

EXMO. DOUTO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM - MG.

PROCESSO Nº: 0008977-72.1998.8.13.0079

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO

EXEQUENTE: LAFER COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE FERROS LTDA

EXECUTADO: T-MIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA

MMº Dr. Juiz:

Alexandre Magno de Oliveira, nomeado Perito nos Autos do processo em referência, tendo concluído a Perícia, vem encaminhar o Laudo Pericial correspondente. Na oportunidade e, desde já, solicito a liberação do valor dos honorários periciais remanescente a favor deste Perito.

Caso seja deferido o pedido de liberação do valor dos honorários periciais, venho trazer a seguir os dados pessoais e bancários deste Perito:

Nome: Alexandre Magno de Oliveira;

CPF: 510.270.466-49;

CREA-MG 127.743/D;

BANCO: SICOOB - 756;

Agência: 3299;

Conta Corrente: 75.860.795-4.

Nestes termos, pede deferimento.

Contagem, 20 de março de 2025.

Atenciosamente,



Alexandre Magno de Oliveira

Engenheiro Civil - UFMG - CREA 127.743/D

Especialista em Gestão de Avaliação e Perícias de Engenharia pela UFMG,
Especialista em Engenharia de Estruturas pela Faculdades Pitágoras de Belo Horizonte, MG,
PERITO CERTIFICADO EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO "A",
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de Minas Gerais - nº 762 (IBAPE-MG)

TJMG COMARCA CONTAGEM 8158 21/03/25 12:06

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

PROCESSO Nº 0008977-72.1998.8.13.0079

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO

EXEQUENTE: LAFER COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE FERROS LTDA.

EXECUTADO: T-MIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA

Sumário

1. Introdução	4
2. Objetivo	4
3. Metodologia	4
4.2. Responsáveis Técnicos da Equipe Pericial	5
4.3. Sigilo	5
5. Caracterização da Região do Imóvel objeto desta lide	5
6. Localização do imóvel	6
7. Vistoria	7
8. Fundamentação Técnica	35
8.1. Instituição de servidão	35
8.2. Depreciação por instituição de servidão	35
9. Avaliação do valor de Mercado dos lotes	37
9.1. Metodologia Avaliatória – NBR 14.653-1/2	37
9.2. Pesquisa de valores de mercado	37
9.3. Modelos de Regressão Linear	39
9.4. Cálculo do valor unitário dos lotes	39
9.5. Cálculo dos valores dos lotes	40
9.6. Restrição a construções e oneração dos lotes	40
9.7. Especificação Atingida na Avaliação	41
9. Conclusão	43
10. Respostas aos quesitos	44
10.1 Quesitos apresentados pela parte autora às fls. 778:	44
11. Encerramento	47
Anexo I	48
Lista de presença à Perícia	48
Anexo II	50
Levantamento topográfico pericial, Memoriais Descritivos dos Lotes	50
Anexo III	56
CERTIDÃO* obtida no livro de Escrituras Públicas, número 0437,	56
Anexo IV	60
Resultado do Programa INFER – 32 DA ÁRIA SISTEMA	60

1. Introdução

Por solicitação da Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Contagem – MG nos Autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL, processo nº 0008977-72.1998.8.13.0079, em que LAFER COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE FERROS LTDA move contra T-MIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA, o Engenheiro Civil, Alexandre Magno de Oliveira, nomeado Perito Judicial, realizou perícia de engenharia e elaborou o presente Laudo Pericial.

2. Objetivo

Conforme decisão às fls. 775 dos autos do presente processo, abaixo transcrita, o objetivo desta perícia é:

"para que proceda a realização de perícia de levantamento topográfico para fins de identificação dos lotes 9G, 9H, 9I e 9J, conforme planta da Prefeitura, f. 713, identificando se parte destes lotes tem benefícios (qual empresa ocupa) e qual o percentual edificado e não edificado destes lotes em relação a matrícula mãe acima referida. Ao final, o perito deve avaliar o valor de mercado dos lotes, como se não tivessem benfeitorias (ou seja, com base no valor do metro quadrado da região) e, em apartado, o valor de mercado da faixa não edificada."

3. Metodologia

A metodologia utilizada nos trabalhos periciais desenvolvidos atende ao Artigo 473 do Código de Processo Civil, baseando-se em método predominantemente aceito pelos especialistas na área de construção civil. Tal metodologia consiste na realização de vistoria, estudo dos Autos e realização de avaliação imobiliária com base nas normas brasileiras de engenharia de avaliações, notadamente A ABNT NBR 14.653 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens.



4. Características do Laudo Pericial

4.1 Fatores condicionantes a elaboração

Vale ressaltar que todas as informações e documentos utilizados dos Autos foram aceitos como de boa-fé pelo responsável técnico elaborador do presente Laudo Pericial. Lembrando que a análise de documentos constantes destes Autos não é matéria de engenharia e sim matéria de Direito, por este motivo não serão analisados por este Perito.

4.2. Responsáveis Técnicos da Equipe Pericial

O elaborador e responsável técnico do presente Laudo Pericial é o Perito nomeado neste Processo, o Engenheiro Civil **Alexandre Magno de Oliveira**, graduado e pós graduado pela UFMG, com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG) sob o número CREA 127.743/D. E o Engenheiro Agrimensor o Dr. Vilmar Augusto dos Santos – CREA – MG 74.053/D, ao qual faz parte da equipe como auxiliar técnico deste Perito neste processo.

4.3. Sigilo

O trabalho desenvolvido por este Perito teve caráter sigiloso. Sendo assim, foi impresso em arquivo PDF somente uma cópia, a qual foi enviada junto ao processo. Cópia digital deste Laudo Pericial, há somente nos arquivos técnicos do Perito. Importante esclarecer que qualquer informação solicitada por terceiros somente será fornecida mediante autorização deste Juízo.

5. Caracterização da Região do Imóvel objeto desta lide

A cidade de Betim foi elevada de distrito a município em 1938, estando localizada na Zona Metalúrgica, região metropolitana de Belo Horizonte. Tem como municípios

limitrofes Contagem, Esmeraldas, Igarapé, Ibirité, São Joaquim de Bicas, Mário Campos, Juatuba e Sarzedo. Seus principais cursos d'água são o Rio Paraopeba, Rio Betim e Riacho das Areias. Em 2016, Betim possuía um Produto Interno Bruto (PIB) de mais de 25 bilhões de reais, sendo automóveis seu principal produtos exportado. Nos últimos anos ocorreram investimentos no setor de serviços, com a criação de dois Shopping Centers. O Bairro Água Branca fica localizado próximo aos bairros Conjunto Água Branca, Jardim Filadélfia, Califórnia e Eldorado. Abriga uma diversidade de comércios e serviços, supermercados, escolas e centros médicos.

6. Localização do imóvel

O imóvel objeto da perícia está localizado nos Lotes 9G, 9H, 9I e 9J, quadra 1, Via Expressa de Contagem nº 2.130, Bairro Água Branca, Contagem /MG.

A figura 1 a seguir, imagem retirada do Google, mostra a região dos lotes objeto da perícia e seu entorno:



Figura 1 – Vista aérea retirada do programa Google dos lotes objeto desta perícia e seu entorno

(Handwritten signature)

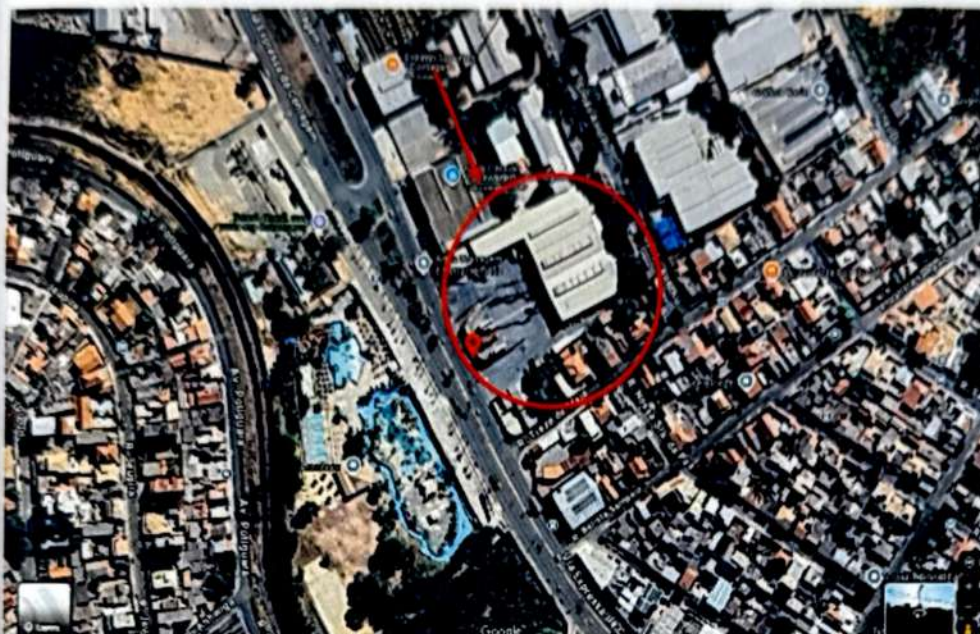


Figura 2 – Vista aérea retirada do programa Google da região dos lotes objeto da perícia e seu entorno

