

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual das edificações, instalações e bens industriais, (de propriedade Mafita) localizado à Avenida Wagner Lemos Machado, Nº 1.100 bairro Açude, Itajubá, MG.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

FRIVASA – FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ

*NC – Avaliações e Perícias*

---



**FRIVASA – FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ**

**Avenida Wagner Lemos Machado, nº 1.100 – Itajubá MG**

<b>SOLICITANTE:</b>	MARIA ANTONIETA B. GERMINIANI
<b>OBJETO DA AVALIAÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>MATRÍCULA: 26.985</u> LIVRO 02 – FOLHA 001 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ITAJUBÁ – ÁREA DE 61.325 M<sup>2</sup></li><li>• <u>MATRÍCULA: 22.745</u> LIVRO 02 – FOLHA 001 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ITAJUBÁ – ÁREA DE 14.388,50 M<sup>2</sup></li><li>• <u>MATRÍCULA: 10.868</u> LIVRO 02 – FOLHA 001 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ITAJUBÁ – ÁREA DE 5.248M<sup>2</sup></li><li>• <u>BENFEITORIAS DE EDIFICAÇÕES</u> – ÁREA DE 20.401,27 M<sup>2</sup> - INDICE CADASTRAL: 01.005.00066.00110.00001</li></ul>
<b>FINALIDADE:</b>	APURAR O VALOR REAL E ATUAL

## Sumário

<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>7</b>
<b>OBJETIVO.....</b>	<b>7</b>
<b>VISTORIA .....</b>	<b>7</b>
<b>LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>ZONEAMENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>ASPECTOS HISTÓRICOS.....</b>	<b>9</b>
<b>ACESSIBILIDADE .....</b>	<b>12</b>
<b>ROTAS.....</b>	<b>12</b>
<b>MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>IMAGENS AÉREAS.....</b>	<b>14</b>
<b>PRESSUPOSTOS E FATORES CONDICIONANTES .....</b>	<b>15</b>
<b>PLANTA BAIXA .....</b>	<b>15</b>
<b>CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS .....</b>	<b>16</b>
<b>AVALIAÇÃO.....</b>	<b>16</b>
<b>NORMAS OBSERVADAS - NBR .....</b>	<b>16</b>
<b>DATA DE REFERÊNCIA.....</b>	<b>17</b>
<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIAS UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>17</b>
<b>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>17</b>
<b>ESCOLHA DA METODOLOGIA .....</b>	<b>18</b>

<b><u>AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....</b>	<b>18</b>
<b><u>AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>MÉTODO DE REEDIÇÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO.....</b>	<b>20</b>
<b>AVALIAÇÃO DOS DEMAIS PARÂMETROS .....</b>	<b>20</b>
<b>FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.....</b>	<b>21</b>
<b>DEPRECIÇÃO .....</b>	<b>21</b>
<b>BONIFICAÇÃO DE DESPESAS INDIRETAS .....</b>	<b>21</b>
<b>CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE .....</b>	<b>23</b>
<b>TABELA 01.....</b>	<b>23</b>
<b>TABELA 02.....</b>	<b>24</b>
<b><u>CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>QUADRO DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS.....</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b>TABELA 03.....</b>	<b>56</b>
<b>TABELA 04.....</b>	<b>59</b>
<b><u>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b>TABELA 05.....</b>	<b>60</b>
<b>TABELA 06.....</b>	<b>60</b>
<b>TABELA 07.....</b>	<b>61</b>
<b><u>ANÁLISE DE REGRESSÃO.....</u></b>	<b><u>62</u></b>
<b><u>RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR .....</u></b>	<b><u>62</u></b>
<b>MODELO DO SISDEA .....</b>	<b>62</b>
<b>RESULTADOS.....</b>	<b>63</b>
<b>VARIÁVEIS.....</b>	<b>63</b>
<b>DADOS .....</b>	<b>64</b>
<b>RESÍDUOS.....</b>	<b>65</b>
<b>GRÁFICOS.....</b>	<b>66</b>
<b>DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES: .....</b>	<b>67</b>
<b>VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%.....</b>	<b>67</b>
<b>ESTATÍSTICAS: .....</b>	<b>67</b>
<b>NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:.....</b>	<b>68</b>

<b>OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:</b> .....	<b>68</b>
<b>ANÁLISE DA VARIÂNCIA:</b> .....	<b>69</b>
<b>EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:</b> .....	<b>69</b>
<b>FUNÇÃO ESTIMATIVA (MODA):</b> .....	<b>69</b>
<b>FUNÇÃO ESTIMATIVA (MEDIANA):</b> .....	<b>69</b>
<b>FUNÇÃO ESTIMATIVA (MÉDIA):</b> .....	<b>69</b>
<b>TESTES DE HIPÓTESES:</b> .....	<b>69</b>
<b>CORRELAÇÕES PARCIAIS:</b> .....	<b>70</b>
<b><u>GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO</u></b> .....	<b><u>71</u></b>
TABELA 08.....	71
TABELA 09.....	72
TABELA 10.....	72
<b><u>VALOR UNITÁRIO DO TERRENO</u></b> .....	<b><u>73</u></b>
<b>MÉTODO INVOLUTIVO</b> .....	<b>73</b>
<b>APROVEITAMENTO MÉDIO DAS GLEBAS</b> .....	<b>74</b>
TABELA 11.....	74
TABELA 12.....	75
<b>CUSTOS DA INFRAESTRUTURA POR 1000 M<sup>2</sup></b> .....	<b>75</b>
GLEBA 26.985.....	76
TABELA 13.....	76
GLEBA 22.745.....	77
TABELA 14.....	77
GLEBA 10.868.....	78
TABELA 15.....	78
<b><u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u></b> .....	<b><u>79</u></b>
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b> .....	<b>79</b>
<b>VALOR DAS GLEBAS</b> .....	<b>79</b>
<b>VALOR TOTAL BENFEITORIAS + GLEBAS</b> .....	<b>79</b>
<b><u>CONCLUSÃO</u></b> .....	<b><u>80</u></b>
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b> .....	<b>80</b>
<b><u>ENCERRAMENTO</u></b> .....	<b><u>81</u></b>
<b><u>ANEXOS</u></b> .....	<b><u>82</u></b>

<b>ANEXOS I</b> .....	<b>82</b>
<i>MATRÍCULAS</i> .....	82
<b>ANEXOS II</b> .....	<b>113</b>
<i>CONTRATO DE LOCAÇÃO</i> .....	113
<i>1º TERMO ADITIVO</i> .....	116
<i>2º TERMO ADITIVO</i> .....	119
<i>3º TERMO ADITIVO</i> .....	122
<b>ANEXOS III</b> .....	<b>124</b>
<i>GUIA DE IPTU</i> .....	124
<b>ANEXOS IV</b> .....	<b>125</b>
<i>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</i> .....	125
<b>ANEXOS V</b> .....	<b>140</b>
<i>QUESITOS</i> .....	140
<b>ANEXOS VI</b> .....	<b>140</b>
<i>RESPOSTA QUESITOS</i> .....	140
<i>RESPOSTA QUESITO 01</i> .....	140
<i>RESPOSTA QUESITO 02</i> .....	150
<i>RESPOSTA QUESITO 03</i> .....	153
<i>RESPOSTA QUESITO 04</i> .....	154
<b>SISDEA HOME</b> .....	<b>155</b>

## **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A área objeto desta avaliação se encontra locada, conforme instrumentos contratuais anexo (anexo II – Terceiro Termo Aditivo) sendo que no terceiro termo aditivo do contrato de locação foi pactuado entre as partes que as acessões construtivas deveriam se incorporar ao imóvel conforme a seguir, razão pela qual foram devidamente consideradas no trabalho avaliativo.

### **CLÁUSULA SEGUNDA:**

Pelo presente termo aditivo, as partes acordam, considerando que a **ARRENDATÁRIA** esta promovendo ao longo da vigência do contrato de Arrendamento, melhorias no imóvel, com a remodelagem completa do parque industrial e com a realização de benfeitorias úteis e necessárias, que já consubstanciam investimentos no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a redução do valor do arrendamento, que passa a ser de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), com a condição de que as referidas melhorias e benfeitorias, ao final do contrato, sejam incorporadas ao imóvel, sem que a **ARRENDANTE** promova qualquer indenização à **ARRENDATÁRIA**. Com a referida alteração a cláusula quarta do Contrato Primitivo passa a ter a seguinte redação:

### ***CLÁUSULA QUARTA***

## **OBJETIVO**

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual das edificações, instalações e benfeitorias, (de propriedade Mafita) localizado à Avenida Wagner Lemos Machado, Nº 1.100 bairro Açude, Itajubá MG; Elaboração de cálculos de avaliação individual de cada imóvel e benfeitoria, totalizando aproximadamente cerca de 20.401,27m<sup>2</sup> de área construída e cerca de 80.961,50 m<sup>2</sup> de terreno.

## **VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 24 de setembro de 2021, acompanhado pelo Sr. Ronaldo (OLR), Sr. Luciano Ferrer Ferreira, Engenheiro Civil e pelo Sr. Elisier Valeriano Funcionário da Empresa, que gentilmente apresentou o imóvel em questão, e presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

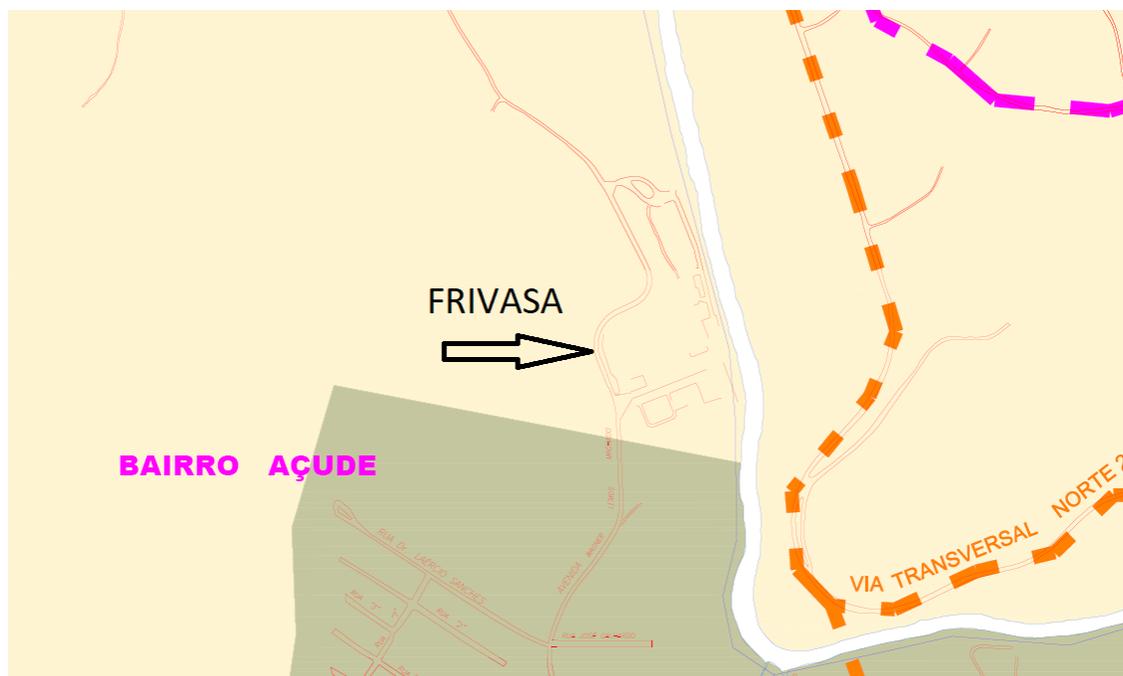
## LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Itajubá Minas Gerais. A sede do imóvel situa-se na interseção das coordenadas geográficas 22°25'09,25" de latitude sul e 45°29'43,83" de longitude oeste, com acesso pela Av. Vagner Lemos Machado, 1100 - Itajubá, MG, 37504-326

O imóvel situa-se no Município de Itajubá Minas Gerais. A sede do imóvel situa-se na interseção das coordenadas geográficas 22°25'09,25" de latitude sul e 45°29'43,83" de longitude oeste. O município limita-se ao norte com Maria da Fé; ao sul, com Piranguçu; a leste, com Delfim Moreira e Venceslau Braz; a Oeste, com Piranguinho, Santa Bárbara do Sapucaí e São José do Alegre. A *distância* em linha reta *entre Itajubá e Belo Horizonte* (ambas em Minas Gerais) é 320,02 km, mas a *distância* de condução é 449 km.

## ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal Nº 3353/2019 LPOUS – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo , que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Itajubá. O imóvel em questão se enquadra em **ZEU – Zona de Expansão Urbana, ou seja, as regiões em que as condições de infraestrutura e as topográficas ou de articulação viária não restringem a ocupação.**



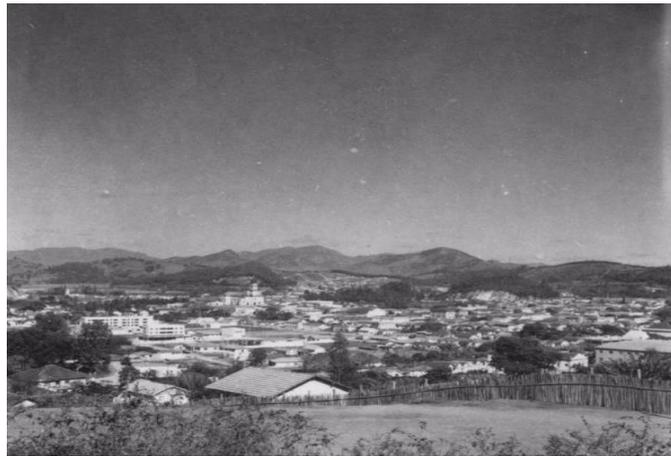
## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Açu de é um dos trinta e nove bairros pertencentes a cidade de Itajubá, no estado de Minas Gerais. Possui cerca de setenta ruas com faixas de CEPs , cerca de 30 estabelecimentos comerciais distribuídos em vários segmentos, onde está localizado o frigorífico Frivasa, é uma região composta por residências unifamiliares, classe média baixa, com comércio de âmbito local. O imóvel está situado na região oeste do município de Itajubá, que concentra baixos índices de ocupação e crescimento urbano.

Itajubá é um município brasileiro no estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no sul mineiro e sua população estimada em julho de 2021 era de 97.782 habitantes<sup>1</sup>.

O município é constituído pelos distritos da sede e de Lourenço Velho. Faz divisa com os municípios de São José do Alegre, Maria da Fé, Wenceslau Braz, Piranguçu, Piranguinho e Delfim Moreira. Seu território pertence à bacia hidrográfica do rio Sapucaí e a sede encontra-se na latitude 22° 26' Sul e longitude 45°27' Oeste.

De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE, o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária de Pouso Alegre e Imediata de Itajubá. Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de Itajubá, que por sua vez estava incluída na mesorregião do Sul e Sudoeste de Minas.



Vista panorâmica da cidade em 1973.

## **ASPECTOS HISTÓRICOS**

ANCHIETA Couto de Magalhães e Moreira Pinto explicam que o vocábulo 'Itajubá, significa pedra amarela', isto é, ouro, ou então, 'Itajubá' - madeira da localidade, de cor amarelo vivo; entretanto, tem-se como versão exata a dos historiadores Geraldino Campista e J. Armelino Bernardo Guimarães, que entendem que a palavra quer dizer: 'cachoeira', 'cascata', 'rio das pedras'.

Itajubá foi o terceiro topônimo dado à localidade. De início denominou-se Boa Vista e depois, com a construção do primeiro templo, chamou-se Capela Nova.

Em fins do século XVII o Padre João de Faria, seu cunhado Antônio Gonçalves Viana e outros bandeirantes, sob o comando de Borba Gato, encontraram ricas zonas de garimpagem na legendária Mantiqueira, na área em que mais tarde se constituiria o Itajubá Velho, ou seja, o atual Município de Delfim Moreira. Em 1740, novos descobridores foram atingindo a localidade aí erguendo suas casas e, em 1752, uma igreja, cuja construção foi requerida pelo Capitão Manuel Corrêa da Fonseca, natural de Portugal. Em torno da

---

<sup>1</sup> Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Estimativas da população residente com data de referência 1o de julho de 2021 IBGE.

igreja formou-se o arraial ao qual se chamou 'Descoberto', e que foi logo transformado em vila e denominado 'Soledade de Itajubá'.

Ao tempo em que era vigário colado o padre Lourenço da Costa Moreira, o povoado já não se apresentava aos olhos dos garimpeiros como zona rica. Abandonado pelos descobridores que desceram o Sapucaí e instalaram-se cinco léguas abaixo, passou a ser conhecido como Itajubá Velho.

Em 19 de março de 1819, ocorria a fundação de Itajubá, então chamada Boa Vista, quando o padre Lourenço da Costa Moreira - que também abandonara Itajubá Velho - celebrou a primeira missa, numa capela tosca, coberta de sapé. A nova povoação da Boa Vista prosperou rapidamente, sempre atraindo os habitantes da antiga localidade. Concluído o templo, entendeu o povo de buscar em Soledade de Itajubá a tradicional imagem de Nossa Senhora da Soledade. A procissão, que partiu de Boa Vista, foi recebida hostilmente em Itajubá Velho, ficando o lugar da refrega conhecido pelo nome de 'Encontro'. Os habitantes de Boa Vista de Itajubá obtiveram outra imagem de Nossa Senhora da Soledade e a entronizaram festivamente.

O Município tem seu nome ligado a alguns dos mais importantes fatos da nossa História, como a Inconfidência Mineira, a Guerra do Paraguai, a I e a II guerras mundiais e principalmente a Abolição, quando por um acordo entre si, os senhores do Município, antes da sanção do Decreto, concederam liberdade aos seus cativos, apoiando a ação dos que lutavam com essa finalidade. O acontecimento mereceu louvores nos meios abolicionistas e José do Patrocínio denominou Itajubá a 'Cidade da Luz'.

Em 18 de setembro de 1753, o arraial denominado Soledade de Itajubá foi elevado à categoria de curato. Esse curato passou a ser conhecido como Itajubá Velho, em consequência do surgimento de um novo núcleo populacional, perto de Boa Vista, ao qual todos passaram a chamar de Itajubá.

Em 14 de julho de 1832, Decreto imperial criou a freguesia de Boa Vista de Itajubá. Em virtude de sua franca prosperidade, seu território foi desmembrado do de Campanha, por força da Lei nº 355, de 27 de setembro de 1848, recebendo foros de vila e de cabeça do Município. A instalação ocorreu em 27 de junho de 1849.

Com o sancionamento da Lei provincial número 1.149, de 4 de outubro de 1862, a sede municipal foi elevada à categoria de cidade. Refere-se à criação do distrito-sede a Lei estadual nº 2, de 14 de setembro de 1892.

Na Divisão Administrativa de 1911 e nos quadros da apuração do Recenseamento Geral de 1920 o Município se denominava simplesmente Itajubá e se dividia em 3 distritos: Itajubá, Soledade de Itajubá e Piranguçu. Essa composição distrital se manteve até 1938, quando, por força do Decreto-lei estadual nº 148, de 17 de dezembro, que fixou o quadro territorial do Estado para vigorar no quinquênio 1939-1943,

O Município de Itajubá perdeu o distrito de Delfim Moreira (ex-Soledade de Itajubá), incluído no Município de mesmo nome. Dessa forma Itajubá figurou apenas com o distrito-sede de Piranguçu.

De acordo com o quadro da divisão territorial judiciário-administrativa do Estado, fixado pelo Decreto-lei estadual nº 1.058, de 31 de dezembro de 1943, para vigorar no quinquênio 1944-1948, compunha-se de 3 distritos; Itajubá, Bicas do Meio e Piranguçu.

Constituído dos distritos de Itajubá, Bicas do Meio, Lourenço Velho e Piranguçu nos quadros fixados pelas leis números 336, de 27 de dezembro de 1948 e 1.039, de 12 de dezembro de 1953, para vigorar nos períodos do 1949-1953, 1954-1958, respectivamente, assim permaneceu na Divisão Territorial de 1960.

Por força da Lei estadual nº 2.764, de 30 de dezembro de 1962, os distritos de Piranguçu e Bicas do Meio foram desmembrados para a constituição dos municípios de Piranguçu e Wenceslau Braz, respectivamente. Em consequência, Itajubá passou a figurar com dois distritos: o da Sede e o de Lourenço Velho, situação que ainda permanece.

Itajubá é sede de Comarca da 3ª entrância. Sua jurisdição se estende aos municípios de Delfim Moreira, Marmelópolis, Piranguçu e Wenceslau Braz.

O índice de desenvolvimento humano do município está estimado em 0,815<sup>2</sup>. Possui uma população predominantemente urbana, com 92 por cento dos habitantes vivendo em sua região urbana e oito por cento habitando a zona rural. Seus índices de crescimento vegetativo são baixos, ficando em torno de 1,3% ao ano. Há uma grande população estudantil, principalmente em cursos de graduação e pós-graduação oferecidos pelas faculdades abrigadas na cidade. A cidade conta com muitas escolas profissionalizantes, possuindo, assim, muita mão de obra especializada.

Dentre os 155 municípios que compõem a região do Sul de Minas, os dez com as maiores participações no PIB são: Pouso Alegre, Poços de Caldas, Extrema, Varginha, Itajubá, Passos, Alfenas, Lavras, Guaxupé e Três Corações.



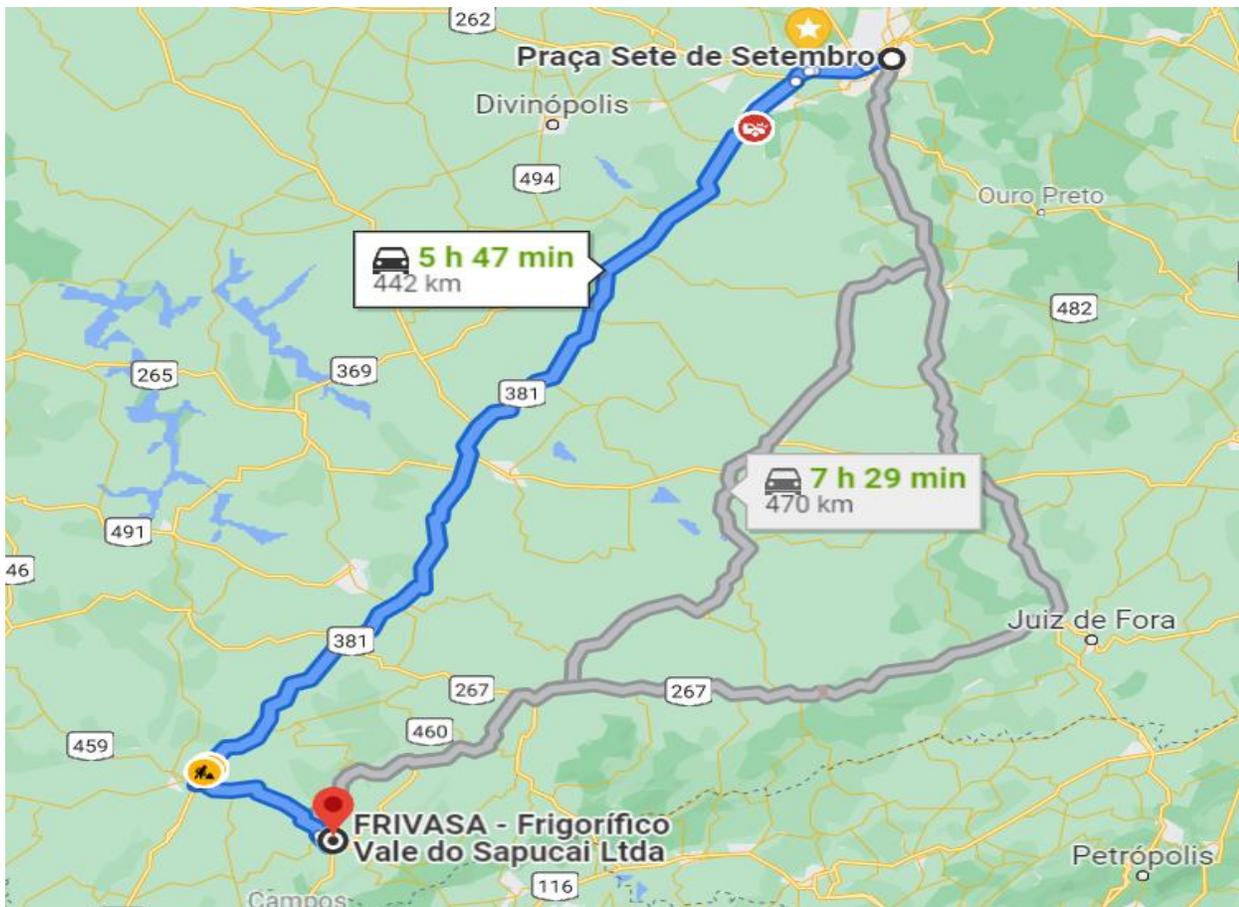
Registro recente da cidade de Itajubá/MG.

---

<sup>2</sup> O IDH varia de zero (nenhum desenvolvimento humano) até 1 (desenvolvimento humano total. Um índice até 0,499 significa um baixo desenvolvimento humano. De 0,5 a 0,799 representa um desenvolvimento médio e, quando ultrapassa 0,8, o desenvolvimento é considerado alto.

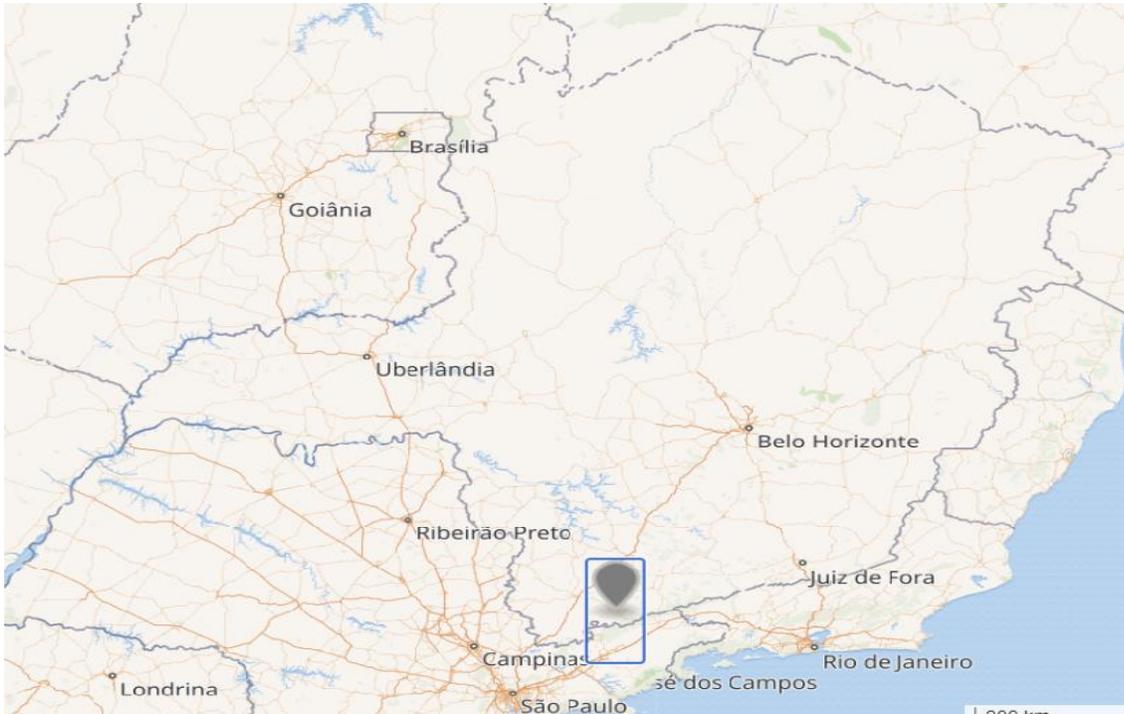
**ACESSIBILIDADE***Rotas*

Partindo da praça Sete de Setembro – Área Central de Belo Horizonte



## MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Coordenadas geográficas: 22°25'09,25" de latitude Sul e 45°29'43,83" de longitude Oeste.



