

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Capa Resumo

Endereço do imóvel: Rua Lecy Gomes Barbosa, 110 – CDI Jatobá Cidade: Belo Horizonte Estado: MG CEP: 30.664-004 Coordenadas do Avaliando: 19°59'51,7"S; 44°02'15,9"W			
Objetivo da Avaliação			
VALOR DE MERCADO			
Finalidade da Avaliação			
LEVANTAMENTO PATRIMONIAL			
Solicitante e/ou Interessado			
ELBA EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS S/A			
Tipo de Imóvel		Áreas do imóvel (m²)	
PRÉDIO COMERCIAL / GALPÃO		ÁREA CONSTRUÍDA: 1.550,00 m²; ÁREA DO TERRENO: 3.039,75m²	
Método utilizado:		Especificação quanto a fundamentação e precisão:	
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO		a) FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II	
TRATAMENTO DE DADOS: ESTATÍSTICA INFERENCIAL		b) PRECISÃO: GRAU II	
PRESSUPOSTOS E RESALVAS - Considerado que toda documentação esteja regular e válida; - Que não há ônus ocultos (dívidas, disputas judiciais, etc.); - Que as informações fornecidas estão corretas; - Que o imóvel segue as normas urbanísticas vigentes e - Que não há contaminação ambiental no terreno e entorno do avaliando.			
Valor de Liquidação Forçada (VLF) R\$ 3.480.000,00 (Três milhões quatrocentos e oitenta mil reais)			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel NORMAL			
Nome do Responsável Legal da Serven Engenharia	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Hitoshi Umino	959.624.338-15	Eng. Mecânico	060100509-2
Nome do Responsável Técnico pela elaboração do laudo	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Luiz Fernando Silveira Arrabal	581.755.479-87	Eng. Civil	070019651-1
Nome da Empresa	CNPJ		
SERVEN – SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.	04.610.852/0001-51		

Bauru, 17 de abril de 2026

SUMÁRIO

01 -	INTRODUÇÃO.....	03
02 -	INTERESSADO.....	04
03 -	PROPRIETÁRIO.....	04
04 -	OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	04
05 -	FINALIDADE.....	04
06 -	OBJETIVO.....	05
07 -	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	05
08 -	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO....	06 a 08
09	VISTORIA DO BEM AVALIANDO.....	08
10 –	AVALIAÇÃO	08
11 -	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	08 e 09
12 -	METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	09
13 –	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	09
14 -	VALOR DE MERCADO.....	09
15-	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	10 a 12
16 -	PESQUISA DE VALORES	12
17 -	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES.....	12 e 13
18 -	TERMO DE RESPONSABILIDADE.....	13 e 14
19 –	ENCERRAMENTO	14
20 -	ANEXOS.....	15 a 66

01. INTRODUÇÃO

A SERVEN Serviços de Engenharia Ltda., doravante denominada Serven Engenharia, com sede à Rua Carlos Marques, nº 12-69 – Jardim Bela Vista, no Município de Bauru – SP – CEP 17.060-230, inscrita no CNPJ nº 0.610.852/0001-51, foi contratada pela Elba Equipamentos e Serviços S/A para avaliar um imóvel comercial e galpão, para fins de Levantamento Patrimonial.

PRINCIPAIS CLIENTES CORPORATIVOS:

- BANCO DO BRASIL S. A. – Desde janeiro de 1.997;
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Desde abril de 2.006;

A SERVEN ENGENHARIA realizou recentemente, Avaliações de Máquinas e Equipamentos ao seu principal cliente, BANCO DO BRASIL S. A. para atender diversas finalidades, nas seguintes empresas:

- COPASUL – Naviraí – MS
- SUPREMO CARNES – Campo Belo – MG
- TECNOSEEDS – Uberlândia – MG
- GOIASMINAS (ITALAC) - Corumbáiba-GO
- HINOVE – Guará – SP
- AVIVAR ALIMENTOS - São Sebastião do Oeste – MG
- CEMIL - Patos de Minas - MG

Responsáveis Técnicos pela Elaboração dos Laudos:

Hitoshi Umino - Engenheiro Mecânico – Resp. Técnico e Repr. Legal

CREA: 060.100.509-2

CPF: 959.624.338-15

Luiz Fernando Silveira Arrabal – Engenheiro Civil – Responsável Técnico

CREA: 070019651-1

CPF: 581.755.479-87

02. INTERESSADO

Elba Equipamentos e Serviços S/A.

03. PROPRIETÁRIO

Elba Equipamentos e Serviços S/A

04. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem: Prédio comercial e galpão, localizado no município de Belo Horizonte – MG.

4.1.1 Descrição Sumária do Bem

Trata-se de um prédio comercial e galpão.

Rua Lecy Gomes Barbosa, 110 – CDI Jatobá

Cep 30.664-004 – Belo Horizonte (SP)

Coordenadas do Avaliando: 19°59'51,7"S; 44°02'15,9"W

Matriculado no 10º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG, sob n.º 5005.

Área construída: 1.550,00 m²

Área do terreno: 3.039,75 m²

Tipo de ocupação: Área de apoio operacional da Elba Equipamentos e Serviços S/A.

05. FINALIDADE

Levantamento Patrimonial

06. OBJETIVO

Valor de Mercado para Venda

07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Cópia da matrícula sob nº 5.005 emitida pelo 10º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte MG, emitida em 30 de janeiro de 2024;
- Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada em 24/03/2026;

Na presente avaliação considerou-se que as demais informações nas documentações pertinentes encontravam-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Imóvel tombado: Não

Área de preservação ambiental: Não

Imóvel encravado: Não

Possui área de servidão: Não

08. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

8.1 Características da região

A região no entorno do avaliando é ocupada predominantemente por imóveis comerciais, armazéns e galpões.

O local é servido por energia elétrica, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, iluminação pública, rede de energia elétrica, drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas e pavimentação dos logradouros.

“Belo Horizonte é um município de grande relevância na região que se destaca pela alta regularidade das vendas no ano e pelo elevado potencial de consumo. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são os pontos de atenção.

É o município mais populoso de Minas Gerais com população estimada em 2,4 milhões de habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 130,2 bilhões de reais, sendo que 68,6% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (17,5%), da administração pública (13,8%) e da agropecuária (0%).

Com esta estrutura, o PIB per capita de Belo Horizonte é de R\$ 56,2 mil, valor superior à média do estado (R\$ 47,3 mil), mas inferior à grande região de Belo Horizonte (R\$ 57,6 mil) e à pequena região de Belo Horizonte (R\$ 56,7 mil).

Trinta anos atrás, a população do município era de 2 milhões de habitantes, o que representa um crescimento de 14,6% no período. Este desempenho é o 22º da região imediata. Já nos últimos 5 anos, a número de habitantes total da cidade diminuiu em -7,9%

8.2 Características do imóvel avaliando

8.2.1 Caracterização do terreno

O formato aproximado do terreno é triangular. Está acima do nível do logradouro e sua topografia foi aplainada. O solo é aparentemente firme e seco. Mede 64,70 m de frente para a Rua Lecy Gomes Barbosa, 71,91 m para o lado direito, confrontando com os lotes 08 e 95, 48,55 do lado esquerdo confrontando com a Rua Lecy Gomes Barbosa e 68,50 m nos fundos onde confronta com o lote 11.

8.2.2 Caracterização das edificações e benfeitorias

O prédio principal é coberto com telha e estruturas metálicas e telha estrutural de fibrocimento com fechamento em alvenaria.

Parte do prédio principal tem pé direito de aproximadamente 6 m, sem forro, piso em concreto. As paredes receberam pintura sobre reboco e sobre a alvenaria.

Parte do prédio principal é ocupado por salas, sanitários, copa, almoxarifados. O piso é revestido com cerâmica e vinil. O forro é laje de concreto, forro de gesso e forro pacote. As paredes receberam pintura sobre reboco e sobre alvenaria, sendo que os sanitários e copa tem revestimento cerâmico nas paredes. Estes ambientes estão localizados parte na frente do prédio e parte no fundo.

Outras benfeitorias ao lado do prédio principal foram construídas em alvenaria, cobertas com telhas estruturais de fibrocimento e telhas metálicas. Estas edificações são utilizadas como depósito, borracharia, lavador e troca de óleo. O piso é em concreto. As paredes receberam pintura sobre reboco e sobre a alvenaria, sendo que as paredes do espaço descoberto do lavador têm revestimento cerâmico.

Foi observado durante a vistoria que há risco de contaminação do solo devido ao armazenamento e uso de lubrificantes em veículos e equipamentos.

As benfeitorias em geral estão em regular estado de conservação.