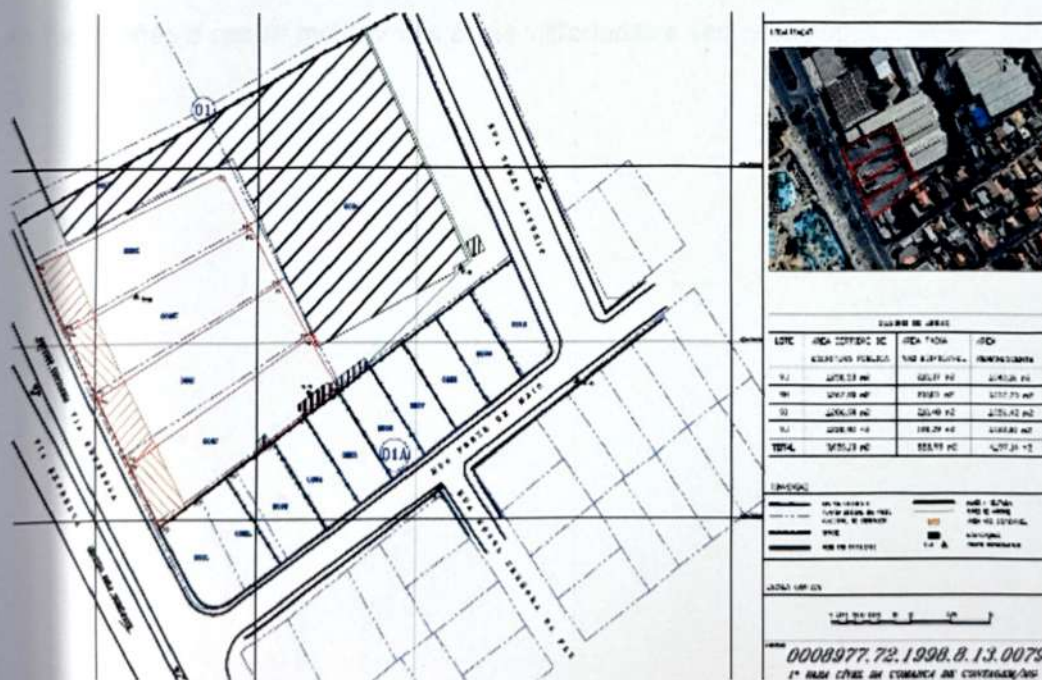
7. Vistoria

Para a elaboração do presente trabalho foi realizada vistoria no imóvel objeto desta lide e seu entorno. A vistoria se deu no dia 30 de janeiro de 2025, quinta-feira, às 08:00hs. Participaram da perícia o Perito nomeado neste processo, o engenheiro Alexandre Magno de Oliveira, a Sra. Ana Soares Fraga, proprietária da LAFER COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE FERROS LTDA, e o Auxiliar do Perito, o Engenheiro Agrimensor Vilmar Augusto dos Santos, conforme se comprova no Anexo I do presente Laudo Pericial.

Compareceram ainda o Gerente de Segurança da Loja Minas Rural, Sr. Daniel, que acompanhou a perícia durante a vistoria no interior de toda a loja, e o Oficial de Justiça, Sr. Wagner Facundo Fantoni, que acompanhou toda a perícia e todo o trabalho topográfico realizado pelo Auxiliar do Perito, Engenheiro Vilmar

Alexandre Magno de Oliveira
Engenheiro Civil Avaliador e Perito

O objeto desta perícia são os Lotes 009G, 009H, 009I e 009J, Quadra 1, localizados na Via Expressa de Contagem nº 2.130, Bairro Água Branca, Contagem /MG. O levantamento topográfico pericial, mostrado no Anexo II, reproduzido parcialmente a seguir, mostra as áreas e posicionamento dos lotes. A planta foi elaborada considerando o documento "DESMEMBRAMENTO - TERMO DE ANUÊNCIA PRÉVIA", da Prefeitura Municipal de Betim, às Fls. 813/814 dos autos e também de acordo com dados constantes na "CERTIDÃO" (Anexo III), apresentada à perícia e obtida no livro de Escrituras Públicas, de número 0437, folhas 084/086, existente no 2º Serviço Notarial Cartório Roberto Silva, município de Betim/MG, documento "Escritura Pública de Divisão Amigável". Nesta "CERTIDÃO" consta que cada lote objeto da perícia "encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 m para a Via Expressa de Contagem". Os "Memoriais Descritivos" dos lotes, referentes ao levantamento topográfico realizado são mostrados no Anexo II.



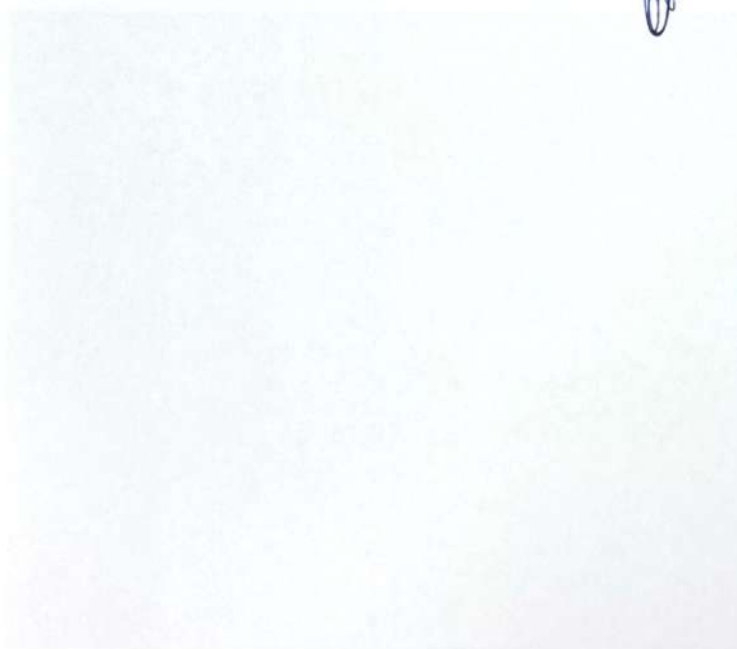
Foi feita vistoria no imóvel com registros fotográficos e medições de dimensões do imóvel com o auxílio dos presentes. Os trabalhos periciais se desenvolveram no imóvel com edificação de um galpão, atualmente ocupado pela empresa Minas Rural.

Contatos: (31) 99649-9551, E-mail: alexandreismagno@gmail.com

Na área externa há um estacionamento, guarita, refeitório, vestiário, 3 banheiros e um canil. E na parte interna da edificação há uma loja ampla, banheiros, cômodo para a câmara fria, escritório, um depósito para produtos tóxicos e outro cômodo para o estoque. Com relação aos lotes objetos da perícia, os trabalhos topográficos periciais indicaram que:

Lote Nº	Área Total (m²)	Área não edificável (m²)	Área edificável (m²)	Existência de Benfeitorias
009G	1.250,53	210,37	1.040,16	Não, apenas pavimento em asfalto
009H	1.267,80	210,05	1.057,75	Não, apenas pavimento em asfalto
009I	1.286,90	198,09	1.056,42	Não, apenas pavimento em asfalto
009J	1220,90	828,99	1.022,81	Não, apenas pavimento em asfalto

As fotografias a seguir mostram as áreas vistoriadas e seu entorno.



Alexandre Magno de Oliveira
Engenheiro Civil Avaliador e Perito



Fotografia 1 – Vista geral da fachada frontal do imóvel objeto desta lide



Fotografia 2 – Vista da entrada do estacionamento



Fotografia 3 – Vista de guarita existente no local



Fotografia 4 – Vista do refeitório e vestiário

[Assinatura manuscrita]



Fotografia 5 - Vista de canil existente no imóvel



Fotografia 6 - Vista dos banheiros externos



Fotografia 7 – Vista do estacionamento na lateral dos banheiros



Fotografia 8 – Vista geral do banheiro masculino



Fotografia 9 – Vista do piso do banheiro masculino



Fotografia 10 – Vista da entrada para o banheiro feminino



Fotografia 11 – Vista do piso do banheiro feminino



Fotografia 12 – Vista da entrada para o banheiro para deficientes



Fotografia 13 – Vista geral da loja Minas Rural



Fotografia 14 – Vista da cobertura da loja Minas Rural



Fotografia 15 – Vista da área de triagem



Fotografia 16 – Outra vista geral da loja



Fotografia 17 – Outra vista geral da loja



Fotografia 18 – Vista do corredor de acesso ao escritório e escada

836

Alexandre Magno de Oliveira
Engenheiro Civil Avaliador e Perito



Fotografia 19 – Vista da área do escritório e escada



Fotografia 20 – Vista da porta de entrada para a sala CPD



Fotografia 21 – Vista de outra parte da loja



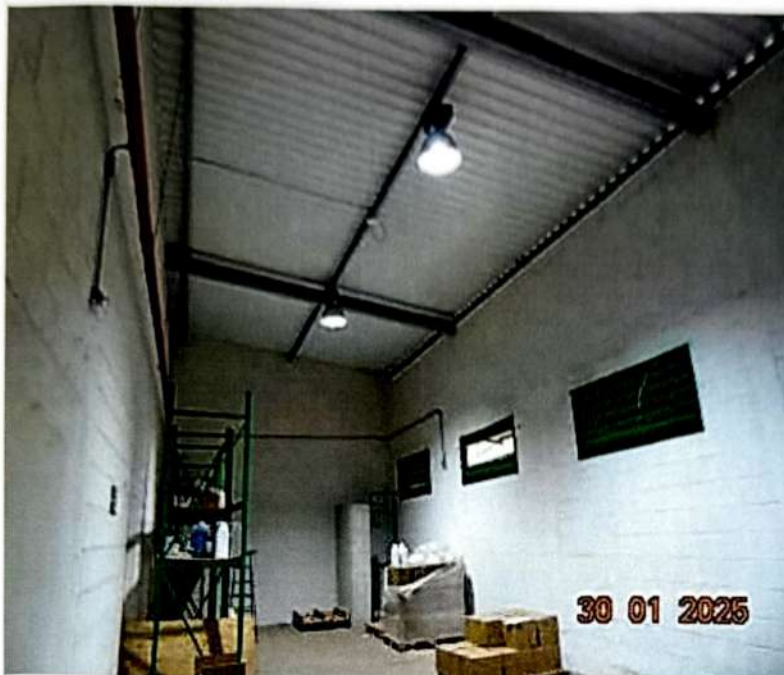
Fotografia 22 – Vista da loja aos fundos