Imagens Aéreas



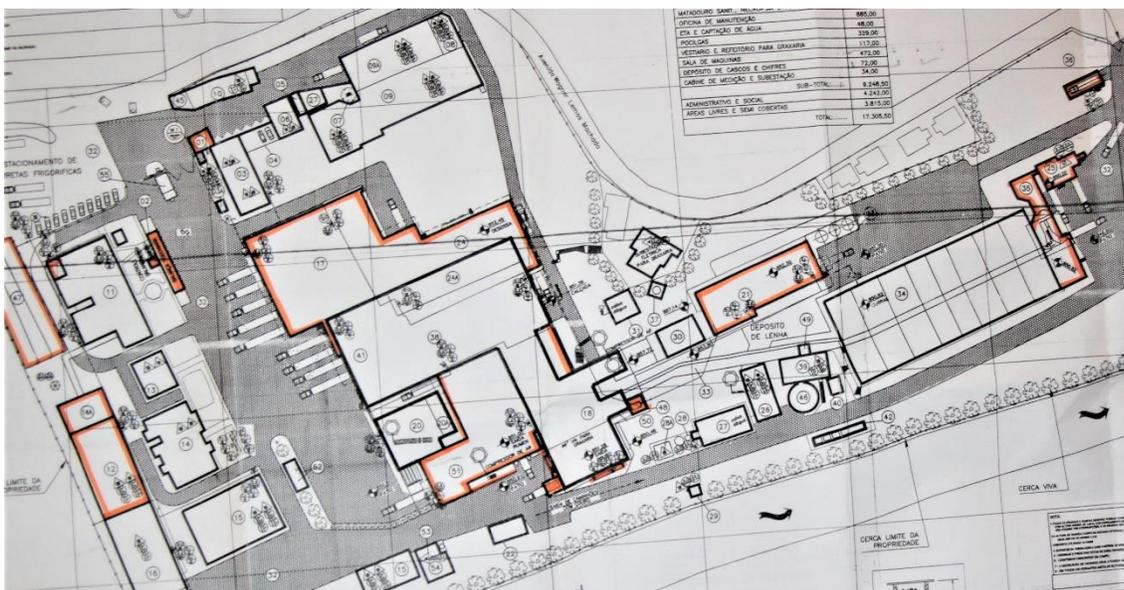
## PRESSUPOSTOS E FATORES CONDICIONANTES

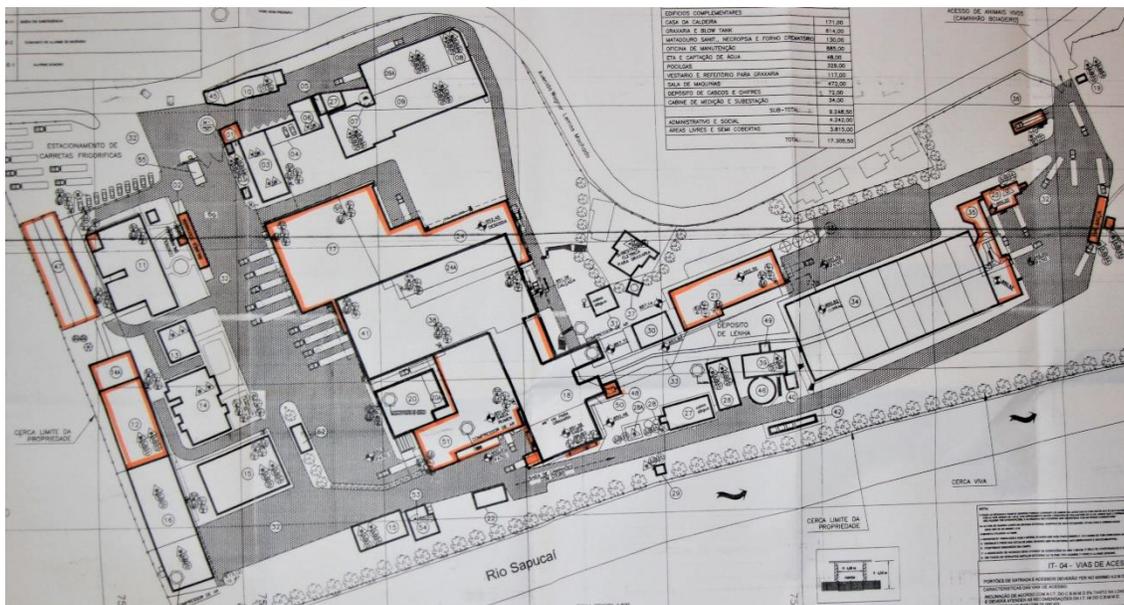
Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

O presente trabalho pericial de avaliação observa os condicionantes e limitações enumerados a seguir:

- \* **Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações coletadas nos autos do processo, da prefeitura de Itajubá e outros dados fornecidos por imobiliárias e funcionários da empresa, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.**
- \* **Os cálculos aqui inseridos e seus respectivos resultados são válidos apenas para esta avaliação, sendo, portanto, proibida à sua utilização para quaisquer outras avaliações ou estimativa de preço.**
- \* **Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, dentre outros, providências estas consideradas de ordem jurídico-legal.**

## PLANTA BAIXA





## CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS

O terreno caracteriza-se por um formato irregular, possui relevo com baixa declividade, fazendo divisa com o Rio Sapucaí. Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área do terreno identificada na certidão de registro é de 61.325,00 m<sup>2</sup> e a área construída averbada em 24/09/1997, de 15.954,59 m<sup>2</sup> dados extraídos da Matrícula 61.325, Livro nº 2 – Fls. 001 – Registro Geral – Comarca de Itajubá. Após levantamento realizado “in loco” e verificando projetos aprovados junto a prefeitura e IPTU - prefeitura de Itajubá, ficou constatado que a área total do terreno encontrada é a mesma de 61.325,00 m<sup>2</sup> e a área total construída é de 20.401,27, divergentes da matrícula mencionada.

## AVALIAÇÃO

### Normas Observadas - NBR

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- \* NBR 14653-1: 2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais)
- \* NBR 14653-2: 2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos)
- \* NBR 14653-5: 2011 (Avaliação de Bens - Parte 5: Máquinas e Equipamentos)
- \* Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005

*Data de Referência*

**Os cálculos serão desenvolvidos para a data de Setembro de 2021.**

## *Critérios e Metodologias Utilizadas na Avaliação*

✓ As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionados abaixo, sendo que os procedimentos que se referem ao imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

- Requisição da documentação;
- Conhecimento da documentação;
- Vistoria do bem avaliado;
- Coleta de dados;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento dos dados;
- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subitens acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1.

## *Procedimentos Metodológicos*

**O VALOR DAS ÁREAS, objeto desse laudo será determinado utilizando-se o “Método Comparativo Direto de dados de mercado”, combinado com o “Método Involutivo”.**

**OS VALORES DAS BENFEITORIAS serão apropriados pelo Método da Edição através do Custo Unitário Básico (CUB), Sinduscon MG.**

## ESCOLHA DA METODOLOGIA

“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.2.1”

- ✓ “O item 8.2.1 da NBR 14.653-1, por sua vez, assim define o Método Comparativo Direto de dados de mercado: 8.2.1 – Método comparativo de dados de mercado: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.
- ✓ Ressaltada a importância de uso do Método Comparativo Direto de dados de mercado é importante também ressaltar a importância da conceituação de valor de mercado, que é assim definido no item 3.44 da NBR 14.653-1:
- ✓ “3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado”.
- ✓ Os estudos avaliatórios das áreas do imóvel objeto da avaliação, cujos atributos de valores estão perfeitamente identificados nos itens anteriores deste laudo, atenderam aos preceitos normativos acima colocados e à sequência operacional assim determinada pela NBR 14.653-2:
  - ✓ Planejamento da pesquisa;
  - ✓ Identificação das variáveis do modelo;
  - ✓ Variável dependente
  - ✓ Variáveis independentes
  - ✓ Levantamento de dados de mercado (e sub-itens 8.2.1.3.1, 8.2.1.3.2, 8.2.1.3.3, 8.2.1.3.4 e 8.2.1.3.5)
  - ✓ Tratamento de dados;
  - ✓ 8.2.1.4.1 - Preliminares
  - ✓ 8.2.1.4.2 – Tratamento de fatores
  - ✓ 8.2.1.4.3 – Tratamento científico

## AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a avaliação dos Imóveis, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “ ... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

- ✓ Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela

aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, combinado com o método involutivo, tendo em vista a característica específica do imóvel.

- ✓ Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.
- ✓ Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados (80) oitenta elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado.

## **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

### **Método de Reedição**

- ✓ Para a avaliação de benfeitorias, optamos pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil em Minas Gerais), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck”. Para a avaliação dos bens, basearemos nas instruções da norma de avaliação da ABNT – NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos) e para avaliação de máquinas e equipamentos, a ABNT – NBR 14.653-5 (Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral) itens 8. e, 11.3.3; devidamente depreciados em relação ao estado novo.

De acordo com o subitem 8.3.1.1.3 (Estimação do custo de construção) da NBR 14653-2, o custo de construção pode ser estimado através do seguinte modelo matemático:

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

Onde:

*C* é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

*CUB* é o custo unitário básico;

*OE* é o orçamento de elevadores;

**OI** é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.;

**OFe** é o orçamento de fundações especiais;

**OFd** é o orçamento de fundações diretas;

**S** é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

**A** é a taxa de administração da obra;

**F** é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

**L** é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Devido a isso, para a aplicação do referido modelo matemático, torna-se necessária a determinação dos parâmetros acima relacionados, o que será feito a seguir.

#### Determinação do Custo Unitário Básico

O custo de reedição das edificações pode ser apropriado pelo custo unitário básico (CUB) ou por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, elaborados a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Neste trabalho foi utilizada a Tabela de Custos Unitários básico CUB-MG, correspondentes ao mês de SETEMBRO/2021, reproduzida a seguir:

#### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.117,22	CAL-8	2.271,38
CSL-8	1.816,59	CSL-8	1.973,80
CSL-16	2.431,37	CSL-16	2.640,72

#### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.837,74
GI	1.027,51

#### Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Setembro/2021)

Número índice: 270,661 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,91%

#### Avaliação dos demais parâmetros

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". "Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o

estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

#### *Fator de Comercialização*

O fator de comercialização baseia-se em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional e tem como objetivo acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor.

#### *Depreciação*

Depreciação é a medida da deterioração de um bem, por quebra ou desgaste pelo tempo. Deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação do bem. Geralmente se adota o critério de "[Ross- Heidecke](#)" para calcular o fator de obsolescência de uma edificação:

- A depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- As reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se rapidamente.

Os demais parâmetros presentes no modelo matemático apresentado no subitem 5.2.1, com exceção dos orçamentos para elevadores, instalações especiais e fundações especiais, podem ser agrupados na taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas). Esta taxa geralmente varia entre 0% e 40%, dependendo do porte e destinação da obra.

#### *Bonificação de Despesas Indiretas*

O BDI é o resultado de uma operação matemática para indicar a "margem" que é cobrada do cliente incluindo todos os custos indiretos, tributos, etc., e logicamente a sua remuneração pela realização de um empreendimento. O resultado dessa operação depende de uma série de variáveis, dentre as quais sobressaem as seguintes:

- **Tipo de Obra** – *Para cada tipo de obra, tais como edificações, rodoviárias, saneamento, obras de arte, hidrelétricas, metrô, etc., os custos indiretos podem variar muito de obra para obra.*
- **Valor do Contrato** – *Dependendo do valor da obra, pode definir o porte e a complexidade do mesmo, exigindo maior ou menor parte de infraestrutura para poder executá-la.*
- **Prazo de execução** – *Os custos indiretos, na sua maioria, são proporcionais ao prazo da obra, principalmente em relação aos custos com o pessoal. Se o prazo for prorrogado mantendo a mesma estrutura o BDI ficará maior.*
- **Volume de faturamento da empresa** – *O rateio da administração central no BDI é função do montante das despesas da sede em relação ao volume de faturamento global. Se esse faturamento cair, o rateio tende a ser maior.*
- **Local de execução da obra** – *A distância entre a sede da empresa e o local de execução da obra, tem um grande peso no custo indireto, principalmente em relação ao transporte e despesas com o pessoal do quadro permanente da empresa.*

A rigor, para cada obra deveria haver um BDI diferente; porém, para o órgão que licita muitas obras de todos os tipos e tamanhos, torna-se quase impossível calculá-lo de forma individualizada, pois depende também das variáveis próprias de cada uma das empresas. Por causa dessas dificuldades, geralmente os órgãos licitantes estabelecem um BDI único para todos os contratos, fato esse que pode causar algumas distorções no cálculo do valor real de venda do produto. Assim, para proceder com maior precisão, deve-se estabelecer um BDI padrão para dois ou três tipos de obras ou para dois ou três portes de contrato ou de empresas.

$$BDI = (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)$$

A = taxa de administração e despesas indiretas da construtora para a obra (10%)

F = custos financeiros durante o período de construção (12% a.a)

L = taxa de lucro da construtora (10%)

$$BDI = (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)$$

$$BDI = (1+0,10) \cdot (1+0,12) \cdot (1+0,10)$$

$$BDI = 1,3552$$

No caso em tela, devido às dificuldades da obra,

**a taxa de BDI foi estimada em 35,52%.**

## Critério de Ross-Heidecke

O estado de conservação é a situação física de um bem em decorrência de sua manutenção (NBR 14653-2). O critério de HEIDECKE prevê para os diversos estados de conservação do imóvel, nove categorias, conforme pode ser observado na seguinte tabela.

Tabela 01

Condições físicas	Valores de c (%)	Características
Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

Tabela 02

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

74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,5
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Para obter o Fator de depreciação (Fd) aplica-se a expressão:

$$Fd = \frac{(100 - d)}{100}$$

- ✓ O valor da edificação depreciado (Vd) no estado atual de conservação é obtido multiplicando-se o valor do imóvel no estado novo (Vn), pelo fator de depreciação (Fd).

## COMO ASSIM?

Para ilustrar o método combinado de ROSS-HEIDECKE, admitamos, por exemplo, uma edificação residencial com uma vida útil provável de 60 anos e uma idade aparente ou funcional de 30 anos, no estado de conservação (entre regular e reparos simples). Admitamos que este imóvel no estado novo apresente um valor R\$ 150.000,00, qual seria o valor atual depreciado?

Dados:  $D = 30$  anos;  $V_p = 60$  anos;  $V_n = \text{R\$ } 150.000,00$ .

➤ Cálculos:

$$\text{Idade em \% de duração} = \frac{D}{V_p} \times 100 = \frac{30}{60} \times 100 = 50\%$$

*Conservação (entre regular e reparos simples) = 2,5*

*Depreciação Física pelo critério de Ross – Heidecke:  $d = 42,6\%$*

$$\text{Fator de depreciação: } Fd = \frac{(100 - d)}{100} = \frac{(100 - 42,6)}{100} = 0,574$$

$$\text{Valor depreciado } Vd = V_n \times Fd = \text{R\$ } 150.000,00 \times 0,574 = \text{R\$ } 86.100,00$$

## CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Nº	Caracterização		PORTARIA PRINCIPAL
	1	Tipo	
	Área	66,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	05	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	C. A.	
	Piso	Cer.	
	Parede	B. Conc.	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	Pvc + lage	
	Cobertura	Telha fibr.	
	Pé direito (m)	03	
	Fachada	Pintura	
	Nº de pavtºs	01	
			 <p><b>OBS. GUARITA, UM BANHEIRO, QUATRO CATRACAS E ÁREA DE BOLSAS.</b></p>

Nº	Caracterização		ESCRITÓRIO - RH E CONTABILIDADE
	2	Tipo	
	Área	436,50	
	Padrão	01	
	Idade aparente	15	
	Est. De conservação	Cal-8	
	Estrutura	C. A.	
	Piso	Cer.	
	Parede	B. Conc.	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	Lage + pva	
	Cobertura	T. G. + e. M.	
	Pé direito (m)	2.8	
	Fachada	Pva sob reb.	
	Nº de pavtºs	02	
			 <p><b>OBS. DOIS PORTÕES DE CORRER, MOTORIZADOS.</b></p>

Caracterização		GARAGEM GERENTES	
3	Tipo	GI	
	Área	80	
	Padrão	0,3	
	Idade aparente	20	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Madeira	
	Piso	Sextavado	
	Parede	Alvenaria	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	Telha amianto	
	Pé direito (m)	03	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	01	
			<p><b>OBS. SEIS VAGAS DE GARAGEM, UM BANHEIRO (CAMINHONEIROS) E RECEPÇÃO DO RH.</b></p>

Caracterização		SALA EPI's / ARQUIVO MORTO	
4	Tipo	CAL – 8	
	Área	100,27	
	Padrão	02	
	Idade aparente	20	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Alve. + Pint.	
	Piso	Ceramico	
	Parede	Alvenaria	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	Pvc	
	Cobertura	Tel. Fibrocim.	
	Pé direito (m)	06	
Fachada	Pva		
Nº de pavtºs	02		
			<p><b>OBS. ARQUIVO MORTO RH/CONTABILIDADE – DEPÓSITO DE EPI/INFORMÁTICA.</b></p>

Nº	Caracterização		ALMOXARIFADO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS / CAIXAS DE PAPELÃO
	5	Tipo	GI
Área		365,00	
Padrão		01	
Idade aparente		15	
Est. de conservação		C	
Estrutura		C. A.	
Piso		C. A.	
Parede		B. C	
Esquadrias		FERRO	
Forros		PVC	
Cobertura		T. G + ENG. MET.	
Pé direito (m)		6	
Fachada		PINT. PVA REB.	
Nº de pavtºs	01	OBS.	

Nº	Caracterização		LAVANDERIA
	6	Tipo	CAL-8
Área		78	
Padrão		01	
Idade aparente		20	
Est. de conservação		C	
Estrutura		C. A.	
Piso		CERÂMICO	
Parede		B. C. + AZULEJO	
Esquadrias		FERRO	
Forros		LAGE APAR.	
Cobertura		TEL. FIBRO CIM.	
Pé direito (m)		04	
Fachada		PINT. PVA REB.	OBS. MAFITA
Nº de pavtºs	01		

Nº	Caracterização		CORREDOR DE ACESSO DA LAVANDERIA PARA PRODUÇÃO
7	Tipo	-	
	Área	-	
	Padrão	-	
	Idade aparente	-	
	Est. De conservação	-	
	Estrutura	-	
	Piso	-	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)		
	Fachada		
	Nº de pavtºs		
			OBS.

Nº	Caracterização		PASSARELA DE PEDESTRE
8	Tipo	GI	
	Área	140	
	Padrão	01	
	Idade aparente	05	
	Est. De conservação	B	
	Estrutura	Metálica	
	Piso	Sextavado	
	Parede	Bloco Conc.	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	Telha Galvanizada	
	Pé direito (m)	03	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	01	
			OBS. IMÓVEL DA MAFITA

Nº	Caracterização		OBRA EM ANDAMENTO FRIVASA
	9	Tipo	
Área		80,00	
Padrão		03	
Idade aparente		6 meses	
Est. De conservação		-	
Estrutura		Bloco de Conc.	
Piso		Concreto	
Parede			
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		Telha Galvanizada	
Pé direito (m)		4,20	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	



**OBS. CONSTRUÇÃO DA ÁREA DE DESCANSO.**

Nº	Caracterização		SAÍDA DE OSSOS
	10	Tipo	
Área		150,00	
Padrão		01	
Idade aparente		10	
Est. De conservação		C	
Estrutura		Concreto	
Piso		Concreto Armado	
Parede		Bloco	
Esquadrias		Ferro	
Forros		Pvc	
Cobertura		Telha Galvanizada	
Pé direito (m)		4,0	
Fachada		Pintura Pva	
Nº de pavtºs		01	



**OBS. LOCAL 100% TELADO.**

Nº	Caracterização		PRÉDIO 2 – ESTOCAGEM TÚNEL
	1 1	Tipo	Gi
Área		831,00	
Padrão		01	
Idade aparente		12	
Est. de conservação		B	
Estrutura		C. A.	
Piso		C. Pol. + pint.	
Parede		P. l. G.	
Esquadrias		0	
Forros		P. Galv.	
Cobertura		T. Galv+ E. Met.	
Pé direito (m)		7	
Fachada		Alv. sob reb.	
Nº de pavtºs		01	
			<p>OBS. DUAS SALAS DE ETIQUETAS, UMA SALA DE RASTREABILIDADE, UMA ENTRADA CX DE PAPELÃO E PORÃO DA FABRICA, UM DEPOSITO DE PRODUÇÃO DE LIMPEZA DO PÁTIO, UMA ESTEIRA, EXPEDIÇÃO DE PALETES, PAPELÕES E GAIOLAS DE METAL.</p>

Nº	Caracterização		CAIXAS D'ÁGUA BRANCA 400 m³
	1 2	Tipo	GI
Volume		400 m³	
Padrão		01	
Idade aparente		8	
Est. De conservação		C	
Estrutura		C. A.	
Piso		CONCRETO	
Parede		BL. CONC.	
Esquadrias		0	
Forros		0	
Cobertura		LAGE MAÇ.	
Pé direito (m)		4	
Fachada		PNT.PVA. REB.	
Nº de pavtºs		01	
			<p>OBS. ATENDEM O PROCESSO PRODUTIVO.</p>

Nº	Caracterização		ESTOCAGEM E TÚNEO
1 3	Tipo	GI	
	Área	831,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	12	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	C.A	
	Piso	C.A	
	Parede	P. Isotérmico	
	Esquadrias	-	
	Forros	Pvc	
	Cobertura	T. Galvanizada	
	Pé direito (m)	7,0	
	Fachada	Pint. Pva	
Nº de pavtºs	01		
			<p><b>OBS. RAMPA DE ENTRADA E SAÍDA DE EMPILHADEIRAS NA ESTOCAGEM. ENTRADA (BARREIRA) PARA O PROCESSO PRODUTIVO.</b></p>

Nº	Caracterização		ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E DIRETORIA
1 4	Tipo	CAL - 8	
	Área	240	
	Padrão	01	
	Idade aparente	15	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	C .Arm	
	Piso	Pavif.	
	Parede	Pint. S. Reboco	
	Esquadrias	ferro	
	Forros	-	
	Cobertura	Laje + T. Fib	
	Pé direito (m)	3,0	
	Fachada	Pint. s/ Bloco	
Nº de pavtºs	01		
			<p><b>OBS. DOIS ESCRITÓRIOS DIRETORIA/FINANCEIRO, UMA SALA DE PECUARISTA/COMPRA DE GADOS/REUNIÕES/ UMA COPA, DOIS BANHEIROS E QUATRO VAGAS VEICULARES.</b></p>

Nº	Caracterização		PARTE SUPERIOR: CONTABILIDADE E JURIDICO
1 5	Tipo	CAL - 8	
	Área	436,50	
	Padrão	01	
	Idade aparente	08	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Conc. Arm.	
	Piso	Cerâmico	
	Parede	Reb. + Pint. Pva	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	-	
	Cobertura	Lage + Pin. Pva	
	Pé direito (m)	2,8	
	Fachada	Pint. Pva	
Nº de pavtºs	02	<p>OBS. UM EST. P/ AMBULÂNCIA, TRES ÁREAS DE DESCANSO, UMA ÁREA ' , UM AMBULATÓRIO MÉDICO, UMA SALA DE ENT. DE E.P.I. SEG. DO TRABALHO, COFRES FUNCIONÁRIOS, SALA DE ESTOQUE DE PROD. QUÍMICOS.</p>	

Nº	Caracterização		BALANÇA DE CAMINHÃO/ESCRITÓRIOS FUNDOS
1 6	Tipo	GI	
	Área	139.5	
	Padrão	1	
	Idade aparente	05	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	C. A.	
	Piso	C. A.	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	-	
	Fachada	-	
Nº de pavtºs	1	<p>OBS. SALA DO BALANCEIRO/RECICLAGEM/PRODUTO DE LIMPEZA/COMERCIAL/SERVIDOR//COZINHA INDUSTRIAL/ALMOXARIFADO/ÁREA DE DESCANSO E GRUTA.</p>	

Nº	Caracterização		SIF – LABORATÓRIO – CONTROLE DE QUALIDADE
1 7	Tipo	CAL – 8	 <p><b>OBS. SALA DO HALAL / PRODUTO DE LIMPEZA, TRÊS VESTIÁRIOS E ESTACIONAMENTO.</b></p>
	Área	833,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	12 / 20	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Conc. Armado	
	Piso	Granitina/Cerar	
	Parede	Blc. Conc. + Reb	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	Pvc	
	Cobertura	Tel.galv. + Engr.	
	Pé direito (m)	5,0	
	Fachada	Pint. s/ Reb.	
Nº de pavtºs	01		

Nº	Caracterização		DOCAS DE CARREGAMENTO / EXPEDIÇÃO E CAMARAS FRIAS
1 8	Tipo	GI	 <p><b>OBS. TERRENO MAFITA/CONSTRUÇÃO FRIVASA</b></p>
	Área	1543.85	
	Padrão	01	
	Idade aparente	08	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Bl. Conc.	
	Piso	Con. Pol+pint	
	Parede	P. Iso.+a. Gal	
	Esquadrias	-	
	Forros	Pai. Galv.	
	Cobertura	T. G.+ e. M.	
	Pé direito (m)	07	
	Fachada	Pva reb.	
Nº de pavtºs	01		

Nº	Caracterização		PORCINADO / CARNE MOÍDA / QUARTEIO
1 9	Tipo	GI	
	Área	333,65	
	Padrão	01	
	Idade aparente	12	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Conc. Arm.	
	Piso	Concr. Pol. Pint.	
	Parede	P. Isot. Galv.	
	Esquadrias	-	
	Forros	P. Galv.	
	Cobertura	T. Galv. E Met.	
	Pé direito (m)	07	
	Fachada	Pint. Pva	
Nº de pavtºs	01		
			OBS. FRIVASA

Nº	Caracterização		DESTAQUE PARA CUMEIRA DE DOIS TELHADOS DA MAFITA
2 0	Tipo	-	
	Área	-	
	Padrão	-	
	Idade aparente	-	
	Est. de conservação	-	
	Estrutura	-	
	Piso	-	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	-	
	Fachada	-	
Nº de pavtºs	-		
			OBS. ESTRUTURA MAFITA – FUNDOS FACHADA CONSTRUÍDA PELA FRIVASA

Nº	Caracterização		BICICLETÁRIO
	2 1	Tipo	
Área		400,00	
Padrão		01	
Idade aparente		04	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Metalica	
Piso		Brita	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros			
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		4,20	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		1	
			<b>OBS. CONSTRUÇÃO FRIVASA NO TERRENO MAFITA</b>

Nº	Caracterização		COMPLIANCE / T.I / TRANSPORTE/ ESCRITÓRIO
	2 2	Tipo	
Área		911,00	
Padrão		01	
Idade aparente		03	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Met./Conc. Arm	
Piso		C. Pol./Cer.	
Parede		PVA /Reb.	
Esquadrias		Ferro/ Alum.	
Forros		Pvc	
Cobertura		T.Galv. + E.M.	
Pé direito (m)		5,0	
Fachada		Pva S/ Reb.	
Nº de pavtºs		1	
			<b>OBS. ESCRITÓRIO DE MANUTENÇÃO E SALA DECOMPRAS .</b>

Nº	Caracterização		HALAL ROOM
	2	Tipo	
3	Área	48,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	03	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Conc. Arm.	
	Piso	Cerâmica	
	Parede	Alv. + Pint.	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	-	
	Cobertura	Telha Amianto	
	Pé direito (m)	3,0	
	Fachada	Pint. s/ Reb.	
	Nº de pavtºs	01	OBS.

Nº	Caracterização		ALMOXARIFADO
	2	Tipo	
4	Área	611	
	Padrão	01	
	Idade aparente	03	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Metal.	
	Piso	Conc. Pol.	
	Parede	Pva + Reb.	
	Esquadrias	Ferro+vidro	
	Forros	Pvc	
	Cobertura	T.G.+ Engr. Met	
	Pé direito (m)	04	
	Fachada	Pva reb.	
	Nº de pavtºs	01	OBS.

