



**EXMº. SR. DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BELO HORIZONTE**

AUTOS: 0419709-18.1998.8.13.0024

MARCELO CORRÊA MENDONÇA, Engenheiro Civil, honrosamente nomeado Perito por este douto juízo, na Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **RCLX CORRETORA DE SEGUROS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, contra **SANTA MARIA COMPANIA NACIONAL DE APLICAÇÕES E OUTROS**, autos nº **0419709-18.1998.8.13.0024**, vem, pela presente, juntar o Laudo Pericial e solicitar a V.Exa. que determine expedição de alvará para o levantamento da verba honoraria, já recolhida.

N. TERMOS

P. DEFERIMENTO E JUNTADA.

BELO HORIZONTE, 31 DE AGOSTO DE 2023

MARCELO CORRÊA MENDONÇA

ENGº CIVIL CREA 27498/D

PERITO DO JUÍZO

Rua Santa Rita Durão, 321 | Cj. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenheiro.com.br - etica@eticaengenheiro.com.br



Número do documento: 23092111232254000009976460570

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232254000009976460570>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/08/2023 11:23:23

Num. 9980378401 - Pág. 1



Número do documento: 23111613340625400010111049192

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 1

QUADRO RESUMO DOS VALORES AVALIADOS

Área total do terreno		3.275,00m²	
Área proporcional do terreno - fração Ideal 0,24935		816,62m²	
Área construída conforme matrícula		9999,00m²	
DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
Valor unitário do terreno	R\$7.754,98	R\$8.335,35	R\$8.915,72
Valor total do terreno ocupado pelo mal	R\$6.332.878,19	R\$6.806.823,94	R\$7.280.762,33
Valor das Edificações		R\$29.652.283,89	
Fator de comercialização		50,00%	
Valor total do Imóvel	R\$53.977.743,12	R\$54.688.661,74	R\$ 55.399.569,32
Valor total do Imóvel em números redondos		R\$ 54.000.000,00	

Valor total do Imóvel para agosto de 2023 em números redondos	R\$ 54.000.000,00
Valor total da reforma para agosto de 2023 em números redondos	R\$ 48.000.000,00



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	6
1.1. OBJETO	6
1.2. OBJETIVO	6
1.3. TRABALHOS PERICIAIS	7
1.4. FONTES DE INFORMAÇÕES	8
1.5. RESPONSÁVEL TÉCNICO	8
1.6. EQUIPE TÉCNICA	8
1.7. CONCEITUAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	9
II. METODOLOGIA PERICIAL APLICADA	9
III. HISTÓRICO	12
III.1. HIPOTECAS	16
III.1.1. HIPOTECAS DA SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES COM O BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A	16
III.1.2. HIPOTECAS DA SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES COM A COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	37
III.2. LOCAÇÃO	41
III.3. PENHORA	44
IV. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO	53
IV.1. TERRENO	53
IV.2. EDIFICAÇÕES	57
IV.2.1. SUBSOLO	58
IV.2.2. 1º ANDAR	61
IV.2.3. 2º ANDAR	64
IV.2.4. 3º ANDAR	67



IV.2.5. 4º ANDAR.....	71
IV.2.6. 5º ANDAR.....	73
V. SOBRE AS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS E DE INFRAESTRUTURA URBANA NA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.....	76
V.1. PERFIL SOCIOECONÔMICO DA REGIÃO CENTRO-SUL.....	76
V.2. SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO NO CONTEXTO DA REGIÃO DO HIPERCENTRO EM BELO HORIZONTE.....	79
VI. DIAGNÓSTICO DO MERCADO DE IMÓVEIS COMERCIAIS NA REGIÃO CENTRO SUL DE BELO HORIZONTE	80
VII. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO ..	81
VII.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA.....	81
VII.1.1. MÉTODO EVOLUTIVO	83
VIII. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO PARA AGOSTO DE 2023	104
IX.SOBRE A CONCEITUAÇÃO DE MANUTENÇÃO	106
X. SOBRE A TIPOLOGIA DA MANUTENÇÃO.....	109
X.1. MANUTENÇÃO DE CONSERVAÇÃO	109
X.2. MANUTENÇÃO DE REPARAÇÃO.....	109
X.3. MANUTENÇÃO DE RESTAURAÇÃO	110
X.4. MANUTENÇÃO DE MODERNIZAÇÃO	110
XI. SOBRE AS OBRAS NECESSÁRIAS PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL COMO UM SHOPPING CENTER	110
XI.1. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS SERVIÇOS NECESSÁRIOS PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL.....	116
XI.2. CÁLCULO DO VALOR DAS OBRAS E SERVIÇOS NECESSÁRIOS PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL.....	116



XII. QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR ÀS FLS. 365/367 DOS AUTOS

119

XIII. QUESITOS FORMULADOS PELO RÉU ÀS FLS. 358/361 DOS AUTOS. 124

ANEXOS

I - CROQUIS REPRESENTATIVOS DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO

II - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

III - PESQUISA DE MERCADO

IV - PLANILHA DE CÁLCULO DE ESTATÍSTICA INFERENCIAL

V - PLANILHA DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

VI - PLANILHA DE CÁLCULO DAS OBRAS NECESSÁRIAS PARA QUE O IMÓVEL
VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL COMO UM SHOPPING
CENTER

VII - INFORMAÇÃO BÁSICA DO IMÓVEL

VIII - CURRÍCULUM VITAE DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1. OBJETO

O objeto da presente Ação é o imóvel comercial concebido e edificado para funcionar empreendimento de base imobiliária¹ do tipo *shopping center*, onde até o ano de 2010 funcionou o Bahia Shopping, situado na Rua da Bahia, n°. 1022, Centro, no Município de Belo Horizonte, neste Estado das Minas Gerais.



Imagem 1 – Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação. As setas em vermelho indicam o acesso ao referido imóvel pela Rua da Bahia.

I.2. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminent Julgador, elaborando o presente laudo pericial de cunho avaliatório, procurando responder os quesitos formulados pelas partes e esclarecer todas as questões

¹ NBR- 14.653-1:2019 item: 3.28 empreendimentos de base imobiliária: Empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços.



relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

1.3. TRABALHOS PERICIAIS

No transcorrer da vistoria foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

1. Inspeção da edificação do shopping center
 - Registro da situação atual do imóvel;
 - Anotação das características construtivas;
 - Tomada de fotografias;
2. Análise dos seguintes documentos
 - Certidão de inteiro teor referente à matrícula de nº 30.214 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da capital;
 - Parte do *As built* (como construído), planta baixa, fornecido pela Ré Santa Maria;
 - Informações básicas obtidas junto à municipalidade;
 - Guias de IPTU (Imposto predial territorial urbano)

Coleta de informações relevantes na formação do valor de mercado.

Trata-se de uma segunda perícia, portanto regida pelo artigo 480 da Lei Processual de 2015:

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

§ 2º A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

§ 3º A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra. "

7

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232254000009976460570
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232254000009976460570>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980376401 - Pág. 7



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 7

Grifou-se.

As partes, em face do disposto no art. 474, do Código de Processo Civil foram devidamente informadas da data, hora e local onde se daria o início dos trabalhos periciais.

"Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova"

Participaram dos trabalhos periciais, os representantes das partes, o Sr. Thiago Césare Ramos Guimarães, representante da Santa Maria e o Sr. Felipe Coli Malaquias, representante da RCLX.

I.4. FONTES DE INFORMAÇÕES

As fontes de informações das quais nos valem para a elaboração dos trabalhos técnicos foram de natureza diversa. Os dados de mercado foram obtidos via pesquisa junto a jornais locais, imobiliárias especializadas, sites de imóveis e informações de nosso banco de dados.

I.5. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O Responsável Técnico pelo presente Laudo Pericial é o Engenheiro Civil MARCELO CORRÊA MENDONÇA, registrado no CREA-MG sob o número 27.498/D. O trabalho técnico foi devidamente registrado no CREA-MG como determina a Lei 5.194/66. Vide anotação de responsabilidade técnica em anexo.

I.6. EQUIPE TÉCNICA

A equipe técnica que participou da elaboração do presente trabalho técnico foi composta por:

01 Engenheiro Civil Máster, pós-graduado em: Engenharia de Avaliações e Perícias; Administração Financeira e Administração de Marketing;

01 Engenheiro Agrônomo pleno;

8

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 2309211123225400009976460570
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123225400009976460570>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980376401 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 8

- 01 Engenheiro Civil Pleno, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias;
- 01 Engenheira Civil pleno, mestre em administração; doutora em finanças;
- 01 Engenheiro Civil pleno, pós-graduado em administração financeira e mestre em Avaliações patrimoniais;
- 01 Estagiário de Engenharia Civil;

1.7. CONCEITUAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O conceito adotado pelo *American Institute of Real State Appraisers*, pode ser assim traduzido para o valor de mercado:

"É o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com o conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada."

A NBR 14653-1:2001 da ABNT em seu texto assim conceitua o valor de mercado:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

II. METODOLOGIA PERICIAL APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo observou os preceitos normalizados pela Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil – NBR 13.752 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

"4.3 – Requisitos

4.3.1 – Geral

4.3.1.1 – Os requisitos exigidos em uma perícia estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas. Estes requisitos, que medem a

9

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232254000009976460570
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232254000009976460570>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980376401 - Pág. 9



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 9

exatidão do trabalho, são tanto maiores quanto menor for a subjetividade contida na perícia.

4.3.1.2 – A especificação dos requisitos a priori somente é estabelecida para determinação do empenho no trabalho pericial e não na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independentemente, portanto, da vontade do perito e/ou do contratante.

4.3.1.3 – Os requisitos de uma perícia são condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito, sendo estes aspectos definidos pelos seguintes pontos, quanto:

- a) à metodologia empregada;
- b) aos dados levantados;
- c) ao tratamento dos elementos coletados e trazidos ao laudo;
- d) à menor subjetividade inserida no trabalho.

4.3.2 – Requisitos essenciais

Um trabalho pericial cujo desenvolvimento se faz através de metodologia adequada deve atender a todos os requisitos essenciais **de 4.3.2.1 a 4.3.2.3**.

4.3.2.1 – O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.

4.3.2.2 – A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número adequado de fotografias por bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;
- b) execução de um croqui de situação;
- c) descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos etc.;
- d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.

4.3.2.3 – Nas perícias judiciais torna-se obrigatória a obediência aos requisitos essenciais, sendo que, no caso de avaliações, devem ser obedecidos ainda os critérios das normas aplicadas à espécie, salvo no caso de trabalhos de cunho provisório ou quando a situação assim o obrigar, desde que perfeitamente fundamentado.



4.3.3 – Requisitos complementares

4.3.3.1 – Com o objetivo de garantir maior abrangência e profundidade ao trabalho pericial cujo desenvolvimento ocorre com grande isenção de superficialidade, devem ser atendidos, além daqueles descritos em 4.3.2, os requisitos complementares 4.3.3.2 e 4.3.3.3.

4.3.3.2 – O conjunto de dados que contribuem para a elaboração do parecer técnico deve estar expressamente caracterizado, usando-se toda a evidência disponível.

4.3.3.3 – A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número ampliado de fotografias, garantindo maior detalhamento por bem periciado;
- b) descrição detalhada dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos etc.;
- c) apresentação de plantas individualizadas dos bens, que podem ser obtidas sob forma de croqui;
- d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados, com planta de articulação das fotos perfeitamente numeradas;
- e) análise dos danos e/ou eventos encontrados, apontando as prováveis causas e consequências;
- f) juntada de orçamento detalhado e comprovante de ensaios laboratoriais, quando se fizerem necessários.

4.3.4 – Casos especiais

4.3.4.1 – Podem ocorrer trabalhos periciais onde prepondera a superficialidade, ou que não utilizem qualquer instrumento de suporte às conclusões desejadas, não se observando os requisitos contidos nesta Norma;

4.3.4.2 – Esta situação é tolerada em determinadas circunstâncias, onde pode haver a necessidade de procedimento rápido que possibilite a elaboração do laudo pericial ou quando as condições gerais assim o permitirem.

4.3.4.3 – Nestes casos, em que geralmente as condições não permitem a elaboração de um laudo parcial cujos requisitos sejam atendidos, é admitida a apresentação do trabalho sumário, objetivando uma informação preliminar sem maiores detalhamentos.



4.3.4.4 – Também se enquadram nestes casos todos os trabalhos periciais cujo desenvolvimento não atingiu os requisitos descritos em **4.3.2** e **4.3.3**.

4.3.4.5 – Exige-se, inclusive nestes casos, o atendimento às demais disposições desta Norma, em particular ao disposto em 1.2.

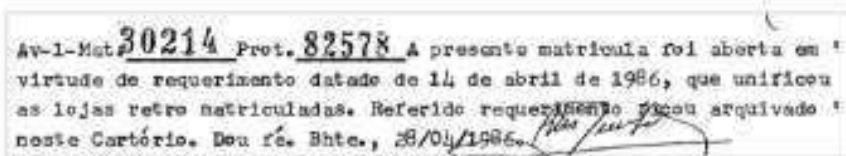
4.3.5 – Condições a observar

4.3.5.1 – Ao perito é obrigatória a especificação, em qualquer parte do laudo pericial, dos requisitos obedecidos, sejam eles essenciais ou complementares, devendo apresentar justificativa fundamentada nas hipóteses em que isto não ocorrer (casos especiais).

4.3.5.2 – No caso de perícias que envolvam avaliação ou arbitramento cujo fundamento seja a determinação de valor, os requisitos devem obedecer os níveis de rigor previstos nas normas específicas editadas pela ABNT, mantida a obrigatoriedade determinada em 4.3.2.3."

III. HISTÓRICO

Antes de procedermos a descrição do imóvel objeto da ação, passaremos a apresentar histórico das averbações constantes da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, aberta em 28 de abril de 1986. Em 28 de abril de 1986 houve a abertura da matrícula, nos termos do requerimento de 14 de abril de 1986, que unificou as lojas descritas na ficha 1 da matrícula de nº. 30.214.



Excerto 1 - Averbação 1 da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo I).

Na ficha 1 da referida matrícula consta o item "CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES" onde estão descritas as frações ideais e as áreas do imóvel, abaixo reproduzidas:



Loja	Fração ideal
1	0,01530
101	0,05957
102	0,04909
201	0,00312
202	0,00314
203	0,00119
204	0,00263
205	0,00093
206	0,00155
207	0,00155
208	0,00155
209	0,00155
210	0,00155
211	0,00167
212	0,00158
213	0,00116
214	0,00155
215	0,00114
216	0,00155
217	0,00156
218	0,00673
219	0,00673
220	0,00650
221	0,00650
222	0,00300
223	0,00138
224	0,00113
225	0,00117
226	0,00277
227	0,00529
228	0,00279
229	0,00113
230	0,00117
231	0,00113
232	0,00113
233	0,00113
234	0,00181
235	0,04493
TOTAL	0,24935



Descrição	Área
Área de lojas	8.144,00
Área de circulação	1.856,00
Área Total	10.000,00

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Lojas nºs 1, fração ideal de 0,01530; 101, fração ideal de 0,05957; 102, fração ideal de 0,04909; 201, fração ideal de 0,00312; 202, fração ideal de 0,00314; 203, fração ideal de 0,00119; 204, fração ideal de 0,00263; 205, fração ideal de 0,0004 (0,00093); 206, fração ideal de 0,00155; 207, fração ideal de 0,00155; 208, fração ideal de 0,00155; 209, fração ideal de 0,00155; 210, fração ideal de 0,00155; 211, fração ideal de 0,00167; 212, fração ideal de 0,00158; 213, fração ideal de 0,00116; 214, fração ideal de ----- 0,00155; 215, fração ideal de 0,00114; 216, fração ideal de 0,00155; 217, fração ideal de 0,00156; 218, fração ideal de 0,00673; 219, fração ideal de 0,00673; 220, fração ideal de 0,00650; 221, fração ideal de 0,00650; 222, fração ideal de 0,00300; 223, fração ideal de 0,00138; 224, fração ideal de 0,00113; 225, fração ideal de 0,00117; 226, fração ideal de 0,00277; 227, fração ideal de 0,00529; 228, fração ideal de 0,00279; 229, fração ideal de 0,00113; 230, fração ideal de ----- 0,00117; 231, fração ideal de 0,00113; 232, fração ideal de 0,00113; 233, fração ideal de 0,00113; 234, fração ideal de 0,00181 e 235, fração ideal de 0,04193, totalizando a fração ideal de 0,249390 e área aproximada de 8.144 m², sendo que, com o acréscimo da área de circulação entre as lojas, de 1.856m², e sua consequente unificação, a área total passou a ser de aproximadamente 10.000m², conforme projeto aprovado sob o nº 113, de 19/08/1965, lojas estas do Edifício Santa Maria, construído nos lotes 11-A, 13-A e 15-A, do quarteirão nº 17, da 3ª seção Urbana desta Capital, à rua da Bahia nº 3022 e rua Espírito Santo, nº 1009.

Excerto 2 - Item características e confrontações da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 23 de agosto de 2018, na 55ª averbação da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte, foi averbado o registro da Convenção de Condomínio do "Edifício Santa Maria", que consta na mesma serventia sob o nº. 238, folhas 545/567, livro 8-a Especial.

AV.55 -30214- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A convenção de

Excerto 3 - Averbação nº. 55 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).



condomínio do "Edifício Santa Maria", está registrada sob o nº 238, folhas 545/567, livro 8-A Especial, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. **Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0. Emol.: R\$0,00, TFPJ: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CPU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691.** Dou. fê. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSB/JSS/RAQ], O Oficial: *Renato Alves Sab*

Excerto 4 - Averbação nº. 55 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 23 de agosto de 2018 foi averbada sob o nº. 56 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte, uma nova descrição do imóvel objeto da matrícula, abaixo reproduzida:

Descrição	Área
Subsolo	565,00
1º andar	1.602,00
2º andar	2.769,00
3º andar	3.208,00
4º andar	976,00
5º andar	879,00
Área Total	9.999,00
Fração Ideal	0,24935

AV.56 -30214- REIFICAÇÃO - Conforme averbação 21, registro 238, folha 545, Livro 8-A Especial, deste Cartório, em face do remembramento das unidades descritas no preâmbulo desta matrícula, feito pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, constante do alvará nº 113, de 19/08/1965, passaram a **integrar uma única unidade autônoma e distinta** com a seguinte descrição: um subsolo, com a entrada pela garagem do prédio à Rua da Bahia, nº 1.010, com área de 565,00m², mais ou menos; o primeiro pavimento ou andar térreo, este propriamente a loja com área de 1.602,00m², mais ou menos, à Rua da Bahia, nº 1.022; um 2º piso, constituído sobrelaje e com acesso por escadas internas, inclusive rolantes, com a área de 2.769,00m², mais ou menos; a seguir o terceiro piso, também com acesso aos pavimentos inferior e superior, por escadas fixas e rolantes com a área de 3.208,00m², mais ou menos; com acesso pela Rua Espírito Santo, nº 1.009, integrando ainda a unidade autônoma o 4º e 5º pisos, com as respectivas áreas de 976m² e 879m² aproximadamente, interligando os diferentes pisos um elevador privativo de serviço, e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno formado pelos lotes 11-A, 13-A, 15-A, do quarteirão 11, da 3ª etapa urbana, nesta Capital. **Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0. Emol.: R\$0,00, TFPJ: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CPU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691.** Dou. fê. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSB/JSS/RAQ], O Oficial: *Renato Alves Sab*

Excerto 5 - Averbação nº. 56 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

15

Rua Santa Rita Duas, 321 | Q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAR: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.kowengeharia.com.br - etica@kowengeharia.com.br



Número do documento: 2309211123225400000976460570

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123225400000976460570>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980376401 - Pág. 15



Número do documento: 23111613340625400010111049192

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 16

III.1. HIPOTECAS

III.1.1. HIPOTECAS DA SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES COM O BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A

Em 21 de agosto de 1986, foi registrada na matrícula nº. 30214 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 2 que, nos termos da escritura de 15 de julho de 1986, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis objetos da matrícula em questão em 1ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca se refere aos seguintes contratos:

- FFD-7017 de 17 de março de 1986: valor nominal de Cr\$2.000.000,00 com uma taxa de 3,00% a.m., vencimento final em 15 de setembro de 1986 no valor de Cz\$ 2.360.000,00;
- FFD-7090 de 19 de maio de 1986: valor nominal de Cr\$1.500.000,00 com uma taxa de 2,34% a.m., vencimento final em 18 de agosto de 1986 no valor de Cz\$1.606.484,00;
- FFD-7113 de 09 de junho de 1986: valor nominal de Cr\$3.000.000,00 com uma taxa de 2,34% a.m., vencimento final em 08 de setembro de 1986 no valor de Cz\$3.213.878,35;
- FFD-7143 de 30 de junho de 1986: valor nominal de Cr\$3.000.000,00 com uma taxa de 3,00% a.m., vencimento final em 29 de setembro de 1986 no valor de Cz\$3.273.046,20;



R-2-Mat.30214-Prot. 84471 1a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 15 de julho de 1986, lavrada em notas do 1º Ofício desta Cidade (19418-B, fls.51), SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC 17.180.985/0001-87, deu os imóveis objetos da presente matrícula, em primeira hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, tendo as referidas partes declarado o seguinte: que, foram celebrados entre a outorgante financiada e o outorgado credor hipotecário os seguintes contratos: a) em 17-03-1986, o contrato de financiamento de capital de giro de nº FPD-7017, no valor nominal de Cr\$2.000.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de 3,00% ao mês, atingindo a quantia exigível de Cr\$2.360.000,00, com vencimento final em 15 de setembro de 1986; em 19 de maio de 1986, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FPD-7090, no valor nominal de Cr\$1.500.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de 2,34% ao mês, atingindo o valor exigível de Cr\$1.606.484,00, com vencimento final em 18 de agosto de 1986; em 09-06-1986, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FPD-7113, no valor nominal de Cr\$3.000.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de 2,34% ao mês, atingindo o valor exigível de Cr\$3.213.878,35, com vencimento final em 08 de setembro de 1986; em 30 de junho de 1986, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FPD-7143, no valor nominal de Cr\$1.000.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de -

SEGUNDA - folha 2

Excerto 6 - Parte do registro nº. 2 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 30214. F.2

3,00% ao mês, atingindo o valor exigível de Cr\$3.273.046,20, com vencimento final em 29 de setembro de 1986. OBRIGAM-SE as partes às demais cláusulas, condições e obrigações contidas na escritura. CND/IMPAS conforme consta da escritura. Dou fé. BHte.21-08-1986.

47656/6.000.000/13/35 ... 0.532

Excerto 7 - Parte do registro nº. 2 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 1ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação nº 21 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:



Av- 21- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada no registro 2, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 8 - Averbação 21 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 12 de março de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 3 que: nos termos da escritura de 19 de novembro de 1986, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 2ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca se refere aos seguintes contratos:

- Contrato de Financiamento de Capital de Giro de 06 de agosto de 1986: valor nominal de Cr\$1.000.000,00 com uma taxa de 3,00% a.m., vencimento final em 04 de novembro de 1986 no valor de Cz\$ 1.090.000,00. O contrato foi prorrogado no dia do seu vencimento, estabelecendo uma taxa de 4,5% a.m. sobre seu valor nominal, com vencimento em 05 de janeiro de 1987 no valor de Cz\$1.093.071,00;
- Contrato de Financiamento de Capital de Giro de 06 de outubro de 1986: valor nominal de Cr\$1.500.000,00, com vencimento final em 08 de dezembro de 1986 no valor de Cz\$1.635.000,00.
- Contrato de Financiamento de Capital de Giro de 14 de novembro de 1986: valor nominal de Cr\$1.500.000,00 com uma taxa de 5,50% a.m., vencimento final em 13 de janeiro de 1987 no valor de Cz\$1.665.000,00;



R- 10.214 Prot. **87834** 2a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 16/11/86, 1ª Tabelião de D.Hte. Lc 426-B, fls. 39, SANTA MARIA - COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta capital, CCG-17.186.985/0001-37, representada por Luis Gonzaga Rennó, deu os imóveis matriculados na ficha 1, em 2a. HIPOTECA a favor de BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, com sede nesta capital, CCG-34.169.557/0001-72, e declaram o seguinte: que em 06/08/86, foi feito o Contrato de Financiamento de Capital de Giro no valor nominal de Cr\$1.000.000,00 sobre o qual incidiram juros à taxa efetiva de 1,0% ao mês atingindo a quantia exigível de Cr\$1.090.000,00, vencido em 04/11/86; esse contrato, de acordo com o termo de Prorrogação firmado em 04/11/86, teve seu vencimento original prorrogado para o dia 05/01/87, sendo que sobre o seu citado valor nominal de Cr\$1.000.000,00 passando a incidir juros à taxa efetiva de 1,5% ao mês, atingindo a quantia exigível de Cr\$1.091.071,80; em 06/10/86, o Contrato de Financiamento de Capital de Giro, no valor de Cr\$1.500.000,00 sobre o qual incidem juros à taxa efetiva de 0,25% ao mês, atingindo a quantia exigível de Cr\$1.635.000,00 com vencimento final em 08/12/86; em 14/11/86, o Contrato de Financiamento de Capital de Giro no valor nominal de Cr\$1.500.000,00 sobre o qual incidem juros à taxa efetiva de 5,50% a.m. atingindo a quantia exigível de Cr\$1.665.000,00 com vencimento para 11/01/87. consta da escritura que foi apresentada a CMU/TAPAS. Consta ainda da mesma que foram apresentadas as certidões negativas da Lei 7413/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 12/03/87.

Excerto 9 - Registro nº. 3 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 2ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 22 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 22- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca censual registrada sob nº 3, em virtude da extinção dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89.

SEGUIE FICHA Nº. 7.

Excerto 10 - Averbação 22 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 08 de maio de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 4 que, nos termos da escritura de 24 de março de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida

19



matrícula em 3ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se trata de garantia de dívida referente aos seguintes contratos:

- FFD-7486 de 05 de janeiro de 1987: valor nominal de Cr\$2.000.000,00 com uma taxa de 12,00% a.m., vencimento final em 09 de março de 1987 no valor de Cz\$2.505.530,00. O contrato foi prorrogado no dia do seu vencimento, estabelecendo uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e uma taxa de 3,2% a.m. sobre o montante, com vencimento em 05 de janeiro de 1987 no valor de Cz\$3.125.000,00,00;
- FHD-7574 de 24 de fevereiro de 1987: valor nominal de Cr\$2.000.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,0% a.m. sobre o montante, vencimento final em 27 de abril de 1987 no valor de Cz\$3.000.000,00;
- FHD-7583 de 05 de março de 1987: valor nominal de Cr\$3.000.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,0% a.m. sobre o montante, vencimento final em 04 de maio de 1987 no valor de Cz\$ 4.668.000,00;
- FHD-7610 de 16 de março de 1987: valor nominal de Cr\$2.800.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,5% a.m. sobre o montante, vencimento final em 18 de maio de 1987 no valor de Cz\$ 4.200.000,00;
- FHD-7621 de 19 de março de 1987: valor nominal de Cr\$2.200.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,5% a.m. sobre o montante, vencimento final em 18 de maio de 1987 no valor de Cz\$ 3.400.000,00;

20

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980370151 - Pág. 5



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 21

R- 4- 30.214 Prot. 88464 1a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 24/03/87, 1ª Tabela de D. Hte. LO 426-B, fls. 194, -- SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APlicações, com sede nesta capital CNE-17.189.985/0001-87, representada por Luiz Gonzaga Luna, faz o imóvel matriculado na ficha 1, em 2a. hipoteca a favor do BANCO MER CANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, para garantia de uma dívida feita entre a outorgante financiada e o outorgado credor hipotecário, os seguintes contratos: a) de 05/01/87 o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FPD-7486, no valor nominal de R\$2.000.000,00 sobre o qual incidiram juros à taxa efetiva de 12% a.mês, atingindo a quantia exigível de R\$2.595.536,04, vencido em 09/03/87; esse contrato de acordo com o termo de prorrogação firmado em 09/03/87, teve o seu vencimento original prorrogado para o dia 11/05/87, sendo que sobre seu citado valor nominal de R\$2.000.000,00 passaram a incidir a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LDC e juros à taxa efetiva de 1,2% ao mês incidentes sobre o montante, atingindo a quantia exigível estimada em R\$3.125.000,00; b) de 24/02/87 o contrato de financiamento de Capital de Giro, de nº FPD-7574, no valor nominal de R\$2.000.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LDC fiscal e juros à taxa efetiva de 1,0% ao mês incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em R\$3.000.000,00 com vencimento final em 27/04/87; c) de 03/02/87, o contrato de financiamento de Capital de giro, de nº FPD nº 7503, no valor nominal de R\$3.000.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LDC - fiscal e juros à taxa efetiva de 1,0% ao mês, incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em R\$4.630.000,00; d) de 04/05/87, de nº FPD nº 7619 no valor nominal de R\$2.800.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LDC fiscal, e juros à taxa efetiva de 1,5% ao mês, incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em R\$4.200.000,00 com vencimento final em 16/05/87; e) de 19/03/87 o Contrato de financiamento de Capital

SEGUE FICHA Nº 3.

Excerto 11 - Parte do registro nº. 4 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE 009.30.214. - FICHA Nº 3.

de Giro de nº FPD 7621 no valor nominal de R\$2.200.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LDC fiscal e juros à taxa efetiva de 1,5% ao mês, incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em R\$5.400.000,00, com vencimento final em 16/05/87. Consta da escritura que foi apresentada a CND/TAPAS e ainda foram cumpridas as exigências constantes da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 08/05/87-

[Assinatura] *[Assinatura]*

Excerto 12 - Parte do registro nº. 4 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 3ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989.

21



nos termos da averbação 23 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 23. 30214 Prot. I 0 5 3 0 6- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca ocular registrada sob nº 4, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hto. 25/10/89.

Excerto 13 - Averbação 23 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II),

Em 08 de maio de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 5 que, nos termos da escritura de 30 de abril de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 4ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se trata de garantia de dívida referente aos seguintes contratos:

- FHD-7661 de 13 de abril de 1987: valor nominal de Cr\$8.715.000,00 com uma taxa de 12,00% a.m., vencimento final em 09 de março de 1987 no valor de Cz\$2.505.530,00. O contrato foi prorrogado no dia do seu vencimento, estabelecendo uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e uma taxa de 3,2% a.m. sobre o montante, com vencimento em 05 de janeiro de 1987 no valor de Cz\$3.125.000,00,00;
- FHD-7574 de 24 de fevereiro de 1987: valor nominal de Cr\$2.000.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,0% a.m. sobre o montante, vencimento final em 27 de abril de 1987 no valor de Cz\$ 3.000.000,00;
- FHD-7583 de 05 de março de 1987: valor nominal de Cr\$3.000.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,0% a.m. sobre o

22

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAEX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapath.com.br - etica@eticapath.com.br



Número do documento: 23092111252312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111252312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 7



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 2:

montante, vencimento final em 04 de maio de 1987 no valor de Cz\$ 4.668.000,00;

- FHD-7610 de 16 de março de 1987: valor nominal de Cr\$2.800.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,5% a.m. sobre o montante, vencimento final em 18 de maio de 1987 no valor de Cz\$ 4.200.000,00;
- FHD-7621 de 19 de março de 1987: valor nominal de Cr\$2.200.000,00 com uma taxa de juros conforme a taxa atribuída à Letra do Banco Central do Brasil sobre seu valor nominal e taxa de juros de 3,5% a.m. sobre o montante, vencimento final em 18 de maio de 1987 no valor de Cz\$ 3.400.000,00;

H- S- 30.214 Prot. 88465 4a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 30/04/87, 79 Tabelião de B. Hte. 109 153, fls. 36, SANTA MARIA CAMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já qualificada, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em 4a. hipoteca a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, para garantia da dívida feita conforme os seguintes contratos:- a) em 13/04/87, o Contrato de Financiamento de Capital de Giro, de nº FHD, 7661, no valor nominal de Cr\$8.715.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LBC FISCAL; E JUROS à taxa efetiva de 3,5% a.m. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cr\$13.620.000,00 com vencimento em 16/06/87; b) em 29/04/87, o Contrato de Financiamento de Capital de Giro, de nº FHD, 7681, no valor nominal de Cr\$7.300.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal, e juros à taxa efetiva de 25,28 a.a. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cr\$18.950.000,00 com vencimento em 29/06/1987. Consta da escritura que foi apresentada a CND/TAPAS. Consta ainda da mesma que foram apresentadas as certidões constantes da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 08/05/87.

Excerto 14 - Registro nº. 5 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 4ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 24 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de

23

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAÍS: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980370151 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 2:

Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 24- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 5 . De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 5, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 15 - Averbação 24 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 16 de junho de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 6 que, nos termos da escritura de 30 de abril de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 5ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$ 7.800.000,00 proveniente de mútuo para capital de giro, com uma taxa de 5,50% a.m., vencimento final em 13 de janeiro de 1987.

B- 6- 30.214 Prot. 88911 5a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 30/04/87, 7º Tabelião de B. Hte. LP 151 fls. 34v, SANTA MARIA - COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em QUINTA HIPOTECA A FAVOR DO BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, para garantia de uma dívida de Cz\$7.800.000,00, proveniente de mútuo para capital de giro, com vencimento em 30/05/87, juros - de 1% ao mês, exigíveis a/ato, mediante débito em conta. O referido mútuo foi concedido para saldar os débitos vencidos da devedora hipotecante e da CONSTRUTORA MINOPROCUARIA LTDA, abrangendo o principal e os acessórios vencidos. Compareceu a/ato como interveniente onusto o BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, que concorda com a presente hipoteca. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Consta de escritura que foram apresentados os documentos - constantes da Lei 7433/85 e ainda a CND/IAPAS. Dou fé. B. Hte. 16/06 1987.

Excerto 16 - Registro nº. 6 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 5ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989,

24

Rua Santa Rita Durão, 327 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAIX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 9



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

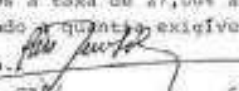
Num. 10114971173 - Pág. 2

nos termos da averbação 19 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 19- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 3- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob 6, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora Dou fê. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 17 - Averbação 19 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 16 de junho de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 7 que, nos termos da escritura de 25 de maio de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 6ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$ 17.740.000,00 a uma taxa de remuneração idêntica à que for atribuída à LBC fiscal, e uma taxa de juros 27,00% a.a. incidentes sobre o montante, vencimento final em 20 de julho de 1987 no valor de Cz\$27.718.750,00.

R- 7- 30.214 Prot. 88945 6a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 25/05/87, 79 Tabelião de R. Hte. 12 153, fls. 53, SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, representada por Luiz Gonzaga Rennó, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em SEXTA HIPOTECA, a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, para garantia de uma dívida de Cz\$17.740.000,00 a juros de 27,00% a.a. atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$27.718.750,00 com vencimento em 20/07/87. Compareceu n/ato como interveniente anuente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A. Consta da escritura que foram apresentadas os documentos mencionados na Lei 7433/85 e ainda a CND/IAPAS. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fê. B. Hte. 16/06/87. EM TEMPO:- no valor nominal de Cz\$17.740.000,00, sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal, e juros a taxa de 27,00% a.a. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$27.718.750,00. Dou fê. Data supfa.  SEQUE- ficha 1

Excerto 18 - Registro nº. 7 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

25

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAEX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 1C



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 2I

O registro do cancelamento da 6ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 25 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 25 Matr. 30.214 Prot. 1.043.05- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cadular registrada sob nº 7, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 19 - Averbação 25 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 27 de junho de 1987, foi registrada na certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 8 que, nos termos da escritura de 05 de junho de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu as lojas 1, 101, 102, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 e 235, do Ed. Santa Maria e respectivas frações ideais do terreno matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 7ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$9.400.400,00, na qual incidem uma taxa de juros 16,90% a.m., com vencimento final em 01 de julho de 1987.

B-8-Mat.30214-Prot.90.059... 7a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 05-06-1987, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (Lº - 152, fls.108v) SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC 17.180.985/0001-87, deu em 7a.hipoteca ao - BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, as lojas 1,101,102,201,202,203,204, 205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220, - 221,222,223,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,234,235, do Ed. Santa Maria e respectivas frações ideais do terreno, pela garantia da dívida de Cz\$9.400.400,00, vencível em 01-07-1987, a juros de 16,90% ao mês, obrigando-se as partes às demais cláusulas, condições e obrigações da escritura. Compareceu à escritura como interveniente anuente BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, que concordou com a escritura em todos os seus termos. A devedora apresentou o CNE/SPAS, conforme consta da escritura. Dou fé. B.Hte.17-08-1987.

Excerto 20 - Registro nº. 8 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

26



O registro do cancelamento da 7ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 20 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

AV- 20- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 3 De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca censual registrada sob nº. 8, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 21 - Averbação 20 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 27 de agosto de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 9 que, nos termos da escritura de 06 de julho de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis supracitados no registro nº. 08, em 8ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$ 33.300.000,00, na qual incidem uma taxa de juros 1,97% a.a. sobre o montante, com vencimento final em 31 de agosto de 1987.

B-9-Mat.30214-Prot.90060-8a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 06-07-1987, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (L9152, fls.-126) SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu em 8a.hipoteca os imóveis supra citados no R-8, ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$33.300.000,00, a juros de 1,97% a.a., incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$54.612.000,00, com vencimento em 31 de agosto de 1987, obrigando-se as partes às demais condições da escritura. Compareceu à escritura como interveniente anuente BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, - - - que concordou com a mesma em todos os seus termos. CND/IAPAS em notas da devedora, conforme consta da escritura. Dou fé. Bhte.27-08-1987. Em tempo: Fica ressalvada a dívida supra : BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A. Dou fé. Data supra.

Excerto 22 - Registro nº. 9 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 8ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 26 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

27

Rua Santo Rôô Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAEX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapath.com.br - etica@eticapath.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 12



Número do documento: 23111613340625400010111049192

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 2

Av- 26- 30.214 Prot. 1 0 4 3 0 5 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular, registrada sob nº 9, em virtude da autenticação dada pelo credor à devedora. Dou fô. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 23 - Averbação 26 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 22 de setembro de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 10 que, nos termos da escritura de 07 de agosto de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 9ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$ 8.721.200,00, na qual incidem uma taxa de juros 0,5% a.m., durante os primeiros 6 meses e capitalizado ao saldo devedor, 55,00% das LBC, e a partir do 7º mês 100,00% da LBC com vencimento final em 07 de fevereiro de 1989.

B- 10, 30214 Prot. 9 0 8 1 4 9a. HIPOTECA. De acordo com a Cédula - de Crédito Comercial datada de 07/08/87, SANTA MARIA - COMPANHIA NA

Excerto 24 - Parte do registro nº. 10 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

CIONAL DE APLICAÇÕES, deu em 9a. hipoteca o imóvel matriculado na - ficha 1, a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$8.721.200,00 com vencimento de 07/02/89, a - juros de 0,5% ao mês e capitalizados ao saldo devedor, durante os primeiros 6 meses, 55% das LBC. do 7º mês até o término será calculado à razão de 100% da LBC. Compareceram a este ato como avalistas LUIZ GONZAGA RENNÓ, CPF-001.267.486-91 e RODRIGO NAVES RENNÓ, CPF-250.654.326-00, residentes e domiciliados nesta capital. Consta da Cédula que foram cumpridas as exigências da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às condições, cláusulas e condições da cédula. Dou fô. B. Hte. 22/09/87. EM TEMPO: Compareceu a este ato concordando com a hipoteca retro registrada o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A. Dou fô. Data supra.

Excerto 25 - Parte do registro nº. 10 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 9ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 27 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de



Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 27- 30214 Prot. 1 0 4 3 0 5 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca pedular registrada sob nº 10, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fô. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 26 - Averbação 27 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 20 de outubro de 1987, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 11 que, nos termos da escritura de 24 de setembro de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu os imóveis matriculados na ficha 1 da referida matrícula em 10ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$61.666.288,00, na qual incide uma taxa de juros idêntica a LBC fiscal e juros de 2,0% a.m. incidentes sobre o montante devido, com vencimento final no valor de Cz\$141.800.000,00 em 30 de novembro de 1987.

B- 11- 30.214- Prot. 9 1 2 4 7 - 10a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 24/09/87, 7ª Tabelião de B. Hte. 1º 152, fls. 161-v, a SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já qualificada, representada por Luiz Gonzaga Rennó, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em 10a. hipoteca a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A pela garantia da dívida de Cz\$61.666.288,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída a LBC fiscal e juros de 2,0% a.m. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia de Cz\$141.800.000,00 com vencimento para 30/11/87. Compareceu à este ato como interveniente agente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, concordando com a mesma em todos os seus termos. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Consta da escritura que foi apresentada a CND/IDPAS e ainda as certidões constantes da Lei 7433/85. Dou fô. B. Hte. 20/10/87.

Excerto 27 - Registro nº. 11 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 10ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 28 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

29

Rua Santa Rita Durão, 321 | cj. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapatrimoniais.com.br - etica@eticapatrimoniais.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980370151 - Pág. 14



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 21

Av- 28- 30.214 Prot. 1 0 4 3 E 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 11, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou. Fé. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 28 - Averbação 28 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 14 de março de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 12 que, nos termos da escritura de 09 de dezembro de 1987, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu o imóvel objeto da referida matrícula em 11ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$140.200.000,00, na qual incidem uma taxa de juros 3,40% a.m., com vencimento final em 02 de fevereiro de 1988.

R-12-Mat.30214-Prot93590- 11a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 09-12-1987, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (L9159, fls.37) SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel - objeto da presente matrícula em 11a.hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$140.200.000,00, ven

Excerto 29 - Parte do registro nº. 12 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 30214.

FICHA 5

cimento em 02 de fevereiro de 1988, juros de 3,40% ao mês, obrigando-se as partes às demais cláusulas, condições e obrigações contidas na escritura. Compareceu à escritura como interveniente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CEC 17.184.037/0001-10, que concordou com a mesma em todos os seus termos. Dou. Fé. B.Hte. 14.11-1988.

Excerto 30 - Parte do registro nº. 12 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 11ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 29 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

30

Rua Santo Rômulo Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 16



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 31

Av- 29 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 12, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fô. B. Hte. 25/10/89.

Excerto 31 - Averbação 29 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 14 de março de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 13 que, nos termos da escritura de 21 de janeiro de 1988, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu o imóvel objeto da referida matrícula em 12ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$1.543.900.000,00, na qual incidem uma taxa de juros 14,00% a.a., com vencimento final em 09 de julho de 1988.

R-13-MT:-30.214-Prot.93.591-12ª HIPOTECA:-De acordo com a escritura pública de 21-01-1988, lavrada em notas do 1º Ofício desta Cidade Lq-159, Fls-079, SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel objeto da presente matrícula em 12 hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$- - - Cz\$1.543.900.000,00, vencendo-se a la delas em 09-07-1988, a juros de 14% a.a, obrigando-se as partes às demais cláusulas condições e obrigações contidas na escritura. Compareceu à escritura como interveniente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC-17.184.037/0001-10, que compareceu com a mesma em todos os seus termos. Dou fô. Bte 25.03.1988.

Excerto 32 - Registro nº. 13 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 12ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 30 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 30- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 12 em virtude da autorização do credor à devedora. Dou fô. B. hte. 25/10/89.

Excerto 33 - Averbação 30 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

31

Rua Santa Rita Durão, 321 | cj. 307 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAÍS: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 16



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 3

Em 14 de março de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 14 que, nos termos da escritura de 21 de janeiro de 1988, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu o imóvel objeto da referida matrícula em 13ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere a uma garantia de uma dívida de Cz\$10.500.000,00, na qual incidem uma taxa de juros 3,00% a.a. mês (sic), com vencimento final em 26 de fevereiro de 1988,

R-14-Mat. 30.214-Prot. 53.892-13ª HIPOTECA- De acordo com a escritura pública de 21-01-88, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade Le-159, Fis-82v, SANTA MARIA- COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o 'imóvel objeto da presente matrícula em 13ª hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia de uma dívida de Cz\$ - - - Cz\$10.500.000,00, vencendo-se a primeira delas em 26-02-1988, a juros de 3% a.a. mês, obrigando-se as partes às demais cláusulas condições e obrigações contidas na escritura. Compareceu à escritura como interveniente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC-17.184.037/0001-10, que compareceu com a mesma em todos os seus termos. Dou fé. Bte-14.03-1988.

Excerto 34 - Registro nº. 14 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 13ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 31 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 31- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4 - De acordo com o documento de 24/10 89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 15, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Bte. 25/10/89.

Excerto 35 - Averbação 31 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 29 de março de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 15 que, nos termos da escritura de 22 de fevereiro de 1988, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu a loja com área total de aproximadamente 10.000m²

32



do Ed. Santa Maria, a rua da Bahia, nº. 1.022, e rua Espírito Santo, nº. 1.009 em 14ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere ao contrato de Financiamento de capital de giro nº. FHD-8006 no valor de Cz\$40.328.490,06, na qual incide a correção monetária equivalente àquela atribuída à OTN Fiscal, e juros de 2,21% a.m. incidentes sobre o principal corrigido, com vencimento final no valor de Cz\$ 63.013.490,06 em 04 de abril de 1988.

R-15-Mat. 30.214-Prot. 9.1761-14a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 22-02-1988, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (Lº-150, fls. 106v), SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, 1ª antteriormente qualificada, deu a loja com área total de aproximadamente 10.000m2 do Ed. Santa Maria, à Rua da Bahia, 1022, e Rua Espírito Santo, 1009 e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno descrito na ficha nº 1, desta matrícula, em 14a. hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, retro qualificado, tendo as partes declarado que em 02 de fevereiro de 1988 foi celebrado entre a outorgante financiada e o outorgado credor hipotecário, o contrato de Financiamento de capital de giro, de nº FHD-8006, no valor nominal de Cz\$40.328.490,06, sobre o qual incidirão a correção monetária igual a que for atribuída à OTN Fiscal, e juros à taxa efetiva de 2,21% - ao mês, incidentes sobre o principal corrigido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$63.013.490,06, com vencimento em 04 de abril de 1988, sendo que a escritura faz parte integrante e complementar do contrato aludido, para todos os fins de direito. CNº 14245 confor- me consta da escritura. Dou fã. Bste. 29-03-1988

Excerto 36 - Registro nº. 15 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 14ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 32 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 32 - 30.214 Prot. 1 65 305 - De acordo com documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 14, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fã. B. Ste. 25/10/89.

Excerto 37 - Averbação 32 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 29 de março de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 16 que, nos termos da escritura

33



de 22 de fevereiro de 1988, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) firmou a 15ª hipoteca com Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere ao contrato de Financiamento de capital de giro nº. FHD- ')) & no valor de Cz\$25.000.000,00, na qual incide a correção monetária equivalente àquela atribuída à OTN Fiscal, e juros de 2,21% a.m. incidentes sobre o principal corrigido, com vencimento final no valor de Cz\$ 39.062.500,00 em 04 de abril de 1988.

R-16-Mat.30214-Prot.93762- 15a.HIPOTECA.De acordo com a escritura de 22-02-1988, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (Lp160, fls.110) compareceram: como Financiada CONRENNÔ-CONSTRUTORA RENNO S/A, com sede nesta Capital, CGC 17.180.977/0001-30; como interveniente hipotecante SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC 17.180.985/0001-87; como credor hipotecário BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, com sede nesta Capital, CGC 14.169.557/0001-72, e como interveniente adquirente, BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC 17.184.037/0001-10; e declararam que em 02 de fevereiro de 1988 foi celebrado entre a financiada e o outorgado credor hipotecário, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FHD-'')) &, no valor nominal de Cz\$..... Cz\$25.000.000,00, sobre o qual incidirão a correção monetária igual a que for atribuída à OTN Fiscal e juros à taxa efetiva de 2,21% ao mês, incidentes sobre o principal corrigido, atingindo a quantia - exigível estimada em Cz\$39.062.500,00, com vencimento final em 4 de

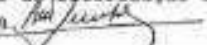
Excerto 38 - Parte do registro nº. 16 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

abril de 1988, obrigando-se as partes às demais cláusulas, condições e obrigações contidas na escritura, CND/IAFAS conforme consta da escritura. Dou fô. Bhte.29-03-1988. *[Assinatura]*

Excerto 39 - Parte do registro nº. 16 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 15ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 33 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:



Av- 33 30214 Prot. 1 0 5 3 0 5- De acordo com o documento de 24/10 89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca censual registrada sob nº 16, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. R. Mte. 25/10/89.  SEGUE FICHA B-

Excerto 40 - Averbação 33 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 10 de maio de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 17 que, nos termos da escritura de 19 de abril de 1988, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu o imóvel matriculado na ficha 1 em 16ª hipoteca ao Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere ao contrato de Financiamento de capital de giro nº. FHD-8087 no valor de Cz\$109.910.300,00, na qual incidem juros de 2,00% a.m., com vencimento final no valor de Cz\$171.735.300,00 em 03 de junho de 1988.

R- 17- 30214 Prot. 9 5 0 1 1 - 16a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 19/04/88, 79 Tabelião de R. Mte. 19 159, fls. 165, compareceram como FINANCIADA, CONEENHO- CONSTRUTORA RENNÉ S/A, com sede nesta capital, CGC-17.180.977/0001-36, representada por Luiz Gonzaga - Renné; como interveniente hipotecante SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta capital, CGC-17.180.985/0001-87, representada por Luiz Gonzaga Renné; credor hipotecário BANCO MERCANTIL - DE INVESTIMENTO S/A, com sede nesta capital, CGC-34.169.557/0001-72, representado por Osvaldo de Araújo e outro, e como interveniente --- anante BANCO MERCANTIL DO BRASIL, e celebraram entre a financiada e o outorgado credor hipotecário o Contrato de Financiamento de capital de giro, de nº FHD-8087 no valor nominal de Cz\$109.910.300,00 a juros a taxa efetiva de 2,0% a.mes, estinuanda em Cz\$171.735.300,00 com --- vencimento final em 03/06/1988, tendo como objeto o imóvel matriculado na ficha 1, que foi dado em 16a. hipoteca. Consta da escritura que foi apresentada a CND/IAPAS e cumpridas as exigências constantes da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fê. D. Mte. 10/05/88. 

Excerto 41 - Registro nº. 17 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da 16ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 34 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

35

Rua Santo Rito Durão, 321 | c. 303 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



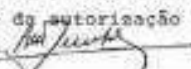
Número do documento: 23092111232312400009976454320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232312400009976454320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:23

Num. 9980370151 - Pág. 20



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 31

Av- 33 30214 Perot. 1 0 5 3 0 5- De acordo com o documento de 24/10 89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cédular registrada sob nº 16, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89.  SEGUE FICHA B-

Excerto 42 - Averbação 34 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 28 de junho de 1988, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 18 que, nos termos da escritura de 13 de junho de 1988, a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) firmou a 17ª hipoteca com Banco Mercantil de Investimentos S/A. A hipoteca em questão se refere ao contrato de Financiamento de capital de giro nº. FHD- 8162 no valor de Cz\$ 172.200.000,00, na qual incide a correção monetária equivalente àquela atribuída à OTN Fiscal, e juros de 1,80% a.m. incidentes sobre o principal corrigido, com vencimento final no valor de Cz\$656.900.000,00 em 02 de dezembro de 1988.

R-18-Mat.30214-Prot.95990-17a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 13 de junho de 1988, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (L9 - 167, fls.78) compareceram como financiada CONHESSO-CONSTRUTORA RENNO - S/A, como interveniente hipotecante SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, como credor hipotecário, BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, e como interveniente anuente BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, todos supra qualificados no R-17, e declararam que ter,ão, que foi celebrado entre a financiada e o outorgado credor hipotecário, o contrato de financiamento de Capital de Giro, de nº FHD-8162, no valor nominal de Cz\$172.200.000,00, sobre o qual incidirão a correção monetária

Excerto 43 - Parte do registro nº. 18 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

continuação- monetária igual a que for atribuída à OTN Fiscal), e juros à taxa efetiva de 1,80% ao mês, incidentes sobre o principal corrigido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$656.900.000,00, com vencimento final em 02 de dezembro de 1988, sendo que a escritura faz parte do contrato aludido. Em garantia da dívida, fica hipotecado em 17a. grau, o imóvel objeto da presente.  CONSTATAS conforme consta da escritura. Dou fê. B.Hte. 28-05-1988.

Excerto 44 - Parte do registro nº. 18 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).