A área construída averbada em matrícula emitida pelo cartório de registro de imóveis e no cadastro do imóvel na prefeitura totaliza 1.395,67 m². Na vistoria observou-se que houve ampliações não averbadas, correspondentes a uma área coberta entre o prédio principal e as áreas anexas, além da ampliação do piso superior das salas ocupadas pela diretoria. Foi estimado que a área construída totaliza atualmente 1.550,00 m².

09. VISTORIA DO BEM AVALIANDO

A vistoria foi realizada no dia 24/03/2026, quando fomos recebidos e acompanhados pela Sra. Beatriz, funcionária da Empresa Elba Equipamentos e Serviços S/A.

10. AVALIAÇÃO

10.1 NORMAS TÉCNICAS

Foram seguidos os ditames preconizados pelos seguintes documentos técnicos normativos:

- NBR 14.653-1/01 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14.653-2/11 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP;

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez: Liquidez Normal.

Desempenho de mercado: Normal

Número de ofertas: Baixo

Absorção pelo mercado: Demorada

Público-alvo para absorção do bem: Investidores, comércio e indústrias.

Facilitadores para negociação do bem: Oferta-lo para venda à prazo.

12. METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S)

Método Comparativo.

A norma preconiza que para identificação do valor de mercado de um imóvel, sempre que possível deve-se utilizar o método comparativo direto de dados do mercado.

Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho avaliatório, executado pelo responsável técnico, procurou atingir o maior grau de precisão e fundamentação possível, procurando elementos através de pesquisas, para atender os requisitos de Norma.

Classificamos esta avaliação segundo a NBR 14.653-2 para utilização do Método Comparativo da seguinte forma:

Fundamentação: Grau II

Precisão: Grau II

14. VALOR DE MERCADO

R\$ 4.700.000,00 (Quatro milhões e setecentos mil reais)

15. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF

O presente trabalho avaliatório, considerou o Valor de Liquidação Forçada, conforme Anexo 5, no qual contempla o valor para uma situação de venda compulsória, ou seja, curto espaço de tempo, baseado no novo texto ABNT parte 1, cujas taxas são atribuídas dependendo de cada segmento em análise. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor patrimonial.

Para a determinação do “Valor de Liquidação dos Bens”, foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico “Valor de Mercado – Velocidade de Venda – Liquidação Forçada” de autoria do Engº Nelson Roberto Pereira Alonso e Engª Mônica D’Amato, trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP.

Esse trabalho considera a liquidação de um bem como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram ‘que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado, período esse expresso pela velocidade de venda de bens análogos ao avaliando”.

Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

Taxa Médio de Juros

Para o cálculo da taxa média de juros foi adotada a taxa de rentabilidade mais conservadora (baixo risco), tais como Tesouro Selic, CDB, LCI, LCA.

A taxa anual atualmente aplicada no mercado está em média entre 12% a 14% ao ano (líquido).

Adotamos no cálculo da VLF a taxa de 13% a.a., que equivale a 1,02% a.m..

Tempo de Absorção Pelo Mercado

De acordo com pesquisa realizada, o prazo mais provável atualmente na cidade de Belo Horizonte cuja negociação provavelmente envolverão investidores ou empresas com interesse na aquisição do avaliando é de 8 a 16 meses.

Para o avaliando adotamos um prazo intermediário de 12 meses.

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada (VLF)

- a) Para o valor de mercado foi utilizado a seguinte fórmula para se obter o valor presente do avaliando:

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^t}$$

VP = Valor Presente

VF = Valor Futuro

i = Taxa de Desconto

t = Número de períodos

- b) Para se obter o valor presente das despesas periódicas (água, luz, manutenção, vigilância) até a alienação do bem foi utilizado a seguinte fórmula:

$$VP = PMT \cdot \frac{1 - (1+i)^{-t}}{i}$$

VP = Valor Presente

PMT = Pagamento periódico

i = Taxa de Desconto

t = número de períodos

- c) Na concretização da negociação há incidência de imposto referente a ganho de capital.

Segundo a Receita Federal do Brasil, a tributação é progressiva e incide sobre o ganho de capital (diferença entre o valor de venda e o valor contábil).

Para o avaliando com ganho de capital inferior a R\$ 5.000.000,00 a alíquota será de 15%.

- d) Haverá também incidência de taxa com corretagem e divulgação, onde foi adotado 6% (padrão de mercado).

Diante das considerações acima temos demonstrado no anexo 5:

VLF = R\$ 3.480.000,00 (Três milhões, quatrocentos e oitenta mil reais)

16. PESQUISA DE VALORES

Período de pesquisa: abril de 2026

Tratamento dos dados: estatística inferencial

Aplicativo de Sistema de Regressão utilizado: SISDEA

17. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Considerou-se que toda a documentação se encontra regular e válida;

Que não há ônus ocultos (dívidas, disputas judiciais, etc.);

Que as informações fornecidas estão corretas;

Que o imóvel segue as normas urbanísticas vigentes e

Que não há contaminação ambiental no avaliando e no seu entorno.

18. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O presente trabalho avaliatório foi elaborado segundo as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

- NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais,
- NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos,

Os bens foram avaliados pelo profissional responsável, sendo que, durante a realização do trabalho foram vistoriados fisicamente, objetivando verificar suas características.

O presente Laudo de Avaliação está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 5 (Levantamento Patrimonial), sendo inadequado o uso para outra finalidade;
- Este trabalho é composto por este laudo e seus anexos e é de uso exclusivo do interessado, para negociações e de caráter interno, não podendo ser distribuído ou divulgado para terceiros, total ou parcialmente, sem prévia autorização dos responsáveis pela sua elaboração;
- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa fé;

19. ENCERRAMENTO

- Data da Vistoria: 24 de março de 2026
- Período de Pesquisas: abril de 2026
- Local e Data do Laudo: Bauru (SP), 17 de abril de 2.026

HITOSHI
UMINO:9596243
3815

Assinado de forma digital
por HITOSHI
UMINO:95962433815
Dados: 2026.04.20 11:28:25
-03'00'

Hitoshi Umino
Responsável Legal
Engº Mecânico
CREA 060100509-2

LUIZ
FERNANDO
SILVEIRA
ARRABAL:581
75547987

Assinado de forma
digital por LUIZ
FERNANDO SILVEIRA
ARRABAL:58175547
987
Dados: 2026.04.19
21:57:20 -03'00'

Luiz Fernando S. Arrabal
Responsável técnico
Engº Civil
CREA 070019651-1

20 ANEXOS

- 01) Documentação fotográfica;
- 02) Croqui de localização do imóvel avaliando;
- 03) Tratamento dos dados e memória de cálculo;
- 04) Tabelas de classificação do laudo segundo a NB 14.653;
- 05) VLF – Valor de Liquidação Forçada
- 06) Documentação do imóvel avaliando.
- 07) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