Nº	Caracterização		GARAGEM PARA EMPILHADEIRA / OFICINA ELÉTRICA E MECANICA
	2	Tipo	
5	Área	697.50	
	Padrão	01	
	Idade aparente	20	
	Est. de conservação	D	
	Estrutura	Met.	
	Piso	Conc. Pol.	
	Parede	Bl. Conc.	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	T. G.+ E.Met	
	Pé direito (m)	06	
	Fachada	Pva bloc.	
	Nº de pavtºs	01	



**OBS.  
BORRACHARIA**

Nº	Caracterização		GARAGEM DE CAMINHÃO
	2	Tipo	
6	Área	150	
	Padrão	01	
	Idade aparente	10	
	Est. de conservação	D	
	Estrutura	Metálica	
	Piso	Sextavado	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	T. Galvanizada	
	Pé direito (m)	06	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	01	



**OBS. MAFITA**

Nº	Caracterização		CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO
	27	Tipo	
	Área	360	
	Padrão	-	
	Idade aparente	-	
	Est. de conservação	-	
	Estrutura	Conc. Arm.	
	Piso	-	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	-	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	-	



**OBS. (FUTURA AMPLIAÇÃO DE ESTOCAGEM)**

Nº	Caracterização		SALA DE MÁQUINAS
	28	Tipo	
	Área	472,00	
	Padrão	1	
	Idade aparente	08	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Conc. Arm.	
	Piso	Conc. Pol.	
	Parede	Pva/Reb. P.Iso	
	Esquadrias	-	
	Forros	Laje Aparente	
	Cobertura	T.Galv	
	Pé direito (m)	07	
	Fachada	Pva/ Reb	
	Nº de pavtºs	01	



**OBS. ESTRUTURA MAFITA (fundos)  
ESTRUTURA FRIVASA (frente)**

Nº	Caracterização		CÂMARA FRIA E ESTOCAGEM
	29	Tipo	
Área		-	
Padrão		-	
Idade aparente		Novo	
Est. de conservação		A	
Estrutura		Concreto	
Piso		Concreto	
Parede		Alvenaria	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		Metálica	
Pé direito (m)		7,0	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	

Nº	Caracterização		DIVISA DA SALA DE MÁQUINAS
	30	Tipo	
Área		-	
Padrão		-	
Idade aparente		-	
Est. de conservação		-	
Estrutura		-	
Piso		-	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		-	
Pé direito (m)		-	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		-	

Nº	Caracterização		GARAGEM DE CAMINHÕES
	3 1	Tipo	
Área		125,00	
Padrão		01	
Idade aparente		10	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Metálica	
Piso		Sextavado	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		07	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			OBS. RESERVA AMBIENTAL - MAFITA

Nº	Caracterização		SALA DE GERADORES
	3 2	Tipo	
Área		63,00	
Padrão		01	
Idade aparente		12	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Conc. Arm.	
Piso		Conc. Arm	
Parede		Bloco de Conc.	
Esquadrias		Ferro	
Forros		-	
Cobertura		Laje Aparente	
Pé direito (m)		07	
Fachada		Pva s/ Bloco	
Nº de pavtºs		01	
			OBS. FRIVASA

Nº	Caracterização		RESERVATÓRIO DE ÁGUA
	3 3	Tipo	Reserv. H2O
Volume		50.000 L	
Padrão		1	
Idade aparente		25	
Est. de conservação		D	
Estrutura		Metálica	
Piso		-	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		-	
Pé direito (m)		-	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		-	
			OBS. 50 MIL LITROS CADA - MAFITA

Nº	Caracterização		PRÉDIO DE ABATE
	3 4	Tipo	GI
Área		1.413,60	
Padrão		1	
Idade aparente		10	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Conc. Arm.	
Piso		Conc. Arm.	
Parede		Azulejo	
Esquadrias		Ferro	
Forros		PVC	
Cobertura		T. G. + Met.	
Pé direito (m)		8,00	
Fachada		Pva S/ Reb.	
Nº de pavtºs		2	
			OBS. RECEPÇÃO E SALA DE ABATE (ACIMA) (ABAIXO) BUCHARIA SUJA E LIMPA – ÁREA DE LAVAGEM DE CARRETILHAS.

Nº	Caracterização		TRAT. DE PELE- TRIPARIA
	3 5	Tipo	GI
Área		180	
Padrão		01	
Idade aparente		10	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Conc. Armado	
Piso		Conc. Armado	
Parede		Avenaria	
Esquadrias		Ferro	
Forros		PVC	
Cobertura		Telha Calha	
Pé direito (m)		5,0	
Fachada		Pva s/ Reb.	
Nº de pavtºs	01	OBS. DORNAS INOX / RESERVATÓRIO PARA VENDA DE SANGUE.	

Nº	Caracterização		CASA DE QUÍMICA
	3 6	Tipo	GI
Área		12,0	
Padrão		1	
Idade aparente		8	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Alvenaria	
Piso		Cerâmico	
Parede		Bloco	
Esquadrias		Metálica	
Forros		PVC	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		2,8	
Fachada		Pint. s/ Bloco	
Nº de pavtºs	01	OBS. SALA DE TRATAMENTO QUÍMICO DE ÁGUA. MAFITA	

Nº	Caracterização		SALA DO MEIO AMBIENTE
	3 7	Tipo	GI
Área		9,0	
Padrão		1	
Idade aparente		8	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Bloco	
Piso		Cerâmico	
Parede		Bloco	
Esquadrias		Metálica	
Forros		PVC	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		2,8	
Fachada		Pva s/ Bloco	
Nº de pavtºs			
			<b>OBS. MAFITA</b>

Nº	Caracterização		RAMPA DE ABATE
	3 8	Tipo	GI
Área		160	
Padrão		1	
Idade aparente		20	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Conc. Armado	
Piso		Conc. Armado	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		7,0	
Fachada		-	
Nº de pavtºs	1		
			<b>OBS. O LOCAL DENTRO DAS GRADES AMARELAS SERVE PARA COLOCAR O GADO CONDENADO ATÉ O MOMENTO DE IR PARA O ABATE SANITÁRIO. - MAFITA</b>

Nº	Caracterização		CALDEIRA 01 - ANTIGA /ARMAZENAMENTO DE LENHAS
	39	Tipo	
Área		640	
Padrão		1	
Idade aparente		08	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Metálica	
Piso		Sextav. / Conc	
Parede		Alvenaria	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		07	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			OBS.

Nº	Caracterização		ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA
	40	Tipo	
Volume		50m³/h	
Padrão		-	
Idade aparente		16	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Metálica	
Piso		Concreto	
Parede		Bloco	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		-	
Pé direito (m)		-	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		-	
			OBS. DOIS CONJUNTOS (FRIVASA/MAFITA)

Nº	Caracterização		ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA
4 1	Tipo		
	Volume	50m <sup>3</sup>	
	Padrão		
	Idade aparente	16	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Metálica	
	Piso	Concreto	
	Parede	Bloco	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	-	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	-	
			OBS. MAFITA ( PARTE TRASEIRA)

Nº	Caracterização		CASA DE BOMBAS - RIO SAPUCAÍ
4 2	Tipo	GI	 
	Área	14	
	Padrão	01	
	Idade aparente	08	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Conc. Armado	
	Piso	Concreto	
	Parede	Bloco Revestido	
	Esquadrias	Ferro	
	Forros	Laje	
	Cobertura	T. Galvanizada	
	Pé direito (m)	3,0	
	Fachada	Pva s/ Reboco	
	Nº de pavtºs	01	
			OBS. EXISTE UM BARCO / PLATAFORMA COMPONDO O SISTEMA DE BOMBEAMENTO DE ÁGUA.

Nº	Caracterização		CALDEIRA AALBORG
	4 3	Tipo	
Área		640,00	
Padrão		01	
Idade aparente		08	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Metálica	
Piso		Concreto Polido	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		7,00	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			OBS. MAFITA - CAPAC. 500 Kg/h

Nº	Caracterização		FLOTADOR – TANQUE DE EQUALIZAÇÃO
	4 4	Tipo	
Área		144,00	
Padrão		1,0	
Idade aparente		08	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Concreto Armado	
Piso		Sextavo/concr.	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		3,50	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			OBS. FLOTADOR EM CONCRETO ARMADO: (MAFITA). ESTRUTURA DE TELHA GALVANIZADA (FRIVASA). AO FUNDO PODE-SE VER UM CONTAINER QUE COLETA RESÍDUOS PARA COMPOSTAGEM.

Nº	Caracterização		PENEIRAS ESTÁTICAS
	4 5	Tipo	
Área		25,00	
Padrão		01	
Idade aparente		08	
Est. de conservação		D	
Estrutura		Metálica	
Piso		Sextav./ Conc.	
Parede		-	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		3,50	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			<p><b>OBS. PENEIRA ESTÁTICA EM CONCRETO ARMADO (MAFITA). ESTRUTURA DE TELHA GALVANIZADA (FRIVASA).</b></p>

Nº	Caracterização		EQUALIZADOR (DESATIVADO)
	4 6	Tipo	
Área		300,00	
Padrão		01	
Idade aparente		20	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Conc. Armado	
Piso		Terra	
Parede		Conc. Armado	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		-	
Pé direito (m)		5,0	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		-	
			<p><b>OBS. MAFITA</b></p>

Nº	Caracterização		EQUALIZADOR (ATIVO)
	Tipo	GI	
4 7	Área	144,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	08	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Conc. Armado	
	Piso	Sextavado	
	Parede	Conc. Armado	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	3,50	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	-	
			OBS. FRIVASA

Nº	Caracterização		CURRAL
	Tipo	GI	
4 8	Área	2.390,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	6,00	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Metálica	
	Piso	Conc. Armado	
	Parede	Tubo Metálico	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	3,00	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	01	
			OBS. 23 BAIAS COM CAPACIDADE DE 27 À 54 ANIMAIS CADA, TOTALIZANDO 900 ANIMAIS.

Nº	Caracterização		ABATEDOURO SANITÁRIO
	4 9	Tipo	
Área		40,00	
Padrão		01	
Idade aparente		06	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Metálica	
Piso		Concreto	
Parede		Metálica	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		4,0	
Fachada		-	
Nº de pavtºs	01	OBS.	

Nº	Caracterização		ABATEDOURO SANITÁRIO
	5 0	Tipo	
Área		55,00	
Padrão		01	
Idade aparente		06	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Concreto	
Piso		Concreto	
Parede		Bloco Revestido	
Esquadrias		Ferro	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		4,50	
Fachada		PVA s/ Reboco	OBS. JUNTO COM O CREMATÓRIO.
Nº de pavtºs	01		

Nº	Caracterização		COMPLEXO CALDEIRAS
	5 1	Tipo	
Área		640,00	
Padrão		01	
Idade aparente		08	
Est. de conservação		B	
Estrutura		Alvenaria/ Met.	
Piso		Concreto	
Parede		Bloco	
Esquadrias		Ferro	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		7,0	
Fachada		Pva s/ Pintura	
Nº de pavtºs		01	
		OBS.	

Nº	Caracterização		PASSARELA SUPERIOR DO CURRAL
	5 2	Tipo	
Área		-	
Padrão		01	
Idade aparente		06	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Metálica	
Piso		Chapa Met.	
Parede		Tubo Galv.	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		3,0	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		-	
		OBS.	

Nº	Caracterização		LAVADOR DE CAMINHÕES BOIADEIRO
	5 3	Tipo	GI
Área		90,00	
Padrão		1,0	
Idade aparente		04	
Est. de conservação		D	
Estrutura		Conc. Arm.	
Piso		Concreto	
Parede		Bloco	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		6,0	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			OBS.

Nº	Caracterização		DEPÓSITO DE MATERIAIS RECICLÁVEIS
	5 4	Tipo	GI
Área		168,00	
Padrão		1	
Idade aparente		8,00	
Est. de conservação		C	
Estrutura		Metálica	
Piso		Sextavado	
Parede		Bloco h=1,20	
Esquadrias		-	
Forros		-	
Cobertura		T. Galvanizada	
Pé direito (m)		3,00	
Fachada		-	
Nº de pavtºs		01	
			OBS. IMÓVEL DA MAFITA

Nº	Caracterização		PORTARIA 2
55	Tipo	GI	
	Área	10,50	
	Padrão	01	
	Idade aparente	16	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Conc. Armado	
	Piso	Concreto	
	Parede	Bloco	
	Esquadrias	Vidro	
	Forros	-	
	Cobertura	T. Francesa	
	Pé direito (m)	2,80	
	Fachada	Pva s/ Reboco	
	Nº de pavtºs	01	
			OBS. MAFITA

Nº	Caracterização		DEPÓSITO DE LENHA
56	Tipo	GI	
	Área	240,00	
	Padrão	01	
	Idade aparente	04	
	Est. de conservação	B	
	Estrutura	Treliça Met.	
	Piso	Sextavado	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	T. Galvanizada	
	Pé direito (m)	7,0	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	01	
			OBS.

Nº	Caracterização		DIVISA DE TERRENO - CALDEIRA / GRAXARIA
5 7	Tipo	Cerca Divisa	
	Área	-	
	Padrão	01	
	Idade aparente	20	
	Est. de conservação	C	
	Estrutura	Poste de Concr.	
	Piso	Terra	
	Parede	-	
	Esquadrias	-	
	Forros	-	
	Cobertura	-	
	Pé direito (m)	2,20	
	Fachada	-	
	Nº de pavtºs	-	
<b>OBS.CERCA DE MOURÃO DE CONCRETO</b>			

**QUADRO DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS**

Tabela 03

QUADRO DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO								
NÚMERO	TIPO	LOCAL	ÁREA FRIVASA (M²)	FATOR PADRÃO	CUB R\$/M²	EST. CONSERV.	FATOR D	VALOR
1	GI	PORTARIA PRINCIPAL	66,00	0,7	1.027,51	B	0,9565	R\$ 68.918,28
2	GI	ESTAC. EXTERNO	132,00	0,5	1.027,51	C	0,8779	R\$ 90.364,21
3	GI	ESTAC. PECUARISTA	50,00	0,7	1.027,51	C	0,8779	R\$ 47.920,41
4	GI	CABINE SUBESTAÇÃO	34,00	1,0	1.027,51	B	0,9565	R\$ 50.719,08
5	GI	BICICLETÁRIO E MOTOS	400,00	1,0	1.027,51	B	0,9622	R\$ 600.250,90
6	GI	ESTAC. DE CAMINHÕES E FUNCIONÁRIOS	960,00	1,0	1.027,51	B	0,9622	R\$ 1.440.602,15
7	GI	PASSARELA DE PEDESTRES	280,00	1,0	1.027,51	B	0,9622	R\$ 420.175,63
8	GI	BALANÇA RODOVIÁRIO	139,50	1,0	1.027,51	B	0,9565	R\$ 208.097,40
9	GI	CASA DE CONTROLE BALANÇA RODOVIARIO	10,50	1,0	1.027,51	B	0,9622	R\$ 15.756,59
10	CAL-8	ESCRITÓRIO COMERCIAL JURÍDICO	190,00	1,0	2117,22	C	0,8578	R\$ 523.753,63
11	CAL-8	COZINHA REFEITORIO	643,00	1,0	2117,22	C	0,7609	R\$ 1.572.265,77
12	CAL-8	INSPEÇÃO FEDERAL SIF	120,00	1,0	2117,22	C	0,7609	R\$ 293.424,41
13	GI	ÁREA DE DESCANSO	52,50	1,0	1.027,51	B	0,9263	R\$ 75.843,51
14	CAL-8	CONTROLE DE QUALIDADE	189,00	1,0	2117,22	B	0,7803	R\$ 473.926,30
15	CAL-8	VESTIÁRIO DA MANUTENÇÃO	190,00	1,0	2117,22	B	0,9263	R\$ 565.578,21
16	GI	ALMOXARIFADO CENTRAL	611,00	1,0	1.027,51	B	0,9734	R\$ 927.555,76
17	CAL-8	INOVAÇÃO T.I. TRANSPORTE	300,00	1,0	2117,22	B	0,9842	R\$ 948.837,89
18	GI	OFICINA DE MANUTENÇÃO	697,50	1,0	1.027,51	D	0,7174	R\$ 780.392,45
19	GI	COMPLEXO GRAXARIA	645,00	1,0	1.027,51	D	0,8516	R\$ 856.648,86
20	GI	LAVADOR DE CAMINHAO	82,50	1,0	1.027,51	D	0,8847	R\$ 113.830,19
21	GI	SUBESTAÇÃO GRAXARIA	55,00	1,0	1.027,51	D	0,8847	R\$ 75.886,79
22	GI	VESTIÁRIO REFEITORIO GRAXARIA	56,00	1,0	1.027,51	B	0,9622	R\$ 84.035,13
23	GI	BALANÇA RODOVIARIO E SISTEMA DE CONTROLE	8,00	1,0	1.027,51	B	0,9622	R\$ 12.005,02

24	GI	POSTO DE COMBUSTÍVEL	45,00	1,0	1.027,51	C	0,9212	R\$ 64.650,80
25	CAL-8	PORTARIA 02	10,50	1,0	2117,22	B	0,8283	R\$ 27.948,88
26	GI	LAVADOR DE CAMINHAO QUADRADO	90,00	1,0	1.027,51	C	0,9212	R\$ 129.301,60
27	GI	MATADOURO SANITÁRIO	130,00	1,0	1.027,51	B	0,9447	R\$ 191.533,50
28	GI	CURRAL	2390,00	1,0	1.027,51	D	0,8685	R\$ 3.237.242,23
29	GI	SALA DA CALDEIRA	640,00	1,0	1.027,51	B	0,9263	R\$ 924.568,54
30	GI	DEPOSITO DE CLASSIFICAÇÃO DE LIXO	168,00	1,0	1.027,51	B	0,9263	R\$ 242.699,24
31	GI	SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFLUENTE - TANQUE DE EQUALIZAÇÃO	144,00	1,0	1.027,51	C	0,9032	R\$ 202.840,14
32	GI	CAIXA D'ÁGUA	50,26	1,0	1.027,51	D	0,8516	R\$ 66.752,20
33	GI	PENEIRA ESTÁTICA	24,75	1,0	1.027,51	D	0,8516	R\$ 32.871,41
34	GI	CAIXA D'ÁGUA 400m³	180,00	1,0	1.027,51	C	0,9032	R\$ 253.550,17
35	GI	BOMBA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA	14,00	1,0	1.027,51	C	0,9032	R\$ 19.720,57
36	GI	ESTAÇÃO DE TRAT. DE ÁGUA	39,00	1,0	1.027,51	C	0,8844	R\$ 53.792,39
37	GI	CASA DE QUÍMICA	3,14	1,0	1.027,51	B	0,9263	R\$ 4.536,16
38	GI	CAIXA D'ÁGUA ELEVADA 60m³	188,00	1,0	1.027,51	C	0,9032	R\$ 264.819,07
39	GI	CALDEIRA	171,00	1,0	1.027,51	C	0,8779	R\$ 234.125,45
40	GI	ÁREA DE MATANÇA	870,00	1,0	1.027,51	C	0,8779	R\$ 1.191.164,59
41	GI	CÂMARA DE RESFRIAMENTO	800,00	1,0	1.027,51	C	0,8843	R\$ 1.103.308,81
42	GI	QUARTEIO	163,50	1,0	1.027,51	C	0,8843	R\$ 225.488,74
43	GI	EXPEDIÇÃO E CÂMARA FRIA	1543,85	1,0	1.027,51	B	0,9069	R\$ 2.183.594,43
44	GI	DESOSSA	827,00	1,0	1.027,51	A	0,9072	R\$ 1.170.081,26
45	GI	MIÚDOS	436,50	1,0	1.027,51	B	0,9069	R\$ 617.377,96
46	GI	PORCIONADO E CARNE MOÍDA	333,65	1,0	1.027,51	B	0,8509	R\$ 442.768,92
47	GI	TUNEL DE CONGELAMENTO AUTOMÁTICO - ESTOCAGEM	831,00	1,0	1.027,51	B	0,8509	R\$ 1.102.775,27
48	GI	SALA DE MÁQUINAS	472,00	1,0	1.027,51	C	0,9032	R\$ 664.864,89

49	GI	SALA DE GERADORES A DIESEL	63,00	1,0	1.027,51	C	0,8578	R\$ 84.281,85	
50	GI	SALA DE COMANDO DE GERADORES	32,50	1,0	1.027,51	C	0,8578	R\$ 43.478,73	
51	GI	DEPOSITO DE EMBALAGENS	375,00	1,0	1.027,51	C	0,8225	R\$ 481.032,75	
52	CAL-8	DEPARTAMENTO PESSOAL / CONTABILIDADE	436,50	1,0	2117,22	C	0,8225	R\$ 1.153.738,96	
53	CAL-8	ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO	240,00	1,0	2117,22	C	0,7609	R\$ 586.848,81	
54	CAL-8	VESTIÁRIOS	375,00	1,0	2117,22	C	0,7609	R\$ 916.951,27	
55	CAL-8	LAVANDEIRIA	78,00	1,0	2117,22	C	0,7609	R\$ 190.725,86	
56	CAL-8	SALA DE DESCANSO PARA MOTORISTAS	40,00	1,0	2117,22	C	0,7609	R\$ 97.808,14	
57	GI	DEPOSITO DE CASCO E BILIS	80,50	1,0	1.027,51	C	0,8578	R\$ 107.693,48	
		SOMATÓRIO TOTAL							R\$ 28.561.725,62

Tabela 04

QUADRO DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO																
NÚMERO	REF.	TIPO	LOCAL	ÁREA FRIVASA (M²)	FATOR PADRÃO	CUB R\$/M³	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	IDADE %	EST. CONSERV.	CUB + TX	BDI	CUB + TX x BDI x PADRÃO	TABELA ROSS-HEIDECCK FATOR K	FATOR D	VALOR
1	1	GI	PORTARIA PRINCIPAL	66,00	0,7	1.027,51	5,00	60,00	8%	B	1150,81	1,3552	1091,71	4,35	0,9565	R\$ 68.918,28
2	10	GI	ESTAC. EXTERNO	132,00	0,5	1.027,51	10,00	20,00	50%	C	1150,81	1,3552	779,79	12,21	0,8779	R\$ 90.364,21
3	3	GI	ESTAC. PEQUENISTA	50,00	0,7	1.027,51	10,00	60,00	17%	C	1150,81	1,3552	1091,71	12,21	0,8779	R\$ 47.920,41
4	55	GI	CABINE SUBESTAÇÃO	34,00	1,0	1.027,51	5,00	60,00	8%	B	1150,81	1,3552	1559,58	4,35	0,9565	R\$ 50.719,08
5	47	GI	BICICLETÁRIO E MOTOS	400,00	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	B	1150,81	1,3552	1559,58	3,78	0,9622	R\$ 600.250,90
6	6	GI	ESTAC. DE CAMINHÕES E FUNCIONÁRIOS	960,00	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	B	1150,81	1,3552	1559,58	3,78	0,9622	R\$ 1.440.602,15
7	7	GI	PASSARELA DE PEDESTRES	280,00	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	B	1150,81	1,3552	1559,58	3,78	0,9622	R\$ 420.175,63
8	2	GI	BALANÇA RODOVIÁRIO	139,50	1,0	1.027,51	5,00	60,00	8%	B	1150,81	1,3552	1559,58	4,35	0,9565	R\$ 208.097,40
9	2	GI	CASA DE CONTROLE BALANÇA RODOVIÁRIO	10,50	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	B	1150,81	1,3552	1559,58	3,78	0,9622	R\$ 15.756,59
10	10	CAL-8	ESCRITÓRIO COMERCIAL JURÍDICO	190,00	1,0	2117,22	12,00	60,00	20%	C	2371,29	1,3552	3213,57	14,22	0,8578	R\$ 523.753,63
11	11	CAL-8	COZINHA REFEITÓRIO	643,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	C	2371,29	1,3552	3213,57	23,91	0,7609	R\$ 1.572.265,77
12	13	CAL-8	INSPEÇÃO FEDERAL - SIF	120,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	C	2371,29	1,3552	3213,57	23,91	0,7609	R\$ 293.424,41
13	13	GI	ÁREA DE DESCANSO	52,50	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	B	1150,81	1,3552	1559,58	7,37	0,9263	R\$ 75.843,51
14	14	CAL-8	CONTROLE DE QUALIDADE	189,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	B	2371,29	1,3552	3213,57	21,97	0,7803	R\$ 473.926,30
15	15	CAL-8	VESTIÁRIO DA MANUTENÇÃO	190,00	1,0	2117,22	8,00	60,00	13%	B	2371,29	1,3552	3213,57	7,37	0,9263	R\$ 565.578,21
16	12	GI	ALMOXARIFADO CENTRAL	611,00	1,0	1.027,51	3,00	60,00	5%	B	1150,81	1,3552	1559,58	2,66	0,9734	R\$ 927.555,76
17	17	CAL-8	INOVAÇÃO T. TRANSPORTE	300,00	1,0	2117,22	2,00	60,00	3%	B	2371,29	1,3552	3213,57	1,58	0,9842	R\$ 948.837,89
18	16	GI	OFICINA DE MANUTENÇÃO	697,50	1,0	1.027,51	20,00	60,00	33%	D	1150,81	1,3552	1559,58	28,26	0,7174	R\$ 780.392,45
19	21	GI	COMPLEXO GRAXARIA	645,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	D	1150,81	1,3552	1559,58	14,84	0,8516	R\$ 856.648,86
20	36	GI	LAVADOR DE CAMINHÃO	82,50	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	D	1150,81	1,3552	1559,58	11,53	0,8847	R\$ 113.830,19
21	20A	GI	SUBESTAÇÃO GRAXARIA	55,00	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	D	1150,81	1,3552	1559,58	11,53	0,8847	R\$ 75.886,79
22	30	GI	VESTIÁRIO REFEITÓRIO GRAXARIA	56,00	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	B	1150,81	1,3552	1559,58	3,78	0,9622	R\$ 84.035,13
23	02A	GI	BALANÇA RODOVIÁRIO E SISTEMA DE CONTROLE	8,00	1,0	1.027,51	4,00	60,00	7%	B	1150,81	1,3552	1559,58	3,78	0,9622	R\$ 12.005,02
24	24	GI	POSTO DE COMBUSTÍVEL	45,00	1,0	1.027,51	6,00	60,00	10%	C	1150,81	1,3552	1559,58	7,88	0,9212	R\$ 64.650,80
25	19	CAL-8	PORTARIA 02	10,50	1,0	2117,22	16,00	60,00	27%	B	2371,29	1,3552	3213,57	17,17	0,8283	R\$ 27.948,88
26	26	GI	LAVADOR DE CAMINHÃO	90,00	1,0	1.027,51	6,00	60,00	10%	C	1150,81	1,3552	1559,58	7,88	0,9212	R\$ 129.301,60
27	25	GI	MATADOURO SANITÁRIO	130,00	1,0	1.027,51	6,00	60,00	10%	B	1150,81	1,3552	1559,58	5,53	0,9447	R\$ 191.533,50
28	34	GI	CURRAL	2390,00	1,0	1.027,51	6,00	60,00	10%	D	1150,81	1,3552	1559,58	13,15	0,8685	R\$ 3.237.242,23
29	26	GI	SALA DA CALDEIRA	640,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	B	1150,81	1,3552	1559,58	7,37	0,9263	R\$ 924.568,54
30	30	GI	DEPOSITO DE CLASSIFICAÇÃO DE LIXO	168,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	B	1150,81	1,3552	1559,58	7,37	0,9263	R\$ 242.699,24
31	39	GI	SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFUENTE - TANQUE DE EQUALIZAÇÃO	144,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	C	1150,81	1,3552	1559,58	9,68	0,9032	R\$ 202.840,14
32	49	GI	CAIXA D'ÁGUA	50,26	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	D	1150,81	1,3552	1559,58	14,84	0,8516	R\$ 66.752,20
33	40	GI	PENEIRA ESTÁTICA	24,75	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	D	1150,81	1,3552	1559,58	14,84	0,8516	R\$ 32.871,41
34	27	GI	CAIXA D'ÁGUA 400m³	180,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	C	1150,81	1,3552	1559,58	9,68	0,9032	R\$ 253.550,17
35	29	GI	BOMBA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA	14,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	C	1150,81	1,3552	1559,58	9,68	0,9032	R\$ 19.720,57
36	28	GI	ESTAÇÃO DE TRAT. DE ÁGUA	39,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	C	1150,81	1,3552	1559,58	11,56	0,8844	R\$ 53.792,39
37	28A	GI	CASA DE QUÍMICA	3,14	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	B	1150,81	1,3552	1559,58	7,37	0,9263	R\$ 4.536,16
38	37	GI	CAIXA D'ÁGUA ELEVADA 60m³	188,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	C	1150,81	1,3552	1559,58	9,68	0,9032	R\$ 264.819,07
39	39	GI	CALDEIRA	171,00	1,0	1.027,51	10,00	60,00	17%	C	1150,81	1,3552	1559,58	12,21	0,8779	R\$ 234.125,45
40	18	GI	ÁREA DE MATANÇA	870,00	1,0	1.027,51	10,00	60,00	17%	C	1150,81	1,3552	1559,58	12,21	0,8779	R\$ 1.191.164,59
41	38	GI	CÂMARA DE RESFRIAMENTO	800,00	1,0	1.027,51	8,00	50,00	16%	C	1150,81	1,3552	1559,58	11,57	0,8843	R\$ 1.103.308,81
42	41	GI	QUARTELO	163,50	1,0	1.027,51	8,00	50,00	16%	C	1150,81	1,3552	1559,58	11,57	0,8843	R\$ 225.488,74
43	42	GI	EXPEDIÇÃO E CÂMARA FRIA	1543,85	1,0	1.027,51	8,00	50,00	16%	B	1150,81	1,3552	1559,58	9,31	0,9069	R\$ 2.183.594,43
44	24	GI	DESOSSA	827,00	1,0	1.027,51	8,00	50,00	16%	A	1150,81	1,3552	1559,58	9,28	0,9072	R\$ 1.170.081,26
45	51	GI	MÚDOS	436,50	1,0	1.027,51	8,00	50,00	16%	B	1150,81	1,3552	1559,58	9,31	0,9069	R\$ 617.377,96
46	24A	GI	PORCIONADO E CARNE MOÍDA	333,65	1,0	1.027,51	12,00	50,00	24%	B	1150,81	1,3552	1559,58	14,91	0,8509	R\$ 442.768,92
47	17	GI	TUNEL DE CONGELAMENTO AUTOMÁTICO - ESTOCAGEM	831,00	1,0	1.027,51	12,00	50,00	24%	B	1150,81	1,3552	1559,58	14,91	0,8509	R\$ 1.102.775,27
48	20	GI	SALA DE MÁQUINAS	472,00	1,0	1.027,51	8,00	60,00	13%	C	1150,81	1,3552	1559,58	9,68	0,9032	R\$ 664.864,89
49	54	GI	SALA DE GERADORES A DIESEL	63,00	1,0	1.027,51	12,00	60,00	20%	C	1150,81	1,3552	1559,58	14,22	0,8578	R\$ 84.281,85
50	49	GI	SALA DE COMANDO DE GERADORES	32,50	1,0	1.027,51	12,00	60,00	20%	C	1150,81	1,3552	1559,58	14,22	0,8578	R\$ 43.478,73
51	09A	GI	DEPOSITO DE EMBALAGENS	375,00	1,0	1.027,51	15,00	60,00	25%	C	1150,81	1,3552	1559,58	17,75	0,8225	R\$ 481.032,75
52	6	CAL-8	DEPARTAMENTO PESSOAL / CONTABILIDADE	436,50	1,0	2117,22	15,00	60,00	25%	C	2371,29	1,3552	3213,57	17,75	0,8225	R\$ 1.153.738,96
53	3	CAL-8	ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO	240,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	C	2371,29	1,3552	3213,57	23,91	0,7609	R\$ 586.848,81
54	14	CAL-8	VESTIÁRIOS	375,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	C	2371,29	1,3552	3213,57	23,91	0,7609	R\$ 916.951,27
55	8	CAL-8	LAVANDEIRIA	78,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	C	2371,29	1,3552	3213,57	23,91	0,7609	R\$ 190.725,86
56	52	CAL-8	SALA DE DESCANSO PARA MOTORISTAS	40,00	1,0	2117,22	20,00	60,00	33%	C	2371,29	1,3552	3213,57	23,91	0,7609	R\$ 97.808,14
57	22	GI	DEPOSITO DE CASCO E BILUS	80,50	1,0	1.027,51	12,00	60,00	20%	C	1150,81	1,3552	1559,58	14,22	0,8578	R\$ 107.693,48
SOMATÓRIO TOTAL																R\$ 28.561.725,62

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Tabelas de graus de fundamentação e precisão no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

Tabela 05

	Descrição	Graus		
		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 ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Tabela 06

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens 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

Para atingir o grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa. Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios: O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois

pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 06.