O registro do cancelamento da 17ª hipoteca ocorreu em 25 de outubro de 1989, nos termos da averbação 35 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av- 35 -30214 Prot. 1 0 5 3 0 5 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 18, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fô. B. Hto. 25/10/89.

Excerto 45 - Averbação 35 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

III.1.2. HIPOTECAS DA SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES COM A COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 24 de outubro de 1989, foi firmado entre Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações e a Companhia Real de Crédito imobiliário um contrato de financiamento com pacto adjeto de hipoteca e outras avencas, por instrumento particular datado de 24 de outubro de 1989, pelo qual emprestou a importância de NCz\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil cruzados novos), pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser amortizado em prestações mensais vencíveis a partir de 24 de janeiro de 1990, com reajuste mensal e taxa efetiva da operação de 15,3096% a.a. (doc. 9633577273).

As obrigações decorrentes desse contrato são garantidas por fiança prestada pelos requeridos Rodrigo Naves Rennó e sua mulher e por hipoteca dos imóveis descritos e individualizados no contrato, outorgada pelos requeridos Luiz Gonzaga Rennó e sua mulher e pela própria financiada (cf. doc. 9633577273).





Excerto 48 - Parte do contrato de hipoteca firmado entre as partes (ID. 9633577273 dos autos).



Excerto 49 - Parte do contrato de hipoteca firmado entre as partes (ID. 9633577273 dos autos).





Excerto 50 - Parte do contrato de hipoteca firmado entre as partes (ID. 9633577273 dos autos).

Em 03 de novembro de 1989 foi registrado na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 36 que a empresa executada (Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações) deu as lojas 1, 101, 102, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233 e 235 em 1ª hipoteca a Companhia Real de Crédito imobiliário.

R- 36- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 2 - HIPOTECAR. De acordo com a escritura de 24/10/89, particular, SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES já qualificada, deu as lojas 1, 101, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233 e 235, do Edifício Santa Maria, em 1a, e especial hipoteca a favor da COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CENTRO), para garantia de uma dívida de NC\$10.400.000,00 que, serão em 60 prestações mensais a juros nominal de 14,33% a.a. e efetiva de 15,3096% a.a. vencendo-se a primeira delas no valor de NC\$243.772,77 em 24/01/1990. Tabela - Price. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 03/11/89 *[Assinatura]*

Excerto 51 - Parte do registro nº. 36 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).



III.2. LOCAÇÃO

Em 25 de setembro de 1995 foi registrado sob o nº 37 na matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte a locação de parte do imóvel situado na Rua da Bahia, nº. 1022, com Rua Espírito Santo, nº. 1009, com área líquida de 6.200,00m² e área remanescente de 1.800,00m² em favor de CNA-Comercia LTDA.

O contrato de locação tinha vigência de 6 anos, entre 01 de julho de 1995 a 30 de junho de 2001, e previa isenção de aluguel para o período de 01 de julho de 1995 a 31 de março de 1996. No período subsequente, de 01 de abril de 1996 a 30 de junho de 2001, o aluguel mensal estabelecido foi de 15% da renda bruta obtida com as sublocações contratadas no imóvel.

R- 37- 30.214 Prot. 1 4 4 9 2 8- LOCAÇÃO. De acordo com o Contrato de Locação datado de 01/07/95, particular, SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já qualificada, fez locação do imóvel constit. p/ parte loja de nº 1022 da rua da Bahia com rua Espírito Santo 1009, - nesta capital, com área líquida aproximada de 6.200m2 mais a área remanescente de 1.800m2, a favor de CNA-COMERCIAL LTDA, com sede nes-

Excerto 52 - Parte do registro nº. 37 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

TA CAPITAL, CGC-41.737.644/0001-44, representada por Luis Gonzaga Ben não e outro, no prazo de 6 anos, a começar em 01/07/95, e terminar em 30/06/2001. Considerando o caráter especial da locação ora contratada bem como o mútuo interesse que tem as partes contratantes no empreendimento que será instalado no imóvel locado, a locatária ficará isenta do pagamento de qualquer aluguel no período de 01/07/95 a 31/03/96 sendo que a partir de 01/04/96 e até o término do prazo da locação, a locatária pagará a locadora, o aluguel mensal equivalente a 15% da renda bruta obtida com as sublocações contratadas no imóvel ora locado. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições do contrato. Dou fé. B. Hte. 25/07/95. *marcelo mendonça*

Excerto 53 - Parte do registro nº. 37 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 12 de janeiro de 2001 foi averbado sob o nº. 39 o primeiro aditamento do contrato de locação. O aditamento deu-se em virtude da anexação de uma área de aproximadamente 900,00m², alterando o item "OBJETO" para a seguinte



redação:

"1ª) A locadora é proprietária do imóvel constituído pela loja situada à rua da Bahia nº. 1022 e Rua Espírito Santo, 0109 nesta capital, imóvel esse que tem sua área líquida aproximada de 8.000m². 2ª) Constitui objeto da presente locação a parte do referido imóvel (loja) com a área de 7.1010,000 área esta perfeitamente identificada e caracterizada na planta anexa, que devidamente rubricada pelas partes, fica fazendo partes integrante do contrato. 3ª) Também se encontra identificada e destacada na planta anexa, a área remanescente de 900m² aproximadamente que fica excluída da locação ora contratada, eis que se acha locada pela locadora à sociedade Chromos Pre-Vestibulares Ltda, obrigam-se as partes as demais cláusulas e condições da escritura."

AV-39-Mat. 30.214-Prot.3 B 6 2 4 4 -De acordo com o Primeiro Instrumento de Aditamento ao Contrato de Locação Firmado em 10 de Julho de 1995, entre Santa- Maria - Cia Nacional de Aplicações e C.N.A Comercial Ltda, datado de 05/10/1999, do qual uma via ficou arquivada ' neste cartório, compareceram SANTA MARIA - CIA. NACIONAL DE APLICACÕES como sede nesta capital, CGC-17.180.985/0001-87 como locadora e C.N.A COMERCIAL LTDA, com sede nesta capital, CGC 41.737.644/0001-44 na qualidade de Locatária e resolvem por esta e na melhor forma

Excerto 54 - Parte da averbação 39 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº-30.214. FICHA - 94
de direito, adita-lo mediante as cláusulas que se seguem e que reciprocamente outorgam e aceitam: Em virtude da anexação de uma área de aproximadamente 900,00m², anteriormente alugada para a sociedade CHROMOS PRÉ- VESTIBULARES LTDA, a cláusula denominada "Objeto" do contrato ora aditado passa a vigorar com a seguinte redação: OBJETO, 1ª) A locadora é proprietária do imóvel constituído pela loja situada à ' rua da Bahia 1.022 e Rua Espírito Santo, 1009 nesta capital, imóvel esse que tem sua área líquida aproximada de 8.000m². 2ª) Constitui objeto da presente locação a parte do referido imóvel (loja) com a área aproximadamente de 7.100,00 área esta perfeitamente identificada e caracterizada na planta anexa, que devidamente rubricada pelas partes, fica fazendo parte integrante do contrato. 3ª) Também se encontra identificada e destacada na planta anexa, a área remanescente de 900m² aproximadamente que fica excluída da locação ora contratada, eis que se acha locada pela locadora à sociedade Chromos Pre-Vestibulares Ltda, obrigam-se as partes as demais cláusulas e condições da escritura. Dou fê. Snte, 12/01/2001.
jap/

Excerto 55 - Parte da averbação 39 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

42

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232372700009976466319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232372700009976466319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:24

Num. 9980382150 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 4:

Em 12 de janeiro de 2001 foi averbado sob o nº. 40 o segundo aditamento do contrato de locação. O aditamento se refere a renovação do contrato de locação descrito no registro 37 para o período entre 01 de julho de 2001 a 30 de junho de 2006.

O referido aditamento estabelece as seguintes condições de pagamento de aluguel:

- a) 15,00% sobre renda bruta até o limite de R\$140.000,00;
- b) 20,00% sobre a renda bruta de R\$140.000,01 até o limite de R\$ 160.000,00 e;
- c) 25% sobre a renda bruta a partir de R\$160.000,01.

AV-40-Mat. supra-Prot. 1 8 6 2 4 5 -De acordo com o Segundo Instrumento de Aditamento ao Contrato de Locação Firmado em 10 de Julho de 1995, entre Santa Maria Cia Nacional de Aplicações e C.N.A Comercial Ltda datado de 12/12/2000 do qual uma via ficou arquivada, compareceram SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES retro qualificada como locadora e C.N.A - COMERCIAL LTDA retro qualificada como locatária e resolvem aditar, mediante as cláusulas que se seguem e que reciprocamente outorgam e aceita: Por este instrumento as partes renovam o contrato de locação de locação descrito no preâmbulo, reafirmando todas as obrigações nele assumidas; O prazo desta renovação é de 5 anos, com início em 01-07-2001 e o término em 30/06/2006. A partir do início do novo período da locação, a locatária pagará à locadora a título de aluguel mensal as seguintes percentuais sobre a renda bruta obtida com as sublocações das lojas e quiosques: a) 15% sobre renda bruta até o limite de R\$140.000,00, b) 20% sobre a renda

Excerto 56 - Parte da averbação 40 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

bruta de R\$140.000,01 até o limite de R\$160.000,00 e c) 25% sobre a renda bruta a partir de R\$160.000,01. Todas as cláusulas e condições do contrato de locação descrito no preâmbulo e de seu aditamento datado de 05/10/1999 que não tenham sido expressamente modificadas, são, por este instrumento ratificadas. Dou fé. Ante, 12/01/2001. Jap/

Excerto 57 - Parte da averbação 40 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 01 de junho de 2012 foi averbado sob o nº. 48 o cancelamento do registro 37 referente ao contrato de locação e das averbações 39 e 40 referentes aos

43



aditamentos.

Av. 48 - 30214- Prot. 290862 - 17/05/2012- EMOL.: R\$10,47 RECIVIL:
R\$0,63 TFFJ: R\$3,49 TOTAL: R\$14,59 - CANCELAMENTO DE REGISTRO - De
acordo com o requerimento datado de 14/05/2012, firmado pela Santa
Maria - Cia Nacional de Aplicações, foi declarado que em
24/08/2004, a requerente propôs ação de despejo por falta de
pagamento contra CNA - Comercial Ltda, ficando cancelado o R.37, e
avs. 39 e 40, desta matrícula. Dou fe. Belo Hte., 01/06/2012.
(raq/jap/mab) b:opj
C43 50951

Excerto 58 - Averbação 48 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

III.3. PENHORA

Em 22 de setembro de 2000, nos termos do mandado de 01 de agosto de 2000 assinado pelo MM. Juiz de direito da 22ª Vara Cível de BHte, extraído dos autos da Ação de Execução promovida por BANCO ABN AMRO S/A contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES; LUIZ GONZAGA RENNÓ E S/M MARIA DE LOURDES NAVES RENNÓ, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 38, a penhora das lojas 1, 101, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233 e 235 do Edifício Santa Maria.

R- 38- 30.214 Prot. 1 8 3 8 8 0- De acordo com o MANDADO de 01/08 2000, que ficou arquivado, subscrito pela Escrivã e assinado pelo MM Juiz de Direito da 22ª Vara Cível de B. Hte. extraído dos autos da Ação de Execução promovida por BANCO ABN AMRO S/A contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES; LUIZ GONZAGA RENNÓ e s/m MARIA DE LOURDES NAVES RENNÓ; e RODRIGO NAVES RENNÓ e s/m MARIA ANDRÉA DUTRA AGRICOLA RENNÓ, fica penhorado as lojas 01, 101, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 231, 233, 235, do Edifício Santa Maria, construídas nas lotes 11-A, 13-A, e 15-A, do - quarteirão 17, da 3ª. seção Urbana, tendo comparecido com depositário RODRIGO NAVES RENNÓ. Dou fe. B. Hte. 22/09/2000.

Excerto 59 - Registro nº. 38 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 10 de setembro de 2002, nos termos do mandado de 25 de julho de 2002 assinado pelo MM. Juiz de direito da 27ª Vara Cível de Belo Horizonte extraído dos autos da Ação de Execução promovida por INSTITUTO NACIONAL DE

44

Rua Santa Rita Durão, 327 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAIX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232372700009976466319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232372700009976466319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:24

Num. 9980382150 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 4

SEGURO SOCIAL - INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 41, a penhora do imóvel constituído pela loja 101 do Edifício Santa Maria.

R-41-Mat. 30.214-Prot. 1 9 9 6 5 9 -PENHORA- De acordo com o Mandado de Citação, Penhora, Avaliação e Registro expedido pelo Poder Judiciário, Seção Judiciária de Minas Gerais, Juízo da 27ª Vara, datado de 25/07/2002, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal 2002.38.00.005898-0, movida por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL- INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica Penhorado o imóvel constituído pela LOJA 101 do edifício Santa Maria Valor da Penhora R\$76.527,94. Depositário Luiz Gonzaga Renno. Dou fe! Dite, 10/09/2002. *[Assinatura]* 484 845 f2
japf

Excerto 60 - Registro nº. 41 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 08 de setembro de 2004, nos termos do mandado de 21 de julho de 2004 assinado pelo Diretor de Secretaria da 25ª Vara Federal de Belo Horizonte extraído do processo nº 2004.38.00.016775-9 promovido por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 42, a penhora do imóvel objeto da referida matrícula.

R- 42- 30.214 Prot. 2 1 6 7 3 9- PENHORA- De acordo com o MANDADO de 21/07/2004, assinado pelo Diretor de Secretaria da 25ª Vara Federal de Belo Horizonte, -MG, Processo nº 2004.38.00.016775-9, feita pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra a SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica PENHORADO o imóvel desta matrícula, tendo como depositário CANDIDO ROBERTO NAVES RENNO. Dou fe. Dite. 08/09/2004. *[Assinatura]*
426815

Excerto 61 - Registro nº. 42 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da penhora em questão ocorreu em 22 de julho de 2007, nos termos da averbação 46 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De



Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av. 46 - 30214- Prot. 252459 - 22/07/2008- CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com o Ofício nº 1022/25V/2008 datado de 17/07/2008, subscrito e assinado pela Diretora de Secretaria da 25ª Vara de Belo Hte., extraído dos autos do processo nº 2004.38.00.016775-9, ficam canceladas as PENHORAS registradas sob nºs 42 e 43. Dou fô. B.Hte. 22/07/2008. (lrag/japi) *mlc*
RCX 22989

Excerto 62 - Averbação 46 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 08 de setembro de 2004, nos termos do mandado de 21 de julho de 2004 assinado pelo Diretor de Secretaria da 25ª Vara Federal de Minas Gerais extraído do processo nº 2004.38.00.016775-9, promovido por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 43, a penhora do imóvel objeto da referida matrícula.

R- 43- 30.214 Prot. 216749- PENHORA- De acordo com o MANDADO de 21/07/2004, assinado pelo Diretor de Secretaria da 25ª Vara Federal de MG, por ordem o Juiz Federal da 25ª Vara de Minas Gerais, Processo 2004.38.00.016775-9 feita pelo INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica penhorado o imóvel desta matrícula tendo comparecido como depositário CANDIDO ROBERTO NAVES REINO. Dou fô. B.Hte. 06/09/2004. *mlc*

Excerto 63 - Registro nº. 43 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da penhora em questão ocorreu em 22 de julho de 2007, nos termos da averbação 46 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av. 46 - 30214- Prot. 252459 - 22/07/2008- CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com o Ofício nº 1022/25V/2008 datado de 17/07/2008, subscrito e assinado pela Diretora de Secretaria da 25ª Vara de Belo Hte., extraído dos autos do processo nº 2004.38.00.016775-9, ficam canceladas as PENHORAS registradas sob nºs 42 e 43. Dou fô. B.Hte. 22/07/2008. (lrag/japi) *mlc*
RCX 22989

Excerto 64 - Averbação 46 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

46

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionárias | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FAPX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232434600009976457220
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232434600009976457220>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:24

Num. 9980373051 - Pág. 1



Número do documento: 23111613340625400010111049192
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340625400010111049192>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114971173 - Pág. 41

Em 31 de agosto de 2005, nos termos do mandado de 27 de abril de 2005 assinado pelo Diretor de Secretaria por ordem do MM. Juiz de Direito da 27ª Vara Cível de Belo Horizonte extraído do processo nº 2004.38.00.029201-8 promovido por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 44, a penhora do imóvel constituído pela loja 101 do Edifício Santa Maria.

R- 44- 30.214 Prot. 2 2 5 4 9 3 - PENHORA- De acordo com o MANDADO de 27/04/2005, subscrito pelo Diretor de Secretaria e assinado pelo mesmo, por ordem do MM. 27ª Vara Cível de B.Hte. Processo nº 204.38.00.029201-8 feita por INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica PENHORADO a loja 101 desta matrícula, tendo comparecido como depositário CANDIDO RENNÓ. Dou fê. B.Hte. 31/08/2005. *Marcelo Corrêa Mendonça*

Excerto 65 - Registro nº. 44 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da penhora em questão ocorreu em 28 de setembro de 2006, nos termos da averbação 45 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av. 45 - 30214- Prot. 235225 - 28/09/2006- CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com o Ofício/DIR/Nº 385/2006 datado de 20/09/2006, subscrito pelo Escrivão e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 27ª Vara de Belo Hte., extraído dos autos da execução fiscal nº 2004.38.00.029201-8, fica cancelada a PENHORA registrada sob nº 44, Dou fê. Belo Hte., 28/09/2006. (raq) *Marcelo Corrêa Mendonça*
RPD 95612
R-44 30214 08366

Excerto 66 - Averbação 46 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 09 de julho de 2009, nos termos do Ofício nº 00338/09 de 18 de março de 2009 assinado pelo MM. Juiz Titular da 8ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte extraído dos autos do processo nº 00681-2005-008-03-00-3 promovido por ADEMAR FERREIRA JOSAFÁ contra CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING N/P DE LUIZ GONZAGA RENNÓ, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 47, a

47



penhora do imóvel constituído pela loja 102 do Edifício Santa Maria.

R. 47 - 30214- Prot. 258822 - 23/03/2009- PENHORA - De acordo com o Ofício nº 00339/09 de 18/03/2009 assinado pelo MM. Juiz Titular da 8ª Vara do Trabalho de Belo Hte., extraído dos autos do processo nº 00681-2005-008-03-00-3 feita por ADEMAR FERREIRA JOSAVA, contra CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING N/p. DE LUIZ GONZAGA RENNO, CNPJ. 03.200.004/0001-01, fica **PENHORADO** a Loja nº 102 construída no imóvel desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, tendo comparecido como depositário RONALDO - Continua no verso -

Excerto 67 - Registro nº. 47 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

O registro do cancelamento da penhora em questão ocorreu em 13 de junho de 2012, nos termos da averbação 49 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, abaixo reproduzida:

Av. 49 - 30214- Prot. 291606 - 12/06/2012- NIHIL - CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com Ofício nº 00788/12, datado de 01/06/2012, subscrito pelo Escrivão e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Trabalho de Belo Horizonte/MG, extraído dos autos do processo nº Único TST: 00681-2005-008-03-00-3, nº Único CNJ: 0068100-04.2005.503.0008, reclamante ADEMAR FERREIRA JOSAVA, reclamado CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING, fica cancelada a PENHORA registrada sob nº 47 desta matrícula. Dou fé. B.Hte., 13/06/2012. jss/jap/mab-b:rmc
Pec @2211

Excerto 68 - Averbação 46 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 21 de dezembro de 2015, nos termos do Ofício nº. 961/2015 de 26 de novembro de 2015 extraído dos autos do processo nº 01942-2011-107-03-00-2 promovido por ADILSON COSTA DE FREITAS contra CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING e SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES em tramite perante o Juízo da 28ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 47, a penhora do imóvel objeto da referida matrícula.



R.50 -30214- Prot. 340874 - 02/12/2015- (NÍLIL - PENHORA -
Conforme Ofício nº 961/2015, datado de 18/11/2015, extraído dos autos do processo TST nº 01942-2011-107-03-00-2, CNJ nº 0001942-48,2011.503.0107, reclamação trabalhista em trâmite perante o Juízo da 28ª Vara do Trabalho, Comarca de Belo Horizonte/MG, sendo reclamante: ADILSON COSTA DE FREITAS, e reclamados: CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING e SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, foi determinado o registro da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, para a garantia da execução de R\$165.886,76. Imóvel avaliado em R\$73.296.000,00. Foi nomeado depositário CÂNDIDO ROBERTO NAVES RENNÓ, CPF nº 009.098.666-00. Dou fe. Belo Horizonte, 21/12/2015. (mhc/zml). O Oficial: *[Assinatura]*

Excerto 69 - Registro nº. 50 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 07 de dezembro de 2017, conforme o Termo de Penhora e Depósito de 06 de novembro de 2017, e Termo de Rerratificação de Penhora de 28 de novembro de 2017, extraídos do processo nº 0024.98.041.970-9 promovido por CREDITMIZ – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES em tramite perante o Juízo da 13ª Vara Cível de Belo Horizonte, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 52, a penhora das lojas 102, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, e 234 da matrícula em questão, de propriedade de SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES.

R.52 -30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora e Depósito datado de 06/11/2017, e Termo de Rerratificação de Penhora datado de 28/11/2017, extraídos do processo nº 0024.98.041.970-9, ação de execução de título extrajudicial, em trâmite perante o Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é exequente: CREDITMIZ - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, CNPJ nº 09.072.389/0001-22, e executados: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87; LUIZ GONZAGA RENNÓ, CPF nº 001.267.486-91; MARIA LOURDES NAVES RENNÓ, CPF nº 456.442.686-91; RODRIGO NAVES RENNÓ e MARIA ANDRÉIA DUTRA AGRÍCOLA RENNÓ, ambos com o CPF nº 250.654.326-00, foi determinada a **PENHORA** das lojas nº 102, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232 e 234, desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizada até maio de 2017, que correspondia a R\$50.494.034,71. Foi nomeado depositário o representante legal de Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações **Protocolo nº 369854 de 07/11/2017. Emol.: R\$40,20, TFC: R\$13,26, Recivil: R\$2,41, total: R\$55,87.** Dou fe. Belo Horizonte, 07/12/2017. (aev/rsh - aev/rcfl). O Oficial: *[Assinatura]*

Excerto 70 - Registro nº. 52 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

49

Rua Santa Rita Durão, 321 | 3º Andar | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232434800009976457220
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232434800009976457220>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:24

Num. 9980373051 - Pág. 4



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 1

Em 20 de abril de 2018, conforme o Termo de Penhora e Depósito de 31 de outubro de 2017 e Ofício datado de 26 de março de 2018, assinados pelo Juiz de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte extraídos do processo nº 0024.05.891.986-1, Ação de Cumprimento de Sentença promovido por ROBERTO ASSUMPÇÃO GONTIJO contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING, RODRIGO NAVES RENNÓ, CNA COMERCIAL LTDA, MASSA FALIDA DE CNA COMERCIAL LTDA, FUNDO DE PROMOÇÕES DO BAHIA SHOPPING, RAFAEL DIAS RENNÓ, ADRIANA DIAS RENNÓ e ROBERTA DIAS RENNÓ, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 53, a penhora das lojas 102, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 228, 230, 232, e 234 da matrícula em questão, de propriedade de SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES.

R.53 -30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora e Depósito datado de 31/10/2017 e Ofício datado de 26/03/2018, assinados pelo MM. Juiz de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, extraído do processo 0024.05.891.986-1, Ação de Cumprimento de Sentença, em que é exequente: ROBERTO ASSUMPÇÃO GONTIJO, CPF nº 000.735.396-00, e réus: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING, RODRIGO NAVES RENNÓ, CNA COMERCIAL LTDA, MASSA FALIDA DE CNA COMERCIAL LTDA, FUNDO DE PROMOÇÕES DO BAHIA SHOPPING, RAFAEL DIAS RENNÓ, ADRIANA DIAS RENNÓ, ROBERTA DIAS RENNÓ, foi determinado a **PENHORA das lojas 102, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 228, 230, 232 e 234, constante desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizada até setembro de 2017, que correspondia a R\$681.310,43. Foi nomeado depositária SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES. Protocolo nº 373760 de 12/04/2018. Código DAP: 1 x 4527-8, Emol.: R\$43,00, TFC: R\$13,00, Total: R\$56,00. Saldo utilizado: R\$Y/90625, Código de segurança: 4418-1117-5421-8045.** Dou fé, Belo Horizonte, 20/04/2018. (JOR/RAQ), D Oficial *Renata Maria Leite*

Excerto 71 - Registro nº. 53 da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 04 de abril de 2016 foi averbada na matrícula nº. 30.214 sob o nº. 51 o ajuizamento de execução promovido por GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES.

50

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 2309211123243460009976457220
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123243460009976457220>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:24

Num. 9980373051 - Pág. 5



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 2

Av. 51 - 30214- Prot. 344775 - 21/03/2016- EMOL.: R\$13,54 RECIVIL:
R\$0,81 TFF: R\$4,51 TOTAL: R\$18,86 - AÇÃO DE EXECUÇÃO - Conforme
certidão comprobatória do ajuizamento de execução, expedida para
fins do art. 615-A do Código de Processo Civil, datada de
12/02/2016, pelo TJMG, Comarca de Belo Horizonte, Justiça Comum,
consta a distribuição da ação de execução nº
6071233-21.2015.8.13.0024, no dia 14/08/2015, para a 24ª Vara
Cível, em que é exequente **GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE**
ADVOGADOS, CNPJ 03.688.091/0001-98, e executados: **SANTA MARIA**
COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ 17.180.985/0001-87. Tendo
sido atribuído à causa o valor de R\$243.025,75. Fica consignada,
para conhecimento de terceiros, a existência da referida ação. Dou
fé. Belo Horizonte, 04/04/2016. (aev/calf/jap). O Oficial: 

Excerto 72 – Averbação nº. 51 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 28 de dezembro de 2018, conforme certidão de 10 de dezembro de 2018, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 57, a distribuição da Ação de Execução de Cumprimento de Sentença (processo nº 6030745-24.2015.8.13.0024) promovido por GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES para com a CENTRASE – Central de Cumprimento de Sentença da Comarca de Belo Horizonte.

R. 59 - 30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora datado de
03/07/2020, extraído do processo nº 6030745-24.2015.8.13.0024,
ação de Execução Cumprimento de Sentença, em trâmite perante a
CENTRASE – Central de Cumprimento de Sentença da Comarca
de Belo Horizonte/MG, em que é autor: GOULART E COLEPICOLO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 03.688.091/0001-98, e réu:
SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº
17.180.985/0001-87, foi determinado a **PENHORA do imóvel desta**

Excerto 73 – Parte do registro nº. 59 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 29 de outubro de 2019, conforme o Termo de Penhora e Depósito de 10 de outubro de 2019, extraído do processo nº 6071233-21.2015.8.13.0024 promovido por GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES em trâmite perante o Juízo da 4ª Vara Cível Especializada em Execução Extrajudicial – Justiça de 1ª Instância da Comarca de Belo Horizonte, foi registrada na nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 58, a penhora do imóvel objeto da matrícula nº. 30.214, de propriedade de SANTA

51

Rua Santa Rita Durão, 321 | 3.º. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232434800009976457220

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232434800009976457220>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:24

Num. 9980373051 - Pág. 6



Número do documento: 23111613340648100010111060589

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 3

MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES.

R.58 -30214- PENHORA - Conforme Termo de penhora c/depósito datado de 10/10/2019, extraído do processo Pje nº 6031233-21.2015.8.13.0024, ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo da 4ª Vara Cível Especializada em Execução Extrajudicial - Justiça de 1ª Instância da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é exequente: GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 03.688.091/0001-98, e executada: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, foi determinado a **PENHORA do imóvel desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizado em fevereiro de 2016, que correspondia a R\$243.025,74. Foi nomeada depositária SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87. Protocolo nº 387850 de 16/10/2019. Código DAP: 1 x 4527-8, 5 x 8101-8, Emol.: R\$78,79, TFEJ: R\$24,60, Total: R\$103,39. Selo de consulta: DDR/54878. Código de segurança do selo de consulta: 8725-8891-0162-1743. Dou fé. Belo Horizonte, 29/10/2019. [JGC/JSS/ASS], O Oficial Interino: **

Excerto 74 - Registro nº. 58 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

Em 29 de julho de 2020, conforme o Termo de Penhora e Depósito de 03 de julho de 2020, extraído do processo nº 6030745-24.2015.8.13.0024, Ação de Execução de Cumprimento de Sentença promovido por GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES em tramite perante a CENTRASE – Central de Cumprimento de Sentença da Comarca de Belo Horizonte, foi registrada na matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob o nº. 59, a penhora do imóvel objeto da matrícula nº. 30.214, de propriedade de SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES.

R.59 -30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora datado de 03/07/2020, extraído do processo nº 6030745-24.2015.8.13.0024, ação de Execução Cumprimento de Sentença, em trâmite perante a CENTRASE – Central de Cumprimento de Sentença da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é autor: GOULART E COLEPICOLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 03.688.091/0001-98, e réu: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, foi determinado a **PENHORA do imóvel desta**

Excerto 75 – Parte do registro nº. 59 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).



matrícula, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizada até 31/05/2019, que correspondia a R\$185.501,36. Foi nomeado depositário Fabiano Cordeiro Cozzi, portador da identidade profissional nº 68.008 OAB/MG, Protocolo nº 393421 de 17/07/2020, Código DAP: 1 x 4527-8, 5 x 8101-8, Emol.: R\$81,39, TFC: R\$25,39, Total: R\$106,78, Selo de consulta: DMW/50386, Código de segurança do selo de consulta: 2930-5876-6710-3683. Dou fô. Belo Horizonte, 29/07/2020. [OPJ/BAQ/RSB]. O Oficial Interino: 

Excerto 76 – Parte do registro nº. 59 da matrícula nº. 30214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II).

IV. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO

IV.1. TERRENO

O imóvel comercial em questão foi implantado nos lotes de nº. 011A, 013A e 015A do quarteirão de nº. 017 da 3ª seção urbana, cuja planta aprovada é a carta planimétrica, o CP 003.015-F. A seguir, passamos a descrever as principais características do terreno em questão:

- Área de terreno: 3.275,00m²;
- Fração ideal do Shopping Bahia: 0,24618;
- Área de terreno correspondente à fração ideal do Shopping Bahia: 816,62m²;
- Testada para a Rua da Bahia: 30,00m;
- Testada para a Rua Espírito Santo: 3,00m;
- Geometria: irregular;
- Topografia: Declive no sentido Rua Goitacazes – e acíve no sentido da Rua Espírito Santo, considerando-se um observador postado na Rua da Bahia voltado para o imóvel.



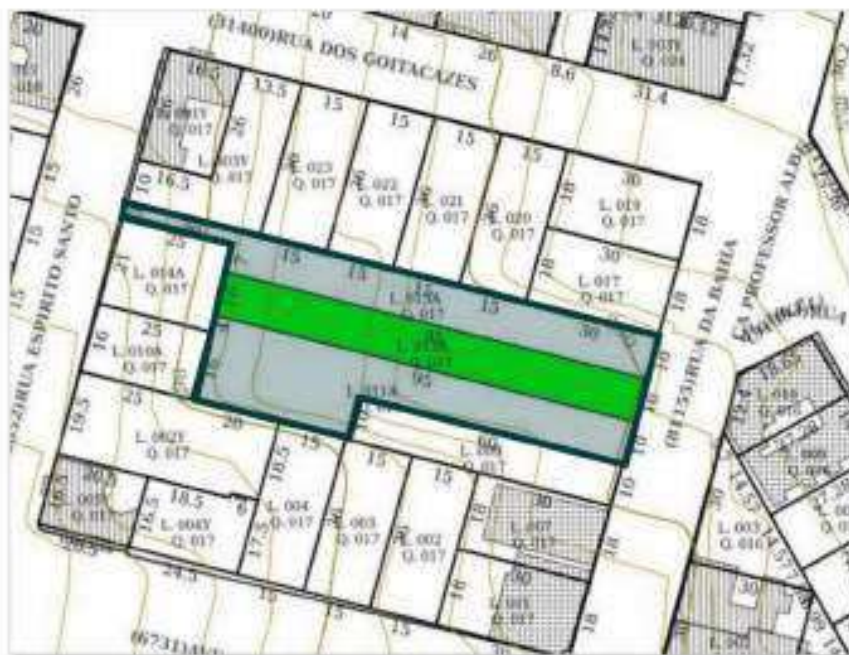


Figura 1 – Parte da planta de parcelamento do solo da quadra 17, mostrando os lotes nº. 011A, 013A e 015A que compõem o terreno onde se insere o imóvel comercial objeto da presente ação. A hachura em verde indica o terreno do imóvel em questão.



Imagem 2 – Vista aérea da região onde se insere o imóvel. A área hachurada em vermelho indica o imóvel objeto da ação.



ZONEAMENTO ATUAL DO TERRENO ONDE FOI CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO COMERCIAL EM QUESTÃO

O terreno onde foi implantado o shopping objeto da presente ação é composto pelos lotes de nº. 011A, 013A e 015A do quarteirão de nº. 017 da 03ª seção urbana, com frente para as ruas da Bahia e Espírito Santo, entre a Rua Goitacazes e a Avenida Augusto de Lima, no Centro de Belo Horizonte.

Em face da lei de uso de ocupação do solo 7.166/96, alterada pela Lei 11.181/19 o terreno possui as seguintes características:

- Zoneamento: OP 3 – Ocupação preferencial nº 03;
- Coeficiente de aproveitamento: 1;
- Coeficiente de aproveitamento de transição: 2,7;
- Taxa de permeabilidade: 20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²;
- Área de Diretrizes Especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno; ADE Avenida do Contorno – Setor ADE Rua da Bahia Viva; ADE Avenida do Contorno – Setor Hipercentro;

Conforme a lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que determina as diretrizes de uso e parcelamento do solo, imóvel situado OP 3 – ocupação preferencial 03 temos:

“Seção III

Das zonas de ocupação preferencial

Art. 95 - São classificadas como zonas de ocupação preferencial as porções do território municipal nas quais a ocupação é estimulada em decorrência de melhores condições de infraestrutura e de acessibilidade e de menores restrições topográficas e paisagísticas.

Parágrafo único - As zonas de ocupação preferencial classificam-se em OP-1, OP-2 e OP-3, de acordo com a qualidade da infraestrutura, as características físicas do terreno, as condições de acessibilidade local e a possibilidade de receber altas densidades.”

55

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232491200009976407525
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232491200009976407525>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980323356 - Pág. 2



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 7

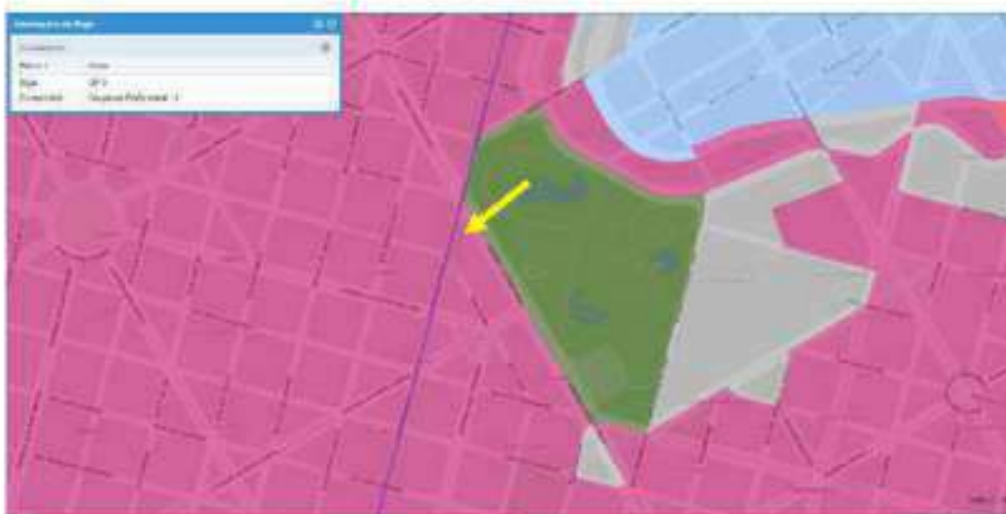


Figura 2 - Parte do mapa de zoneamento de Belo Horizonte, na região onde se insere o imóvel objeto da ação. A seta em amarelo indica o lote onde foi implantado o imóvel objeto da ação.



Figura 3 - Parte da planta aprovada, CP- 003.015-F. A área hachurada em verde indica os lotes de nº.011A, 013A e 015A da quadra nº. 17, onde se insere o imóvel objeto da ação.



IV.2. EDIFICAÇÕES

Trata-se de imóvel comercial situado na Rua da Bahia, nº. 1022 no Centro de Belo Horizonte, com a fração ideal de 0,24935 do terreno composto pelos lotes de nº. 011A, 013A e 015A do quarteirão de nº. 017 da 03ª seção urbana, senão vejamos:

AV.56 -30214- RETIFICAÇÃO - Conforme averbação 21, registro 238, folha 549, livro 8-A Especial, deste Cartório, em face do remembramento das unidades descritas no preâmbulo desta matrícula, feito pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, constante do alvará nº 113, de 19/08/1965, passaram a integrar uma única unidade autônoma e distinta com a seguinte descrição: um subsolo, com a entrada pela garagem do prédio à Rua da Bahia, nº 1.010, com área de 565,00m², mais ou menos; o primeiro pavimento ou andar térreo, este propriamente a loja com área de 1.602,00m², mais ou menos, à Rua da Bahia, nº 1.022; um 2º piso, constituindo sobreloja e com acesso por escadas internas, inclusive rolantes, com a área de 2.769,00m², mais ou menos; a seguir o terceiro piso, também com acesso aos pavimentos inferior e superior, por escadas fixas e rolantes com a área de 3.208,00m², mais ou menos, com acesso pela Rua Espírito Santo, nº 1.009, integrando ainda a unidade autônoma o 4º e 5º pisos, com as respectivas áreas de 976m² e 879m² aproximadamente, interligando os diferentes pisos um elevador privativo de serviço, e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno formado pelos lotes 11-A, 13-A, 15-A, do quarteirão 17, da 3ª seção urbana, nesta Capital. Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0, Emol.: R\$0,00, TFFJ: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CFU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691. Dou fé. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSH/JSS/RAQ]. O Oficial: *Ranata Nova, Sab*

Excerto 77 – Averbação nº 56 da matrícula nº 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II), referente ao imóvel objeto da ação.

Nos termos da averbação de nº. 56 constantes da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, datada em 23 de agosto de 2023, o imóvel em questão possui 6 pavimentos, assim distribuídos:

Descrição	Área Bruta
5º Andar	879,00m²
4º Andar	976,00m²
3º Andar	3.208,00m²

57

Rua Santa Rita Durão, 321 | c. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PAÍS: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232491200009976407525
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232491200009976407525>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:25

Num. 9980323356 - Pág. 4



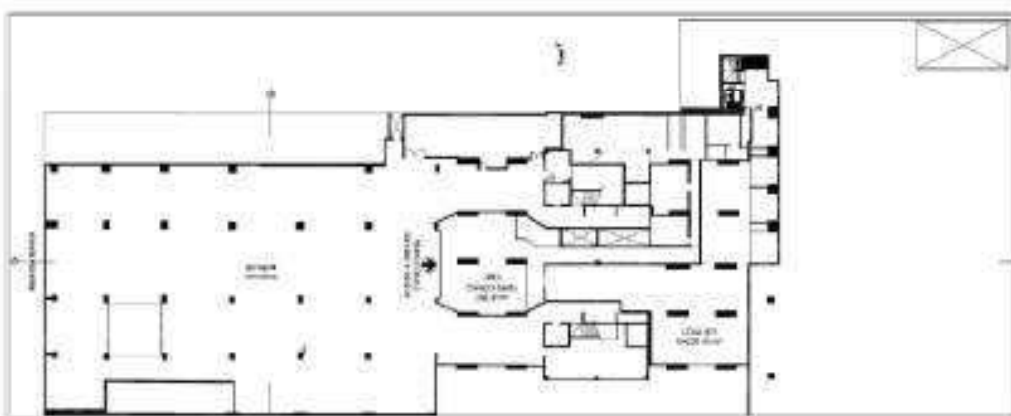
Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 9

2º Andar	2.769,00m²
1º andar	1.602,00m²
Subsolo	565,00m²
TOTAL	9.999,00m²
FRAÇÃO IDEAL DO SHOPPING BAHIA	0,24935

IV.2.1. SUBSOLO

Trata-se de andar concebido originalmente para uso como área administrativa do mall, composto por hall de circulação, instalações sanitárias, área de carga/descarga, salas, subestação de energia, vestiários e depósitos, com acesso pela da Rua da Bahia e área total de 565,00m²². Atualmente, o espaço não está sendo utilizado.



Excerto 78 - Croquis² representativo do subsolo do Shopping Bahia.

² Conforme averbação de nº. 56 constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte

³ Elaborado pela arquiteta Silvana Miranda Mertens, em 18 de março de 2014.





Foto 1 – Vista parcial do vão do elevador, situado no subsolo do imóvel objeto da ação.



Foto 2 – Vista parcial do subsolo.



Foto 3 – Outra vista do subsolo.



Foto 4 – Mais uma vista do subsolo.



Foto 5 – Vista parcial do subsolo.



Foto 6 – Outra vista do subsolo.





Foto 7 – Mais uma vista do subsolo.



Foto 8 – Vista do espaço onde se localizava a subestação de energia.



Foto 9 – Outra vista do subsolo no imóvel em questão.

- Estado de conservação: entre reparos importantes e s/ valor⁴;
- Padrão construtivo: normal em face da classificação normatizada pela NBR 12721/2006 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estrutura: quadro rígido de lajes, vigas e pilares em concreto armado.
- Elevações: paredes de alvenaria de blocos cerâmicos e de concreto rebocados, emassados e pintados em PVA látex; revestimento cerâmico; divisórias em compensado naval.
- Pisos: revestimento cerâmico;

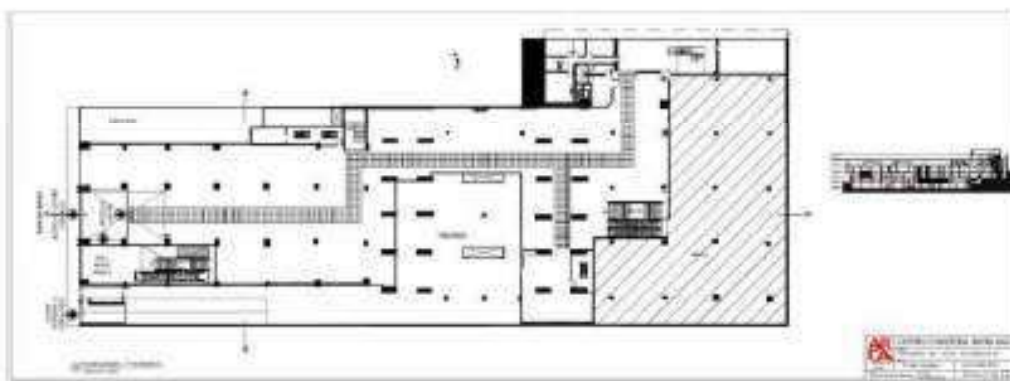
⁴ Considerando-se as definições do Método de Depreciação de Hoss-Heideck.



- Tetos: lajes em concreto armado revestido como pintura; revestimento em forro em gesso;
- Escadas: em estrutura metálica com pisos revestidos em peças de granito e guarda corpo em metal pintado;
- Esquadrias metálicas: porta tipo grade em ferro;

IV.2.2. 1º ANDAR

Trata-se de andar concebido originalmente para uso como *mall*, composto por *hall* de circulação, instalações sanitárias e lojas, com acesso pela da Rua da Bahia, nº. 1022 e área de 1.602,00m²⁵. Atualmente, o espaço está sendo utilizado como estacionamento.



Excerto 79 - Croquis⁴ representativo do 1º andar do Shopping Bahia.

⁴ Nos termos averbação de nº. 56 constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

⁵ Elaborado pela arquiteta Silvana Miranda Mertens, em 18 de março de 2014.





Foto 10 – Vista parcial do 1º andar.



Foto 11 – Vista da escada entre o subsolo e o 1º andar.



Foto 12 – Vista parcial do 1º andar do imóvel objeto da ação.



Foto 13 – Vista do acesso ao imóvel objeto da ação pelo 1º andar. O acesso se dá pela Rua da Bahia nº. 1022.



Foto 14 – Vista do hall de entrada no 1º andar.



Foto 15 – Vista parcial do 1º andar, o local atualmente funciona como estacionamento.





Foto 16 – Outra vista do 1º andar.



Foto 17 – Mais uma vista do 1º andar.



Foto 18 – Outra vista do 1º andar.



Foto 19 – Vista parcial de área desativada no 1º andar.



Foto 20 – Vista de instalação sanitária no 1º andar.



Foto 21 – Vista de caixa de passagem danificada em área desativada no 1º andar.

- Estado de conservação: entre reparos simples a importantes;



- Padrão construtivo: normal em face da classificação normatizada pela NBR 12721/2000 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estrutura: quadro rígido de lajes, vigas e pilares em concreto armado.
- Elevações: paredes de alvenaria de blocos cerâmicos e de concreto rebocados, emassados e pintados em PVA látex; revestimento cerâmico;
- Pisos: revestimento cerâmico, cimento grosso sarrafeado, granitina; peças decorativas em granito;
- Tetos: lajes em concreto armado revestido com pintura; revestimento em forro em gesso;
- Iluminação: fluorescente;
- Esquadrias metálicas: porta de aço de enrolar;
- Escadas: em estrutura metálica com pisos revestidos em peças de granito e guarda corpo em metal pintado;

IV.2.3. 2º ANDAR

Trata-se de andar concebido originalmente para uso como *mall*, composto por *hall* de circulação, instalações sanitárias, lojas e praça de alimentação, com área de 2.769,00m²⁷. O acesso ao pavimento em questão se dá por meio de escada a partir do 1º (Rua da Bahia) ou 3º pavimento (Rua Espírito Santo). Atualmente, o espaço está desativado.

⁷ Conforme averbação de nº. 56 constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte.





Excerto 80 - Croquis⁸ representativo do 2º andar do Shopping Bahia.



Foto 22 – Vista da escada entre o 1º e o 2º andar.



Foto 23 – Vista parcial do 2º andar do imóvel objeto da ação.



Foto 24 – Outra vista do 2º andar.



Foto 25 – Mais uma vista do 2º andar.

⁸ Elaborado pela arquiteta Silvana Miranda Mertens, em 18 de março de 2014.





Foto 26 – Vista de espaço onde se localizava uma das lojas do antigo Shopping Bahia,



Foto 27 – Vistas parcial do 2º andar.



Foto 28 – Vista do 2º andar.



Foto 29 – Vista do hall de entrada no 1º andar.
A vista foi tomada por um observador postado no 2º andar,



Foto 30 – Outra vista do 2º andar.



Foto 31 – Vista do hall de circulação no 2º andar.





Foto 32 – Vista de uma das antigas lojas do Bahia Shopping.



Foto 33 – Outra vista do 2º andar do imóvel objeto da ação.

- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes⁹;
- Padrão construtivo: normal em face da classificação normatizada pela NBR 12721/2000 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estrutura: quadro rígido de lajes, vigas e pilares em concreto armado.
- Elevações: paredes de alvenaria de blocos cerâmicos, rebocados, emassados e pintados em PVA látex; revestimento cerâmico;
- Pisos: revestimento cerâmico, cimento grosso sarrafeado, granitina;
- Tetos: lajes em concreto armado revestido como pintura; revestimento em forro em gesso;
- Escadas: em estrutura metálica com pisos revestidos em peças de granito e guarda corpo em metal pintado;

IV.2.4. 3º ANDAR

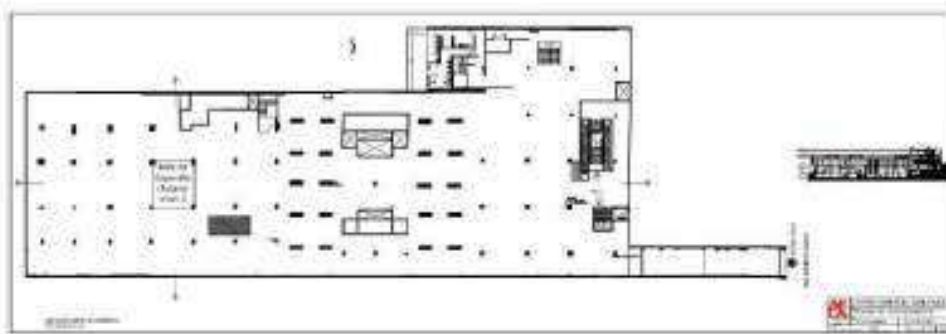
Trata-se de andar concebido originalmente para uso como *mall*, composto por *hall* de circulação, instalações sanitárias e lojas, com acesso pela da Rua Espírito Santo, nº. 1009 e área de 3.208,00m²¹⁰. Atualmente, o espaço está sendo

⁹ Considerando-se as definições do Método de Depreciação de Hoss-Heideck.

¹⁰ Conforme averbação de nº. 56 constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214



utilizado como estacionamento.



Excerto 81 - Croquis¹¹ representativo do 3º andar do Shopping Bahia.



Foto 34 - Vista da escada entre o subsolo e o 3º andar.



Foto 35 - Vista parcial do 3º andar do imóvel comercial objeto da ação.



Foto 36 - Outra vista do 3º andar.



Foto 37 - Vista parcial do 3º andar.

do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

¹¹ Elaborado pela arquiteta Silvana Miranda Mertens, em 18 de março de 2014.

68





Foto 38 – Outra vista do 3º andar.



Foto 39 – Mais uma vista do 3º andar.



Foto 40 – Vista parcial do 3º andar.



Foto 41 – Vista de quiosque de atendimento do estacionamento no 3º andar.



Foto 42 – Outra vista do 3º andar.



Foto 43 – Vista da rampa de acesso ao 3º andar pela Rua Espírito Santo.





Foto 44 – Vista do acesso ao imóvel pela Rua Espírito Santo.



Foto 45 – Vista de escada de acesso ao 4 andar.



Foto 46 – Vista parcial do 3º andar.



Foto 47 – Outra vista do 3º andar, em região atualmente desativada.

- Estado de conservação: Entre de reparos simples e importantes;¹²
- Padrão construtivo: normal em face da classificação normatizada pela NBR 12721/2006 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estrutura: quadro rígido de lajes, vigas e pilares em concreto armado.
- Elevações: paredes de alvenaria de blocos cerâmicos e de concreto rebocados, emassados e pintados em PVA látex; revestimento cerâmico;
- Pisos: revestimento cerâmico; cimento grosso sarrafeado; granitina;

¹² Considerando-se as definições do Método de Depreciação de Hoss-Heideck.



- Tetos: lajes em concreto armado revestido como pintura; revestimento em forro em gesso;
- Iluminação: fluorescente;
- Esquadrias metálicas: porta de aço de enrolar;
- Escadas: em estrutura metálica com pisos revestidos em peças de granito e guarda corpo em metal pintado; e escada auxiliar entre o 3º e 4º andar em estrutura metálica sem revestimento de piso;

IV.2.5. 4º ANDAR

Trata-se de andar concebido originalmente para uso como *mall* e área administrativa com salas, composto por *hall* de circulação, instalações sanitárias, salas e lojas, com acesso pelo 3º andar do *mall* e área de 976,00m²¹³. O espaço já foi locado para instituição educacional. Atualmente, está desocupado.



Excerto 82 - Croquis¹⁴ representativo do 4º. andar do Shopping Bahia.

¹³ Conforme averbação de nº. 56 constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte

¹⁴ Elaborado pela arquiteta Silvana Miranda Mertens, em 18 de março de 2014.





Foto 48 – Vista parcial da escada entre o 4º e o 5º andar.



Foto 49 – Vista parcial do 4º andar.



Foto 50 – Outra vista do 4º andar.



Foto 51 – Mais uma vista do 4º andar.

- Estado de conservação: Entre de reparos simples e importantes;¹⁵
- Padrão construtivo: normal em face da classificação normatizada pela NBR 12721/2000 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estrutura: quadro rígido de lajes, vigas e pilares em concreto armado.
- Elevações: paredes de alvenaria de blocos cerâmicos e de concreto rebocados, emassados e pintados em PVA látex; revestimento cerâmico; divisórias em compensado naval.