ANEXO 01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





Foto 01: Frente do imóvel – portão de entrada de veículos



Foto 02: Rua Lecy Gomes Barbosa



Foto 03: Frente do imóvel – portão de entrada de pedestres



Foto 04: Rua Lecy Gomes Barbosa



Foto 05: Fachada do prédio principal



Foto 06: Fachada do prédio principal



Foto 07: Fachada lateral do prédio principal



Foto 08: Recepção



Foto 09: Hall de acesso as salas

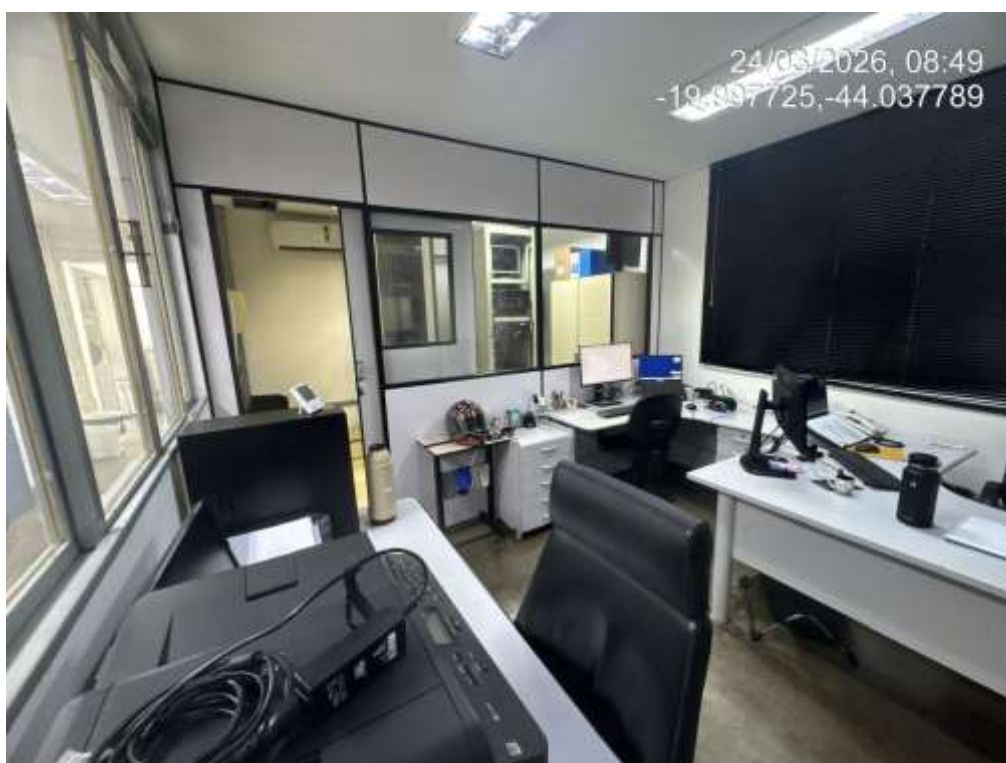


Foto 10: Sala no piso térreo



Foto 11: Sala de servidores

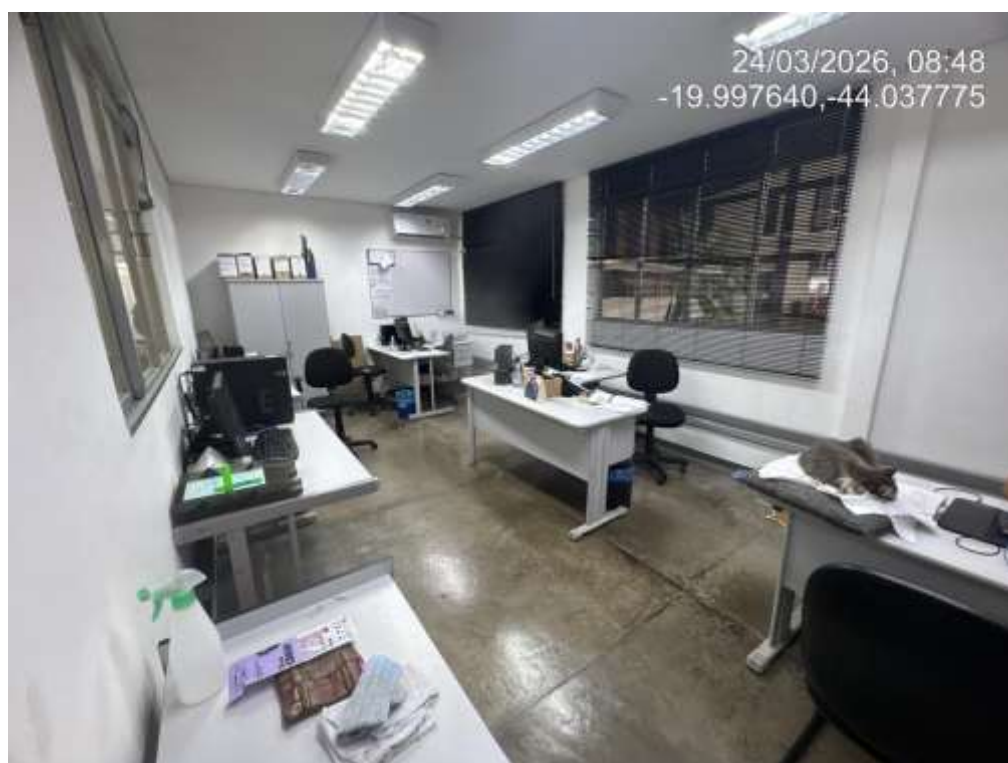


Foto 12: Sala no pavimento térreo



Foto 13: Sanitário masculino no pavimento térreo

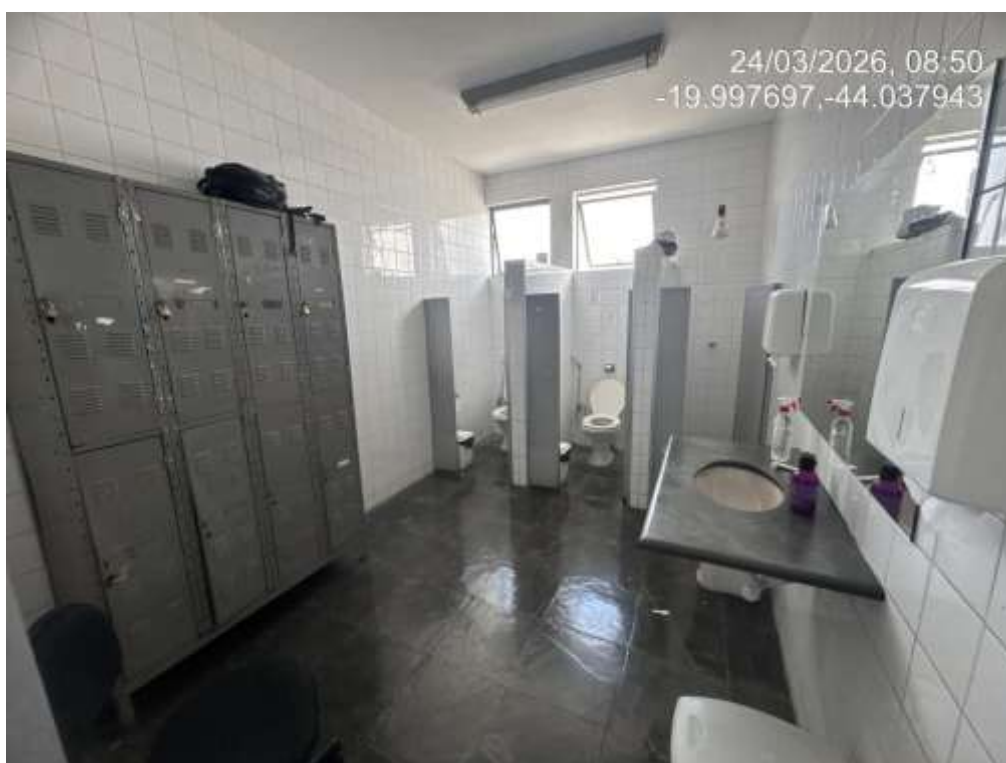


Foto 14: Sanitário feminino no pavimento térreo



Foto 15: Sanitário para portadores de necessidades especiais



Foto 16: Escada de acesso as salas do piso superior



Foto 17: Sala de reuniões no piso superior



Foto 18: Sanitário no piso superior



Foto 19: Sala de reuniões no piso superior



Foto 20: Hall de acesso as salas do piso superior



Foto 21: Sala no piso superior



Foto 22: Sala no piso superior



Foto 23: Sala no piso superior



Foto 24: Sala no piso superior



Foto 25: Sala no piso superior



Foto 26: Copa no piso superior



Foto 27: Sanitário no piso superior



Foto 28: Galpão entre os dois conjuntos de salas



Foto 29: Vista das salas, almoxarifados localizados no fundo



Foto 30: Almoxarifado



Foto 31: Sala



Foto 32: Sala



Foto 33: Sala - administrativo



Foto 34: Almoxarifado

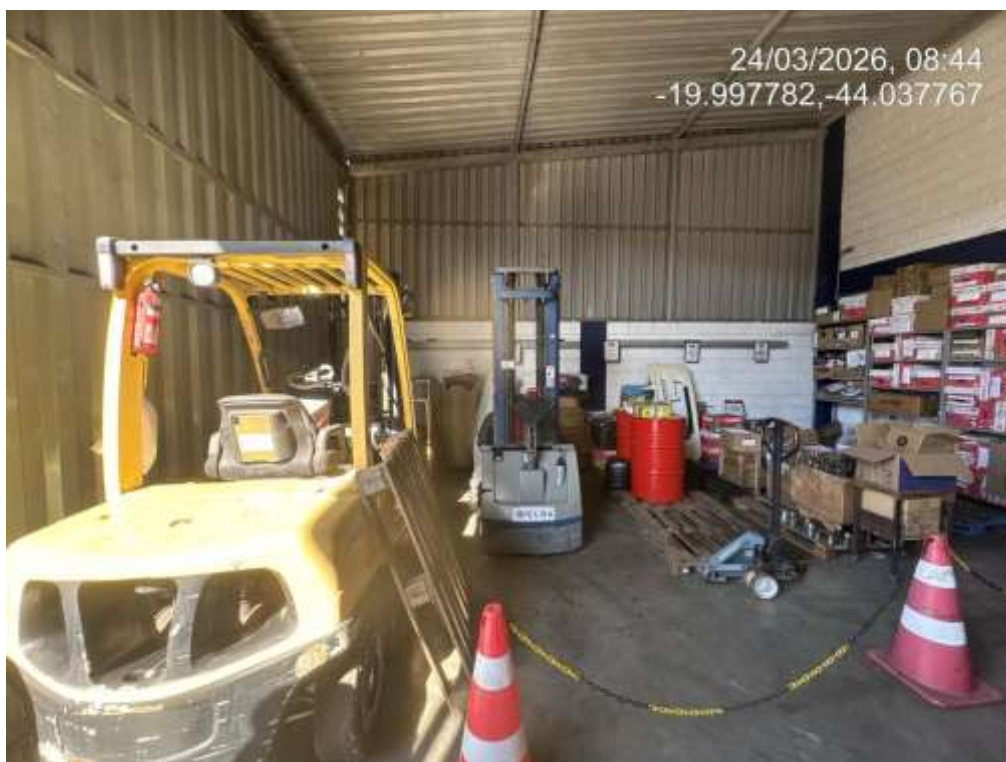


Foto 35: Almoxarifado

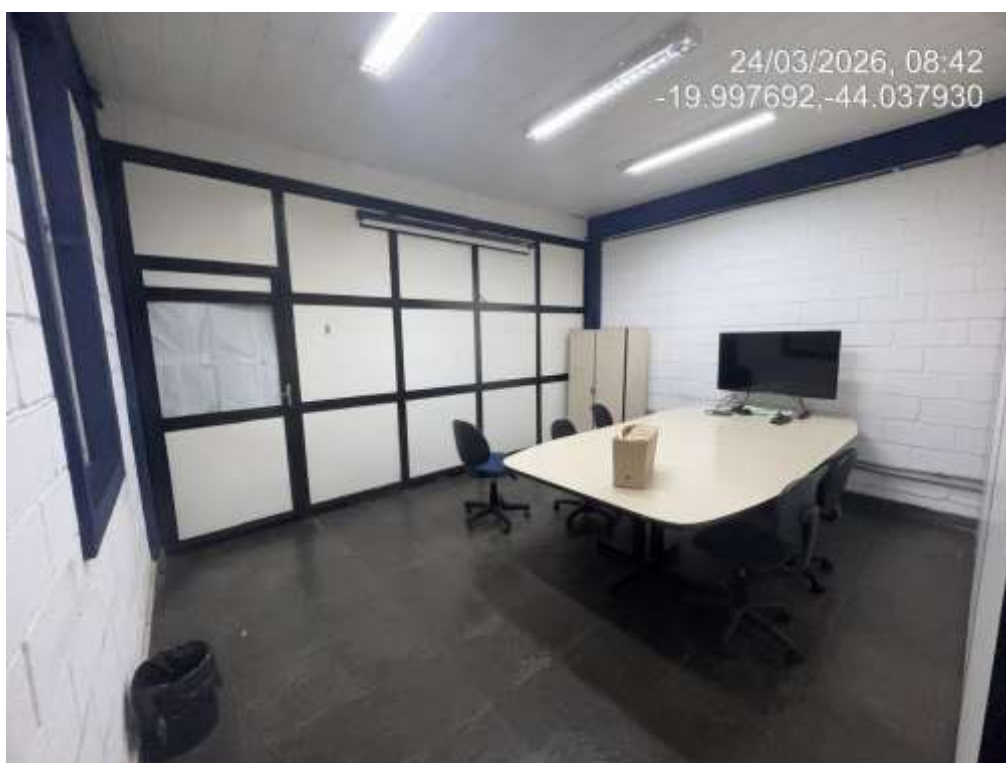


Foto 36: Sala no piso superior do conjunto do fundo



Foto 37: Sala



Foto 38: Vista do galpão entre os conjuntos de salas



Foto 39: Refeitório



Foto 40: Cozinha



Foto 41: Estrutura mais recente de frente aos prédios auxiliares



Foto 42: Lavador



Foto 43: Depósito



Foto 44: Depósito



Foto 45: Borracharia



Foto 46: Depósito



Foto 47: Área coberta ao lado do prédio principal



Foto 48: Portaria



Foto 49: Vista interna da portaria



Foto 50: Almoxarifado ao lado da guarita

ANEXO 02

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



ANEXO 03

TRATAMENTO DE DADOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Luiz Fernando S. Arrabal
Modelo:	Galpões
Data do modelo:	quarta-feira, 15 de abril de 2026
Tipologia:	Armazéns

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 1, Oferta = 2)	Não
Distância a polo	Numérica	Quantitativa		Sim
Local Krigagem IBGE	Numérica	Proxy		Sim
Obsolescência	Numérica	Quantitativa		Sim
CUB Depreciado	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão	Numérica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (R\$/m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	242,00	58.898,00	58.656,00	5.745,17
