-Belo Horizonte) a este cartório, por seu delegado, Flávio Antônio Souza Abreu - Matrícula 11031; Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recômpe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 48, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recômpe: Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça - Matrícula do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: FFL54371, código de segurança: 534511|30598410|. Valor Total dos

Continua na ficha 2

Registro de Imóveis de Congonhas/MG Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 4516

Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>." O oficial substituto, Elisaulupa.

AV-8-4516 - 29/07/2024 - Protocolo: 31538 - 13/06/2023

Indisponibilidade - Procedo a esta averbação para constar a *indisponibilidade do imóvel da presente matrícula* conforme determinação judicial contida na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens protocolo nº 202306.1315.02740391-1A-709, data de cadastramento em 02 de junho de 2023 às 16:12:44, emitida pela Juíza da 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte/MG, Dra. Cláudia Helena Batista, nos autos da Autofalência, processo nº 51133616320218130024, movida em desfavor de PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ: 17.281.668/0001-57. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas/MG. Nº selo de consulta: HVK46129, código de segurança: 3883101306580909. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor total de recompe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O oficial substituto, Elisaulupa.

NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Registro de Imóveis de Congonhas/MG

Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 4547

Folha: 1

4547 - 04/08/1987

LOTES: situados na ALAMEDA UM, do loteamento denominado Parque Londres, e Bairro do mesmo nome, distrito de Lobo Leite, em Congonhas/MG, QUADRA: 04, LOTES: 12 e 13, cujas medidas e confrontações, de acordo com a planta topográfica do referido loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, que são as seguintes: Lote nº 12: tem frente para a Alameda Um, na medida de 18,72 metros; pelos fundos, na medida de 16,49 metros, divide com o lote nº 15, de propriedade de Edson Lima Drumond; pelo lado direito, na medida de 30,00 metros de extensão, divide com o lote nº 13, abaixo caracterizado e objeto da escritura e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 30,00 metros de extensão, faz divisa com o lote nº 11, de propriedade da vendedora, perfazendo a área um total de 528,16 m² (quinhentos e vinte e oito metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); Lote nº 13: tem frente para a Alameda Um, na medida de 20,01 metros; pelos fundos, na medida de 17,03 metros, divide com o lote nº 14, de propriedade de Edson Lima Drumond; pelo lado direito, na medida de 30,00 metros de extensão, faz divisa com a Rua Um e pelo lado esquerdo, na mesma medida de 30,00 metros de extensão, divide com o lote nº 12, acima caracterizado, perfazendo a área um total de 555,59 m² (quinhentos e cinquenta e cinco metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados). **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-E, fls. 180/182, sob o R-02 da matrícula nº 1.436, neste Cartório. **PROPRIETÁRIA:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sediada em Belo Horizonte/MG. O oficial, José Theodório da Cunha.

R-1-4547 - 04/08/1987

Escritura pública de compra e venda, lavrada aos 21 de julho de 1987, pelo tabelião do Cartório de Lobo Leite, José Adão da Silva, fls. 69, na qual a **TRANSMITENTE:** SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC: 19.296.698/0001-62, sediada na Rua São Paulo, nº 684, Sala 315, em Belo Horizonte/MG, representada neste ato por Carlos Lobato, brasileiro, sócio gerente, na forma do estatuto social, solteiro, médico, CPF: 074.469.856-15, vende à **ADQUIRENTE:** PNEUSOLA DE BELO HORIZONTE LTDA, CGC: 17.281.668/0001-57, sediada na Avenida Amazonas, nº 8.556, em Belo Horizonte/MG, representada neste ato por José Francisco de Oliveira Sobrinho, brasileiro, comerciante, sócio gerente, CPF: 202.593.876-49, casado, residente em Belo Horizonte/MG e Antônio Talma de Oliveira Costa, brasileiro, comerciante, sócio gerente, CPF: 039.298.766-04, casado, residente em Belo Horizonte/MG, o imóvel descrito acima na matrícula, no valor de Cz\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil cruzados). O oficial, José Theodório da Cunha.