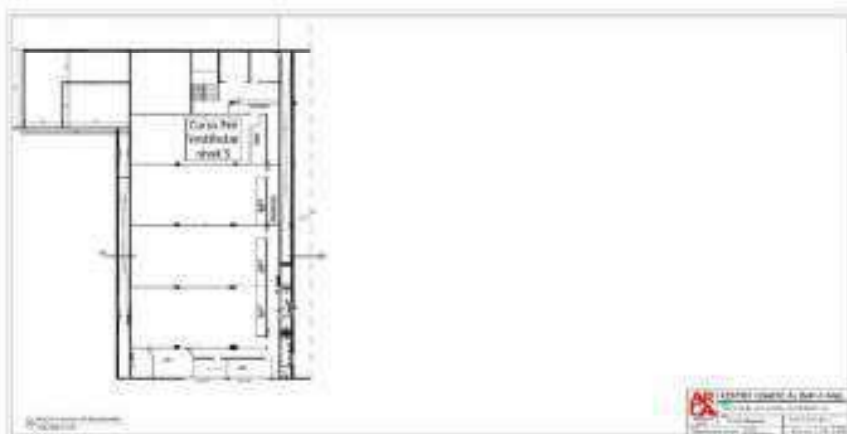
¹⁵ Considerando-se as definições do Método de Depreciação de Hoss-Heideck.



- Pisos: revestimento cerâmico; cimento grosso sarrafeado; granitina;
- Tetos: lajes em concreto armado revestido como pintura; revestimento em forro em gesso;
- Iluminação: fluorescente; *spots* de sobrepor;
- Escadas: em estrutura metálica com pisos revestidos em peças de granito e guarda corpo em metal pintado;

IV.2.6. 5º ANDAR

Trata-se de andar concebido originalmente para uso como área administrativa com salas, composto por *hall* de circulação, instalações sanitárias e salas, com acesso pelo 4º andar do *mall* e área de 879,00m²¹⁶. O espaço já foi locado para instituição educacional. Atualmente, está desocupado.



Excerto 83 - Croquis¹⁷ representativo do 5º. Andar do Shopping Bahia.

¹⁶ Conforme averbação de nº. 56 constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte

¹⁷ Elaborado pela arquiteta Silvana Miranda Mertens, em 18 de março de 2014





Foto 52 – Vista da escada de acesso ao 5º andar.

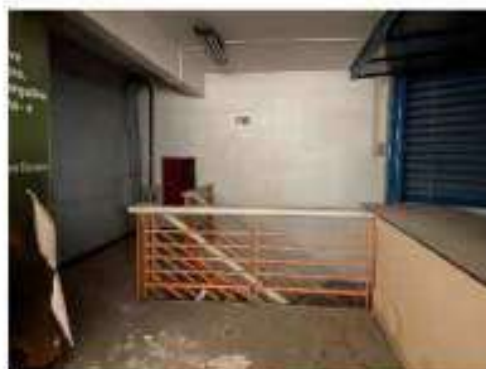


Foto 53 – Vista do acesso ao quinto andar pela escada.



Foto 54 – Vista de uma das salas no 5º andar.



Foto 55 – Vista parcial da área externa do 5º andar.



Foto 56 – Outra vista do 5º andar.



Foto 57 – Mais uma vista do 5º andar.





Foto 58 – Vista de uma das salas no 5º andar.



Foto 59 – Vista de uma das instalações sanitárias no 5º andar.



Foto 60 – Outra vista das instalações sanitárias.



Foto 61 – Vista parcial do 5º andar.



Foto 62 – Outra vista de sala no 5º andar.



Foto 63 – Vista parcial de outra instalação sanitária no 5º andar.



- Estado de conservação: Entre reparos simples e importantes¹⁸;
- Padrão construtivo: normal em face da classificação normatizada pela NBR 12721/2006 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Estrutura: quadro rígido de lajes, vigas e pilares em concreto armado.
- Elevações: paredes de alvenaria de blocos cerâmicos e de concreto rebocados, emassados e pintados em PVA látex e tinta acrílica; revestimento cerâmico; divisórias em compensado naval.
- Pisos: revestimento cerâmico; Paviflex e cimento liso desempenado;
- Tetos: lajes em concreto armado revestido como pintura; revestimento em forro em gesso;
- Iluminação: fluorescente; spots de sobrepor;
- Esquadrias em madeira: porta tipo prancheta revestidas com pintura;
- Esquadrias metálicas: janelas em esquadrias metálicas em ferro; janelas em esquadrias metálicas em ferro com vidro;
- Escadas: em estrutura metálica com pisos revestidos em peças de granito e guarda corpo em metal pintado;

V. SOBRE AS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS E DE INFRAESTRUTURA URBANA NA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO

V.1. PERFIL SOCIOECONÔMICO DA REGIÃO CENTRO-SUL

- Região administrativa: Centro-Sul;
- Quantidade de pessoas residentes: 258.786 habitantes;
- Área em Km²: 31,53;
- Densidade (hab./Km²): 8.207,60;
- Total de domicílios: 82.364;

¹⁸ Considerando-se as definições do Método de Depreciação de Hoss-Heideck.



- IDH: 0,914;
- Renda Per capita: 1.584,28;
- Expectativa de vida ao nascer: 72,01 anos¹⁹.

A região Centro-Sul concentra o comércio e os serviços da cidade, a partir da década de 80, sofreu mudanças profundas, a exemplo disso a região da Savassi passou de área residencial para uma valorizada área comercial. Houve um acentuado decréscimo populacional na área inclusa dentro dos limites da Avenida do Contorno e uma expansão populacional das áreas periféricas. Ocorreu, também, forte verticalização das construções devido à escassez de terrenos para a construção.

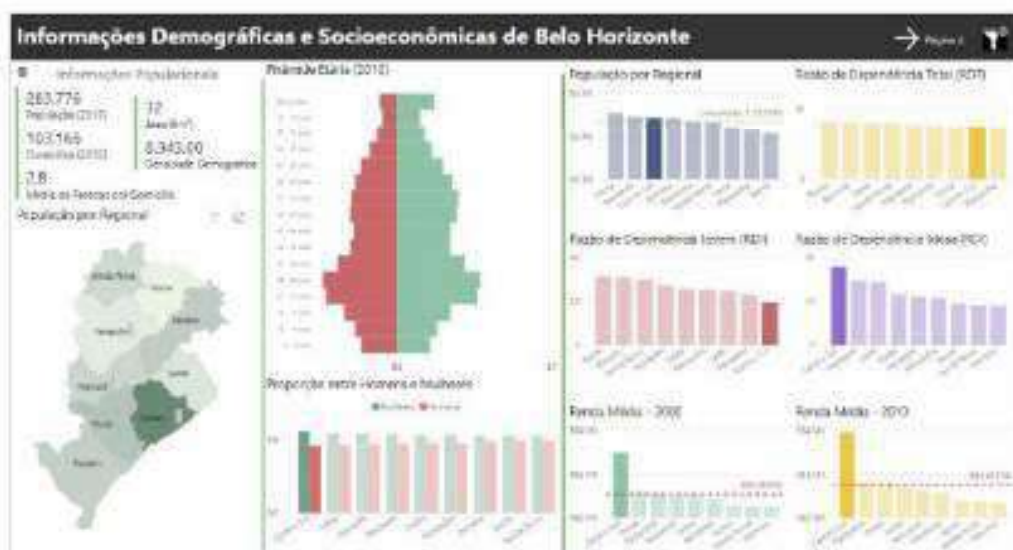


Figura 4 - Gráficos de informações demográficas de Belo Horizonte, em destaque as informações relativas à região Centro-Sul da capital mineira²⁰.

¹⁹ PNUD/– 2017

²⁰ Fonte: <https://prefeitura.pbh.gov.br/estatisticas-e-indicadores>. Consultado em 07/2023.





Figura 5 - Vista da região centro-sul de Belo Horizonte.

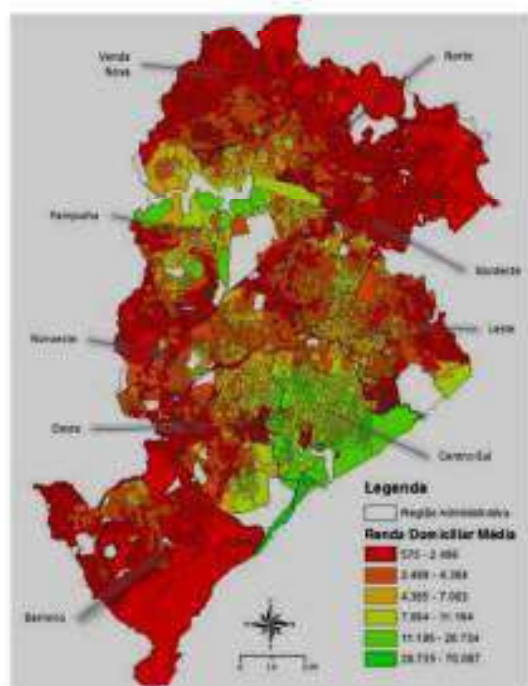


Figura 6 - Mapa de renda familiar²¹.

²¹ Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas Administrativas e Contábeis de Minas Gerais.



V.2. SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO NO CONTEXTO DA REGIÃO DO HIPERCENTRO EM BELO HORIZONTE

O imóvel Comercial objeto da ação localiza-se na Rua da Bahia, na quadra compreendida entre a Rua Goltacazes e avenida Augusto de Lima. A região possui as seguintes características:

- Região: Centro-sul;
- Pistas de rolamento: Pavimentação asfáltica;
- Iluminação pública: com lâmpadas de mercúrio em postes de concreto armado;
- Densidade da arborização: entre baixa e mediana;
- Conservação pública: boa;
- Redes de: água tratada e canalizada, energia elétrica, telefonia, coletora de águas pluviais e de esgotos sanitários;
- Serviços de entrega de: gás, correio domiciliar, coleta de lixo e policiamento;
- A região é dotada de: escolas, postos de serviços e abastecimento, transporte coletivo, comércio varejista e serviços;
- A vizinhança é ocupada por: edificações residenciais e comerciais de padrão normal de construção.



DIVISÃO DE BAIRROS NA REGIÃO CENTRO-SUL DE BELO HORIZONTE

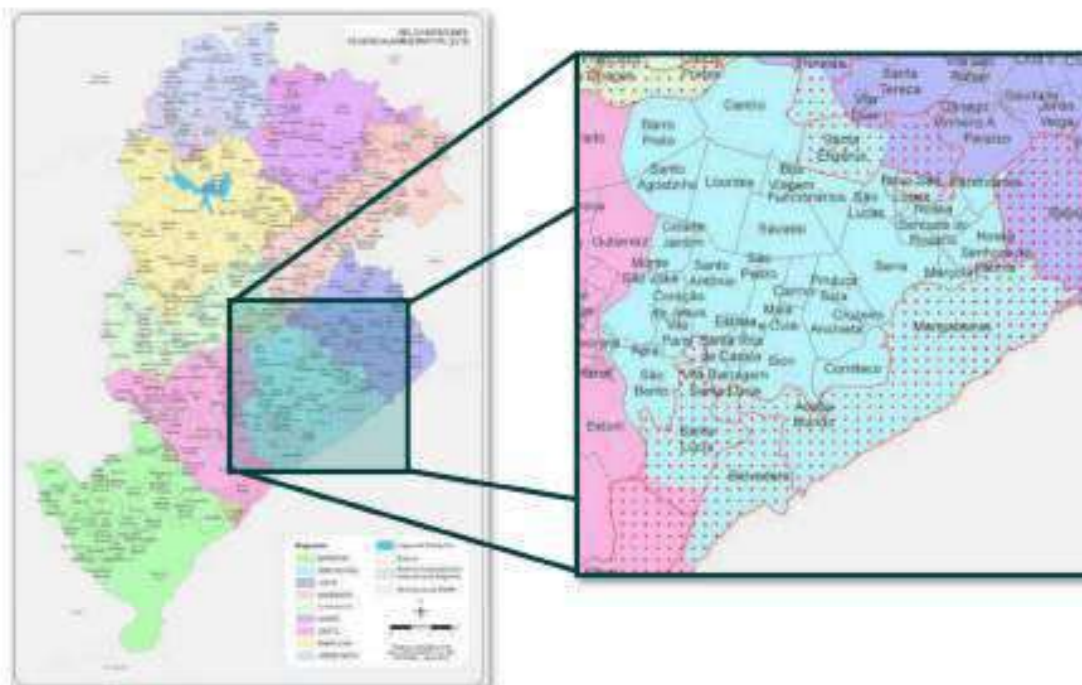


Figura 7 - Mapa de regiões de Belo Horizonte. Em destaque o mapa dos bairros da região centro-sul de Belo Horizonte.

VI. DIAGNÓSTICO DO MERCADO DE IMÓVEIS COMERCIAIS NA REGIÃO CENTRO SUL DE BELO HORIZONTE

Os bens imóveis possuem uma dupla natureza econômica bastante conhecida de todos. São, por um lado, fatores de produção ou bens de consumo durável e, por outro, opções de investimento em condição de competir com outros ativos da economia. Como opção de investimento, os bens imóveis são considerados de média rentabilidade, de baixa liquidez, mas, sobretudo, de baixo risco, um ativo de reserva de valor por excelência.

Os mercados de bens imóveis possuem dinâmicas que são ditadas em face de suas características peculiares, ligadas aos diversos aspectos de seus valores de uso, mas, igualmente, relacionadas aos demais mercados de ativos



econômicos.

Devido ao grande número de variáveis que influenciam na dinâmica de evolução do mercado imobiliário e das peculiaridades existentes no imóvel avaliando, procederemos aos trabalhos avaliatórios para fins de apurar o valor de mercado, considerando a situação atual do mercado de imóveis comerciais, no contexto da região de inserção do bem em questão, centro de Belo Horizonte, onde se situa o edifício objeto da presente ação.

O imóvel situa-se em região tradicional e consolidada de Belo Horizonte, onde predomina a prestação de serviços e comércio em edifícios e lojas.

É importante ressaltar que, a área da região central onde se situa o imóvel objeto da ação é uma das regiões comerciais mais valorizadas do centro da cidade. O imóvel é diferenciado, considerando-se a sua concepção para funcionar como *Shopping Center*, a legislação atual de uso e ocupação do solo exigiria terrenos maiores para se aprovar um empreendimento semelhante, esses terrenos praticamente não existem mais no hipercentro em locais que comportem empreendimento de *Shopping Center*, para classe média residente e que circula na região. Em face do exposto, os fatores preponderantes na formação do valor de imóvel comercial no centro da cidade são: a especificidade do imóvel, sua localização no contexto da região central, estado de conservação, área construída, vagas de garagem e testada.

VII. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO

VII.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA

A metodologia avaliatória aplicável é função, basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

A Norma Brasileira para avaliação de bens da ABNT em sua parte 01 - NBR 14653-1:2019 prescreve as metodologias avaliatórias aplicáveis para o cálculo

81

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285265 - Pág. 1



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 3:

do valor de um bem. Em seu Item 7, onde indica as metodologias aplicáveis, o texto normativo diz que: (i) a metodologia é função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado; (ii) a escolha da metodologia deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na norma, com o objetivo de retratar o mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento de valor.

"7 Metodologia aplicável

7.1 Generalidades

7.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Grifou-se

No mesmo item 7, subitem 7.2 a NBR-14653-1:2019 descreve os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, quais sejam: (i) Método comparativo direto de dados de mercado; (ii), método evolutivo e (iv) Método da capitalização da renda.

"7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos (...)

7.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial. (...)"

No presente, caso devido à inexistência na região de dados de mercado relativos à oferta ou transação de imóveis semelhantes ao avaliando, em quantidade suficiente que nos permita aplicar o Método Comparativo de dados de Mercado, optamos por calcular o valor de mercado do imóvel através do Método Evolutivo.



O valor de terreno será obtido por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercados.

A seguir passaremos a detalhar essas metodologias:

VII.1.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Trata-se de metodologia descrita no item 8.2.4 da Parte 2: Imóveis Urbanos, da Norma Brasileira para avaliação de Bens – NBR 14653-2: 2011. A metodologia permite obter o valor total do imóvel avaliando através de uma conjugação de métodos. O valor do terreno é obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado e o da edificação pelo Método da Quantificação de Custo, considerando-se ainda o fator de comercialização, ou vantagem da coisa feita. Em suma o valor do imóvel é obtido através da seguinte equação:

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

Onde,

VI= Valor do imóvel;

VT= Valor do terreno;

CB= custo de reedificação da benfeitoria;

FC= Fator de comercialização.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

A NBR 14653-1:2019 em seu item 3.1.21, assim define o fator de comercialização:

"3.1.21 fator de comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1."

Portanto, trata-se do coeficiente que deve ser aplicado ao custo de reedificação de um imóvel para a obtenção de seu valor de mercado.

Quando o fator de comercialização é maior do que 1,0 passa a ter o mesmo



significado da vantagem da coisa feita, assim definida no item 3.1.56 da NBR 14653-1:2019:

"3.1.56 vantagem da coisa feita: diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva."

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NA APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

No presente trabalho, obtivemos o grau de fundamentação II, conforme sua definição no item 9.5 do texto da NBR 14653-2: 2011. Os graus de fundamentação na aplicação do método evolutivo são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

Tabela 11 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

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

9.5.1. Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2. Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 11, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- 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 deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 12.

9.5.2.1. Quando o terreno ou as benfeitoras, isoladamente, representarem menos de 15% do valor do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1,2, com 0 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

V.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este processo técnico permite obter o valor de mercado através da comparação com preços de mercado relativos a outros imóveis ofertados ou transacionados, similares ao terreno avaliando em suas características intrínsecas e extrínsecas. Os dados necessários ao cálculo são coletados por meio de pesquisa junto ao mercado imobiliário local.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços e, conseqüentemente no valor, serão ponderados por análise de regressão ou inferência estatística.

ANÁLISE DE REGRESSÃO

O preço de mercado de um bem ou de um direito sobre ele é uma função das variáveis formadoras de valor. Essas variáveis ditas formadoras de valor, também são chamadas de variáveis independentes ou explicativas.

A teoria das regressões é um processo estatístico que permite determinar o valor de avaliação em função das relações que guardam entre si as variáveis formadoras de valor e o valor do bem propriamente dito.

A função estatística obtida através da análise de regressão, que melhor



interpreta as observações sob o ponto de vista de estimação estatística será o modelo de explicação dos dados pesquisados e, portanto, um reflexo do mercado. Trata-se de um processo técnico que minimiza a influência do subjetivismo nas conclusões relativas à formação de valor.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NA APLICAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

No presente trabalho obtivemos o grau de fundamentação II, conforme sua definição no item 9.2. do texto da NBR 14653-2:2011 aplicando a estatística inferencial. Os graus de fundamentação na aplicação de modelos de regressão linear são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado; efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	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 aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
				Admitida desde que:
			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 a metade do limite amostral inferior
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	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 α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%



9.2.1.1 – Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.
- c) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.
- d) Adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 – É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) Conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) Conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) Conversão e áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) Incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 – É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação),

9.2.1.4 – Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo,



especialmente quando o campo de arbitrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 – O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 – Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens.
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo quanto a fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 2.

9.2.1.6.1 – No caso de amostras homogêneas, será adotada a tabela 1, com as seguintes particularidades:

- serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade,
- será atribuído o grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR NA APLICAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

No presente trabalho obtivemos o grau de precisão III, conforme sua definição no item 9.2.3 do texto da NBR 14653-2:2011 aplicando a estatística inferencial. Os graus de precisão na aplicação de modelos de regressão linear são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

9.2.3 – Tabela 5 - Grau de precisão conforme tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

DADOS COLETADOS EM PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de valores foi realizada de acordo com o item 8.2.2.3 da NBR 14653-2:2011.

Vide planilha em anexo, onde constam **trinta** dados com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, considerando as variáveis relevantes para explicar a formação do valor.

No planejamento dos trabalhos de pesquisa, foram selecionadas as fontes de informação e as técnicas de abordagem dessas fontes, definidos os procedimentos das análises quantitativas e qualitativas realizadas, bem como elaborados os instrumentos para viabilizar a coleta de dados.





Imagem 3 - Vista área da região de coleta dos dados, com o imóvel avaliando indicado pelo pin amarelo e os elementos amostrais indicados pelos pins em vermelho.

MODELO MATEMÁTICO EXPLICATIVO DO MERCADO

Trata-se do modelo do melhor ajuste, ou seja, a equação contendo as variáveis formadoras de valor dos dados pesquisados, obtida por análise de regressão em *software* específico para Engenharia de Avaliações.

Estudamos a influência em conjunto das seguintes variáveis, na formação do valor unitário de mercado para o imóvel avaliando:

VARIÁVEL	DESCRIÇÃO DE VARIÁVEL	TIPO DE VARIÁVEL
AT	Área de terreno do elemento amostral em metros quadrados	Variável quantitativa
TESTADA	Testada do elemento amostral em metros	Variável quantitativa
LOC	Código alocado para localização e acesso	Variável qualitativa
TOPOGRAFIA	Dicotômica para topografia do elemento amostral	Variável qualitativa
ZN	Zoneamento do terreno em questão,	Variável qualitativa

91

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 11



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 4:

VARIÁVEL	DESCRIÇÃO DE VARIÁVEL	TIPO DE VARIÁVEL
	sendo: CR - Centralidade Regional; OM- Ocupação Moderada; OP - Ocupação Preferencial; PA - Preservação Ambiental.	

Todas as variáveis estudadas se mostraram importantes na formação do valor unitário.

Assim, no presente caso, o modelo de melhor ajuste obtido é representado pela seguinte equação:

$$[VU] = -348,32 - 2,3407 \times 10^{70} \times \text{Exp.}(-[AT]) + 3747,8 \times [LOC] + 1424,5 \times [TOPOGRAFIA] + 7611,4 / [TESTADA]^{1/3} - 7789,0 / [ZN]^{1/2}$$

Sendo,

VU - valor unitário: variável explicada ou dependente;

AT, ZN, LOC, Topografia e testada: Variáveis explicativas ou independentes.

ANÁLISE DE CORRELAÇÃO

O objetivo da análise de correlação é verificar o grau de relação entre a variável explicada - valor de avaliação - e as variáveis explicativas - formadoras de valor. Essa análise deu-se através do cálculo do coeficiente e correlação que expressa o grau em que as variáveis estão relacionadas entre si.

Sua determinação e análise não são exigidas pela NBR 14653-2:2011, entretanto a bibliografia técnica especializada recomenda o teste.

O relacionamento entre as variáveis pode ser classificado de acordo com o coeficiente de correlação em:

$r = 0$ - relação nula

$0 < r \leq 0,30$ - relação fraca

$0,30 \leq r \leq 0,60$ - relação média

$0,60 < r \leq 0,90$ - relação forte



$0,90 < r \leq 0,99$ - relação fortíssima

$r = 1$ - relação perfeita

No presente trabalho obtivemos o seguinte resultado:

$R =$ coeficiente de correlação = 96,45%

O grau de relacionamento entre variáveis definido numericamente por R enquadra-se como Correlação fortíssima.

PODER DE EXPLICAÇÃO DO MODELO

O poder de explicação do modelo pode ser aferido pelo seu coeficiente de determinação. Esse coeficiente sempre cresce com o aumento de número de variáveis explicativas, entretanto desconsidera o número de graus de liberdade perdidos a cada novo parâmetro estimado, em face do exposto a NBR 14653-2:2011, que determina no item A 4 do anexo A o cálculo do coeficiente de determinação ajustado.

No presente trabalho obtivemos os seguintes resultados:

$R^2 =$ coeficiente de determinação = 93,03%

R^2 ajustado = coeficiente de determinação ajustado = 91,28%.

SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES

Trata-se de parâmetro de importância fundamental na análise de regressão.

Através do nível de significância dos regressores podemos concluir se uma variável estudada como formadora de valor é importante ou não na formação do valor de avaliação.

A NBR14653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis urbanos no item A 3 do anexo A, exige que sejam testadas as hipóteses nulas para cada um dos estimadores das variáveis explicativas por meio do teste T de Student.



No presente caso foram obtidas as seguintes significâncias:

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AT	b1	-3,900	0,09%
LOC	b2	19,31	$2,1 \times 10^{-12}\%$
TOPOGRAFIA	b3	3,957	0,08%
TESTADA	b4	4,144	0,05%
ZN	b5	-8,058	$1,0 \times 10^{-5}\%$

O que significa a rejeição da hipótese nula em favor da hipótese alternativa de que os regressores são diferentes de zero, com as probabilidades mínimas de: 0,09%; $2,1 \times 10^{-12}\%$; 0,08%; 0,05% e $1,0 \times 10^{-5}\%$.

O que nos leva a concluir que as variáveis retro descritas são fundamentais na formação do valor de mercado dos bens avaliandos.

SIGNIFICÂNCIA DO MODELO

A hipótese da equação de regressão não ser representativa é estudada através da análise de variância, dentro de uma probabilidade máxima de não existência da regressão compatível com a especificação da avaliação.

Assim procedendo obtivemos os seguintes resultados:

F Calculado : 53,37;

F Tabelaado : 3,482 (para o nível de significância de 2,000 %);

Como F calc. é maior que F tab. aceita-se com 99,99% de confiabilidade que o modelo é representativo do comportamento do mercado imobiliário à época da avaliação.

GRÁFICO DOS VALORES OBSERVADOS “VERSUS” VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

A NBR-14653:2-2011 exige no item 8.2.1.4.1 que o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico preços observados na abscissa “versus”

94

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 14

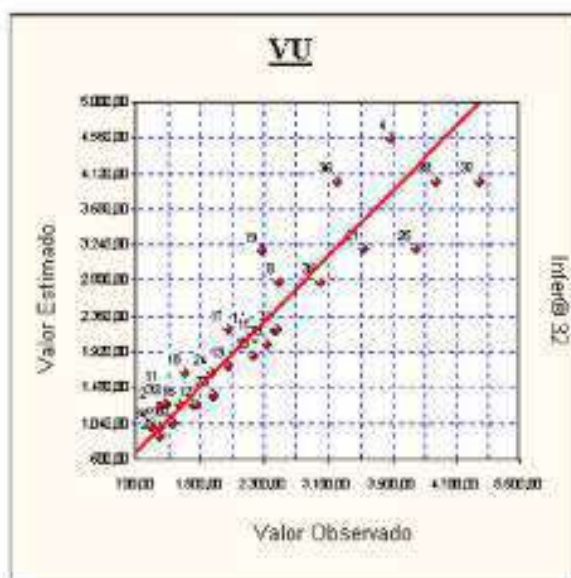


Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 41

valores estimados pelo modelo na ordenada.

Os pontos devem distribuir-se na região da bissetriz do primeiro quadrante.



TESTES COMPLEMENTARES

1) Análise de multicolinearidade

A existência de forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes constitui as chamadas colinearidade ou multicolinearidade que provocam perturbações no modelo, podendo limitar a sua utilização.

A verificação da questão implica na análise da matriz de correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes. Deve-se ter uma atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Também é possível a ocorrência de multicolinearidade quando a matriz de correlações apresenta valor baixo, assim no item A 2.1.5.2 do anexo A da NBR14653 - 2:2011 recomenda-se a verificação do correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de

95

Rua Santo Ildefonso, 321 | q. 301 | Fundanópolis | CEP: 30140-170 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980285285 - Pág. 1E



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 4

regressões auxiliares, como pela análise de variância por partes.

A NBR 14653-2:2011, no anexo A, em seu item A2.1.5.3, recomenda que sejam tomadas medidas corretivas em presença de multicolinearidade, tais como a ampliação da amostra ou a adoção de técnicas estatísticas mais avançadas. Em A 2.1.5.4 a norma admite, na hipótese do imóvel avaliando seguir os padrões estruturais do modelo, que a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada, desde que a estimativa seja pontual.

No presente caso não detectamos a presença de colinearidade ou multicolinearidade entre as variáveis explicativas estudadas.

2) Análise de homocedasticidade

A hipótese de variância constante - homocedasticidade - é fundamental, pois toda a teoria é baseada nesta condição.

Em A2. 1.3 a NBR 14653-2:2011 permite que a homocedasticidade seja verificada por meio dos seguintes processos:

- a) Análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;
- b) Pelo teste de Park e de White.

No presente caso procedemos a uma análise gráfica e verificamos que o modelo é homocedástico.

3) Normalidade dos resíduos

A normalidade da distribuição dos resíduos é um dos pressupostos básicos da análise de regressão. Essa situação foi verificada e observou-se que a distribuição dos resíduos está razoavelmente próxima da curva normal.

Vide planilha de cálculo em anexo, onde verificamos a normalidade por meio de:



- a) Reta de normalidade;
- b) Análise gráfica de resíduos padronizados versus valores ajustados;
- c) Análise comparativa da frequência relativa dos resíduos nos intervalos $[-1,00; +1,00]$, $[-1,64; +1,64]$ e $[-1,96; +1,96]$ com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja 68%, 90% e 95%.

4) Análise de autocorrelação

A análise da existência de autocorrelação deve ser precedida pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes que possam vir a causar o problema. Vide planilha de cálculo em anexo onde verificamos que não existe autocorrelação, de resíduos por meio de:

- a) Estatística de Durbin-Watson;
- b) Análise gráfica de resíduos versus valores ajustados, que deve apresentar pontos distribuídos aleatoriamente.

5) Análise de pontos influenciantes

A existência de pontos influenciantes também chamados "outliers" cuja presença pode trazer perturbações à regressão deve ser verificada.

No presente caso, verificamos através de análise gráfica que havia pontos atípicos, esses dados foram eliminados e os cálculos reprocessados, resultaram em modelo com o mínimo de "outliers".

Vide planilha de cálculo em anexo.

ELASTICIDADE DE OFERTA

A elasticidade da oferta é obtida pela fórmula do coeficiente de elasticidade. Corresponde à variação média percentual nos valores reais de transação de um determinado mercado dividido pelos valores de oferta. O valor de avaliação obtido a partir da equação do modelo de melhor ajuste considera apenas dados amostrais ofertados, fazendo-se necessária uma redução em decorrência da



elasticidade de oferta.

Devido a situação econômica no país, consideramos para o caso em questão uma elasticidade de oferta de 10% sobre os valores obtidos pelo modelo de melhor ajuste.

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

O valor de avaliação é obtido a partir da equação do modelo de melhor ajuste em que as variáveis formadoras de valor são consideradas até o limite da fronteira amostral.

Assim, substituindo no modelo obtido os valores das variáveis relativas ao terreno avaliando e considerando o intervalo de confiança máximo de 80% para cada regressor, obtemos o intervalo de confiabilidade:

Dados do terreno avaliando:

- AT = 3.275,00
- LOC = 3
- TOPOGRAFIA = Semiplana
- TESTADA = 30,00
- ZN = OP

ÁREA TOTAL DO TERRENO 3.275,00m²	VALOR MÍNIMO R\$/m²	VALOR MÁXIMO R\$/m²
	7.754,98	8.915,72
	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
	28.219.496,00	32.443.296,25



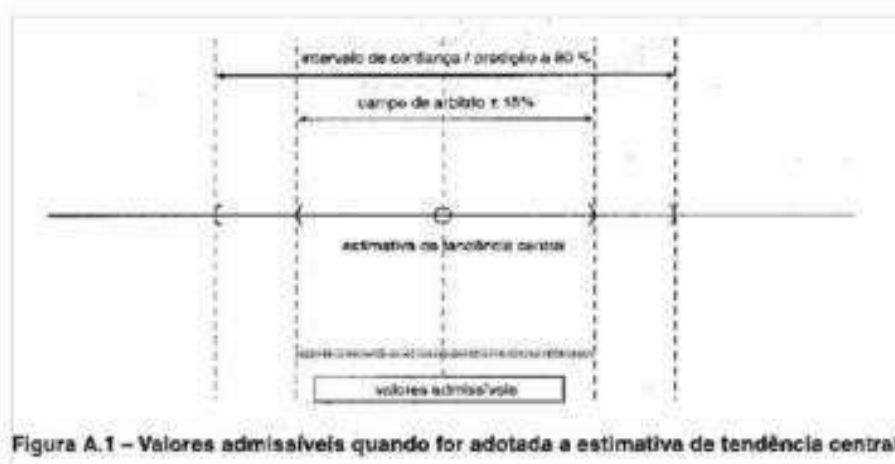
ÁREA DO TERRENO CORRESPONDENTE À FRAÇÃO IDEAL	VALOR MÍNIMO R\$/m²	VALOR MÁXIMO R\$/m²
0,24935	7.754,98	8.915,72
816,62m²	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
	6.332.878,19	7.280.762,33

O valor de avaliação corresponde a estimativa de tendência central do intervalo de confiança de 80,00%, dentro do qual está contida a mencionada estimativa de tendência central. Nos termos de A.10 do anexo A de ABNT NBR 14.653 Parte 02, o campo de arbítrio corresponde ao menor intervalo entre +/- 15,00% no entorno da medida de tendência central e o intervalo de confiança de 80,00%, no qual está contido a média, senão vejamos:

A.10 Avaliação intervalar

A.10.1.1. Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

- ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;
- ao campo de arbítrio.



O campo de arbítrio nos termos de ABNT 14653 Parte 02 Imóveis urbanos pode



ser utilizado quando:

"8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % sejam suficientes para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados."

VARIAÇÃO DE 15,00% EM TORNO DA MEDIDA DE TENDÊNCIA CENTRAL		
	VALOR MÍNIMO R\$/m²	VALOR MÁXIMO R\$/m²
ÁREA TOTAL DO TERRENO 3.275,00m²	7.085,05	9.585,65
	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
	23.203.530,56	31.393.011,94

VARIAÇÃO DE 15,00% EM TORNO DA MEDIDA DE TENDÊNCIA CENTRAL		
	VALOR MÍNIMO R\$/m²	VALOR MÁXIMO R\$/m²
ÁREA DE TERRENO 816,62m²	7.085,05	9.585,65
	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
	5.785.800,35	7.827.847,53

O intervalo retro calculado constitui o campo de arbítrio do Engenheiro de Avaliações que é assim definido pela NBR 14653-1:2019:

"Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela

100

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 20



Número do documento: 23111613340648100010111060589
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 5:

existência de características próprias não contempladas no modelo."

Exercendo as prerrogativas conferidas ao Engenheiro de Avaliações pela NBR 14653-2:2011, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário no Centro de Belo Horizonte e as peculiaridades do terreno em questão, avaliamos o seu valor de mercado para agosto de 2023, em:

VALOR TOTAL DO TERRENO
R\$27.300.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos mil reais)
VALOR DA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE AO BAHIA SHOPPING
R\$6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais)

V.1.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO PARA O CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Esta metodologia, normalizada no item 8.3 da Parte 2: Imóveis Urbanos da Norma Brasileira para Avaliação de Bens-NBR 14653-2, consiste em obter o custo atual de reedição de uma edificação semelhante nova e incidir um percentual relativo à depreciação. Assim procedendo, obtemos o valor atual da benfeitorias avaliandas.

Nos procedimentos para o cálculo do custo de reedição da edificação podem ser considerados o custo unitário básico de construção ou o orçamento específico, com citação das fontes de consulta.

A depreciação foi calculada por meio de coeficiente, considerando-se a idade e o estado de conservação do bem.

No presente caso, calculamos os valores das edificações, considerando-se os projetos fornecidos pelos representantes das partes quando das diligências periciais, por meio de orçamento físico financeiro com base em custos unitários obtidos em bases públicas (SICRO, SINAPI, SETOP) datadas do ano de 2023, com subsídio do TCPO da PINI. A depreciação foi calculada pelo método de

101

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 21



Número do documento: 23111613340648100010111060589
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340648100010111060589>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114982570 - Pág. 5:

Hoss-Heydeck

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NA APLICAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS

No presente trabalho obtivemos o grau de fundamentação III, conforme sua definição no item 9.5 do texto da NBR 14653-2: 2011. Os graus de fundamentação na aplicação do método da quantificação do custo são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

9.5. Método da quantificação de custo.

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do 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	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma

9.5.1. Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

102



9.5.2. Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 8.

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método do custo de benfeitorias

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

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

CÁLCULO DO VALOR ATUAL DAS EDIFICAÇÕES

O cálculo do valor das benfeitorias e edificações deu-se por orçamento específico fundamentado, considerando-se preços das partes integrantes da edificação, as composições unitárias de custos (CPU's) das Tabelas de composições de preços para orçamentos - TCPO- da Editora PINI e preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos, a planilha referencial de preços para as obras do Estado de Minas Gerais do SETOP e os custos do Sistema de custos e referências de obras - SICRO do DNIT/MG. Vide as planilhas orçamentarias constantes do Anexo V.



VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS		
Partes integrantes do imóvel	Valor de reprodução ²²	Valor de reedificação ²³
1 - Administração Local/ MO	R\$ 12.333.699,26	R\$ 12.333.699,26
2 - Serviços Preliminares/Demolição	R\$ 4.556.287,96	R\$ 4.556.287,96
3 - Trabalhos Em Terra	R\$ 1.201.986,77	R\$ 1.201.986,77
4 - Fundações/Subsolo	R\$ 1.877.603,01	R\$ 1.877.603,01
5 - Estrutura	R\$ 7.888.637,92	R\$ 2.027.379,94
6 - Alvenaria Vedação Estrutura	R\$ 652.608,12	R\$ 167.720,29
7 - Impermeabilizações	R\$ 348.369,67	R\$ 89.531,01
8 - Outras Instalações	R\$ 25.913.850,52	R\$ 5.036.033,70
9 - Revestimentos De Fachada	R\$ 1.197.345,23	R\$ 326.875,25
10 - Escadas	R\$ 2.779.104,12	R\$ 758.695,42
11 - Serviços Complementares	R\$ 203.449,33	R\$ 203.449,33
12 - Área De Circulação/ Área Do Mall	R\$ 1.737.248,05	R\$ 231.053,99
13 - Instalações Sanitárias	R\$ 652.708,73	R\$ 86.810,26
14 - Lojas	R\$ 3.791.428,04	R\$ 504.259,93
15 - Salas	R\$ 1.441.117,01	R\$ 191.668,56
16 - Refeitórios	R\$ 143.288,83	R\$ 19.057,41
17 - Subsolo	R\$ 582.200,06	R\$ 40.171,80
Valor total das benfeitorias	R\$ 67.300.932,62	R\$ 29.652.283,89²⁴

VIII. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO PARA AGOSTO DE 2023

A metodologia permite obter o valor total do imóvel avaliando através de uma conjugação de métodos. O valor do terreno é obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado e o da edificação pelo Método da Quantificação de Custo, considerando-se ainda o fator de comercialização, ou

²² Nos termos da NBR 14.653-1, custo de reedificação: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

²³ Nos termos da NBR 14.653-1, custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

²⁴ Vide planilha orçamentária completa em anexo a este Laudo.



vantagem da coisa feita. Em suma o valor do imóvel é obtido através da seguinte equação:

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

Onde,

VI= Valor do imóvel;

VT= Valor do terreno;

CB= custo de reedificação da benfeitoria;

FC= Fator de comercialização.

Devido ao grande número de variáveis que influenciam na dinâmica de evolução do mercado imobiliário e das peculiaridades existentes no imóvel avaliando, uma abordagem considerando-se o aproveitamento econômico mais eficiente se faz necessário. No caso em tela, temos uma edificação consolidada, executada utilizando-se do eficiente aproveitamento do terreno conforme legislação vigente a época da sua concepção inicial. Em 2020 houve modificação na legislação de uso e ocupação do solo em Belo Horizonte, que implicou em considerável redução no coeficiente de aproveitamento máximo para os terrenos onde se insere o empreendimento em questão. Portanto, existe vantagem competitiva em relação a novos projetos para o terreno em questão.

Do exposto, concluímos que o fator de comercialização adequado para o caso em tela é de 35%.

Área total do terreno (m²)	3.275,00		
Área proporcional do terreno - fração de 0,24935 (m²)	816,62		
Área construída conforme matrícula (m²)	9999,00		
DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
Valor unitário do terreno	R\$ 7.754,98	R\$ 8.335,35	R\$ 8.915,72
Valor total do terreno ocupado pelo mall	R\$ 6.332.878,19	R\$ 6.806.823,94	R\$ 7.280.762,33
Edificações	R\$ 29.652.283,89		
Fator de comercialização	50,00%		

105

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 25



Número do documento: 23111613340680100010111052188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 4

DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
Valor total do Imóvel	R\$ 53.977.743,12	R\$ 54.688.661,74	R\$ 55.399.569,32
Valor total do Imóvel em números redondos			R\$ 54.000.000,00

IX. SOBRE A CONCEITUAÇÃO DE MANUTENÇÃO

A manutenção predial foi conceituada por diversos autores, Alvarez (1988) define manutenção como toda atividade de assistência voltada para o atendimento de sistemas funcionais físicos (máquinas, equipamentos e estruturas), com a finalidade de conservar sua condição funcional dentro de padrões prescritos.

Na abordagem de Seely apud Bonnin (1988), a manutenção é a preservação do edifício construído em condições semelhantes àquelas de seu estado inicial. Perez (1989), afirma que as atividades de manutenção corretiva visam recuperar ou corrigir falhas apresentadas no edifício ou parte dele, e a manutenção preventiva tem a finalidade de prever, detectar ou corrigir defeitos, evitando o aparecimento das falhas.

Meseguer (1991) atesta que o desempenho apresentado no final da construção só é mantido quando asseguradas uma operação e manutenção adequadas do edifício durante a fase de uso. Atribui ainda ao projetista, a responsabilidade de preparação de um manual de uso, que deve ser elaborado na fase de projeto, revisto e complementado durante a fase de execução, para ser utilizado de fato na obra construída, passando assim, a ser definitivo.

Gomide, Pujadas e Fagundes Neto (2006) assim conceituam a manutenção predial:

"O conjunto de atividades e recursos que garanta o melhor desempenho da edificação para atender às necessidades dos usuários, com confiabilidade e disponibilidade, ao menor custo possível."

A ABNT em suas normas apresenta alguns conceitos de manutenção predial, na

106

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 26



Número do documento: 23111613340680100010111052188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 5

NBR 5674 de 1999 tem-se:

"Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes a fim de atender às necessidades e segurança dos seus usuários" (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1999, p.2).

A NBR 5462 de 1992 define a manutenção como a combinação de ações técnicas administrativas, incluindo as de supervisão, destinadas a manter ou recolocar um item em um estado no qual possa desempenhar uma função requerida. (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1992)

Na NBR 14.653-2 de 2004 tem-se: "Manutenção: Ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem" (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2004, p. 4).

Gomide, Pujadas e Fagundes Neto (2006) transcrevem outras definições de Manutenção a saber:

"[...] Conjunto de atividades e recursos aplicados aos sistemas ou equipamentos, visando garantir a consecução de sua função dentro de parâmetros de disponibilidade, de qualidade, de prazos, de custos e de vida útil adequados. [...].

A missão da Manutenção é garantir a disponibilidade da função dos equipamentos e instalações de modo a atender a um processo de produção ou de serviços, com confiabilidade, segurança, preservação do meio ambiente e custos adequados. [...]."

Gomide, Pujadas e Fagundes Neto (2006) apresentam outras definições e conceitos relacionados às características da manutenção, as quais são importantes transcrever:

"Desempenho

Desempenho: capacidade de atendimento das necessidades dos usuários da edificação. (NBR 5674/99 - Manutenção de edificações, ABNT).

Desempenho: comportamento em uso de um edifício habitacional e dos sistemas que o compõem (projeto de Norma de Desempenho de edifícios habitacionais de

107

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREIA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 27



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 6

até 5 pavimentos: Parte I - Requisitos gerais: 02:136.01.001/1:2005)

Vida Útil

Vida Útil: intervalo de tempo ao longo do qual a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos. (NBR 5674/99 - Manutenção de edificações, ABNT).

Durabilidade

Durabilidade: propriedade da edificação e de suas partes constituintes de conservarem a capacidade de atender aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, quando expostas às condições normais de utilização ao longo da vida útil projetada. (GOMIDE, 2006, p. 63-64) "

Lapyda et al. (2005) definem manutenção predial como Preservação do edifício construído em níveis de desempenho semelhantes àqueles de seu estado inicial. Afirmam ainda que, o conceito de manutenção de edifícios deve contemplar também a dinâmica das necessidades dos seus usuários, incluindo a consideração de aspectos de modernização e desenvolvimento da edificação. E, quando falam em modernização, pode-se entender que estão falando em superar o desempenho original do edifício. Nessa situação considera as realizações de atividades de manutenção como a reconstrução de níveis de desempenho perdidos.

A seguir, tem-se o Quadro 2 explicitando as quatro classificações básicas dos serviços de manutenção:

Tipos de Manutenção	Conservação
	Reparação
	Restauração
	Modernização
Origem dos problemas	Evitáveis
	Inevitáveis
Periodicidade das atividades	Rotineiras

108



Quanto às origens da necessidade de manutenção	Periódicas
	Emergenciais
	Perda de Durabilidade
	Presença de Patologias
	Mudanças das necessidades

Quadro 2: quatro classificações básicas dos serviços de manutenção. Fonte: Lapyda et al., 2005

Ainda sobre a conceituação de manutenção é de fundamental importância a visão abrangente da Arquiteta Flavia Pujadas que, em artigo publicado na revista a Construção Mercado de Abril de 2007, intitulado Manutenção Predial Investimento Pro-Ativo, chama a atenção para a importância de procedimentos de manutenção na gerência de ativos imobiliários:

"A manutenção não pode ser vista somente como um "conjunto de atividades e recursos que garanta o melhor desempenho da edificação para atender às necessidades dos usuários". Sua abrangência é muito maior. Deve ser entendida como ferramenta estratégica na gerência de ativos imobiliários, pois está diretamente ligada à viabilidade de investimentos patrimoniais e depreciação do bem. (PUJADAS, 2007, p. 58)".

X. SOBRE A TIPOLOGIA DA MANUTENÇÃO

X.1. MANUTENÇÃO DE CONSERVAÇÃO

Trata-se das atividades rotineiras realizadas com periodicidade variável, podendo ser diárias, semanais, mensais, anuais, bianuais. São os procedimentos correlatos com a higienização do prédio mantendo as boas condições de habitabilidade, tais como lavagem de fachadas, vidros, pisos, lubrificação de engrenagens de elevadores, dentre outras.

X.2. MANUTENÇÃO DE REPARAÇÃO

Manutenção de Reparação são procedimentos correlacionados a conservação em bom estado de funcionamento das partes integrantes do prédio, antes que



essas partes alcancem níveis mínimos de desempenho. A título de exemplo pode-se citar, revisão de rejuntamentos de panos de fachadas, de pisos em pedras decorativas ou cerâmicas, substituição de reparos hidráulicos, escovas de vedação de esquadrias, dentre outras.

X.3. MANUTENÇÃO DE RESTAURAÇÃO

São procedimentos correlacionados a correção de partes integrantes do edifício; após estas partes atingirem situação de desempenho inferior ao mínimo para a qual foram destinadas. A título de exemplo pode-se citar: substituição de porta em vidro temperado quebrada, cabos rompidos de elevadores, bombas elétricas queimadas, dentre outras.

X.4. MANUTENÇÃO DE MODERNIZAÇÃO

Procedimentos correlacionados com atividades preventivas e corretivas com o objetivo de recuperar e superar o desempenho para o qual a parte integrante do prédio foi concebida e projetada.

A título de exemplo pode-se citar: o "retrofit" de antigos edifícios comerciais que passam a ser dotados de toda ou quase toda a tecnologia disponível em modernos prédios.

XI. SOBRE AS OBRAS NECESSÁRIAS PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL COMO UM SHOPPING CENTER

A realização de reformas em shoppings requer atenção a várias premissas e considerações para garantir a segurança, o funcionamento contínuo do estabelecimento e a satisfação dos clientes. É importante destacar, que cada projeto de reforma possui requisitos específicos com base nas características do shopping. Abaixo, reproduzimos algumas premissas básicas a serem consideradas ao se planejar uma reforma de um shopping:

110

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 30



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 9

1. **Planejamento Detalhado:** Antes de iniciar qualquer trabalho, é essencial criar um plano detalhado que descreva os objetivos da reforma, o escopo do trabalho, o cronograma, o orçamento e os recursos necessários.
2. **Legalidade e Normas:** Verifique as regulamentações locais, regionais e nacionais que se aplicam a reformas comerciais e de construção. Certifique-se de cumprir as normas de segurança, acessibilidade, incêndio, entre outras.
3. **Impacto no Funcionamento:** Minimize o impacto nas operações durante a reforma. Isso pode envolver planejamento de horários de trabalho, rotas alternativas para os clientes e minimização de ruído e poeira.
4. **Segurança:** Garanta a segurança de todos os envolvidos na reforma, incluindo trabalhadores, visitantes e funcionários do shopping. Siga as normas de segurança do trabalho e mantenha áreas de construção isoladas adequadamente.
5. **Projeto de Arquitetura e Engenharia:** Contrate profissionais de arquitetura e engenharia experientes para desenvolver projetos que atendam às necessidades do shopping. Isso inclui design de interiores, reestruturação de espaços e considerações de engenharia.
6. **Acessibilidade:** Assegure-se de que a reforma esteja em conformidade com as normas de acessibilidade, tornando o shopping acessível a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiências físicas.
7. **Sustentabilidade:** Considere práticas sustentáveis no projeto e na execução da reforma, como o uso de materiais *eco-friendly*, eficiência energética e gerenciamento adequado de resíduos.
8. **Gestão de Resíduos:** Tenha um plano para a coleta e disposição adequada de resíduos de construção, minimizando o impacto ambiental.
9. **Contingências:** Planeje para contingências e imprevistos, como atrasos devido a condições climáticas adversas ou descobertas inesperadas durante a reforma.
10. **Qualidade:** Mantenha padrões de alta qualidade na escolha de materiais, na execução do trabalho e nos acabamentos, garantindo um resultado



final satisfatório.

As reformas em edificações no Brasil são regulamentadas pela NBR 16.280 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas – Requisitos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Essa norma estabelece diretrizes para a realização de reformas em edificações de forma segura, contemplando procedimentos que abrangem desde a avaliação inicial até a execução das reformas. A mencionada norma, possuiu abordagem rigorosa e abrangente define procedimentos e responsabilidades para garantir a segurança, qualidade e conformidade nas reformas realizadas em edifícios, sejam eles residenciais, comerciais ou industriais.

Nos termos da referida norma NBR 16.280, os serviços de reforma devem seguir um plano formal de diretrizes que descreva os processos para execução da reforma, proteja os usuários da edificação e das edificações vizinhas e apresentem, quando aplicável, registros e/ou aprovações dos órgãos competentes.



4 Requisitos para a gestão da reforma – Organização de diretrizes

Os serviços de reforma devem atender a um plano formal de diretrizes, que contemple:

- a) preservação dos sistemas de segurança existentes na edificação;
- b) apresentação de toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno e sistemas comuns da edificação à análise da incorporadora/construtora e do projetista, acompanhada dos devidos documentos de responsabilidades técnicas dentro do prazo decadencial (legal) . Após esse prazo, um responsável técnico designado pelo proprietário, ou possuidor ou responsável legal deve efetuar a análise, acompanhada da emissão dos devidos documentos de responsabilidade técnica, observadas as competências profissionais regulamentares;
- c) meios que protejam os usuários das edificações de eventuais danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços de reforma e sua vizinhança;
- d) descrição dos processos de forma clara e objetiva, atendendo aos regulamentos exigíveis para a realização/execução das obras;
- e) quando aplicável, o registro e a aprovação nos órgãos competentes exigidos para o projeto e sua execução;
- f) previsão de recursos para o planejamento da reforma pelo interessado em realizar a reforma: materiais, técnicos, financeiros e humanos, capazes de atender às interferências nos diferentes sistemas da edificação e prover informações e condições para prevenir ou mitigar os riscos;
- g) garantia de que a reforma não prejudica a continuidade dos diferentes tipos de manutenção das edificações, após a obra.

Excerto 84 - Item 4 da NBR 16.280 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos).

A referida norma NBR 16.280 orienta a elaboração de um plano de reforma, contemplando etapas como projeto, orçamento, cronograma e detalhamento das atividades a serem executadas.