Área construída	265,00	29.212,00	28.947,00	3.232,19
Distância a polo	1,00	1.000,00	999,00	186,52
Local Krigagem IBGE	1.179,45	8.197,99	7.018,54	3.306,16

Obsolescência	0,16	0,97	0,81	0,62
Valor unitário	1.177,23	10.833,33	9.656,10	4.287,25

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8664868 / 0.8804822
Coeficiente de determinação:	0.7507994
Fisher - Snedecor:	15.06
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3.23%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5.757	5	1.151	15.064
Não Explicada	1.911	25	0.076	
Total	7.667	30		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.339482267 - 645.265097 / \text{Área do terreno} + 44.30884023 / \text{Área construída}^{1/2} - 0.02501758084 * \text{Distância a polo}^{1/2} - 1054869.906 / \text{Local Krigagem IBGE}^2 - 0.09128638084 / \text{Obsolescência}$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor unitário} = +3877.922733 * e^{(-645.265097 / \text{Área do terreno})} * e^{(+44.30884023 / \text{Área construída}^{1/2})} * e^{(-0.02501758084 * \text{Distância a polo}^{1/2})} * e^{(-1054869.906 / \text{Local Krigagem IBGE}^2)} * e^{(-0.09128638084 / \text{Obsolescência})}$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = $+4185.921992 * e^{(-645.265097 / \text{Área do terreno})} * e^{(+44.30884023 / \text{Área construída}^{1/2})} * e^{(-0.02501758084 * \text{Distância a polo}^{1/2})} * e^{(-1054869.906 / \text{Local Krigagem IBGE}^2)} * e^{(-0.09128638084 / \text{Obsolescência})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+4348.977093 * e^{(-645.265097 / \text{Área do terreno})} * e^{(+44.30884023 / \text{Área construída}^{1/2})} * e^{(-0.02501758084 * \text{Distância a polo}^{1/2})} * e^{(-1054869.906 / \text{Local Krigagem IBGE}^2)} * e^{(-0.09128638084 / \text{Obsolescência})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	1/x	-5.48	0.00
Área construída	1/x ^{1/2}	5.23	0.00
Distância a polo	x ^{1/2}	-4.54	0.01
Local Krigagem IBGE	1/x ²	-3.97	0.05
Obsolescência	1/x	-2.69	1.26
Valor unitário	ln(y)	46.18	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área do terreno	x1	0.00	0.93	0.18	-0.35	0.17	-0.15
Área construída	x2	0.93	0.00	0.19	-0.34	0.16	0.06
Distância a polo	x3	0.18	0.19	0.00	0.09	-0.04	-0.49
Local Krigagem IBGE	x4	-0.35	-0.34	0.09	0.00	-0.20	-0.39
Obsolescência	x5	0.17	0.16	-0.04	-0.20	0.00	-0.20
Valor unitário	y	-0.15	0.06	-0.49	-0.39	-0.20	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área do terreno	x1	0.00	0.96	0.49	0.50	0.32	0.74
Área construída	x2	0.96	0.00	0.53	0.41	0.34	0.72
Distância a polo	x3	0.49	0.53	0.00	0.33	0.35	0.67
Local Krigagem IBGE	x4	0.50	0.41	0.33	0.00	0.39	0.62
Obsolescência	x5	0.32	0.34	0.35	0.39	0.00	0.47
Valor unitário	y	0.74	0.72	0.67	0.62	0.47	0.00

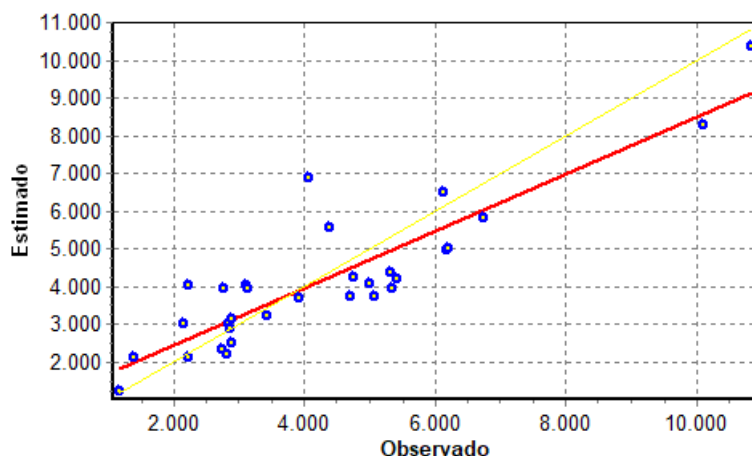
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,53	8,22	0,31	3,6237%	1,118015	0,02067200