*Tabela 07*

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU OBTIDO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	II Pela utilização de Custo Unitário Básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	III Calculado	3
3	Depreciação Física	II Calculada por métodos consagrados, considerando sua idade, vida útil e estado de conservação.	2

Neste trabalho foram contabilizados 07 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

**Portanto, em relação ao grau de fundamentação, definido pela NBR 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação da benfeitoria se enquadra no Grau III.**

## ANÁLISE DE REGRESSÃO

Tanto na Regressão Linear Simples quanto na Regressão Múltipla, as suposições do modelo ajustado precisam ser validadas para que os resultados sejam confiáveis. Chamamos de Análise dos Resíduos um conjunto de técnicas utilizadas para investigar a adequabilidade de um modelo de regressão com base nos resíduos. Como visto anteriormente, o resíduo ( $\epsilon_i$ ) é dado pela diferença entre a variável resposta observada ( $Y_i$ ) e a variável resposta estimada ( $\hat{Y}_i$ ), isto é

$$\epsilon_i = Y_i - \hat{Y}_i = Y_i - \beta_0 - \beta_1 x_{1i} - \dots - \beta_p x_{pi} = 1, \dots, n.$$

A ideia básica da análise dos resíduos é que, se o modelo for apropriado, os resíduos devem refletir as propriedades impostas pelo termo de erro do modelo. Tais suposições são

$$Y = X\beta + \epsilon,$$

em que  $\epsilon = (\epsilon_1, \epsilon_2, \dots, \epsilon_n)'$ , com

- I.  $\epsilon_i$  e  $\epsilon_j$  são independentes ( $i \neq j$ );
- II.  $\text{Var}(\epsilon_i) = \sigma^2$  (constante);
- III.  $\epsilon_i \sim N(0, \sigma^2)$  (normalidade);
- IV. Modelo é linear;
- V. Não existir outliers (pontos atípicos) influentes. O valor básico unitário das áreas varia, geralmente, com suas dimensões e, neste sentido tem influência ponderável o tempo de absorção no mercado imobiliário.

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### Modelo:

#### *Modelo do SisDEA*

Autor:	Eng. Nilton Costa
Modelo:	Avaliação Mafita
Data de criação:	26/10/2021
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Lotes

### Descrição do modelo:

#### Avaliação de Glebas Urbanas

Dados do modelo:	81
Dados utilizados:	65
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,900025307	0,832039456
Coef. de determinação	0,810045552	0,692289656
Desvio padrão	0,190269101	138,2058505

Normalidade:	[ 66, 92, 95]
--------------	---------------

### Resultados

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Setor Urbano	1,68	1,00	2,00	1,17	12,99	0,01	$x^{1/2}$
Área total	0,00	0,00	0,00	3.262,79	1,31	19,66	$1/x^2$
Murado (Sim=1)	0,22	0,00	1,00	0,14	2,31	2,42	x
Esquina	0,14	0,00	1,00	0,22	3,05	0,34	x
Topografia	0,38	0,11	1,00	-0,26	-3,39	0,12	$1/x^2$
Valor unitário	6,43	5,12	7,05	4,47	25,51	0,01	ln(y)

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	9,10853475	5	1,821707	50,32016
Não explicada	2,13593752	59	0,0362023	
Total	11,2444723	64		

### Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Código	Texto			sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	sim
Murado (Sim=1)	Numérica	Dicotomica	Lote murado, assumindo o valor 1, ou não murado com o valor 0	sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia: 3 - Plano 2 - Inclinação moderada 1 - Acidentado	sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m <sup>2</sup> )	sim

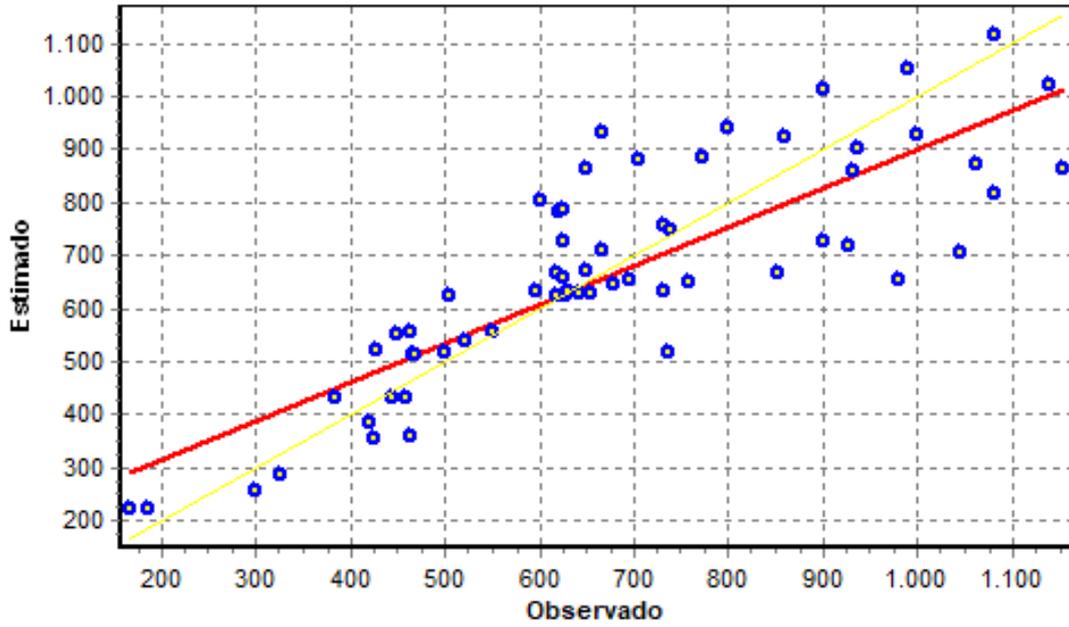
## Dados

Informante	Telefone do informante	Código	Endereço	Bairro	Setor Urbano	Área total	Murado (Sim=1)	Esquina	Topografia	Evento	Valor total	Valor unitário
Caçadão Imó (35)3621-1	TE0042-CCO	Rua José Tei	Santa Rosa		3	200	1	0	3	1	120000	600
Caçadão Imó (35)3621-1	TE0040-CCO	Rua José Mat	Medicina		3	200	0	0	2	1	130000	650
Caçadão Imó (35)3621-1	TE0043-CCO	Rua Cândida	Morro Chic		3	130	1	0	2	1	150000	1153,85
Caçadão Imó (35)3621-1	TE0030-CCO	Rua Silvério S	Oriente		4	300	1	0	2	1	270000	900
Caçadão Imó (35)3621-1	TE0031-CCO	Rua Luiz Gon	Pinheirinho		3	429	0	0	2	1	270000	629,37
Caçadão Imó (35)3621-1	TE0123-MPJ	TE0123-MPJ	Jardim das Cr		2	264	0	0	1	1	65000	246,21
Lbraga (35)3622-8	267	Rua José Tei	Santa Rosa		3	200	1	0	3	1	110000	550
Lbraga (35)3622-8	537	Rua José Per	Jardim Améri		2	421	0	0	1	1	195000	463,18
Lbraga (35)3622-8	84	Rua Luiz Gon	Pinheirinho		3	450	0	0	1	1	225000	500
Lbraga (35)3622-8	486	Código 486	Chácara das I		3	400	1	0	2	1	250000	625
Lbraga (35)3622-8	408	Rua Lucinda (	Morro Chic		3	468	0	0	2	1	300000	641,03
Lbraga (35)3622-8	434	Código 434	Pinheirinho		3	642	0	0	1	1	300000	467,29
Lbraga (35)3622-8	509	Rua Barão do	Centro		5	419	1	0	3	1	450000	1073,99
Lbraga (35)3622-8	210	Rua Bonifáci	Varginha		4	527,15	1	0	3	1	600000	1138,2
Lbraga (35)3622-8	516	Rua Barão do	Centro		5	621	1	0	3	1	650000	1046,7
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00031	Código TE00C	Jardim Altero		1	200	0	0	2	1	65000	325
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00032	Rua Projetada	Colina Verde		3	200	0	0	3	1	85000	425
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00021	Rua José Rib	Jardim das Pt		2	200	1	0	3	1	90000	450
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00022	Rua B	Jardim Altero		1	317,5	1	0	1	1	95000	299,21
Shirley Imóvel (35)99928-5	750	Avenida José	Santa Rosa		3	368	0	0	3	1	230000	625
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00025	Rua Sebastião	Santa Rosa		3	200	0	0	1	1	110000	550
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00002	Código TE00C	Varginha		4	240	0	0	3	1	160000	666,67
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00006	Rua Vicente V	Cruzeiro		4	220	0	0	3	1	176000	800
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00007	Rua Tertulian	Varginha		4	250	0	0	3	1	250000	1000
Shirley Imóvel (35)99928-5	765	Rua José Per	Morro Chic		3	420	0	0	2	1	250000	595,24
Shirley Imóvel (35)99928-5	764	Rua Michael e	Morro Chic		3	420	0	0	2	1	250000	595,24
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00017	Rua Antenor V	Varginha		4	350	0	0	2	1	372000	1062,86
Shirley Imóvel (35)99928-5	TE00011	Rua Alemanha	Nações		1	2000	0	0	2	1	500000	250
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0089-MPJ	Lote 02 - Qua	Santa Rosa		3	168,9	0	0	3	1	75000	444,05
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0089-MPJ	Lote 01 - Qua	Santa Rosa		3	199,35	0	0	3	1	85000	426,39
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0162-MPJ	Código TE01E	Açude		1	200	0	1	2	1	85000	425
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0163-MPJ	Lote 06 - Qua	Lot. Vale das		3	210	0	0	2	1	130000	619,05
Mohallem Imó (35)3622-1	TE164-MPJ	Lote 04 - Qua	Lot. Vale das		3	386	0	0	1	1	165000	427,46
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0166-MPJ	Lote 03 - Qua	Lot. Vale das		3	210	0	0	2	1	179000	852,38
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0132-MPJ	Código TE01C	Varginha		4	273	1	0	3	1	180000	659,34
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0160-MPJ	Código TE01E	Morro Chic		3	421	0	0	1	1	180000	427,55
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0165-MPJ	Lote 01 - Qua	Lot. Vale das		3	287	0	0	2	1	195000	679,44
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0161-MPJ	Código TE01E	Nações		1	500	1	1	2	1	210000	420
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0131-MPJ	Código TE01C	Varginha		4	256	0	0	3	1	220000	859,38
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0037-MPJ	Rua Rodrigue	Jardim Améri		2	600	0	0	2	1	230000	383,33
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0093-MPJ	Código TE00E	Morro Chic		3	543	0	0	2	1	235000	432,78
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0111-MPJ	Rua Alberto J	Jardim Améri		2	544,5	0	0	2	1	250000	459,14
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0152-MPJ	Código TE01E	Jardim Améri		2	480	0	1	2	1	250000	520,83
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0092-MPJ	Código TE00E	Morada do Sc		3	367,2	0	1	1	1	255000	694,44
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0104-MPJ	Rua Alberto J	Jardim Améri		2	629,62	0	0	2	1	280000	444,71
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0130-MPJ	Código TE01C	Varginha		4	283	1	0	3	1	280000	989,4
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0114-MPJ	Rua Luiz Gon	Pinheirinho		3	397	0	0	2	1	290000	730,48
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0118-MPJ	Código TE01P	Pinheirinho		3	643,22	0	0	1	1	300000	466,4
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0097-MPJ	Lote 01 - V	Varginha		4	450,71	0	0	1	1	300000	665,62
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0068-MPJ	Rua Exedito	Pinheirinho		3	490	0	0	2	1	320000	653,06
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0150-MPJ	Código TE01E	São Vicente		4	347	0	0	3	1	325000	936,6
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0168-MPJ	Lote 11 - Qua	Lot. Vale das		3	468	0	0	3	1	354344,02	757,15
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0108-MPJ	Código TE01C	Pinheirinho		3	440,84	0	0	3	1	432023,2	980
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0109-MPJ	Código TE01C	Pinheirinho		3	456,02	0	0	3	1	446899,6	980,21
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0058-MPJ	Código TE00E	Cond. Dr. Joé		4	416,2	0	1	3	1	450000	1081,9
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0005-MPJ	Lote E - P	Pinheirinho		3	416,2	0	1	3	1	450000	1081,21
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0081-MPJ	Rua Francisca	Centro		5	420	1	0	3	1	480000	1142,86
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0158-MPJ	Rua Nagib M.	Medicina		3	593,97	1	0	2	1	550000	925,97
Mohallem Imó (35)3622-1	TE0124-MPJ	Código TE01C	Cond. Dr. Joé		4	669,5	0	0	1	1	700000	1045,56
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 8730	Código 8730	Vila Isabel		4	200	0	0	1	1	100000	500
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 7858	Código 7858	Santa Rosa		3	242	1	0	3	1	150000	619,83
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 8203	Código 8203	Residencial B		4	410	0	0	2	1	266500	650
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 8754	Código 8754	Pinheirinho		3	397	1	0	3	1	290000	730,48
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 9178	Código 9178	Jardim das Cr		2	775	0	1	3	1	360000	464,52
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 9341	Código 9341	Pinheirinho		3	519	1	0	3	1	384000	739,88
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 9404	Código 9404	Cond. Olhos E		3	791,91	0	0	2	1	400000	505,11
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 9340	Código 9340	Pinheirinho		3	556	0	0	1	1	410000	737,41
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 9339	Código 9339	Pinheirinho		3	778	0	0	2	1	489000	628,53
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 9342	Código 9342	Pinheirinho		3	792	0	0	2	1	489000	617,42
Vilas Boas (35)3623-4	Cód 7479	Rua João Bati	Varginha		4	851,5	1	0	3	1	600000	704,64
Mothici Imóvel (35)3622-3	Cód 188	Código 188	Morro Chic		3	400,56	0	1	2	1	250000	624,13
Mothici Imóvel (35)3622-3	Cód 178	Código 178	Santa Rosa		3	181,5	0	1	3	1	140000	771,35
Mothici Imóvel (35)3622-3	Cód 47	Código 47	Nações		1	376	0	0	1	1	70000	186,17
Mothici Imóvel (35)3622-3	Cód 146	Código 146	Jardim Altero		1	375	0	0	1	1	70000	186,67
Mothici Imóvel (35)3622-3	Cód 147	Código 147	Jardim Europ		2	200	0	0	2	1	70000	350
Mothici Imóvel (35)3622-3	Cód 144	Código 144	Nações		1	360	0	0	1	1	60000	166,67
JHS Corretor (35)99104-2	Cód 8994	Código 8994	Rebourgeon		3	640	0	0	3	1	195000	304,69
JHS Corretor (35)99104-2	Cód 8760	Código 8760	Pinheirinho		3	400	1	0	2	1	360000	900
JHS Corretor (35)99104-2	Cód 9101	Código 9101	Centro		5	418	1	0	2	1	420000	1004,78
JHS Corretor (35)99104-2	Cód 7749	Código 7749	Cond. Dr. Joé		4	515,11	0	0	2	1	480000	931,84
JHS Corretor (35)99104-2	Cód 9147	Código 9147	Centro		5	622	1	0	3	1	650000	1045,02

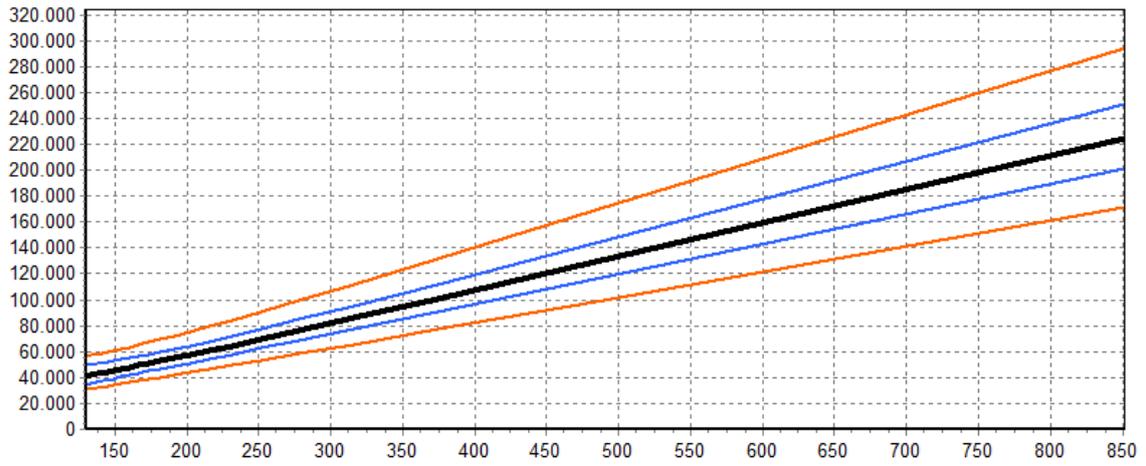
## Resíduos

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6,40	6,69	-0,29	-4,53%	-1,52
2	6,48	6,51	-0,03	-0,51%	-0,17
3	7,05	6,76	0,29	4,09%	1,52
4	6,80	6,92	-0,12	-1,72%	-0,61
5	6,44	6,45	0,00	-0,03%	-0,01
8	6,14	5,88	0,26	4,18%	1,35
9	6,21	6,25	-0,04	-0,58%	-0,19
10	6,44	6,59	-0,15	-2,36%	-0,80
11	6,46	6,44	0,02	0,30%	0,10
12	6,15	6,24	-0,10	-1,56%	-0,50
14	7,04	6,93	0,11	1,51%	0,56
16	5,78	5,65	0,13	2,25%	0,68
18	6,11	6,32	-0,21	-3,37%	-1,08
19	5,70	5,55	0,15	2,63%	0,79
20	6,44	6,49	-0,05	-0,79%	-0,27
21	6,31	6,32	-0,01	-0,10%	-0,03
22	6,50	6,83	-0,33	-5,11%	-1,75
23	6,68	6,85	-0,16	-2,41%	-0,85
24	6,91	6,83	0,08	1,12%	0,41
25	6,39	6,45	-0,06	-0,91%	-0,31
26	6,39	6,45	-0,06	-0,91%	-0,31
27	6,97	6,77	0,20	2,87%	1,05
31	6,05	5,87	0,18	2,93%	0,93
32	6,43	6,50	-0,07	-1,16%	-0,39
33	6,06	6,26	-0,20	-3,28%	-1,04
34	6,75	6,50	0,25	3,64%	1,29
36	6,06	6,25	-0,20	-3,22%	-1,03
37	6,52	6,47	0,05	0,81%	0,28
38	6,04	5,95	0,09	1,55%	0,49
39	6,76	6,83	-0,07	-1,06%	-0,38
40	5,95	6,07	-0,12	-1,97%	-0,61
42	6,13	6,07	0,06	1,00%	0,32
43	6,26	6,29	-0,04	-0,58%	-0,19
44	6,54	6,48	0,06	0,97%	0,33
45	6,10	6,07	0,03	0,53%	0,17
46	6,90	6,96	-0,06	-0,91%	-0,33
47	6,59	6,45	0,14	2,19%	0,76
48	6,15	6,24	-0,10	-1,59%	-0,51
49	6,50	6,56	-0,06	-0,98%	-0,33
50	6,48	6,44	0,04	0,61%	0,21
51	6,84	6,81	0,04	0,54%	0,19
52	6,63	6,48	0,15	2,26%	0,79
53	6,89	6,48	0,41	5,90%	2,13
54	6,89	6,48	0,41	5,91%	2,14
55	6,99	7,02	-0,03	-0,46%	-0,17
56	6,99	6,70	0,28	4,03%	1,48
58	6,83	6,58	0,25	3,69%	1,32
59	6,95	6,56	0,40	5,71%	2,09
61	6,43	6,66	-0,23	-3,60%	-1,22
62	6,48	6,76	-0,28	-4,39%	-1,50
63	6,59	6,63	-0,03	-0,49%	-0,17
64	6,14	6,32	-0,18	-2,90%	-0,94
65	6,61	6,62	-0,01	-0,17%	-0,06
66	6,22	6,43	-0,21	-3,36%	-1,10
67	6,60	6,25	0,36	5,42%	1,88
68	6,44	6,43	0,01	0,14%	0,05
69	6,43	6,43	-0,01	-0,13%	-0,04
70	6,56	6,78	-0,22	-3,43%	-1,18
71	6,44	6,67	-0,23	-3,63%	-1,23
72	6,65	6,78	-0,14	-2,05%	-0,72
73	5,23	5,40	-0,17	-3,34%	-0,92
74	5,23	5,40	-0,17	-3,29%	-0,90
76	5,12	5,40	-0,29	-5,62%	-1,51
78	6,80	6,59	0,21	3,12%	1,12
80	6,84	6,75	0,08	1,21%	0,43

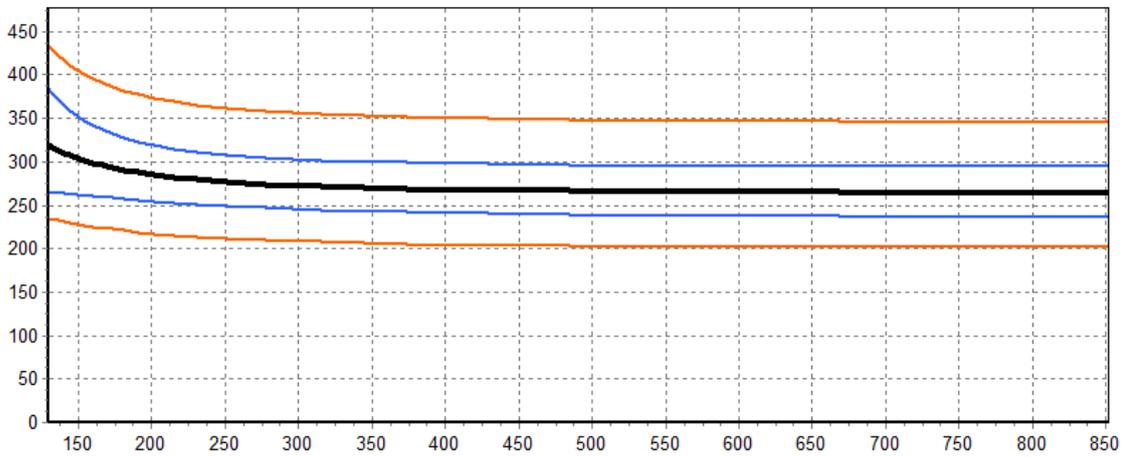
Gráficos



Total



Unitário



*Dados para a projeção de valores:*

- Setor Urbano = 1
- Murado (Sim=1) = 0
- Esquina = 0
- Topografia = 3
- Endereço = Avenida Wagner Lemos Machado, nº1100
- Bairro = Açude
- Cidade = Itajubá - MG

*Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%*

## Valor Unitário

- Mínimo (10,72%) = 254,71
- Médio = 285,29
- Máximo (12,01%) = 319,54
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 242,49
- RL Máximo = 328,08

## •Modelo:

## •Avaliação Mafita

## •Data de referência:

•terça-feira, 26 de outubro de 2021

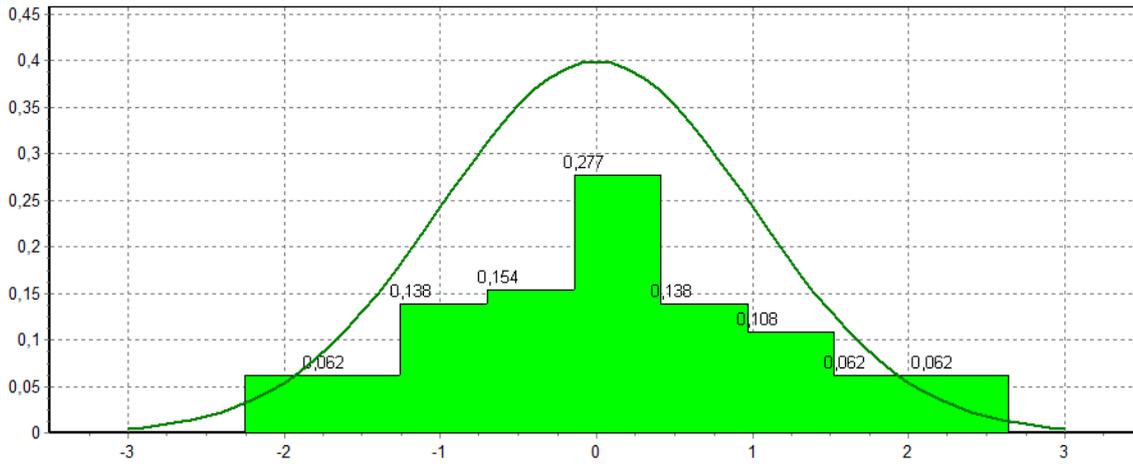
## •Informações Complementares:

*Estatísticas:*

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9000253 / 0.8320395
Coeficiente de determinação:	0.8100456
Fisher - Snedecor:	50.32
Significância do modelo (%):	0.01