5 Requisitos para realização de reformas em edificações

5.1 Requisitos gerais

O plano de reforma deve ser elaborado por profissional habilitado por apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação, e por encaminhar o plano ao responsável legal da edificação em comunicado formal para ciência antes do início da obra de reforma. O plano deve atender às seguintes condições:

- atendimento às legislações vigentes e normas técnicas pertinentes para realização das obras;
- meios que garantam a segurança da edificação e dos usuários, durante e após a conclusão da obra;
- autorização para circulação, nas dependências da edificação, dos insumos e funcionários que realizarão as obras nos horários de trabalho permitidos;
- apresentação de projetos, desenhos, memoriais descritivos e referências técnicas, quando aplicáveis;
- escopo dos serviços a serem realizados;
- identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;
- identificação de uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;
- localização e implicações no entorno da reforma;
- cronograma da reforma;
- dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;
- a responsabilidade técnica pelo projeto, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicável, deve ser documentada de forma legal e apresentada para a nomeação do respectivo interveniente;
- planejamento de descarte de resíduos, em atendimento à legislação vigente;
- estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados;
- implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção das edificações, conforme ABNT NBR 14037, e na gestão da manutenção, conforme a ABNT NBR 5674, quando aplicável.

Excerto 85 - Item 5.1 da NBR 16.280 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos).

Além disso, a NBR 16.280, define a elaboração de documentação detalhada das atividades de reforma. A norma requer que se mantenha um registro abrangente de todas as etapas e decisões tomadas ao longo do processo. Isso não apenas auxilia na verificação da conformidade, mas também é uma salvaguarda em caso de futuras inspeções ou questões legais.



7 Requisitos para a documentação das obras de reforma

7.1 Arquivo

Toda a documentação das obras deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do responsável legal. Toda documentação da gestão da reforma deve ter os controles necessários para identificação, armazenamento, proteção, recuperação, retenção e disposição dos registros, conforme 6.1.3. c).

Quando solicitada, a documentação deve estar disponível e prontamente recuperável, aos proprietários, condôminos, construtor/incorporador e contratado, quando pertinente.

O responsável legal deve manter a guarda da documentação referente às reformas e transferi-la integralmente e formalmente ao seu sucessor.

Excerto 86 - Item 7.1 da NBR 16.280 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos).

7.2 Registros

Devem ser mantidos registros legíveis e disponíveis para prover evidências da realização das obras segundo os planos de reforma aprovados.

Os registros devem conter no mínimo:

- a) identificação da obra de reforma e data;
- b) estabelecer a forma de arquivamento dos registros e garantia da sua integridade pelo prazo legal;
- c) documentação fornecida em atendimento a 5.1.

Excerto 87 - Item 7.2 da NBR 16.280 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos).

14 Durabilidade e manutenibilidade

14.1 Generalidades

A durabilidade do edifício e de seus sistemas é uma exigência econômica do usuário, pois está diretamente associada ao custo global do bem imóvel. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de cumprir as funções que lhe forem atribuídas, quer seja pela degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional. O período de tempo compreendido entre o início de operação ou uso de um produto e o momento em que o seu desempenho deixa de atender às exigências do usuário pre-estabelecidas é denominado vida útil. No Anexo C, faz-se uma análise mais abrangente dos conceitos relacionados com a durabilidade e a vida útil, face à importância que representam para o desempenho do edifício e seus sistemas.

projetistas, construtores e incorporadores são responsáveis pelos valores teóricos de Vida Útil de Projeto que podem ser confirmados por meio de atendimento às normas Brasileiras ou Internacionais (Exemplo: ISO e IEC) ou Regionais (Exemplo: Mercosul) e não havendo estas, podem ser consideradas normas estrangeiras na data do projeto. Não obstante, não podem prever, estimar ou se responsabilizar pelo valor atingido de Vida Útil (VU) uma vez que este depende de fatores fora de seu controle, tais como a o correto uso e operação do edifício e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local, mudanças no entorno ao longo do tempo (trânsito de veículos, rebaixamento do nível do lençol freático, obras de infraestrutura, expansão urbana, etc).

Excerto 88 - Parte do item 14.1 da NBR 15.575 (Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos).

115

Rua Santa Rita Durão, 321 | 3º. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232607400009976369434

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232607400009976369434>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:26

Num. 9980285285 - Pág. 35



Número do documento: 23111613340680100010111052188

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 14

Diante do exposto, passamos a descrever os serviços para execução das obras necessárias para que o imóvel volte a ter condições de utilização comercial.

XI.1. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS SERVIÇOS NECESSÁRIOS PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL

Considerando-se o mercado de *malls* em Belo Horizonte, procederemos os cálculos do valor dos serviços para a execução das obras serviços necessários para que o imóvel volte a ter condições de utilização comercial.

XI.2. CÁLCULO DO VALOR DAS OBRAS E SERVIÇOS NECESSÁRIOS PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO COMERCIAL

Para o cálculo do valor dos serviços para execução das obras e serviços necessários para que o imóvel volte a ter condições de utilização comercial utilizamos o método da quantificação do custo, conforme descrito no item VII *supra*.

No presente caso, calculamos²⁵ os valores da recuperação da edificação, considerando-se os projetos fornecidos pelos representantes das partes quando das diligências periciais. A obtenção do valor implicou orçamento físico financeiro calcado em custos unitários obtidos em bases públicas (SICRO, SINAPI, SETOP) datadas do ano de 2023, com subsidio do TCPO da PINI. Trata-se de uma reforma, por obvio, não há que se considerar depreciação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NA APLICAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS

No presente trabalho obtivemos o grau de fundamentação III, conforme sua

²⁵ Planilha completa constante do Anexo VI.



definição no item 9.5 do texto da NBR 14653-2: 2011. Os graus de fundamentação na aplicação do método da quantificação do custo são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

9.5. Método da quantificação de custo.

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do 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	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma

9.5.1. Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2. Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos

117



obtidos para o conjunto de Itens, atendendo à tabela 8.

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1; com os demais no mínimo no grau II	1 e 2; no mínimo no grau II	todos; no mínimo no grau I

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

CÁLCULO DO VALOR ATUAL DA REFORMA

VALOR DE REFORMA ²⁶	
Partes Integrantes do Imóvel	Valor de reforma
1 - Administração Local/ MO	R\$ 5.450.398,21
2 - Serviços Preliminares/Demolição	R\$ 4.584.144,65
3 - Estrutura	R\$ 1.619.309,74
4 - Alvenaria Vedação Estrutura	R\$ 656.896,12
5 - Impermeabilizações	R\$ 350.658,66
6 - Outras Instalações	R\$ 23.469.520,54
7 - Revestimentos De Fachada	R\$ 744.823,33
8 - Escadas	R\$ 2.537.839,33
9 - Serviços Complementares	R\$ 197.371,92
10 - Área De Circulação/ Área Do Mall	R\$ 1.748.662,76
11 - Instalações Sanitárias	R\$ 656.997,39
12 - Lojas	R\$ 3.816.339,87
13 - Salas	R\$ 1.450.585,96
14 - Refeitórios	R\$ 144.230,32
15 - Subsolo	R\$ 586.025,45
Valor total da reforma	R\$ 48.013.804,26
Valor total da reforma em números redondos	R\$ 48.000.000,00

²⁶ Vide a planilha completa em anexo a este Laudo Pericial.

118



XII. QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR ÀS FLS. 365/367 DOS AUTOS

QUESITO DE N° 01

Queira o Dr. Perito detalhar o imóvel objeto da perícia, descrevendo pormenorizadamente sua área, suas características, suas divisões, formas de utilização da área da forma como se encontra (salas, vão livre, lojas, andares, estacionamento, etc.).

RESPOSTA:

Vide item IV do corpo do Laudo Pericial, onde descrevemos o imóvel em questão.

QUESITO DE N° 02

Informe o expert quais são as características da construção, acessos, acabamentos e com base nisso como se enquadra o padrão da construção.

RESPOSTA:

Vide itens IV e V do corpo do Laudo Pericial onde descrevemos o imóvel em questão, bem como seus respectivos acessos.

QUESITO DE N° 03

Pode informar o Perito se o imóvel está locado? Se positivo, qual a área locada? Qual o valor pago pela área objeto da locação?

RESPOSTA:

O imóvel está parcialmente utilizado como estacionamento de veículos, a saber 1º e 3º pavimentos, os demais estão vagos. Quando das diligências periciais fomos informados pelos representantes das partes que o espaço de estacionamento se encontra locado para duas empresas de estacionamento.

QUESITO DE N° 04

Qual seria o valor da locação total do imóvel considerando o mercado atual?

RESPOSTA:

O imóvel não se encontra em condições de habitabilidade para permitir a sua locação, apenas o 1º e o 3º pavimento estão locados para estacionamento.

119



QUESITO DE N° 05

Qual o critério utilizado para a avaliação do valor venal do referido bem?

RESPOSTA:

O critério utilizado para a avaliação do valor venal do imóvel objeto da ação foi o método evolutivo, nos termos de ABNT-14653- partes 01 e 02. A referida metodologia permite obter o valor total do imóvel avaliando através de uma conjugação de métodos. O valor do terreno é obtido através do Método comparativo de dados de mercado e o da edificação pelo método da quantificação de custo, considerando-se ainda o fator de comercialização, ou vantagem da coisa feita. Vide item VII do corpo do Laudo Pericial onde descrevemos detalhadamente, a metodologia aplicada.

QUESITO DE N° 06

Informe o Perito como está registrado o bem, a matrícula é única? Se negativo, quais e quantos são os registros?

RESPOSTA:

Trata-se de imóvel comercial situado na Rua da Bahia, n°. 1022 no Centro de Belo Horizonte, com a fração ideal de 0,24935 do terreno composto pelos lotes de n°. 011A, 013A e 015A do quarteirão de n°. 017 da 03ª seção urbana, senão vejamos:



AV.56 -30214- RETIFICAÇÃO - Conforme averbação 21, registro 238, folha 549, livro 8-A Especial, deste Cartório, em face do remembramento das unidades descritas no preâmbulo desta matrícula, feito pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, constante do alvará nº 113, de 19/08/1965, passaram a **integrar uma única unidade autônoma e distinta** com a seguinte descrição: um subsolo, com a entrada pela garagem do prédio à Rua da Bahia, nº 1.010, com área de 565,00m², mais ou menos; o primeiro pavimento ou andar térreo, este propriamente a loja com área de 1.602,00m², mais ou menos, à Rua da Bahia, nº 1.022; um 2º piso, constituindo sobreloja e com acesso por escadas internas, inclusive rolantes, com a área de 2.769,00m², mais ou menos; a seguir o terceiro piso, também com acesso aos pavimentos inferior e superior, por escadas fixas e rolantes com a área de 3.208,00m², mais ou menos, com acesso pela Rua Espírito Santo, nº 1.009, integrando ainda a unidade autônoma o 4º e 5º pisos, com as respectivas áreas de 976m² e 879m² aproximadamente, interligando os diferentes pisos um elevador privativo de serviço, e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno formado pelos lotes 11-A, 13-A, 15-A, do quarteirão 17, da 3ª seção urbana, nesta Capital. **Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0, Emol.: R\$0,00, TFIJ: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CFU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691.** Dou fé. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSH/JSS/RAQ]. O Oficial: *Renata Maria Sal...*

Excerto 89 – Averbação nº 56 da matrícula nº 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte (Anexo II), referente ao imóvel objeto da ação.

Nos termos da averbação de nº. 56 da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, datada em 23 de agosto de 2023, o imóvel em questão possui 6 pavimentos, assim distribuídos:

Descrição	Área Bruta
5º Andar	879,00m²
4º Andar	976,00m²
3º Andar	3.208,00m²
2º Andar	2.769,00m²
1º andar	1.602,00m²
Subsolo	565,00m²
TOTAL	9.999,00m²
FRAÇÃO IDEAL DO SHOPPING BAHIA	0,24935

121

Rua Santa Rita Durão, 321 | 3.º Andar | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticapengenharia.com.br - etica@eticapengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232671200009976454323
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232671200009976454323
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:27

Num. 9980370154 - Pág. 3



Número do documento: 23111613340680100010111052188
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 21

QUESITO DE N° 07

Pode o I. Perito informar se há pendências ou gravames na(s) matrícula(s) do imóvel? Se positivo quais são as pendências e se tais lançamentos afetam o valor venal do bem?

RESPOSTA:

Gentileza consultar o item III do corpo do Laudo Pericial, onde descrevemos o histórico da Matrícula de nº 30.214.

QUESITO DE N° 08

Face às características do imóvel, suas particularidades e peculiaridades, informe o Perito qual seria o valor venal do bem para efeito de comercialização no presente momento?

RESPOSTA:

Vide itens VII e VIII onde calculamos o valor de mercado do imóvel em questão.

QUESITO DE N° 09

Os lançamentos das áreas e tipo de uso estão corretamente lançados nos IPTU's pela Prefeitura?

RESPOSTA:

Conforme as cópias das guias de IPTU abaixo reproduzidas, o lançamento realizado pela PBH classifica o imóvel em questão como NÃO RESIDENCIAL – loja e vagas de garagem, senão vejamos:





**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal

DRAM

Receta Municipal

DIRETORIA DE LANÇAMENTOS E DESONERAÇÕES TRIBUTARIAS - IPTU / 2023

Nome: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES CNPJ: 17.186.985/0001-87 Identificador: 000017 011A0021 Endereço: RUA DA BAHIA, 1622 - LOJA - CENTRO - 30160-011 - BELO HORIZONTE - MG	Nº do documento: 01.23.7791811.70 Data de emissão: 15/09/2023 Data do vencimento: 16/09/2023
---	---

Índice Cadastral

000017 011A0021

Lançamento: 03.001.23.9235779

Número da Guia: 01.23.7791811.70

1 - Dados Cadastrais

Tipo do Imóvel: **VAGA GARAGEM COMERCIAL**

Tipo de lançamento: **NÃO RESIDENCIAL**

Área do Terreno: 3.800,00

Área Construída: 7.185,40

Prédio Ideal: 0,248820

Zona Homogênea/Zona Uso: C8115/2B-P

Classificação/Padrão Arrolamento: VC3P3

2 - Opções de Pagamento

Parcela Fevereiro	14.770,16
Parcela Março	14.630,88
Parcela Abril	14.498,70
Parcela Maio	14.350,17
Parcela Junho	14.208,38
Parcela Julho	13.990,70
Parcela Agosto	13.289,89
Parcela Setembro	13.289,89
Parcela Outubro	13.289,89
Parcela Novembro	13.289,89
Parcela Dezembro	13.289,89

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 9.329.506,00

Alíquotas aplicadas em percentual		
de 0,00 até 60.276,00	1,00%	93.295,06
de 60.276,01 até 200.881,00	1,20%	1.119,51
de 200.881,01 até 1.074.942,00	1,50%	11.344,51
de 1.074.942,01 até 2.026.375,00	1,50%	15.238,29
de 2.026.375,01 até 9.329.506,00	1,60%	149.802,10

Parcelas em abate (parcelas anteriores não pagas)

Parcela anterior: 39.524,96

Quilates de imposto: 152.804,92

4 - Informação sobre pagamento em parcelas

O contribuinte poderá pagar uma ou mais parcelas, até a quitação integral. Para isso, ele deve pagar, no mínimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela de mês.

Endereço: 15083223 07801 0001 0000 Logradouro: RUA DA BAHIA 1622-0001

Imposto Calculado: 145.964,22

(-) Descontos programados: 0,00

(=) Valor do imposto calculado: 145.964,22

Taxa de coleta de resíduos: 0,00

Taxa de utilização de serviços de transporte: 5,68

Contribuição de iluminação pública: 0,00

Total: 145.969,91

Código único automático: 12503017000110100000



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal

DRAM

Receta Municipal

NÚMERO DO DOCUMENTO 01.23.7791811.70	DATA DE VENCIMENTO 16/09/2023	VALOR A PAGAR
Nome: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES CNPJ: 17.186.985/0001-87		

Imagem 4 - Guia de IPTU de agosto de 2023 de parte imóvel em questão.



[illegible]

Imagem 5 - Guia de IPTU de agosto de 2023 de parte imóvel em questão.

Trata-se de imóvel não residencial, composto por edificação concebida e executada para funcionar como shopping center, que atualmente, está sendo subutilizada como estacionamento. Ressalte-se, entretanto, que a área utilizada para estacionamento não corresponde a totalidade do empreendimento. Em nosso entendimento, a tributação deveria considerar a realidade fática do imóvel, ou seja, um shopping center mais dois andares corridos com alto índice de depreciação.

XIII. QUESITOS FORMULADOS PELO RÉU ÀS FLS. 358/361 DOS AUTOS

QUESITO DE N° 01

Pede-se ao Sr. Perito Oficial descrever detalhadamente o imóvel objeto da perícia, informando principalmente suas características construtivas, dimensões e acessos.



RESPOSTA:

Vide itens IV e V do corpo do Laudo Pericial, onde descrevemos o imóvel em questão, bem como seus respectivos acessos.

QUESITO DE N° 02

Questiona-se Sr. Perito Oficial e Assistentes Técnicos informarem se o imóvel é caracterizado por ser localizado em região de grande demanda imobiliária e predominantemente comercial?

RESPOSTA:

É afirmativa a resposta ao quesito. O imóvel situa-se em região tradicional e consolidada de Belo Horizonte, onde predomina a prestação de serviços e comércio em edifícios e lojas.

QUESITO DE N° 03

Pede-se ao Sr. Perito Oficial e Assistentes Técnicos informarem se o imóvel está localizado na região central da capital, de grande densidade demográfica.

RESPOSTA:

É afirmativa a resposta ao quesito. O imóvel situa-se em região tradicional e consolidada de Belo Horizonte, onde predomina a prestação de serviços e comércio em edifícios e lojas. Trata-se de região com grande fluxo diário de pessoas.

QUESITO DE N° 04

Pede-se ao expert se é correto afirmar que, dadas as características construtivas e peculiaridades do imóvel em estudo, notadamente suas dimensões, acessos pelas Ruas da Bahia e Espírito Santo, sendo conhecidas pelo seu intenso tráfego e transeuntes, dimensões frontais para as referidas vias públicas, dentre outros, por ser raríssimos na região central/comercial da capital, é um significativo fator de valorização que não permite sua avaliação meramente por metragem paga na região?



RESPOSTA:

A região central onde se situa o imóvel objeto da ação é uma das regiões comerciais mais valorizadas do centro da cidade. O imóvel é diferenciado, considerando-se a sua concepção para funcionar como Shopping Center, a legislação atual de uso e ocupação do solo exigiria terrenos maiores para se aprovar um empreendimento semelhante, esses terrenos praticamente não existem mais no hipercentro em locais que comportem empreendimento de Shopping Center, para classe média residente e que circula na região. Em face do exposto, os fatores preponderantes na formação do valor de imóvel comercial no centro da cidade são: a especificidade do imóvel, sua localização no contexto da região central, estado de conservação, área construída, vagas de garagem e testada.

QUESITO DE N° 05

Pode-se o Sr. Perito Oficial e Assistentes Técnicos informarem se existem imóveis comerciais na região central da capital semelhantes ao do objeto da perícia disponíveis no mercado, tanto para venda como para locação. Em caso afirmativo, pede-se informações dos mesmos, principalmente quanto às áreas, localizações e preços (venda e/ou locação).

RESPOSTA:

É negativa a resposta ao quesito. Quando da elaboração de nossa pesquisa de mercado não encontramos imóveis comerciais na região central da capital semelhantes ao do objeto da perícia disponíveis no mercado, tanto para venda como para locação.

QUESITO DE N° 06

Pede-se ao Sr. Perito Oficial e Assistentes Técnicos determinarem o valor de mercado o imóvel em estudo, observando principalmente as recomendações estabelecidas na norma técnica NBR 14.653 da ABNT e nas demais pertinentes a avaliação de imóveis urbanos, estipuladas pelo IBAPE, CREA e CONFEA.



RESPOSTA:

Vide itens VII e VIII no corpo do Laudo Pericial, onde calculamos o valor do imóvel objeto da ação.

QUESITO DE N° 07

Queira o ilustre Perito informar quais foram os parâmetros utilizados para sua conclusão do valor de imóveis?

RESPOSTA:

Vide itens VII e VIII no corpo do Laudo Pericial, onde calculamos o valor do imóvel objeto da ação e os Anexos IV e V.

QUESITO DE N° 08

Queira o expert informa se, face a informação contida na matrícula do imóvel bem como no contrato de hipoteca celebrado entre as partes, no sentido de que, à época da celebração do contrato, existiam apenas dois pavimentos no imóvel (lojas com numeração iniciadas com 1 e 2), pode-se dizer que os outros pavimentos foram construídos após a celebração do contrato?

RESPOSTA:

Não temos elementos para responder ao arguido no quesito.

QUESITO DE N° 09

Queira o ilustre Perito informar quando pavimentos detém o imóvel atualmente? Quantos metros medem tais pavimentos (excluindo o primeiro e o segundo)?

RESPOSTA:

Nos termos da averbação de nº. 56, constante da Certidão de inteiro teor da matrícula nº. 30.214 do 2º Ofício De Registro de Imóveis de Belo Horizonte, datada em 23 de agosto de 2023, o imóvel em questão possui 6 pavimentos, assim distribuídos:

Descrição	Área Bruta
5º Andar	879,00m²

127

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | FONE: (31) 3227-2596 | FAX: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232671200009976454323
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232671200009976454323>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:27

Num. 9980370154 - Pág. 9



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 21

Descrição	Área Bruta
4º Andar	976,00m²
3º Andar	3.208,00m²
2º Andar	2.769,00m²
1º andar	1.602,00m²
Subsolo	565,00m²
TOTAL	9.999,00m²

AV.56 -30214- RETIFICAÇÃO - Conforme averbação 21, registro 238, folha 549, livro 8-A Especial, deste Cartório, em face do rememoração das unidades descritas no preâmbulo desta matrícula, feito pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, constante do alvará nº 113, de 19/08/1965, passaram a integrar uma única unidade autônoma e distinta com a seguinte descrição: um subsolo, com a entrada pela garagem do prédio à Rua da Bahia, nº 1.010, com área de 565,00m², mais ou menos; o primeiro pavimento ou andar térreo, este propriamente a loja com área de 1.602,00m², mais ou menos, à Rua da Bahia, nº 1.022; um 2º piso, constituindo sobreloja e com acesso por escadas internas, inclusive rolantes, com a área de 2.769,00m², mais ou menos; a seguir o terceiro piso, também com acesso aos pavimentos inferior e superior, por escadas fixas e rolantes com a área de 3.208,00m², mais ou menos, com acesso pela Rua Espírito Santo, nº 1.009, integrando ainda a unidade autônoma o 4º e 5º pisos, com as respectivas áreas de 976m² e 879m² aproximadamente, interligando os diferentes pisos um elevador privativo de serviço, e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno formado pelos lotes 11-A, 13-A, 15-A, do quarteirão 17, da 3ª seção urbana, nesta Capital. **Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0. Emol.: R\$0,00. TEF: R\$0,00. Total: R\$0,00. Selo de consulta: CFU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691.** Dou fé. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSH/JSS/RAQ]. O Oficial: *Renata Maria Sabo*

Excerto 90 – AV.56, constante da certidão de inteiro teor (Anexo II) do imóvel objeto da ação.

QUESITO DE Nº 10

Questiona-se ao expert qual o percentual do valor atribuído ao imóvel corresponde à valoração dada aos pavimentos que não existiam à época da penhora?

RESPOSTA:

Calculamos o valor de mercado para todo o imóvel, conforme matrícula,

128



considerando-se seu estado de conservação atual.

QUESITO DE Nº 11

O imóvel objeto da perícia comporta divisão no sentido de separar os imóveis objeto da penhora e hipoteca (pavimentos 1 e 2) e os demais pavimentos?

RESPOSTA:

Somente, os andares 4º e 5º, são passíveis de serem separados desde que se implante elevador em fosso já existente para atender a esses dois pavimentos, o valor atual dos mesmos corresponde a:

- 4º andar: R\$2.894.352,34, ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO 4º ANDAR
R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)

- 5º andar: R\$2.606.696,42, ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO 5º ANDAR
R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)

QUESITO DE Nº 12

Queira o ilustre Perito informar quais pavimentos foram objeto de penhora e hipoteca?

RESPOSTA:

Vide item III-Histórico, onde descrevemos todas as hipotecas.

QUESITO DE Nº 13

Queira o Sr. Perito informar quais salas foram registradas hipoteca na matrícula do imóvel? O registro da hipoteca, (não penhora, mas exclusivamente da HIPOTECA) consistiu apenas em parte das salas que foram dadas em garantia? Quais?

RESPOSTA:

Vide item III Histórico onde descrevemos todas as hipotecas constantes dos

129



autos.

QUESITO DE N° 14

Queira o Sr. Perito informar se, após o registro da mencionada hipoteca, foi averbado sobre a matrícula do imóvel alguma penhora? Favor lista-las.

RESPOSTA:

Vide item III-Histórico onde descrevemos todas as hipotecas constantes dos autos.

QUESITO DE N° 15

É correto afirmar que, não somente a hipoteca, mas também a penhora realizada nos autos foi feita apenas sobre parte do imóvel dado em garantia, tendo o Exequente somente averbado a penhora das demais salas dadas em garantia após a realização de várias outras penhoras de outros juízos?

RESPOSTA:

Vide item III-Histórico onde descrevemos todas as hipotecas.

QUESITO DE N° 16

Queira o ilustre Perito informar se, até a presente data, 15/12/2017, permanece apenas registrada na matrícula do imóvel apenas a hipoteca sobre parte das salas dadas como garantia (salas ímpares)? (Registros de hipoteca eventualmente realizados após a presente data não deverão ser considerados no presente questionamento).

RESPOSTA:

Vide item III-Histórico onde descrevemos todas as hipotecas.

QUESITO DE N° 17

Queira o ilustre Perito informar sua qualificação profissional, bem como aptidão para realização do trabalho em comento, notadamente através da comprovação de realização de trabalhos em imóveis análogos ao objeto da perícia, em especial quanto ao seu porte, localização, e vocação de utilização (Shopping Center).

130





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
Comarca de - 1ª Vara Civil da Comarca de Belo Horizonte

PROCESSO Nº: 000100.18.1008.2.01.0014
CLASSE (CIVIL) EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (11156)
EXEQUENTE: RCLN CORRETORA DE MÓDULOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
EXECUTADO(A): RODRIGO NAVES RIZZO e outros (10)

Fica INTIMADA A(S) PARTE(S) quanto a realização da perícia constante do documento de ID 9872602021 dos autos.

Data da assinatura eletrônica: 21/09/2023 11:23:27

Excerto 92 – Intimação judicial referente ao agendamento da perícia constante do documento de ID 9872602021 dos autos.

BELO HORIZONTE, 31 DE AGOSTO DE 2023



ISABEL VIEIRA MENICUCCI FERRI
ENG.º CIVIL CREA-MG 163.579/D



JOÃO GABRIEL UBALDO DE MENDONÇA
ENG.º CIVIL CREA-MG 220.313/D



MARCELO CORRÊA MENDONÇA
ENG.º CIVIL CREA-MG Nº 27.498/D
DIRETOR TÉCNICO

132

Rua Santa Rita Durão, 321 | G. 301 | Funchalópolis | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232671200009976454323
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232671200009976454323>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORRÊA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:27

Num. 9980370154 - Pág. 14



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

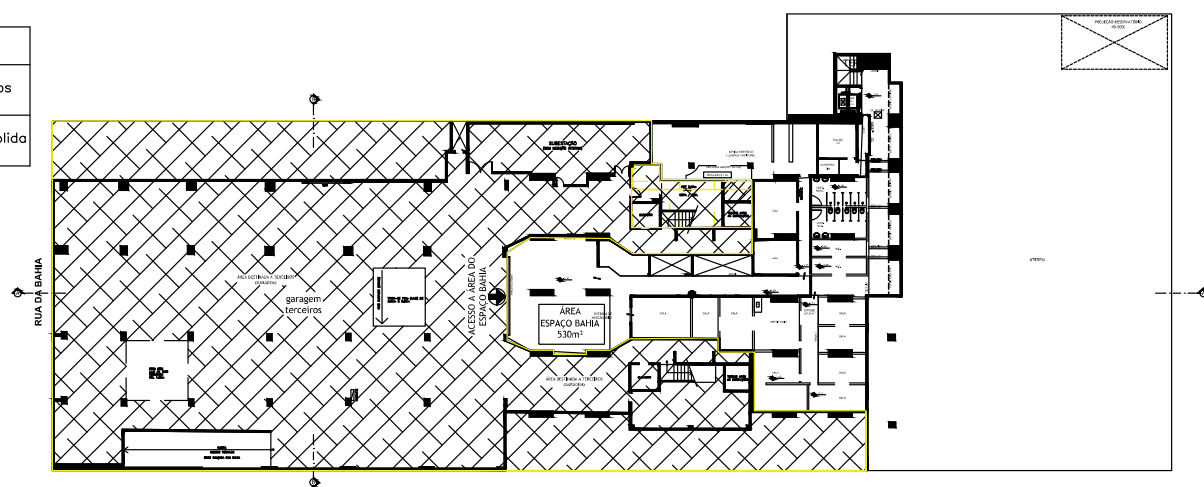
Num. 10114974169 - Pág. 3

- **ANEXO I**
CROQUIS REPRESENTATIVOS DO IMÓVEL OBJETO DA
AÇÃO



NIVEL 0 – SUBSOLO

Legenda	
	Área de terceiros
	Edificação demolida



Número do documento: 2309211123273550009976407526
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123273550009976407526>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:27

Num. 9980323357 - P@g. 2

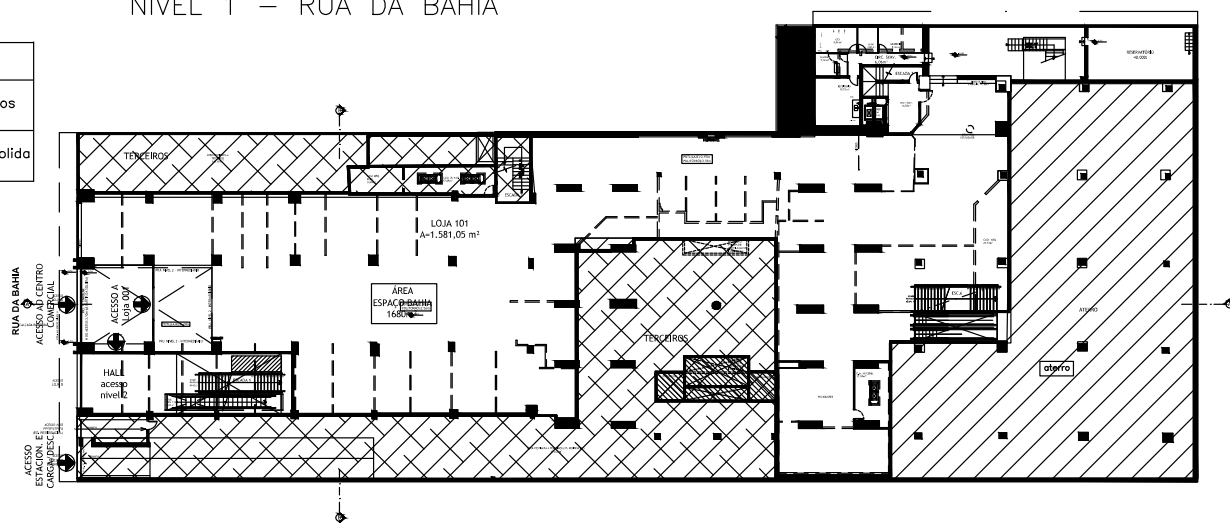


Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 3:

NIVEL 1 – RUA DA BAHIA

Legenda	
	Área de terceiros
	Edificação demolida



Número do documento: 2309211123273550009976407526
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123273550009976407526>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:27

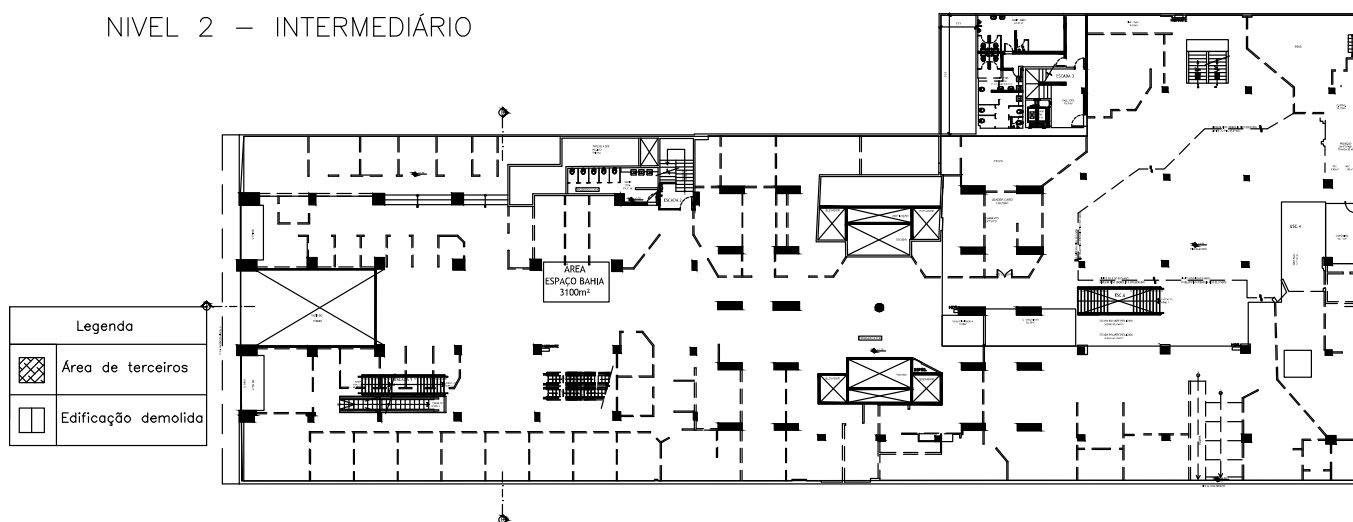
Num. 9980323357 - P@g. 3



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 3

NÍVEL 2 – INTERMEDIÁRIO



Número do documento: 2309211123273550009976407526
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123273550009976407526>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:27

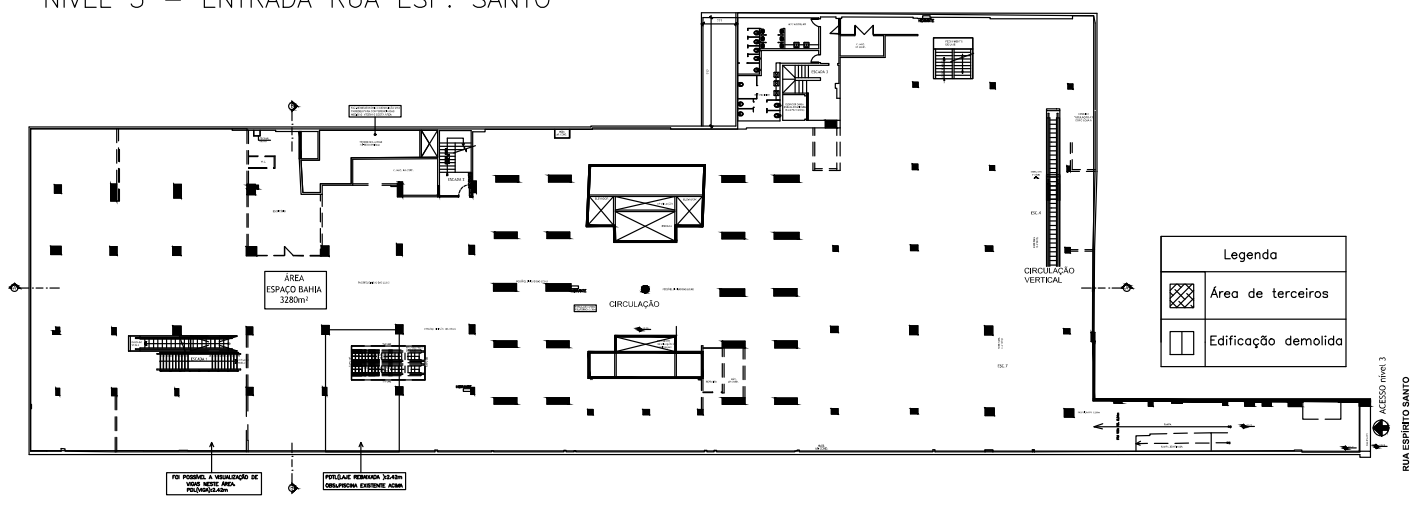
Num. 9980323357 - P@g. 4



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 3!

NIVEL 3 — ENTRADA RUA ESP. SANTO



Número do documento: 2309211123273550009976407526
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123273550009976407526>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:27

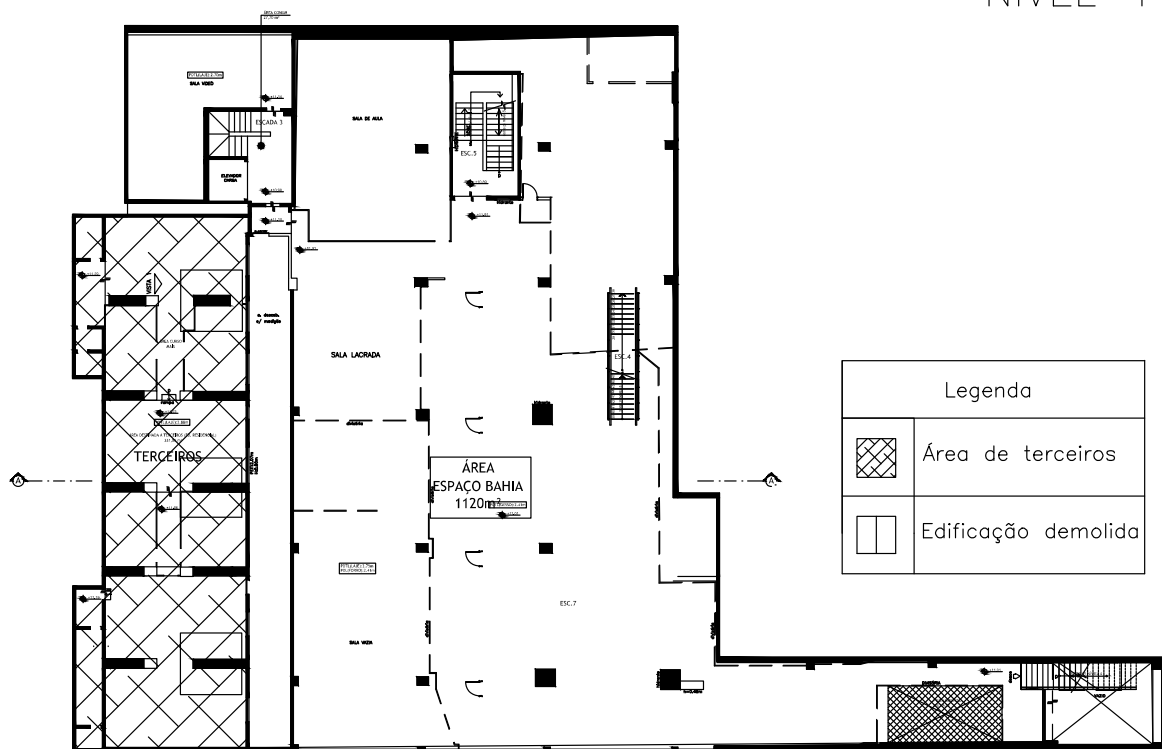
Num. 9980323357 - P@g. 5



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 31

NIVEL 4



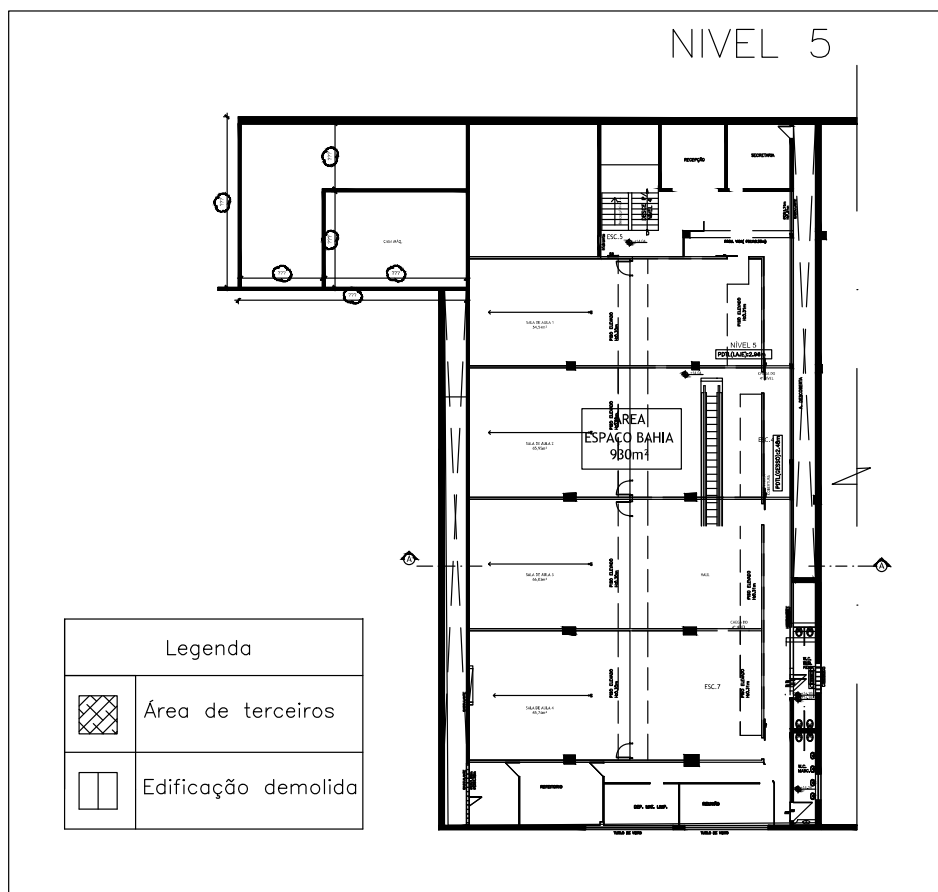
Número do documento: 2309211123273550009976407526
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123273550009976407526>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:27

Num. 9980323357 - P@g. 6



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 3



Número do documento: 2309211123273550009976407526
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309211123273550009976407526>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:27

Num. 9980323357 - P@. 7



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 31



Marcelo Corrêa Mendonça & Associados

CONSULTORIA EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

- **ANEXO II**
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Rua Santo Rito Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PARÁ (31) 3217-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 1



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 41



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

1/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis.

Matrícula Nº 30214	lote 11-A, 13-A, 15-A	quadra 17	3ª. seção URBANA	VÁRIAS LOJAS	livro 2
	fr. ideal 0,249350		data 28/06/86	ed. SANTA MARIA	

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Lojas nºs 1, fração ideal de 0,01530; 101, fração ideal de 0,05957; 102, fração ideal de 0,04909; 201, fração ideal de 0,00312; 202, fração ideal de 0,00314; 203, fração ideal de 0,00119; 204, fração ideal de 0,00263; 205, fração ideal de 0,0002 (0,00093); 206, fração ideal de 0,00155; 207, fração ideal de 0,00155; 208, fração ideal de 0,00155; 209, fração ideal de 0,00155; 210, fração ideal de 0,00155; 211, fração ideal de 0,00167; 212, fração ideal de 0,00158; 213, fração ideal de 0,00116; 214, fração ideal de ----- 0,00155; 215, fração ideal de 0,00114; 216, fração ideal de 0,00155; 217, fração ideal de 0,00156; 218, fração ideal de 0,00673; 219, fração ideal de 0,00673; 220, fração ideal de 0,00650; 221, fração ideal 0,00650; 222, fração ideal de 0,00300; 223, fração ideal de 0,00138; 224, fração ideal de 0,00113; 225, fração ideal de 0,00117; 226, fração ideal de 0,00277; 227, fração ideal de 0,00529; 228, fração ideal de 0,00279; 229, fração ideal de 0,00113; 230, fração ideal de ----- 0,00117; 231, fração ideal de 0,00113; 232, fração ideal de 0,00113; 233, fração ideal de 0,00113; 234, fração ideal de 0,00181 e 235, fração ideal de 0,04493, totalizando a fração ideal de 0,249350 e área a proximada de 8.144 m2, sendo que, com o acréscimo da área de circulação entre as lojas, de 1.856m2, e sua consequente unificação, a área total passou a ser de aproximadamente 10.000m2, conforme projeto aprovado sob o nº 113, de 19/08/1965, lojas estas do Edifício Santa Maria, construído nos lotes 11-A, 13-A e 15-A, do quarteirão nº 17, da 3ª seção Urbana desta Capital, à rua da Bahia nº 1022 e rua Espírito Santo, nº 1009.

PROPRIETÁRIA: SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC/MF sob nº 17.180.985/0001-87.

Imóvel havido conforme matrículas números 8.198, 8.199, 8.200, 8.201,

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

Ficha nº _____



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRM/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 2



Número do documento: 23111613340680100010111052188

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 4



livro 2, n/ Cartório, e 19.098, L2 3-P, n/ Cartório. *Assinado*

Av-1-Mat. **30214** Prot. **82578** A presente matrícula foi aberta em virtude de requerimento datado de 14 de abril de 1986, que unificou as lojas retro matriculadas. Referido requerimento ficou arquivado neste Cartório. Dou fé. Bhte., 28/04/1986. *Assinado*

R-2-Mat.30214-Prot. **84471** 1a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 15 de julho de 1986, lavrada em notas do 1º Ofício desta Cidade (L9418-B, fls.51), SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC 17.180.985/0001-87, deu os imóveis objetos da presente matrícula, em primeira hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, tendo as referidas partes declarado o seguinte: que, foram celebrados entre a outorgante financiada e o outorgado credor hipotecário os seguintes contratos: a) em 17-03-1986, o contrato de financiamento de capital de giro de nº FFD-7017, no valor nominal de Cr\$2.000.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de 3,00% ao mês, atingindo a quantia exigível de Cz\$2.360.000,00, com vencimento final em 15 de setembro de 1986; em 19 de maio de 1986, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FFD-7090, no valor nominal de Cz\$1.500.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de 2,34% ao mês, atingindo o valor exigível de Cz\$1.606.484,00, com vencimento final em 18 de agosto de 1986; em 09-06-1986, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FFD-7113, no valor nominal de Cz\$3.000.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de 2,34% ao mês, atingindo o valor exigível de Cz\$3.213.878,35, com vencimento final em 08 de setembro de 1986; em 30 de junho de 1986, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FFD-7143, no valor nominal de Cz\$3.000.000,00, sobre o qual incidirão juros à taxa efetiva de -

SEQUE- ficha 2



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 3



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 4:



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

3/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 30214.

F.2

3,00% ao mês, atingindo o valor exigível de Cz\$3.273.046,20, com -
vencimento final em 29 de setembro de 1986. OBRIGAM-SE as partes -
às demais cláusulas, condições e obrigações contidas na escritura.
CND/IAPAS conforme consta da escritura. Dou fé. BHte.21-08-1986.

Paulo Emílio Caldeira

65646225 0013/35 01.37

R- 3- 30.214 Prot. **87834** 2a. HIPOTECA. De acordo com a escri-
tura de 19/11/86, 1ª Tabelião de B.Hte. Lº 426-B, fls. 39, SANTA
MARIA - COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta capital, C
CGC-17.180.985/0001-87, representada por Luiz Gonzaga Rennó, deu
os imóveis matriculados na ficha 1, em 2a. HIPOTECA a favor do BAN
CO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, com sede nesta capital, CGC-34.
169.557/0001-72, e declaram o seguinte:- que em 06/08/86, foi feito
o Contrato de Financiamento de Capital de Giro no valor nominal de
Cz\$1.000.000,00 sobre o qual incidiram juros à taxa efetiva de 3,0%
ao mês atingindo a quantia exigível de Cz\$1.090.000,00, vencido em
04/11/86; esse contrato, de acordo com o termo de Prorrogação firma
do em 04/11/86, teve seu vencimento original prorrogado para o dia
05/01/87, sendo que sobre o seu citado valor nominal de Cz\$-----
Cz\$1.000.000,00 passando a incidir juros à taxa efetiva de 4,5% ao
mês, atingindo a quantia exigível de Cz\$1.093.071,00; em 06/10/86,
o Contrato de Fi-nciamento de Capital de Giro, no valor de Cz\$--
Cz\$1.500.000,00 sobre o qual incidem juros à taxa efetiva de Cz\$--
Cz\$1.635.000,00 com vencimento final em 08/12/86; em 14/11/86, o Con
trato de Financiamento de Capital de Giro no valor nominal de Cz\$---
Cz\$1.500.000,00 sobre o qual incidem juros à taxa efetiva de 5,50%
a.m. atingindo a quantia exigível de Cz\$1.665.000,00 com vencimento
para 13/01/87. Consta da escritura que foi apresentada a CND/IAPAS.
Consta ainda da mesma que foram apresentadas as certidões constantes
da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições
da escritura. Dou fé. B. Hte. 12/03/87.

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

SEGUE

ficha nº



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG www.crimg.com.br. Código
de validação: MG20230125990477990



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 4



Número do documento: 23111613340680100010111052188
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340680100010111052188>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:06

Num. 10114974169 - Pág. 4:



R- 4- 30.214 Prot. **88464** 3a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 24/03/87, 1ª Tabelião de B. Hte. Lº 426-B, fls. 194, -- SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta capital CGC-17.180.985/0001-87, representada por Luiz Gonzaga Rennó, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em 3a. hipoteca a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, para garantia de uma dívida feita entre a outorgante financiada e o outorgado credor hipotecário, os seguintes contratos: a) em 05/01/87 o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FFD-7486, no valor nominal de Cz\$2.000.000,00 sobre o qual incidiram juros à taxa efetiva de 12% a.mes, atingindo a quantia exigível de Cz\$2.505.530,00, vencido em 09/03/87; esse contrato de acordo com o termo de Prorrogação firmado em 09/03/87, teve o seu vencimento original prorrogado para o dia 11/05/87, sendo que sobre seu citado valor nominal de Cz\$2.000.000,00 passaram a incidir a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC e juros à taxa efetiva de 3,2% ao mês incidentes sobre o montante, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$3.125.000,00; em 24/02/87 o contrato de Financiamento de Capital de Giro, de nº FHD-7574, no valor nominal de Cz\$2.000.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal e juros à taxa efetiva de 3,0% ao mês incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$3.000.000,00 com vencimento final em 27/04/87; c) em 05/03/87, o contrato de Financiamento de Capital de giro, de nº FHD nº 7583, no valor nominal de Cz\$3.000.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC - fiscal e juros a taxa efetiva de 3,0% ao mês, incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$4.688.000,00 com vencimento em 04/05/87, d) em 16/03/87 o Contrato de Financiamento de Capital de Giro de nº FHD7610 no valor nominal de Cz\$2.800.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal, e juros à taxa efetiva de 3,5% ao mês, incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$4.200.000,00 com vencimento final em 18/05/87; e) em 19/03/87 o Contrato de Financiamento de Capital

SEGUE FICHA Nº 3.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 5



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 1



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

5/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 30.214. _

FICHA Nº 3.

de Giro de nº FHD 7621 no valor nominal de Cz\$2.200.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal e juros à taxa efetiva de 3,5% ao mês, incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$3.400.000,00, com vencimento final em 18/05/87. Consta da escritura que foi apresentada a CND/TAPAS e ainda foram cumpridas as exigências constantes da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 08/05/87-

R- 5- 30.214 Prot. 88465 4a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 30/04/87, 7ª Tabelião de B. Hte. Lº 153, fls. 38, SANTA MARIA CAMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já qualificada, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em 4a. hipoteca a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, para garantia da dívida feita conforme os seguintes contratos:- além 13/04/87, o Contrato de Financiamento de Capital de Giro, de nº FHD, 7661, no valor nominal de Cz\$8.715.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que foi atribuída à LBC FISCAL; E JUROS à taxa efetiva de 3,5% a.m. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$13.620.000,00 com vencimento em 16/06/87; b) em 29/04/87, o Contrato de Financiamento de Capital de Giro, de nº FHD, 7681, no valor nominal de Cz\$7.300.000,00 sobre o qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal, e juros à taxa efetiva de 25,2% a.a. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$10.950.000,00 com vencimento em 29/06/1987. Consta da escritura que foi apresentada a CND/TAPAS. Consta ainda da mesma que foram apresentadas as certidões constantes da Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. B. Hte. 08/05/87-

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais SEGUE

ficha nº



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG www.crimg.com.br. Código de validação: MG20230125900477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 6



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 2



R- 6- 30.214 Prot. **88944** 5a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 30/04/87, 7ª Tabelião de B. Hte. Lº 153 fls. 34v, SANTA MARIA - COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em QUINTA HIPOTECA A FAVOR DO BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, para garantia de uma dívida de Cz\$7.800.000,00, proveniente de mútuo para capital de giro, com vencimento em 30/05/87, juros - de 15% ao mês, exigíveis n/ato, mediante débito em conta. O referido mútuo foi concedido para saldar os débitos vencidos da devedora hipotecante e da CONRENNÔ AGROPECUÁRIA LTDA, abrangendo o principal e os acessórios vencidos. Comparece n/ato como interveniente anuente o BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, que concorda com a presente hipoteca. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Consta da escritura que foram apresentados os documentos - constantes da Lei 7433/85 e ainda a CND/IAPAS. Dou fê. B. Hte. 16/06/1987. *Marcelo Correa Mendonça*

caf/

R- 7- 30.214 Prot. **88945** 6a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 25/05/87, 7ª Tabelião de B. Hte. Lº 153, fls. 53, SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, representada por Luiz Gonzaga Rennô, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em SEXTA HIPOTECA, - a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, para garantia de - uma dívida de Cz\$17.740.000,00 a juros de 27,00% a.a. atingindo a - quantia exigível estimada em Cz\$27.718.750,00 com vencimento em 20/07/87. Compareceu n/ato como interveniente anuente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A. Consta da escritura que foram apresentados os documentos mencionados na Lei 7433/85 e ainda a CND/IAPAS. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fê. B. Hte. 16/06/87. EM TEMPO:- no valor nominal de Cz\$17.740.000,00, sobre o - qual incidirão a taxa de remuneração idêntica a que for atribuída à LBC fiscal, e juros a taxa de 27,00% a.a. incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$27.718.750,00. Dou fê. Data supra. *Marcelo Correa Mendonça*

caf/

SEGUE- ficha 4



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRM/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 7



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 3



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

7/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Cakleira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 30214

FICHA 4

R-8-Mat. 30214-Prot. 90.059... 7a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 05-06-1987, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (L9 - 152, fls. 108v) SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC 17.180.985/0001-87, deu em 7a.hipoteca ao - BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, as lojas 1,101,102,201,202,203,204, 205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220, - 221,222,223,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,234,235, do Ed. Santa Maria e respectivas frações ideais do terreno, pela garantia da dívida de Cz\$9.400.400,00, vencível em 01-07-1987, a juros de 16,90% ao mês, obrigando-se as partes às demais cláusulas, condições e obrigações da escritura. Compareceu à escritura como interveniente anuente BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, que concordou com a escritura em todos os seus termos. A devedora apresentou o CND/IAPAS conforme consta da escritura. Dou fé. BHte. 27-08-1987.