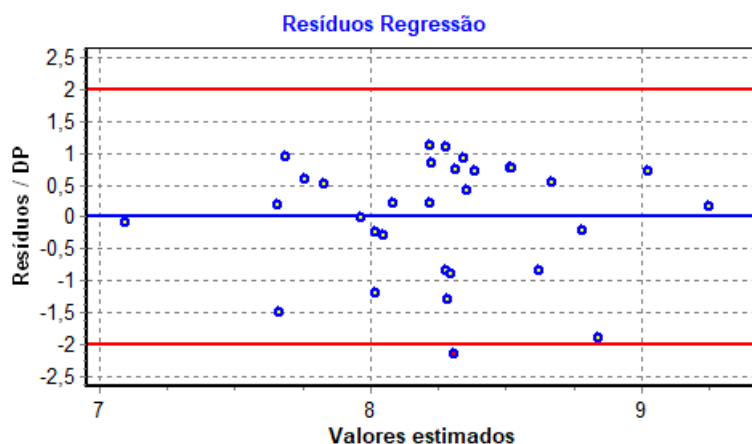
2	7,71	7,66	0,05	0,6405%	0,178536	0,00237500
4	7,97	8,05	-0,08	-0,9710%	-0,279975	0,00893200
5	8,60	8,35	0,25	2,9317%	0,911711	0,11710600
6	7,07	7,09	-0,02	-0,3150%	-0,080564	0,00127300
7	7,95	7,69	0,26	3,3006%	0,948936	0,16834600
8	8,72	8,78	-0,06	-0,6985%	-0,220299	0,00116800
9	7,97	7,83	0,14	1,8183%	0,524411	0,01030600
10	7,71	8,30	-0,60	-7,7596%	-2,163020	0,12068700
11	8,47	8,35	0,12	1,3703%	0,419752	0,00484100
13	9,22	9,02	0,20	2,1650%	0,722133	0,01706600
14	9,29	9,25	0,04	0,4676%	0,157130	0,02238000
15	8,73	8,51	0,21	2,4533%	0,774489	0,00990900
16	8,73	8,52	0,21	2,4215%	0,764898	0,01620900
17	7,95	8,02	-0,06	-0,8138%	-0,234025	0,00517100
18	7,68	8,01	-0,33	-4,3423%	-1,206498	0,12552000
19	8,14	8,08	0,06	0,7319%	0,215476	0,00338900
20	7,92	8,28	-0,36	-4,5187%	-1,295262	0,04910400
21	8,05	8,30	-0,25	-3,0999%	-0,902343	0,01401000
22	8,58	8,28	0,30	3,5517%	1,102536	0,02854100
23	8,58	8,38	0,20	2,3148%	0,718480	0,00583100
24	8,28	8,22	0,06	0,7113%	0,212937	0,00098200
25	8,82	8,67	0,15	1,6639%	0,530691	0,00444100
26	7,92	7,76	0,16	2,0562%	0,588920	0,02053100
27	7,96	7,97	0,00	-0,0190%	-0,005480	0,00000100
30	8,45	8,22	0,23	2,7281%	0,834348	0,01576000
31	8,39	8,62	-0,23	-2,7770%	-0,842544	0,02308000
32	8,05	8,28	-0,23	-2,8692%	-0,835388	0,01837300
33	7,25	7,66	-0,42	-5,7632%	-1,510769	0,16650500
34	8,31	8,84	-0,52	-6,3022%	-1,895237	0,08120200
36	8,52	8,31	0,21	2,4279%	0,748006	0,01979500

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

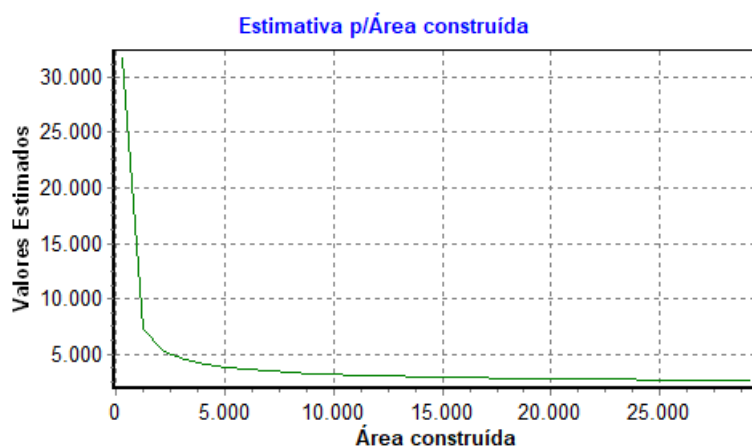
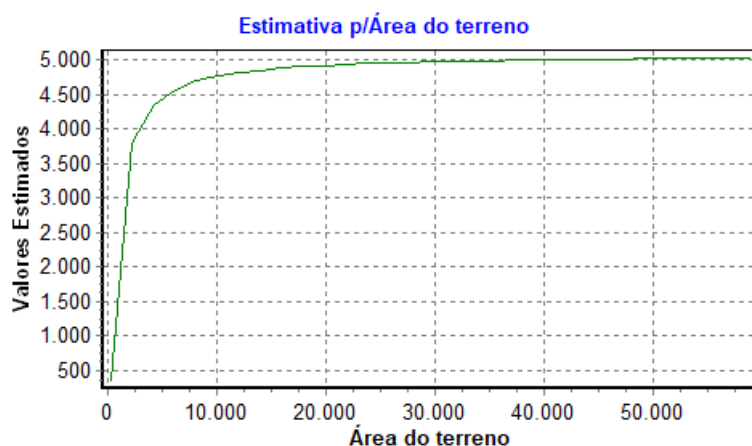
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



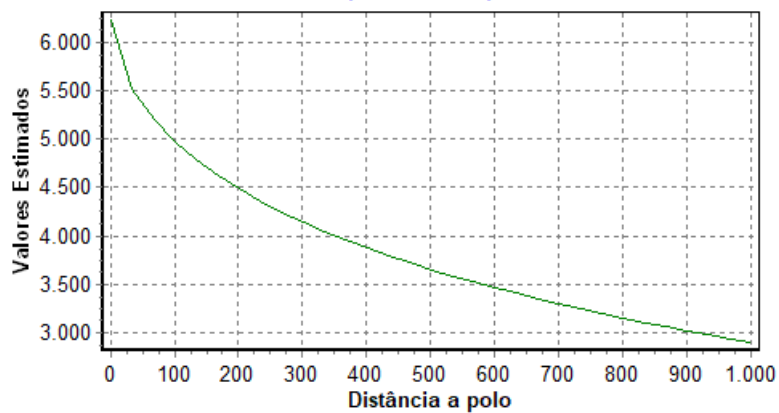
Resíduos da Regressão Linear



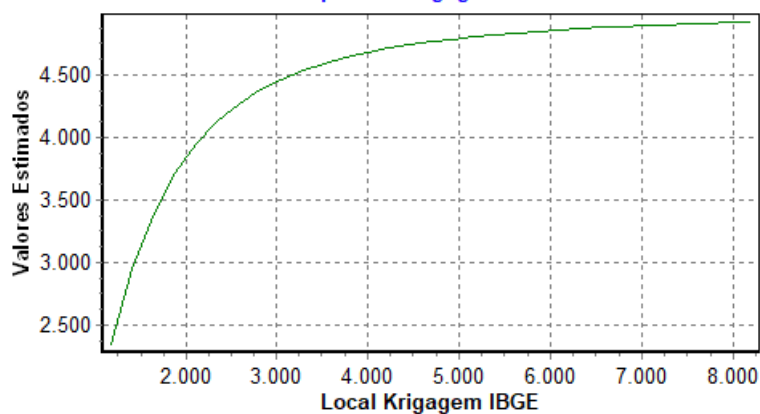
15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