Fotografia 23 – Vista da entrada para o depósito de produtos tóxicos



Fotografia 24 – Vista do depósito de produtos tóxicos



Fotografia 25 – Vista do teto do depósito de produtos tóxicos



Fotografia 26 – Vista da fachada de fundos da loja



Fotografia 27 – Vista do talude de fundos da loja



Fotografia 28 – Vista do cômodo da câmara fria



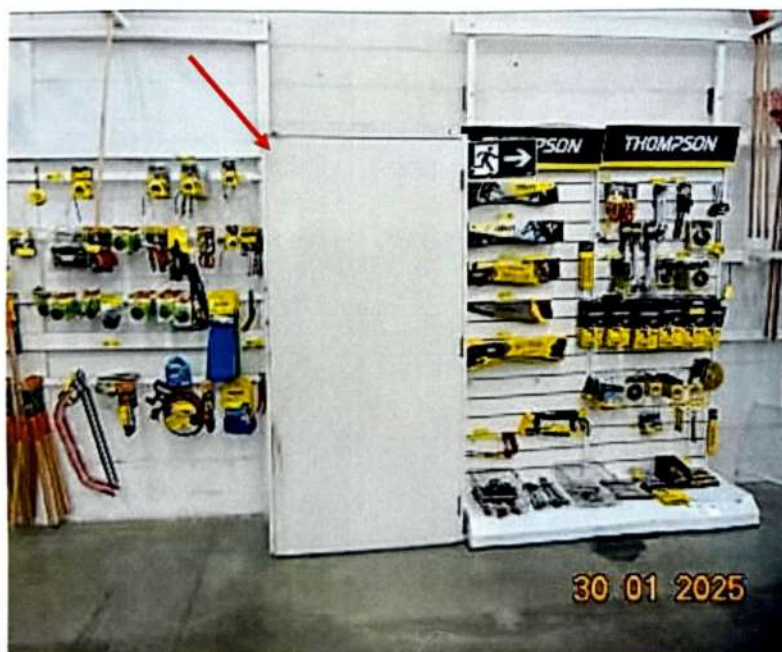
Fotografia 29 – Vista da porta da câmara fria



Fotografia 30 – Vista interna da câmara fria



Fotografia 31 – Outra vista da câmara fria



Fotografia 32 – Vista da porta de acesso aos banheiros

843

Alexandre Magno de Oliveira
Engenheiro Civil Avaliador e Perito



Fotografia 33 – Vista geral interna dos banheiros



Fotografia 34 – Vista do teto dos banheiros

(Handwritten signature)



Fotografia 35 – Vista de outra parte da loja



Fotografia 36 – Outra vista de outra parte da loja

[Handwritten signature]



Fotografia 37 – Vista da área de transferência e descarte



Fotografia 38 – Vista de depósito existente no local

(assinatura manuscrita)

846



Fotografia 39 – Vista de doca existente no local



Fotografia 40 – Vista geral da seção armazenamento



Fotografia 41 – Outra vista geral da seção armazenamento



Fotografia 42 – Vista do cômodo do estoque

848



Fotografia 43 – Outra vista do cômodo do estoque



Fotografia 44 – Vista de outro cômodo no local

[Assinatura manuscrita]



Fotografia 45 – Outra vista do mesmo cômodo



Fotografia 46 – Vista lateral da edificação



Fotografia 47 – Vista da escada de acesso cômodo de descarte de produtos vencidos



Fotografia 48 – Vista interna do cômodo de descarte

Alexandre Magno de Oliveira
Engenheiro Civil Avaliador e Perito



Fotografia 49 – Outra vista interna do cômodo de descarte



8. Fundamentação Técnica

8.1. Instituição de servidão

Segundo Hely Lopes Meirelles, no livro "Direito de Construir", Malheiros Editores, 7ª Edição, São Paulo, 1996, "Servidão administrativa ou pública" é ônus real de uso, imposto pela Administração à propriedade particular, a fim de assegurar a realização e manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública...". Já ABUNAHMAN, S. A. no livro "Engenharia Legal e de Avaliações" – Editora Oficina de Textos, 5ª Edição, São Paulo, 2022, "Indubitavelmente, a constituição de uma servidão de passagem envolve riscos, incômodos e restrições ao imóvel serviente. Quanto a sua classificação, o último Autor, classifica as servidões em três grupos, subterrâneas, superficiais e aéreas, como reproduzido parcialmente a seguir:

As servidões são classificadas em três grupos:

1. Subterrâneas:

- oleodutos;
- gasodutos;
- eletrodutos para energia elétrica;
- galerias de águas pluviais;
- drenos;
- emissários de esgotos sanitários ou industriais.

2. Superficiais:

- estradas vicinais;
- estradas de ligação rurais;
- canais e outros.

3. Aéreas:

- linhas de transmissão de energia elétrica;
- cabos telefônicos;
- viadutos e outros, desde que ocupem o espaço aéreo do imóvel.

8.2. Depreciação por instituição de servidão

Quanto à utilização dos índices de depreciação, na avaliação da depreciação devido a instituição de servidões por linhas de transmissão de energia em áreas urbanas e de expansão urbana, ABUNAHMAN, S. A, pondera que existem vários estudos que tentaram padronizar os percentuais de depreciação para as faixas de servidão,

através de tabelas...", como "... o estudo de Philippe Westin e os coeficientes por ele encontrados.". Ainda de acordo com o citado autor, "Esses percentuais, sem rigidez, não refletem o que pode acontecer em uma região; eles servem tão somente como parâmetros."

Este último profissional propôs **índices de depreciação empíricos** que buscam quantificar a perda de valor do imóvel em decorrência de limitações existentes em seu uso e seu trabalho foi apresentado em CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS (COBREAP). A seguir são mostrados os índices de depreciação propostos originalmente por Philippe Westin C. Vasconcelos:

Principais Fatores Depreciativos	Índices de Depreciação (%)	
	Linhas Transmissão	Oleodutos
Proibição de construção	0,30	0,30
Proibição de culturas	-	0,33
Limitação de culturas	0,10	-
Perigos decorrentes	0,10	0,02
Indução	0,02	-
Fiscalização e reparos	0,03	0,05
Desvalorização do remanescente	0,08	0,10
Seccionamento do imóvel (cortes)	-	0,10 a 0,20

9. Avaliação do valor de Mercado dos lotes

9.1. Metodologia Avaliatória – NBR 14.653-1/2

A avaliação do valor venal dos lotes foi realizada com base nas metodologias constantes na NBR 14.653-1/2 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens. Esta norma, em sua Parte 1, define valor de mercado como **a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes**. Para a avaliação do valor venal dos lotes foi adotado o **método comparativo de dados de mercado**, no qual o valor do lote é determinado através de comparação com valores de outros imóveis semelhantes também situados na mesma região.

9.2. Pesquisa de valores de mercado

A seguir é mostrado o resultado da pesquisa de valores de lotes semelhantes ao imóvel objeto da avaliação. Importante salientar que mesmo independente da vontade do profissional de engenharia e avaliador, o resultado da avaliação pode não atingir o Grau III ou até mesmo o II, tudo dependerá mais da quantidade e qualidade dos dados de mercado na época de avaliação.

As amostras cuidadosamente selecionadas foram pesquisadas nos sites de bairros do imóvel avaliando e também bairro adjacentes sendo todos da cidade de Contagem - MG. Foram utilizadas as variáveis para diferenciar os paradigmas, com o VALOR UNITÁRIO (R\$/m²), ÁREA (m²) e LOCALIZAÇÃO SEMELHANTE (SIM/NÃO).

A seguir é apresentado o resultado da pesquisa feita por este Perito.



②

9.3. Modelos de Regressão Linear

No presente Laudo Técnico Avaliatório, foi realizado avaliação através da utilização de modelos de regressão linear prevista na NBR 14.653 1/2.

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos analíticos e gráficos para explicar o comportamento de fatores que influenciam na formação de determinado valor. De posse de uma amostragem de diversos imóveis, pesquisa-se a existência de uma relação entre variáveis coletadas da amostragem e uma variável desconhecida, procurando expressar esta relação sob a forma matemática. O *modelo* assim obtido consiste de uma equação genérica, capaz de estabelecer uma inter-relação entre as diversas variáveis em estudo.

Para os cálculos estatísticos de um modelo que permitisse a obtenção do valor de mercado do imóvel, objeto da perícia, a partir das variáveis mais significativas na formação desse valor. Foi utilizado o programa de computador **INFER 32 da Ária Sistemas de Informática Ltda.** Desta forma, o relatório de avaliação obtido é mostrado no **Anexo V**.

Definição de **Fator de Oferta**, conforme item 10.1 da Norma IBAPE/SP-2005.

"A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta."

9.4. Cálculo do valor unitário dos lotes

De acordo com o relatório do programa INFER 32 (Anexo II), o valor central do intervalo de confiança é de R\$ 1.370,46/m² já considerado o fator de oferta.

9.5. Cálculo dos valores dos lotes

Considerando-se as áreas dos lotes, tem-se:

Lote	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor do lote (R\$)	Valor arbitrado do lote (R\$)
009G	1.250,53	1.370,46	1.713.801,34	1.714.000,00
009H	1.267,80		1.737.469,19	1.737.000,00
009I	1.286,90		1.763.644,97	1.764.000,00
009J	1220,90		1.673.194,61	1.673.000,00

Data base da avaliação: março de 2025

9.6. Restrição a construções e oneração dos lotes

Considera-se que oneração da faixa frontal dos lotes com a introdução de área não edificável, traz restrições e desvalorização aos mesmos, semelhantes à introdução de servidões em linhas de transmissão de energia. Para avaliação das desvalorizações foram então adotados os índices de depreciação sugeridos pelo Engenheiro Philippe Westin C. Vasconcelos.

A seguir é mostrada a aplicação dos citados índices para a presente avaliação:

Principais Fatores Depreciativos	Índices de Depreciação (%)	
	Linhas Transmissão	Oleodutos
Proibição de construção	0,30	0,30
Proibição de culturas	-	0,33
Limitação de culturas	0,10	-
Perigos decorrentes	0,10	0,02
Indução	0,02	-
Fiscalização e reparos	0,03	0,05
Desvalorização do remanescente	0,08	0,10
Seccionamento do imóvel (cortes)	-	0,10 a 0,20

Pela tabela a somatória dos índices de depreciação monta um total de 0,38, sendo este o coeficiente de servidão A adoção dos índices em destaque na tabela se

justifica, pois há **proibição de construção**, levando ao impedimento de qualquer tipo de construção nas faixas, tornando-as *non aedificandi*. Além disso, ocorre **desvalorização do remanescente**, limitando a utilização da área remanescente em alguns projetos antes viáveis.