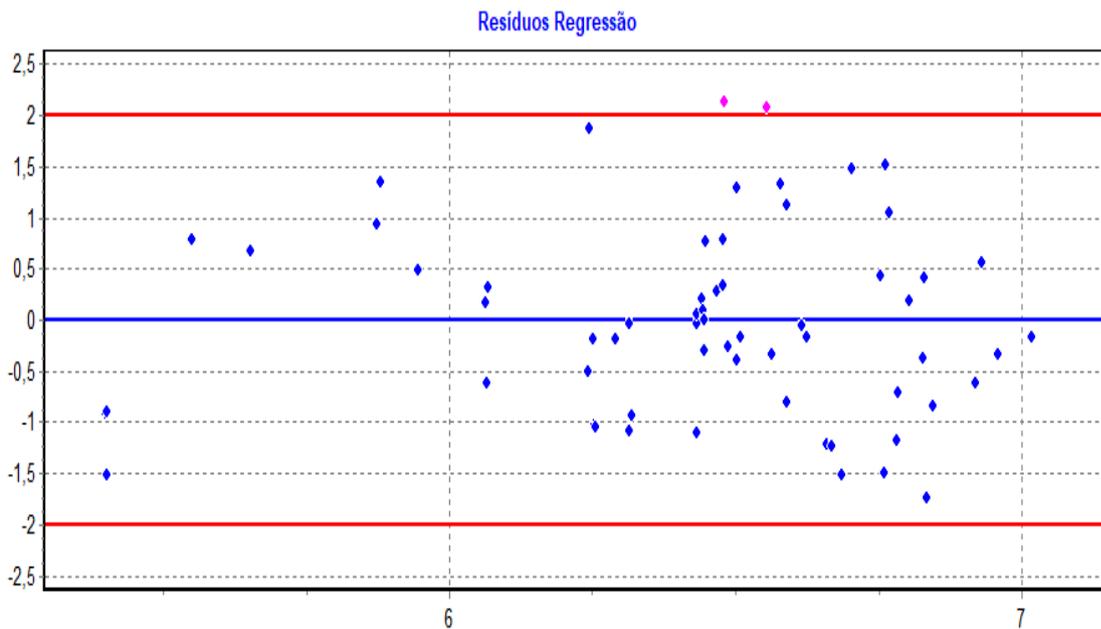
*Normalidade dos resíduos:*

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%



*Outliers do modelo de regressão:*

Quantidade de outliers:	3
% de outliers:	4.62%



*Análise da variância:*

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9.109	5	1.822	50.320
Não Explicada	2.136	59	0.036	
Total	11.244	64		

*Equação de regressão:*

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4.466881409 + 1.169982625 * \text{Setor Urbano} \frac{1}{2} + 3262.79339 / \text{Área total}^2 + 0.1408016777 * \text{Murado (Sim=1)} + 0.220781689 * \text{Esquina} - 0.258628562 / \text{Topografia}^2$

*Função estimativa (moda):*

$\text{Valor unitário} = +83.98843226 * e^{(+1.169982625 * \text{Setor Urbano} \frac{1}{2})} * e^{(+3262.79339 / \text{Área total}^2)} * e^{(+0.1408016777 * \text{Murado (Sim=1)})} * e^{(+0.220781689 * \text{Esquina})} * e^{(-0.258628562 / \text{Topografia}^2)}$

*Função estimativa (mediana):*

$\text{Valor unitário} = +87.08471748 * e^{(+1.169982625 * \text{Setor Urbano} \frac{1}{2})} * e^{(+3262.79339 / \text{Área total}^2)} * e^{(+0.1408016777 * \text{Murado (Sim=1)})} * e^{(+0.220781689 * \text{Esquina})} * e^{(-0.258628562 / \text{Topografia}^2)}$

*Função estimativa (média):*

$\text{Valor unitário} = +88.67540558 * e^{(+1.169982625 * \text{Setor Urbano} \frac{1}{2})} * e^{(+3262.79339 / \text{Área total}^2)} * e^{(+0.1408016777 * \text{Murado (Sim=1)})} * e^{(+0.220781689 * \text{Esquina})} * e^{(-0.258628562 / \text{Topografia}^2)}$

*Testes de Hipóteses:*

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	$x \frac{1}{2}$	12.99	0.01
Área total	$1/x^2$	1.31	19.66
Murado (Sim=1)	x	2.31	2.42
Esquina	x	3.05	0.34
Topografia	$1/x^2$	-3.39	0.12
Valor unitário	$\ln(y)$	25.51	0.01

*Correlações Parciais:*

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área total	-0.04	0.18
Murado (Sim=1)	-0.03	0.31
Esquina	-0.21	0.45
Topografia	-0.29	0.18
Valor unitário	0.82	0.86

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Murado (Sim=1)	0.21	0.11
Esquina	0.01	0.07
Topografia	-0.17	0.07
Valor unitário	0.11	0.17

Correlações parciais para Murado (Sim=1)	Isoladas	Influência
Esquina	-0.10	0.25
Topografia	-0.22	0.09
Valor unitário	0.16	0.29

Correlações parciais para Esquina	Isoladas	Influência
Topografia	-0.12	0.05
Valor unitário	0.02	0.37

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.51	0.40

**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

Tabelas de graus de fundamentação e precisão no caso da utilização do método de tratamento científico.

*Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear. (Tabela 1 da NBR 14653-2)*

*Tabela 08*

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	I
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

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

*Tabela 09*

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 Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

*Tabela 10*

Grau de precisão da estimativa do valor para utilização de modelos de regressão linear

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

Neste trabalho foram contabilizados 16 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

**Portanto, em relação ao grau de fundamentação, definido pela NBR 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação da benfeitoria se enquadra no Grau III.**

## VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para o cálculo do valor unitário do terreno em questão, foi utilizado o software de avaliação SisDea Home versão 1.58.0.1 Envolvimento de dados, redes Neurais Artificiais e Regressão Linear e Não Linear. Numero de Série 09123308, Pelli Sistemas Ltda. , amplamente utilizado por peritos avaliadores.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, estão em conformidade com as Normas do IBAPE, que conduziram ao seguinte valor unitário:

Valor Unitário

- Mínimo (10,72%) = 254,71
- Médio = 285,29
- Máximo (12,01%) = 319,54

**Vu = R\$ 285,29/m<sup>2</sup>**

## Método Involutivo

O Método Involutivo é indicado para glebas ou lotes dentro ou muito próximas do perímetro urbano, com potencial para empreendimentos e próximos de áreas já urbanizadas.

O valor básico do terreno é determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder-se uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos (bairros próximos).

A cada um desses elementos é procedido um tratamento através da aplicação de fatores previamente estabelecidos em conformidade com a Norma (NBR 14.653-2) da ABNT e com o IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, num processo denominado “Homogeneização”, de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Através do método involutivo o valor da gleba é determinado, deduzindo-se do valor dos lotes, todas as perdas inerentes ao loteamento de uma gleba, considerando áreas de arruamentos, verdes e institucionais, além das despesas com urbanização e lucro dos investidores, existindo para isso estudos amplamente divulgados nos meios avaliatórios.

*Aproveitamento médio das glebas*

O aproveitamento médio das glebas de 55,47%. O sistema viário representa 27,7% da área bruta, as áreas verdes 11,44%, áreas institucionais 5,18% e áreas remanescentes 0,22%.

<b>BAIRRO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>
Número de lotes	63	53	60	86	134	129	102	110	176	196
Área dos lotes	10.541	11.848	12.950	17.760	22.608	25.619	26.909	28.074	34.011	39.621
Áreas públicas	8.335	7.075	6.920	14.740	18.945	23.831	19.044	18.353	30.219	36.208
Sist. Viário	5.478	4.211	3.920	9.815	12.477	12.461	12.011	11.303	20.564	22.566
Área Instituc.	950	946	1.000	1.664	2.079	2.478	2.404	2.377	3.221	4.338
Área Verde	1.907	1.919	2.000	3.261	4.389	8.891	4.628	4.673	6.435	9.304
Outros	124	-	130	-	-	90	160	300	114	-
Total da gleba	19.000	18.924	20.000	32.500	41.553	49.539	46.112	46.727	64.344	75.828
Lote médio	167,32	223,55	215,83	206,51	168,71	198,59	263,81	255,22	193,24	202,15
<i>Aproveitamento (%)</i>	<i>55,48</i>	<i>62,61</i>	<i>64,75</i>	<i>54,65</i>	<i>54,41</i>	<i>51,71</i>	<i>58,36</i>	<i>60,08</i>	<i>52,86</i>	<i>52,25</i>

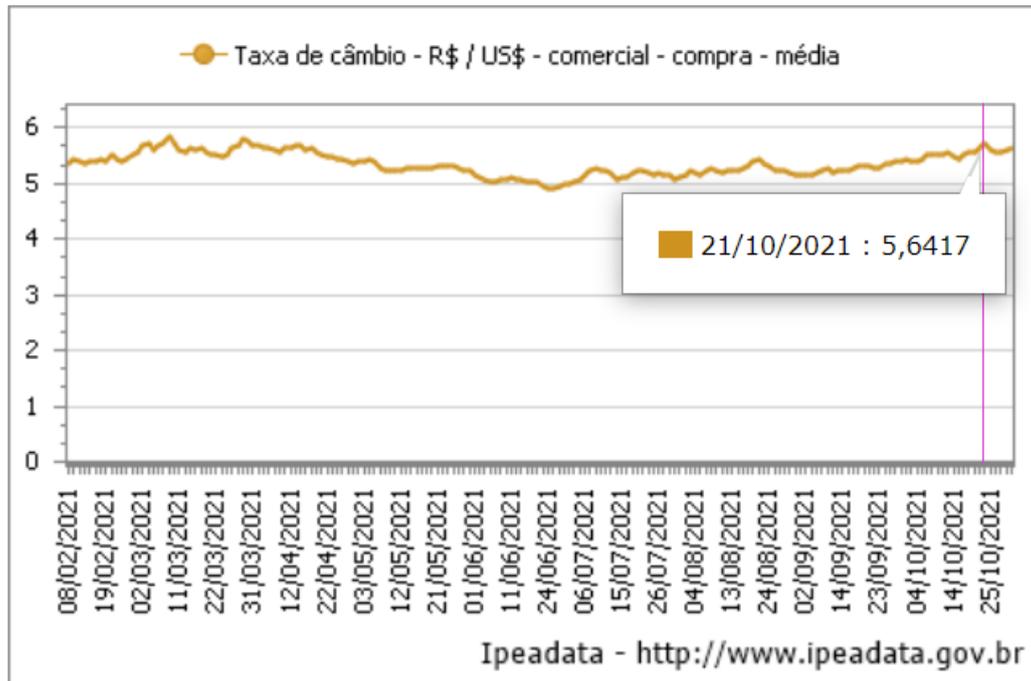
Somatório = 577,15 / 10

Aproveitamento Médio = 56,72 %

*Tabela 11*

<b>Custo de Urbanização Médio por 1000m<sup>2</sup></b>		
<b>Obra / Serviço</b>	<b>Custo do serviço</b>	<b>% do custo</b>
Serviços Auxiliares	R\$ 3.749,69	4,560
Terraplenagem	R\$ 5.813,66	7,070
Redes de esgoto	R\$ 7.992,76	9,720
Guias e sarjetas	R\$ 5.032,48	6,120
Galerias pluviais	R\$ 5.279,17	6,420
Redes de esgoto	R\$ 4.021,05	4,890
Pavimentação asfáltica	R\$ 34.610,61	42,090
Rede elétrica	R\$ 8.560,14	10,410
Iluminação pública	R\$ 1.093,66	1,330
Paisagismo e arborização	R\$ 6.076,80	7,390
<b>Custo Total por 1000m<sup>2</sup> (médio)</b>	<b>R\$ 82.230,00</b>	<b>1,000</b>
<b>Custo Total por m<sup>2</sup> (médio)</b>	<b>R\$ 82,23</b>	<b>1,000</b>
Equipamentos	R\$ 27.382,59	33,300
Mão de Obra	R\$ 8.716,38	10,600
Encargos Sociais	R\$ 7.400,70	9,000
Materiais	R\$ 38.730,33	47,100

Tabela 12



#### Custos da infraestrutura por 1000 m<sup>2</sup>

Os custos de urbanização estimados foram R\$ 82.230,00 por 1000m<sup>2</sup> ou R\$82,23 por m<sup>2</sup> de área de lotes considerando o aproveitamento médio das glebas de 56,72%.

Nestes custos os equipamentos representam 33,3%, mão de obra 10,6%, encargos sociais 9,0% e materiais 47,1%. Tomando como base o valor do dólar norte-americano igual a R\$ 5,64 (out/2021), corresponde a US\$ 145.800,00 por hectare ou US\$ 14,58 por metro quadrado de área bruta. Esses custos contemplam apenas as redes de distribuição.

Valor unitário médio = R\$ 285,29/m<sup>2</sup>

Por se tratar de uma gleba com frente para Avenida Vagner Lemos Machado, aplicar o “fator esquina” – para terrenos de mais de uma testada, em relação às amostras; tudo de acordo com a Edição Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações (1999), editora Pini, capítulo 3, página 67; “ *K3 = Fator de esquina, para terrenos de mais de uma testada*”.

- a) Para zonas comerciais centrais + 25% a 30%;
- b) Para zonas comerciais em geral + 20% a 25%;
- c) Para zonas residenciais de alto valor + 25% a 30%;
- d) Para zonas residenciais comuns + 10%.

## Gleba 26.985

No caso em tela para melhor representar o valor real da gleba, aplicaremos zonas comerciais em geral que se equivalem também a regiões industriais/comerciais, cujo índice varia entre 20% e 25%. Neste caso, adotou-se 20%.

Portanto:

$$VG = VUn \times Ag \times K3 \times FAm \times Fof$$

Sendo:

VG – Valor da Gleba

VUn – Valor Unitário

Ag – Área da Gleba

K3 – Fator de esquina para terrenos de mais de uma testada

FAm – Aproveitamento médio da Gleba

Fof – Fator de oferta

$$\text{Valor unitário médio final} = R\$ 285,29 \times 1,20$$

$$\text{Valor unitário médio final} = R\$ 356,61$$

Calculo para obter o Valor da gleba (Real/Mercado):

$$VG = (285,29 \times 1,20) \times (61.325 \times 0,5672)$$

$$VG = (342,25 \times 34.783,54) \times 0,90$$

$$VG = R\$ 10.717.267,82$$

Valor da gleba = R\$ 10.717.267,82 (Real/Mercado)

Tabela 13

VALOR TOTAL DA GLEBA - 26.985						
Matícula Índice Cadastral	Área M <sup>2</sup>	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Fator K3 %	Fator Aprov. Médio %	Fator de Oferta	Valor Total
26.985	61.325	285,29	1,2	56,72	0,90	R\$ 10.717.267,82

*Gleba 22.745*

No caso em tela para melhor representar o valor real da gleba, aplicaremos zonas residenciais comuns, cujo índice é de 10%.

Portanto:

$$VG = VUn \times Ag \times K3 \times FAm \times Fof$$

Sendo:

VG – Valor da Gleba

VUn – Valor Unitário

Ag – Área da Gleba

K3 – Fator de esquina para terrenos de mais de uma testada

FAm – Aproveitamento médio da Gleba

Fof – Fator de oferta

$$\text{Valor unitário médio final} = R\$ 285,29 \times 1,10$$

$$\text{Valor unitário médio final} = R\$ 313,82$$

Calculo para obter o Valor da gleba (Real/Mercado):

$$VG = (285,29 \times 1,10) \times (14.389 \times 0,5672)$$

$$VG = (313,82 \times 14.389) \times 0,90$$

$$VG = R\$ 2.305.013,67$$

$$\text{Valor da gleba} = R\$ 2.305.013,67 \text{ (Real/Mercado)}$$

*Tabela 14*

VALOR TOTAL DA GLEBA - 22.745						
Matricula Índice Cadastral	Área M <sup>2</sup>	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Fator K3 %	Fator Aprov. Médio %	Fator de Oferta	Valor Total
22.745	14.389	285,29	1,1	56,72	0,90	R\$ 2.305.013,57

*Gleba 10.868*

No caso em tela para melhor representar o valor real da gleba, não será aplicado o fator K3. Ressaltamos que a referida gleba está intrincada entre a gleba 22.745 e a gleba 26.985, não sendo possível o seu desmembramento isoladamente, tendo em vista que a mesma não tem acesso independente.

Portanto:

$$VG = VUn \times Ag \times FAM \times Fof$$

Sendo:

VG – Valor da Gleba

VUn – Valor Unitário

Ag – Área da Gleba

FAM – Aproveitamento médio da Gleba

Fof – Fator de oferta

$$\text{Valor unitário médio final} = R\$ 285,29 \times 1,10$$

$$\text{Valor unitário médio final} = R\$ 313,82$$

Calculo para obter o Valor da gleba (Real/Mercado):

$$VG = (285,29 \times (0,9)) \times (5.248 \times 0,5672)$$

$$VG = (256,76 \times 5.248 \times 0,5672)$$

$$VG = R\$ 764.291,64$$

Valor da gleba = R\$ 764.291,64 (Real/Mercado)

*Tabela 15*

VALOR TOTAL DA GLEBA - 10.868						
Matricula Índice Cadastral	Área M <sup>2</sup>	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Fator K3 %	Fator Aprov. Médio %	Fator de Oferta	Valor Total
10.868	5.248	285,29	0,0	56,72	0,90	R\$ 764.291,64

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL***valor das Benfeitorias*

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS		
Matrícula Índice Cadastral	VALOR CALCULADO	R\$ 28.561.725,62
26985 /// 01.005.00066.00110.00001	VALOR ARREDONDADO	R\$ 28.562.000,00

*Valor das Glebas*

VALOR TOTAL DA GLEBA - 26.985		
Matrícula Índice Cadastral	VALOR CALCULADO	R\$ 10.717.267,82
26.985	VALOR ARREDONDADO	R\$ 10.717.000,00
VALOR TOTAL DA GLEBA - 22.745		
Matrícula Índice Cadastral	VALOR CALCULADO	R\$ 2.305.013,57
22.745	VALOR ARREDONDADO	R\$ 2.305.000,00
VALOR TOTAL DA GLEBA - 10.868		
Matrícula Índice Cadastral	VALOR CALCULADO	R\$ 764.291,64
10.868	VALOR ARREDONDADO	R\$ 765.000,00
VALOR TOTAL DAS GLEBAS		R\$ 13.787.000,00

*Valor Total Benfeitorias + Glebas*

VALOR TOTAL DAS GLEBAS	R\$ 13.787.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	R\$ 28.562.000,00
VALOR TOTAL (GLEBAS + BENFEITORIAS)	R\$ 42.349.000,00

## CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel (área + benfeitorias) objeto das matrículas 26.985, 22.745 e 10.868, localizado na Avenida Vagner Lemos Machado, 1100 - Açude, Itajubá - MG, Cep - 37504-326, é de R\$ 42.349,000,00, podendo ser aplicado a este valor ( -10,72%) (dez virgula setenta e dois por cento) no limite inferior e ( +12,01%) doze virgula zero um por cento no limite superior.

### *intervalo de confiança*

LIMITE INFERIOR - (Índice calculado Sisdea) (-10,72%)	R\$ 37.809.187,20
<b>VALOR TOTAL - GLEBAS + BENFEITORIAS</b>	<b>R\$ 42.349.000,00</b>
LIMITE SUPERIOR - (Índice calculado Sisdea) (+12,01)	R\$ 47.435.114,90

**R\$ 37.809.187,20**

Limite inferior

**R\$ 42.349.000,00**

Valor Médio

**R\$ 47.435.114,90**

Limite Superior

### **Valor Adotado**

**(Quarenta e Dois Milhões, Trezentos e Quarenta e Nove Mil Reais)**

**(válido para Setembro/2021)**

## *ENCERRAMENTO*

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no **grau de precisão III**, definido na Norma do IBAPE/SP 2005.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 155 folhas, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada.

Belo Horizonte, 03 de novembro de 2021.

Nilton Costa  
Engenheiro civil  
Crea/MG 76912/D

## ANEXOS

### Anexos I

#### Matrículas

MATRÍCULA 559 CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL

Livro 2 – Registro de Imóveis – Registro Geral – Ano: 1976

Matrícula 559 – Prot. nº 633, fls. “6” do Livro 1 “A”. Registrado sob. nº 508, as fls 84-vº, do livro 2 “AB”. Datada de 06 de Abril de 1976.

MATRÍCULA 559
LOCAL: Açude
ÁREA: 1.247 m <sup>2</sup>
VALOR: Não avaliado
PROPRIEDADE: Antonieta Empreendimentos Administração e Participações Ltda



<b>LIVRO N.º 2</b>	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>ANO: 1976</b>
--------------------	----------------------------	-----------------------	------------------

MANSUELA N.º 559 - FUOT. nº 633, fls. "6", de L.º 1-"A" // .x.x.x.x.x.x.x.  
REGULAMENTO sob nº 508, as fls. 84-79, do livro 2-"AB" // .x.x.x.x.x.x.x.

datado de 06 de abril de 1976. // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

**IMÓVELS**- 1º)- Uma parte de terras dividida, com divisas marcadas e fechadas, com a área de 4,84ha., mais ou menos, situada no bairro de Agude, neste município, confrontando com o Rio Sapucaí, terras dos filhos de Joaquim Custódio e outros, avaliadas por CR\$400,00. 2º)- Uma outra parte de terras de cultura e pasto, dividida, com divisas marcadas e fechadas, com a área de 3,63ha., mais ou menos, bairro Agude, confrontando com o Rio Sapucaí, José Veloso e outros, e com a estrada sendo dito que com a retificação do Rio Sapucaí ficou uma pequena parte ou ilha, na margem do outro lado do Rio, nas proximidades das divisas de José Lourenço, terras suas avaliadas por CR\$300,00. **REGISTRO ANTERIOR**- devidas no inventário de João Moisés Vilas Boas, valendo por sentença irrecorrida deste juízo em 15 de maio de 1967. // .x.x.x.x.x.

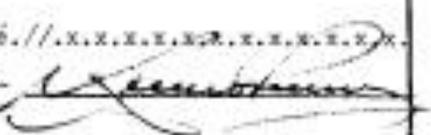
**TRABALHANTE**- ESPÓLIO DE JOÃO MOISÉS VILAS BOAS // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

**ADQUIRENTES**- DR. MARIANA ANA DE JESUS, DR. FEMÍDITA VALERIANA, cunhada com JOAQUIM VALERIANO, JOSÉ MOISÉS VILAS BOAS e ESTER CIDES VILAS BOAS. // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

**V A L O R**- CR\$700,00 (setecentos cruzeiros). // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Certidão de Pagamento, lavrada em Itajubá, pelo Tabelião Irineu Meire de Figueiredo, aos 07 de agosto de 1972. // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Ou fé. // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

O Of: - 

PARA SIMPLES CONSULTA. N.º VALERIANO

TRANSFERIDO DO LIVRO 2 - N.º 559  
 Nº NOME DO PROPRIETÁRIO / CÔNUGO  
 DATA DE  
 OFICIAL

136 00

LIVRO N.º 2 REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL ANO: 1976

Matrícula n.º 559 - PROT. n.º 634, fls. "6", do L.º 1-"A" // .x.x.x.x.x.x.x  
REGISTRADO sob n.º 509, as fls. 85, do livro 2-"AB" // .x.x.x.x.x.x.x  
Datado de 06 de abril de 1976 // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

**IMÓVEL:-** Partes ideais correspondentes a área total de 2,8233ha., em terras de dois condomínios rurais que tem a área total de 4,8400ha., (sendo 1,6133ha., no primeiro condomínio e 1,2103ha., no segundo con domínio), situadas no lugar denominado Bairro de Açude, Sítio São João 1 e Sítio São João 2, respectivamente, neste município-Zona Rural- confrontando: Sítio São João 1 - Joaquim Custódio, Cirilo Rodrigues de Sousa e Ceceliano Mesquita Machado. Sítio São João 2:- Agostinho Antonio da Silva, José Veloso, Estrada Particular e Rio Sapucaí.  
**REGISTRO ANTERIOR:-** Que as mencionadas partes ideais nos condomínios acima caracterizados foram havidos pelos vendedores, por herança/ nos inventários dos bens deixados pelos finados João Moisés Vilas Boas e Mariang Ana de Jesus, conforme processos respectivos já arquivados no Cartório do 1º ofício desta Comarca, julgados por sentenças irrecorridas deste juízo em 15 de maio de 1967 e 24 de outubro de 1973, respectivamente. Que os condomínios rurais acima referidos se acham cadastrados no INCRA em nome de Estacides Vilas Boas e outros, sob n.º 446 122 002 682 e 446 122 002 690; área total 4,8 e 3,6; módulo 26,3 e 40,0; n.º de módulos 0,16 e 0,09 e fração mínima de parcelamento 4,8 e 3,6, respectivamente. // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

**TRANSMITENTES:-** JOSÉ MOISÉS VILAS BOAS, agricultor, e a/mulher Ds / MARIA DE LOURDES BARROS VILAS BOAS, de prendas do lar, ambos brasileiros, residentes em California, Estado do Paraná, portadores do CIG n.º 234.676.149-49.