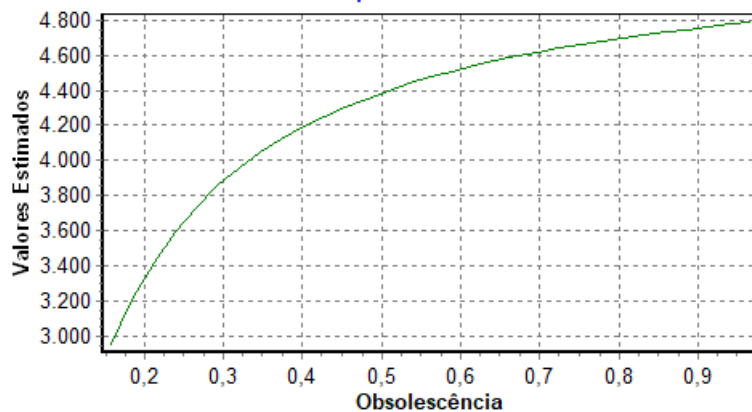
Estimativa p/ Distância a polo



Estimativa p/ Local Krigagem IBGE



Estimativa p/ Obsolescência



15) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		R. Simão Antônio, 455	Contagem	Cinco Peroba (Cincão)	JW de Almeida
2		R. José Pinto de Moura, 620	Belo Horizonte	Floremar	Netimóveis
3	*	R. Fernando Tristão de Oliveira, 12	Belo Horizonte	Santa Inês	Netimóveis
4		Av. do Contorno, 10723	Belo Horizonte	Barro Preto	Netimóveis
5		R. Itajubá	Belo Horizonte	Floresta	Netimóveis
6		R. Serra da Água Quente (fim da Rua Pico da Rola Moça)	Belo Horizonte	Distr. Industrial (Vale do Jatobá)	Netimóveis
7		R. Areado, 346	Belo Horizonte	Carlos Prates	Netimóveis
8		Av. Pres. Tancredo Neves, 2071	Belo Horizonte	Castelo	Netimóveis
9		R. Flor do Besouro	Belo Horizonte	Jd. Montanhês	Netimóveis
10		R. Dezoito de Julho, 160	Belo Horizonte	Ipiranga	Netimóveis
11		R. Wiver Hernandez da Silva	Belo Horizonte	Castelo	Netimóveis
12	*	R. Patrocínio, 456	Belo Horizonte	Carlos Prates	Netimóveis
13		Av. Cristiano Machado, 1398	Belo Horizonte	Sagrada Família	Ademir Moreira Negócios Imob.
14		Av. Tito Fulgêncio, 610	Contagem	Jd. Industrial	Maxicasa Imóveis
15		R. Niágara, 1148	Nova Lima	Jardim Canadá	Maxicasa Imóveis
16		Av. Guarapari, 853	Belo Horizonte	Santa Amélia	Maxicasa Imóveis
17		Av. Perimetral, 2687	Belo Horizonte	Distrito Industrial do Jatobá	MG Galpões
18		Av. Perimetral, 2600	Belo Horizonte	Distrito Industrial do Jatobá	MG Galpões
19		R. Dona Alexandrina, 33	Belo Horizonte	Caiçaras	Sempre Soluções Imobiliárias
20		R. Jacutinga, ao lado 230	Belo Horizonte	Padre Eustáquio	Sempre Soluções Imobiliárias
21		R. Padre José Dias, 1689	São José da Lapa	Centro	Sempre Soluções Imobiliárias
22		R. Engenheiro Gerhard	Betim	Distr. Industrial Paulo Camilo Sul	Sempre Soluções Imobiliárias
23		Rua dos Guajajaras, 1560	Belo Horizonte	Barro Preto	GR Imóveis
24		R. Menotti Muccelli, 580	Belo Horizonte	Camargos	GN Imóveis
25		R. Itapetininga, 4051	Belo Horizonte	São Francisco	Constantino Imóveis Ltda
26		Av. Perimetral, 2797	Belo Horizonte	Distrito Industrial do Jatobá	Só Galpões
27		Rodovia Fernão Dias	Contagem	Cidade Industrial	Só Galpões

28	*	R. Dr. José Américo C. Bahia	Contagem	Cidade Industrial	Só Galpões
29	*	R. José Alves da Silva, 89	Belo Horizonte	Caiçaras	Netimóveis
30		Av. Brigadeiro Eduardo Gomes, 1080	Belo Horizonte	Glória	Netimóveis
31		Av. Pres. Antônio Carlos, 8005	Belo Horizonte	São Luiz	Netimóveis
32		R. Platina, 1361	Belo Horizonte	Calafete	Netimóveis
33		R. Bonfim, 615	Belo Horizonte	Bonfim	Netimóveis
34		Av. Dom Pedro II, 1275	Belo Horizonte	Carlos Prates	Netimóveis
35	*	R. Heráclito Mourão de Miranda, 1599	Belo Horizonte	Serrano	Netimóveis
36		R. Platina, 711	Belo Horizonte	Prado	Netimóveis

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		31 3058-7259
2		31 3303-5555
3	*	31 3303-5555
4		31 3303-5555
5		31 3303-5555
6		31 3303-5555
7		31 3303-5555
8		31 3303-5555
9		31 3303-5555
10		31 3303-5555
11		31 3303-5555
12	*	31 3303-5555
13		31 3274-8122
14		31 3492-9302
15		31 3492-9302
16		31 3492-9302
17		31 3364-6400
18		31 3364-6400
19		31 3291-1038
20		31 3291-1038
21		31 3291-1038
22		31 3291-1038
23		31 33770007
24		31 3282-0222
25		31 3423-0150
26		31 3227-4000
27		31 3227-4000
28	*	31 3227-4000
29	*	31 3303-5555
30		31 3303-5555
31		31 3303-5555
32		31 3303-5555
33		31 3303-5555

34		31 3303-5555
35	*	31 3303-5555
36		31 3303-5555

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Área do terreno	Área construída	Evento	Distância a polo	Local Krigagem IBGE	Obsolescência
1		26.500.000,00	15.036,00	5.235,00	2	175,00	2.038,60	0,880
2		800.000,00	360,00	360,00	2	934,00	1.866,86	0,577
3	*	868.000,00	400,00	685,00	2	87,00	2.803,27	0,880
4		4.200.000,00	822,22	1.450,00	2	1,00	3.972,37	0,158
5		6.500.000,00	1.600,00	1.200,00	2	98,00	4.859,78	0,158
6		5.500.000,00	4.672,00	4.672,00	2	1.000,00	1.179,45	0,441
7		750.000,00	242,00	265,00	2	55,00	4.562,04	0,193
8		4.590.000,00	650,00	750,00	2	1,00	4.144,67	0,931
9		1.200.000,00	360,00	413,49	2	240,00	1.730,93	0,577
10		800.000,00	360,00	360,00	2	209,00	5.258,25	0,512
11		2.000.000,00	420,00	420,00	2	287,00	3.339,27	0,967
12	*	3.250.000,00	255,00	638,82	2	50,00	3.683,15	0,880
13		16.000.000,00	2.508,00	1.583,00	2	1,00	5.772,11	0,775
14		3.900.000,00	864,00	360,00	2	1,00	1.739,53	0,297
15		19.700.000,00	7.732,00	3.193,00	2	105,00	2.473,21	0,931
16		7.510.000,00	696,00	1.211,10	2	1,00	4.880,80	0,958
17		12.000.000,00	5.320,00	4.230,00	2	1,00	1.181,59	0,880
18		6.500.000,00	3.000,00	2.999,16	2	1,00	1.198,28	0,574
19		1.315.000,00	300,00	384,00	2	71,00	4.044,12	0,958
20		1.100.000,00	426,00	398,00	2	423,00	4.048,05	0,495
21		10.000.000,00	8.310,00	3.200,00	2	233,00	2.003,29	0,880
22		32.000.000,00	30.000,00	6.000,00	2	1,00	1.551,62	0,609
23		3.500.000,00	600,00	657,00	2	140,00	4.062,03	0,364
24		37.000.000,00	10.074,00	9.420,00	2	30,00	2.615,37	0,408

25		13.500.000,00	2.750,00	2.000,00	2	43,00	2.544,50	0,931
26		12.500.000,00	10.683,04	4.552,00	2	809,00	1.739,29	0,758
27		84.000.000,00	58.898,00	29.212,00	2	1,00	1.535,59	0,609
28	*	22.000.000,00	15.038,39	4.941,52	2	540,00	1.420,54	0,758
29	*	3.100.000,00	1.200,00	1.200,00	2	157,00	2.978,30	0,880
30		8.000.000,00	784,00	1.703,00	2	1,00	2.407,87	0,574
31		21.000.000,00	3.250,00	4.780,61	2	1,00	8.197,99	0,758
32		9.490.000,00	3.031,02	3.031,02	2	247,00	5.534,00	0,408
33		4.380.000,00	1.150,00	3.120,00	2	167,00	3.086,65	0,193
34		7.500.000,00	2.002,00	1.838,49	2	1,00	3.426,96	0,931
35	*	4.000.000,00	1.450,00	1.450,00	2	1,00	4.857,78	0,758
36		6.000.000,00	1.200,00	1.200,00	2	504,00	5.496,04	0,525