R-9-Mat. 30214-Prot. 90060-8a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 06-07-1987, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (L9152, fls. - 126) SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu em 8a.hipoteca os imóveis supra citados no R-8, ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$33.300.000,00, a juros de 1,97% a.a., incidentes sobre o montante devido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$54.612.000,00, com vencimento em 31 de agosto de 1987, obrigando-se as partes às demais condições da escritura. Compareceu à escritura como interveniente anuente BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, - E - que concordou com a mesma em todos os seus - termos. CND/IAPAS em notas da devedora, conforme consta da escritura. Dou fé. BHte. 27-08-1987. Em tempo: Fica ressalvada a emenda supra: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A. Dou fé. Data supra.

R- 10. 30214 Prot. 9 0 8 1 4 9a. HIPOTECA. De acordo com a Cédula - de Cédito Comercial datada de 07/08/87, SANTA MARIA - COMPANHIA NA

SEGUE

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

ficha nº _____



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG0221125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 8



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 4



ACIONAL DE APLICAÇÕES, deu em 9a. hipoteca o imóvel matriculado na -
ficha 1, a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela ga-
rantia da dívida de Cz\$8.721.200,00 com vencimento de 07/02/89, a -
juros de 0,5% ao mês e capitalizados ao saldo devedor, durante os
primeiros 6 meses, 55% das LBC, do 7º mês até o término será calcu-
lado à razão de 100% da LBC. Compareceram à este ato como avalistas
LUIZ GONZAGA RENNÓ; CPF-001.267.486-91 e RODRIGO NAVES RENNÓ, CPF-
250.654.326-00, residentes e domiciliados nesta capital. Consta da
cédula que foram cumpridas as exigências da Lei 7433/85. Obrigam-
se as partes às demais cláusulas e condições da cédula. Dou fé. B.-
Hte. 22/09/87. *Assinado eletronicamente*
EM TEMPO:- Compareceu à este ato concor-
dando com a hipoteca retro registrada o BANCO MERCANTIL DO BRASIL
S/A. Dou fé. Data supra. *Assinado eletronicamente*

R- 11- 30.214- Prot. 9 1 2 4 7 - 10a. HIPOTECA. De acordo com a es-
critura de 24/09/87, 7º Tabelião de B. Hte. LQ 152, fls. 161-v, a
SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já qualificada, repre-
sentada por Luiz Gonzaga Rennó, deu o imóvel matriculado na ficha
1, em 10a. hipoteca a favor do BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A
pela garantia da dívida de Cz\$61.666.288,00 sobre o qual incidirão a
taxa de remuneração idêntica a que for atribuída a LBC fiscal e ju-
ros de 2,0% a.m. incidentes sobre o montante devido, atingindo a ---
quantia de Cz\$141.800.000,00 com vencimento para 30/11/87. Compare-
ceu à este ato como interveniente anuente o BANCO MERCANTIL DO BRA-
SIL S/A, concordando com a mesma em todos os seus termos. Obrigam-
se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Consta -
da escritura que foi apresentada a CND/IAPAS e ainda as certidões -
constantes da Lei 7433/85. Dou fé. B. Hte. 20/10/87. *Assinado eletronicamente*

R-12-Mat.30214-Prot.93590- 11a. HIPOTECA. De acordo com a escritura -
de 09-12-1987, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (LQ159 ,
fls.37) SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel -
objeto da presente matrícula em 11a. hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE
INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$140.200.000,00, ven-

SEGUE- ficha 5



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de
validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@. 9



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 5



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

9/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 30214.

FICHA 5

cimento em 02 de fevereiro de 1988, juros de 3,40% ao mês, obrigando-se as partes às demais cláusulas, condições e obrigações contidas na escritura. Compareceu à escritura como interveniente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC 17.184.037/0001-10, que concordou com a mesma em todos os seus termos. Dou fê. Bhte. 14.03-1988.

R-13-MAT:-30.214-Prot.93.591-12a HIPOTECA:-De acordo com a escritura pública de 21-01-1988, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade Lq-159, Fls-079, SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel objeto da presente matrícula em 12 hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia da dívida de Cz\$ - - - Cz\$1.543.900.000,00, vencendo-se a 1a delas em 09-07-1988, a juros de 14% a,a, obrigando-se as partes às demais cláusulas condições e obrigações contidas na escritura. Compareceu à escritura como interveniente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC-17.184.037/0001-10, que concordou com a mesma em todos os seus termos. Dou fê. Bhte 14.03-1988.

R-14-Mat.30.214-Prot.93.592-13a HIPOTECA- De acordo com a escritura pública de 21-01-88, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade Lq-159, Fls-82v, SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, deu o imóvel objeto da presente matrícula em 13a hipoteca ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, pela garantia de uma dívida de Cz\$ - - - Cz\$10.500.000,00, vencendo-se a primeira delas em 26-02-1988, a juros de 3% a,a mês, obrigando-se as partes às demais cláusulas condições e obrigações contidas na escritura. Compareceu à escritura como interveniente o BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC-17.184.037/0001-10, que concordou com a mesma em todos os seus termos. Dou fê. Bhte-14.03-1988.

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

SEGUE= ficha nº



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRIMG www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232803300009976479673
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232803300009976479673>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:28

Num. 9980395504 - P@g. 10



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 6



R-15-Mat.30.214-Prot.93761-14a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de 22-02-1988, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (Lº-160, fls.106v), SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já anteriormente qualificada, deu a loja com área total de aproximadamente 10.000m2 do Ed.Santa Maria, à Rua da Bahia,1022, e Rua Espírito Santo,1009 e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno descrito na ficha nº 1, desta matrícula, em 14a.hipoteka ao BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, retro qualificado, tendo as partes declarado que em 02 de fevereiro de 1988 foi celebrado entre a outorgante financiada e o outorgado credor hipotecário, o contrato de Financiamento de capital de Giro, de nº FHD-8006, no valor nominal de Cz\$40.328.490,06, sobre o qual incidirão a correção monetária igual a que for atribuída à OTN Fiscal, e juros à taxa efetiva de 2,21% ao mês, incidentes sobre o principal corrigido, atingindo a quantia exigível estimada em Cz\$63.013.490,06, com vencimento em 04 de abril de 1988, sendo que a escritura faz parte integrante e complementar do contrato aludido, para todos os fins de direito. CND/IASAS conforme consta da escritura. Dou fé. BHte.29-03-1988 *Marcelo Correa Mendonça*

R-16-Mat.30214-Prot.93762- 15a.HIPOTECA.De acordo com a escritura de 22-02-1988, lavrada em notas do 7º Ofício desta Cidade (Lº160, fls.110) compareceram: como Financiada CONRENNÔ-CONSTRUTORA RENNÔ S/A, com sede nesta Capital, CGC 17.180.977/0001-30; como interveniente hipotecante SANTA MARIA-COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, com sede nesta Capital, CGC 17.180.985/0001-87; como credor hipotecário BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S/A, com sede nesta Capital, CGC 34.169.557/0001-72, e como interveniente anuente, BANCO MERCANTIL - DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC 17.184.037/0001-10; e declararam que em 02 de fevereiro de 1988 foi celebrado entre a financiada e o outorgado credor hipotecário, o contrato de financiamento de capital de giro, de nº FHD-'), no valor nominal de Cz\$..... Cz\$25.000.000,00, sobre o qual incidirão a correção monetária igual a que for atribuída à OTN Fiscal e juros à taxa efetiva de 2,21% ao mês, incidentes sobre o principal corrigido, atingindo a quantia - exigível estimada em Cz\$39.062.500,00, com vencimento final em 4 de

SEGUE-ficha 6



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRVMG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 1



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 7



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

11/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Cakleira



Pedido Certidão Nº 22/1842.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 30214

FICHA 6

abril de 1988, obrigando-se as partes às demais cláusulas, condi-
ções e obrigações contidas na escritura, CND/IAPAS conforme consta
da escritura. Dou fê. BHte. 29-03-1988. *Paulo Emílio Cakleira*

R- 17- 30214 Prot. 9 5 0 1 3 - 16a. HIPOTECA. De acordo com a escri-
tura de 19/04/88, 7ª Tabelião de B. Hte. LQ 159, fls. 165, comparece-
ram como FINANCIADA, CONRENNÔ- CONSTRUTORA RENNÔ S/A, com sede nes-
ta capital, CGC-17.180.977/0001-30, representada por Luiz Gonzaga -
Rennô; como interveniente hipotecante SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL
DE APLICAÇÕES, com sede nesta capital, CGC-17.180.985/0001-87, repre-
sentada por Luiz Gonzaga Rennô; credor hipotecário BANCO MERCANTIL -
DE INVESTIMENTO S/A, com sede nesta capital, CGC-34.169.557/0001-72,
representado por Oswaldo de Araujo e outro, e como interveniente ---
anuenta BANCO MERCANTIL DO BRASIL, e celebraram entre a financiada e
o outorgado credor hipotecário o Contrato de Financiamento de capital
de giro, de nº FHD-8087 no valor nominal de Cz\$109.910.300,00 a juros
a taxa efetiva de 2,0% a.mes, estimanda em Cz\$171.735.300,00 com ---
vencimento final em 03/06/1988, tendo como objeto o imóvel matrícula
do na ficha 1, que foi dado em 16a. hipoteca. Consta da escritura que
foi apresentada a CND/IAPAS e cumpridas as exigências constantes da
Lei 7433/85. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da
escritura. Dou fê. B. Hte. 10/05/88. *Paulo Emílio Cakleira*

caf/

R-18-Mat.30214-Prot.95990-17a.HIPOTECA. De acordo com a escritura de
13 de junho de 1988, lavrada em rmtas do 7º Ofício desta Cidade (LQ -
167, fls. 78) compareceram: como financiada CONRENNÔ-CONSTRUTORA RENNÔ -
S/A, como interveniente hipotecante SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL -
DE APLICAÇÕES, como credor hipotecário, BANCO MERCANTIL DE INVESTI-
MENTOS S/A, e como interveniente anuenta BANCO MERCANTIL DO BRASIL
S/A, todos supra qualificados no R-17, e declararam que ten'digo, que
foi celebrado entre a financiada e o outorgado credor hipotecário, o con-
trato de Financiamento de Capital de Giro, de nº FHD-8162, no valor -
nominal de Cz\$172.200.000,00, sobre o qual incidirão a correção mone-

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

SEGUE=

ficha nº



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.cring.com.br. Código
de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 2



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 8



continuação-

monetária igual a que for atribuída à OTN Fiscal), e juros à taxa - efetiva de 1,80% ao mês, incidentes sobre o principal corrigido, atingindo a quantia exigível estimada em R\$656.900.000,00, com vencimento final em 02 de dezembro de 1988, sendo que a escritura faz parte do contrato aludido. Em garantia da dívida, fica hipotecado em 17a. grau, o imóvel objeto da presente. ~~CANCELADAS~~ conforme consta da escritura. Dou fé. Bte. 28-06-1988. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 19- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 3- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob 6, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 20- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 3 De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 8, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*
cdf/

Av- 21- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada no registro 2, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 22- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 3, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fé. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

SEGUE FICHA Nº 7



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CREA/MG: www.cremg.com.br. Código de validação: MC20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 3



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 9



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

13/26

Oficial Interino: Paulo Emilio Cakleira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 30.214

ficha nº 7.

Av- 23. 30214 Prot. 1 0 5 3 0 5- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 4, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89. *Paulo Emilio Cakleira*

Av- 24- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 5. De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 5, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89. *Paulo Emilio Cakleira*

Av- 25 Matr. 30.214 Prot. 1 0 4 3 0 5- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 7, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89. *Paulo Emilio Cakleira*

Av- 26- 30.214 Prot. 1 0 4 3 0 5 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular, registrada sob nº 9, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89. *Paulo Emilio Cakleira*

Av- 27- 30214 Prot. 1 0 4 3 0 5 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 10, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89. *Paulo Emilio Cakleira*

SEGUE

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

ficha nº _____



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRIMG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 4



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 11



Av- 28- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 11, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou. fê. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 29 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 12, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou. fê. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 30- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 13 em virtude da autorização do credor à devedora. Do fê. B. hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 31- 30214 Prot. 1 0 5 3 0 4 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 15, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou. fê. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 32 - 30.214 Prot. 1 05 305 - De acordo com documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 14, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou. fê. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

Av- 33 30214 Perot. 1 0 5 3 0 5- De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 16, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou. fê. B. Hte. 25/10/89. *Marcelo Correa Mendonça*

SEQUE FICHA 8-



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CR/MG: www.cring.com.br. Código de validação: MC20230125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 5



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 1



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

15/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 30.214.

ficha nº 8

Av- 34 . 30214 Prot. 1 0 5 3 0 5- De acordo com o documento de 24/10/89, que fica arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 17, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89.

Av- 35 -30214 Prot. 1 0 5 3 0 5 - De acordo com o documento de 24/10/89, que ficou arquivado, fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 18, em virtude da autorização dada pelo credor à devedora. Dou fê. B. Hte. 25/10/89.

caf/

R- 36- 30.214 Prot. 1 0 5 3 0 2 - HIPOTECA. De acordo com a escritura de 24/10/89, particular, SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES já qualificada, deu as lojas 1, 101, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233 e 235, do Edifício Santa Maria, em la. e especial hipoteca a favor da COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CENTRO), para garantia de uma dívida de NCz\$10.400.000,00 que, serão em 60 prestações mensais a juros nominal de 14,33% a.a. e efetiva de 15,3096% a.a. vencendo-se a -- primeira delas no valor de NCz\$243.772,77 em 24/01/1990. Tabela - Price. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Dou fê. B. Hte. 03/11/89.

caf/

R- 37- 30.214 Prot. 1 4 4 9 2 8- LOCAÇÃO. De acordo com o Contrato de Locação datado de 01/07/95, particular, SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, já qualificada, fez locação do imóvel constit. p/ parte loja de nº 1022 da rua da Bahia com rua Espírito Santo 1009, - nesta capital, com área líquida aproximada de 6.200m2 mais a área remanescente de 1.800m2, a favor de CNA-COMERCIAL LTDA, Com sede nes-

SEGUE

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

ficha nº



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRIMG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 6



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 1:



TA CAPITAL, CGC-41.737.644/0001-44, representada por Luiz Gonzaga Rennô e outro, no prazo de 6 anos, a começar em 01/07/95, e terminar em 30/06/2001. Considerando o caráter especial da locação ora contratada bem como o mútuo interesse que tem as partes constatatantes no empreendimento que será instalado no imóvel locado, a locatária ficará isenta do pagamento de qualquer aluguel no período de 01/07/95 a 31/03/96 sendo que a partir de 01/04/96 e até o término do prazo da locação, a locatária pagará a locadora, o aluguel mensal equivalente a 15% da -- renda bruta obtida com as sublocações contratadas no imóvel ora locado. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições do contrato. Dou fê. B. Hte. 25/09/95. *marcelo correa mendonca*

caf/

R- 38- 30.214 Prot. 1 8 3 8 8 0- De acordo com o MANDADO de 01/08 2000, que ficou arquivado, subscrito pela Escrivã e assinado pelo MM Juiz de Direito da 22ª Vara Cível de B. Hte. extraído dos autos da Ação de Execução promovida por BANCO ABN AMRO S/A contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES; LUIZ GONZAGA RENNÔ e s/m MARIA DE LOURDES NAVES RENNÔ; e RODRIGO NAVES RENNÔ e s/m MARIA ANDRÉA DUTRA AGRÍCOLA RENNÔ, fica penhorado as lojas 01, 101, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 231, 233, 235, do - Edifício Santa Maria, construídas nos lotes 11-A, 13-A, e 15-A, do - quarteirão 17, da 3ª. secção Urbana, tendo comparecido como depositário RODRIGO NAVES RENNÔ. Dou fê. B. Hte. 22/09/2000. *marcelo correa mendonca*

caf/

AV-39-Mat. 30.214-Prot. 1 8 6 2 4 4 -De acordo com o Primeiro Instrumento de Aditamento ao Contrato de Locação Firmado em 19 de Julho de 1995, entre Santa- Maria - Cia Nacional de Aplicações e C.N.A Comercial Ltda, datado de 05/10/1999, do qual uma via ficou arquivada ' neste cartório, compareceram SANTA MARIA - CIA. NACIONAL DE APLICAÇÕES como sede nesta capital, CGC-17.180.985/0001-87 como Locadora e C.N.A COMERCIAL LTDA, com sede nesta capital, CGC 41.737.644/0001-44 na qualidade de Locatária e resolvem por esta e na melhor forma

SEGUE



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRM/MG: www.crmmg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 7



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 1:



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

17/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº-30.214.

FICHA - 9

de direito, adita-lo mediante as cláusulas que se seguem e que reciprocamente outorgam e aceitam; Em virtude da anexação de uma área de aproximadamente 900,00m², anteriormente alugada para a sociedade CHROMOS PRÊ- VESTIBULARES LTDA, a cláusula denominada "Objeto" do contrato ora aditado passa a vigorar com a seguinte redação; OBJETO, 1ª) A locadora é proprietária do imóvel constituído pela loja situada à rua da Bahia 3.022 e Rua Espírito Santo, 1009 nesta capital, imóvel esse que tem sua área líquida aproximada de 8.000m². 2ª) Constitui objeto da presente locação a parte do referido imóvel (loja) com a área aproximadamente de 7.100,00 área esta perfeitamente identificada e caracterizada na planta anexa, que devidamente rubricada pelas partes, fica fazendo parte integrante do contrato. 3ª) Também se encontra identificada e destacada na planta anexa, a área remanescente de 900m² aproximadamente que fica excluída da locação ora contratada, eis que se acha locada pela locadora à sociedade Chromos Pre-Vestibulares Ltda, obrigam-se as partes as demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. Bhte, 12/01/2001.

jap/

AV-40-Mat.supra-Prot. 1 8 6 2 4 5 -De acordo com o Segundo Instrumento de Aditamento ao Contrato de Locação Firmado em 19 de Julho de 1995, entre Santa Maria Cia Nacional de Aplicações e C.N.A Comercial Ltda datado de 12/12/2000 do qual uma via ficou arquivada, compareceram SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES retro qualificada como locadora e C.N.A - COMERCIAL LTDA retro qualificada como locatária e resolvem aditar, mediante as cláusulas que se seguem e que reciprocamente outorgam e aceita: Por este instrumento as partes renovam o contrato de locação de locação descrito no preâmbulo, reafirmando todas as obrigações nele assumidas; O prazo desta renovação é de 5 anos, com início em 01-07-2001 e o término em 30/06/2006. A partir do início do novo período da locação, a locatária pagará à locadora a título de aluguel mensal as seguintes percentuais sobre a renda bruta obtida com as sublocações das lojas e quiosques; a) 15% sobre renda bruta até o limite de R\$140.000,00, b) 20% sobre a renda

2º Ofício de Reg. de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais segue ficha nº _____



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@. 8



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 14



bruta de R\$140.000,01 até o limite de R\$160.000,00 e c) 25% sobre a renda bruta a partir de R\$160.000,01. Todas as cláusulas e condições do contrato de locação descrito no preâmbulo e de seu aditamento datado de 05/10/1999 que não tenham sido expressamente modificadas, são por este instrumento ratificadas. Dou fé. Bhte, 12/01/2001.

jap/

R-41-Mat. 30.214-Prot. 1 9 9 6 5 9 -PENHORA: De acordo com o Mandado de Citação, Penhora, Avaliação e Registro expedido pelo Poder Judiciário, Seção Judiciária de Minas Gerais, Juízo da 27ª Vara, datado de 25/07/2002, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal 2002.38.00.005898-0, movida por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL- INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica Penhorado o imóvel constituído pela LOJA 101 do edifício Santa Maria Valor da Penhora R\$76.527,94. Depositário Luiz Gonzaga Renno. Dou fé. Bhte, 10/09/2002. *[Assinatura]* ADX 04542

jap/

R- 42- 30.214 Prot. 2 1 6 7 3 9- PENHORA- De acordo com o MANDADO de 21/07/2004, assinado pelo Diretor de Secretaria da 25ª Vara Federal de MG, Processo nº 2004.38.00.016775-9, feita pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra a SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica PENHORADO o imóvel desta matricula, tendo comparecido como depositário CANDIDO ROBERTO NAVES RENNO. Dou fé. Bhte. 08/09/2004. *[Assinatura]*

69815

R- 43- 30.214 Prot. 2 1 6 7 4 0- PENHORA- De acordo com o MANDADO de 21/07/2004, assinado pelo Diretor de Secretaria da 25ª Vara Federal de MG, por ordem o Juiz Federal da 25ª Vara de Minas Gerais, Processo 2004.38.00.016775-9 feita pelo INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica penhorado o imóvel desta matricula tendo comparecido como depositário CANDIDO ROBERTO NAVES RENNO. Dou fé. Bhte. 08/09/2004. *[Assinatura]*

69814

caf/
SEGUE FICHA 3



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@g. 9



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 1!



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

19/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Cakleira



Pedido Certidão N° 22/1842

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE nº 30.214.

ficha 10.

R- 44- 30.214 Prot. 2 2 5 4 9 3 - PENHORA- De acordo com o MANDADO de 27/04/2005, subscrito pelo Diretor de Secretaria e assinado pelo mesmo, por ordem do MM. 27ª Vara Cível de B.Hte. Processo nº 204.38.00.029201-8 feita por INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, fica PENHORADO a loja nº 101 desta matrícula, tendo comparecido como depositário CANDIDO RENNÔ. Dou fé. B.Hte. 11/08/2005. *me jguedes*

ava 25123 ACX 1245/46

caf/

Av.45 -30214- Prot.235225 -28/09/2006- CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com o Ofício/DIR/Nº 385/2006 datado de 20/09/2006, subscrito pelo Escrivão e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 27ª Vara de Belo Hte., extraído dos autos da execução fiscal nº 2004.38.00.029201-8, fica cancelada a PENHORA registrada sob nº 44. Dou fé. Belo Hte., 28/09/2006. (raq) *me jguedes*

RPD 95612
REN 283640 08366

Av.46 -30214- Prot.252459 -22/07/2008- CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com o Ofício nº 1022/25V/2008 datado de 17/07/2008, subscrito e assinado pela Diretora de Secretaria da 25ª Vara de Belo Hte., extraído dos autos do processo nº 2004.38.00.016775-9, ficam canceladas as PENHORAS registradas sob nºs 42 e 43. Dou fé. B.Hte. 22/07/2008. (raq/jap) *me jguedes*

ACX 22389

R.47 -30214- Prot.258922 -23/03/2009- PENHORA - De acordo com o Ofício nº 00338/09 de 18/03/2009 assinado pelo MM. Juiz Titular da 8ª Vara do Trabalho de Belo Hte., extraído dos autos do processo nº 00681-2005-008-03-00-3 feita por ADEMAR FERREIRA JOSAFÁ, contra CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING N/p DE LUIZ GONZAGA RENNO, CNPJ. 03.200.004/0001-01, fica PENHORADO a Loja nº 102 construída no imóvel desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, tendo comparecido como depositário RONALDO - Continua no verso -

2º Ofício de Reg. de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais

ficha nº _____



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.cring.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@g. 10



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 11



R.47 -30214- Prot.258822 -23/03/2009- Continuação:

SIMÕES ROSA, CPF. 370.876.496-04, Dou fé. Belo Hte., 09/07/2009.
(raq/jap/caf)

ADK 3075 ADV 474 125/06

mcj guenedo

Av.48 -30214- Prot. 290862 - 17/05/2012- EMOL.: R\$10,47 RECIVIL:

R\$0,63 TFPJ: R\$3,49 TOTAL: R\$14,59 - CANCELAMENTO DE REGISTRO - De acordo com o requerimento datado de 14/05/2012, firmado pela Santa Maria - Cia Nacional de Aplicações, foi declarado que em 24/08/2004, a requerente propôs ação de despejo por falta de pagamento contra CNA - Comercial Ltda, ficando cancelado o R.37, e avs. 39 e 40, desta matrícula. Dou fé. Belo Hte., 01/06/2012.
(raq/jap/mab) b:opj
CNA 30291

Av.49 -30214- Prot. 291606 - 12/06/2012- NIHIL - CANCELAMENTO DE PENHORA - De acordo com Ofício nº 00788/12, datado de 01/06/2012,

subscrito pelo Escrivão e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Trabalho de Belo Horizonte/MG, extraído dos autos do processo nº único TST: 00681-2005-008-03-00-3, nº único CNJ: 0068100-04.2005.503.0008, reclamante ADEMAR FERREIRA JOSAFÁ, reclamado CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING, fica cancelada a PENHORA registrada sob nº 47 desta matrícula. Dou fé. B.Hte., 13/06/2012. jss/jap/mab-b:mmc
063 62311

R.50 -30214- Prot. 340874 - 02/12/2015- NIHIL - PENHORA -

Conforme Ofício nº 961/2015, datado de 26/11/2015, extraído dos autos do processo TST nº 01942-2011-107-03-00-2, CNJ nº 0001942-48.2011.503.0107, reclamação trabalhista em trâmite perante o Juízo da 28ª Vara do Trabalho, Comarca de Belo Horizonte/MG, sendo reclamante: ADILSON COSTA DE FREITAS, e reclamados: CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING e SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, foi determinado o registro da PENHORA do imóvel desta matrícula, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, para a garantia da execução de R\$165.886,76. Imóvel avaliado em R\$73.296.000,00. Foi nomeado depositário CÂNDIDO ROBERTO NAVES RENNÓ, CPF nº 009.098.666-00. Dou fé. Belo Horizonte, 21/12/2015. [mmc/rml]. O Oficial: *mcj guenedo*

- Continua na ficha 11 -



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@g. 11



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 1



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

21/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão N° 22/1842

Ficha n° 11

Av. 51 -30214- Prot. 344775 - 21/03/2016- EMOL.: R\$13,54 RECIVIL: R\$0,81 TEFJ: R\$4,51 TOTAL: R\$18,86 - AÇÃO DE EXECUÇÃO - Conforme certidão comprobatória do ajuizamento de execução, expedida para fins do art. 615-A do Código de Processo Civil, datada de 12/02/2016, pelo TJMG, Comarca de Belo Horizonte, Justiça Comum, consta a distribuição da ação de execução n° 6071233-21.2015.8.13.0024, no dia 14/08/2015, para a 24ª Vara Cível, em que é exequente **GOULART E COLEPICOLA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ 03.688.091/0001-98, e executados: **SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES**, CNPJ 17.180.985/0001-87. Tendo sido atribuído à causa o valor de R\$243.025,75. Fica consignada, para conhecimento de terceiros, a existência da referida ação. Dou fé. Belo Horizonte, 04/04/2016. [aev/caf/jap]. O Oficial:

meijneiro

R. 52 -30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora e Depósito datado de 06/11/2017, e Termo de Rerratificação de Penhora datado de 28/11/2017, extraídos do processo n° 0024.98.041.970-9, ação de execução de título extrajudicial, em trâmite perante o Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é exequente: **CREDITMIX - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ n° 09.072.384/0001-22, e executados: **SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES**, CNPJ n° 17.180.985/0001-87; **LUIZ GONZAGA RENNÓ**, CPF n° 001.267.486-91; **MARIA LOURDES NAVES RENNÓ**, CPF n° 456.442.686-91; **RODRIGO NAVES RENNÓ** e **MARIA ANDREIA DUTRA AGRÍCOLA RENNÓ**, ambos com o CPF n° 250.654.326-00, foi determinada a **PENHORA das lojas n° 102, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232 e 234, desta matrícula**, de propriedade de **SANTA MARIA CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES**, CNPJ n° 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizada até maio de 2017, que correspondia a R\$50.494.034,71. Foi nomeado depositário o representante legal de Santa Maria Companhia Nacional de Aplicações: **Protocolo n° 369854 de 07/11/2017. Emol.: R\$40,20, TEFJ: R\$13,26, Recivil: R\$2,41, total: R\$55,87**. Dou fé. Belo Horizonte, 07/12/2017. [aev/rsh - aev/rcf]. O Oficial:

[Assinatura]

Continua no verso -

2º Ofício de Registro de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@g. 12



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 11



Mat. 30214 - continuação

R.53 -30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora e Depósito datado de 31/10/2017 e Ofício datado de 26/03/2018, assinados pelo MM. Juiz de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, extraído do processo 0024.05.891.986-1, Ação de Cumprimento de Sentença, em que é exequente: ROBERTO ASSUMPÇÃO GONTIJO, CPF nº 000.735.396-00, e réus: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CONDOMÍNIO ESPECIAL BAHIA SHOPPING, RODRIGO NAVES RENNO, CNA COMERCIAL LTDA, MASSA FALIDA DE CNA COMERCIAL LTDA, FUNDO DE PROMOÇÕES DO BAHIA SHOPPING, RAFAEL DIAS RENNO, ADRIANA DIAS RENNO, ROBERTA DIAS RENNO, foi determinado a **PENHORA das lojas 102, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 228, 230, 232 e 234, constante desta matrícula**, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizada até setembro de 2017, que correspondia a R\$681.310,43. Foi nomeado depositária SANTA MARIA - CIA NACIONAL DE APLICAÇÕES. Protocolo nº 373760 de 12/04/2018. Código DAP: 1 x 4527-8, Emol.: R\$43,00, TFF: R\$13,00, Total: R\$56,00. Selo utilizado: BXY/90625, Código de segurança: 4418-1117-5421-8045. Dou fé. Belo Horizonte, 20/04/2018. [JOR/RAQ]. O Oficial: *Renata Maria Sales*

AV.54 -30214- INDISPONIBILIDADE - Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, pesquisa em 12/07/2018, às 08:19:22h, em nome de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, consta a ocorrência de indisponibilidade aprovada, sob protocolo nº 201807.1114.00549969-IA-640; processo nº 0024852391069; nome do processo: Cumprimento de Sentença; data de cadastramento: 11/07/2018, às 14:17:51h; emissor da ordem: ADILON CLAVER DE RESENDE, MG - 2ª Vara Empresarial de Belo Horizonte; aprovado por: ADILON CLAVER DE RESENDE, MG - 2ª Vara Empresarial de Belo Horizonte. Código HASH: 05af b486 fb79 735f f5a0 ef60 0b52 606f af71 1b3d. Protocolo nº 376177 de 12/07/2018. Código DAP: 1 x 4135-0, Emol.: R\$0,00, TFF: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CFU/037880, Código de segurança do selo de consulta: 0678-5299-9927-6369. Dou fé. Belo Horizonte, 10/08/2018. [ASS/RAQ]. O Oficial: *Renata Maria Sales*

AV.55 -30214- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A convenção de
Continua na ficha Nº.: 12



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@g. 13



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 11



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

23/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

Mat. 30214 - continuação:

Ficha 12

9

condomínio do "Edifício Santa Maria", está registrada sob o nº 238, folhas 545/567, livro 8-A Especial, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0. Emol.: R\$0,00, TFI: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CFU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691. Dou fé. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSH/JSS/RAQ]. O Oficial: *Renata Maria Sabo*

AV.56 -30214- RETIFICAÇÃO - Conforme averbação 21, registro 238, folha 549, livro 8-A Especial, deste Cartório, em face do remembramento das unidades descritas no preâmbulo desta matrícula, feito pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, constante do alvará nº 113, de 19/08/1965, passaram a integrar uma única unidade autônoma e distinta com a seguinte descrição: um subsolo, com a entrada pela garagem do prédio à Rua da Bahia, nº 1.010, com área de 565,00m², mais ou menos; o primeiro pavimento ou andar térreo, este propriamente a loja com área de 1.602,00m², mais ou menos, à Rua da Bahia, nº 1.022; um 2º piso, constituindo sobreloja e com acesso por escadas internas, inclusive rolantes, com a área de 2.769,00m², mais ou menos; a seguir o terceiro piso, também com acesso aos pavimentos inferior e superior, por escadas fixas e rolantes com a área de 3.208,00m², mais ou menos, com acesso pela Rua Espírito Santo, nº 1.009, integrando ainda a unidade autônoma o 4º e 5º pisos, com as respectivas áreas de 976m² e 879m² aproximadamente, interligando os diferentes pisos um elevador privativo de serviço, e sua respectiva fração ideal de 0,24935 do terreno formado pelos lotes 11-A, 13-A, 15-A, do quarteirão 17, da 3ª seção urbana, nesta Capital. Protocolo nº 377226 de 20/08/2018. Código DAP: 1 x 4135-0. Emol.: R\$0,00, TFI: R\$0,00, Total: R\$0,00. Selo de consulta: CFU/042143, Código de segurança do selo de consulta: 2599-6629-2696-5691. Dou fé. Belo Horizonte, 23/08/2018. [MAL/RSH/JSS/RAQ]. O Oficial: *Renata Maria Sabo*

AV.57 -30214- EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Conforme Certidão datada de 10/12/2018, assinada eletronicamente, comprobatória do ajuizamento do Cumprimento de Sentença, consta a distribuição da ação nº 6030745-24.2015.8.13.0024, no dia 06/05/2015, para
Continua no verso -

2º Ofício de Registro de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.cring.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P@g. 14



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 21



Mat. 30214 - continuação

com a CENTRASE Cível de Belo Horizonte - Central de Cumprimento de Sentença, em que é exequente: GOULART E COLEPICOLA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 03.688.091/0001-98; e executada: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87. Tendo sido atribuído à causa o valor de R\$97.259,33. Fica consignada, para conhecimento de terceiros, a existência da referida ação. Protocolo nº 380106 de 12/12/2018. Código DAP: 1 x 4135-0, Emol.: R\$15,50, TFC: R\$4,87, Total: R\$20,37. Selo de consulta: CMT/015809, Código de segurança do selo de consulta: 5064-6453-9373-9512. Dou fé. Belo Horizonte, 28/12/2018. [ASS/JSS]. O Oficial Interino: *Faustino*

R.58 -30214- PENHORA - Conforme Termo de penhora c/depósito datado de 10/10/2019, extraído do processo Pje nº 6071233-21.2015.8.13.0024, ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo da 4ª Vara Cível Especializada em Execução Extrajudicial - Justiça de 1ª Instância da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é exequente: GOULART E COLEPICOLA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 03.688.091/0001-98, e executada: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, foi determinado a **PENHORA do imóvel desta matrícula**, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizado em fevereiro de 2016, que correspondia a R\$243.025,74. Foi nomeada depositária SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87. Protocolo nº 387850 de 16/10/2019. Código DAP: 1 x 4527-8, 5 x 8101-8, Emol.: R\$78,79, TFC: R\$24,60, Total: R\$103,39. Selo de consulta: DDR/54070, Código de segurança do selo de consulta: 8725-8891-0162-1743. Dou fé. Belo Horizonte, 29/10/2019. [JGC/JSS/ASS]. O Oficial Interino: *Dalvo*

R.59 -30214- PENHORA - Conforme Termo de Penhora datado de 03/07/2020, extraído do processo nº 6030745-24.2015.8.13.0024, ação de Execução Cumprimento de Sentença, em trâmite perante a CENTRASE - Central de Cumprimento de Sentença da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é autor: GOULART E COLEPICOLA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 03.688.091/0001-98, e réu: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, foi determinado a **PENHORA do imóvel desta**

Continua na ficha N°. 13



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220123990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P. 15



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 2



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

25/26

Oficial Interino: Paulo Emílio Caldeira



Pedido Certidão Nº 22/1842

Mat. 30214 - continuação:

Ficha 13

matricula, de propriedade de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES, CNPJ nº 17.180.985/0001-87, pelo valor da dívida atualizada até 31/05/2019, que correspondia a R\$185.501,36. Foi nomeado depositário Fabiano Cordeiro Cozzi, portador da identidade profissional nº 68.008 OAB/MG. Protocolo nº 393421 de 17/07/2020. Código DAP: 1 x 4527-8, 5 x 8101-8, Emol.: R\$81,39, TFJ: R\$25,39, Total: R\$106,78. Selo de consulta: DWW/50386, Código de segurança do selo de consulta: 2930-5876-6710-3683. Dou fé. Belo Horizonte, 29/07/2020. [OPJ/RAQ/RSH].
O Oficial Interino: *Paulo Emílio Caldeira*

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica matricula nº 30214, Livro 2 - Registro Geral deste serviço, extraída por meio de reprográfico nos termos do Art.19. § 1º da Lei 6.015 de 1973 e Art. 1º da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original contendo 26 páginas numeradas e rubricadas. Código DAP 1X (8401-2), Emolumento: R\$25,01 - TFJ: R\$8,83 - Total: R\$33,84. Dou fé. Belo Horizonte, 26 de Janeiro de 2022, 09:30 h.

Oficial Interino, **Paulo Emílio Caldeira**
(assinada digitalmente)

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA

2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - RG

SELO DE CONSULTA: F1W0690

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 598.998.7124.9967

Pedido Certidão Nº 22/1842 - de 25/01/2022

Quantidade de atos praticados: 001 - Data 29/01/2022

Assin(ã) Protocolada por: Paulo Emílio Caldeira - Oficial Interino

EMOL.: R\$25,01 - TFJ: R\$8,83
Valor final: R\$33,84 - ISS: R\$5,00



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

2º Ofício de Registro de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRM/MG www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125990477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - P.º 16



Número do documento: 23111613340703200010111067379

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 2:



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do CRI/MG: www.crimg.com.br. Código de validação: MG20220125900477590



Número do documento: 23092111232863300009976460573
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232863300009976460573>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980376404 - Pág. 17



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 2:

- **ANEXO III**
PESQUISA DE MERCADO

Rua Santa Rita Durão, 321 | cj. 301 | Funchalinho | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:20

Num. 9980402552 - Pág. 1



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 2

Amostra 01			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRACAO (31) 99434-4765
Site:	https://www.inovaplataforma.com.br/propriedades/terreno-3371118-3575756		
Localização:	Rua Januária - Centro, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m²):	370,00	Valor (R\$)	1.180.000,00
Descrição:	Lote / Terreno - venda em Belo Horizonte Com Informação básica, Zonamento OM-3 - Ocupação Moderada - APROVEITE ESTA OPORTUNIDADE! LIGUE AGORA MESMO E AGENDE SUA VISITA. Contato imobiliária: JRC239864.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - P[®]g. 2



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 29

Amostra 02			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Usuário Newcore (11) 95819-6257
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.1333333,-47.9166667,15z		
Localização:	Rua da Bahia, 1350 - Lourdes, Belo Horizonte		
Área Privativa (m²):	530,00	Valor (R\$)	4.499.900,00
Descrição:	Lote em Rua da Bahia - Lourdes - Belo Horizonte/MG Lote a venda em Rua da Bahia - Lourdes - Belo Horizonte/MG Lote 600m² na rua da Bahia - Lourdes Lote 001 Quadra 029 Forma retangular com 8,45m em segmento retilíneo de frente para rua Timbiras, 13,60m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com parte do lote 8,45m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote Né002y da quarter² o 029, e a de 114,92m. Venha conhecer o bairro Lourdes, em Belo Horizonte! O bairro Lourdes é um dos mais antigos e tradicionais da cidade, com mais de 100 anos de história. É um bairro rico em cultura, com muitas atrações para todos os gostos. Você pode desfrutar de um delicioso café da manhã em um dos muitos restaurantes típicos da região, ou aproveitar as lojas de antiguidades e artesanato para encontrar peças únicas. Você também pode visitar o Parque Municipal, que oferece um lindo cenário para caminhadas e piqueniques. O bairro Lourdes também conta com uma grande variedade de serviços, como farmácias, bancos, supermercados, lojas de roupas, entre outros. Além disso, o bairro é servido por diversas linhas de ônibus e tem fácil acesso ao centro da cidade.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 3



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 21

Amostra 03			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Antares Corretora de Imóveis Ltda (31) 98430-5822
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.9166667,-43.9333333,15z		
Localização:	Rua dos Guajajaras, 1171 - Lourdes, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m²):	1.150,00	Valor (R\$)	8.000.000,00
Descrição:	Terreno - venda, 1150 m² por R\$ 8.000.000,00 - Lourdes - Belo Horizonte/MG Terreno - venda - Lourdes - 1.152m2 Excelente localização - 24 m de frente. Zoneamento ZHIP		
			

Amostra 04			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	GN IMOVEIS (31) 3282-0222
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.9166667,-43.9333333,15z		
Localização:	Rua dos Aimorés - Centro, Belo Horizonte		
Área Privativa (m²):	600,00	Valor (R\$)	5.500.000,00
Descrição:	Lote - venda, Centro - Belo Horizonte/MG Área de 600 m² frente 20 m fundos 30 m geometria retangular, plano, murado em excelente localização!		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 4



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 2

Amostra 05			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Alianza Imóveis Ltda (31) 97153-4131
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.9155556,-47.9155556,15z		
Localização:	Rua Antônio de Albuquerque, nº. 1595 - Lourdes		
Área Privativa (m²):	154,00	Valor (R\$)	900.000,00
Descrição:	Belo Horizonte - Loteamento/Condomínio - Lourdes Lote em excelente localização, quase esquina com Av. Contorno. Conta com Projeto Aprovado para Edifício Comercial de 300 m²		
			

Amostra 06			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Imoveis Ativa (31) 98466-9293
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.9155556,-47.9155556,15z		
Localização:	Rua Padre Marinho, nº. 60 - Funcionários		
Área Privativa (m²):	600,00	Valor (R\$)	6.000.000,00
Descrição:	Terreno - venda, 600 m² por R\$ 6.000.000,00 - Funcionários - Belo Horizonte/MG Lote ideal para construção de prédio de apartamentos ou economia mista. 15X40 ZCBH (oportunidade). Atualmente tem uma empresa de estacionamento alugando o imóvel com faturamento líquido médio de 38mil mensais. -		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 5



Número do documento: 23111613340703200010111067379
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340703200010111067379>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989360 - Pág. 21

Amostra 07			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	MIRIAN DAYRELL IMOVEIS (31) 98294-2049
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.915113,-47.932222,15z		
Localização:	Rua Piauí, 53 - Funcionários, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m²):	600,00	Valor (R\$)	3.000.000,00
Descrição:	Lote - venda no bairro Funcionários Lote, ótima localização, lote com 600 m² sendo 10 m² de frente, e 60 m² de fundos. Zoneamento zcbh 2.7 de aproveitamento. Excelente para clínicas, escritórios ou estacionamento, existe uma casa velha no lote, este lote possui altura máxima para novas edificações de 48 m.		
			

Amostra 08			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Lacerda Imóveis (31) 97213-7681
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.915113,-47.932222,15z		
Localização:	Rua Pium-º, 512 - Funcionários, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m²):	1.127,00	Valor (R\$)	6.000.000,00
Descrição:	Lote para Venda em Belo Horizonte, Cruzeiro Lote, Terreno, Área total de 1.127,83m² - venda Excelente terreno localizado na rua Pium-º, ponto nobre e comercial, no terreno tem uma casa e um galpão. Ótima localização e perto de todo tipo de comércio, restaurantes, salões de beleza, padarias, shopping, igrejas e colégios.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 6



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 1

Amostra 09			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Arcuri Imóveis (31) 3370-0990
Site:	https://pje.tjmg.jus.br/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721		
Localização:	Rua Manoel Couto, nº. 565 - Cidade Jardim		
Área Privativa (m²):	1.566,00	Valor (R\$)	2.400.000,00
Descrição:	Código: 9811 Arcuri Imóveis - Código: 9811 Lote 1566 m² Cidade Jardim (BH) - Venda Excelente lote na Rua Manoel Couto; Cidade Jardim com 1566 m² - Frente: 27,5 metros; - Ideal para construir residência ou comercial de 2 pavimentos; - Hum quarteirão da Av. Raja Gabaglia; pronto para construção.		



Amostra 10			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Arcuri Imóveis (31) 3370-0990
Site:	https://pje.tjmg.jus.br/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721		
Localização:	Av. do Contorno, nº. 7347 - Lourdes		
Área Privativa (m²):	265,00	Valor (R\$)	1.850.000,00
Descrição:	Excelente imóvel no Lourdes ! Ponto comercial excelente ! Na Avenida do Contorno !! 1º piso: Loja de frente com aproximadamente 160 m² banho , cozinha. Área externa com aproximadamente 40 m² 2º piso: sala piso em taco, 03 quartos piso em taco, Área externa com aproximadamente 100 m²		





Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 7



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 2

Amostra 11			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	EPOCA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME (31) 99444-4590
Site:	Definido por meio de uma planilha de cálculo, a ser anexada ao processo.		
Localização:	Rua Londrina, 215 - Santa Efig, nia		
Área Privativa (m²):	19.994,00	Valor (R\$)	7.500.000,00
Descrição:	Terreno - venda, 19994 m² por R\$ 7.500.000,00 - Santa Efig, nia - Belo Horizonte/MG "OPORTUNIDADE ÚNICA" Terreno no bairro Santa Efig, nia na divisa com Paraíso, com aproximadamente 20.000m² a 4,1km da Praça da Savassi. Mda R\$635,00. Entorno totalmente urbanizado e habitado. Nas imediações, vias de acesso, supermercados, padarias, sacolões, ônibus, escolas, posto de saúde. Terreno com água e luz.		
			

Amostra 12			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Roberto Monteiro Imóveis (31) 99756-7702
Site:	Definido por meio de uma planilha de cálculo, a ser anexada ao processo.		
Localização:	Rua Professor Otto Cirne - Vila Paris, Belo Horizonte		
Área Privativa (m²):	3.456,00	Valor (R\$)	4.000.000,00
Descrição:	Luxemburgo, BH- 3.456 m² Terreno em área localizada no Bairro Vila Paris, próximo ao Mosteiro. Ideal para investidores e construtoras residenciais. -		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 3

Amostra 13			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	R C Nunes vendas (31) 97146-6172
Site:	https://www.zillow.com/pt-br/brasil/terreno/ ↑ Idioma 31111613340722500010111067727		
Localização:	Rua Engenheiro Senna Freire, 1 - S²o Bento, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m²):	8.013,00	Valor (R\$)	5.500.000,00
Descrição:	Terreno - venda no S²o Bento Incrível área com aproximadamente 8012m² no coração do bairro S²o Bento para venda. Área com acesso privilegiado às principais vias da região, fácil acesso à avenida Raja Gabaglia em um dos melhores pontos da região. Entre em contato com nossos corretores e venha conhecer essa grande oportunidade de negócio! *Área com aproximadamente 8012m² - 30% plano e restante com relevo - Acesso pela rua Engenheiro Senna Freire e pela Rua de acesso 4 (aos fundos). - Condições e especificações de venda com nossos corretores.		
			

Amostra 14			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Bem-O-Vendo Negócios Imobiliários (31) 3500-6900
Site:	https://www.zillow.com/pt-br/brasil/terreno/ ↑ Idioma 31111613340722500010111067727		
Localização:	Av. Senador José Augusto, 111 - Buritis		
Área Privativa (m²):	2.745,00	Valor (R\$)	1.700.000,00
Descrição:	Excelente Lote 2.744 m² - Venda no Buritis Oportunidade Única Lote Excelente Lote 2.744 m² com: - Área da frente de 45 m. - Área do fundo 47,16m² - 59,43m² Lado Direito - 56,40m² Lado Esquerdo		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 9



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 4

Amostra 15			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	RC Nunes vendas (31) 97146-6172
Site:	Rua Jornalista Djalma Andrade, 1670 - Belvedere, Belo Horizonte - MG		
Localização:	Rua Jornalista Djalma Andrade, 1670 - Belvedere, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m²):	2.065,00	Valor (R\$)	6.000.000,00
Descrição:	Terreno - venda, Belvedere - Belo Horizonte/MG Lote/Terreno - Venda, 2065,00 m² no Bairro Belvedere. Localizado entre Av. Professor Cristóvão dos Santos e Av. Dr. Marco Paulo Simon Jardim no melhor ponto do Bairro Belvedere com uma vista espetacular. Lote com 2065,00 m² praticamente plano. Frente: 87m. Contém um projeto aprovado para uma casa de 1.500 m² Os valores de venda e dos encargos (IPTU/condomínio etc.) exibidos poderão sofrer mudanças e aumentos sem prévio aviso. O valor de venda deverá ser confirmado no nosso setor comercial; os encargos no prédio/condomínio e o IPTU na Prefeitura.		
			