**ADQUIRENTE:-** JOAQUIM VALERIANO, brasileiro, casado, agricultor, / residente neste município, portador do CIG n.º 050331 286-04 // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

**V A L O R:-** CR\$22.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros) // .x.x.x.x.

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em Itajubá, pela Tabela substituída do ofício Teresinha R. Silva Meder, em 24 de março de 1976 // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

DM 16 // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

O Of:-

TRANSFERÊNCIA DE MATRÍCULA N.º 559  
DO LIVRO 2-"AB" PARA O LIVRO 2-"AB"  
EM VIRTUDE DO REGISTRO DE MATRÍCULA N.º 509  
DE 06/04/76  
OFICIAL

60/105

115

LIVRO N.º 2 REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL ANO: 1976

MANEJULA N.º 559 - PROT. nº 694, fls. "6x2", do 1º 1-"A" // .x.x.x.x.x.x.x  
REGISTRADO sob nº 562, as fls. 115, do livro 2-"AB" // .x.x.x.x.x.x.x  
Datado de 12 de abril de 1976 // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

IMÓVEL: - Uma área de terreno de 2,42ha., mais ou menos, situada no /  
bairro Açude, neste município, confrontando com o Rio Sapucaí, com /  
terras dos filhos de Joaquim Custódio e outros, avaliados por CR\$...  
1.700,00; uma casa de morada, sede do sítio, em péssimo estado de /  
conservação, no valor de CR\$100,00; uma parte de terras, de cultura e  
pasto, com a área de 1,8150ha., mais ou menos, no bairro Açude, des-  
te município, confrontando com o Rio Sapucaí, José Veloso, Cap. Agog-  
tinho Antonio da Silva e com a estrada, avaliada por CR\$1.200,00, com  
forme inventário de João Moisés Vilas Boas, julgado por sentença ir-  
recorrida, em 15 de maio de 1967 // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

TRANSMITENTE: - ESPÓLIO DE MARIANA ANA DE JESUS // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

ADQUIRENTES: - BENEDITA MARIANA VALERIANO, JOSÉ MOISÉS VILAS BOAS e  
ESTACIDES VILAS BOAS // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

V A L O R: - CR\$3.000,00 (três mil cruzeiros) // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Certidão de Pagamento, lavrada em Itajubá, pela Tabelião substituta /  
de 1º ofício Elisa de Ávila Gris, aos 10 de maio de 1974 // .x.x.x.x.x

Ass. fe. // .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

O Of: -

RECEBIDO: LIVRO N.º 2, FLS. 115, MANEJULA N.º 559, DATA DO REGISTRO: 12/04/76, VALOR: CR\$ 3.000,00, OFICIAL

PARA SIMPLES CONSULTA NA OVALIAÇÃO

Car. N.º 115



(continuação)

- AV.5 - PROT. 108.220 – 02/11/2013. DOCUMENTOS E CASAMENTO** - Conforme certidão de casamento lavrada no Cartório Registro Civil de Itajubá/MG, matrícula 042051.01.55.1955.2.00033.225.0005267.80, em 24/10/2013, averba-se casamento de **Estacides Vilas Boas**, CI/RG M-4.251.452 SSP/MG, CPF 185.094.796-15 e **Maria de Lourdes Vilas Boas**, CI/RG MG-12.312.947 SSP/MG, CPF 048.766.056-02, sob o regime da comunhão de bens, em 23/04/1955. (RV) Itajubá, 11/11/2013. O REGISTRADOR:
- AV.6 - PROT. 108.220 – 02/11/2013. INCRA** - Conforme CCIR 2006/2009, a área de 2.40.00ha do imóvel acha-se cadastrada junto ao INCRA sob o nº 023.043.018.830-0. (RV) Itajubá, 11/11/2013. O REGISTRADOR:
- R.7 – PROT. 108.220 – 02/11/2013. COMPRA E VENDA**, Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas de São José do Alegre, Comarca de Pedralva, Lº 127, fls 169, em 23/10/2013, **Estacides Vilas Boas e s/mr Maria de Lourdes Vilas Boas**, retro qualificandos, venderam fração ideal de 0,12,47ha (doze ares e quarenta e sete centiares) do imóvel à empresa **Antonietta Empreendimentos Administração e Participações Ltda**, sediada nesta cidade, à Rua Miguel Braga, nº 347, bairro Boa Vista, CNPJ 06.244.072/0001-60, representada por **Saulo Barros Germiniani**, brasileiro, casado, empresário, CI/RG M-3.338.050 SSP/MG, CPF 664.160.606-63. Valor R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). CCIR/INCRA 2006/2009 código 023.043.018.830-0, CND de imóvel rural e NIRF 4.212.734-3, Emolumentos R\$694,35 – TFI R\$258,83 – Total R\$953,18 – referente aos atos 5 a 7. (RV) Itajubá, 11/11/2013. O REGISTRADOR:

**AV-8-559 - 02/08/2019 - Protocolo: 125710 - 29/07/2019**

**CAR** - Conforme recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural, a fração ideal de 5,67,37ha (cinco hectares, sessenta e sete ares e trinta e sete centiares), origem R.A, o imóvel foi inscrito no CAR em 04/01/2018, sob o nº MG-3132404-7276.B96D.F783.4289.964A.1037.F93D.3EF3. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recompe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: CZK47406, código de segurança : 3448466273557895. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR:

**AV-9-559 - 02/08/2019 - Protocolo: 125710 - 29/07/2019**

**DOCUMENTOS**. Conforme documento apresentado, averba-se identidade e CPF de **Joaquim Valeriano**: CI/RG M-1325135 SSP/MG, CPF 050.331.286-04. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recompe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: CZK47405, código de segurança : 3448466273557895. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR:

Continua na ficha 2

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls.º 2

**MATRÍCULA Nº 559****R-10-559 - 02/08/2019 - Protocolo: 125710 - 29/07/2019**

PARTILHA - Conforme formal de partilha oriundo da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá, expedido nos autos de inventário de **Joaquim Valeriano**, nº 324.06.044090-0, de 09/11/2007, da fração ideal de **1,35,51ha** (um hectare, trinta e cinco ares e cinquenta e um centiares) do imóvel, origem R.4, avaliada em R\$20.000,00 (vinte mil reais), coube, em pagamento de meação, a: **1) Maria José Valeriano**, solteira, atendente de enfermagem, CI RG M-1.199.822 SSP/MG, CPF 906.959.846-91, **2) José Carlos Valeriano**, comerciante, CI RG M-2.192.888 SSP/MG, CPF 192.460.216-49, casado sob o regime da comunhão de bens, posterior a Lei 6.515/77, com **Maria Aparecida de Carvalho Valeriano**, CI RG M-7.871.489 SSP/MG, CPF 009.965.959-51, **3) Terezinha Valeriano Dias**, do lar, CI RG MG-12.855.661 SSP/MG, CPF 058.474.046-89, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **Adão Moreira Dias**, CI RG M-551.938 SSP/MG, CPF 285.591.776-04, **4) Ercílio Moisés Valeriano**, solteiro, agricultor, CI RG MG-2.575.699 SSP/MG, CPF 461.207.506-49, **5) Ana Maria Valeriano**, solteira, atendente de enfermagem, CI RG MG 12.312.939 SSP/MG, CPF 906.935.346-53, **6) Elieser Valeriano**, solteiro, gerente frigorífico, CI RG M-6.557.341 SSP/MG, CPF 504.170.446-84, fração ideal correspondente R\$2.857,14 (dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos) para cada um, **7) Bruno Cesar Valeriano**, solteiro, incapaz, CPF 085.532.056-73, **8) Bianca Monique Valeriano**, solteira, menor incapaz, CPF 085.532.076-17 e **9) Cynthia de Cássia Valeriano**, solteira, menor púbere, estudante, CI RG MG-16.265.288 SSP/MG, CPF 085.532.066-45, fração ideal correspondente a R\$952,38 (novecentos e cinquenta e dois reais e trinta e oito centavos) para cada um, todos brasileiros e domiciliados nesta cidade. Avaliação atual: R\$27.102,00 (vinte e sete mil, cento e dois reais). Ato: 4513, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 525,51. Recomepe: R\$ 31,53. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 214,66. Total: R\$ 771,70. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajubá. Nº selo de consulta: CZK47406, código de segurança : 3448466273557895. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**AV-11-559 - 02/08/2019 - Protocolo: 125710 - 29/07/2019**

RETIFICAÇÃO. Conforme cadastro de pessoa física apresentado, da Secretaria da Receita Federal, retifica-se o CPF de **Ana Maria Valeriano**: 906.955.346-53. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajubá. Nº selo de consulta: CZK47406, código de segurança : 3448466273557895. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**AV-12-559 - 02/08/2019 - Protocolo: 125710 - 29/07/2019**

Continua no verso

Elaborado por: 02311354000182 - Data da Solicitação: 29/05/2021 03:22

RETIFICAÇÃO. Conforme documento apresentado, retifica-se o CPF de **Elieser Valeriano**: 584.170.446-04. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: CZK47406, código de segurança : 3448466273557895. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

**AV-13-559 - 02/08/2019 - Protocolo: 125710 - 29/07/2019**

RETIFICAÇÃO. Conforme cadastro de pessoa física apresentado, da Secretaria da Receita Federal, retifica-se o CPF de **Bruno Cesar Valeriano**: 085.532.056-73. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: CZK47406, código de segurança : 3448466273557895. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: \_\_\_\_\_

MATRÍCULA 10.868 CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE ITAJUBÁ – ESTADO DE MINAS GERAIS

Livro 2 – Registro Geral – Fls 001

Matrícula 10.868 – Prot. nº 18.710, fls. “154” do Livro 1 “A”.

Datada de 04 de Setembro de 1982.

MATRICULA 10.868
LOCAL: Açude
ÁREA: 5.248 m <sup>2</sup>
VALOR: R\$ 765.000,00
PROPRIEDADE: MAFITA





MATRÍCULA: - 10.868 - PROT. 25.070, fls. 225, L. 1-ªª.//.-.-.-

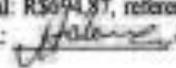
Denominação do Imóvel: - "AÇUDE" - MUNICÍPIO DE ITAJUBÁ.//.-.-.-

IMÓVEL: - Parte Ideal de 2,7877Ha, do imóvel retro. Havida pe -  
 los vendedores por meação e herança no Inventário dos bens /  
 deixados pelo finado Vicente Pinto, conforme formal de parti -  
 lha registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comar -  
 ca, à fls. 001, do livro 2, sob nº R-1/M-10.868; que é aludí -  
 do condomínio rural se acha devidamente cadastrado no INCRA /  
 sob nº 446 122 007 277 em nome de Vicente Pinto - área total /  
 5,6; módulo 30,0; nº de módulos- 0,18 e fração mínima de par -  
 celamento- 3,0. PROPRIETÁRIOS: - LUCINDA DA GLÓRIA PINTO, viú -  
 va, do lar, portadora de Cart. Profissional nº 11.861- série /  
 474 e do CPF 188.694.596-91; FRANCISCO PINTO, proprietário,  
 Cart. Ident. RG 6.030.803-SSP/SP, e s/mulher Dª Francisca Sil -  
 va Pinto, do lar, Título de Eleitor nº 43.969-123ª Zona, por -  
 tadores do CPF nº 377.333.036-72; PAULO ROBERTO PINTO, propri -  
 etário, Cart. Ident. RG M-518.680-SSP/MG e s/mulher Dª Benedi -  
 ta de Fátima Chavenato, do lar, Cart. Profissional 76.912- sé -  
 rie 449, portadores do CPF 258.334.306-82; MARIA ALICE PINTO /  
 MENDONÇA; DO LAR; Cart. Trabalho nº 11.533- série 236, por -  
 tadores do CPF nº 088.935.196-15; ELZA PINTO DOS SANTOS, do lar  
 Título de Eleitor nº 42.686- 123ª Zona e s/marido Francisco /  
 Rodrigues dos Santos, proprietários, Cart. Ident. M-2.377.524  
 -SSP/MG, portadores do CPF nº 313.058.226-68; IVANILDO PINTO,  
 proprietário, Cart. Ident. M-2.613.584-SSP/MG e s/mulher Dª An -  
 tonia Chavenato Pinto, do lar, Cart. Ident. M-3.039.431-SSP/MG  
 portadores do CPF nº 099.985.786-04; BENEDITO PINTO, proprie -  
 tário, Cart. Ident. RG 800.797-SSP/MG, e s/mulher Dª Regina /  
 Maria Pinto, do lar, portadores do CPF nº 146.040.746-87; RU -  
 BENS PINTO, proprietário, Cart. Ident. RG 6.030.801-SSP/SP, e  
 s/mulher Dª Isabel dos Santos Pinto, do lar, portadores do /  
 CPF nº 237.671.706-04; e HENRIQUE PINTO, proprietário, Cart. /  
 Ident. M-329.397-SSP/MG, e s/mulher Dª Geni Pinto, do lar, /  
 Cart. Ident. M-128.189-SSP/MG, portadores de do CPF 012.666 .  
 166-91; todos brasileiros, res. n/cidade, e neste ato repre -  
 sentados por seu bastante procurador, Luiz Gonzaga Pereira /  
 Leite, brasileiro, casado, serventário da Justiça, res. n /  
 cidade, portador do CPF nº 310.040.756-34. R - 2 :- REGISTRA -  
 DO no livro 2, à fls. 001, sob nº R-2/M-10.868, datado de 7  
 27/11/84. ADQUIRENTE: - JOÃO VICENTE DE OLIVEIRA, brasileiro,  
 casado, aposentado, res. n/cidade, portador do Título de Elei -  
 tor nº 23.651- 123ª Zona e de CPF nº 025.252.006-68. TRANSMI -  
TENTES: - LUCINDA DA GLÓRIA PINTO E OUTROS, já qualificados. /  
VALOR: - CR\$2.500,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros)  
TÍTULO: - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em Ita -  
 jubá, pelo Cartório de 2º ofício, no livro de Notas nº 134-M,  
 fls. 162/163, pela Tabelião Substituta Teracinha R. Silva Ne -  
 der, aos 21 de novembro de 1984. O referido é verdade e dou /  
 fé. Itajubá, 27 de novembro de 1984. ft Oficial: - *Rauli de*

*Luiz Gonzaga Pereira Leite* .RSHS.

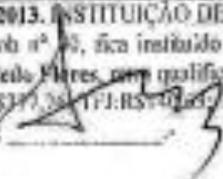
(continua fls. 002)

- Foram adicionadas apenas as duas primeiras e as três últimas páginas tendo em vista que esta Marícula possui 38 páginas não sendo as mesmas necessárias ao objeto do presente laudo.

*(continuação)*  
**R.88 - PROT. 103.531 – 23/05/2012. COMPRA E VENDA.** Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas do Distrito de Dias, Município e Comarca de Brásópolis-MG, L<sup>o</sup> 02, fls. 006, em 12/04/2012, Paulo Dias de Melo e s/m Rosângela Garcia de Melo, retro qualificados, venderam a casa residencial, nº 53, à Rua Justino Ribeiro da Silva, com área construída de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e respectiva fração ideal de terreno com 220,00m<sup>2</sup> (duzentos e vinte metros quadrados) do imóvel, origem: R.31 e AV.85, a Rinaldo José Antunes Ribeiro, engenheiro, CI RG MG-2.174.705 SSP/MG, CPF 396.553.006-25, casado sob o regime da comunhão parcial de bens posterior à Lei 6.515/77 com Maria de Fátima Gonçalves Ribeiro, técnica em enfermagem, CI RG MG-6.484.146 – SSP/MG, CPF 665.644.686-87, brasileiros e domiciliados nesta cidade. Valor R\$29.000,00 (vinte e nove mil reais). Emolumentos: R\$503,79 – TFI: R\$191,08 – Total: R\$694,87, referente aos atos 86 a 88. (AP) Itajubá, 24/05/2012. O REGISTRADOR: 

**R.89 - PROT. 106.586 – 13/05/2013. COMPRA E VENDA.** Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas de Wenceslau Braz, Comarca de Itajubá, L<sup>o</sup> 071, fls. 41/42, em 19/02/2013, Anelisa Pinto de Souza Campos, casada com Tarciso de Souza Campos, retro qualificados, sendo ele representado pela sua mulher, conforme procuração lavrada no 2<sup>o</sup> Tabelionato de Notas, L<sup>o</sup> 22-A, fls. 064, venderam fração ideal de 0,02,00 (dois avos) do imóvel, origem R. 53, a Tarciso Carlos Campos, médico, CI RG MG-12.649.898 SSP-MG, CPF 273.812.422-49, casado pelo regime do comunhão parcial de bens com Eliana Pinto Campos, do lar, CI RG MG-8.350.597 SSP-MG, CPF 008.563.896-99, brasileiros e domiciliados nesta cidade. Valor R\$3.000,00 (três mil reais). CCIR/INCRA 2006/2009 código nº 000.027.490.768-1, CNF do imóvel rural e NIRE 4.30.997-6. Emolumentos: R\$2.857,11 – TFI: R\$73,60 – Total: R\$2.930,71. (IV) Itajubá, 14/05/2013. O REGISTRADOR: 

**R.90 - PROT. 107.951 – 07/10/2013. COMPRA E VENDA.** Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas de São José do Alegre, Comarca de Pedralva, L<sup>o</sup> 034, fls. 077, em 10/12/2003, Joaquim Vieira Cortez e s/m. Ann Maria Rennó Cortez, retro qualificados, venderam fração ideal de 220,00 (duzentos e vinte metros quadrados) do imóvel, origem R. 45, a Carlos Augusto Toledo Flores, menor impúbere, estudante, CI RG MG-12.839.890-SSP/MG, CPF 075.638.706-01, representado por sua mãe Maria Augusta de Toledo Flores, viúva, do lar, CI RG MG-10.197.027-SSP/MG, CPF 033.76.036-31, brasileiros e domiciliados nesta cidade. Valor R\$6.000,00 (seis mil reais). (TS) Itajubá, 08/10/2013. O REGISTRADOR: 

**R.91 - PROT. 107.951 – 07/10/2013. INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO VITALÍCIO –** Conforme escritura registrada sob nº 35, fica instituído o usufruto vitalício sobre o imóvel a Maria Augusta de Toledo Flores, retro qualificada, avaliado em R\$6.000,00 (seis mil reais). Emolumentos: R\$377,26 – TFI: R\$73,60 – Total: R\$450,86. (TS) Itajubá, 08/10/2013. O REGISTRADOR: 

**R-38/Mat-10.868- COMPRA E VENDA:-** Por Escritura Pública lavrada em São José do Alegre, Comarca de Pedralva, no Livro 73, fls. 18, aos 25/10/1994, prenotada sob o nº 59.284, fls. 202vº, Lº 1-"B", em 22/12/94, JOÃO BAPTISTA BRITO, brasileiro, casado, comerciante, portador da Ident. nº 848.291-IFP/RJ e do CPF 025.394.206-30 e  
 licitado por: 58207422653 - Data da Solicitação: 15/04/2021 19:15

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 11

MATRÍCULA N.º 10.868- PROT. 59.284-(Continuação).//.

MATRÍCULA N.º 10.868- PROT. 59.284-(Continuação).//.

Denominação do Imóvel: BAIRRO AÇUDE.//.-----

**IMÓVEL:** e sua Sra. MARIA HELENA SALOMON BRITO, brasileira, casada, do lar, portadora da Ident. M-3.137.44 2.SSP/MG., e do CPF nº 676.402.906-78, res. e domiciliados na Rua Antonio Simão Mauad, nº 45, em Itajubá, VENDERAM à **MAFITA- MATADURO FRIGORÍFICO DE ITAJUBÁ LTDA**, inscrito no CGC sob nº 17.863.143/0001-20, com sede própria na Avenida Wagner Lemos Machado, Km 02, em Itajubá-MG, neste ato representado pelo proprietário o Sr. Saulo Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da Ident. M-527.288-SSP/MG e do CPF nº 063.152.916-00, res. e dom. em Itajubá, **UMA FRACÇÃO IDEAL** correspondente à 0,52,48Ha, ou seja 5.248,00m², de uma área com 1.57,72ha, **objeto do R-9** desta matrícula, pelo valor de R\$5.828,56. Dou fé. Itajubá, 22 de Dezembro de 1994. *MO Oficial:- R. S. H. M. A. //.-.*

MATRÍCULA: 16.311\_CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL  
 Livro 2 – Registro de Imóveis – Registro Geral – Fls. 001 Ano: 1986  
 Matrícula 16.311 – Prot. nº 33.367, fls. 260 vº do Livro 1 “A”.  
 Datada de 13 de Março de 2008.

<b>MATRICULA 16.311</b>
LOCAL: Sítio São José / Santo Antônio
ÁREA: 19.3600 ha
VALOR: Não avaliado
PROPRIEDADE: Antonieta Empreendimentos Administração e Participações Ltda



**GRATÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001

L MATRÍCULA N.º 16.311, PROTOCOLO:33.367, FIS:260v9, LR 1-A.

Denominação do Imóvel: SÍTIO SANTO ANTONIO.//.....\*

IMÓVEL: 2º pagamento: - Pagamento à condômina Maria José' Siqueira de Souza; casada, com JOSÉ VICTOR DE SOUZA, nas terras do Sítio Santo Antonio, situado neste município e comarca de Itajubá, no valor de CR\$500.000,00 (quinhentos mil cruzados). Coube à referida condômina, em terras de cultura, pasto e vargem, a área de 19,3600ha, no valor de CR\$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil / cruzados), mais uma casa de colono, no valor de CR\$. 10.000,00 (dez mil cruzados), no valor total de CR\$. 500.000,00 (quinhentos mil cruzados), tendo as seguintes divisas: começa no marco M-10, cravado no bueiro do cruzamento do lacrimal do Açude com a estrada pública; daí sobe a encosta, atravessa a barragem e o açude, rumo noroeste, em linha reta, confronta com o quinhão de José / Carlos Ribeiro, até achar a ponta da cerca, no lado de cima do Açude, o marco M-10-A; daí sobe pela cerca existente, rumos noroeste, até achar o fundo da pedreira; daí volta à esquerda, sobe margeando a pedreira, rumos noroeste, nordeste e noroeste, até achar na ponta da pedreira a 115, as da cerca do perímetro de Caciiano Mesquita Machado, o marco M-8; volta à esquerda atravessa rumo noroeste, em linha reta, confronta ainda com o quinhão de José Carlos Ribeiro, até topor do canto das cercas do perímetro, a distância de 20,00ms, o marco M-7; volta à direita, desce pelas cercas do perímetro, atravessa a estrada pública, rumos nordeste, em linhas retas, confronta com terras de Caciiano Mesquita Machado e Estacilio Vilas Boas, até achar o canto das cercas da lagoa; volta à esquerda, segue margeando a banquetta da lagoa e cercas rumos noroeste e nordeste confronta com terras de Estacilio Vilas Boas, Joaquim Valeriano, Francisco Sales Pinto e José Agostinho da Silva, até achar o canto da cerca com o rio Sapucaí; volta à direita, sobe margeando o rio, rumos sudeste e sudoeste, confronta com proprio rio Sapucaí, até achar no canto da cerca do perímetro do matadouro, o marco M-12; volta à direita, sobe pela cerca do matadouro, rumo sudoeste, em linha reta, confronta / com terras do matadouro, até topor na beira da estrada pública, o marco M-11; daí atravessa a estrada, volta à esquerda e segue margeando o montante da estrada, rumos sudeste, sudoeste, confronta com a mesma estrada pública

Nota n.º: 02311354000182. Data da Solicitação: 19/05/2021 08:47

**CONTINUAÇÃO:**

até ganhar no bueiro do lacrimal do Açude com a estrada pública o marco M-10, de onde teve começo e fim este quinhão. Ficam reservados para os possuidores deste quinhão, todos os direitos nas / serviços de água pelo rio Sapucaí e pelo açude e de caninho pela estrada pública, mais a servidão de 1/3 na madeira do eucaliptal do quinhão de Ivo César S. Braga. // **ORIGEM:** Que a mencionada propriedade foi havida por suas filhas Maria Teresa Siqueira Braga, a mesma Maria Teresa Siqueira de Souza, a mesma Maria José Siqueira e Ana Maria de Siqueira Ribeiro, a mesma Ana Maria de Siqueira Ribeiro, a mesma Ana Maria Siqueira, por compra a Antonio Simão Mauad e sua mulher e Olympio Santos e sua mulher, conforme escritura devidamente transcrita no cartório do Registro de Imóveis desta comarca, à fls:195, do livro:3-E, sob nº 6.924, na qual as mesmas figuraram como adquirentes da sua propriedade e seus pais, Joaquim Custódio Sobrinho e D<sup>ca</sup> Sebastiana Cândida Pereira, como adquirentes do Usufruto Vitalício. // **PROPRIETÁRIOS:** MARIA JOSÉ SIQUEIRA DE SOUZA: casada com JOSÉ VÍCTOR DE SOUZA: notário, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, ela, costureira, CPF:058.812.186-04. // **R - 1:** Registrado no livro:02, fls:001, sob nº R-1, Matrícula:16.311, Data:30/12/86. // **VALOR:** GZ\$500.000-quinzentos mil cruzeiros. // **TÍTULO:** ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO lavrada em Itajubá, aos 05/12/86, pela tabelião Teresinha R. Silva Nader. // L148-N/FIS:178/18 traslado. // O referido é verdade e dou fé. // Itajubá, aos 30/12/86. // O oficial: *R. Silva*

- L AV.2 - PROT. 89.621 - 28/02/2008. INCRA. Procedo-se a esta averbação para constar que o imóvel acha-se cadastrado junto ao INCRA sob o nº 446.122.012.068-8 e na Receita Federal com o NIRF nº 2.452.530-8, conforme comprovam as xerocópias dos documentos. Dou fé. (MLR) Itajubá, 28/02/2008. O OFICIAL: *[Assinatura]*
- L AV.3 - PROT. 89.621 - 28/02/2008. DOCUMENTOS. Procedo-se a esta averbação para constar documentos dos usufrutuários, a saber: *Joaquim Custódio Sobrinho* - C.I.R.G.M. 806.756-SSP-MG e *Sebastiana Cândida Pereira* - C.I.R.G.M. 2.377.474-SSP-MG e CPF (em comum) nº 025.116.226-53, conforme constam da escritura a ser averbada sob o nº 4. Dou fé. (MLR) Itajubá, 28/02/2008. O OFICIAL: *[Assinatura]*
- L AV.4 - PROT. 89.621 - 28/02/2008. CANCELAMENTO TOTAL DE USUFRUTO. Procedo-se a esta averbação para constar o CANCELAMENTO TOTAL do USUFRUTO VITALÍCIO mencionado no R.1, estabelecido à favor de *Joaquim Custódio Sobrinho* e sua mulher *Sebastiana Cândida Pereira*, retro qualificados, em virtude da renúncia por parte dos referidos usufrutuários, conforme Escritura Pública de Renúncia de Usufruto para consolidação de domínio, seguida de Divisão Amigável, lavrada em 05/12/1986, no Livro 148-N fls. 178, no 2º Ofício de Notas de Itajubá-MG. Apresentadas xerocópias de: a)

(continua fls. 002)

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 002

**MATRÍCULA Nº** 16.311 - continuação

Denominação do Imóvel: Sítio Santo Antonio - Bairro Açude - Município Itajubá

**IMÓVEL:** CCIR/INCRA 2003/2004/2005 código nº 446.122.012.068-8; b) CND relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural de nº 57AC.E602.D5C9.1AB6, emitida em 27/02/2008 e válida até 27/08/2008, com NIRF nº 2.425.530-8 e c) Recibo de entrega da Declaração do ITR - exercício 2007 - área 19,3 has com valor tributável de R\$20.000,00 (vinte mil reais). Dou fé. (MLR) Itajubá, 28/02/2008. O OFICIAL:

**R.5 - PROT 89.741 - 12/03/2008. COMPRA E VENDA.** Conforme EPCV lavrada em 28/02/2008 L.º 104 fls. 096 no Cartório de Notas de São José do Alegre, Comarca de Pedralva/MG, JOSÉ VICTOR DE SOUZA e s/m Maria José Siqueira de Souza, retro qualificados, VENDERAM o imóvel a Empresa ANTONIETA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede à Rua Miguel Braga, nº 347 Bairro Boa Vista, nesta cidade, CNPJ 06244.072/0001-60, representada pela Presidente Jacqueline de Barros Germiniani Calvo, brasileira, casada, professora, CI RG 22.289.335-7 SSP/SP, CPF 532.243.966-87, domiciliada nesta cidade, pelo valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Consta da EP: a) CCIR/INCRA 446.122.012.068-8 e b) certidão de regularidade fiscal nº 57AC.E602.D5C9.1AB6, emitida em 27/02/2008, válida até 27/08/2008 com NIRF 2.425.530-8. Dou fé (RV) Itajubá, 13/03/2008. O OFICIAL:

licitado por: 02311354000182 - Data da Solicitação: 19/05/2021 03:47

**MATRÍCULA: 16.425** CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL  
Livro 2 – Registro de Imóveis – Registro Geral – Fls. 001 Ano: 1987  
Matrícula 16.425 – Prot. nº 33.617, fls. 261 vº do Livro 1 “A”.  
Datada de 21 de Setembro de 2011.