ID	Desabilitado	CUB Depreciado	Padrão	Valor unitário
1		2.557,99	2,00	5.062,08
2		1.872,68	2,00	2.222,22
3	*	2.557,99	2,00	1.267,15
4		922,94	2,00	2.896,55
5		922,94	2,00	5.416,67
6		1.563,69	2,00	1.177,23
7		1.003,65	2,00	2.830,19
8		2.672,92	2,00	6.120,00
9		1.025,31	1,00	2.902,13
10		944,25	1,00	2.222,22
11		2.753,83	2,00	4.761,90
12	*	2.557,99	2,00	5.087,51
13		2.321,35	2,00	10.107,39
14		677,80	1,00	10.833,33
15		4.837,86	3,00	6.169,75
16		4.949,35	3,00	6.200,97
17		2.557,99	2,00	2.836,88
18		1.866,24	2,00	2.167,27
19		2.734,52	2,00	3.424,48
20		1.685,64	2,00	2.763,82
21		2.557,99	2,00	3.125,00
22		1.945,04	2,00	5.333,33
23		1.389,88	2,00	5.327,25
24		1.490,59	2,00	3.927,81
25		2.672,92	2,00	6.750,00

26		2.282,16	2,00	2.746,05
27		1.945,04	2,00	2.875,53
28	*	2.282,16	2,00	4.452,07
29	*	2.557,99	2,00	2.583,33
30		1.866,24	2,00	4.697,59
31		4.130,61	3,00	4.392,74
32		1.490,59	2,00	3.130,96
33		549,51	1,00	1.403,85
34		4.837,86	3,00	4.079,43
35	*	2.282,16	2,00	2.758,62
36		960,06	1,00	5.000,00

17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.888,02	3.117,40	3.238,83	14,37%	
Valor Médio	3.372,66	3.640,53	3.782,34	-	II
Valor Máximo	3.938,63	4.251,45	4.417,06	16,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área do terreno	3.039,75	Não
Área construída	1.550,00	Não
Distância a polo	185,00	Não
Local Krigagem IBGE	1.334,80	Não
Obsolescência	0,76	Não

Valor médio: R\$ 3.372,66 / m² x 1.550,00 m² = R\$ 5.227.623,00

Considerando que o modelo não contempla a variável oferta, adotamos um valor entre o valor médio e o mínimo dentro do campo de arbítrio. Logo,

R\$ 5.227.623,00 x 0,9 = R\$ 4.704.860,70 ~ R\$ 4.700.000,00

ANEXO 04

TABELAS DE CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO SEGUNDO NBR 14.653

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	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
3	Identificação dos dados de mercado	3	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 inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo
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 nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total pontuação atingida:		14			

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

ANEXO 05

VLP

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VLP - VALOR PRESENTE LÍQUIDO

ALÍQUOTAS, PRAZOS E VALORES CONSIDERADOS	
Taxa de desconto anual (%)	13,0%
Taxa de desconto mensal (%)	1,02%
Prazo de venda em meses	12,00
Valor contábil	R\$ 1.543.734,00

INFORMAÇÕES PARA OBTENÇÃO DO VLF	VALORES E TAXAS DE REFERÊNCIA	VALOR PRESENTE
Valor de mercado em R\$	R\$ 4.700.000,00	R\$ 4.159.292,04
IPTU anual (vencimento em 15/04)	R\$ 19.707,65	-R\$ 19.707,65
Gastos com corretagem e divulgação (%)	6,0%	-R\$ 249.557,52
Imposto sobre ganho de capital (%)	15,0%	-R\$ 392.333,71
Custo de manutenção média mensal com luz e água	R\$ 500,00	-R\$ 5.619,13
Despesas com vigilância mensal	R\$ 1.500,00	-R\$ 16.857,38
Total		R\$ 3.475.216,65
VLF com os devidos arredondamentos:		R\$ 3.480.000,00

1. Valor Presente de um valor único

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^t}$$

Onde:

- VP = valor presente
- VF = valor futuro
- i = taxa de juros (ou desconto)
- t = número de períodos

ALÍQUOTA EM 2026 (BRASIL)

Segundo a Receita Federal do Brasil, a tributação é progressiva:

Faixa do ganho de capital	Alíquota
Até R\$ 5.000.000	15%
De R\$ 5 mi a R\$ 10 mi	17,5%
De R\$ 10 mi a R\$ 30 mi	20%
Acima de R\$ 30 mi	22,5%

Conversão para taxa mensal equivalente

Usando capitalização composta:

$$i_m = (1 + i_a)^{1/12} - 1$$

2. Valor Presente de pagamentos periódicos (anuidade)

$$VP = PMT \cdot \frac{1 - (1+i)^{-t}}{i}$$

Onde:

- PMT = pagamento periódico
- i = taxa
- t = número de períodos

ANEXO 05

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Valide aqui
este documento

10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Pernambuco, 767 – Savassi – CEP.: 30.130-153 - Telefone (31) 3564-1693

Juliana Ribeiro Mattana - Oficiala Interina

01

CNM: 163279.2.0005005-36

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2023

MATRÍCULA Nº 5005

Data 20/06/2023

Imóvel: Prédio comercial, na Rua Leicy Gomes Barbosa nº 110, com a área total construída de 1.395,67m², e seu terreno, lote nº 10, do quarteirão nº 106-A, do Bairro Jatobá (Distrito Industrial Sócio Integrado do Jatobá, - Mancha "A"), com área de 3.039,75m², e os seguintes limites e confrontações: frente com 64,70m para a Rua C; lado direito com 71,91m para os lotes nºs 08 e 95; lado esquerdo com 48,55m para a Rua C; e fundos com 68,50m para o lote nº 11, demais características de acordo com a planta respectiva.- **Proprietária:** ELBA EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS S/A, CNPJ 26.242.107/0001-30, com sede na Rua Leicy Gomes Barbosa nº 110A, Sala 01, 02, Bairro CDI Jatobá (Barreiro), Belo Horizonte/MG.- **Registro anterior:** R-3 na matrícula nº 79963, no livro nº 2, do 7º Ofício de Belo Horizonte/MG.- **Protocolo nº 5561, de 24-05-2023.- Reapresentado em 13-06-2023.- Quant.: 1** (Código 4401-6): Emol: R\$ 56,97; ISSQN: R\$ 0,00; Recompe: R\$ 3,42; T.F.J.: R\$ 18,99 – R\$ 79,38.- **Total Geral:** R\$ 79,38.- **Selo Digital:** GVJ47784 - Código de Segurança: 6961.5955.3327.0909. Belo Horizonte, 20 de Junho de 2023.

+++++
AV-1-5005.- Protocolo nº 5561, de 24-05-2023.- Reapresentado em 13-06-2023.- **RESTRICÇÕES.-** Proceda-se à esta averbação para constar que fica transportada para a presente matrícula as seguintes obrigações constantes no registro nº R-3 da matrícula 79963, do livro nº 2, do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, nos seguintes termos: A proprietária obriga-se, por si e por seus sucessores a: a) observar a legislação relativa ao controle da poluição ambiental, obedecendo as normas e determinações do Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM), obtendo os respectivos licenciamentos e sujeitando-se a instalar, caso seja considerado necessário por aquele órgão, sistema ou processo de tratamento de despejos líquidos e poluentes atmosféricos, observando, ainda, as prescrições sobre o uso do solo, e, em especial as "Normas Técnicas para os Distritos Industriais da CODEMIG", que a proprietária declara conhecer e aceitar; b) não executar no imóvel objeto da presente matrícula quaisquer obras ou serviços, sem a prévia e expressa aprovação da CODEMIG, inclusive no que se refira as alterações do projeto aprovado; c) não alterar a utilização dada ao imóvel, estabelecida na cláusula 3 da escritura anteriormente registrada, nem suspender as atividades correspondentes àquela utilização, sem a prévia e expressa concordância da CODEMIG, ainda que venha a ocorrer cessão do controle societário da proprietária, incorporação, fusão, cisão, inclusão em grupo de sociedades ou formação de consórcio, ou ainda, adjudicação ou arrematação do imóvel; d) nas hipóteses, de alienação, cessão, arrendamento, doação em pagamento, locação ou comodato do imóvel, e ainda na constituição de qualquer tipo de gravame, fazer constar do instrumento contratual respectivo, sob pena de nulidade do ato, cláusula em que o outorgado, o cessionário, o donatário, o locatário, o comodatário ou o credor declare conhecer e aceitar os termos da escritura registrada, especialmente as obrigações constantes desta cláusula, as quais, sendo inerentes a propriedade, terão que ser observadas pela proprietária e por seus sucessores a qualquer tempo. Verificado a qualquer tempo, o descumprimento de qualquer uma das obrigações estabelecidas na escritura, ficará o infrator sujeito à multa diária equivalente a 0,2%, sobre o valor do terreno de acordo com o preço de tabela da vendedora vigente à ocasião, deste a data em que se caracterizar o inadimplemento, sem prejuízo da faculdade de poder a CODEMIG exigir o cumprimento da obrigação ou rescindir a escritura ora registrada. A abstenção do exercício, pela CODEMIG, de qualquer direito ou faculdade assegurados na escritura, ou a tolerância pelo descumprimento, pela proprietária, seu sucessor a qualquer título, ou por terceiro, de qualquer das obrigações estabelecidas na escritura, não implicará em renúncia, precedente ou novação, não afetando, assim, o exercício do direito ou faculdade, a qualquer tempo.- **Quant.: 1** (Código 4135-0): Emol: Nihil.- **Recompe:** Nihil.- **T.F.J.:** Nihil.- **Selo Digital:** GVJ47784 - Código de Segurança: 6961.5955.3327.0909. Dou fé. Belo Horizonte, 20 de Junho de 2023. A Oficiala Interina.