Considerando-se as áreas dos lotes, a parte não edificável e o coeficiente de servidão, tem-se:

Lote N°	Área Total (m²)	Área não edificável (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Coeficiente de servidão	Prejuízo causado pela oneração (R\$)
009G	1.250,53	210,37	1.370,46	0,38	109.555,39
009H	1.267,80	210,05			109.388,75
009I	1.286,90	210,48			106.612,68
009J	1220,90	198,09			103.160,28

Considerando-se os prejuízos das onerações nos valores dos lotes, tem-se:

Lote	Área (m²)	Valor do lote sem considerar a oneração(R\$)	Prejuízo causado pela oneração (R\$)	Valor do lote com a oneração(R\$)	Valor arbitrado do lote com a oneração (R\$)
009G	1.250,53	1.713.801,34	109.555,39	1.604.245,95	1.604.000,00
009H	1.267,80	1.737.469,19	109.388,75	1.628.080,44	1.628.000,00
009I	1.286,90	1.763.644,97	106.612,68	1.657.032,29	1.657.000,00
009J	1220,90	1.673.194,61	103.160,28	1.570.034,33	1.570.000,00

Data base da avaliação: março de 2025

9.7. Especificação Atingida na Avaliação

De acordo com a NBR 14.653-1/2, a especificação de uma avaliação será determinada por graus de fundamentação e/ou precisão, com as opções grau I, II e

III, sendo o último o possuidor do menor grau de subjetividade. Os graus de fundamentação e precisão não podem ser fixados "a priori", pois dependem, além do empenho do engenheiro avaliador, do mercado de inserção do bem avaliando e das informações que dele possam ser extraídas. Os laudos de uso restrito podem ser dispensados de especificação, de comum acordo entre as partes.

Existem regras para enquadramento dos laudos, quanto à sua fundamentação. O atendimento de cada exigência do grau I terá 1 ponto, do grau II, 2 pontos e do grau III, 3 pontos. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens.

Na avaliação do valor locativo do lote objeto desta lide, muitos dos itens atenderam as exigências do grau de fundamentação II e III. Entretanto, de acordo com a NBR 14.653 - 2, os itens mínimos requeridos para cada grau e o somatório da pontuação permitiram que se atingisse o **Grau de Fundamentação II**.

Já o grau de precisão da avaliação, obtido pela razão entre a amplitude do intervalo de confiança e o valor central da estimativa, resulta em:

$$(1.494,66 - 1.256,58) / 1.370,46 = 0,1737 = 17,37\%$$

A tabela abaixo, extraída da NBR 14.653 fornece o enquadramento do laudo no que se refere ao seu grau de precisão:

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

Por essa tabela, verifica-se que no trabalho avaliatório obteve-se o **Grau de Precisão III**.



9. Conclusão

De acordo com os trabalhos periciais, vistoria *in loco*, leitura dos Autos, pesquisa de lotes a venda e avaliação realizada em observância à ABNT - NBR 14.653 1 e 2, chegou-se aos seguintes valores para os imóveis objeto da perícia:

Lote	Área (m²)	Valor do lote sem considerar a oneração(R\$)	Valor arbitrado do lote sem a oneração (R\$)	Prejuízo causado pela oneração (R\$)	Valor do lote com a oneração(R\$)	Valor arbitrado do lote com a oneração (R\$)
009G	1.250,53	1.713.801,34	1.714.000,00	109.555,39	1.604.245,95	1.604.000,00
009H	1.267,80	1.737.469,19	1.737.000,00	109.388,75	1.628.080,44	1.628.000,00
009I	1.286,90	1.763.644,97	1.764.000,00	106.612,68	1.657.032,29	1.657.000,00
009J	1220,90	1.673.194,61	1.673.000,00	103.160,28	1.570.034,33	1.570.000,00

Data base da avaliação: março de 2025



10. Respostas aos quesitos

Obs.: Os quesitos a seguir foram transcritos de forma idêntica aos apresentados.

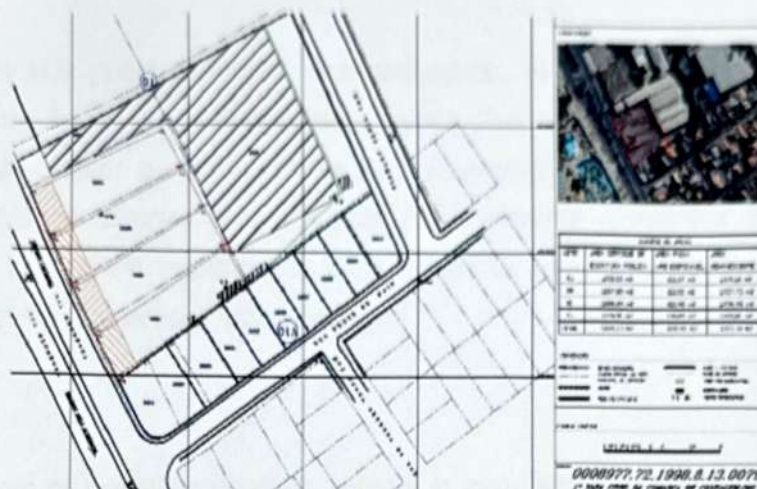
10.1 Quesitos apresentados pela parte autora às fls. 778:

1) Queira o sr. Perito descrever os lotes 9-G, 9-H e 9-I, e, se houver algum tipo de benfeitoria ou construção sobre os mesmos, também descrevê-las, especificando, ainda, se tais benfeitorias e construções, se houver, podem ser separadas de outras benfeitorias e construções eventualmente feitas nos terrenos vizinhos, que são de propriedade da Executada;

Resposta:

O objeto desta perícia são os Lotes 009G, 009H, 009I e 009J, Quadra 1, localizados na Via Expressa de Contagem nº 2.130, Bairro Água Branca, Contagem /MG. O levantamento topográfico pericial, mostrado no Anexo II, reproduzido parcialmente a seguir, mostra as áreas e posicionamento dos lotes. A planta foi elaborada considerando o documento "DESMEMBRAMENTO - TERMO DE ANUÊNCIA PRÉVIA", da Prefeitura Municipal de Betim, às Fls. 813/814 dos autos e também de acordo com dados constantes na "CERTIDÃO" (Anexo III), apresentada à perícia e obtida no livro de Escrituras Públicas, de número 0437, folhas 084/086, existente no 2º Serviço Notarial Cartório Roberto Silva, município de Betim/MG, documento "Escritura Pública de Divisão Amigável". Os "Memoriais Descritivos" dos lotes, referentes ao levantamento topográfico realizado, são mostrados no Anexo IV. Não existem benfeitorias nos lotes, apenas pavimento asfáltico, visto que o local é utilizado como estacionamento de veículos.





2) Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado dos lotes 9-G, 9-H e 9-I, incluindo as benfeitorias e construções neles edificadas (desde que essas benfeitorias e construções possam ser separadas de outras benfeitorias e construções eventualmente feitas nos terrenos vizinhos, que são de propriedade da Executada);

Resposta:

De acordo com os trabalhos periciais, vistoria *in loco*, leitura dos Autos, pesquisa de lotes a venda e avaliação realizada em observância à ABNT – NBR 14.653 1 e 2, chegou-se aos seguintes valores para os imóveis objeto da perícia:

De acordo com os trabalhos periciais, vistoria *in loco*, leitura dos Autos, pesquisa de lotes a venda e avaliação realizada em observância à ABNT – NBR 14.653 1 e 2, chegou-se aos seguintes valores para os imóveis objeto da perícia:

Lote	Área (m²)	Valor do lote sem considerar a oneração(R\$)	Valor arbitrado do lote sem a oneração (R\$)	Prejuízo causado pela oneração (R\$)	Valor do lote com a oneração(R\$)	Valor arbitrado do lote com a oneração (R\$)
009G	1.250,53	1.713.801,34	1.714.000,00	109.555,39	1.604.245,95	1.604.000,00
009H	1.267,80	1.737.469,19	1.737.000,00	109.388,75	1.628.080,44	1.628.000,00
009I	1.286,90	1.763.644,97	1.764.000,00	106.612,68	1.657.032,29	1.657.000,00
009J	1220,90	1.673.194,61	1.673.000,00	103.160,28	1.570.034,33	1.570.000,00

Data base da avaliação: março de 2025

3) Caso não seja possível avaliar, separadamente, as benfeitorias e construções eventualmente feitas, das benfeitorias e construções vizinhas, queira o Sr. Perito informar qual o valor da terra nua, subtraindo-se desse valor o custo de demolição das benfeitorias e construções eventualmente existentes e os demais custos que se fizerem necessários, para deixar os lotes 9-G, 9-H e 9-I, como terrenos vagos e com acesso independente

Resposta:

De acordo com os trabalhos periciais, vistoria *in loco*, leitura dos Autos, pesquisa de lotes a venda e avaliação realizada em observância à ABNT – NBR 14.653 1 e 2, chegou-se aos seguintes valores para os imóveis objeto da perícia:

Lote	Área (m²)	Valor arbitrado do lote com a oneração (R\$)
009G	1.250,53	1.604.000,00
009H	1.267,80	1.628.000,00
009I	1.286,90	1.657.000,00
009J	1220,90	1.570.000,00

Data base da avaliação: março de 2025

Não foi encontrados edificações nos lotes avaliados.

4) Queira o Sr. Perito prestar qualquer esclarecimento que entenda necessário.

Resposta:

Todas as informações de interesse pericial se encontram no corpo do Laudo Pericial apresentado e nas respostas dos presentes quesitos.



11. Encerramento

O presente trabalho foi elaborado em consonância com as normas técnicas vigentes e princípios do Código de Ética Profissional do CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – MG.

O Laudo Pericial apresentado consta de 47 (quarenta e sete) páginas, mais os anexos.

Contagem, 20 de março de 2025.

Atenciosamente,



Alexandre Magno de Oliveira

Engenheiro Civil – UFMG – CREA 127.743/D
Especialista em Gestão de Avaliação e Perícias de Engenharia pela UFMG,
PERITO CERTIFICADO EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO "A",
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de
Engenharia de Minas Gerais – nº 762 (IBAPE-MG)



Anexo I
Lista de presença à Perícia



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM - MG.