Amostra 16			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Casa Gomes Imóveis (31) 97179-4723
Site:	Rua José Teófilo Marques, 150 - Buritis, Belo Horizonte		
Localização:	Rua José Teófilo Marques, 150 - Buritis, Belo Horizonte		
Área Privativa (m²):	2.250,00	Valor (R\$)	3.250.000,00
Descrição:	Lote/Terreno para venda com 2250 metros quadrados em Buritis - Belo Horizonte - MG O lote/terreno no bairro Buritis possui 2250 metros quadrados. Lote plano em melhor localização do bairro Buritis. Local nobre. Ambiente fino. Próximo ao comércio em geral, academias, bares, escolas, faculdades, fácil acesso e várias linhas de ônibus. Oportunidade de investimento! Construtores. Locais de interesse próximo ao imóvel: - Condomínio E covita - Condomínio Vivere - Supermercados BH - Super Nosso - Pizza Hut Buritis - Academia Contorno do corpo - Padaria Trigopane - EABH Escola Americana de Belo Horizonte - Avenida Mário Werneck		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 10



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 5

Amostra 17			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	RC Nunes vendas (31) 97146-6172
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.9111111,-47.9111111,15z ↑ ID: 63311		

Amostra 18			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	BH Brokers (31) 99586-3145
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.9111111,-47.9111111,15z		
Localização:	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 1490 - Carlos Prates, Belo Horizonte		
Área Privativa (m²):	3.700,00	Valor (R\$)	9.000.000,00
Descrição:	BELO HORIZONTE - Terreno Padrão - Carlos Prates Terreno de 3.700 m² na região do Carlos Prates em excelente localização Zona Homogênea/Zona Uso: NO245 / ZA Classificação/Padrão acabamento: GP1 / P2 12 lotes totalizando 3.700 m²		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 11



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 6

Amostra 19			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	GHX Imóveis (31) 99255-1100
Site:	https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721		
Localização:	Rua Jacu, 2186 - Floresta, Belo Horizonte		
Área Privativa (m²):	680,00	Valor (R\$)	1.650.000,00
Descrição:	Lote - venda no Bairro Floresta de frente para Rua Jacu e Rua S 2 o J uli 2 o (02 frentes) com 680 m² Lotes 13 e 14 quarteir 2 o 72, próximo @Universidade Estácio de S @ Sendo: Frente 24 metros para Rua Jacu e frente de 26 metros para Rua S 2 o J uli 2 o. OBS: Terreno pela informação 2 o básica com 600 M2. 24 M frente - Zoneamento OP - 1 Ocupação 2 o Preferencial - 1. Cota Altimétrica 811 M, altura máxima 23 M.		
			

Amostra 20			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Aleixo Im/veis (31) 97400-1155
Site:	https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721		
Localiza'2 o:	Rua Medusa, 15 - Santa L8cia, Belo Horizonte - MG		
Área Privativa (m2):	3.500,00	Valor (R\$)	14.000.000,00
Descri'2 o:	Lote de 300m Excelente localiza'2 o Bom para lojas e com1rcios em geral.		
			



N²mero do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - P²g. 12



N²mero do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - P²g. 7

Amostra 21			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Twa Investimentos (31) 99627-7543
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.911111,-47.911111,15z		
Localização:	Rua Abel Araújo, 670 - S² o Bento		
Área Privativa (m²):	2.700,00	Valor (R\$)	7.200.000,00
Descrição:	Lote à venda, 7.200.000,00 no bairro S² o Bento - Belo Horizonte Excelente área com 2700 m² de área à venda no Bairro S² o Bento. Área composta com seis lotes, medindo 450 m² cada lote. Sendo três lotes com acesso pela rua Yvon Magalhães Pinto, os outros três com acesso pela rua Abel Araújo. Proprietário se interessa vender os seis lotes juntos. *Valores, características e condições sujeitos a alteração sem aviso prévio. As imagens acima podem se tratar de imagens reais do condomínio e da unidade à venda, ou da unidade decorada, ou se tratarem de perspectivas ilustrativas que podem sofrer alterações. A decoração, o mobiliário, os equipamentos, bem como alguns acabamentos nas unidades, podem não fazer parte do imóvel.		
			

Amostra 22			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Anuar Donato (31) 3280-8000
Site:	https://www.google.com/maps/@-19.911111,-47.911111,15z		
Localiza ^{ção} :	Rua J o ^{ão} Camilo de Oliveira Torres, nº. 498 - Mangabeiras		
Área Privativa (m ²):	1.535,00	Valor (R\$)	2.900.000,00
Descri ^{ção} :	S^{ão} 2 lotes com 1535,00m² no total. Um dos lotes com 680m² e o outro com 855m² com servid^{ão} entre eles. Ligeiro aclive, formato trapezoidal tendo aproximadamente 43 m de frente e 53 m de lado. Rua tranquila, sem saída, vista deslumbrante para a cidade. Possui projeto do arquiteto Mario Caetano tramitando na prefeitura em fase adiantado. Projeto com casa de 550m² de lazer com l^o minas de água na frente e piscina, espaço gourmet.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 13



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 8

Amostra 23			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Porto Real NetIm/veis (31) 3048-3099
Site:	Rua Herval, nº. 692 - Serra		
Localiza'2 o:	Rua Herval, nº. 692 - Serra		
Área Privativa (m²):	1.200,00	Valor (R\$)	1.790.000,00
Descri'2 o:	LOTE EM REGIÃO RESIDENCIAL COM AMPLA FRENTE. PROP. ACEITA PERMUTA NO LOCAL S² o dois lotes unificados 30 mts de frente Active no lote que faz divisa no fundo Área total de 1.200 m2		
			

Amostra 24			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Porto Real NetIm/veis (31) 3048-3099
Site:	Rua N°sio Batista de Oliveira 562 - S² o Lucas		
Localiza² o:	Rua N°sio Batista de Oliveira 562 - S² o Lucas		
Área Privativa (m²):	1.187,00	Valor (R\$)	1.650.000,00
Descri² o:	Descri² o do im/vel:Lote com 1187 m² de esquina. 42 m² de frente.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 14



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 9

Amostra 25			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Filizola Cardoso Negócios Imobiliários Ltda (31) 3568-9941
Site:	RUA DOS GOITACAZES, 1821 - BARRO PRETO		
Localização:	Rua dos Goitacazes, 1821 - Barro Preto		
Área Privativa (m²):	805,00	Valor (R\$)	6.170.000,00
Descrição:	Ótimo terreno com 805m², Bairro Barro Preto!! Frente para 2 ruas, o terreno tem uma localização estratégica, com fácil acesso as principais vias do bairro, como Via Expressa, Avenida Augusto de Lima, Avenida do Contorno e Avenida Amazonas. Próximo, vários tipos de comércio, hospitais, bancos, restaurantes, farmácias e linhas de ônibus. Com uma topografia com um leve declive o terreno é ideal para construção de prédios comerciais ou residenciais, galpões ou para sede de empresas.		
			

Amostra 26			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	CIDADE IMÓVEIS LTDA ME (31) 3292-6126
Site:	RUA PARACATU, Nº. 548 - BARRO PRETO		
Localização:	Rua Paracatu, nº. 548 - Barro Preto		
Área Privativa (m²):	348,00	Valor (R\$)	2.400.000,00
Descrição:	Lote com 348 m² de área total.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

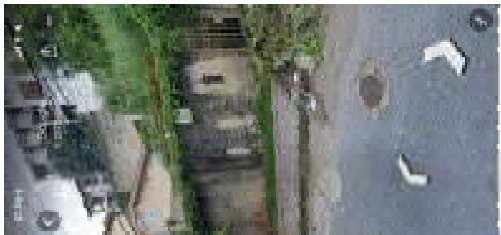
Num. 9980402552 - Pág. 15



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 11

Amostra 27			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	CARLOS IMOVEIS LTDA
Site:	https://www.google.com/maps/@-23.553078,-46.511111,15z		
Localiza'2 o:	Rua dos Tupis, 1730 - Barro Preto		
Área Privativa (m²):	1.073,00	Valor (R\$)	6.800.000,00
Descri'2 o:	Oportunidade excelente localiza'2 o com frente para Av. Do Contorno! Terreno com aprox. 1073 m² Topografia plana. Área construída de aprox. 607 m² Sendo 02 galpões.		
			

Amostra 28			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Im/vel:	Terreno	Fonte:	Marcelo
Site:	https://www.google.com/maps/@-23.553078,-46.511111,15z 33.064766,-53.016337		
Localiza'2 o:	Rua Oti Costa Laje, 221 - S2 o Bento		
Área Privativa (m²):	540,00	Valor (R\$)	1.550.000,00
Descri'2 o:	Lote Murado 540 M Bairro S2 o Bento Rua Oti Costa laje 1 quarteir2 o da Raja Gabaglia		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 16



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 1

Amostra 29			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Comprar Imóveis Imobiliária
Site:	Rua Engenheiro Zoroastro Torres, 275 - Santo Antônio		
Localização:	Rua Engenheiro Zoroastro Torres, 275 - Santo Antônio		
Área Privativa (m²):	640,00	Valor (R\$)	1.700.000,00
Descrição:	Excelente lote próximo a Av. Prudente de Moraes, localizado no melhor ponto do bairro Santo Antônio, lote murado, com active.		
			

Amostra 30			
Data:	30/08/2023	Pesquisado por:	Isabel Menicucci
Tipo de Imóvel:	Terreno	Fonte:	Twa Investimentos
Site:	Rua dos Corrales, 271 - Sion		
Localização:	Rua dos Corrales, 271 - Sion		
Área Privativa (m²):	578,00	Valor (R\$)	3.999.000,00
Descrição:	Terreno com área de 578,20m² sendo 18,5 metros de frente, topografia em declive com saída para a rua Engenheiro Caetano Lopes, zoneamento OM-3.		
			



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 17



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 1:

- ANEXO IV
PLANILHA DE CÁLCULO DE ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Rua Santa Rita Durão, 321 | cj. 301 | Funcionários CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 18



Número do documento: 23111613340722500010111067727
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 19

Amostra

Nº Am.	VU	AT	LOC	TOPOGRAFIA	TESTADA	ZN	VALOR VENAL
1	3.189,19	370,00	1	[x]Semi plana	10,00	OM	1.180.000,00
2	8.490,38	530,00	3	[x]Semi plana	25,00	OP	4.499.900,00
3	6.956,52	1.150,00	2	[x]Semi plana	24,00	OP	8.000.000,00
4	9.166,67	600,00	3	[]Acidentada	20,00	OP	5.500.000,00
5	5.844,16	154,00	3	[]Acidentada	10,00	OP	900.000,00
6	10.000,00	600,00	3	[x]Semi plana	15,00	OP	6.000.000,00
7	5.000,00	600,00	2	[]Acidentada	10,00	OP	3.000.000,00
8	5.323,87	1.127,00	2	[]Acidentada	10,00	OP	6.000.000,00
9	1.532,57	1.566,00	1	[]Acidentada	25,00	PA	2.400.000,00
10	6.981,13	265,00	3	[]Acidentada	12,50	CR	1.850.000,00
11	375,11	19.994,00	1	[]Acidentada	20,00	PA	7.500.000,00
12	1.157,41	3.456,00	1	[]Acidentada	50,00	OM	4.000.000,00
13	686,38	8.013,00	1	[]Acidentada	185,00	PA	5.500.000,00
14	619,31	2.745,00	1	[]Acidentada	45,00	PA	1.700.000,00
15	2.905,57	2.065,00	2	[]Acidentada	87,00	PA	6.000.000,00
16	1.444,44	2.250,00	1	[]Acidentada	85,00	OM	3.250.000,00
17	1.053,12	4.273,00	2	[]Acidentada	24,00	CR	4.500.000,00
18	2.432,43	3.700,00	2	[x]Semi plana	130,00	CR	9.000.000,00
19	2.426,47	680,00	1	[x]Semi plana	14,00	OP	1.650.000,00
20	4.000,00	3.500,00	1	[x]Semi plana	40,00	OM	14.000.000,00
21	2.666,67	2.700,00	1	[]Acidentada	15,00	OM	7.200.000,00
22	1.889,25	1.535,00	1	[]Acidentada	43,00	PA	2.900.000,00
23	1.491,67	1.200,00	1	[]Acidentada	30,00	OM	1.790.000,00
24	1.390,06	1.187,00	1	[]Acidentada	42,00	OM	1.650.000,00
25	7.664,60	805,00	3	[]Acidentada	20,00	OP	6.170.000,00
26	6.896,55	348,00	3	[x]Semi plana	12,00	OP	2.400.000,00
27	6.337,37	1.073,00	3	[x]Semi plana	25,00	OP	6.800.000,00
28	2.870,37	540,00	1	[]Acidentada	20,00	OM	1.550.000,00
29	2.656,25	640,00	1	[]Acidentada	15,00	OM	1.700.000,00
30	6.918,69	578,00	2	[]Acidentada	18,50	OM	3.999.000,00

Nº Am.	Endereço
1	Rua Januária - Centro, Belo Horizonte - MG
2	Rua da Bahia, 1350 - Lourdes, Belo Horizonte
3	Rua dos Guajajaras, 1171 - Lourdes, Belo Horizonte - MG
4	Rua dos Aimorés - Centro, Belo Horizonte
5	Rua Antônio de Albuquerque, nº. 1595 - Lourdes
6	Rua Padre Marinho, nº. 60 - Funcionários
7	Rua Piau, 53 - Funcionários, Belo Horizonte - MG
8	Rua Pium, 512 - Funcionários, Belo Horizonte - MG
9	Rua Manoel Couto, nº. 565 - Cidade Jardim
10	Av. do Contorno, nº. 7347 - Lourdes
11	Rua Londrina, 215 - Santa Efigênia
12	Rua Professor Otto Cirne - Vila Paris, Belo Horizonte
13	Rua Engenheiro Senna Freire, 1 - S²o Bento, Belo Horizonte - MG
14	Av. Senador José Augusto, 111 - Buritis
15	Rua Jomalista Djalma Andrade, 1670 - Belvedere, Belo Horizonte - MG
16	Rua José Teófilo Marques, 150 - Buritis, Belo Horizonte

1

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 15



Número do documento: 23111613340722500010111067727
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 14

Nº Am.	Endereço
17	Avenida Dom Pedro I, 2684 - Planalto, Belo Horizonte - MG
18	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 1490 - Carlos Prates, Belo Horizonte
19	Rua Jacu, 2186 - Floresta, Belo Horizonte
20	Rua Medusa, 15 - Santa Lígia, Belo Horizonte - MG
21	Rua Abel Araújo, 670 - S²o Bento
22	Rua João Camilo de Oliveira Torres, nº. 498 - Mangabeiras
23	Rua Herval, nº. 692 - Serra
24	Rua N²sio Batista de Oliveira 562 - S²o Lucas
25	Rua dos Goitacazes, 1821 - Barro Preto
26o	Rua Paracatu, nº. 548 - Barro Preto
27o	Rua dos Tupis, 1730 - Barro Preto
28	Rua Oti Costa Laje, 221 - S²o Bento
29	Rua Engenheiro Zoroastro Torres, 275 - Santo Antônio
30	Rua dos Correias, 271 - Sion

Nº Am.	FONTE
1	"INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO(31) 99434-4765"
2	"Usuário Newcore(11) 95819-6257"
3	"Antares Corretora de Imóveis Ltda(31) 98430-5822"
4	"GN IMOVEIS(31) 3282-0222"
5	"Alianza Imóveis Ltda(31) 97153-4131"
6o	"Imoveis Ativa(31) 98466-9293"
7	"MIRIAN DAYRELL IMOVEIS (31) 98294-2049"
8	"Lacerda Imóveis(31) 97213-7681"
9	"Arcuri Imóveis(31) 3370-0990"
10	"Arcuri Imóveis(31) 3370-0990"
11o	"EPOCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME(31) 99444-4590"
12	"Roberto Monteiro Imóveis (31) 99756-7702"
13	"RC Nunes vendas(31) 97146-6172"
14	"Beltr²o Neto Negócios Imobiliários(31) 3500-6900"
15	"RC Nunes vendas(31) 97146-6172"
16	"Casa Gomes Imóveis(31) 97179-4723"
17	"RC Nunes vendas(31) 97146-6172"
18	"BH Brokers(31) 99586-3145"
19	"GHX Imóveis(31) 99255-1100"
20	"Aleixo Imóveis(31) 97400-1155"
21	"Twa Investimentos(31) 99627-7543"
22	"Anuar Donato (31) 3280-8000"
23	"Porto Real NetImóveis(31) 3048-3099"
24	"Porto Real NetImóveis(31) 3048-3099"
25	"Filizola Cardoso Negócios Imobiliários Ltda(31) 3568-9941"
26o	"CIDADE IMOVEIS LTDA ME(31) 3292-6126"
27o	"CARLOS IMOVEIS LTDA(31) 3224-2400"
28	"Marcelohttps://www.olx.com.br/perfil/marcelo-f56081c3"
29	"Comprar Imóveis Imobiliária Ltda(31) 99204-9590"
30	"Twa Investimentos(31) 99627-7543"

Amostragens e variáveis marcadas com "i" e "o" não serão usadas nos cálculos

2

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 20



Número do documento: 23111613340722500010111067727
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 11

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

δVU : VALOR UNITÁRIO EM R\$/M². Equação:
[VALOR VENAL] / [AT]

Variáveis Independentes:

δAT : ÁREA DO TERRENO EM METROS QUADRADOS.

δLOC : CÓDIGO ALOCADO PARA LOCALIZAÇÃO E ACESSO.

$\delta TOPOGRAFIA$: DICTOMICA PARA TOPOGRAFIA DO ELEMENTO AMOSTRAL.
Opções: Semiplana / Acidentada

$\delta TESTADA$: TESTADA DO ELEMENTO AMOSTRAL EM METROS.

δZN : Zoneamento do terreno em questão, sendo: CR - Centralidade Regional; OM - Ocupação Moderada; OP - Ocupação Preferencial; PA - Preservação Ambiental.

Classificação:

CR = 1; OP = 2; PA = 3; OM = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 26
Nº de variáveis independentes : 5
Nº de graus de liberdade : 20
Desvio padrão da regressão : 773,3649

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VU	3721,43	2619,6908	70,39%
Exp(-AT)	5,0544x10 ⁻⁶⁹	2,5772x10 ⁻⁶⁸	509,90%
LOC	1,65	0,7971	48,20%
TOPOGRAFIA	0,23	0,4296	186,19%
1/TESTADA ^{1/3}	0,3438	0,0842	24,49%
1/ZN ^{1/2}	0,6362	0,1600	25,15%

Número mínimo de amostragens para 5 variáveis independentes: 24.

3

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

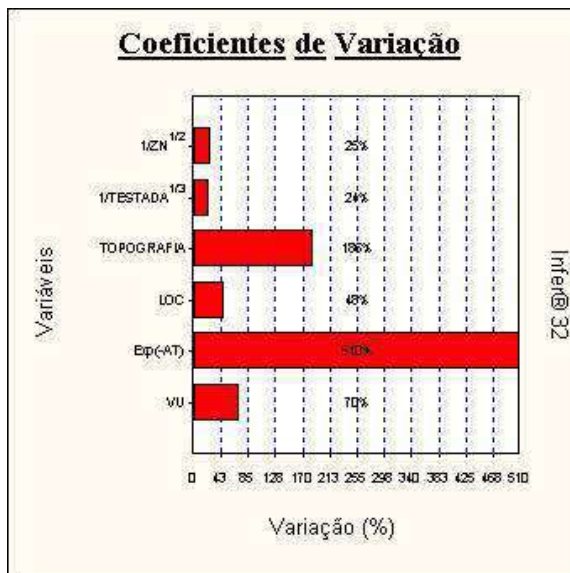
Num. 9980402552 - Pág. 21



Número do documento: 23111613340722500010111067727
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 11

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos

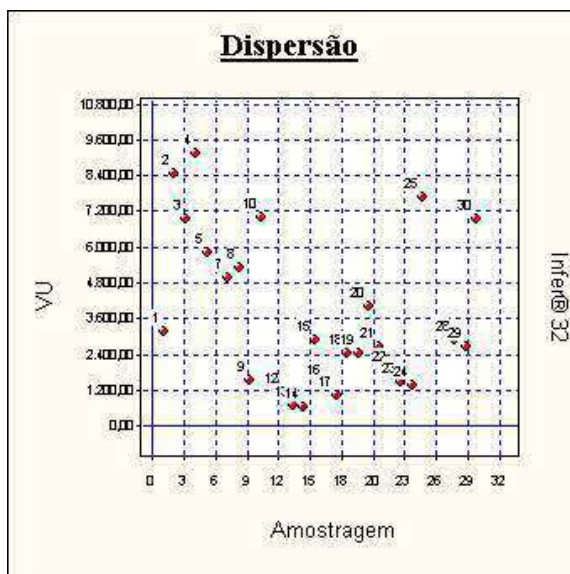


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VU.

4

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 22



Número do documento: 23111613340722500010111067727
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340722500010111067727
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114989708 - Pág. 1

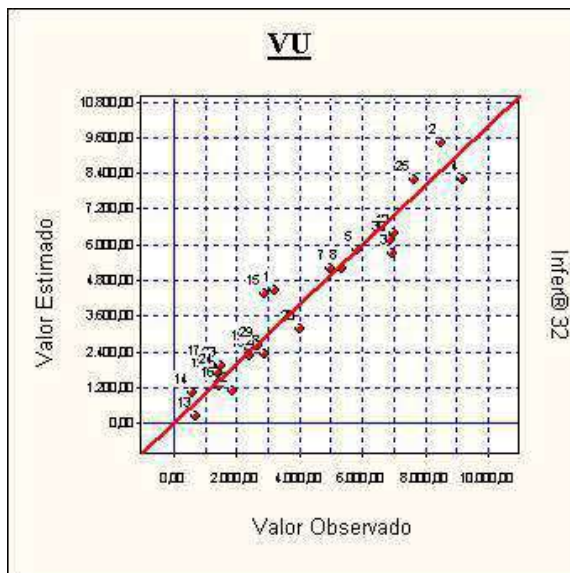
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.189,19	4.462,40	1.273,21	39,9226 %
2	8.490,38	9.414,98	924,60	10,8900 %
3	6.956,52	5.702,85	-1.253,67	-18,0215 %
4	9.166,67	8.191,44	-975,23	-10,6389 %
5	5.844,16	5.844,16	0,00	0,0000 %
7	5.000,00	5.172,48	172,48	3,4497 %
8	5.323,87	5.172,48	-151,39	-2,8435 %
9	1.532,57	1.505,53	-27,04	-1,7643 %
10	6.981,13	6.385,67	-595,46	-8,5295 %
12	1.157,41	1.571,00	413,59	35,7345 %
13	686,38	238,26	-448,12	-65,2868 %
14	619,31	1.042,37	423,06	68,3114 %
15	2.905,57	4.368,00	1.462,43	50,3321 %
16	1.444,44	1.236,06	-208,38	-14,4261 %
17	1.053,12	1.996,95	943,83	89,6222 %
18	2.432,43	2.285,27	-147,16	-6,0498 %
19	2.426,47	2.474,40	47,93	1,9754 %
20	4.000,00	3.155,08	-844,92	-21,1229 %
21	2.666,67	2.591,23	-75,44	-2,8291 %
22	1.889,25	1.075,04	-814,21	-43,0967 %
23	1.491,67	1.954,53	462,86	31,0296 %
24	1.390,06	1.694,64	304,58	21,9111 %
25	7.664,60	8.191,44	526,84	6,8737 %
28	2.870,37	2.309,02	-561,35	-19,5568 %
29	2.656,25	2.591,23	-65,02	-2,4480 %
30	6.918,69	6.130,64	-788,05	-11,3902 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostras.



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[VU] = -348,32 - 2,3407 \times 10^{70} \times \exp(-[AT]) + 3747,8 \times [LOC] + 1424,5 \times [TOPOGRAFIA] + 7611,4 [TESTADA]^{1/3} - 7789,0 [ZN]^{1/2}$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = -348,32 - 2,3407 \times 10^{70} \times \exp(-[AT]) + 3747,8 \times [LOC] + 1424,5 \times [TOPOGRAFIA] + 7611,4 [TESTADA]^{1/3} - 7789,0 [ZN]^{1/2}$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AT	b1 = $-2,3407 \times 10^{70}$	$6,6451 \times 10^{69}$	$-3,2214 \times 10^{70}$	$-1,4600 \times 10^{70}$
LOC	b2 = 3747,7941	281,1026	3375,2373	4120,3509
TOPOGRAFIA	b3 = 1424,5425	370,7151	933,2186	1915,8664
TESTADA	b4 = 7611,4105	1983,1561	4983,0528	10239,7681
ZN	b5 = -7789,0469	1310,2984	-9525,6388	-6052,4549

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9645
 Valor t calculado : 16,34
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,086 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9303
 Coeficiente r² ajustado : 0,9128

6

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
 Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 24



Número do documento: 23111613340736700010111039543
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340736700010111039543>
 Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114961524 - Pág. 1

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VU	AT	LOC	TOPOGRAFIA
VU	96757,1800	$5,3164 \times 10^8$	$7,6801 \times 10^{-64}$	$2,0364 \times 10^5$	27494,9900
AT	$1,3141 \times 10^{-67}$	$7,6801 \times 10^{-64}$	$1,7270 \times 10^{-134}$	$3,9424 \times 10^{-67}$	$2,0466 \times 10^{-161}$
LOC	43,0000	$2,0364 \times 10^5$	$3,9424 \times 10^{-67}$	87,0000	10,0000
TOPOGRAFIA	6,0000	27494,9900	$2,0466 \times 10^{-161}$	10,0000	6,0000
TESTADA	8,9400	35898,7155	$6,0998 \times 10^{-68}$	15,3105	2,0575
ZN	16,5436	64738,4257	$9,2925 \times 10^{-68}$	29,3991	4,1213

	TESTADA	ZN
VU	35898,7155	64738,4257
AT	$6,0998 \times 10^{-68}$	$9,2925 \times 10^{-68}$
LOC	15,3105	29,3991
TOPOGRAFIA	2,0575	4,1213
TESTADA	3,2512	5,7283
ZN	5,7283	11,1666

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,5960 \times 10^8$	5	$3,1921 \times 10^7$	53,37
Residual	$1,1961 \times 10^7$	20	$5,9809 \times 10^5$	
Total	$1,7156 \times 10^8$	25	$6,8627 \times 10^6$	

F Calculado : 53,37

F Tabelado : 3,482 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $7,0 \times 10^{-9}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	VU	AT	LOC	TOPOGRAFIA	TESTADA	ZN
VU	1,0000	0,1653	0,8356	0,1836	0,4767	0,3027
AT	0,1653	1,0000	0,3444	-0,1095	0,2914	0,0903
LOC	0,8356	0,3444	1,0000	0,0090	0,3129	0,6393
TOPOGRAFIA	0,1836	-0,1095	0,0090	1,0000	-0,0061	0,1766
TESTADA	0,4767	0,2914	0,3129	-0,0061	1,0000	0,1184
ZN	0,3027	0,0903	0,6393	0,1766	0,1184	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3253

7

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 25



Número do documento: 23111613340736700010111039543

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340736700010111039543>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114961524 - Pág. 2

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AT	b1	-3,900	0,09%	Sim
LOC	b2	19,31	$2,1 \times 10^{-12}\%$	Sim
TOPOGRAFIA	b3	3,957	0,08%	Sim
TESTADA	b4	4,144	0,05%	Sim
ZN	b5	-8,058	$1,0 \times 10^{-5}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na forma do modelo.
 Aceita-se a hipótese de ser diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t_{crítico} = 0,8600$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AT	b1	-3,522	0,11%
LOC	b2	13,33	$1,0 \times 10^{-9}\%$
TOPOGRAFIA	b3	3,843	0,05%
TESTADA	b4	3,838	0,05%
ZN	b5	-5,944	$4,1 \times 10^{-4}\%$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,2810 \times 10^{-16}$
 Momento central de 2ª ordem : $4,6007 \times 10^5$
 Momento central de 3ª ordem : $-8,5522 \times 10^7$
 Momento central de 4ª ordem : $-3,2893 \times 10^6$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2740	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica esquerda e platikúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1462,4346	-919,2139	4	15,38	-1151,0183
2	-919,2139	-375,9932	4	15,38	-456,5887
3	-375,9932	167,2274	9	34,62	-6,5494
4	167,2274	710,4481	4	15,38	453,3252
5	710,4481	1253,6688	5	19,23	935,2145

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:



Nº Am.	VU	Erro/Desvio Padrão (*)
6	10000,0000	0,1316
11	375,1100	-1,7215
26	6896,5500	-4,1894
27	6337,3700	-3,9795

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 6,019 (para o nível de significância de 0,10 %)

Não foi possível processar os dados deste item. Erro durante cálculos. Provavelmente os dados estão inconsistentes.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 14
 Número de elementos negativos . : 12
 Número de sequências : 14
 Média da distribuição de sinais : 13
 Desvio padrão : 2,550

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,2324

Limite superior .: -0,1704

Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese de aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

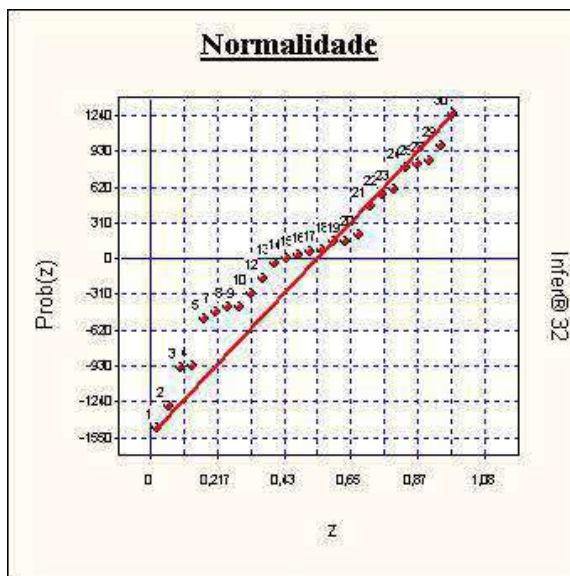
Valor z (calculado) : 0,3922

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7480
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,07

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,93

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

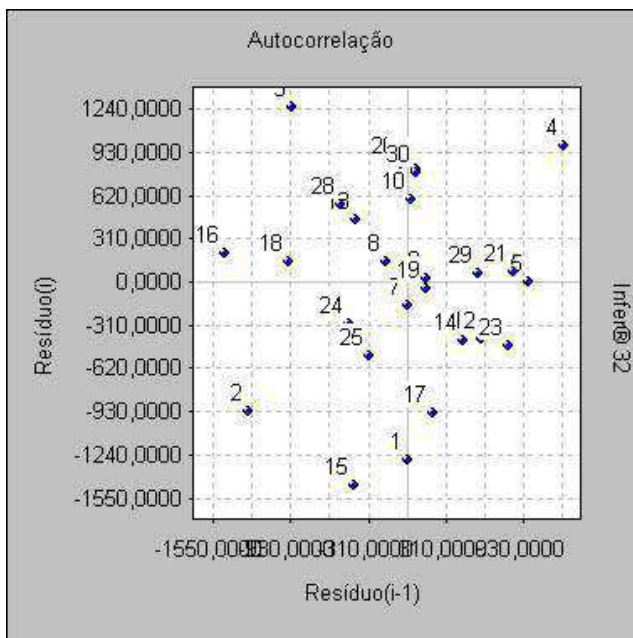
DU = 1,83 4-DU = 2,17

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.



Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Forma dos Valores

Variáveis independentes:

δAT = 3.275,00
 δLOC = 3
 δTOPOGRAFIA = Semiplana
 δTESTADA = 30,00
 δZN = OP

Já enchi as mamadeiras

Estima-se VU do Terreno = 9.261,50 R\$/m²

O modelo utilizado foi:

$$[VU] = -348,32 - 2,3407 \times 10^{70} \times \exp(-[AT]) + 3747,8 \times [LOC] + 1424,5 \times [TOPOGRAFIA] + 7611,4 \times [TESTADA]^{1/3} - 7789,0 \times [ZN]^{1/2}$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 8.616,64 R\$/m²

Máximo: 9.906,35 R\$/m²

O valor estimado não pode extrapolar mais do que 0,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 0,0% do limite amostral inferior.

11



Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente s^2 o: 619,31 e 9.166,67.

Para uma área de m^2 3275, teremos:

Valor venal obtido = R\$ 30.331.397,15

Valor venal mínimo = R\$ 28.219.501,77

Valor venal máximo = R\$ 32.443.292,53

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
AT	154,00	8.013,00	3.275,00	Dentro do intervalo	Aprovada
LOC	1	3	3	Dentro do intervalo	Aprovada
TOPOGRAFIA	Acidentada	Semiplana	Semiplana	Dentro do intervalo	Aprovada
TESTADA	10,00	185,00	30,00	Dentro do intervalo	Aprovada
ZN	CR	OM	OP	Dentro do intervalo	Aprovada

*Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, foi admitida uma variação de 100,0% até o limite amostral superior e de 50,0% até o limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
AT	6.185,38	9.261,50	9.261,50	Dentro do intervalo
LOC	1.765,91	9.261,50	9.261,50	Dentro do intervalo
TOPOGRAFIA	7.836,95	9.261,50	9.261,50	Dentro do intervalo
TESTADA	10.344,82	8.147,72	9.261,50	Dentro do intervalo
ZN	6.980,14	10.874,66	9.261,50	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
AT	Aprovada
LOC	Aprovada
TOPOGRAFIA	Aprovada
TESTADA	Aprovada
ZN	Aprovada

**Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, foi admitida uma variação de 15,0% até os limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

12

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 30



Número do documento: 23111613340736700010111039543

https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340736700010111039543

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114961524 - Pág. 7

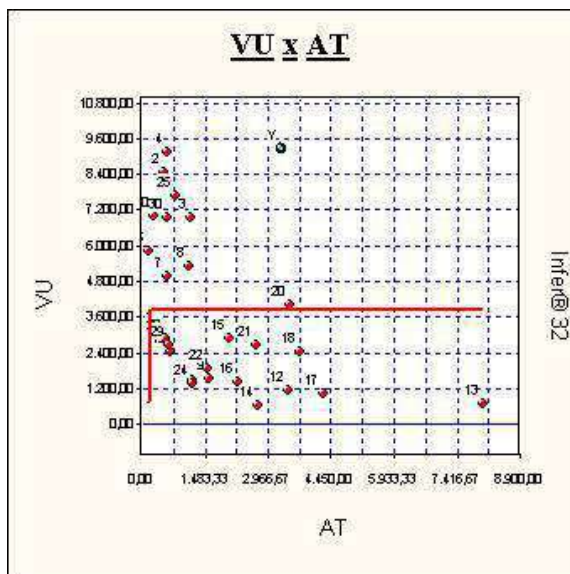
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
AT	9.216,98	9.306,01	89,03	0,96 %
LOC	8.759,98	9.763,01	1.003,04	10,83 %
TOPOGRAFIA	8.883,55	9.639,44	755,88	8,16 %
TESTADA	9.203,63	9.319,36	115,74	1,25 %
ZN	9.138,52	9.384,47	245,95	2,66 %
E(VU)	8.050,54	10.472,45	2.421,90	26,15 %
Valor estimado	8.616,64	9.906,35	1.289,71	13,93 %

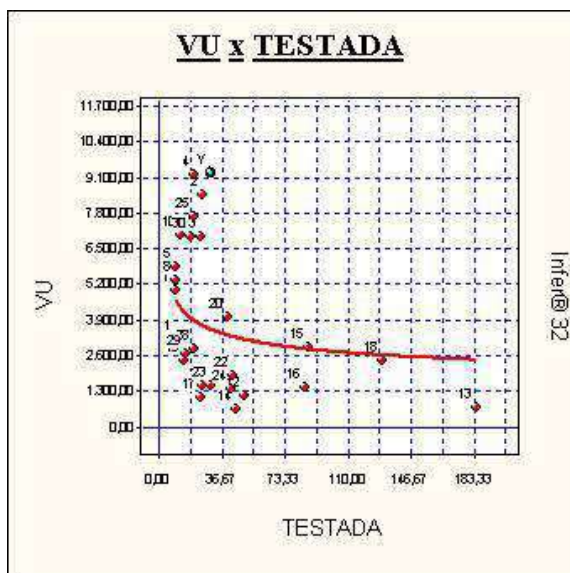
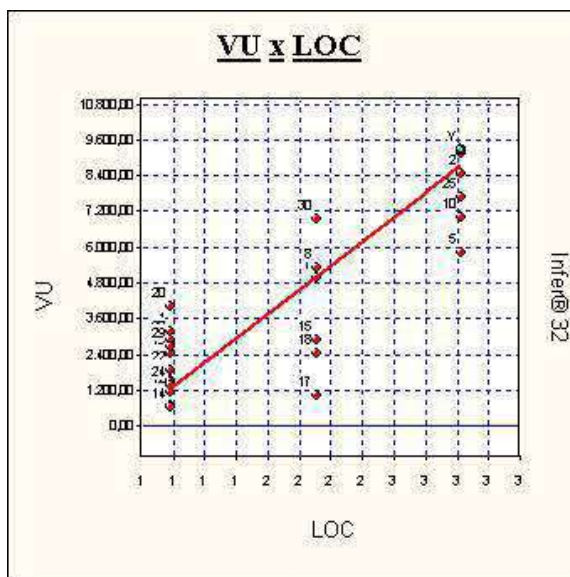
Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

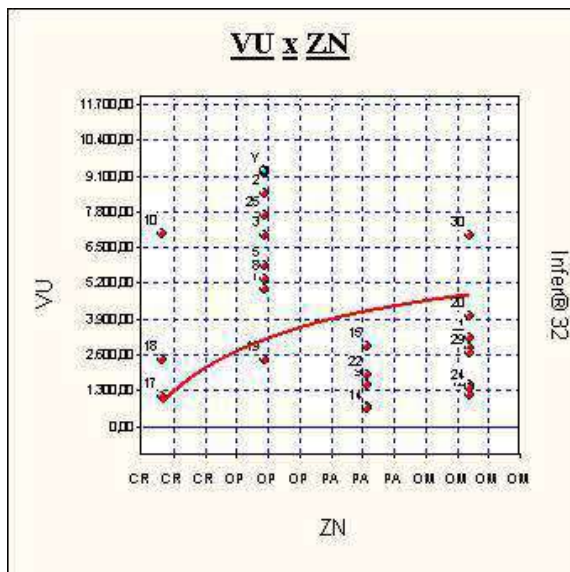
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

δ_{AT} = 157,2580
 δ_{LOC} = 1,6538
 $\delta_{TOPOGRAFIA}$ = 0,2307
 $\delta_{TESTADA}$ = 24,5982
 δ_{ZN} = 2,4699







- ANEXO V
PLANILHA DE CÉLCULO DAS BENFEITORIAS

Rua Santa Rita Durão, 321 | q. 301 | Funcionários CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 34



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 1

1 - ADMINISTRAÇÃO LOCAL/MO										
1.1 - MÃO DE OBRA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedição
1.1.1	Engenheiro civil de obra júnior com encargos complementares	ED-21769	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 19.811,82	49,15%	R\$ 709.183,91	1	R\$ 709.183,91
1.1.2	Engenheiro civil de obras, sênior com encargos complementares	ED-21771	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 30.622,56	49,15%	R\$ 1.096.165,16	1	R\$ 1.096.165,16
1.1.3	Estagiário	-	24,00	m/s	Mercado/UFMG	R\$ 1.985,27	49,15%	R\$ 71.064,67	1	R\$ 71.064,67
1.1.4	Mestre de obras com encargos complementares	ED-21778	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 14.128,35	49,15%	R\$ 505.738,42	1	R\$ 505.738,42
1.1.5	Encarregado geral de obras com encargos complementares	ED-21776	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 8.843,51	49,15%	R\$ 316.562,28	1	R\$ 316.562,28
1.1.6	Pedreiro com encargos complementares	ED-50381	5.280,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 27,45	49,15%	R\$ 216.172,04	1	R\$ 216.172,04
1.1.7	Ajudante de armador com encargos complementares	ED-50360	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 20,18	49,15%	R\$ 317.839,84	1	R\$ 317.839,84
1.1.8	Ajudante de bombeiro/encanador com encargos complementares	ED-50363	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,34	49,15%	R\$ 336.110,12	1	R\$ 336.110,12
1.1.9	Ajudante de carpinteiro com encargos complementares	ED-50361	21.120,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,78	49,15%	R\$ 686.080,45	1	R\$ 686.080,45
1.1.10	Ajudante de eletricista com encargos complementares	ED-50362	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 22,34	49,15%	R\$ 351.860,36	1	R\$ 351.860,36
1.1.11	Ajudante de pintor com encargos complementares	ED-50365	21.120,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 23,31	49,15%	R\$ 734.276,19	1	R\$ 734.276,19
1.1.12	Ajudante de telhadista com encargos complementares	ED-50364	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,78	49,15%	R\$ 343.040,23	1	R\$ 343.040,23
1.1.13	Ajudante especializado com encargos complementares	ED-50366	21.120,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,76	49,15%	R\$ 685.450,44	1	R\$ 685.450,44
1.1.14	Ajudante impermeabilizador com encargos complementares	ED-52306	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 19,76	49,15%	R\$ 311.224,74	1	R\$ 311.224,74
1.1.15	Apontador ou apropriador de mão de obra com encargos complementares	ED-21779	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 3.736,63	49,15%	R\$ 133.756,41	1	R\$ 133.756,41
1.1.16	Técnico em segurança do trabalho com encargos complementares	ED-21777	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 6.684,48	49,15%	R\$ 239.277,65	1	R\$ 239.277,65
1.1.17	Almoxarife com encargos complementares	ED-21774	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 4.193,02	49,15%	R\$ 150.093,34	1	R\$ 150.093,34
1.1.18	Auxiliar de almoxarife com encargos complementares	ED-21775	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 3.254,60	49,15%	R\$ 116.501,66	1	R\$ 116.501,66
1.1.19	Vigia diurno com encargos complementares	ED-29739	48,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 3.517,12	49,15%	R\$ 251.797,66	1	R\$ 251.797,66
1.1.20	Vigia noturno com encargos complementares	ED-21780	48,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 4.466,88	49,15%	R\$ 319.792,87	1	R\$ 319.792,87
1.1.21	Operador de rolo compactador com encargos complementares	5.867,00	2.640,00	H	SINAPI-06/2023	R\$ 23,58	49,15%	R\$ 92.847,66	1	R\$ 92.847,66
1.1.22	Operador de motoniveladora com encargos complementares	88.300,00	2.640,00	H	SINAPI-06/2023	R\$ 34,03	49,15%	R\$ 133.995,17	1	R\$ 133.995,17
1.1.23	Operador de escavadeira com encargos complementares	88.294	1.320,00	H	SINAPI-06/2023	R\$ 30,51	49,15%	R\$ 60.067,48	1	R\$ 60.067,48
1.1.24	Operador de guincho com encargos complementares	88.295,00	2.640,00	H	SINAPI-06/2023	R\$ 25,57	49,15%	R\$ 100.683,41	1	R\$ 100.683,41
1.2 - VEÍCULOS/MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedição
1.2.1	Veículo tipo picape leve, com capacidade para cinco (5) lugares, obedecendo os seguintes requisitos mínimos: ter no máximo um (1) ano de uso, até 20.000km rodados, potência mínima de 100cv, direção assistida, ar condicionado, desembaçador de vidros, rádio amfm, emplacado, com seguro total (custo fixo), exclusive quilômetro rodado (custo variável)	CO-28364	24,00	m/s	SEINFRA 01/2023	R\$ 1.764,97	49,15%	R\$ 63.178,87	1	R\$ 63.178,87
1.2.2	Retroescavadeira sobre pneus 94 hp - 70 kW, com capacidade para cinco (5) lugares, obedecendo os seguintes requisitos mínimos: ter no máximo um (1) ano de uso, até 20.000km rodados, potência mínima de 100cv, direção assistida, ar condicionado, desembaçador de vidros, rádio amfm, emplacado, com seguro total (custo fixo), exclusive quilômetro rodado (custo variável)	3R 50 50 46 14 00 00 30 01	1.320,00	hora	SEINFRA 01/2024	R\$ 162,15	49,15%	R\$ 319.237,68	1	R\$ 319.237,68
1.2.3	Retroescavadeira sobre rodas com carregadeira, tração 4x4, potência 88 hp, capacidade 6,5 m³, profundidade de escavação 4,37 m - chp diurno. Af_06/2014	5678	924,00	hora produtiva	SINAPI - 06/2023	R\$ 136,46	49,15%	R\$ 188.061,80	1	R\$ 188.061,80
1.2.4	Retroescavadeira sobre rodas com carregadeira, tração 4x4, potência 88 hp, capacidade 6,5 m³, profundidade de escavação 4,37 m - chi diurno. Af_06/2014	5679	396,00	hora improdutiva	SINAPI - 06/2023	R\$ 62,15	49,15%	R\$ 36.707,90	1	R\$ 36.707,90
1.2.5	Rolo compactador vibratório tandem a tração 4x4, potência 58 hp, peso sem carga 6,5 t, largura de trabalho 1,2 m - materiais na obra. Af_06/2014	5730	1.320,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 31,62	49,15%	R\$ 62.252,82	1	R\$ 62.252,82
1.2.6	Caminhão basculante 6 m³, peso bruto total 16.000 kg, carga útil máxima 13.071 kg, distância entre eixos 4,80 m, potência 230 cv inclusive capacidade metálica - materiais na obra. Af_06/2014	53792	2.640,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 78,38	49,15%	R\$ 308.625,95	1	R\$ 308.625,95
1.2.7	Motoniveladora potência 125 hp, peso bruto 13032 kg, largura da lâmina de 3,7 m - materiais na obra. Af_06/2014	53849	1.320,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 64,77	49,15%	R\$ 127.517,88	1	R\$ 127.517,88
1.2.8	Guincho elétrico de coluna, capacidade 400 kg, com motor freio, motor trifásico de 1,25 cv - chp diurno. Af_03/2016	CHP	1.848,00	hora produtiva	SINAPI - 06/2023	R\$ 26,74	49,15%	R\$ 73.703,25	1	R\$ 73.703,25
1.2.9	Guincho elétrico de coluna, capacidade 400 kg, com motor freio, motor trifásico de 1,25 cv - chi diurno. Af_03/2016	CHI	792,00	hora improdutiva	SINAPI - 06/2023	R\$ 25,85	49,15%	R\$ 30.535,78	1	R\$ 30.535,78
1.2.10	Epi - família pedreiro - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43489	52.800,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 1,17	49,15%	R\$ 92.138,90	1	R\$ 92.138,90
1.2.11	Epi - família carpinteiro de formas - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43483	21.120,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 1,34	49,15%	R\$ 10.552,66	1	R\$ 10.552,66
1.2.12	Epi - família operador escavadeira - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43488	5.280,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 0,82	49,15%	R\$ 6.457,60	1	R\$ 6.457,60
1.2.13	Epi - família eletricista - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43484	21.120,00	hora	SINAPI - 06/2024	R\$ 1,14	49,15%	R\$ 35.910,55	1	R\$ 35.910,55



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 35



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2

1.2.14	Epi - família almoxarife - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43482	10.560,00	hora	SINAPI - 06/2025	R\$ 0,75	49,15%	R\$ 11.812,68	1	R\$ 11.812,68
1.2.15	Epi - família engenheiro civil - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43486	15.840,00	hora	SINAPI - 06/2026	R\$ 0,71	49,15%	R\$ 16.774,01	1	R\$ 16.774,01
1.2.16	Serra circular de bancada com motor elétrico pot. ncia de 5hp, com coifa para disco 10" - materiais na obra - 2 o. Af. 08/2015	91691	5.280,00	hora	SINAPI - 06/2026	R\$ 1,14	49,15%	R\$ 8.977,64	1	R\$ 8.977,64
1.2.17	Furadeira de impacto elétrica - 0,65 kW, d. mandril 5/8"	3R 50 10 30 10 13 00 10 01	7.392,00	hora produtiva	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 17,91	49,15%	R\$ 197.460,76	1	R\$ 197.460,76
1.2.18	Furadeira de impacto elétrica - 0,65 kW, d. mandril 5/8"	3R 50 10 30 10 13 00 10 02	3.168,00	hora improdutiva	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 17,13	49,15%	R\$ 80.940,48	1	R\$ 80.940,48
1.2.19	Serra circular manual elétrica 1 kW	INSUMO TCPO	48,00	loc/un/m, s	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 647,27	49,15%	R\$ 46.339,35	1	R\$ 46.339,35
1.2.20	Bandeja salva-vidas primária em aço, 2,50 m com extensº o 0,80 m a 45º, forro com trilhas	3R 02 55 24 00 00 00 00 16	320,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 934,76	49,15%	R\$ 446.142,25	1	R\$ 446.142,25
1.2.21	Bandeja salva-vidas secundária em aço, 1,40 m com extensº o 0,80 m a 45º, forro com trilhas	3R 02 55 24 00 00 00 00 18	320,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 782,22	49,15%	R\$ 373.337,96	1	R\$ 373.337,96
1.2.22	PCMAT - Programa de Controle Médico e Saúdo Ocupacional	-	8,00	und	Cota - 2 o	R\$ 600,00	49,15%	R\$ 7.159,20	1	R\$ 7.159,20
1.2.23	PGR - Programa de Gerenciamento de Riscos Ambientais	-	8,00	und	Cota - 2 o	R\$ 800,00	49,15%	R\$ 9.545,60	1	R\$ 9.545,60
1.2.24	LTCAT - Laudo Técnico de Condições Ambientais de Trabalho	-	8,00	und	Cota - 2 o	R\$ 200,00	49,15%	R\$ 2.386,40	1	R\$ 2.386,40
1.2.25	Despesas com criação	-	24,00	m, s	-	R\$ 1.617,81	49,15%	R\$ 57.911,13	1	R\$ 57.911,13
1.2.26	Despesas com xerox e plotagem	-	24,00	m, s	-	R\$ 105,51	49,15%	R\$ 3.776,84	1	R\$ 3.776,84
1.2.27	Despesas com medicamentos e enfermagem	-	48,00	und	-	R\$ 84,41	49,15%	R\$ 6.043,37	1	R\$ 6.043,37
1.2.28	Vale transporte	-	24,00	m, s	-	R\$ 6.715,46	49,15%	R\$ 240.386,61	1	R\$ 240.386,61
1.2.29	Calçada da manilha	-	24,00	m, s	-	R\$ 1.448,43	49,15%	R\$ 51.848,00	1	R\$ 51.848,00
1.2.30	Cesta básica	CESTA CONSTRUÇÃO CIVIL OURO	24,00	m, s	Cota - 2 o	R\$ 328,00	49,15%	R\$ 11.741,09	1	R\$ 11.741,09

1.3 - CANTEIRO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
1.3.1	Barracão provisório em chapas de madeira compensada	3R 02 54 00 00 00 00 00 07	150,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 852,36	49,15%	R\$ 190.694,24	1	R\$ 190.694,24
1.3.2	Ligação provisória de luz e força	3R 02 52 14 00 00 00 00 10	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 2.839,56	49,15%	R\$ 12.705,61	1	R\$ 12.705,61
1.3.3	Consumo de luz	-	49.995,00	kwh/m²	Composição + CEMIG	R\$ 1,52	49,15%	R\$ 113.552,20	1	R\$ 113.552,20
1.3.4	Ligação provisória de água	3R 02 53 20 00 00 00 00 09	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 4.625,17	49,15%	R\$ 20.695,32	1	R\$ 20.695,32
1.3.5	Consumo de água	-	1.999,80	l/m³	Composição + COPASA	R\$ 16,55	49,15%	R\$ 49.363,71	1	R\$ 49.363,71
1.3.6	Locação de computadores e outros	-	6,00	und	Cota - 2 o	R\$ 3.600,00	49,15%	R\$ 32.216,40	1	R\$ 32.216,40
1.3.7	Tapume em chapa compensada resinada com pintura	3R 02 57 27 00 00 00 00 02	1.408,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 182,67	49,15%	R\$ 383.612,85	1	R\$ 383.612,85
1.3.8	Portão para tapume em chapa de madeira compensada resinada #10 mm, 2 folhas, largura 3 m e altura 2 m	3R 02 57 27 00 00 00 00 03	36,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 1.341,90	49,15%	R\$ 72.051,98	1	R\$ 72.051,98
1.3.9	Gabarito para locação da obra	3R 02 74 50 00 00 00 00 15	1.224,93	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 80,87	49,15%	R\$ 147.748,35	1	R\$ 147.748,35
1.3.10	Locação de andaime metálico tubular de encaixe, tipo de torre, cada painel com largura de 1 até 1,5 m e altura de 4,00 m, incluindo diagonal, barras de ligação, sapatas ou rodízios e demais itens necessários a montagem (não inclui instalação)	10527	3.456,00	MXMNS	SINAPI - 06/2026	R\$ 20,00	49,15%	R\$ 103.092,48	1	R\$ 103.092,48
1.3.11	Fornecimento e instalação de placa de obra com chapa galvanizada e estrutura de madeira. Af. 03/2022 ps	103689	2,00	m²	Sinapi - 06/2023	R\$ 308,06	49,15%	R\$ 918,94	1	R\$ 918,94
PREÇO TOTAL COM BDI - ADMINISTRAÇÃO LOCAL/MO/Equipamentos										R\$ 12.333.699,26
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO LOCAL/MO/Equipamentos										R\$ 12.333.699,26
2 - SERVIÇOS PRELIMINARES/DEMOLICÃO										
2.1 - DEMOLICÃO E LIMPEZA DO TERRENO										

Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
2.1.1	Limpeza do terreno	02.103.000002.SER	816,62	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 3,67	49,15%	R\$ 4.470,03	1	R\$ 4.470,03
2.1.2	Demolição de alvenaria	02.102.000002.SER	8.574,52	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 50,86	49,15%	R\$ 650.443,52	1	R\$ 650.443,52
2.1.3	Demolição de piso	02.102.000024.SER	2.449,86	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 22,04	49,15%	R\$ 80.533,54	1	R\$ 80.533,54

2.2 - PROJETOS E APROVAÇÕES										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
2.2.1	Projeto Arquitetônico	-	10.998,90	m²	CAU-MG	R\$ 40,00	49,15%	R\$ 656.194,37	1	R\$ 656.194,37
2.2.2	Projeto Hidráulico	-	10.998,90	m²	CREA-MG/Induscon MG	R\$ 22,00	49,15%	R\$ 360.906,91	1	R\$ 360.906,91
2.2.3	Projeto Elétrico	-	10.998,90	m²	CREA-MG/Induscon MG	R\$ 25,00	49,15%	R\$ 410.121,48	1	R\$ 410.121,48
2.2.4	Projeto de SPCI	-	10.998,90	m²	CREA-MG/Induscon MG	R\$ 25,00	49,15%	R\$ 410.121,48	1	R\$ 410.121,48
2.2.5	Projeto de SPDA	-	10.998,90	m²	CREA-MG/Induscon MG	R\$ 15,00	49,15%	R\$ 246.072,89	1	R\$ 246.072,89
2.2.6	Projeto de BMS (automação, SDAI, Segurança e Telecomunicações)	-	10.998,90	m²	CREA-MG/Induscon MG	R\$ 15,00	49,15%	R\$ 246.072,89	1	R\$ 246.072,89
2.2.7	Aprovações e documentação	-	9.999,00	m²	PBH + CREA MG + CRI	R\$ 100,00	49,15%	R\$ 1.491.350,85	1	R\$ 1.491.350,85
PREÇO TOTAL COM BDI - SERVIÇOS PRELIMINARES/DEMOLICÃO										R\$ 4.556.287,96
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - SERVIÇOS PRELIMINARES/DEMOLICÃO										R\$ 4.556.287,96



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 36



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 3

3 - TRABALHOS EM TERRA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
3.1	Escavação mecanizada do solo	3R 32 24 00 00 00 00 10 29	8.166,21	mE	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 6,93	49,15%	R\$ 84.406,75	1	R\$ 84.406,75
3.2	Carga mecanizada de terra em caminhão basculante	3R 32 24 00 00 00 00 10 26	11.432,70	mE	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 3,56	49,15%	R\$ 60.704,65	1	R\$ 60.704,65
3.3	Transporte de solo em caminhão até 20 km	97913	11.432,70	mE	SINAPI - 06/2023	R\$ 57,40	49,15%	R\$ 978.777,24	1	R\$ 978.777,24
3.4	Aterro	94310	962,19	mE	SINAPI - 06/2023	R\$ 54,42	49,15%	R\$ 78.098,12	1	R\$ 78.098,12
PRE=O TOTAL COM BDI - TRABALHO EM TERRA										R\$ 1.201.986,77
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - TRABALHO EM TERRA										R\$ 1.201.986,77
4 - FUNDAÇÕES E SUBSOLO										
4.1 - FUNDAÇÕES E SUBSOLO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
4.1.1	Sondagem	3R 03 33 14 00 00 00 00 13	624,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 114,81	49,15%	R\$ 106.853,21	1	R\$ 106.853,21
4.1.2	Tubo de aço aberto, diâmetro do fuste de 70cm, escavação manual, sem alargamento de base, concreto feito em obra e lançado com jélica. Af. 05/2020, pa	101096	436,80	mE	SINAPI - 06/2023	R\$ 1.333,66	49,15%	R\$ 868.862,42	1	R\$ 868.862,42
4.1.3	Contenção de solo com cortina de placa dupla pré-fabricada empuxo de 3,3 t/m², espessura de 15 cm, tipo de perfil 110°, distanciamento entre perfis de 2,2 m com reforço de barra de aço CA-60 d 6,30 mm a cada 15 cm	3R 33 33 17 00 00 00 00 13	1.920,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 314,94	49,15%	R\$ 901.887,38	1	R\$ 901.887,38
PRE=O TOTAL COM BDI - FUNDAÇÕES/SUBSOLO										R\$ 1.877.603,01
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - FUNDAÇÕES/SUBSOLO										R\$ 1.877.603,01
5 - ESTRUTURA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
5.1	Composição paramétrica para execução de estruturas de concreto armado convencional, para edificação habitacional multifamiliar (prédio), de 5 a 8 pavimentos, fck = 25 mpa. Af. 11/2022	104490	1.091,71	mE	SINAPI - 06/2023	R\$ 2.470,00	49,15%	R\$ 4.021.848,52	0,257	R\$ 1.033.615,07
5.2	Laje pré-moldada unidirecional, biapoia, para piso, enchimento em cerâmica, vigota convencional, altura total da laje (enchimento+capa) = (8*4). Af. 11/2020, pa	101963	10.998,90	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 235,71	49,15%	R\$ 3.866.789,40	0,257	R\$ 993.764,88
PRE=O TOTAL COM BDI - ESTRUTURA										R\$ 7.888.637,92
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - ESTRUTURA										R\$ 2.027.379,94
6 - ALVENARIA VEDADA E ESTRUTURA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
6.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm	103327	4.791,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 91,32	49,15%	R\$ 652.608,12	0,257	R\$ 167.720,29
PRE=O TOTAL COM BDI - ESTRUTURA										R\$ 652.608,12
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - ESTRUTURA										R\$ 167.720,29
7 - IMPERMEABILIZAÇÃO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
7.1	Impermeabilização de superfície com manta asfáltica, duas camadas, inclusive aplicação de primer asfáltico, e=3mm e e=4mm. Af. 06/2018	98547	1.224,93	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 190,68	49,15%	R\$ 348.369,67	0,257	R\$ 89.531,01
PRE=O TOTAL COM BDI - IMPERMEABILIZAÇÃO										R\$ 348.369,67
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - IMPERMEABILIZAÇÃO										R\$ 89.531,01
8 - OUTRAS INSTALAÇÕES										
8.1 - ELEVADOR										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.1.1	Elevador de serviço com porta de abertura lateral	31.105.000310.SER	1,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 388.740,49	49,15%	R\$ 579.806,44	0,257	R\$ 149.010,26
8.1.2	Elevador social para 12 pessoas	03 15 21 00 00 00 00 07 12	1,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 344.656,51	49,15%	R\$ 514.055,18	0,257	R\$ 132.112,18
8.2 - PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.2.1	Hidrante com registro 2 1/2"	Cotação	17,00	und	Cotação	R\$ 1.580,00	49,15%	R\$ 40.061,69	0,257	R\$ 10.295,85
8.2.2	Mangueira de incêndio 20m	Cotação	17,00	und	Cotação	R\$ 488,00	49,15%	R\$ 12.373,48	0,257	R\$ 3.179,99
8.2.3	Tubo de aço galvanizado inclusive conexões 3" (inc. ndio)	3R 23 12 00 00 19 10 01 10	899,91	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 336,35	49,15%	R\$ 451.454,27	0,257	R\$ 116.023,75
8.2.4	Tubo de aço galvanizado inclusive conexões 3/4" (inc. ndio)	3R 23 12 00 00 19 10 01 04	899,91	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 87,29	49,15%	R\$ 117.162,01	0,257	R\$ 30.110,64
8.2.5	Conjunto elevatório motor-bomba centrífuga de 3/4 hp	3R 23 17 00 00 36 10 01 15	2,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 2.693,89	49,15%	R\$ 8.035,87	0,257	R\$ 2.065,22
8.2.6	Sprinkler	Cotação	476	und	Cotação	R\$ 28,18	49,15%	R\$ 20.012,51	0,257	R\$ 5.143,21
8.3 - SISTEMA DE ATERRAMENTO										



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 37



Número do documento: 23111613340754500010111062231
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.3.1	Para-raio tipo Franklin	18.103.000015.SER	27,22	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 191,80	49,15%	R\$ 7.787,02	0,257	R\$ 2.001,26
8.3.2	Cordãoalha cobre nu 70 mm de isoladores	3R 27 42 00 00 00 00 11 11	167,56	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 82,24	49,15%	R\$ 20.552,67	0,257	R\$ 5.282,04
8.3.3	Hastes para aterramento	2C 14 16 04 13 06	15,20	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 165,92	49,15%	R\$ 3.762,20	0,257	R\$ 966,89
8.4 - SISTEMA DE CONTROLE E AUTOMATISMO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.4.1	Sistema BMS - Automação, Gestão de Energia / Utilidades, CFTV e Detecção e Alarme de Incêndio	-	1,00	vb	Cotação	R\$ 2.235.000,00	49,15%	R\$ 3.333.502,50	0,257	R\$ 856.710,14
8.4.2	Infraestrutura de Rede (passivo e Ativo) do BMS	-	1,00	vb	Cotação	R\$ 456.000,00	49,15%	R\$ 680.124,00	0,257	R\$ 174.791,87
8.5 - SISTEMA DE AR CONDICIONADO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.5.1	Sistema de Ar Condicionado Central de Água Gelada (Mall e Lojas)	-	1,00	vb	Cotação	R\$ 8.780.000,00	49,15%	R\$ 13.095.370,00	0,133	R\$ 1.741.684,21
8.6 - SUBESTAÇÃO DE ENERGIA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.6.1	Infraestrutura para (02) Subestações: 1 de 1500KVA/880V; e 1 de 2000KVA/440V + Sistema de Distribuição (BUSWAY) de 1600A com 25 Plugs	-	1,00	vb	Cotação MF	R\$ 1.400.000,00	49,15%	R\$ 2.088.100,00	0,257	R\$ 536.641,70
8.6.2	Mão de obra para implantação de subestação de energia	-	1,00	vb	Cotação	R\$ 700.000,00	49,15%	R\$ 1.044.050,00	0,257	R\$ 268.320,85
8.7 - APOIO PNE - ACESIBILIDADE										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.7.1	Rampa de acesso destinada a PNE, revestida com piso antiderrapante de alumínio hidráulico 25 x 25 cm, # 2cm	3R 10 63 51 00 00 00 10 11	44,78	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 975,16	49,15%	R\$ 65.136,14	0,257	R\$ 16.739,99
8.7.2	Corrimão simples, diâmetro externo = 1 1/2", em aço galvanizado. Af_04/2019_ps	99855	37,32	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 116,12	49,15%	R\$ 6.463,56	0,257	R\$ 1.661,14
8.7.3	Guarda-corpo de aço galvanizado de 1,10m, montantes tubulares de 1,14 espessuras de 1,20m, travessa superior de 1,1/2", gradil formado por tubos horizontais de 1 e verticais de 3/4", fixado com chumbador mecânico. Af_04/2019_ps	99837	37,32	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 622,45	49,15%	R\$ 34.647,30	0,257	R\$ 8.904,36
8.8 - MURO DE DIVISA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.8.1	Muro de divisa em alvenaria pintado	Composição	1.280,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 324,72	49,15%	R\$ 619.929,45	0,257	R\$ 159.321,87
8.9 - RESERVATÓRIO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.9.1	Reservatório de 40.00L moldado in loco	-	1,00	vb	Composição	R\$ 116.890,33	49,15%	R\$ 174.341,93	0,257	R\$ 44.805,88
8.9.2	Reservatório de 20.000L moldado in loco	-	1,00	vb	Composição	R\$ 58.445,16	49,15%	R\$ 87.170,96	0,257	R\$ 22.402,94
8.10 - INFRAESTRUTURA PARA TELECOMUNICAÇÃO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.10.1	Cabo coaxial rg-59-75 ohms	17.101.000400.SER	1.818,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 6,00	49,15%	R\$ 16.269,30	0,257	R\$ 4.181,21
8.10.2	Cabo telefônico CCI do condutor 0,50 mm, com 6 pares	17.101.000103.SER	1.818,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 6,78	49,15%	R\$ 18.384,31	0,257	R\$ 4.724,77
8.10.3	Ponto de telefone - tubulação seca - d 34"	17.105.000013.SER	60,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 384,35	49,15%	R\$ 34.395,48	0,257	R\$ 8.839,64
8.10.4	Caixa de telefone em chapa de aço padrão Telebras, dimensões internas 1000 x 1000 x 150 mm	17.102.000013.SER	60,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 883,70	49,15%	R\$ 79.082,31	0,257	R\$ 20.324,15
8.10.5	Infraestrutura de TI - Cabeamento Estruturado	-	1,00	vb	cotação	R\$ 1.235.000,00	49,15%	R\$ 1.842.002,50	0,257	R\$ 473.394,64
8.11 - SEGURANÇA										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
8.11.1	Sirene eletromecânica, alcance 5000 m	17.106.000060.SER	36,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 14.880,73	49,15%	R\$ 799.005,92	0,257	R\$ 205.344,52
8.11.2	Camera de segurança com infraestrutura	-	1,00	vb	Cotação	R\$ 81.000,00	49,15%	R\$ 120.811,50	0,257	R\$ 31.048,56
PREÇO TOTAL COM BDI - OUTRAS INSTALAÇÕES										R\$ 25.913.850,52
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - OUTRAS INSTALAÇÕES										R\$ 5.036.033,70
9 - REVESTIMENTOS DE FACHADA										



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 38



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
9.1	Chapisco externo com aplicação manual	87891	4.791,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 10,30	49,15%	R\$ 73.607,79	0,273	R\$ 20.094,93
9.2	Emboço ou massa final em argamassa traço 1:2:8, preparo manual, aplicada manualmente em panos de fachada com presença de vãos, espessura de 45 mm. Af. 08/2022	87786	4.791,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 78,53	49,15%	R\$ 561.205,82	0,273	R\$ 153.209,19
9.3	Pastilhas de porcelana (2,5x2,5)cm alinhadas a prumo	88788	54,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 273,66	49,15%	R\$ 22.040,85	0,273	R\$ 6.017,15
9.4	Lambri galvanizado modular	Cotação	90,00	m²	Cotação	R\$ 64,72	49,15%	R\$ 8.687,02	0,273	R\$ 2.371,56
9.5	Granito preto s2 o gabriel polido	Cotação	79,20	m²	Decorbel 3461-4499 / 3411-5151	R\$ 400,00	49,15%	R\$ 47.250,72	0,273	R\$ 12.899,45
9.6	Granito cinza andorinha polido	Cotação	79,20	m²	Decorbel 3461-4499 / 3411-5151	R\$ 230,00	49,15%	R\$ 27.169,16	0,273	R\$ 7.417,18
9.7	Vidros	102181	656,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 467,47	49,15%	R\$ 457.383,87	0,273	R\$ 124.865,80
PREÇO TOTAL COM BDI - REVESTIMENTOS DE FACHADA										R\$ 1.197.345,23
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - REVESTIMENTOS DE FACHADA										R\$ 326.875,25
10 - ESCADAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
10.1	Escada de inc, ndio em estrutura metálica	Cotação	750,00	m	BDC - Cotação	R\$ 229,99	49,15%	R\$ 257.272,56	0,273	R\$ 70.235,41
10.2	Escada em concreto armado	Cotação	2.025,00	m²	BDC - Cotação	R\$ 530,99	49,15%	R\$ 1.603.742,46	0,273	R\$ 437.821,69
10.3	Escada em chapa metálica (entre 3º e 4º andar)	Cotação	500,00	m	Cotação	R\$ 123,24	49,15%	R\$ 91.906,23	0,273	R\$ 25.090,40
10.4	Corrimão simples, diâmetro externo = 1 1/2", em aço galvanizado. Af. 04/2019_ps	99855	750,00	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 116,12	49,15%	R\$ 129.894,74	0,273	R\$ 35.461,26
10.5	Guarda-corpo de aço galvanizado de 1,10m, montantes tubulares de 1,14 espessados de 1,20m, travessa superior de 1.1/2, gradil formado por tubos horizontais de 1 e verticais de 3/4", fixado com chumbador mecânico. Af. 04/2019_ps	99837	750,00	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 622,45	49,15%	R\$ 696.288,13	0,273	R\$ 190.086,66
PREÇO TOTAL COM BDI - ESCADAS										R\$ 2.779.104,12
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - ESCADAS										R\$ 758.695,42
11 - SERVIÇOS COMPLEMENTARES										
11.1 - URBANISMO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
11.1.1	Envolto ornamental tipo, amarelo com altura 1,5 a 2 m em cava de 80 x 80 x 80 cm	30.147.000410.SER	4,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 230,96	49,15%	R\$ 1.377,91	1	R\$ 1.377,91
11.1.2	Guia para fabricação de concreto e execução de sarjeta moldada no local 0,15 x 0,30m, concreto C15 S50	30.113.000100.SER	58,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 148,88	49,15%	R\$ 12.879,16	1	R\$ 12.879,16
11.1.3	Aplicação de herbicida esterilizante de solo	30.147.000050.SER	50,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 2,63	49,15%	R\$ 196,13	1	R\$ 196,13
11.1.4	Pavimentação em pedras portuguesas assentadas sobre argamassa seca de cimento e areia	101090	208,80	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 199,37	49,15%	R\$ 62.088,84	1	R\$ 62.088,84
11.1.5	Piso podotátil de alerta/direcional (20x20)cm #6cm	30.138.000067.SER	29,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 320,96	49,15%	R\$ 13.882,64	1	R\$ 13.882,64
11.2 - LIMPEZA E DESMONTAGEM										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
11.2.1	Limpeza de vidros e espelhos	ED-50272	721,60	m²	SEINFRA 01/2023	R\$ 6,91	49,15%	R\$ 7.437,00	1	R\$ 7.437,00
11.2.2	Limpeza final para entrega de obra	ED-50266	9.999,00	m²	SEINFRA 01/2023	R\$ 7,08	49,15%	R\$ 105.587,64	1	R\$ 105.587,64
PREÇO TOTAL COM BDI - SERVIÇOS COMPLEMENTARES										R\$ 203.449,33
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - SERVIÇOS COMPLEMENTARES										R\$ 203.449,33
12 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO/ÁREA DO MALL										
12.1 - PISOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
12.1.1	Contrapiso = 6cm	87704	1.671,88	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	49,15%	R\$ 345.963,63	0,133	R\$ 46.013,16
12.1.2	Piso vinílico em placas (30x30)cm	2C 04 05 04 13 04	1.671,88	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 127,57	49,15%	R\$ 318.109,99	0,133	R\$ 42.308,63
12.2 - TETOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
12.2.1	Forro em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	1.671,88	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	49,15%	R\$ 97.051,35	0,133	R\$ 12.907,83
12.2.2	Massa final para recebimento de pintura	90406	1.671,88	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	49,15%	R\$ 120.241,93	0,133	R\$ 15.992,18
12.2.3	Pintura com tinta PVA látex - com mão de obra empreitada	24.103.000145.SER	1.671,88	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	49,15%	R\$ 73.386,98	0,133	R\$ 9.760,47
12.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
12.3.1	Instalações elétricas - superestrutura	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 180.000,00	49,15%	R\$ 268.470,00	0,133	R\$ 35.706,51
12.4 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
12.4.1	Instalações hidráulicas - superestrutura	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 100.000,00	49,15%	R\$ 149.150,00	0,133	R\$ 19.836,95
12.5 - ESQUADRIAS										



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 39



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 6

Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
12.5.1	Porta de aço em chapa ondulada de enrolar	3R 09 14 20 00 00 00 05 10	192,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 533,15	49,15%	R\$ 152.677,10	0,133	R\$ 20.306,05
12.5.2	Porta corta-fogo	90838	48,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 1.666,17	49,15%	R\$ 119.284,44	0,133	R\$ 15.864,83
12.5.3	Porta do tipo prancheta pintada	90821	60,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	49,15%	R\$ 27.821,55	0,133	R\$ 3.700,27
12.5.4	Porta em vidro temperado em duas folhas - 90x210cm	102185	12,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 3.636,78	49,15%	R\$ 65.091,09	0,133	R\$ 8.657,11
PRE=O TOTAL COM BDI - ÁREA DE CIRCULAÇÃO/ÁREA DO MALL										R\$ 1.737.248,05
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - ÁREA DE CIRCULAÇÃO/ÁREA DO MALL										R\$ 231.053,99
13.1 - VEDAÇÕES										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
13.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm - revestido em cerâmica	Composição 02	490,15	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 212,95	49,15%	R\$ 155.680,17	0,133	R\$ 20.705,46
13.2 - PISOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
13.2.1	Contrapiso e = 6cm	87769	140,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 125,68	49,15%	R\$ 26.321,01	0,133	R\$ 3.500,69
13.2.2	Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.5ER	140,41	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	49,15%	R\$ 121.875,01	0,133	R\$ 16.209,38
13.3 - TETO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
13.3.1	Forro em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	140,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	49,15%	R\$ 8.150,97	0,133	R\$ 1.084,08
13.3.2	Massaônica para recebimento de pintura	90406	140,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	49,15%	R\$ 10.098,66	0,133	R\$ 1.343,12
13.3.3	Pintura com tinta PVA látex - com m² de obra empreitada	24.103.000145.5ER	140,41	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	49,15%	R\$ 6.163,49	0,133	R\$ 819,74
13.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
13.4.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 72.000,00	49,15%	R\$ 107.388,00	0,133	R\$ 14.282,60
13.5 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
13.5.1	Infraestrutura hidráulica (tubos, conexões e vedações)	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 10.000,00	49,15%	R\$ 14.915,00	0,133	R\$ 1.983,70
13.5.2	Bancadas - Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.5ER	20,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	49,15%	R\$ 17.359,27	0,133	R\$ 2.308,78
13.5.3	Lavatório de louça de embutir (cuba), com torneira de pressão e acessórios	26.110.000060.5ER	20,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 570,31	49,15%	R\$ 17.012,35	0,133	R\$ 2.262,64
13.5.4	Lavatório de louça barra de apoio de canto e misturador monocomando, para pessoas portadoras de necessidades especiais	26.110.000050.5ER	6,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 5.482,31	49,15%	R\$ 49.061,19	0,133	R\$ 6.525,14
13.5.5	Bacias sanitárias	26.101.000070.5ER	35,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,49	49,15%	R\$ 30.355,23	0,133	R\$ 4.037,25
13.5.6	Bacia sanitária com barras de apoio em duas paredes, com assento sanitário para PNE	26.101.000080.5ER	6,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 5.837,87	49,15%	R\$ 52.243,10	0,133	R\$ 6.948,33
13.5.7	Mictório de louça individual	26.111.000110.5ER	18,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 635,97	49,15%	R\$ 17.073,89	0,133	R\$ 2.270,83
13.6 - ESQUADRIAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
13.6.1	Porta do tipo prancheta pintada	90821	41,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	49,15%	R\$ 19.011,39	0,133	R\$ 2.528,51
PRE=O TOTAL COM BDI - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS										R\$ 652.708,73
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS										R\$ 86.810,26
14 - LOJAS										
14.1 - VEDAÇÕES										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
14.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm pintada	Composição 01	3.993,97	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 196,54	49,15%	R\$ 1.170.790,02	0,133	R\$ 155.715,07
14.2 - PISOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
14.2.1	Contrapiso e = 6cm	87704	6.332,61	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	49,15%	R\$ 1.310.411,24	0,133	R\$ 174.284,69
14.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
14.3.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 228.000,00	49,15%	R\$ 340.062,00	0,133	R\$ 45.228,25
14.4 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
14.4.1	Instalações hidráulicas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 70.300,00	49,15%	R\$ 104.852,45	0,133	R\$ 13.945,38
14.5 - ESQUADRIAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
14.5.1	Porta em vidro temperado em duas folhas - 90x210cm	102185	38,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 3.636,78	49,15%	R\$ 206.121,78	0,133	R\$ 27.414,20
14.5.2	Vedação em vidro temperado 10mm	102181	945,44	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 467,47	49,15%	R\$ 659.190,55	0,133	R\$ 87.672,34
PRE=O TOTAL COM BDI - LOJAS										R\$ 3.791.428,04
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - LOJAS										R\$ 504.259,93



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 40



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 7

15 - SALAS										
15.1 - VEDAÇÕES										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
15.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm pintada	Composição 01	1.432,29	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 196,54	49,15%	R\$ 419.859,68	0,133	R\$ 55.841,34
15.2 - PISOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
15.2.1	Contrapiso e = 6cm	87704	1.811,39	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	49,15%	R\$ 374.832,47	0,133	R\$ 49.852,72
15.2.2	Piso vinílico em placas (30x30)cm	-	1.811,39	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 127,57	49,15%	R\$ 344.654,59	0,133	R\$ 45.839,06
15.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
15.3.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 97.000,00	49,15%	R\$ 144.675,50	0,133	R\$ 19.241,84
15.4 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
15.4.1	Instalações hidráulicas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 70.000,00	49,15%	R\$ 104.405,00	0,133	R\$ 13.885,87
15.6 - ESQUADRIAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
15.6.1	Porta do tipo prancheta	90821	30,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	49,15%	R\$ 13.910,77	0,133	R\$ 1.850,13
15.6.2	Porta de correr em ferro 3,5x3,5m	-	4,00	und	Cotação	R\$ 6.500,00	49,15%	R\$ 38.779,00	0,133	R\$ 5.157,61
PREÇO TOTAL COM BDI - SALAS										R\$ 1.441.117,01
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - SALAS										R\$ 191.668,56
16 - REFEITÓRIOS										
16.1 - VEDAÇÕES										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm - revestido em cerâmica	Composição 02	119,16	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 212,95	49,15%	R\$ 37.847,73	0,133	R\$ 5.033,75
16.2 - PISOS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.2.1	Contrapiso e = 6cm	87769	43,70	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 125,68	49,15%	R\$ 8.192,31	0,133	R\$ 1.089,58
16.2.2	Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.5ER	43,70	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	49,15%	R\$ 37.933,13	0,133	R\$ 5.045,11
16.3 - TETO										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.3.1	Forno em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	43,70	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	49,15%	R\$ 2.536,96	0,133	R\$ 337,42
16.3.2	Massa branca para recebimento de pintura	90406	43,70	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	49,15%	R\$ 3.143,17	0,133	R\$ 418,04
16.3.3	Pintura com tinta PVA látex - com m² de obra empreitada	24.103.000145.5ER	43,70	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	49,15%	R\$ 1.918,36	0,133	R\$ 255,14
16.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.4.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 15.600,00	49,15%	R\$ 23.267,40	0,133	R\$ 3.094,56
16.5 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.5.1	Infraestrutura hidráulica (tubos, conexões e vedações)	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 3.500,00	49,15%	R\$ 5.220,25	0,133	R\$ 694,29
16.5.2	Bancadas - Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.5ER	3,60	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	49,15%	R\$ 3.124,67	0,133	R\$ 415,58
16.5.3	Cuba de aço inoxidável simples	26.110.000130.5ER	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 655,31	49,15%	R\$ 2.932,18	0,133	R\$ 389,98
16.5.4	Torneira de pressão metálica para uso geral	26.120.000120.5ER	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 154,79	49,15%	R\$ 692,61	0,133	R\$ 92,12
16.6 - INSTALAÇÕES DE GÁS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.6.1	Ponto de gás com tubo de aço galvanizado e conexões diâmetro 20 mm	3R 23 61 00 00 38 10 01 05	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 696,43	49,15%	R\$ 3.116,18	0,133	R\$ 414,45
16.6.2	Tubo de aço galvanizado com costura inclusive conexões diâmetro 20 mm - 3/4"	3R 23 12 00 00 19 10 01 04	50,49	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 87,29	49,15%	R\$ 6.573,82	0,133	R\$ 874,32
16.6.3	Tubo de aço galvanizado com costura diâmetro 25 mm - 1"	3R 23 12 00 00 19 20 02 16	50,49	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 71,69	49,15%	R\$ 5.398,98	0,133	R\$ 718,06
16.7 - ESQUADRIAS										
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
16.7.1	Porta do tipo prancheta pintada	90821	3,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	49,15%	R\$ 1.391,08	0,133	R\$ 185,01
PREÇO TOTAL COM BDI - REFEITÓRIOS										R\$ 143.288,83
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - REFEITÓRIOS										R\$ 19.057,41
17 - SUBSOLO										
17.1 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO										
17.1.1 - VEDAÇÕES										



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 41



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 8

Item	Descrição	Código	Quant.	und	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI	Depreciação	Custo de reedificação
17.1.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm pintada	Composição 01	295,66	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 196,54	49,15%	R\$ 86.669,92	0,069	R\$ 5.980,22
17.1.2 - PISOS										
17.1.2.1	Contrapiso e = 6cm	87704	565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	49,15%	R\$ 116.915,85	0,069	R\$ 8.067,19
17.1.2.2	Piso vinílico em placas (30x30)cm	-	565,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 127,57	49,15%	R\$ 107.502,92	0,069	R\$ 7.417,70
17.1.3 - TETOS										
17.1.3.1	Forno em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	49,15%	R\$ 32.797,79	0,069	R\$ 2.263,05
17.1.3.2	Massaônica para recebimento de pintura	90406	565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	49,15%	R\$ 40.634,87	0,069	R\$ 2.803,81
17.1.3.3	Pintura com tinta PVA látex - com m² de obra empreitada	24.103.000145.SER	565,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	49,15%	R\$ 24.800,59	0,069	R\$ 1.711,24
17.1.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS										
17.1.4.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 50.000,00	49,15%	R\$ 74.575,00	0,069	R\$ 5.145,68
17.1.5 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS										
17.1.5.1	Instalações hidráulicas	-	1,00	vb	Ruy Carneiro	R\$ 62.800,00	49,15%	R\$ 93.666,20	0,069	R\$ 6.462,97
17.1.6 - ESQUADRIAS										
17.1.6.3	Porta do tipo prancheta	90821	10,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	49,15%	R\$ 4.636,92	0,069	R\$ 319,95
PREÇO TOTAL COM BDI - SUBSOLO										R\$ 582.200,06
CUSTO DE REEDIFICAÇÃO - SUBSOLO										R\$ 40.171,80
PREÇO TOTAL COM BDI										R\$ 67.300.932,62
CUSTO TOTAL DE REEDIFICAÇÃO										R\$ 29.652.283,89



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29



- **ANEXO VI**
PLANILHA DE CÁLCULO DAS OBRAS NECESSÁRIAS
PARA QUE O IMÓVEL VOLTE A TER CONDIÇÕES DE
UTILIZAÇÃO COMERCIAL COMO UM SHOPPING
CENTER

Rua Santa Rita Durão, 321 | cj. 301 | Funcionários | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:20

Num. 9980402552 - Pág. 43



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 11

1 - ADMINISTRAÇÃO LOCAL/MUNICÍPIO								
1.1 - MÃO DE OBRA								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
1.1.1	Engenheiro civil de obra sênior com encargos complementares	ED-21769	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 19.811,82	50,13%	R\$ 356.921,82
1.1.2	Engenheiro civil de obra sênior com encargos complementares	ED-21771	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 30.622,56	50,13%	R\$ 551.683,79
1.1.3	Estagiário	-	12,00	m, s	Mercado/UFMG	R\$ 1.985,27	50,13%	R\$ 35.765,80
1.1.4	Mestre de obras com encargos complementares	ED-21778	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 14.128,35	50,13%	R\$ 254.530,70
1.1.5	Encarregado geral de obras com encargos complementares	ED-21776	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 8.843,51	50,13%	R\$ 159.321,14
1.1.6	Pedreiro com encargos complementares	ED-50381	2.640,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 27,45	50,13%	R\$ 108.796,21
1.1.7	Ajudante de armador com encargos complementares	ED-50360	5.280,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 20,18	50,13%	R\$ 159.964,12
1.1.8	Ajudante de bombeiro/encanador com encargos complementares	ED-50363	5.280,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,34	50,13%	R\$ 169.159,28
1.1.9	Ajudante de carpinteiro com encargos complementares	ED-50361	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,78	50,13%	R\$ 345.294,20
1.1.10	Ajudante de eletricitista com encargos complementares	ED-50362	5.280,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 22,34	50,13%	R\$ 177.086,14
1.1.11	Ajudante de pintor com encargos complementares	ED-50365	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 23,31	50,13%	R\$ 369.550,40
1.1.12	Ajudante de telhadista com encargos complementares	ED-50364	5.280,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,78	50,13%	R\$ 172.647,10
1.1.13	Ajudante especializado com encargos complementares	ED-50366	10.560,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 21,76	50,13%	R\$ 344.977,12
1.1.14	Ajudante impermeabilizador com encargos complementares	ED-52306	5.280,00	hora	SEINFRA 01/2023	R\$ 19,76	50,13%	R\$ 156.634,83
1.1.15	Apontador ou apropriador de mão de obra com encargos complementares	ED-21779	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 3.736,63	50,13%	R\$ 67.317,63
1.1.16	Técnico em segurança do trabalho com encargos complementares	ED-21777	6,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 6.684,48	50,13%	R\$ 60.212,46
1.1.17	Almoxarife com encargos complementares	ED-21774	6,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 4.193,02	50,13%	R\$ 37.769,89
1.1.18	Auxiliar de almoxarife com encargos complementares	ED-21775	6,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 3.254,60	50,13%	R\$ 29.316,79
1.1.19	Vigia diurno com encargos complementares	ED-29739	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 3.517,12	50,13%	R\$ 63.363,03
1.1.20	Vigia noturno com encargos complementares	ED-21780	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 4.466,88	50,13%	R\$ 80.473,52
1.2 - VEÍCULOS/MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
1.2.1	Veículo tipo picape leve, com capacidade para cinco (5) lugares, obedecendo os seguintes requisitos mínimos: ter no máximo um (1) ano de uso, até 20.000km rodados, potência mínima de 100cv, direção assistida, ar condicionado, desembaçador de vidros, rádio am/fm, emplacado, com seguro total (custo fixo), exclusive quilômetro rodado (custo variável)	CO-28364	12,00	m, s	SEINFRA 01/2023	R\$ 1.764,97	50,13%	R\$ 31.796,99
1.2.2	Guincho elétrico de coluna, capacidade 400 kg, com moto freio, motor trifásico de 1,25 cv - chp diurno. Af. 03/2016	CHP	1.848,00	hora produtiva	SINAPI - 06/2023	R\$ 26,74	50,13%	R\$ 74.187,52
1.2.3	Guincho elétrico de coluna, capacidade 400 kg, com moto freio, motor trifásico de 1,25 cv - chi diurno. Af. 03/2016	CHI	792,00	hora improdutiva	SINAPI - 06/2023	R\$ 25,85	50,13%	R\$ 30.736,42
1.2.4	Epi - família pedreiro - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43489	26.400,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 1,17	50,13%	R\$ 46.372,15
1.2.5	Epi - família carpinteiro de formas - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43483	10.560,00	hora	SINAPI - 06/2023	R\$ 1,34	50,13%	R\$ 21.244,00
1.2.6	Epi - família operador escavadeira - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43484	10.560,00	hora	SINAPI - 06/2024	R\$ 1,14	50,13%	R\$ 18.073,25
1.2.7	Epi - família eletricitista - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43482	5.280,00	hora	SINAPI - 06/2025	R\$ 0,75	50,13%	R\$ 5.945,15
1.2.8	Epi - família almoxarife - horista (encargos complementares - coletado caixa)	43486	7.920,00	hora	SINAPI - 06/2026	R\$ 0,71	50,13%	R\$ 8.442,11
1.2.9	Epi - família engenheiro civil - horista (encargos complementares - coletado caixa)	91691	2.640,00	hora	SINAPI - 06/2026	R\$ 1,14	50,13%	R\$ 4.518,31
1.2.10	Serra circular de bancada com motor elétrico potência de 5hp, com coifa para disco 10" - materiais na operação Af. 08/2015	3R 50 10 30 10 13 00 10 01	3.696,00	hora produtiva	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 17,91	50,13%	R\$ 99.379,09
1.2.11	Furadeira de impacto elétrica - 0,65 kW, 1/2" mandril 5/8"	3R 50 10 30 10 13 00 10 02	1.584,00	hora improdutiva	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 17,13	50,13%	R\$ 40.736,15
1.2.12	Serra circular manual elétrica 1 kW	INSUMO TCPO	24,00	loc/un/m, s	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 647,27	50,13%	R\$ 23.321,91
1.2.13	Bandeja salva-vidas primária em aço, 2,50 m com extensões de 0,80 m a 45° forro com telhas	3R 02 55 24 00 00 00 00 16	224,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 934,76	50,13%	R\$ 314.351,56
1.2.14	Bandeja salva-vidas secundária em aço, 1,40 m com extensões de 0,80 m a 45° forro com telhas	3R 02 55 24 00 00 00 00 18	224,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 782,22	50,13%	R\$ 263.053,70
1.2.15	PCMAT - Programa de Controle Médico e Saúdo Ocupacional	-	4,00	und	Cotação	R\$ 600,00	50,13%	R\$ 3.603,12
1.2.16	PGR - Programa de Gerenciamento de Riscos Ambientais	-	4,00	und	Cotação	R\$ 800,00	50,13%	R\$ 4.804,16
1.2.17	LTCAT - Laudo Técnico de Condições Ambientais de Trabalho	-	4,00	und	Cotação	R\$ 200,00	50,13%	R\$ 1.201,04



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 44



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 1

1.2.18	Despesas com crea	-	12,00	m, s	-	R\$ 1.617,81	50,13%	R\$ 29.145,82
1.2.19	Despesas com xerox e plotagem	-	12,00	m, s	-	R\$ 105,51	50,13%	R\$ 1.900,83
1.2.20	Despesas com medicamentos e enfermagem	-	24,00	und	-	R\$ 84,41	50,13%	R\$ 3.041,54
1.2.21	Vale transporte	-	12,00	m, s	-	R\$ 6.715,46	50,13%	R\$ 120.983,04
1.2.22	Café da manhã	-	12,00	m, s	-	R\$ 1.448,43	50,13%	R\$ 26.094,34
1.2.23	Cesta basica	CESTA CONSTRUÇÃO CIVIL OURO	12,00	m, s	Cotação	R\$ 328,00	50,13%	R\$ 5.909,12
1.3 - CANTEIRO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
1.3.1	Ligação provisória de luz e força	3R 02 52 14 00 00 00 00 10	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 2.839,56	50,13%	R\$ 12.789,09
1.3.2	Consumo de luz	-	24.997,50	kw/m²	Composição + CEMIG	R\$ 1,52	50,13%	R\$ 57.149,15
1.3.3	Ligação provisória de água	3R 02 53 20 00 00 00 00 09	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 4.625,17	50,13%	R\$ 20.831,30
1.3.4	Consumo de água	-	999,90	l/m²	Composição + COPASA	R\$ 16,55	50,13%	R\$ 24.844,03
1.3.5	Locação de computadores e outros	-	6,00	und	Cotação	R\$ 1.800,00	50,13%	R\$ 16.214,04
1.3.6	Tapume em chapa compensada resinada com pintura	3R 02 57 27 00 00 00 00 02	1.408,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 182,67	50,13%	R\$ 386.133,40
1.3.7	Locação de andaime metálico tubular de encaixe, tipo de torre, cada painel com largura de 1 até 1,5 m e altura de *1,00* m, incluindo diagonal, barras de ligação, sapatas ou rodízios e demais itens necessários a montagem (não inclui instalação)	10527	1.728,00	MXMNS	SINAPI - 06/2026	R\$ 20,00	50,13%	R\$ 51.884,93
1.3.8	Fornecimento e instalação de placa de obra com chapa galvanizada e estrutura de madeira. Af. 03/2022_ps	103689	2,00	m²	Sinapi - 06/2023	R\$ 308,06	50,13%	R\$ 924,98
PREÇO TOTAL COM BDI - ADMINISTRAÇÃO LOCAL/MO/EQUIPAMENTOS								R\$ 5.450.398,21



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 45



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 1:

2 - SERVIÇOS PRELIMINARES/DEMOLITIVO								
2.1 - DEMOLITIVOS/LIMPEZA DO TERRENO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
2.1.1	Demolição de alvenaria	02.102.000002.SER	1.266,25	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 50,86	50,13%	R\$ 96.685,69
2.1.2	Demolição de piso cimentado	02.102.000024.SER	565,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 26,45	50,13%	R\$ 22.435,80
2.1.3	Demolição de piso revestido com granilite/pedra natural	02.102.000019.SER	10.000,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 28,48	50,13%	R\$ 427.570,24
2.1.4	Remoção e instalação de elétricas	97661	22.997,70	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 0,63	50,13%	R\$ 21.751,66
2.1.5	Remoção e instalação de hidráulicas	97662	19.998,00	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 0,45	50,13%	R\$ 13.510,35
2.1.6	Remoção do forro de gesso	97641	10.565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 4,74	50,13%	R\$ 75.182,25
2.1.7	Demolição de piso	02.102.000024.SER	2.449,86	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 22,04	50,13%	R\$ 81.062,69
2.2 - PROJETOS E APROVAÇÕES								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
2.2.1	Projeto Arquitetônico	-	10.998,90	m²	CAU-MG	R\$ 40,00	50,13%	R\$ 660.505,94
2.2.2	Projeto Hidráulico		10.998,90	m²	CREA-MG/Sinduscon MG	R\$ 22,00	50,13%	R\$ 363.278,27
2.2.3	Projeto Elétrico		10.998,90	m²	CREA-MG/Sinduscon MG	R\$ 25,00	50,13%	R\$ 412.816,21
2.2.4	Projeto de SPCI		10.998,90	m²	CREA-MG/Sinduscon MG	R\$ 25,00	50,13%	R\$ 412.816,21
2.2.5	Projeto de SPDA		10.998,90	m²	CREA-MG/Sinduscon MG	R\$ 15,00	50,13%	R\$ 247.689,73
2.2.6	Projeto do BMS (automação, SDAI, Segurança e Telecomunicações)		10.998,90	m²	CREA-MG/Sinduscon MG	R\$ 15,00	50,13%	R\$ 247.689,73
2.2.7	Aprovações e documentação		9.999,00	m²	PBH + CREA MG + CRI	R\$ 100,00	50,13%	R\$ 1.501.149,87
PREÇO TOTAL COM BDI - SERVIÇOS PRELIMINARES/DEMOLITIVO								R\$ 4.584.144,65
3 - ESTRUTURA								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
3.1	Recuperação de estrutura em concreto armado	104490	1.091,71	m³	SINAPI - 06/2023	R\$ 988,00	50,13%	R\$ 1.619.309,74
PREÇO TOTAL COM BDI - ESTRUTURA								R\$ 1.619.309,74
4 - ALVENARIA VEDAÇÃO E ESTRUTURA								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
4.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm	103327	4.791,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 91,32	50,13%	R\$ 656.896,12
PREÇO TOTAL COM BDI - ESTRUTURA								R\$ 656.896,12
5 - IMPERMEABILIZAÇÃO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
5.1	Impermeabilização de superfície com manta asfáltica, duas camadas, inclusive aplicação de primer asfáltico, e=3mm e e=4mm. AF_06/2018	98547	1.224,93	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 190,68	50,13%	R\$ 350.658,66
PREÇO TOTAL COM BDI - IMPERMEABILIZAÇÃO								R\$ 350.658,66
6 - OUTRAS INSTALAÇÕES								
6.1 - ELEVADOR								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.1.1	Elevador de serviço com porta de abertura lateral	31.105.000310.SER	1,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 388.740,49	50,13%	R\$ 583.616,10
6.1.2	Elevador social para 12 pessoas	03 15 21 00 00 00 07 12	1,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 344.656,51	50,13%	R\$ 517.432,82
6.2 - PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.2.1	Hidrante com registro 2 1/2"	Cotação	17,00	und	Cotação	R\$ 1.580,00	50,13%	R\$ 40.324,92
6.2.2	Mangueira de incêndio 20m	Cotação	17,00	und	Cotação	R\$ 488,00	50,13%	R\$ 12.454,78
6.2.3	Tubo de aço galvanizado inclusive conexões 3" (incluindo)	3R 23 12 00 00 19 10 01 10	899,91	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 336,35	50,13%	R\$ 454.420,58
6.2.4	Tubo de aço galvanizado inclusive conexões 3/4" (incluindo)	3R 23 12 00 00 19 10 01 04	899,91	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 87,29	50,13%	R\$ 117.931,83
6.2.5	Conjunto elevatório motor-bomba centrífuga de 3/4 hp	3R 23 17 00 00 36 10 01 15	2,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 2.693,89	50,13%	R\$ 8.088,67



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 46



Número do documento: 23111613340754500010111062231
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

6.2.6	Sprinkler	Cota'ço	476	und	Cota'ço	R\$ 28,18	50,13%	R\$ 20.144,00
6.3 - SISTEMA DE ATERRAMENTO								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.3.1	Para-raio tipo Franklin	18.103.000015.SER	27,22	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 191,80	50,13%	R\$ 7.838,18
6.3.2	Cordoalha cobre nu 70 mm de isoladores	3R 27 42 00 00 00 00 11 11	167,56	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 82,24	50,13%	R\$ 20.687,71
6.3.3	Hastes para aterramento	2C 14 16 04 13 06	15,20	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 165,92	50,13%	R\$ 3.786,92
6.4 - SISTEMA DE CONTROLE E AUTOMAÇÃO								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.4.1	Sistema BMS - Automação, Gestão de Energia / Utilidades, CFTV e Detecção e Alarme de Incêndio	-	1	vb	Cota'ço	2235000	0,5013	3355405,5
6.4.2	Infra Estrutura de Rede (passivo e Ativo) do BMS	-	1	vb	Cota'ço	456000	0,5013	684592,8
6.5 - SISTEMA DE AR CONDICIONADO								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.5.1	Sistema de Ar Condicionado Central de Água Gelada (Mall e Loijas)	-	1	vb	Cota'ço	8780000	0,5013	13181414
6.6 - SUBESTAÇÃO DE ENERGIA								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.6.2	M² de obra para manutenção e recomposição de subestação de energia	-	1,00	vb	Cota'ço	R\$ 0,00	50,13%	R\$ 0,00
6.7 - APOIO PNE - ACESSIBILIDADE								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.7.1	Rampa de acesso destinada a PNE, revestida com piso podotátil de alerta/adrilho hidráulico 25 x 25 cm, # 2cm	3R 10 63 51 00 00 00 10 11	44,78	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 975,16	50,13%	R\$ 65.564,12
6.7.2	Corrimão simples, diâmetro externo = 1 1/2", em aço galvanizado. Af. 04/2019 ps	99855	37,32	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 116,12	50,13%	R\$ 6.506,03
6.7.3	Guarda-corpo de aço galvanizado de 1,10m, montantes tubulares de 1.1/4" espessados de 1,20m, travessa superior de 1.1/2", gradil formado por tubos horizontais de 1 e verticais de 3/4", fixado com chumbador mecânico. Af. 04/2019 ps	99837	37,32	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 622,45	50,13%	R\$ 34.874,95
6.8 - RESERVATÓRIO								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.8.1	Reservatório de 40.00L moldado in loco	-	1,00	vb	Composição	R\$ 116.890,33	50,13%	R\$ 175.487,45
6.8.2	Reservatório de 20.000L moldado in loco	-	1,00	vc	Composição	R\$ 58.445,16	50,13%	R\$ 87.743,73
6.9 - INFRAESTRUTURA PARA TELECOMUNICAÇÃO								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.9.1	Cabo coaxial rg-59-75 ohms	17.101.000400.SER	1.818,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 6,00	50,13%	R\$ 16.376,20
6.9.2	Cabo telefônico CC1 de condutor 0,50 mm, com 6 pares	17.101.000103.SER	1.818,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 6,78	50,13%	R\$ 18.505,11
6.9.3	Ponto de telefone - tubulação seca - diâmetro 3/4"	17.105.000013.SER	60,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 384,35	50,13%	R\$ 34.621,48
6.9.4	Caixa de telefone em chapa de aço padão Telebras, dimensões internas 1000 x 1000 x 150 mm	17.102.000013.SER	60,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 883,70	50,13%	R\$ 79.601,93
6.9.5	Infra Estrutura de TI - Cabeamento Estruturado	-	1,00	vb	cota'ço	R\$ 1.235.000,00	49,15%	R\$ 1.842.002,50
6.10 - SEGURANÇA								
Item	Descri'ção	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
6.10.1	Sirene eletromecânica, alcance 5000 m	17.106.000060.SER	18,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 14.880,73	50,13%	R\$ 402.127,92
6.10.2	Camera de segurança com infraestrutura	-	1,00	vb	Cota'ço	R\$ 81.000,00	50,13%	R\$ 121.605,30
PREÇO TOTAL COM BDI - OUTRAS INSTALAÇÕES								R\$ 21.893.155,54
7 - REVESTIMENTOS DE FACHADA								



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 47



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 14

Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
7.1	Chapisco externo com aplicação manual	87891	4.791,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 10,30	50,13%	R\$ 74.091,44
7.2	Emboço ou massa final em argamassa traço 1:2:8, preparo manual, aplicada manualmente em panos de fachada com presença de vãos, espessura de 45 mm. Af. 08/2022	87786	4.791,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 78,53	50,13%	R\$ 564.893,26
7.3	Pastilhas de porcelana (2,5x2,5)cm alinhadas a prumo	88788	54,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 273,66	50,13%	R\$ 22.185,67
7.4	Lambird galvanizado modular	Cotação	90,00	m²	Cotação	R\$ 64,72	50,13%	R\$ 8.744,10
7.5	Granito preto s²o gabriel polido	Cotação	79,20	m²	Decorbel 3461-4499 / 3411-5151	R\$ 400,00	50,13%	R\$ 47.561,18
7.6	Granito cinza andorinha polido	Cotação	79,20	m²	Decorbel 3461-4499 / 3411-5151	R\$ 230,00	50,13%	R\$ 27.347,68
PREÇO TOTAL COM BDI- REVESTIMENTOS DE FACHADA								R\$ 744.823,33
8 - ESCADAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
8.1	Recomposição e manutenção da escada de concreto em estrutura metálica	Cotação	750,00	m	BDC - Cotação	R\$ 318,59	50,13%	R\$ 358.728,88
8.2	Recomposição e manutenção da escada em concreto armado	Cotação	2.025,00	m²	BDC - Cotação	R\$ 73,94	50,13%	R\$ 224.799,56
8.3	Recomposição e manutenção da escada em chapa metálica (entre 3º e 4º andar)	Cotação	500,00	m	Cotação	R\$ 69,67	50,13%	R\$ 52.299,29
8.4	Recomposição e manutenção da escada de concreto simples, diâmetro externo = 1 1/2, em aço galvanizado. Af. 04/2019_ps	99855	750,00	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 373,47	50,13%	R\$ 420.517,88
8.5	Recomposição e manutenção da escada de guarda-corpo de aço galvanizado de 1,10m, montantes tubulares de 1.1/4 espaçados de 1,20m, travessa superior de 1.1/2, gradil formado por tubos horizontais de 1 e verticais de 3/4, fixado com chumbador mecânico. Af. 04/2019_ps	99837	750,00	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 0,00	50,13%	R\$ 0,00
8.6	Escada rolante padrão - entre 1 e 2 andar	Cotação	1,00	und	Cotação	R\$ 286.225,50	50,13%	R\$ 429.710,34
8.7	Escada rolante padrão - entre 3 e 4 andar	Cotação	1,00	und	Cotação	R\$ 286.225,50	50,13%	R\$ 429.710,34
PREÇO TOTAL COM BDI- ESCADAS								R\$ 1.915.766,29
9 - SERVIÇOS COMPLEMENTARES								
9.1 - URBANISMO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
9.1.1	Trivão ornamental tipo, amarelo com altura 1,5 a 2 m; em cava de 80 x 80 x 80 cm	30.147.000410.SER	4,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 230,96	50,13%	R\$ 1.386,96
9.1.2	Guia para fabricação de concreto e execução de sarjeta moldada no local 0,15 x 0,30m, concreto C15 S50	30.113.000100.SER	58,00	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 148,88	50,13%	R\$ 12.963,79
9.1.3	Aplicação de herbicida esterilizante de solo	30.147.000050.SER	50,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 2,63	50,13%	R\$ 197,47
9.1.4	Pavimentação em pedras portuguesas assentadas sobre argamassa seca de cimento e areia	101090	208,80	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 199,37	50,13%	R\$ 62.496,80
9.1.5	Piso podotátil de alerta/direcional (20x20)cm #6cm	30.138.000067.SER	29,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 320,96	50,13%	R\$ 13.973,86
9.2 - LIMPEZA E DESMONTAGEM								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
9.2.1	Limpeza de vidros e espelhos	ED-50272	7,08	m²	SEINFRA 01/2023	R\$ 6,91	50,13%	R\$ 73,45
9.2.2	Limpeza final para entrega de obra	ED-50266	9.999,00	m²	SEINFRA 01/2023	R\$ 7,08	50,13%	R\$ 106.281,41
PREÇO TOTAL COM BDI- SERVIÇOS COMPLEMENTARES								R\$ 197.373,69



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 48



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 1!