<b>MATRÍCULA 16.425</b>
LOCAL: Açude
ÁREA: 184,00 m <sup>2</sup>
VALOR: Não Avaliado
PROPRIEDADE: Antonieta Empreendimentos Administração e Participações Ltda





**CONTINUAÇÃO:**

marco M-10;volta a direita, segue margeando a estrada pública na direção da rodovia, rumos sudoeste, confronta com a mesma estrada até achar na altura da cerca do mata-douro, o marco M-2;volta a esquerda, atravessa a estrada e segue pela cerca do mata-douro, rumo sudeste, em linha reta, confronta com terras do mata-douro, até ganhar na ponta da cerca na beira do rio Sapucaí, o marco M-1, de onde tem começo e fim este quinhão. Ficam reservados para os possuidores deste quinhão, todos os direitos nas servidões de água pelas nascentes existentes e de caminho pela estrada pública, mais a servidão de 1/3 da madeira de eucaliptal do quinhão de Ivo César S. Braga. Que, assim, dando como feita e acabada a presente divisa e dando, como tão, recíproca quitação, transmite uns aos outros toda a posse, domínio e ação que na parte do imóvel dividido e que a cada condômino fica pertencendo exerciam para que cada um dos condôminos possa dessa parte livremente usar, gozar e dispor como sua que e e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se a fazerem a presente sempre boa, firme e valiosa. // **ORIGEM:** Havida pela transcrição no cartório de Registro de Imóveis desta comarca, à fls:195, do livro:3-E, do livro:3-E, sob nº 6.924. // **PROPRIETÁRIOS:** ANA MARIA DE SIQUEIRA RIBEIRO do lar, e seu marido, JOSE CARLOS RIBEIRO:comerciante, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, CPF:246.089.396-53. // **R - 1:** Registrado no livro:02, fls:001, sob nº R-1, Matrícula:16.425, Data:21/01/87. // **VALOR:** R\$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros) // **TÍTULO:** ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO: lavrada em Itajubá, aos 05/12/86, pelo tabelião Teresinha R. Silva Neder. // **L8148-N/FIS:178/181/182** registrado. // O referido é verdade e seu fé. // Itajubá, aos 21/01/87. // O oficial: *Valério* //

**RESPONSÃO:** Para o **REGISTRO DE ITAJUBÁ:** Uma área de terreno / medindo 1.000,00m<sup>2</sup>, situada no local denominado Bairro do Aquidatã, Mat. 17.171, Protocolo 35.906, Fls:271v<sup>o</sup>, L<sup>o</sup> 1- A, Data:06/10/87. // O oficial: *Valério* //

**L.R.2 – PROT. 101.782 – 28/10/2011. COMPRA E VENDA.** Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas de São José do Alegre, Comarca de Pedralva, L<sup>o</sup> 118, fls 82, em 21/09/2011, José Carlos Ribeiro e s/m Ana Maria de Siqueira Ribeiro, retro qualificados, venderam fração ideal de 0,01,84ha (um av e oitenta e quatro centiares), ou seja, 184,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta e quatro metros quadrados) do imóvel a empresa Antonieta Empreendimentos Administração e Participações S.A., CNPJ 06.244.072/0001-60, sediada à Rua Oscar Freire, nº 1948/1.709 – Jardim América, na cidade de São Paulo/SP, representada por Saulo Barros Germiniani, separado judicialmente, empresário, CI RG M-3.838.050 SSP/MG, CPF 664.160.606-63 e Emerson de Barros Germiniani, casado, empresário, CI RG M-3.833.106 SSP/MG, CPF 664.160.786-00, brasileiros e domiciliados nesta cidade. Valor R\$40.000,00 (continua em fls 002)

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 002

**MATRÍCULA Nº 16.425 – continuação.**Denominação do Imóvel: Sítio Santo Antonio  
Neste município

**IMÓVEL:** (quarenta mil reais). CCIR/INCRA 2006/2009 código 481.028.014.087-6, CND de imóvel rural e NIRF 2.741.809-0. Emolumentos R\$436,78 - TFI R\$167,94 - Total R\$604,72. (RV) Itajubá, 31/10/2011. O REGISTRADOR:

**R.3 - PROT. 103.930- 05/07/2012. IMISSÃO DE POSSE.** Conforme mandado oriundo da 2ª Vara Cível de Itajubá, expedido nos autos nº 0324-11-005220-0 em 30/05/2012, o Município de Itajubá foi imitado na posse provisória da área com 18.100,00m<sup>2</sup> (dezoito mil e cem metros quadrados) do imóvel, de propriedade da Ana Maria Siqueira Ribeiro e s/m José Carlos Ribeiro. Valor R\$144.800,00 (cento e quarenta e quatro mil e oitocentos reais). Emolumentos: R\$1.054,88 - TFI: R\$485,70 - Total: R\$1.540,58. (AP) Itajubá, 06/07/2012. O OFICIAL:

**R-4-16425 - 03/04/2017 - Protocolo: 118525 - 29/03/2017**

**PENHORA.** Conforme mandado oriundo do Tribunal Regional Federal da Primeira Região, Subseção Judiciária de Pousa Alegre, processo nº 0004255-42.2006.4.01.3810 (número antigo: 2006.38.10.004263-2)-2ª Vara Federal nº do registro e-CND 02237.2016.00023810.1.00265/00032, em que comparece como exequente Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME e executados Ana Maria de Siqueira Ribeiro (CPF 874.627.376-04) e José Carlos Ribeiro (CPF 246.089.396-53), registra-se a penhora sobre a fração ideal de 149.591,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta e nove mil, quinhentos e noventa e um metros quadrados) do imóvel de propriedade dos executados. Valor da execução: R\$68.389,91 (sessenta e oito mil, quinhentos e sessenta e nove reais e noventa e um centavos); atualizado em 04/2012. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomeço: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 000003240+0148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajubá. Nº selo de consulta: BGL33328, código de segurança : 3530870548447726. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR:

citado por: 02311354000182 - Data da Solicitação: 29/05/2021 03:22

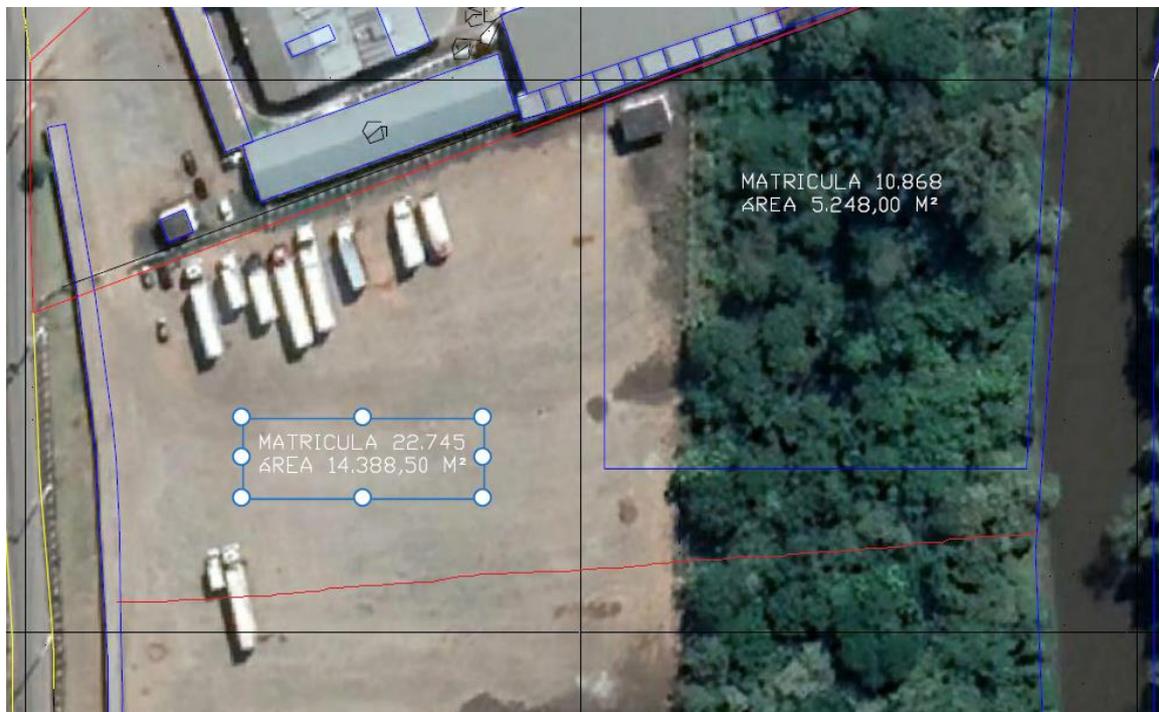
**MATRÍCULA: 22.745** CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL

Livro 2 – Registro Geral – Fls. 001 Ano: 1992

Matrícula 22.745 – Prot. nº 54.332.

Datada de 30 de Dezembro de 1992.

MATRÍCULA 22.745
LOCAL: Açude
ÁREA: 14.388,5 m <sup>2</sup>
VALOR: <b>R\$ 2.305.000,00</b>
PROPRIEDADE: MAFITA



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJUBÁ**

CNPJ: 21.415.096/0001-29

Rua Dr. Pereira Cabral, 170 - Centro, CEP: 37.500-048

Itajubá - Minas Gerais - Telefone (35)3621-3837

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula 22745 do livro 2RG, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da lei nº 6015, de 31-12-73:

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá - Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fl. 001

MATRÍCULA Nº 22.745- PROT. 54.332- (30/12/1992).//.x.x.x

Descrição do imóvel: AVENIDA WAGNER LEMOS MACHADO.//.x.x.x

L IMÓVEL: ÁREA- 14,388,50m²- Frente confrontando com a Avenida Wagner Lemos Machado com 106,00mts.; Lado Direito confrontando com José Carlos Ribeiro com 128,00' mts.; Lado Esquerdo confrontando com João Baptista Brito com 120,00mts; Fundos confrontando com João Baptista Brito com 116,00mts. Origem:- O R-2 de matrícula nº 16.312, fls. 02, Livro "2". PROPRIETARIA:- FIRMA J.C.M CONSTRUTORA LTDA. TÍTULO:- DESMEMBRAMENTO DE ÁREA, aprovada pela Prefeitura Municipal de Itajubá, aos 10/ Dezembro/1992. Dou fé. Itajubá, 02/01/1993, O Oficial-

L R-1/- COMPRA E VENDA:- Por escritura nº 05.05.1994, Livro de notas 71, fls. 150, ofício de notas de São José do Alegre; prenotada sob nº 57.769, fls. 195, livro 1-B datada de 06.05.1994; FIRMA J.C.M. CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CGC/ME nº 25.926.189/0001-79, estabelecida na Rua Prefeito Tigre Maia, 542, Itajubá-MG, neste ato representada pelo Sr. Milton Fabio Mansud, brasileiro, casado, comerciante, portador da RG N- 4.301.740 SSP/SP e CIC nº 608.456.508-49, residente e domiciliado no endereço da firma já mencionada, com poderes para representar a Firma e o sócio conforme procuração lavrada as fls. 23, livro 141, pelo cartório do 1º Ofício da comarca de Itajubá-MG; VENDEU a MARCELO ALVES ROSA brasileiro, casado, comerciante, portador da RG N-4.033.080-SSP/MG e CPF nº 584.175.086-00, casado com a Bra Andréa Lucia de Oliveira Mans Rosa, brasileira, estudante, portadora da RG N- 6.701.180-SSP/MG e CPF nº 978.470.976-72, residentes e domiciliados na Av. Paulo Chiradia nº 132, aptº 301, Bairro São Vicente, Itajubá-MG; o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$. Cr\$8.633.100,00.Dou fé. Itajubá, 24.05.1994. CP

L R-2/- COMPRA E VENDA:- Por escritura de 12.05.1994, Livro de notas 71, fls. 166, ofício de notas de São José do Alegre; prenotada sob nº 57.888, fls. 196, livro 1-B, datada de 23.05.1994; MARCELO ALVES ROSA e sua esposa, Andréa Lucia de Oliveira Mans Rosa, já qualificados; /

(continua)

(continua)

**VENDERAM** à **MAFITA- MATADOURO FRIGORÍFICO DE ITAJUBÁ LTDA**, inscrito no CGC sob nº 17.143.143-0001-20, com sede própria na Av. Wagner Lenos Machado, Km 02, Itajubá, neste ato representado pelo proprietário Sr. Sgulo Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador / da ident. M-327.288-SEP/MG e CPF Nº 063.152.916-00, residente e domiciliado em Itajubá-MG; o imóvel objeto / desta matrícula, pelo valor de Cr\$9.633.100,00. Dou fé: Itajubá, 31.05.1994. CF \_\_\_\_\_

**R.3122.745 - PROT. 83.795 - 07/12/2005. PENHORA.** Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de 22/11/2005, acompanhado de Ofício nº 1017/05, de 28/11/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Wilys Vilas Boas, expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG. (autos de nº 0324.05.031287-1) de Execução em que figuram como partes: (exequente) a **UNIÃO** e (executado) **MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA**, procede-se ao registro da **PENHORA** sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado, avaliado em R\$43.000,00. Dou fé. (MLR) Itajubá, 07/12/2005. O OFICIAL:

**AV.4 - PROT. 92.270 - 23/12/2008. PREMONITÓRIA.** Conforme certidão oriunda da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá, expedida nos autos nº 0324.99.002504-5, em 16/12/2008, averba-se o ajuizamento da execução, movida pela **FAZENDA PÚBLICA FEDERAL** contra **MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA - CNPJ 17863143000120**, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$305.190,88 (trezentos e cinco mil cento e noventa reais e oitenta e oito centavos). (RV) Itajubá, 06/01/2009. O REGISTRADOR:

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Itajubá, 08 de janeiro de 2019, 16:02:41 horas.

Érica Maria dos Reis Braga  
Substituta do Registro de Imóveis  
Comarca de Itajubá-MG

Podar Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral da Justiça, nº oficial do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajubá, nº sala de consulta: CMN35731, código de segurança: 0968714919899634. Ano: 8401, quantidade Ano: 1. Encargamentos: R\$ 17,37. Recurso: R\$ 1,07. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,43. Total: R\$ 25,49. \*Consulte a validade deste Selo no site <http://selos.tjmg.jus.br>



**MATRÍCULA: 26.985** CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL

Livro 2 – Registro Geral – Fls. 001 Ano: 1997

Matrícula 26.985 – Prot. nº 65.556 (avert. mat.)

Datada de 24 de Setembro de 1997.

<b>MATRICULA 26.985</b>
LOCAL: Açude
ÁREA: 61.325 m <sup>2</sup>
VALOR: <b>R\$ 10.717.000,00</b>
PROPRIEDADE: MAFITA



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001

MATRÍCULA N.º 26.985-PROT.65.556(avert.mat.)-24/09/97.

Denominação do Imóvel: Bairro Açude.//

IMÓVEL: Uma área de terras com 61.325,00m<sup>2</sup>, situada / no Bairro Açude, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações:- "Inicia-se no marco 1, junto a divisa de sua propriedade e propriedade do Sr. José Carlos Ribeiro e Estrada Municipal do Açude; do marco 1, segue o alinhamento com rumo verdadeiro de 73º30'NE, até atingir a margem esquerda do rio Sapucaí, a uma distância de aproximadamente 185,00 metros, confrontando com o Sr. José Carlos Ribeiro e encontrando o marco 2; do marco 2, deflete à esquerda, segue a jusante o rio Sapucaí, a uma distância de aproximadamente 385,00 metros, confrontando com a margem esquerda do rio Sapucaí e encontrando o marco 3; do marco 3, deflete à esquerda, segue a uma distância de aproximadamente 120,00 metros, confrontando com Espólio de Ana Maria de Siqueira Ribeiro e encontrando o marco 4; do marco 4, deflete à esquerda, segue pela Estrada Municipal do Açude, sentido Zona rural - Bairro Açude, a uma distância de aproximadamente 440,00 metros, confrontando com a Estrada Municipal do Açude, e encontrando o marco 1; de onde teve início e finda esta descrição"; e respectivas instalações, benfeitorias, pertences, compostas de área Industrial e auxiliar, com as seguintes especificações: Portaria com a área de 8,74m<sup>2</sup>; balança com a área de 43,54m<sup>2</sup>; administração com a área de 435,94m<sup>2</sup>; tanque para filtragem de salga com a área de 66,70m<sup>2</sup>; caixa d'água elevada com a área de 174,00m<sup>2</sup>; industrialização de charque com a área de 997,95m<sup>2</sup>; área de varais para charque com a área de 1.849,10m<sup>2</sup>; estocagem de charque com a área de 247,50 m<sup>2</sup>; expedição de charque com a área de 302,50m<sup>2</sup>; sanitários com a área de 88,33 m<sup>2</sup>; câmaras frigoríficas com a área de 1.991,44m<sup>2</sup>; casa de máquinas com a área de 224,00m<sup>2</sup>; área para caldeira (1) com a área de 110,80m<sup>2</sup>; graxaria com a área de 591,30m<sup>2</sup>; matança com a área de 1.413,60m<sup>2</sup>; salga / de couros com a área de 343,10m<sup>2</sup>; brete de suínos com a área de 64,00m<sup>2</sup>; pocilgas com a área de 923,15m<sup>2</sup>; ranço para bovinos com a área de 160,00m<sup>2</sup>; currais com a área de 2.550,00m<sup>2</sup>; residências com a área de 476,77 m<sup>2</sup>; área para caldeira (2) com a área de 110,50m<sup>2</sup>; caixa d'água superficial com a área de 128,00m<sup>2</sup>; estação de tratamento d'água com a área de 74,80m<sup>2</sup>; depósito de sabo com a área de 70,00m<sup>2</sup>; tanque com a área de //

...continua no verso...

116,50m<sup>2</sup>; estacionamento coberto com a área de 701,20m<sup>2</sup>, lavagem de caminhões com a área de 60,00m<sup>2</sup>; oficina de manutenção com a área de 552,00m<sup>2</sup>; vestiário/lavanderia, com a área de 315,16m<sup>2</sup>; local para inspeção federal com a área de 124,95m<sup>2</sup>; cozinha/refeitório com a área de // 576,22m<sup>2</sup>; fechando uma área construída industrial de ... 12.513,48 metros quadrados e uma área construída auxiliar e demais de 3.441,11 metros quadrados; e total geral de área construída de 15.954,59 (quinze mil, novecentos e cinquenta e quatro virgula cinquenta e nove) metros // quadrados; área de terreno rural devidamente inscrita no MIRAD (extinto INCRA) sob o nº 446.122.005.070. ORIGENS: R-1, às fls. 38vº, do Livro 2-A, em seguimento a matrícula 78, em data de 21/01/1976; R-1, às fls. 139, do Livro 2-AC, em seguimento a matrícula 1.166, em data de 07/07/1976; os itens 1º e 2º do R-2, às fls. 001vº do Livro 2, e AV-3 em seguimento à matrícula 9.581. PROPRIETÁRIO: - MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LIMITADA, estabelecida nesta cidade, à Av. Wagner Lemos Machado, Km.02, S/nº, Bairro do Açude, com Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 312.027, em 01.11.73, NIRC nº 312.005.1511, devidamente inscrita no CGC sob o nº 17.863.143/0001-20, Inscrição Estadual sob o nº 324.134.948.0086 e SIF sob o nº 1883, representada por seu sócio proprietário majoritário no cargo de Gerente Geral SAULO GERMINIANI, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Mário // Braz, nº 05, Bairro BPS, portador do CPF nº 063.152.916-00 e do RG nº M-527.288-SSP/MG. VALOR: - R\$7.052.086,00. TÍTULO: - Escritura Pública de Unificação de imóvel rural lavrada em Pouso Alegre, aos 12.09.1997, no Livro de Notas nº 168, fls. 074, devidamente assinada pela Tabelião: Maise Moreira Miranda Swerts. Dou fé. Itajubá, 30/09/97. A Oficial: *R. M. S.*

**R-1/M-26.985-PROT.66.455-04/03/1998-CÉDULA DE CRÉDITO EM INDUSTRIAL-** Procede-se ao registro de uma cédula de crédito industrial, nº 98/00024-1, emitida em 13/02/1998, por MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LIMITADA, já qualificada / acima; FINANCIADOR- BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de / economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, / por sua agência nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº / 00.000.000/0308-56, no valor de R\$150.000,00, vencível / em 13/02/1999, sem prejuízo do vencimento estipulado, a dívida resultante deste título será paga em 12 prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira em 13 de março de 1998 e a última em 13/02/1999, correspondendo / cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimen-

(continua nas fls. 002)

(continuação)

por sua agência Itajubá, inscrita no CGC sob nº 00.000.000/-0308-56, representado por Danilo Silva Neto, brasileiro, / bancário, CPF 149.594.536-72, gerente de agência, e Sergiô/ Roberto Munhoz, brasileiro, bancário, separado, CPF 787.040 498-53, gerente administrativo, residentes nesta cidade, sendo o valor do crédito de R\$200.000,00, com vencimento em 7/26/07/1999; à taxa nominal de 3,500% ao mês; taxa efetiva / de 51,107% ao ano; data base para débito dos encargos-Último dia útil de cada mês. E as demais cláusulas e condições/ contidas no mencionado instrumento ficam fazendo parte integrante do presente registro. Dou fé. Itajubá, 22/06/1999. A Oficiala:- R. Almeida

AV-4/MAT. 26.985- PROT. 70.481- 28/01/2000- CANCELAMENTO DE HIPOTECA POR QUITAÇÃO DADA PELO CREDOR:- Procedê-se a esta/ averbação nos termos do requerimento de parte interessada a qual juntou Autorização datada de 26/01/2000 expedida pelo/ credor BANCO DO BRASIL S/A- Agência desta cidade, apresenta da a este Cartório pelo devedor MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA, para que o R-3 desta matrícula fique cancelado e considerado inexistente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito. Dou fé. Itajubá, 28/01/2000. A Oficiala.- R. Almeida

AV-5/Mat.26.985-PROT.70.817-29.03.2000:- CANCELAMENTO DE CÉ DULA:- Procedê-se a esta averbação nos termos do requerimen to de parte interessada, a qual juntou Autorização datada de 28.03.2000 expedida pelo credor BANCO DO BRASIL S/A- / agência desta cidade, apresentado a este Cartório pelo de - vedor MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA, para que o R-1, ' objeto desta matrícula fique cancelado e considerado inexis tente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de/ seu débito.//. Dou fé. Itajubá, 29.03.2000.//. OF:- R. Almeida

AV-6/Mat.26.985-PROT.70.817-29.03.2000:- CANCELAMENTO DE CÉ DULA:- Procedê-se a esta averbação nos termos do requerimen to de parte interessada, a qual juntou Autorização datada de 28.03.2000 expedida pelo credor BANCO DO BRASIL S/A- / agência desta cidade, apresentado a este Cartório pelo de - vedor MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA, para que o R-2, ' objeto desta matrícula fique cancelado e considerado inexis tente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de/ seu débito.//. Dou fé. Itajubá, 29.03.2000.//. OF:- R. Almeida

...continua fls. 003...

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. **003****MATRÍCULA Nº 26.985 - continuação**

Denominação do Imóvel: Bairro Açude, neste Município.

IMÓVEL: R.7/26.985 – PROT. 83.083 – 1º/09/2005. PENHORA. Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de 03/08/2004, assinado pela Oficial de Justiça Claudia Rezende Soares e por Saulo Germiniani (depositário) pelo Matadouro e Frigorífico Itajubá Ltda, acompanhado de Ofício nº 727/05, de 25/08/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Willys Vilas Boas, expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG, extraído dos autos de nº 0324.03.016227-9 de Execução que o INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL move a MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ e outros, procede-se ao registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda. Consta do Auto de Penhora, avaliação e Depósito que o imóvel foi avaliado em R\$15.000.000,00. Dou fé. (MLR) Itajubá, 1º/09/2005. O OFICIAL: 

R.8/26.985 – PROT. 83.195 – 20/09/2005. PENHORA. Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de 02/05/2005, assinado pela Oficial de Justiça Claudia Rezende Soares e por Saulo Germiniani (depositário) pelo Matadouro e Frigorífico Itajubá Ltda, acompanhado de Ofício nº 1365/05, de 09/09/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Salústio Campista, expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG, extraído dos autos de nº 324.05.028027-4 de Execução que a UNIÃO move a MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ - LTDA, procede-se ao registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda. Consta do Auto de Penhora, avaliação e Depósito que o imóvel foi avaliado em R\$15.000.000,00. Dou fé. (AS). Itajubá, 20/09/2005. O OFICIAL: 

R.9/26.985 – PROT. 83.195 – 20/09/2005. PENHORA. Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de /09/2005, assinado pela Oficial de Justiça Francisco de Assis Coutinho e por Saulo Germiniani (depositário) pelo Matadouro e Frigorífico Itajubá Ltda, acompanhado de Ofício nº 1363/05, de 09/09/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Salústio Campista, expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG, extraído dos autos de nº 324.04.023305-2 de Execução que a UNIÃO move a MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ - LTDA, procede-se ao registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda. Consta do Auto de Penhora, avaliação e Depósito que o imóvel foi avaliado em R\$15.000.000,00. Dou fé. (AS). Itajubá, 20/09/2005. O OFICIAL: 

...continua no verso...

(continuação)

R.10/26.985 – PROT. 83.278 – 28/09/2005. PENHORA. Conforme Termo de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de 10/08/2005, assinado pela Escrivã Judicial Terezinha Ângela Rocha Ribeiro e por Saulo Germiniani (depositário) pelo Matadouro e Frigorífico Itajubá Ltda, acompanhado de Ofício nº 815/05, de 23/09/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Willys Vilas Boas, expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG, extraído dos autos de nº 324.04.023551-1 de Execução que o INSS- Instituto Nacional do Seguro Social move contra o MAFITA- MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ - LTDA, e outro procede-se ao registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda. Consta do Auto de Penhora, avaliação e Depósito que o imóvel foi avaliado em R\$15.040.000,00. Dou fé. (SMP). Itajubá, 28/09/2005. O OFICIAL: \_\_\_\_\_

R.11/26.985 – PROT. 83.330 – 08/10/2005. PENHORA. Conforme Termo de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de 03/08/2004, assinado pelo Oficial de Justiça Francisco de Assis Coutinho e por Saulo Germiniani (depositário) pelo Matadouro e Frigorífico Itajubá Ltda, acompanhado de mandado de averbação, de 29/09/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Willys Vilas Boas, expedido pela Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG, extraído dos autos de nº 324.04.019921-2 de Execução Fiscal que a FAZENDA PÚBLICA FEDERAL move contra MAFITA- MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ - LTDA, procede-se ao registro da PENHORA de 02 casas residenciais dentro do terreno do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda. Consta do Auto de Penhora, avaliação e Depósito que o imóvel foi avaliado em R\$60.000,00. Dou fé. (AS). Itajubá, 08/10/2005. O OFICIAL: \_\_\_\_\_

R.12/26.985 – PROT. 83.353 – 10/10/2005. PENHORA. Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, passado nesta cidade, datado de 02/05/2005, assinado pela Oficial de Justiça Clélia Aparecida Mota Almeida e por Saulo Germiniani (depositário) pelo Matadouro e Frigorífico Itajubá Ltda, acompanhado de Ofício nº 843/05, de 03/10/2005, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Willys Vilas Boas, expedido pela Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG, extraído dos autos de nº 324.04.026788-6 de Execução que a UNIÃO move contra MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ - LTDA, procede-se ao registro da PENHORA sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda. Consta do Auto de Penhora, avaliação e Depósito que o imóvel foi avaliado em R\$15.000.000,00. Dou fé. (AS). Itajubá, 10/10/2005. O OFICIAL: \_\_\_\_\_

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls.

004

**MATRÍCULA Nº 26.985** – continuaçãoDenominação do Imóvel: Bairro Açude  
Neste Município.

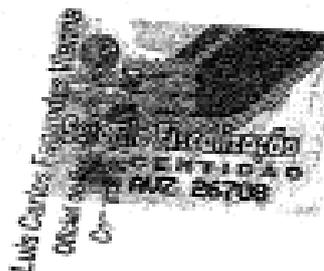
IMÓVEL: AV.13 – PROT. 92.270 – 23/12/2008. PREMONITÓRIA. Conforme certidão oriunda da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá, expedida nos autos nº 0324.99.002504-5, em 16/12/2008, averba-se o ajuizamento da execução, movida pela FAZENDA PÚBLICA FEDERAL contra MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA – CNPJ 17863143000120, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$305.190,88 (trezentos e cinco mil cento e noventa reais e oitenta e oito centavos). (RV) Itajubá, 06/01/2009. O REGISTRADOR:

AV.14 – PROT. 93.134 – 29/04/2009. PRESERVAÇÃO DE FLORESTA. Conforme termo de responsabilidade de preservação de floresta, datado pelo IEF em 13/11/2008, assinado pelo engenheiro florestal Ricardo Augusto Corrêa Ferreira e por Saulo Geminiani, CPF. 063.152.916/00, averba-se nos termos da Lei nº 14.309/02, para constar que a reserva legal do imóvel acha-se averbada na matrícula 5.917 do Livro 2-AA, fls. 185 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Brazópolis/MG, sob nº 4, em 11/03/2009. (MLR) Itajubá, 30/04/2009. O REGISTRADOR:

**CERTIDÃO**

Certifico a dou tb, que presente cópia é a reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 79, § 1.º, da Lei nº 6015, de 31-12-73.  
Itajubá, 16 SET 2013.