PROCESSO FÍSICO Nº: 0008977.72.1998.8.13.0079

CLASSE: (CÍVEL) EXECUÇÃO DE TÍTULO

EXEQUENTE: LAFER COMERCIO E INDUSTRIA DE FERROS LTDA

EXECUTADO: TMIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDUSTRIA LTDA

DATA: 30 de janeiro de 2025, quinta-feira.

HORÁRIO: 08:00 hs.

LOCAL: Lote 9G, 9H, 9I e 9J quadra 1, localizados à Via Expressa de Contagem nº 2130, Água Branca, Contagem, MG.

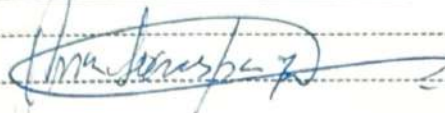
Perito nomeado no processo: Alexandre Magno de Oliveira, presente nesta perícia.

Assistente Téc. Polo Ativo:

Assistente Téc. Polo Passivo:

LISTA DE PRESENÇA À PERÍCIA

PRESENTES PELA PARTE EXEQUENTE LAFER:



PRESENTES PELA PARTE EXECUTADO: TMIL:

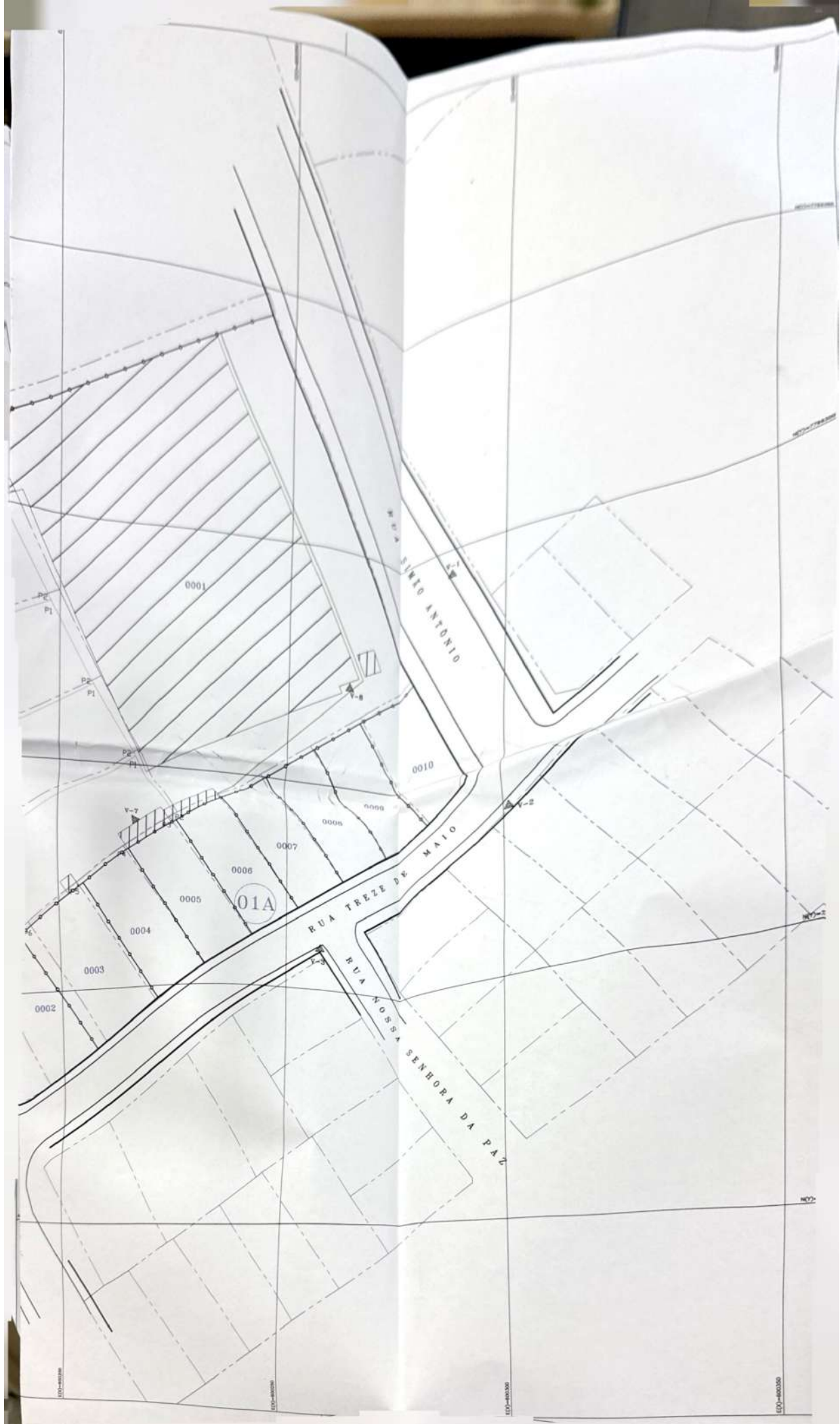
Minas Gerais:

ENGENHEIRO ABRIGENILSON VILMAR AUGUSTO DOS
SANTOS



Anexo II

**Levantamento topográfico pericial, Memoriais Descritivos dos Lotes
009G, 009H, 009I e 009J, Quadra 1, localizados na Via Expressa de
Contagem nº 2.130, Bairro Água Branca, Contagem /MG, elaborados no
levantamento topográfico pericial realizado**



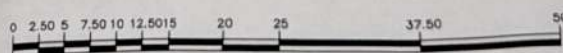


QUADRO DE ÁREAS			
LOTE	ÁREA CERTIDÃO DE ESCRITURA PÚBLICA	ÁREA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL	REMANESCENTE
9J	1.250,53 m ²	210,37 m ²	1.040,16 m ²
9H	1.267,80 m ²	210,05 m ²	1.057,75 m ²
9I	1.286,90 m ²	210,48 m ²	1.056,42 m ²
9J	1.220,90 m ²	198,09 m ²	1.022,81 m ²
TOTAL	5.026,13 m ²	828,99 m ²	4.197,14 m ²

CONVENÇÃO

	DIVISA EXISTENTE		MURO / TESTADA
	PLANTA OFICIAL DA PREF. MUNICIPAL DE CONTAGEM		MURO DE ARRIMO
	GRADE		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
	MEIO FIO EXISTENTE		EDIFICAÇÕES
			PONTO TOPOGRÁFICO

ESCALA GRÁFICA



0008977.72.1998.8.13.0079
 CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG



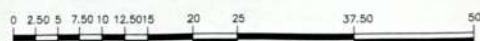
QUADRO DE ÁREAS

LOTE	ÁREA CERTIDÃO DE ESCRITURA PÚBLICA	ÁREA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL	ÁREA REMANESCENTE
9J	1.250,53 m ²	210,37 m ²	1.040,16 m ²
9H	1.267,80 m ²	210,05 m ²	1.057,75 m ²
9I	1.286,90 m ²	210,48 m ²	1.056,42 m ²
9J	1.220,90 m ²	198,09 m ²	1.022,81 m ²
TOTAL	5.026,13 m ²	828,99 m ²	4.197,14 m ²

CONVENÇÃO

	DIVISA EXISTENTE		MURO / TESTADA
	PLANTA OFICIAL DA PREF. MUNICIPAL DE CONTAGEM		MURO DE ARRIMO
	GRADE		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
	MEIO FIO EXISTENTE		EDIFICAÇÕES
			PONTO TOPOGRÁFICO

ESCALA GRÁFICA



PROCESSO 0008977.72.1998.8.13.0079
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG

AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO

AUTOS LAFER COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE FERROS LTDA.

RELAZ TML TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA.

DESCRIÇÃO LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL MUNICÍPIO CONTAGEM - MG

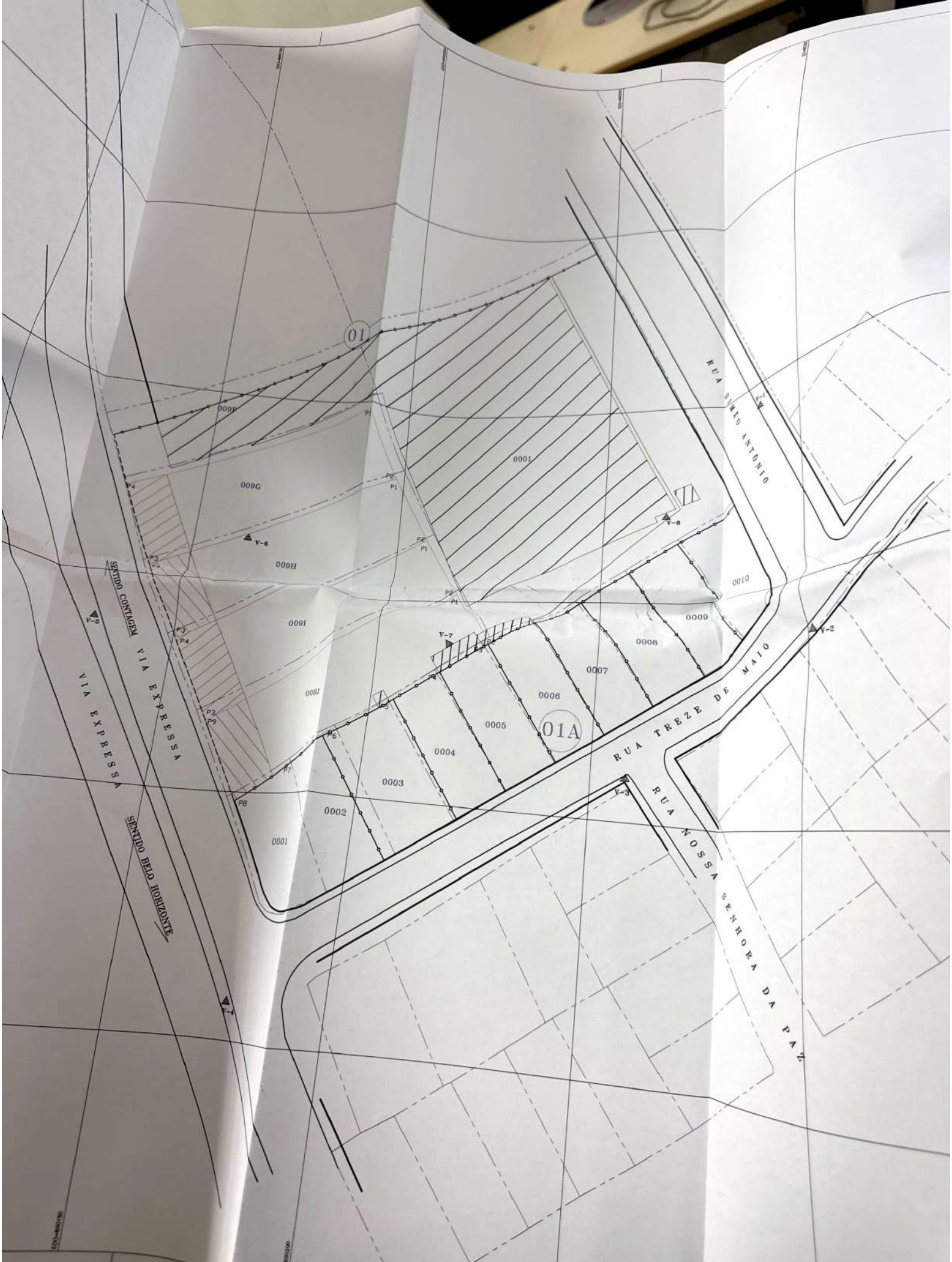
ÁREA TOTAL DOS LOTES 9G, 9H, 9I e 9J 5.026,13m² ESCALA 1:500 FLS. 1/1 DES. LAF-01 DATA 30/01/2025