10 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO/ÁREA DO MALL								
10.1 - PISOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
10.1.1	Contrapiso = 6cm	87704	1.671,88	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	50,13%	R\$ 348.236,80
10.1.2	Piso vinílico em placas (30x30)cm	2C 04 05 04 13 04	1.671,88	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 127,57	50,13%	R\$ 320.200,15
10.2 - TETOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
10.2.1	Forro em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	1.671,88	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	50,13%	R\$ 97.689,03
10.2.2	Massa branca para recebimento de pintura	90406	1.671,88	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	50,13%	R\$ 121.031,99
10.2.3	Pintura com tinta PVA látex - com m² o de obra empreitada	24.103.000145.SER	1.671,88	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	50,13%	R\$ 73.869,17
10.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
10.3.1	Instalações elétricas - superestrutura	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 180.000,00	50,13%	R\$ 270.234,00
10.4 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
10.4.1	Instalações hidráulicas - superestrutura	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 100.000,00	50,13%	R\$ 150.130,00
10.5 - ESQUADRIAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
10.5.1	Porta de aço em chapa ondulada de enrolar	3R 09 14 20 00 00 05 10	192,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 533,15	50,13%	R\$ 153.680,27
10.5.2	Porta corta-fogo	90838	48,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 1.666,17	50,13%	R\$ 120.068,21
10.5.3	Porta do tipo prancheta pintada	90821	60,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	50,13%	R\$ 28.004,35
10.5.4	Porta em vidro temperado em duas folhas - 90x210cm	102185	12,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 3.636,78	50,13%	R\$ 65.518,77
PREÇO TOTAL COM BDI - ÁREA DE CIRCULAÇÃO/ÁREA DO MALL								R\$ 1.748.662,76
11 - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS								
11.1 - VEDAÇÕES								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
11.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm - revestido em cerâmica	Composição 02	490,15	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 212,95	50,13%	R\$ 156.703,08
11.2 - PISOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
11.2.1	Contrapiso = 6cm	87769	140,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 125,68	50,13%	R\$ 26.493,96
11.2.2	Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.SER	140,41	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	50,13%	R\$ 122.675,80
11.3 - TETO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
11.3.1	Forro em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	140,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	50,13%	R\$ 8.204,53
11.3.2	Massa branca para recebimento de pintura	90406	140,41	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	50,13%	R\$ 10.165,01
11.3.3	Pintura com tinta PVA látex - com m² o de obra empreitada	24.103.000145.SER	140,41	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	50,13%	R\$ 6.203,99
11.2.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
11.4.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 0,00	50,13%	R\$ 0,00
11.2.5 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
11.5.1	Infraestrutura hidráulica (tubos, conexões e vedações)	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 10.000,00	50,13%	R\$ 15.013,00
11.5.2	Bancadas - Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.SER	20,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	50,13%	R\$ 17.473,33
11.5.3	Lavatório de louça de embutir (cuba), com torneira de pressão e acessórios	26.110.000060.SER	20,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 570,31	50,13%	R\$ 17.124,13
11.5.4	Lavatório de louça barra de apoio de canto e misturador monocomando, para pessoas portadoras de necessidades especiais	26.110.000050.SER	6,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 5.482,31	50,13%	R\$ 49.383,55
11.5.5	Bacias sanitárias	26.101.000070.SER	35,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,49	50,13%	R\$ 30.554,68
11.5.6	Bacia sanitária com barras de apoio em duas paredes, com assento sanitário para PNE	26.101.000080.SER	6,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 5.837,87	50,13%	R\$ 52.586,37
11.5.7	Mictório de louça individual	26.111.000110.SER	18,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 635,97	50,13%	R\$ 17.186,07
11.2.6 - ESQUADRIAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitário	BDI	Pr. Total com BDI
11.6.1	Porta do tipo prancheta pintada	90821	41,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	50,13%	R\$ 19.136,31



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 49



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 11

PREÇO TOTAL COM BDI - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS								R\$ 548.903,79
12 - LOJAS								
12.1 - VEDAÇÕES								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
12.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm pintada	Composição 01	3.993,97	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 196,54	50,13%	R\$ 1.178.482,78
12.2 - PISOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
12.2.1	Contrapiso = 6cm	87704	6.332,61	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	50,13%	R\$ 1.319.021,38
12.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
12.3.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 228.000,00	50,13%	R\$ 342.296,40
12.4 - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
12.4.1	Instalações hidráulicas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 70.300,00	50,13%	R\$ 105.541,39
12.6 - ESQUADRIAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:29



12.5.1	Porta em vidro temperado em duas folhas - 90x210cm	102185	38,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 3.636,78	50,13%	R\$ 207.476,12
12.5.2	Vedação em vidro temperado 10mm	102181	945,44	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 467,47	50,13%	R\$ 663.521,81
PRE=O TOTAL COM BDI- LOJAS								R\$ 3.816.339,87
13 - SALAS								
13.1 - VEDAÇÕES								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
13.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm pintada	Composição 01	1.432,29	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 196,54	50,13%	R\$ 422.618,39
13.2 - PISOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
13.2.1	Contrapiso e = 6cm	87704	1.811,39	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	50,13%	R\$ 377.295,33
13.2.2	Piso vinílico em placas (30x30)cm	-	1.811,39	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 127,57	50,13%	R\$ 346.919,17
13.3 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
13.3.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 97.000,00	50,13%	R\$ 145.626,10
13.4 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
13.4.1	Instalações hidráulicas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 70.000,00	50,13%	R\$ 105.091,00
13.6 - ESQUADRIAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
13.5.1	Porta do tipo prancheta	90821	30,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	50,13%	R\$ 14.002,17
13.5.2	Porta de correr em ferro 3,5x3,5m	-	4,00	und	Cotação	R\$ 6.500,00	50,13%	R\$ 39.033,80
PRE=O TOTAL COM BDI- SALAS								R\$ 1.450.585,96
14 - REFEITÓRIOS								
14.1 - VEDAÇÕES								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm - revestido em cerâmica	Composição 02	119,16	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 212,95	50,13%	R\$ 38.096,41
14.2 - PISOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.2.1	Contrapiso e = 6cm	87769	43,70	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 125,68	50,13%	R\$ 8.246,14
14.2.2	Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.SER	43,70	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	50,13%	R\$ 38.182,37
14.3 - TETO								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.3.1	Forro em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	43,70	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	50,13%	R\$ 2.553,63
14.3.2	Massa branca para recebimento de pintura	90406	43,70	m	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	50,13%	R\$ 3.163,82
14.3.3	Pintura com tinta PVA látex - com m² de obra empreitada	24.103.000145.SER	43,70	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	50,13%	R\$ 1.930,97
14.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.3.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 15.600,00	50,13%	R\$ 23.420,28
14.5 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.4.1	Infraestrutura hidráulica (tubos, conexões e vedações)	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 3.500,00	50,13%	R\$ 5.254,55
14.4.2	Bancadas - Granito natural # 2,5 cm assentado com argamassa mista de cimento	22.136.000150.SER	3,60	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 581,94	50,13%	R\$ 3.145,20
14.4.3	Cuba de aço inox/del simples	26.110.000130.SER	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 655,31	50,13%	R\$ 2.951,45
14.4.4	Torneira de pressão metálica para uso geral	26.120.000120.SER	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 154,79	50,13%	R\$ 697,16
14.6 - INSTALAÇÕES DE GÊS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.5.1	Ponto de gás com tubo de aço galvanizado e conexões de 20 mm	3R 23 61 00 00 38 10 01 05	3,00	und	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 696,43	50,13%	R\$ 3.136,65
14.5.2	Tubo de aço galvanizado com costura inclusive conexões de 20 mm - 3/4"	3R 23 12 00 00 19 10 01 04	50,49	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 87,29	50,13%	R\$ 6.617,02
14.5.3	Tubo de aço galvanizado com costura de 25 mm - 1"	3R 23 12 00 00 19 20 02 16	50,49	m	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 71,69	50,13%	R\$ 5.434,46



Número do documento: 23092111232921900009976486721
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29

Num. 9980402552 - Pág. 51



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 11

14.6 - ESQUADRIAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
14.6.1	Porta do tipo prancheta pintada	90821	3,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	50,13%	R\$ 1.400,22
PREÇO TOTAL COM BDI - REFEITÓRIOS								R\$ 144.230,32
15 - SUBSOLO								
15.1 - ÁREA DE CIRCULAÇÃO								
15.1.1 - VEDAÇÕES								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
15.1.1.1	Alvenaria em tijolos cerâmicos 19x19x39cm pintada	Composição 01	295,66	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 196,54	50,13%	R\$ 87.239,39
15.1.2 - PISOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
15.1.2.1	Contrapiso = 6cm	87704	565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 138,74	50,13%	R\$ 117.684,05
15.1.2.2	Piso vinílico em placas (30x30)cm	-	565,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 127,57	50,13%	R\$ 108.209,28
15.1.3 - TETOS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
15.1.3.1	Forro em placas de gesso para ambientes comerciais	96113	565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 38,92	50,13%	R\$ 33.013,29
15.1.3.2	Massa final para recebimento de pintura	90406	565,00	m²	SINAPI - 06/2023	R\$ 48,22	50,13%	R\$ 40.901,87
15.1.3.3	Pintura com tinta PVA látex - com mão de obra empreitada	24.103.000145.SER	565,00	m²	TCPO/PINI - 06/2023	R\$ 29,43	50,13%	R\$ 24.963,54
15.1.4 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
15.1.3.1	Instalações elétricas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 50.000,00	50,13%	R\$ 75.065,00
15.1.5 - INSTALAÇÕES HIDRULICAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
15.1.4.1	Instalações hidráulicas	-	1,00	vb	Ruy Canteiro	R\$ 62.800,00	50,13%	R\$ 94.281,64
15.1.7 - ESQUADRIAS								
Item	Descrição	Código	Quant.	UND	Referência	Pr. Unitario	BDI	Pr. Total com BDI
15.1.6.3	Porta do tipo prancheta	90821	10,00	und	SINAPI - 06/2023	R\$ 310,89	50,13%	R\$ 4.667,39
PREÇO TOTAL COM BDI - SUBSOLO								R\$ 586.025,45
PREÇO TOTAL COM BDI - REFORMA								R\$ 45.707.274,39



Número do documento: 23092111232921900009976486721
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232921900009976486721
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:29



- **ANEXO VII**
INFORMAÇÃO BÁSICA DO IMÓVEL

Rua Santo Ildefonso, 321 | c. 301 | Fundão das Indústrias | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2586 | Fax: (31) 3227-2586
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 1



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 21



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022961

DADOS GERAIS

Solicitante: RICARDO DA SILVA DE JESUS

CPF: 130.966.716-05

Data da solicitação: 11/08/2023

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: -

Regional: CENTRO-SUL

Valor por m² - base IPTU: -

Zona Fiscal: 003

Quarteirão: 017

Lote: 013A

Planta de Parcelamento do Solo (CP): 003015F

Data de aprovação: 16/10/1945

Cadastro Técnico Municipal (CTM) Setor: 01

Quadra: 03519

Lote: 00405

Bairro Conforme CP: Seção Urbana Terceira

Bairro Popular: Centro

Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 41

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: OP-3 - Ocupação Preferencial - 3

Coefficiente Aproveitamento Básico: 1 - OP-3

Coefficiente Aproveitamento Básico de Transição: 2,7

Centralidade Local: Não

Taxa de permeabilidade: 20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²

AEIS-Ambiental: Não

Área de Diretrizes Especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno

Setor Áreas de Diretrizes especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno - Setor ADE Rua da Bahia Viva

ADE Avenida do Contorno - Setor Hipercentro

Conexão Verde: Não

Conexão de Fundo de Vale: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada: Não

Lote atingido por Projeto Viário Prioritário: Não

Lote com previsão de recuo de alinhamento: Não



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 1 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976496319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976496319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág. 2



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022961

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo: Não

Lote é gerador de TDC: Não

Lote receptor de TDC: Não

Lote gerador de BPH: Não

Lote receptor de BPH: Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos
(Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: VL3 - null
(Cota altimétrica limite = 844m)

Distância à referência: 0m Cota altimétrica: 865m Altura máxima: 30m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: SIM

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: <https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo>

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal: Não

Lote inserido em área de proteção estadual: Não

Lote inserido em área de proteção municipal: Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adj.

Grau de proteção: Não

Lote limero a bem protegido: Não



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 2 de 6



Número do documento: 23092111232864000009976496319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232864000009976496319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág: 3



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2:



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022961

Diretrizes de Proteção

Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	Altimetria máxima para novas edificações de 43 metros.
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	Preservar a largura dos passeios e implantar o padrão em calçada portuguesa. Preservar trechos de calçadas quando identificado revestimento em lajes originais em pedra. Recuperar as calçadas, sem danificá-las ou descaracterizá-las, quando for identificada laje de pedra ou com desenhos em pedra portuguesa.
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	Preservar árvores localizadas nas laterais das pistas de rolamento. Replantar as árvores suprimidas por questões fitossanitárias.

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP): Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental: Não

Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento: Não

Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico: Não

Exigência de caixa de captação: Sim



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 3 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág. 4



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2:



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022961

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 950m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
81155	RUA DA BAHIA (OFICIAL)	10m	ARTERIAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA >= 15m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
95	011A	017	
10	014A	017	
95	015A	017	



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 4 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág: 5



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022961

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.



Imóvel tombado Imóvel com processo de tombamento aberto Lote consultado

Planta de Parcelamento Aprovada

Acesse: <https://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas/003015F>



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 5 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág. 6



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2!



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022961

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.
- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.
- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraído automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.
- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: <http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana>
- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: <http://portaldeservicos.pbh.gov.br>
- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro
- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 6 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976496319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976496319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág. 7



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 21



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022962

DADOS GERAIS

Solicitante: RICARDO DA SILVA DE JESUS

CPF: 130.966.716-05

Data da solicitação: 11/08/2023

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: -

Regional: CENTRO-SUL

Valor por m² - base IPTU: -

Zona Fiscal: 003

Quarteirão: 017

Lote: 011A

Planta de Parcelamento do Solo (CP): 003015F

Data de aprovação: 16/10/1945

Cadastro Técnico Municipal (CTM) Setor: 01

Quadra: 03519

Lote: 00405

Bairro Conforme CP: Seção Urbana Terceira

Bairro Popular: Centro

Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 41

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: OP-3 - Ocupação Preferencial - 3

Coefficiente Aproveitamento Básico: 1 - OP-3

Coefficiente Aproveitamento Básico de Transição: 2,7

Centralidade Local: Não

Taxa de permeabilidade: 20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²

AEIS-Ambiental: Não

Área de Diretrizes Especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno

Setor Áreas de Diretrizes especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno - Setor ADE Rua da Bahia Viva

ADE Avenida do Contorno - Setor Hipercentro

Conexão Verde: Não

Conexão de Fundo de Vale: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada: Não

Lote atingido por Projeto Viário Prioritário: Não

Lote com previsão de recuo de alinhamento: Não



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 1 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976496319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976496319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 2



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022962

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo: Não

Lote é gerador de TDC: Não

Lote receptor de TDC: Não

Lote gerador de BPH: Não

Lote receptor de BPH: Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos
(Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: VL3 - null
(Cota altimétrica limite = 844m)

Distância à referência: 0m Cota altimétrica: 865m Altura máxima: 30m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: SIM

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: <https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo>

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal: Não

Lote inserido em área de proteção estadual: Não

Lote inserido em área de proteção municipal: Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adj.

Grau de proteção: Não

Lote limero a bem protegido: Não



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 2 de 6



Número do documento: 23092111232864000009976496319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232864000009976496319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num: 9980415150 - Pág. 9



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 21



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022962

Diretrizes de Proteção

Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	Altimetria máxima para novas edificações de 43 metros.
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	Preservar a largura dos passeios e implantar o padrão em calçada portuguesa. Preservar trechos de calçadas quando identificado revestimento em lajes originais em pedra. Recuperar as calçadas, sem danificá-las ou descaracterizá-las, quando for identificada laje de pedra ou com desenhos em pedra portuguesa.
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	Preservar árvores localizadas nas laterais das pistas de rolamento. Replantar as árvores suprimidas por questões fitossanitárias.

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP): Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental: Não

Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento: Não

Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico: Não

Exigência de caixa de captação: Sim



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 3 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 10



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 20



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022962

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 1300m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
81155	RUA DA BAHIA (OFICIAL)	10m	ARTERIAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA >= 15m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
20	002Y	017	
15	004	017	
10	009	017	
60	009	017	
16	010A	017	
95	013A	017	
4	014A	017	



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 4 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 11



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 31

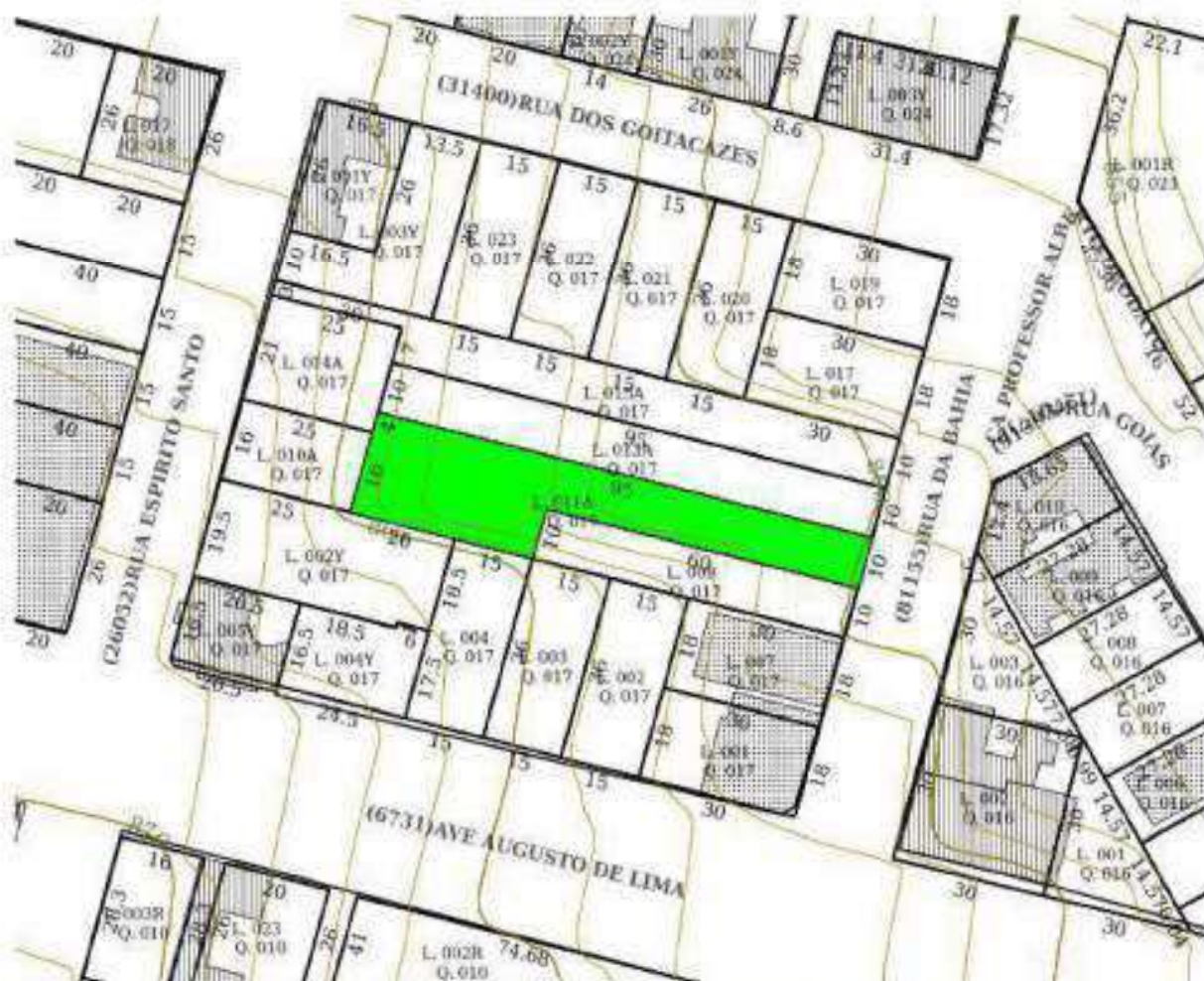


INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022962

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.





INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2022962

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.
- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.
- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraído automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.
- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: <http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana>
- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: <http://portaldeservicos.pbh.gov.br>
- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro
- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 6 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976496319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976496319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 11



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 3:



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2023013

DADOS GERAIS

Solicitante: RICARDO DA SILVA DE JESUS

CPF: 130.966.716-05

Data da solicitação: 11/08/2023

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: -

Regional: CENTRO-SUL

Valor por m² - base IPTU: -

Zona Fiscal: 003

Quarteirão: 017

Lote: 015A

Planta de Parcelamento do Solo (CP): 003015F

Data de aprovação: 16/10/1945

Cadastro Técnico Municipal (CTM) Setor: 01

Quadra: 03519

Lote: 00405

Bairro Conforme CP: Seção Urbana Terceira

Bairro Popular: Centro

Localização na Lei 11.181/19: Anexo II Folha(s) 41

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: OP-3 - Ocupação Preferencial - 3

Coefficiente Aproveitamento Básico: 1 - OP-3

Coefficiente Aproveitamento Básico de Transição: 2,7

Centralidade Local: Não

Taxa de permeabilidade: 20% - 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²

AEIS-Ambiental: Não

Área de Diretrizes Especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno

Setor Áreas de Diretrizes especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno - Setor ADE Rua da Bahia Viva

ADE Avenida do Contorno - Setor Hipercentro

Conexão Verde: Não

Conexão de Fundo de Vale: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada: Não

Lote atingido por Projeto Viário Prioritário: Não

Lote com previsão de recuo de alinhamento: Não



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 1 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976496319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976496319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 14



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 3:



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2023013

Outras Informações

Área com controle de Estoque de Potencial Construtivo: Não

Lote é gerador de TDC: Não

Lote receptor de TDC: Não

Lote gerador de BPH: Não

Lote receptor de BPH: Não

Informações sobre altura permitida e zona de ruído de aeródromos
(Portaria do Ministério da Defesa Nº 1424/GC3 e Regulamento RBAC Nº 161)

Atenção: Prevalecerá sempre o menor valor para limite de altura, estabelecido nas legislações urbanísticas.

Zona de proteção em relação ao aeródromo: VL3 - null
(Cota altimétrica limite = 844m)

Distância à referência: 0m Cota altimétrica: 867m Altura máxima: 30m

Aplicada regra de tolerância no cálculo: SIM

Observação: Altura superior a esta poderá ser adotada, desde que liberada pelo CENTRO INTEGRADO DE DEFESA AÉREA E CONTROLE DE TRÁFEGO AÉREO - MINISTÉRIO DA DEFESA - CINDACTA 1. Acesse o site do sistema SYSAGA/DECEA: <https://servicos.decea.gov.br/aga/?i=processo>

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Lote inserido em área de proteção federal: Não

Lote inserido em área de proteção estadual: Não

Lote inserido em área de proteção municipal: Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adj.

Grau de proteção: Não

Lote limero a bem protegido: Não



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 2 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 14



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 3



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2023013

Diretrizes de Proteção

Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	Altimetria máxima para novas edificações de 43 metros.
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	Preservar a largura dos passeios e implantar o padrão em calçada portuguesa. Preservar trechos de calçadas quando identificado revestimento em lajes originais em pedra. Recuperar as calçadas, sem danificá-las ou descaracterizá-las, quando for identificada laje de pedra ou com desenhos em pedra portuguesa.
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	Preservar árvores localizadas nas laterais das pistas de rolamento. Replantar as árvores suprimidas por questões fitossanitárias.

Dispensado de análise da DPCA/FMC para o licenciamento junto à Sureg

INFORMAÇÕES DE MEIO AMBIENTE

Lote inserido em Área de Preservação Permanente (APP): Não confirmado

Obs.: Quando o Responsável Técnico constatar que não existe APP no local, conforme Lei 12.651/12, preencher o formulário 'Declaração de inexistência de APP' e apresentá-lo para protocolo nos serviços da SMPU.

Lote inserido em Unidade de Conservação ou Área de Proteção Ambiental: Não

Lote já abrigou atividade sujeita a descomissionamento: Não

Lote inserido em área sujeita a condicionante geotécnico: Não

Exigência de caixa de captação: Sim



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 3 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 16



Número do documento: 23111613340754500010111062231
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 31



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2023013

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 1025m²

Frentes

Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
26052	RUA ESPIRITO SANTO (OFICIAL)	3m	ARTERIAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA ≥ 15m	-	NÃO
81155	RUA DA BAHIA (OFICIAL)	10m	ARTERIAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA ≥ 15m	-	NÃO

Divisas Confrontantes

Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
30	003Y	017	
95	013A	017	
7	014A	017	
25	014A	017	
30	017	017	
15	020	017	
15	021	017	
15	022	017	
15	023	017	



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 4 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 17



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 31



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2023013

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imagem meramente ilustrativa. Para as informações relativas à Planta Cadastral deverá ser consultado o arquivo disponível no link da Planta de Parcelamento Aprovada.



Imóvel tombado Imóvel com processo de tombamento aberto Lote consultado

Planta de Parcelamento Aprovada

Acesse: <https://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas/003015F>



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 5 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976499319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976499319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 18



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 3



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES

2023013

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Deve-se observar ainda que:

- O croqui de localização do imóvel constante neste documento não representa a Planta Cadastral aprovada, na qual pode haver informações necessárias à plena compreensão do lote, tais como o seu relacionamento com Unidades de Preservação (UP), Área Verde Pública e áreas com restrição à ocupação. Portanto, a Planta de Parcelamento Aprovada deve ser consultada seguindo o link constante neste documento.

- Esta informação se destina à elaboração e análise de projetos de licenciamento e regularização de edificação, apresentando a consolidação de dados fornecidos pelos órgãos competentes, cabendo-lhes a responsabilidade e precisão de tais dados.

- O Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços - SIURBE, fornece os dados de dimensões de testadas, divisas e área de lotes, extraído automaticamente os valores, a partir dos vetores dos lotes, quando as mesmas não constam grafadas em planta de parcelamento do solo. Portanto, na hipótese de qualquer divergência entre os dados aqui informados e os constantes de documentos já emitidos pela Prefeitura, pode-se solicitar revisão, através de protocolo próprio, na Central de atendimento - BHRESOLVE.

- Qualquer intervenção em lote que abrigou atividade de comércio de combustíveis deverá ser precedida de avaliação prévia de parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA).

ENDEREÇOS IMPORTANTES:

- Link de acesso à página da Regulação Urbana: <http://www.pbh.gov.br/regulacaourbana>

- Link de acesso ao Portal de Serviços da Prefeitura de Belo Horizonte: <http://portaldeservicos.pbh.gov.br>

- Atendimento presencial: BH RESOLVE - Av. Santos Dumont, 363 - 3º andar, Centro

- Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA-FMC: Rua Professor Estevão Pinto, 601, Bairro Serra.



Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 6 de 6



Número do documento: 23092111232984000009976496319

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111232984000009976496319>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONÇA - 21/09/2023 11:23:30

Num. 9980415150 - Pág. 16



Número do documento: 23111613340754500010111062231

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340754500010111062231>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114984212 - Pág. 31



Este documento é válido por si só, sem necessidade de autenticação digital, e não se aplica as publicações oficiais do Brasil.
 Sua autenticidade pode ser verificada através do QR Code ao lado do site <https://pje.tjmg.jus.br>



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
INFORMAÇÃO BÁSICA PARA PARCELAMENTO DO SOLO
2023/2023

PRANCHA ESTRUTURA URBANA E ZONEAMENTO

Data da solicitação: 11/05/2023

IPU Informada: RICARDO DA SILVA DE JESUS

Solicitante: RICARDO DA SILVA DE JESUS

INFORMAÇÕES SOBRE A QUADRA INDICADA

Quilômetro: 01 - Centro

Nome da Via: Rua da Silva

Região: CENTRO-SUL

Informações sobre as Zonas de Uso

Zona: Z-1 - Zona Residencial

ABIS Ambiental: NBR

Características Locais: Não

LEGENDA

Zonas de Uso

Quilômetro: 01 - Centro

Nome da Via: Rua da Silva

Região: CENTRO-SUL

Informações sobre as Zonas de Uso

Zona: Z-1 - Zona Residencial

ABIS Ambiental: NBR

Características Locais: Não



INFORMAÇÃO BÁSICA PARA PARCELAMENTO DO SOLO

PRANCHA ADE / CONDIÇÕES E OCUPAÇÃO

Data da solicitação: 11/06/2023

IPDU Informado:

Solicitante:

RICARDO DA SILVA DE JESUS

INFORMAÇÕES SOBRE A QUADRA INDICADA

Nome da Quadra: CTR

Nº da Quadra e Quadra: 01/000

Região: CENTRO-SUL

INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE USO E OCUPAÇÃO

Área da Quadra:

Exposição:

Proteção Cultural:

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):

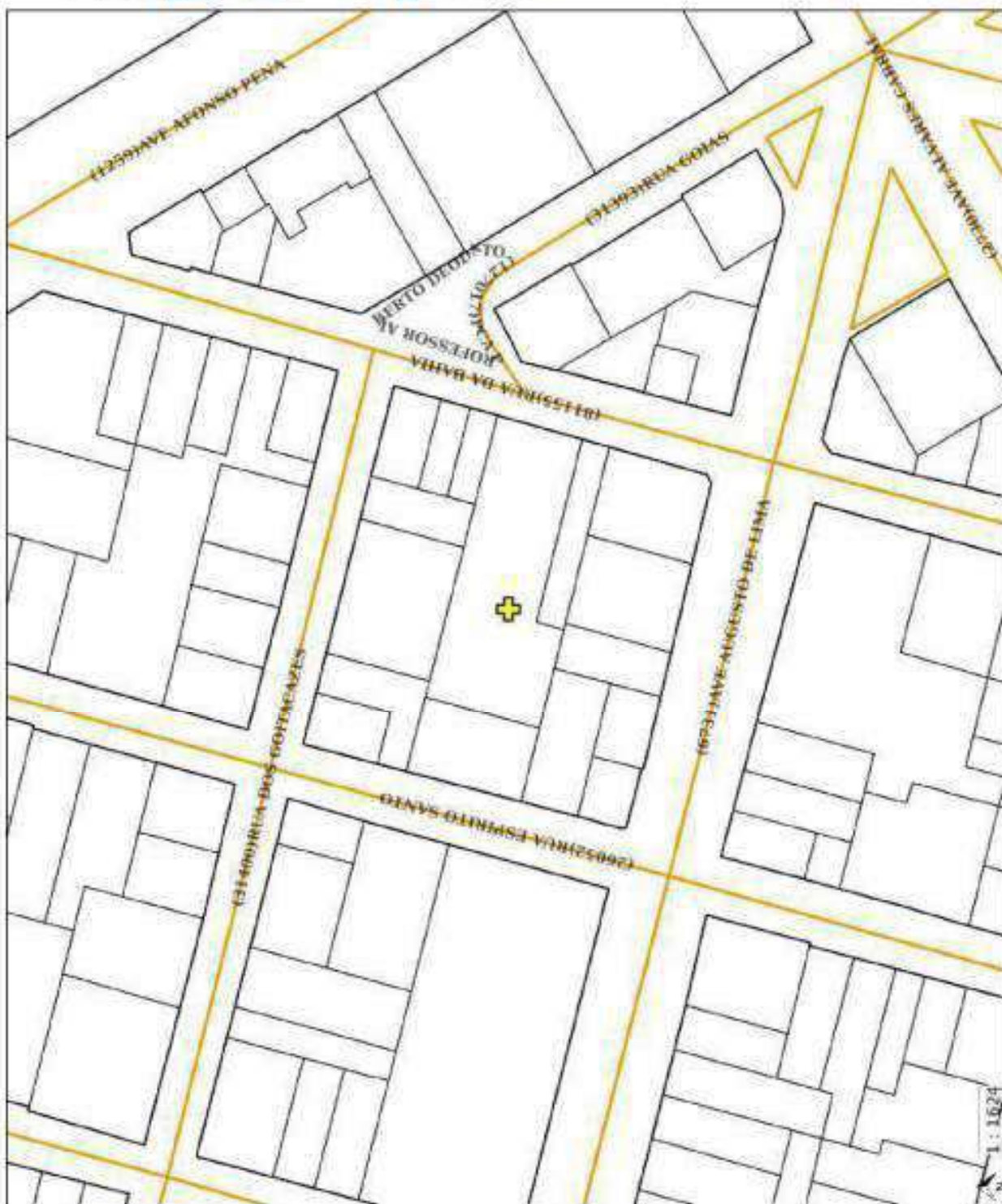
Ministério da Defesa (Aeronáutica):

Ministério da Defesa (Aeronáutica):



Este documento é válido por um ano, renovando-se automaticamente, e não substitui as informações oficiais oficiais do órgão.
 Sua autenticidade pode ser verificada através do QR Code ao lado ou no site <https://pje.tjmg.jus.br>





- ANEXO VIII
CURRÍCULO VITAE DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Rua Santo Rita Durão, 321 | q. 301 | Funchalândia | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PARQ: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111233074700009976499320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111233074700009976499320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:31

Num. 9980415151 - Pág. 1



Número do documento: 23111613340778700010111071375
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340778700010111071375>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114993356 - Pág. 2

CURRICULUM VITAE DO ENGENHEIRO CIVIL

MARCELO CORRÊA MENDONÇA

- Filiação

Enfias Guimarães Mendonça e Josephina Corrêa Mendonça

- Graduação

Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais (junho/79).

- Cursos de Pós-Graduação

1. Fundação João Pinheiro com título de Especialista em Administração Financeira (Dez/80);
2. UNA - CEPEDERH com título de Especialista em Administração de Marketing.
3. Universidade FUMEC com o título de Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias (2006)

- Cursos de Extensão

- Perícias Ambientais /Peritajes Ambientales – XXII – Congresso Panamericano de Valuación e Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Fortaleza – CE (Abr/2006);
- Seminário – “A Segurança Jurídica nos Negócios Imobiliários” – Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais – Centro de Estudos Jurídicos “Juiz Ronaldo Cunha Campos” – Poços de Caldas (Jul/2004);
- 74º Encontro Nacional da Indústria da Construção – Belo Horizonte/MG (Out/2002);

1



- Curso de Avaliações de Empresas e Empreendimentos – X COBREAP – 10º Congresso Brasileiro de Engenharia e Avaliações e Periciais – Porto Alegre (Out/1999);
- Curso de Perícias na Área de Patologia em Edificações – IBAPE-MG – Belo Horizonte/MG (Abr/1998);
- Viabilidade Econômico-Financeira de Empreendimentos – IX COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Congresso Extraordinário da UPAV – União Panamericana de Associações de Valuação promovido pelo IBAPE - São Paulo (Out/1997);
- Seminário de Avaliações para Privatizações – Instituto de Engenharia de São Paulo – SP (Nov/1996);
- Análise de Investimentos Imobiliários – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado de Minas Gerais – SINDUSCON-MG (Ago/1996);
- Avaliações de Máquinas e Equipamentos – VII COBREAP – Natal/RN (Nov/1993);

• Livros Publicados

- Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional, 4ª Edição, Editora Leud, São Paulo, 2019 4ª Edição;
- Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional, 3ª Edição, Editora Pini, São Paulo, 2016 3ª Edição;
- Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional, 2ª Edição, Editora Pini, São Paulo, 2003;
- Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional, Editora Pini, São Paulo, 1999;
- Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional, 2ª Edição, Editora Pini, São Paulo, 2003;
- Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia, Editora

2

Rua Santo Rito Durão, 321 | q. 301 | Fundadores | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PARX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br – etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111233074700009976499320

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111233074700009976499320>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:31

Num. 9980415151 - Pág. 3



Número do documento: 23111613340778700010111071375

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340778700010111071375>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114993356 - Pág. 4

Pini, 1999 – Coordenador da primeira edição e autor dos capítulos “Estatística Aplicada à Engenharia de Avaliações e Perícias” e “Arbitramento de Aluguéis”;

- A Indústria da Construção Civil e as Resoluções Contratuais – SINDUSCON-MG, 2001 – Coordenador da edição e autor do capítulo III – Da prova pericial nas ações que envolvem pedidos de rescisões contratuais em transações imobiliárias;
- O contrato imobiliário e a legislação tutelar do consumo, Editora Forense, Rio de Janeiro 2002 – Autor da Parte II – Dos custos irreversíveis, da fruição e do impacto sobre o valor de revenda em imóveis objetos de rescisão contratual. A Parte I é de autoria do Dr. Humberto Theodoro Júnior, a Parte III do Dr. Nelson Luiz Guedes Ferreira Pinto e a Parte IV do Dr. Paulo Rabello de Castro.

- Monografias e Trabalhos apresentados em Congressos

- Perícia em Barragem de Regularização Fluvial para captação de água potável – XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, promovido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias; (Set/2003);
- Perícia em Conjunto de 07 Edifícios para determinar as causas de fissuras e trincas nas alvenarias estruturais em blocos de concreto celular autoclavado, – XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, promovido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias; (Set/2003);
- Perícia que constatou adulteração praticada por terceiro em rolha do refrigerante coca-cola – XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, promovido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias; (Set/2003);
- Análise das Causas do Insucesso na Implantação de “Software” de Gestão Empresarial em Empresa Construtora - XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias IBAPE/BA; (nov./2007);

3

Rua Santo Rito Durão, 321 | q. 301 | Fundanópolis | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br – etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111233074700009976499320

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111233074700009976499320>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:31

Num. 9980415151 - Pág. 4



Número do documento: 23111613340778700010111071375

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340778700010111071375>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114993356 - Pág. 5

- Impactos Econômicos do Estágio atual da Cultura de Manutenção Predial no Brasil - XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias IBAPE/BA (nov.2007);
 - Perícia em Sistemas de Revestimento Cerâmico de Fachadas – XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias - IBAPE/BA; (nov.2007);
 - Perícia em Sistemas de Aquecimento de Água de Academia de Natação para Apurar causas de Acidente com Usuária - XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias IBAPE/BA. (nov.2007);
 - Perícia Relativa à Oramentação de Obra de Construção Rodoviária-XV COBREAP–Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – IBAPE/SP – 2009;
 - Perícia em Mineração de Vermiculita- XV COBREAP–Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – IBAPE/SP – 2009;
 - Perícia sobre as Origens de Terreno Na Época da Fundação da Nova Capital de Minas, Que Deu Lugar Atualmente a Bairro Nobre-XVI COBREAP Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – IBAPE/AM – 2011;
 - Perícia Sobre a Recomposição dos Limites de Antigas Lavras e Fazendas nas Minas Gerais do Século XIX. -XVI COBREAP Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – IBAPE/AM – 2011.
- Principais palestras e artigos técnicos publicados

Artigos

- O BDI em obras públicas e privadas de construção Revista Técnica do IBAPE - MG;
- A prova pericial no Direito Mineral – Avaliação e Pesquisa
- A Perícia em evidência - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Hoje em dia;

4



- Arbitramento de Aluguéis na Engenharia de Avaliações - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Diário do Comércio;
- O preço justo pelo imóvel ideal - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Estado de Minas;
- A segurança em xeque - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Estado de Minas;
- A segurança das edificações - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Diário da Tarde;
- PBH descumpre Lei de Fiscalização - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Hoje em Dia;
- Segurança das edificações - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Diário da Tarde;
- Engenheiro tem novo nicho de mercado - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Gazeta Mercantil;
- Aumenta a rotatividade nos Shoppings Centers - Jornal do IBAPE-MG e Jornal O Tempo;
- Investimentos imobiliários - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Hoje em Dia;
- Reflexo do Capital Estrangeiro na Construção Civil - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Estado de Minas;
- Lei do Solo altera o mercado - Jornal do IBAPE-MG, Jornal Estado de Minas e Jornal Diário do Comércio;
- Atribuições Técnicas e Legal do Perito de Engenharia - Jornal do IBAPE-MG e Jornal do Clube de Engenharia;
- Impacto da implantação de trincheira sobre os imóveis situados nas áreas lindeiras - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Estado de Minas;
- Análise da periodicidade do reajuste dos aluguéis no processo avaliatório - Jornal do IBAPE-MG, Jornal Hoje em Dia e Jornal Diário do Comércio;
- A moderna administração patrimonial das empresas - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Diário do Comércio;
- Engenharia de avaliações e o arbitramento de aluguéis - Jornal do IBAPE-MG e Jornal da SME;
- Vistoria Cautelar: uma precaução em novas construções - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Diário do Comércio;



- Engenharia de Avaliações e Perícias e as empresas - Jornal do IBAPE-MG e Jornal Diário do Comércio;
- As avaliações patrimoniais no processo de privatização - Jornal do IBAPE-MG;
- A avaliação empresarial e o momento econômico - Jornal do IBAPE-MG;
- Condomínios valorizados – Revista de Imóveis do Jornal Estado de Minas;
- Rescisões Contratuais podem inflacionar o mercado imobiliário de habitação popular – Jornal Hoje em Dia;
- Arbitragem na construção civil – Coluna opinião - Jornal Estado de Minas, set/03;
- Arbitragem como solução de conflitos na construção civil, Jornal da AC Minas.

Palestras

- Inferência Estatística aplicada à Avaliação de Imóveis Urbanos – CEMIG (06/2007);
- Custos da Rescisão Imobiliária: Primeiro Seminário Desafios da Construção Civil,
- promovida pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de Minas Gerais – SINDUSCON-MG e Jornal Estado de Minas;
- Custos da Rescisão dos Contratos Imobiliários: Seminário sobre Contornos Atuais do Contrato Imobiliário, promovido pelo Centro de Estudos Jurídicos Juiz Ronaldo Cunha Campos do Tribunal de Alçada de Minas Gerais – TAMG;
- Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional: proferida na solenidade de comemoração dos 20 anos do Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-MG;
- Análise do Mercado Imobiliário a luz da Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14653-1/2. Minascon - 8º Congresso Mineiro da Indústria da Construção Civil promovido pela Câmara da Indústria da Construção Civil da FIE MG e SINDUSCON-MG (Expominas – Set/06);

6





- Perícias Judiciais de Engenharia – Uma Visão da Prática Profissional – MOSTRA FUMEC – Universidade FUMEC (Out/2004);
- Curso Básico de Avaliações e Perícias – Fundação Christiano Ottoni – Belo Horizonte/MG (Mar/1997);
- Avaliações e Perícias – XIX Semana de Engenharia – Faculdade de Engenharia de Passos/MG (Nov/1996);
- Avaliações de Imóveis Rurais – IBAPE-MG – Belo Horizonte/MG (Jun/1996);
- Métodos Estatísticos aplicados – Engenharia de Avaliações – IBAPE-MG, Belo Horizonte/MG (Jun/1996);
- Avaliações sob a Ótica da Inferência Estatística – IBAPE-MG, Belo Horizonte/MG (Nov/1995);
- Arbitramento de aluguéis – IBAPE-MG – Belo Horizonte/MG (Jul/1995);
- Estatística Descritiva aplicada às Normas da ABNT – IBAPE-MG, Belo Horizonte/MG (Jul/1995);

Participação em Congressos e Simpósios

- XX COBREAP – Salvador (nov.2019)
- XVIII COBREAP –Belo Horizonte (set.2015)
- XV COBREAP –SÃO PAULO (nov. 2009)
- XIV COBREAP – Salvador/BA (nov.2007);
- Perícias Ambientais /Peritajes Ambientales – XXII – Congreso Panamericano de Valuación e XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – Fortaleza – CE (Abr.2006);
- XII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Belo Horizonte – (2004)
- X COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Porto Alegre – (Out/1999)
- IX COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Congresso Extraordinário da UPAV – União Panamericana de Asociaciones de Valuación promovido pelo IBAPE - São Paulo (Out.1997)

7

Rua Santo Rito Durão, 321 | q. 301 | Fundanópolis | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PABX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br – etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111233074700009976499320
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111233074700009976499320>
Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:31

Num. 9980415151 - Pág. 8



Número do documento: 23111613340778700010111071375
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340778700010111071375>
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114993356 - Pág. 9

- VIII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Florianópolis – (1995)
 - VII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Natal – (nov.1993)
 - VI COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Periciais – Belo Horizonte – (ago.1990)
- Principais atividades docentes
 - Professor Coordenador Técnico-Pedagógico do Curso de Pós-Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias do Centro de Educação Continuada, da Faculdade de Engenharia da Fundação Mineira de Educação e Cultura – FUMEC;
 - Professor das Disciplinas “Prática Profissional”, “Arbitramento de Aluguéis”, “Arbitramento de Aluguéis de Imóveis Especiais”, “Técnicas de Redação de Laudos” e “Perícias em Ações Reais Imobiliárias”, do Curso de Pós-Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias da FUMEC;
 - Professor da Disciplina Noções de Engenharia de Avaliações do MBA de Mercado Imobiliário da FEAD, a partir de 2007;
 - Presidente da Comissão de Julgamento das Monografias do Curso de Pós-Graduação em Engenharia de Avaliações e Perícias do Centro de Educação Continuada, da Faculdade de Engenharia da Fundação Mineira de Educação e Cultura – FUMEC;
 - Professor e Coordenador do Curso de Engenharia de Avaliações e Perícias do Fórum de Arquitetura e Engenharia – FAE, da Faculdade de Engenharia da FUMEC: 2000/2001;
 - Professor das Disciplinas “Estatística Aplicada à Engenharia de Avaliações” e “Arbitramento de Aluguéis” dos cursos de Engenharia de Avaliações e Perícias oferecidos pelo Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE-MG ;





- Professor convidado da Disciplina Incorporações, Perícias e Avaliações em Engenharia da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais no primeiro e segundo semestre do ano letivo de 1997;
- Professor do Curso de Inferência Estatística no VI SIMEAP – Simpósio Mineiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.

- Principais atividades profissionais já desenvolvidas

1-Assessor de Engenharia da Diretoria de Operações da BMG - Crédito Imobiliário S/A (82/83), funções:

- Avaliações análises de questões técnicas.

2-Engenheiro do Setor de Economia Industrial da Fundação Centro Tecnológico do Estado de Minas Gerais - CETEC (84/85), funções:

- análise de viabilidade econômico financeira de projetos;
- avaliações.

3-Assessor de Operações do Banco de Investimento do Brasil - UNIBANCO (85/86), funções:

- captação de operações financeiras
- análise de crédito;
- análise e avaliações para garantias.

- Atividades profissionais atuais

- Diretor Técnico e Representante Legal da empresa Ética Serviços de Engenharia Ltda.
- Perito especializado na Área de Engenharia de Avaliações e Perícias, nomeado pelos Juízes das Varas Cíveis, da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, da Fazenda Pública Municipal e Justiça Federal.
- Assistência Técnica e Consultoria para escritórios de Advocacia.
- Assistência Técnica e Consultoria para Órgãos Públicos e Estaduais.
- Assistência Técnica, consultoria e serviços de Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas para empresas privadas.

9

Rua Santo Rita Durão, 321 | q. 301 | Fundanópolis | CEP: 30140-110 | Belo Horizonte | MG | PARX: (31) 3227-2596 | Fax: (31) 3227-2596
www.eticaengenharia.com.br - etica@eticaengenharia.com.br



Número do documento: 23092111233074700009976499320

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092111233074700009976499320>

Assinado eletronicamente por: MARCELO CORREA MENDONCA - 21/09/2023 11:23:31

Num. 9980415151 - Pág. 10



Número do documento: 23111613340778700010111071375

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23111613340778700010111071375>

Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Num. 10114993356 - Pág. 1

- Participações em Conselhos Estaduais e Municipais
 - Membro do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH) – A partir de 2005.
 - Membro do Conselho Estadual de Política Urbana do Estado de Minas Gerais. A partir de 2005.
 - Membro do Conselho Consultivo de Prevenção Contra Incêndio e Pânico do Estado de Minas Gerais. A partir de 2005.
- Participação em entidades de classe

IBAPE-MG – Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

- Presidente: 1995/1996.
- Presidente reeleito: 1997/1998.
- Diretor Técnico: 1989/1991
- Diretor Técnico: 1993/1994.
- Membro do Conselho Fiscal: 1999/2000
- Diretor de Relações com o Mercado: 2001/2002
- Membro vitalício do Conselho Consultivo: a partir de 1999
- Membro da Comissão de Avaliação Imobiliária do Departamento de Rendas Imobiliárias da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte: 1994/1998.

AC MINAS – Associação Comercial de Minas Gerais

- Membro do Conselho Empresarial de Política e Desenvolvimento Urbano: 1999/2003.
- Presidente do Conselho Empresarial de Política e Desenvolvimento Urbano, a partir de 2003.
- Diretor Bilateral 2005 / 2006 da AC MINAS.





CREA-MG – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais

- Conselheiro: 1992/1994
- Conselheiro: 1995/1997.
- Conselheiro: 1998/1999
- Membro da Comissão de Avaliações e Perícias: 1994/1999.

SME – Sociedade Mineira de Engenheiros

- Membro fundador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias
- Membro do Conselho de Defesa Profissional – CDP: 1991/1992.
- Presidente da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias – CTAP: 1991/1994
- Membro fundador da Comissão Técnica de Perícias, Mediações e Arbitragens.





Anulação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.396, de 7 de dezembro de 1977

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232385704

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico MARCELO CORREA MENDONÇA Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL		RNP / Matrícula Registro: 822000371863-883	
2. Endereço do Cliente CONSTRUTORA TRINHA DA JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS AVENIDA AVAREDA RAJA GARCIA LIMA 1702 Complemento: Cidade: BELO HORIZONTE Estado: MG CEP: 31130-000 CNPJ: 15.154.604/0001-43 Nº INSC: 17737 CNP: 3636896		3. Dados do Empreendimento RUA DA BAHIA Complemento: Cidade: BELO HORIZONTE Estado: MG CEP: 31130-000 CNPJ: 15.154.604/0001-43 Nº INSC: 17737 CNP: 3636896	
4. Atividade Técnica 18 - Serviço 23 - Projeto - Construção Civil - Edificações - R1 e R2 - DE BLOCOS		5. Descrição Atividades de construção civil para projeto e execução de obra	
6. Observações Atividades de construção civil para projeto e execução de obra		7. Endereços de Classe MARCELO CORREA MENDONÇA RUA DA BAHIA 1702 Cidade: BELO HORIZONTE Estado: MG CEP: 31130-000 CNPJ: 15.154.604/0001-43 Nº INSC: 17737 CNP: 3636896	
8. Assinatura MARCELO CORREA MENDONÇA RUA DA BAHIA 1702 Cidade: BELO HORIZONTE Estado: MG CEP: 31130-000 CNPJ: 15.154.604/0001-43 Nº INSC: 17737 CNP: 3636896		9. Informações MARCELO CORREA MENDONÇA RUA DA BAHIA 1702 Cidade: BELO HORIZONTE Estado: MG CEP: 31130-000 CNPJ: 15.154.604/0001-43 Nº INSC: 17737 CNP: 3636896	



A assinatura eletrônica ART está vinculada ao sistema de registro de projetos e serviços do CREA-MG, conforme a Lei nº 6.396, de 7 de dezembro de 1977, e a Resolução nº 1.200, de 13 de maio de 2003, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais.

www.crea-mg.org.br
Fone: (31) 3571-2120

Assinatura eletrônica
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Assinatura eletrônica
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07

Assinatura eletrônica
Assinado eletronicamente por: JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - 16/11/2023 13:34:07