AV-2-4547 - 26/11/2001

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 236/2001/ARREC - 11421- Serviço de Arrecadação, de 13 de novembro de 2001, arquivado neste Cartório, o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL (INSS), requereu, na forma do parágrafo 5º, artigo 64, da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-3-4547 - 01/04/2002

ARROLAMENTO: Pelo ofício nº 053/2002/DRF/BHE/Secat, de 18 de março de 2002, arquivado neste Cartório sob o nº 98/02, neste Cartório sob o nº 98/02, neste Cartório, a DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM BELO HORIZONTE, requereu na forma do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, o termo de arrolamento, do imóvel objeto da matrícula. O ofício fica arquivado neste Cartório sob o nº 98/02. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-4-4547 - 01/09/2004

CAUÇÃO: Pelo ofício SEPOD/DAT nº 592 de 18 de agosto de 2004, arquivado neste Serviço, extraído do processo de nº 2004.38.00.002430-1, o M.M. Juiz Federal da 1ª Vara de Belo Horizonte, determinou a averbação da caução, oferecida em garantia, pela proprietária, PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS LTDA ao INSTITUTO DE SEGURO SOCIAL INSS. Arquivado neste Cartório sob o nº 138/04. A oficiala, Éda Lúcia Rodrigues.

AV-5-4547 - 17/05/2013 - Protocolo: 19672 - 15/05/2013

Procedo a esta averbação para constar, nos termos do requerimento da **PROPRIETÁRIA:** PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A, acima qualificada, neste ato, representada por seu procurador: Jamil de Araújo Slika, RG: MG-3.094.227, CPF: 034.734.285-90, de 15 de maio de 2013, anexo ofício nº 40/2013 expedido por ordem do MMº Juiz de Direito da 21ª vara da Justiça Federal de 1º grau de Minas Gerais, Dr. Eduardo José Corrêa, conforme autos do processo nº 2004.38.00.002430-1, em 22 de janeiro de 2013, exarado com o **cumpra-se** da MMª Juíza de Direito da 2ª vara da comarca de Congonhas/MG, fica **CANCELADA** a caução averbada sob o nº 04 acima que existia sobre o imóvel constante na presente matrícula. Emolumentos: R\$ 32,78 (trinta e dois reais e setenta e oito centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos). Total: R\$ 42,98 (quarenta e dois reais e noventa e oito centavos). O oficial,

AV-6-4547 - 13/04/2021 - Protocolo: 28779 - 13/04/2021

Procedo a esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** das averbações dos termos de arrolamento acima (AV-02 e AV-03) em virtude da requisição nº 21.00.00.59.03 que contém a solicitação de cancelamento de arrolamento de bens e direito, conforme comunicado de 26 de março de 2021 da Receita Federal do Brasil (DRF-Belo Horizonte) a este cartório, por seu delegado, Flávio Antônio Souza Abreu - Matrícula 11031. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recome: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recome: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas. Nº selo de consulta: EEI54371, código de segurança: 5345111305984101. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total do Recome: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>." O oficial substituto, *Eda Lúcia Rodrigues*.

AV-7-4547 - 29/07/2024 - Protocolo: 31538 - 13/06/2023

Indisponibilidade - Procedo a esta averbação para constar a *indisponibilidade do imóvel da presente matrícula* conforme determinação judicial contida na Central Nacional de

Continua na ficha 2

CNM:058537.2.0004547-43

REG. IMÓVEIS, RTD E PJ DE CONGONHAS-MG
Livro 2 - Registro Geral

Matricula: 4547

Ficha: 2

Indisponibilidade de Bens protocolo nº 202306.1315.02740391-IA-709, data de cadastramento em 02 de junho de 2023 às 16:12:44, emitida pela Juíza da 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte/MG, Dra. Cláudia Helena Batista, nos autos da Autofalência, processo nº 51133616320218130024, movida em desfavor de PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ: 17.281.668/0001-57. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0180040103, atribuição: Imóveis, localidade: Congonhas/MG. Nº selo de consulta: HVK46129, código de segurança: 3883101306580909. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor total de recompe: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O oficial substituto, Ernesto.