VAS Agrimensura e Topografia

0xx31 99952-3016
vasatocobra@gmail.com

Vilmar Augusto dos Santos
Eng. Agrôn. - CREA 74053/3 - INSCRA 819



MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: LOTE 009I
Proprietário: T-MIL TECNOLOGIA DE MONTSGRNS E INDUSTRIA LTDA.
Município: CONTAGEM
Comarca: CONTAGEM
Área (m²): 1.286,90m² Perímetro 170,90

LEMBRANDO QUE AS METRAGENS DO LOTE EM QUESTÃO FORAM EXTRAÍDAS CONFORME DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO OBTIDA NOS LIVROS DE ESCRITURAS PÚBLICAS EXISTENTES NO 2º SERVIÇO NOTARIAL CARTÓRIO ROBERTO SILVA NO MUNICÍPIO DE BETIM - MG. DE NÚMERO 0437 FOLHAS 084 ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.267,12 m.** e **E 600.207,03 m.**, situado no extremo norte da área limitando-se com lote 009H e lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), deste, segue com azimute de **148°47'31"** e distância de **18,00 m.**, confrontando neste trecho com lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P2**, de coordenadas **N 7.796.251,72 m.** e **E 600.216,36 m.**; deste, segue com azimute de **237°10'44"** e distância de **66,40 m.**, confrontando neste trecho com lote 009J da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P3**, de coordenadas **N 7.796.215,73 m.** e **E 600.160,56 m.**; deste, segue com azimute de **331°59'27"** e distância de **21,30 m.**, confrontando neste trecho com bordo da via expressa sentido BH/Contagem, até o vértice **P4**, de coordenadas **N 7.796.234,54 m.** e **E 600.150,56 m.**; deste, segue com azimute de **60°01'13"** e distância de **65,20 m.**, confrontando neste trecho com lote 009H da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.267,12 m.** e **E 600.207,03 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa do IBGE - MGBH, de coordenadas **N 7.794.587,879** e **E 612.507,701**, referenciadas ao **Meridiano Central 45 WGr/EGr**, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2025

Resp. Técnico: VILMAR AUGUSTO DOS SANTOS
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: LOTE 009I
Proprietário: T-MIL TECNOLOGIA DE MONTSGRNS E INDUSTRIA LTDA.
Município: CONTAGEM
Comarca: CONTAGEM
Área (m²): 1.286,90m² Perímetro 170,90

LEMBRANDO QUE AS METRAGENS DO LOTE EM QUESTÃO FORAM EXTRAÍDAS CONFORME DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO OBTIDA NOS LIVROS DE ESCRITURAS PÚBLICAS EXISTENTES NO 2º SERVIÇO NOTARIAL CARTÓRIO ROBERTO SILVA NO MUNICÍPIO DE BETIM - MG. DE NÚMERO 0437 FOLHAS 084 ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.267,12 m.** e **E 600.207,03 m.**, situado no extremo norte da área limitando-se com lote 009H e lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), deste, segue com azimute de $148^{\circ}47'31''$ e distância de 18,00 m., confrontando neste trecho com lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P2**, de coordenadas **N 7.796.251,72 m.** e **E 600.216,36 m.**; deste, segue com azimute de $237^{\circ}10'44''$ e distância de 66,40 m., confrontando neste trecho com lote 009J da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P3**, de coordenadas **N 7.796.215,73 m.** e **E 600.160,56 m.**; deste, segue com azimute de $331^{\circ}59'27''$ e distância de 21,30 m., confrontando neste trecho com bordo da via expressa sentido BH/Contagem, até o vértice **P4**, de coordenadas **N 7.796.234,54 m.** e **E 600.150,56 m.**; deste, segue com azimute de $60^{\circ}01'13''$ e distância de 65,20 m., confrontando neste trecho com lote 009H da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.267,12 m.** e **E 600.207,03 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa do IBGE - MGBH, de coordenadas **N 7.794.587,879** e **E 612.507,701**, referenciadas ao **Meridiano Central 45 WGr/EGr**, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2025

Resp. Técnico: VILMAR AUGUSTO DOS SANTOS
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

187
870

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel:	LOTE 009G		
Proprietário:	T-MIL TECNOLOGIA DE MONTSGRNS E INDUSTRIA LTDA.		
Município:	CONTAGEM		
Comarca:	CONTAGEM	UF:	ESTADO
Área (m²):	1.250,53 m²	Perímetro	166,60

LEMBRANDO QUE AS METRAGENS DO LOTE EM QUESTÃO FORAM EXTRAÍDAS CONFORME DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO OBTIDA NOS LIVROS DE ESCRITURAS PÚBLICAS EXISTENTES NO 2º SERVIÇO NOTARIAL CARTÓRIO ROBERTO SILVA NO MUNICÍPIO DE BETIM - MG. DE NÚMERO 0437 FOLHAS 084 ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.298,39 m.** e **E 600.189,19 m.**, situado no extremo norte da área limitando-se com lote 009F e lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), deste, segue com azimute de 150°20'08" e distância de 18,00 m., confrontando neste trecho com lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P2**, de coordenadas **N 7.796.282,75 m.** e **E 600.198,10 m.**; deste, segue com azimute de 242°56'18" e distância de 64,10 m., confrontando neste trecho com lote 009H da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P3**, de coordenadas **N 7.796.253,58 m.** e **E 600.141,02 m.**; deste, segue com azimute de 333°23'42" e distância de 21,30 m., confrontando neste trecho com bordo da via expressa sentido BH/Contagem, até o vértice **P4**, de coordenadas **N 7.796.272,63 m.** e **E 600.131,48 m.**; deste, segue com azimute de 65°56'52" e distância de 63,20 m., confrontando neste trecho com lote 009F da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.298,39 m.** e **E 600.189,19 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa do IBGE - MGBH, de coordenadas **N 7.794.587,879** e **E 612.507,701**, referenciadas ao **Meridiano Central 45 WGr/EGr**, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2025

Resp. Técnico: VILMAR AUGUSTO DOS SANTOS

ENGENHEIRO AGRIMENSOR

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: LOTE 009J
Proprietário: T-MIL TECNOLOGIA DE MONTSGRNS E INDUSTRIA LTDA.
Município: CONTAGEM
Comarca: CONTAGEM
Área (m²): 1.220,90 m² Perímetro 170,90

LEMBRANDO QUE AS METRAGENS DO LOTE EM QUESTÃO FORAM EXTRAÍDAS CONFORME DESCRIÇÃO CONSTANTE NA CERTIDÃO OBTIDA NOS LIVROS DE ESCRITURAS PÚBLICAS EXISTENTES NO 2º SERVIÇO NOTARIAL CARTÓRIO ROBERTO SILVA NO MUNICÍPIO DE BETIM - MG. DE NÚMERO 0437 FOLHAS 084 ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.251,72 m.** e **E 600.216,36 m.**, situado no extremo norte da área limitando-se com lote 009I e lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), deste, segue com azimute de **148°38'41"** e distância de **16,75 m.**, confrontando neste trecho com lote 0001 da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P2**, de coordenadas **N 7.796.237,42 m.** e **E 600.225,08 m.**; deste, segue com azimute de **234°26'16"** e distância de **1,27 m.**, confrontando neste trecho com lote 0006 da quadra 01A do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P3**, de coordenadas **N 7.796.236,68 m.** e **E 600.224,05 m.**; deste, segue com azimute de **234°26'16"** e distância de **12,22 m.**, confrontando neste trecho com lote 0005 da quadra 01A do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P4**, de coordenadas **N 7.796.229,57 m.** e **E 600.214,10 m.**; deste, segue com azimute de **234°26'16"** e distância de **12,48 m.**, confrontando neste trecho com lote 0004 da quadra 01A do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P5**, de coordenadas **N 7.796.222,32 m.** e **E 600.203,95 m.**; deste, segue com azimute de **234°26'16"** e distância de **13,10 m.**, confrontando neste trecho com lote 0003 da quadra 01A do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P6**, de coordenadas **N 7.796.214,70 m.** e **E 600.193,30 m.**; deste, segue com azimute de **234°26'16"** e distância de **13,29 m.**, confrontando neste trecho com lote 0002 da quadra 01A do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P7**, de coordenadas **N 7.796.206,97 m.** e **E 600.182,48 m.**; deste, segue com azimute de **234°26'16"** e distância de **15,34 m.**, confrontando neste trecho com lote 0001 da quadra 01A do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P8**, de coordenadas **N 7.796.198,05 m.** e **E 600.170,00 m.**; deste, segue com azimute de **331°54'08"** e distância de **20,05 m.**, confrontando neste trecho com bordo da via expressa sentido BH/Contagem, até o vértice **P9**, de coordenadas **N 7.796.215,73 m.** e **E 600.160,56 m.**; deste, segue com azimute de **57°10'44"** e distância de **66,40 m.**, com lote 009I da quadra 01 do bairro Perobas (Cincão), até o vértice **P1**, de coordenadas **N 7.796.251,72 m.** e **E 600.216,36 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa do IBGE - MGBH, de coordenadas **N 7.794.587,879** e **E 612.507,701**, referenciadas ao **Meridiano Central 45 WGr/EGr**, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2025

Resp. Técnico: VILMAR AUGUSTO DOS SANTOS
ENGENHEIRO AGRIMENSOR

Anexo III

"CERTIDÃO" obtida no livro de Escrituras Públicas, número 0437, folhas 084/086, 2º Serviço Notarial Cartório Roberto Silva, município de Betim/MG, documento "Escritura Pública de Divisão Amigável".