+++++
AV-2-5005.- Protocolo nº 5561, de 24-05-2023.- Reapresentado em 13-06-2023.- **ÔNUS EXISTENTE.-**
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EL6R3-BEUC3-AN7AF-DSQK8>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Expediente Compartilhado


Valide aqui
este documento

CNM: 163279.2.0005005-36

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EL6R3-BEUC3-AN7AF-DSQK8>

O imóvel objeto da presente matrícula está alienado fiduciariamente ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A – BDMG, CNPJ 38.486.817/0001-94, com sede na Rua da Bahia nº 1600, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte/MG, conforme Cédula de Crédito Bancário BDMG/BF nº 224.762/17, datada de 09-12-2019, registrada em 11-02-2020 sob o nº R-8 e aditivo datado de 22-05-2020, averbado em 08-09-2020 sob o nº AV-9, ambos da matrícula nº 79963, no livro nº 2, do 7º Ofício de Belo Horizonte/MG.- Quant.: 1 (Código 4135-0): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Selo Digital: GVJ47784 - Código de Segurança: 6961.5955.3327.0909. Dou fé. Belo Horizonte, 20 de Junho de 2023. A Oficial Interina.

+++++
AV-3-5005.- Protocolo nº 5561, de 24-05-2023.- Reapresentado em 13-06-2023.- **CANCELAMENTO DE ALIENACÃO FIDUCIÁRIA.-** Conforme instrumento particular datado de 18-05-2023, arquivado nesta Serventia, fica cancelada a alienação fiduciária indicada na AV-2 desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo(a) credor(a). Quant.: 1 (Código 4140-0): Emol: R\$ 90,92; ISSQN: R\$ 0,00; Recompe: R\$ 5,45; T.F.J.: R\$ 29,99 = R\$ 126,36.- Total Geral: R\$ 126,36.- Selo Digital: GVJ47784 - Código de Segurança: 6961.5955.3327.0909. Dou fé. Belo Horizonte, 20 de Junho de 2023. A Oficial Interina.

+++++
R-4-5005.- Protocolo nº 5561, de 24-05-2023.- Reapresentado em 13-06-2023.- **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA.-** Devedora fiduciante: ELBA EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS S/A, CNPJ 26.242.107/0001-30, com sede na Rua Lacy Gomes Barbosa nº 110, galpão 01, Salas 01 e 02, Bairro Vale do Jatoá, Belo Horizonte/MG. Credor Fiduciário: BANCO INTER S/A, CNPJ 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG. Coobrigados/Avalistas: SYLVIO BARBOSA NETO, brasileiro, empresário, identidade M-1.150.333-SSP/MG, CPF 455.279.116-87, casado sob o regime de separação de bens desde 01-07-2021 (com MARCELA SILVA CAMPOS BARBOSA, brasileira, do lar, identidade MG-16.661.859, CPF 101.282.146-35), residente e domiciliado na Alameda da Brisa nº 23, Casa, Bairro Lagoa do Miguelão, Nova Lima/MG; FLAVIO MORAES BARBOSA, brasileiro, administrador, identidade MG-3.149.685-PC/MG, CPF 636.458.316-49, casado sob o regime de separação total de bens desde 25-02-1999 (com MARCELA LEMOS FERRARI BARBOSA, brasileira, advogada, identidade M-5.738.644-SSP/MG, CPF 902.280.306-68), residente e domiciliado na Alameda da Geada nº 23, Casa, Bairro Lagoa do Miguelão, Nova Lima/MG. Conforme instrumento particular de Cédula de Crédito Bancário nº 202305021, datado de 16-02-2023, emitido em Belo Horizonte/MG, e aditivos datados de 28-03-2023 e 05-06-2023, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido à devedora fiduciante, nas seguintes condições: Valor total da dívida: R\$3.038.876,00. Nº de parcelas: 54. Valor total da primeira parcela mensal: R\$64.003,72. Data do vencimento da primeira parcela mensal: 30 dias após o período de 06 meses de carência. Sistema de amortização utilizado: PRICE. Data de vencimento da última parcela mensal: 53 meses após vencimento da primeira parcela. Período de carência: 06 meses. Taxa de juros: Taxa pós-fixada (efetiva): 5,90% a.a., equivalente a 0,48% a.m. Taxa nominal: 5,75% a.a., equivalente a 0,48% a.m. Custo Efetivo Total: 6,48% a.a. Prazo de carência para fins de intimação: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 4.050.000,00. Demais condições, as da cédula. Quant.: 1 (Código 4522-9): Emol: R\$ 3.975,53; ISSQN: R\$ 0,00; Recompe: R\$ 238,52; T.F.J.: R\$ 3.252,70 = R\$ 7466,75.-Quant.: 1 (Código 4701-9): Emol: R\$ 43,59; ISSQN: R\$ 0,00; Recompe: R\$ 2,61; T.F.J.: R\$ 9,33 = R\$ 55,53.-Quant.: 74 (Código 8101-8): Emol: R\$ 620,86; ISSQN: R\$ 0,00; Recompe: R\$ 37,00; T.F.J.: R\$ 206,46 = R\$ 864,32.- Total Geral: R\$ 8.386,60.- Selo Digital: GVJ47784 - Código de Segurança: 6961.5955.3327.0909. Dou fé. Belo Horizonte, 20 de Junho de 2023. A Oficial Interina.

+++++

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Expediente Compartilhado



Valide aqui
este documento

10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Pernambuco, 767 – Savassi – CEP.: 30.130-153 - Telefone (31) 3564-1693

Juliana Ribeiro Mattana - Oficiala Interina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EL6R3-BEUC3-AN7AF-DSQK8>

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
CARTÓRIO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE	
SELO DE CONSULTA: HJ048254	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3412.1117.2190.0918	
Quantidade de atos praticados: 01	
Ato(s) praticado(s) por: Raquel Sylmara de Oliveira Calixto - Substituta	
Emol.: R\$ 27,68 - TFJ: R\$ 9,78 - Valor final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 0,00	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

As informações constantes da presente certidão foram emitidas com base em pesquisa realizada nos arquivos e livros desta Serventia, no período compreendido até às **08:04hs, do dia 30-01-2024**.

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Raquel Sylmara de Oliveira Calixto (Escritor Substituta).
Belo Horizonte, 30 de Janeiro de 2024. **Prazo de validade: 30 dias**

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Escritório Compartilhado

ANEXO 06

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261125220

1. Responsável Técnico

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 1703121660

Registro: 0700196511-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **ELBA EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS S/A**

CPF/CNPJ: 26.242.107/0001-30

Endereço: **Rua Lacy Gomes Barbosa**

Nº: 110

Complemento:

Bairro: **CDI Jatobá (Barreiro)**

Cidade: **Belo Horizonte**

UF: **MG**

CEP: 30664-004

Contrato:

Celebrado em: **16/03/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **10000,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Lacy Gomes Barbosa**

Nº: 110

Complemento:

Bairro: **CDI Jatobá (Barreiro)**

Cidade: **Belo Horizonte**

UF: **MG**

CEP: 30664-004

Data de Início: **23/03/2026**

Previsão de Término: **23/04/2026**

Coordenadas Geográficas: **-19.997658230819408 ; -44.037660433386225**

Finalidade:

Código:

Endereço: **Rua Romualdo Cortopassi Filho**

Nº: 1-23

Complemento:

Bairro: **Residencial Odete**

Cidade: **Bauru**

UF: **SP**

CEP: 17047-377

Data de Início: **23/03/2026**

Previsão de Término: **23/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	para fins comerciais	1,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Avaliação de imóvel comercial para fins de identificação do seu valor de mercado, bem como valor de liquidação forçada.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe Nenhuma 8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima Local _____ de _____ data _____ LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL - CPF: 581.755.479-87 ELBA EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS S/A - CPF/CNPJ: 26.242.107/0001-30	9. Informações - A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual. www.creasp.org.br Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acessar@link.Faile-Conosco-do-site-acima 
---	--

Valor ART R\$: 108,39 Registrada em: 19/04/2026 Valor Pago R\$: 108,39 Nosso Número: 2620261125220 Versão do sistema

Impresso em: 19/04/2026 13:30:01

LUIZ
FERNANDO
SILVEIRA
ARRABAL:581
75547987

Assinado de forma
digital por LUIZ
FERNANDO SILVEIRA
ARRABAL:58175547
987
Dados: 2026.04.19
14:58:34 -03'00'



Autenticação de ART
2620261125220