LIVRO: 6437
FOLHA: 084
PROTOCOLO: 012209

Av. Nossa Senhora do Carmo, 90 - Centro - CEP 32.600-108 - Betim - MG - Telef: (31) 3531-1074

Tabelião: Wosley Silva / Substitutos: Leila Teodoro Silva e Valéria Pinho de Brito Silva

Website: www.cartoriorobertosilva.com.br / e-mail: cartoriorobertosilva@uol.com.br / atendimento@cartoriorobertosilva.com.br

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido de parte interessada que, revendo os livros de Escrituras Públicas, existentes neste Serviço Notarial, dentre eles no de número 0437, às folhas 084, verifiquei constar o seguinte teor:

Escritura Pública de Divisão Amigável que entre si fazem:

Aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e seis (24/11/2006), em Betim, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, neste Serviço Notarial 2º ofício Roberto Silva, instalado à Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 90, Salas 1 e 2, Centro, lavro esta escritura em que, compareceram como OUTORGANTES e RECIPROCAMENTE OUTORGADOS: 01) T-MIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA, com sede e foro à Rua Simão Antônio, nº 1158, Bairro Cincão, na cidade de Contagem-Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.272.949/0001-71, representada neste ato por seus sócios: CLÉBER SÉRGIO DOS SANTOS, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº M-38.657 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 009.816.136-91, residente e domiciliado à Rua 1ª de Março, nº 99, Bairro Mangabeiras, na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais; 02) HC PNEUS S/A, com sede e foro à Sias Trecho 1 lote 1711, Bairro SI Ind Abastec Sul, na cidade de Brasília-Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.802/0001-00, representada neste ato por seu procurador VICTOR HUGO NATO, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº M.3.264.256 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 526.215.106-04, residente e domiciliado à Rua Geralda Marinho, 17A, Bairro São João Batista (Venda Nova), na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília-DF, Livro 2526, folhas 192, aos 23/11/2006, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia; 03) INOVA VEICULOS LTDA, com sede e foro à Rua Simão Antônio, nº 840, Bairro Cincão, na cidade de Contagem-Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.794.843/0001-38, representada neste ato por SILVIA MARCIA GUEDES PASCHOALIM, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade nº M.6.608.792 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob nº 870.581.206-25, e JOEL JORGE GUEDES PASCHOALIM, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da Cédula de Identidade nº M.4.352.718 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 870.574.846-15, residentes e domiciliados na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais; 04) MULTIAGUAS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA-EPP, com sede e foro à Avenida Tereza Cristina, nº 6801, Bairro Betânia, na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.831.263/0001-92, representada neste ato por seus sócios LUIZ CESAR VELOSO DINIZ, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº MG-417.459 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 154.652.336-72, residente e domiciliado à Rua Rogério Fajardo, nº 245 aptº 301, Bairro Anchieta, na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais; BRUNA VITÓRIA MONTI DINIZ, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº MG-6.074.509 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob nº 012.918.646-52, residente e domiciliada à Rua Rogério Fajardo, nº 245 aptº 301, Bairro Anchieta, na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais; 05) JOSÉ ORLANDO DE CARVALHO e sua mulher ROSA MARIA GUIDI DE CARVALHO, brasileiros, casados, ele empresário, portador da Cédula de Identidade nº M-838.062 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 102.478.826-15, ela empresária, portadora da Cédula de Identidade nº M-838.061 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob nº 519.595.426-72, residentes e domiciliados à Avenida Ressaca, nº 307 aptº 802, Bairro Coração Eucarístico, na cidade de Belo Horizonte-Minas Gerais. As presentes partes que se identificaram ser os próprios conforme documentos apresentados e aqui mencionados do que dou fé. Então pelas partes me foi dito: 1- que por força da(s) matrícula(s) 83.140 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Contagem-MG são legítimos proprietários em comum dos imóveis constituídos pelos 01) Lote 9-AI nove A, com área de 843,10m² (oitocentos e



LIVRO: 6437
FOLHA: 085
PROTOCOLO: 012209

Av. Nossa Senhora do Carmo, 90 - Centro - CEP 32.600-108 - Betim - MG - Telefex: (31) 3531-1074

Tabelião: Wesley Silva / **Substitutos:** Leila Teodoro Silva e Valéria Pinho de Brito Silva

Visite Nosso Site: www.cartoriobertossilva.com.br / e-mail: cartoriobertossilva@uol.com.br / atendimento@cartoriobertossilva.com.br

quarenta e tres metros e dez decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 44,35 metros, lado esquerdo medindo 15,56 metros, para o lote 10-x, lado direito medindo 22,58 metros para o lote 9B; fundos medindo 45,21 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **02) Lote 9-B(nove B), com área de 1.533,00m²** (um mil quinhentos e trinta e tres metros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 35,31 metros, lado esquerdo medindo 22,58 metros, para o lote 9A mais 15,50 metros, lado direito medindo 48,94 metros para o lote 9C; fundos medindo 37,19 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **03) Lote 9-C(nove C), com área de 1.045,29m²** (um mil e quarenta e cinco metros e vinte e nove decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 20,00 metros, lado esquerdo medindo 48,94 metros, para o lote 9B, lado direito medindo 55,60 metros para o lote 9D; fundos medindo 21,06 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **04) Lote 9-D(nove D), com área de 1.224,40m²** (um mil duzentos e vinte e quatro metros e quarenta decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 20,00 metros, lado esquerdo medindo 55,60 metros, para o lote 9C, lado direito medindo 61,94 metros para o lote 9E; fundos medindo 5,42 metros mais 17,05 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **05) Lote 9-E(nove E), com área de 3.746,49m²** (tres mil setecentos e quarenta e seis metros e quarenta e nove decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 60,00 metros, lado esquerdo medindo 61,94 metros, para o lote 9D, lado direito medindo 62,71 metros para o lote 9F; fundos medindo 60,58 metros e a benfeitoria nele existente, com área construída de 3.006,04, situada à Via Expressa de Contagem, nº 2.200. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **06) Lote 9-F(nove F), com área de 1.020,80m²** (um mil e vinte metros e oitenta decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 17,50 metros, lado esquerdo medindo 26,66 metros mais 36,00 metros para o lote 9E, lado direito medindo 63,20 metros para o lote 9G; fundos medindo 15,00 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **07) Lote 9-G(nove G), com área de 1.250,53m²** (um mil duzentos e cinquenta metros e cinquenta e tres decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 21,30 metros, lado esquerdo medindo 63,20 metros, para o lote 9F, lado direito medindo 64,10 metros para o lote 9H; fundos medindo 18,00 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **08) Lote 9-H(nove H), com área de 1.267,80m²** (um mil duzentos e sessenta e sete metros e oitenta decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 21,30 metros, lado esquerdo medindo 64,10 metros, para o lote 9G, lado direito medindo 65,20 metros para o lote 9I; fundos medindo 18,00 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **09) Lote 9-I(nove I), com área de 1.286,90m²** (um mil duzentos e oitenta e seis metros e noventa decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 21,30 metros, lado esquerdo medindo 65,20 metros, para o lote 9H, lado direito medindo 66,40 metros para o lote 9J; fundos medindo 18,00 metros. O referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem; **10) Lote 9-J(nove J), com área de 1.220,90m²** (um mil duzentos e vinte metros e noventa decímetros quadrados)- com frente para a Via Expressa de Contagem, medindo 20,05 metros, lado esquerdo medindo 66,40 metros, para o lote 9I, lado direito medindo 67,70 metros para o lote 1-A; fundos medindo 16,75 metros. O



LIVRO: 0437
FOLHA: 086
PROTOCOLO: 012269

Av. Nossa Senhora do Carmo, 90 - Centro - CEP 32.600-108 - Betim - MG - Telef: (31) 3531-1074

Tabelião: Wesley Silva / Substitutos: Leila Teodoro Silva e Valéria Pinho de Brito Silva

Site: www.cartoriobertosilva.com.br / e-mail: cartoriobertosilva@uol.com.br / atendimento@cartoriobertosilva.com.br

referido lote encontra-se onerado com faixa não edificável medindo 10,00 metros para a Via Expressa de Contagem. Imóveis respectivamente cadastrados junto à Prefeitura Municipal sob lote 09-A- 07.380.0094.000; lote 09-B- 07.380.0090.001/002; lote 09-C- 07.380.0086.001; lote 09-D-07.380.0082.001; lote 09-E-07.380.0070.001/004; lote 09-F-07.380.0074.000; lote 09-G-07.380.0078.000; lote 09-H-07.380.0066.000; lote 09-I- 07.380.0062.000; lote 09-J- 07.380.0058.000; 2-que tendo acordado por divisão amigável deste bem comum, resolveram dividi-los de modo que cada outorgante e reciprocamente outorgado tenha a saber. Que o lote 09-A pertencerá a INOVA VEICULOS LTDA, o lote 09-B pertencerá a MULTIAGUAS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA-EPP, os lotes 09-C e 09-D pertencerão a JOSÉ ORLANDO DE CARVALHO e sua mulher ROSA MARIA GUIDI DE CARVALHO, o lote 09-E pertencerá a HC PNEUS S/A e os lotes 09-F, 09-G, 09-H, 09-I, e 09-J pertencerão a T-MIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA. Ficam mantidas as averbações constantes do R-2 e R-11 da matrícula nº 83.140, referente aos imóveis de propriedade de T-MIL TECNOLOGIA DE MONTAGENS E INDÚSTRIA LTDA e o R-9 referente ao imóvel de propriedade de INOVA VEICULOS LTDA. Que assim dão por feito e concluído o ato da divisão de propriedade comum e prometendo fazê-la sempre boa, firme e valiosa, transmitem reciprocamente a posse, domínio, direitos e ações sobre os imóveis descritos para que cada qual se torne senhor e possuidor exclusivo do lote que lhe foi atribuído. Dá-se a presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), sendo os lotes 09-A, 09-B, 09-C, 09-D, 09-F, 09-G, 09-H, 09-I, 09-J, no valor unitário de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e o lote 09-E no valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). Isento do imposto de transmissão Inter Vivos. Foram cumpridas todas as exigências da Lei 7433/85. Conforme Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 410.499.5/000 expedida pelo Desembargador Antonio Helio Silva, fica suspensa a apresentação da Certidão Negativa de Débito Estadual em nome do (s) outorgante(s) vendedor (es), a partir de 01.07.2004 até decisão final. Sendo lida e achada conforme a escritura, os comparecentes a outorgam, aceitam e assinam. Fica dispensada a presença das testemunhas a teor do disposto no artigo 215, parágrafo 5º do Código Civil (a a) CLÉBER SÉRGIO DOS SANTOS, (p.p.) VICTOR HUGO NATÓ, SILVIA MARCIA GUEDES PASCHOALIM, JOEL JORGE GUEDES PASCHOALIM, LUIZ CESAR VELOSO DINIZ, BRUNA VITÓRIA MONTI DINIZ, JOSÉ ORLANDO DE CARVALHO, ROSA MARIA GUIDI DE CARVALHO. Era o que se continha em dito livro e folhas, com relação ao pedido, de onde fiz extrair a presente certidão, da qual me reporto e dou fé.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

Betim, 10 de janeiro de 2011

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

VALÉRIA PINHO DE BRITO SILVA
TABELIÃO SUBSTITUTA



conclusão. 83140-122
RH / t mil

lote. 09-F - 09-G - 09-H - 09-I - 09-J
pertencem a t mil

Anexo IV
Resultado do Programa INFER – 32 DA ÁRIA SISTEMA

32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	VALOR (R\$/m²)	Área (m²)	Localização Semelhante (SIM/NÃO)
1	720,00	250,00	[] NÃO
2	713,79	290,00	[] NÃO
3	875,68	185,00	[] NÃO
4	709,09	165,00	[] NÃO
5	1.350,00	1.000,00	[x] SIM
6	381,13	3.450,00	[] NÃO
7	574,29	1.050,00	[] NÃO
8	1.149,60	2.579,00	[x] SIM
9	1.408,21	1.438,00	[x] SIM
10	1.184,13	1.235,08	[x] SIM
11	1.645,34	1.828,15	[x] SIM
12	1.121,71	1.246,34	[x] SIM

Modelo

Modelo						
Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	
1	0,9486	0,8777	40,4587	2 em 2	0	
Nº Modelo	Normalidade	Autocorrelação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	Sim	Não há	1.370,46	1.256,58	1.494,66	17,30 %

MODELO

$$\ln(\text{VALOR (R\$/m}^2)) = b_0 + b_1[\text{Área (m}^2)] + b_2[\text{Localização Semelhante (SIM/NÃO)}]$$

Observações:

Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%

Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Var. Dependente:

VALOR (R\$/m²): VALOR (R\$/m²).

Var. Independentes:

Área (m²): Área (m²).

Localização Semelhante (SIM/NÃO): Localização Semelhante (SIM/NÃO).

Opções: SIM/NÃO

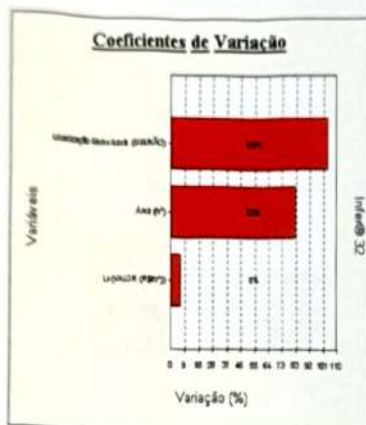
Estatísticas Básicas

Elementos da amostra : 12
Variáveis independentes : 2
Graus de liberdade : 9
Padrão da regressão : 0,1495

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VALOR (R\$/m²))	6,8162	0,4276	6,27%
Área (m²)	1226,38	1013,7658	82,66%
Localização Semelhante (SIM/NÃO)	0,50	0,5222	104,45%

nº mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Distribuição das Variáveis não Transformadas

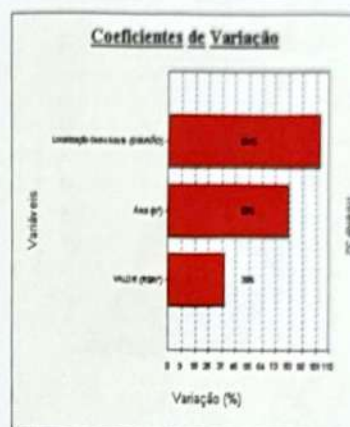


Tabela de valores estimados e observados

para a variável VALOR (R\$/m²).

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	720,00	720,93	0,93	0,1285 %
2	713,79	715,77	1,98	0,2772 %
3	875,68	729,38	-146,30	-16,7066 %
4	709,09	732,01	22,92	3,2318 %
5	1.350,00	1.433,48	83,48	6,1840 %
6	381,13	405,96	24,83	6,5146 %
7	574,29	624,51	50,22	8,7444 %
8	1.149,60	1.079,76	-69,84	-6,0755 %
9	1.408,21	1.325,12	-83,09	-5,9004 %
10	1.184,13	1.374,27	190,14	16,0570 %
11	1.645,34	1.235,51	-409,83	-24,9084 %
12	1.121,71	1.371,49	249,78	22,2679 %

t tabelado (t crítico): 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

valor t de Student: t(critico) = 1,3830

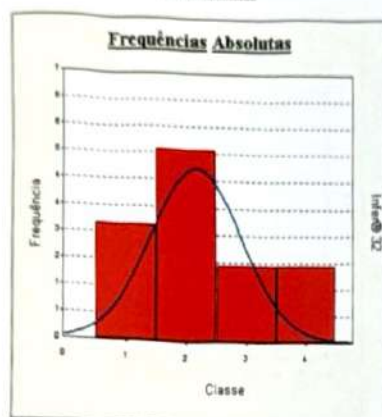
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m²)	b1	-4,034	0,3%	Sim
Localização Semelhante (SIM/NÃO)	b2	9,518	5,4x10 ⁻⁴ %	Sim

Coefficientes são importantes na formação do modelo.

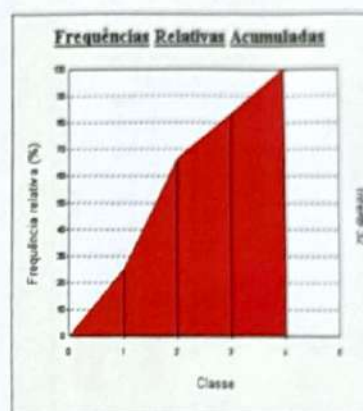
Teste a hipótese de β diferente de zero.

Teste de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

As amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Método 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

Rotulado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$8,1838 \times 10^{-6}$	0,2086	Sim
2	$3,6650 \times 10^{-6}$	0,2036	Sim
3	0,1768	0,2174	Sim
4	$5,4656 \times 10^{-3}$	0,2203	Sim
5	0,0164	0,1973	Sim
6	1,4459	0,8168	Sim
7	0,0256	0,1689	Sim
8	0,0299	0,2714	Sim
9	0,0133	0,1680	Sim
10	0,0862	0,1768	Sim
11	0,3122	0,1741	Sim
12	0,1563	0,1761	Sim

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

estatística obtida: 0,1709

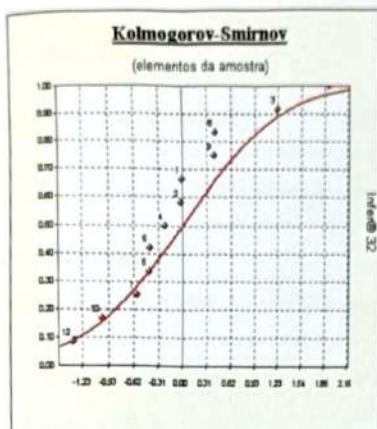
estatístico: 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

Quando o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos seguem distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

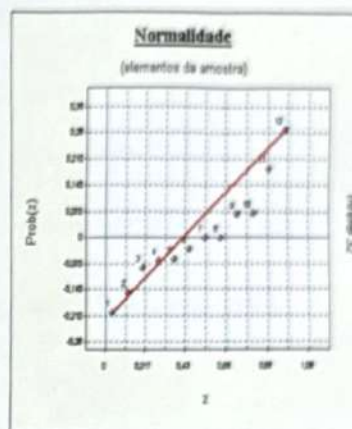
O nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

(Assinatura manuscrita)

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Reta de Normalidade



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos .. : 8
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 6
Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,8049
Limite superior .. : 0,1150
Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,1547
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).

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,8530
(nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	165,00	3.450,00	1.250,53
Localização Semelhante (SIM/NÃO)	NÃO	SIM	SIM

Nenhuma característica do Lote via expressa sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Alexandre Magno de Oliveira
Engenheiro Civil Avaliador e Perito

Formação dos Valores

variáveis independentes:

Área (m²) = 1.250,53
Localização Semelhante (SIM/NÃO) ... = SIM

Estima-se VALOR (R\$/m²) do Lote via expressa = 1.370,46

O modelo utilizado foi:

$$VALOR (R\$/m^2) = \exp(6,6254 - 1,7946 \times 10^{-4} \times [Área (m^2)] + 0,8219 \times [Localização Semelhante (SIM/NÃO)])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 1.256,58
Máximo: 1.494,66

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 1250,5299 m², teremos:

Valor Venal obtido = R\$ 1.713.801,57
Valor Venal mínimo = R\$ 1.571.391,12
Valor Venal máximo = R\$ 1.869.118,26