Luis Carlos Fernandes Marques  
Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Itajubá - MG



## Anexos II

## Contrato de locação



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
Itajubá-MG

CNPJ: 01.516.050/0001-99

RUA PREFEITO TIGRE MAIA - CENTRO - CEP: 37500182 - Fone: (35) 3622-1038 Email:

roberto.leite.rtdpj@gmail.com

Oficial - Roberto da Silva Leite



## CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Certifico que, revendo em Cartório, o Livro de Registro Civil de Pessoas Jurídicas B-24, nele consta sob o número de ordem 17.250, folhas 235, feito em 07 de novembro de 2005, o registro do teor seguinte: CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL E UNIDADE FRIGORÍFICA MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA estabelecida na Avenida Wagner Lemos Machado KM 02 s/n, bairro Açude, na cidade de Itajubá-MG, CEP 37504-326, inscrita no CNPJ sob o nº 17.863.143/0001-20, por seu representante legal Saulo Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade nº M-527.288 SSP/MG e do CPF nº 063.152.916-00, doravante denominado ARRENDANTE, e de outro lado, FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA, estabelecida na cidade de Itajubá-MG, à Avenida Wagner Lemos Machado, nº 1100, bairro Açude, CEP 37504-326, inscrita no CNPJ sob o nº 01.702.122/0001-92, por seu representante Emerson de Barros Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade M-3.833.106 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 664.160.786-00, ora denominado ARRENDATÁRIO; firmam o presente "Contrato de Arrendamento de Imóvel e Unidade Frigorífica" obedientes as cláusulas e condições ajustadas: CLAUSULA PRIMEIRA: A ARRENDANTE é proprietária do complexo industrial localizado neste município de Itajubá-MG, no bairro Açude KM 02 S/N, com 67.025 m2, contendo todos os setores e seções que formam um complexo que se destina à exploração do ramo frigorífico, tudo no estado em que se encontram. CLAUSULA SEGUNDA: Assim pelo presente instrumento particular e na melhor de direito o ARRENDANTE cede em arrendamento à ARRENDATÁRIO, o complexo industrial respeitando-se os termos ora entabulados. CLAUSULA TERCEIRA: O prazo de duração do presente contrato é de 01 (um) ano, iniciando-se em 01 de novembro de 2005, renovando-se automaticamente se as partes não se manifestarem em contrário com antecedência de 60 (sessenta) dias. CLAUSULA QUARTA. O valor do arrendamento é de R\$40.000,00 (Quarenta Mil Reais), a serem pagos mensalmente através de contra recibo. CLAUSULO QUINTA. Os pagamentos deverão ser realizados até o dia 10 (dez) do mês vincendo. A inobservância do prazo pactuado dará lugar a exigibilidade de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, mais juros de 1% ao mês, calculados pró rata tempore. CLAUSULA SEXTA. Será de responsabilidade do ARRENDATÁRIO além do pagamento do preço convencionado, todos os demais custos decorrentes da ocupação das dependências industriais citadas na Clausula Terceira, principalmente contas de fornecimento de energia elétrica, água, serviços de telefonia, impostos incidentes sobre suas operações, taxas de serviços, ainda que lançados em nome da ARRENDANTE, no período que demanda as transferências junto às concessionárias. CLAUSULA SETIMA. O ARRENDATÁRIO, exercerá a atividade frigorífica industrial em seu exclusivo nome e sob sua exclusiva responsabilidade, arcando, por isso, com encargos decorrentes dessa relação, seja tributário, previdenciário, comercial ou de qualquer outra natureza. CLAUSULA OITAVA. Os bens arrendados são entregues no estado em que se encontram sendo que os equipamentos deverão ser desenvolvidos, ao fim do contrato, com o aspecto físico integro e em perfeita funcionalidade, admitidos apenas e tão somente os desgastes decorrentes do uso normal e



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
Itajubá-MG

CNPJ: 01.516.050/0001-99

RUA PREFEITO TIGRE MAIA - CENTRO - CEP:37500182 - Fone: (35) 3622-1038 Email:

roberto.leite.rtdpj@gmail.com

Oficial - Roberto da Silva Leite



**CERTIDÃO - CONTINUAÇÃO**

adequado. CLAUSULA NONA. Durante o prazo de vigência desse contrato, os bens arrendados deverão ser mantidos em perfeitas condições de uso, conservação e funcionalidade, com manutenção periódica, sendo as despesas de responsabilidade do ARRENDATÁRIO. CLAUSULA DECIMA. Ficam sob inteira responsabilidade do ARRENDATÁRIO todos os riscos que os bens vierem a sofrer. CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA. Reserva-se à ARRENDANTE, o direito de proceder vistorias nas dependências e nos bens objetadas no presente contrato, sendo que nenhum equipamento poderá ficar decomposto, avariado, inutilizado ou sem condições de funcionalidade. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. Nenhum objeto que faz parte do presente contrato e seu anexo poderá ser removido do local onde se encontra, sem que haja expressa autorização da ARRENDANTE. Eventuais remoções para consertos serão comunicadas, indicando-se o local para onde se fará a remoção. CLAUSULA DECIMA TERCEIRA. A ARRENDATÁRIA não poderá introduzir nenhuma obra de alvenaria, nem modificar ou alterar as já existentes, bem assim não poderá alterar as disposições dos equipamentos instalados, sem prévio aviso e expresse consentimento da ARRENDANTE. CLAUSULA DECIMA QUARTA. O não pagamento de qualquer parcela devida em razão do presente contrato ou do descumprimento de qualquer obrigação contraída pelo ARRENDATÁRIO, constituirá justa causa para a rescisão do ora pactuado, podendo a ARRENDANTE optar entre exigir sem credito ou rescindir o contrato. CLAUSULA DECIMA QUINTA. O ARRENDATÁRIO poderá entrega a posse dos bens arrendados a qualquer época, desde que respeite o aviso-prévio de no mínimo 60 (sessenta) dias. Caso não proceda a comunicação do aviso-prévio, será devido o valor de 02 (dois) meses de aluguel, a título de multa. CLAUSULA DECIMA SEXTA. O ARRENDATÁRIO obriga-se a dar atendimento às exigências emanadas das autoridades competentes para o exercício de sua atividade, não configurando tais exigências causa de suspensão ou pedido de rescisão do contrato. CLAUSULA DECIMA SETIMA. No caso de venda do complexo industrial ora arrendado, fica assegurado ao ARRENDATÁRIO, o direito de preferencia, por preço, prazos e condições idênticas oferecidas a/por terceiros. CLAUSULA DECIMA OITAVA. Todos os ônus e/ou encargos resultantes da atividade industrial e comercial desenvolvida pelo ARRENDATÁRIO, nas dependências ora arrendadas serão de sua única e exclusiva responsabilidade, sejam aquelas de natureza fiscal, tributária, taxas, as decorrentes de relação de emprego, encargos previdenciários, e/ou fundiários, securitários, etc. CLAUSULA DÉCIMA NONA. Quando da entrega da posse de bens aqui objetadas, o ARRENDATÁRIO deverá diligenciar no sentido de proceder o encerramento das firmas que funcionam no local, sua e de terceiros subarrendatários, junto às Repartições e Órgãos competentes, e/ou transferidas para outro local, posto que, ainda que sem atividade, mas desde que sediada no local, serão devidos os alugueres, até a definitiva legalização da situação. CLAUSULA VIGÉSIMA. Todas as responsabilidades perante Órgãos Públicos e terceiros em geral, geradas em razão das atividades do ARRENDATÁRIO, e seus subarrendatários, por esta deverão ser atendidas. CLAUSULA VIGESIMA PRIMEIRA. Junto ao imóvel ora arrendado, fazem parte do



## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
Itajubá-MG

CNPJ: 01.516.050/0001-99

RUA PREFEITO TIGRE MAIA - CENTRO - CEP:37500182 - Fone: (35) 3622-1038 Email:

roberto.leite.rtdpj@gmail.com

Oficial - Roberto da Silva Leite

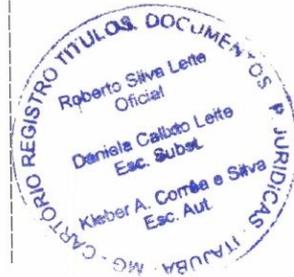


## CERTIDÃO - CONTINUAÇÃO

arrendamento contratado o Direito de uso da marca MAFITA nas embalagens dos produtos a serem fabricados pelo Arrendatário e publicidade relativo aos mesmos e o uso do serviço de inspeção federal SIF 1883. CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA. As partes, de comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Itajubá-MG, para conhecer e dirimir eventuais dúvidas resultantes do ora pactuado, com a renuncia expressa a qualquer outro, por privilegiado que seja ou possa vir a ser. E, por estarem justos e contratos assinam o presente documento em 03 (três) vias de igual teor e mesma forma na presença de duas testemunhas que também assinam. Itajubá-MG, 16 de setembro de 2005. (aa) ilegíveis (ARRENDANTE – MAFITA MATADOURO FRIGORIFICO ITAJUBÁ LTDA; ARRENDATÁRIO – FRIGORIFICO VALOR DO SAPUCAÍ LTDA). Nada mais consta. Eu, Roberto da Silva Leite, registrador, o mandei registrar, dou fé e assino.

Código	Ato	QTD	Emol(R\$)	TFJ(R\$)	REC(R\$)	ISS(R\$)	DESP(R\$)	TOTAL(R\$)
5803-2	Certidão Inteiro Teor	1	R\$ 19,49	R\$ 7,30	R\$ 1,17	R\$ 0,62	R\$ 0,00	R\$ 28,58

\*\*\* ESPAÇO ABAIXO EM BRANCO \*\*\*\*\* VERSO EM BRANCO \*\*\*



O referido é verdade e dou fé. Itajubá-MG, 28 de abril de 2021.  
Responsável por buscas, redação e remissões desta Certidão:

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá - MG SELO DE CONSULTA: EHB21327 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3497004015892584 Quantidade de atos praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Roberto Leite Teixeira - Substituto Emol: R\$ 20,66 - TFJ: 7,3000 - Valor final: R\$ 27,96 - ISS: 0,62 Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	
--	--

Roberto Leite Teixeira - Substituto

## 1º Termo Aditivo



CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
 RUA PREFEITO TIGRE MAIA, 18 - CENTRO - Itajubá - MG - CEP:37500-182  
 Tel:(35)3622-1038 - roberto.leite.rtdpj@gmail.com  
 Oficial - Roberto da Silva Leite  
 Certidão de Inteiro Teor do Registro: 17250 AV: 1 Data: 26/03/2007  
 Livro: B 24 Fls: 235 Protocolo: 27435



**MAFITA** Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda.

TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE  
 ARRENDAMENTO DE IMÓVEL E UNIDADE  
 FRIGORÍFICA

Por este instrumento particular de Aditivo Contratual, que entre si celebram:

**MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBA LTDA**, estabelecida na Praça Getúlio Vargas, no. 102, Sala 202, Centro, na cidade de Itajubá/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.863.143/0001-20, por seu representante legal Saulo Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade nº M-527.288 SSP/MG e do CPF nº 063.152.916-00, já denominada **ARRENDANTE**, e de outro lado,

**FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA**, atualmente estabelecida na cidade de Itajubá/MG, à Avenida Wagner Lemos Machado, nº 1100, bairro Açude, CEP 37504-326, inscrita no CNPJ sob o nº 01.702.122/0001-92, por seu representante legal Emerson de Barros Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade M-3.833.106 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 664.160.786-00, já denominada **ARRENDATÁRIA**, deliberaram e aprovaram a alteração do Contrato Primitivo, mediante as cláusulas e condições adiante ajustadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA.**

As partes celebraram, em 16/09/2005, o Contrato primitivo de Arrendamento de Imóvel e Unidade Frigorífica, registro no cartório de Títulos de Documentos sob o nº 17.250 Lv B24 Fls 234 onde ajustaram o arrendamento do complexo industrial localizado neste município de Itajubá-MG, no bairro Açude km 2 s/n, com 67.025 m2, de propriedade da **ARRENDANTE**, objetivando, a **ARRENDATÁRIA**, explorá-lo nas suas atividades inerentes ao ramo frigorífico, a partir de 01/11/2005.

**CLÁUSULA SEGUNDA.**

No contrato primitivo ficaram ajustadas todas as condições para o fiel cumprimento do arrendamento, com todos os direitos e obrigações inerentes à transação, e pelo presente instrumento aditivo, ajustam a alteração da "CLÁUSULA QUARTA" do Contrato primitivo, que se refere ao valor do arrendamento, passando a referida Cláusula a ter a seguinte redação:

**"CLÁUSULA QUARTA.**

O valor do arrendamento é de **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais), a serem pagos mensalmente através de contra recibo."

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

Esta certidão de inteiro teor continua nas folhas subsequentes, conforme total de laudas indicado logo abaixo.

Roberto Leite Teixeira - Substituto

\*\*\*\***VERSO EM BRANCO**\*\*\*\*\*



CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
 RUA PREFEITO TIGRE MAIA, 18 - CENTRO - Itajubá - MG - CEP:37500-182  
 Tel:(35)3622-1038 - roberto.leite.rtdpj@gmail.com  
 Oficial - Roberto da Silva Leite  
 Certidão de Inteiro Teor do Registro: 17250 AV: 1 Data: 26/03/2007  
 Livro: B 24 Fls: 0 Protocolo: 27435



2



Matadouro Frigorífico Itajubá Ltda.

**CLÁUSULA TERCEIRA.**

As partes declaram que, conforme determinou a CLÁUSULA TERCEIRA do Contrato Primitivo, não tendo ocorrido manifestação expressa das partes quanto à intenção de rescindir o arrendamento, ficou o mesmo prorrogado automaticamente, e mediante este Termo Aditivo, determinam que a prorrogação se dá por prazo indeterminado, reservando-se, porém, o direito de rescindi-lo a qualquer tempo, desde que mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**CLÁUSULA QUARTA.**

As alterações celebradas neste Termo Aditivo passam a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2007, para todos os fins legais.

**CLÁUSULA QUINTA.**

Após estas deliberações, encerraram o presente Termo Aditivo, declarando que ficam inalteradas as demais cláusulas do Contrato Primitivo, que deverão ser respeitadas e cumpridas integralmente.

**CLÁUSULA SEXTA.**

E, por estarem justos e contratados assinam o presente documento em 03 (três) vias de igual teor e mesma forma na presença de duas testemunhas que também assinam.

Itajubá - MG, 31 de dezembro de 2006.

ARRENDANTE

MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBA LTDA

ARRENDATÁRIA

FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA

## TESTEMUNHAS:

M. 29.20383

M. 944.184

Esta certidão de inteiro teor continua nas folhas subsequentes, conforme total de laudas indicado logo abaixo.

Roberto Leite Teixeira - Substituto

\*\*\*\*VERSO EM BRANCO\*\*\*\*\*



CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
 RUA PREFEITO TIGRE MAIA, 18 - CENTRO - Itajubá - MG - CEP:37500-182  
 Tel:(35)3622-1038 - roberto.leite.rtdpj@gmail.com  
 Oficial - Roberto da Silva Leite  
 Certidão de Inteiro Teor do Registro: 17250 AV: 1 Data: 26/03/2007  
 Livro: B 24 Fls: 0 Protocolo: 27435



**AVERBAÇÃO**  
 Título averbado sob n.º 01 no livro de  
 Registro de Títulos e Documentos, B  
 n.º 24 Fls. 234 em frente Registro n.º  
17.250.  
 Itajuba, 26 de março de 2007.  
 PA2: 27 435 REGISTRADOR

EMOL.: 115,92  
 FISC.: 64,23  
 TOTAL.: 180,15



Certifico estar registrado neste cartório o documento acima, digitalizado em seu inteiro teor.  
 Dou fé.  
 Itajubá, 28 de abril de 2021.

Roberto L. Teixeira  
 Roberto Leite Teixeira - Substituto

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
 CARTORIO DO ROBERTO LEITE - Itajubá, MG

SELO DE CONSULTA: EHB21328  
 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3703010441194149

Quantidade de atos praticados: 3  
 Ato(s) praticado(s) por: Roberto Leite Teixeira - Substituto  
 Emol: R\$ 22,46 - T.F.J: R\$ 7,66 -  
 Valor final: R\$ 30,12 - ISS: 0,68  
 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Emol: R\$ 21,19 Recompe: R\$ 1,27 TFJ: R\$ 7,66 Total: R\$ 30,12 - ISS: R\$ 0,68 - Códigos Recolhimento: 5801-6 (1), 5802-4 (2)

\*\*\*\*VERSO EM BRANCO\*\*\*\*\*

## 2º Termo Aditivo



CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
 RUA PREFEITO TIGRE MAIA, 18 - CENTRO - Itajubá - MG - CEP:37500-182  
 Tel:(35)3622-1038 - roberto.leite.rtdpj@gmail.com  
 Oficial - Roberto da Silva Leite  
 Certidão de Inteiro Teor do Registro: 20417 Data: 08/06/2010  
 Livro: B 26 Fls: 285 Protocolo: 32130



**FRIVASA FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA**  
 CNPJ 01.702.122/0001-92 Insc. Est. 324.386.933.0056

**TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO  
 DE IMÓVEL E UNIDADE FRIGORÍFICA**



Por este instrumento particular de Aditivo Contratual, que entre si celebram:

**MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA**, estabelecida na Praça Getúlio Vargas, nº 102, Sala 202, Centro, na cidade de Itajubá/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.863.143/0001-20, por seu representante legal Saulo Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade nº M-527.288 SSP/MG e do CPF nº 063.152.916-00, já denominada ARRENDANTE, e de outro lado,

**FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA**, atualmente estabelecida na cidade de Itajubá/MG, na Avenida Wagner Lemos Machado, nº 1100, bairro do Açude, CEP: 37504-326, inscrita no CNPJ sob o nº 01.702.122/0001-92, por seu representante legal Emerson de Barros Germiniani, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade M-3.833.106 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 664.160.786-00, já denominada ARRENDATÁRIA, deliberaram e aprovaram a alteração do Contrato Primitivo, mediante as cláusulas e condições adiante ajustadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:**

As partes celebraram, em 16/09/2005, o Contrato Primitivo de Arrendamento de Imóvel e Unidade Frigorífica, registro no cartório de Títulos de Documentos sob o nº 17.250 Lv B24 Fls 234 onde ajustaram o arrendamento do complexo industrial localizado neste município de Itajubá/MG, no bairro Açude, Km 2 s/n, com 67.025 m2, de propriedade da ARRENDANTE, objetivando, a ARRENDATÁRIA, explorá-lo nas suas atividade inerentes ao ramo frigorífico, a partir de 01/11/2005.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

No Contrato Primitivo ficaram ajustadas todas as condições para o fiel cumprimento do arrendamento, com todos os direitos e obrigações inerentes à transação, e, no instrumento aditivo, datado de 31/12/2006, as partes ajustaram a alteração da " CLÁUSULA QUARTA " do Contrato Primitivo, referente ao valor do arrendamento, bem como a prorrogação por prazo indeterminado do referido contrato

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

Pelo presente termo aditivo, ficou novamente ajustado o valor do arrendamento que passa a ser de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), passando a CLÁUSULA QUARTA do Contrato Primitivo a ter a seguinte redação:

EAJ

*[Handwritten signature]*

Av. Wagner Lemos Machado, 1.100 - Açude - CEP 37.504-326 - ITAJUBÁ/MG - Tel. (55) 3623-1777 - FAX (35) 3623-1779

Esta certidão de inteiro teor continua nas folhas subsequentes, conforme total de laudas indicado logo abaixo.

Roberto Leite Teixeira - Substituto

\*\*\*\*VERSO EM BRANCO\*\*\*\*\*



CARTORIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
 RUA PREFEITO TIGRE MAIA, 18 - CENTRO - Itajubá - MG - CEP:37500-182  
 Tel:(35)3622-1038 - roberto.leite.rtdpj@gmail.com  
 Oficial - Roberto da Silva Leite  
 Certidão de Inteiro Teor do Registro: 20417 Data: 08/06/2010  
 Livro: B 26 FIs: 0 Protocolo: 32130



**FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA**

CNPJ 01.702.122/0001-92

Insc. Est. 324.386.933.0056

**CLÁUSULA QUARTA:**

*O valor do arrendamento é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a serem pagos mensalmente através de contra recibo.*



**CLÁUSULA QUARTA:**

As partes declaram que estão cientes de que o Contrato Primitivo vigora por prazo indeterminado, ressalvando, no entanto, o direito de rescindi-lo a qualquer tempo, desde que mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**CLÁUSULA QUINTA:**

As alterações celebradas neste Termo Aditivo passam a vigorar a partir de 01 de abril de 2010, para todos os fins legais.

**CLÁUSULA SEXTA:**

Após estas deliberações, encerraram o presente Termo Aditivo, declarando que ficam inalteradas as demais cláusulas do Contrato Primitivo, que deverão ser respeitadas e cumpridas integralmente.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

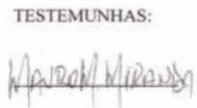
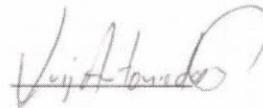
E, por estarem justos e contratados assinam o presente documento em 03 (três) vias de igual teor e mesma forma na presença de duas testemunhas que também assinam.

Itajubá/MG, 31 de março de 2010

  
 ARRENDANTE  
 MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA

  
 ARRENDATÁRIA  
 FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA

TESTEMUNHAS:

Av. Wagner Lemos Machado, 1.100 - Açude - CEP 37.504-326 - ITAJUBA/MG - Tel. (35) 3623-1777 - FAX (35) 3623-1779

Esta certidão de inteiro teor continua nas folhas subsequentes, conforme total de laudas indicado logo abaixo.

Roberto Leite Teixeira - Substituto

\*\*\*\*VERSO EM BRANCO\*\*\*\*\*



CARTÓRIO DO ROBERTO LEITE de Itajubá-MG  
 RUA PREFEITO TIGRE MAIA, 18 - CENTRO - Itajubá - MG - CEP:37500-182  
 Tel:(35)3622-1038 - roberto.leite.rtdpj@gmail.com  
 Oficial - Roberto da Silva Leite  
 Certidão de Inteiro Teor do Registro: 20417 Data: 08/06/2010  
 Livro: B 26 Fls: 0 Protocolo: 32130



REGISTRO sob número ..... 20.417 ..... no livro  
 (B) n° ..... 26 ..... fls ..... 255 ..... de Registro de  
 Títulos e Documentos  
 Itajubá ..... 08 ..... de 2010  
 PAZ 32-130 Oficial

Emol: ..... 663,90 .....  
 T.E. .... 208,75 .....  
 Total: ..... 872,65 .....

Certifico estar registrado neste cartório o documento acima, digitalizado em seu inteiro teor.  
 Dou fé.  
 Itajubá, 28 de abril de 2021.

*Roberto Teixeira*  
 Roberto Leite Teixeira - Substituto

Emol: R\$ 21,19 Recompe: R\$ 1,27 TFJ: R\$ 7,66 Total: R\$ 30,12 - ISS: R\$ 0,68 - Códigos Recolhimento: 5801-6 (1), 5802-4 (2)

\*\*\*\*VERSO EM BRANCO\*\*\*\*\*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
 CARTÓRIO DO ROBERTO LEITE - Itajubá, MG

SELO DE CONSULTA: EHB21331  
 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6123542550986576

Quantidade de atos praticados: 3  
 Ato(s) praticado(s) por: Roberto Leite Teixeira - Substituto  
 Emol: R\$ 22,46 - TFJ: R\$ 7,66 -  
 Valor final: R\$ 30,12 - ISS: 0,68

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



## 3º Termo Aditivo

R. T. D. R. I.

**TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE ARREDAMENTO DE IMÓVEL E UNIDADE  
FRIGORÍFICO**

Instrumento Particular de Aditivo Contratual, que entre si celebram:

**MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA**, estabelecida na Praça Getúlio Vargas, n.º 102, Sala 202, Centro, na cidade de Itajubá/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.863.143/0001-20, por seu representante legal **Saulo Germiniani**, brasileiro, casado, industrial, portador da Carteira de Identidade n.º M-527.288 SSP/MG e do CPF n.º 063.152.916-00, já denominada **ARRENDANTE**, e de outro lado;

**FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA**, estabelecida atualmente em Itajubá/MG, na Avenida Wagner Lemos Machado, n.º 1.100, bairro do Açude, CEP: 37.504-326, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.702.122/0001-92, por seu representante legal **Emerson de Barros Germiniani**, brasileiro, casado, industrial, portador da Carteira de Identidade M-3.833.106 SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 664.160.786-00, já denominada **ARRENDATÁRIA**, deliberaram e aprovaram a alteração do Contrato Primitivo, mediante as cláusulas e condições adiante ajustadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:**

As partes celebraram, em 16/09/2005, o Contrato Primitivo de Arrendamento de Imóvel e Unidade Frigorífica, registro no cartório de Títulos e Documentos sob o n.º 17.250, Lv B24, Fls. 234, e primeiro aditivo sob o n.º 20.417 Lv B26 Fls 285 de 08/06/2010, onde ajustaram o arrendamento do complexo industrial localizado no município de Itajubá/MG, no bairro Açude, KM 2, s/nº, com 67.025 m2, de propriedade da **ARRENDANTE**, objetivando, a **ARRENDATÁRIA**, explorá-lo nas suas atividades inerentes ao ramo frigorífico, a partir de 01/11/2005.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

Pelo presente termo aditivo, as partes acordam, considerando que a **ARRENDATÁRIA** esta promovendo ao longo da vigência do contrato de Arrendamento, melhorias no imóvel, com a remodelagem completa do parque industrial e com a realização de benfeitorias úteis e necessárias, que já consubstanciam investimentos no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a redução do valor do arrendamento, que passa a ser de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), com a condição de que as referidas melhorias e benfeitorias, ao final do contrato, sejam incorporadas ao imóvel, sem que a **ARRENDANTE** promova qualquer indenização à **ARRENDATÁRIA**. Com a referida alteração a cláusula quarta do Contrato Primitivo passa a ter a seguinte redação:

**CLÁUSULA QUARTA**

*O valor do arrendamento é de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a serem pagos mensalmente através de contra recibo.*

  
 Ronaldo Silva Dias Junior  
 Departamento Jurídico  
 FRIVASA

Pag. 1/2

Ronaldinho Leite  
R.T.D.P.

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

As partes declaram que estão cientes de que o Contrato Primitivo vigora por prazo indeterminado, ressalvando, no entanto, o direito de rescindi-lo a qualquer tempo, desde que mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

**CLÁUSULA QUARTA:**

As alterações celebradas neste Termo Aditivo passam a vigorar a partir de 01 de fevereiro de 2013, para todos os fins legais, ficando mantidas e ratificadas as demais cláusulas e condições do Contrato ora aditado em tudo aquilo que não conflitarem com o aqui estabelecido.

E por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente documento em 03 (três) vias de igual teor e mesma forma na presença de duas testemunhas que também assinam, para que produza efeitos de direito.

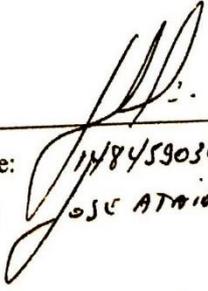
Itajubá/MG, 01 de fevereiro de 2013.

Tab. Siqueira →   
 \_\_\_\_\_  
 ARRENDANTE  
 MAFITA MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LTDA

Tab. Siqueira →   
 \_\_\_\_\_  
 ARRENDATÁRIA  
 FRIGORÍFICO VALE DO SAPUCAÍ LTDA

Testemunhas:

  
 \_\_\_\_\_  
 Nome:  
 CPF: 060.309.406-60

  
 \_\_\_\_\_  
 Nome: J/118459036-81  
 CPF: JOSE AZAIDE RUBIM

  
 Ronaldo de Bias Junior  
 Departamento Jurídico  
 -DIVASA

## Anexos III

## Guia de IPTU

		<b>Município de Itajubá</b>	Exercício <b>2021</b>
		<b>Relatório de Espelho do Cálculo</b>	Data de Impressão 30-04-2021
Código do Imóvel: <b>33138</b>		Inscrição : <b>01 005 00066 00110 00001</b>	Página <b>1</b>
<b>Informações sobre o Proprietário</b>			
Proprietário <b>1199 - MAFITA MATADOURO FRIGORIFICO ITAJUBA LTDA</b>		CPF <b>17.863.143/000</b>	
Endereço <b>AV - WAGNER LEMOS MACHADO, KM 02, ACUDE - ITAJUBA - MG - 37.504-326</b>			
<b>Localização do Imóvel</b>			
Logradouro <b>AV - WAGNER LEMOS MACHADO 1100</b>		CEP: <b>37.504-326</b>	
Bairro <b>ACUDE</b>		Complemento: <b>KM 2- MATADOURO</b>	
<b>Informações sobre o Terreno</b>			
Loteamento		Quadra:	
Fator Topográfico <b>1 - PLANO</b>		Lote:	
Área Terreno(m²) <b>61.325,00</b>		Fator Pedológico: <b>1 - FIRME</b>	
Área Terr. Isento (m²) <b>0,00</b>		Total de Unidades no Lote: <b>1</b>	
Fração Ideal(m²) <b>61.325,00</b>		Área Total Contruída no Lote(m²):	
<b>Informações sobre o Imóvel</b>		<b>Informações sobre a Edificação</b>	
Ocupação <b>4 - Construído</b>	Passeio <b>3 - Acabado</b>	Categoria: <b>7 - OUTROS</b>	Conservação: <b>1 - OTIMO</b>
Utilização <b>3 - Comercial</b>	Imposto <b>1 - Tributável</b>	Posição: <b>RECUADA</b>	Situação: <b>QUALQUE</b>
Patrimônio <b>2 - Particular</b>	Taxas <b>1 - Tributável</b>	Fachada: <b>QUALQUER</b>	Área Construída(m²): <b>20.401,27</b>
Muro <b>3 - Acabado</b>			Área Edícula(m²): <b>0,00</b>
<b>Taxas</b>			
Taxa de Conservação: <b>1 - Tributável</b>		Taxa de Iluminação: <b>1 - Tributável</b>	
Taxa de Coleta de Lixo: <b>1 - Tributável</b>		Taxa de Água e Esgoto: <b>1 - Tributável</b>	
Taxa de Limpeza: <b>1 - Tributável</b>		Taxa de Expediente: <b>1 - Tributável</b>	
<b>Testadas</b>			
Logradouro: <b>AV WAGNER LEMOS MACHADO</b>		Segmento: <b>1</b>	Lado: <b>D</b> Tamanho: <b>106,00</b>
<b>Características da Edificação</b>			
(IDADE - 16 - 20 ANOS)			
<b>Serviços Públicos</b>			
(TIPO COLETA - COMERCIO) (FREQ COLETA - TRES VEZES)			
<b>Valor Venal do Imóvel</b>			
R\$ <b>6.397.788,95</b> ( Seis Milhões, Trezentos e Noventa e Sete Mil, Setecentos e Oitenta e Oito Reais e Noventa e Cinco Cent)			
<b>Demonstração de Cálculo do ITU</b> Fórmula: <b>ITU = ValorTerreno * ( Aliquota / 100 ), sendo:</b>			
ValorTerreno = ( ÁreaTerreno X FatorEsquina X FatorTopografico X FatorPedologico X ValorMetroTerreno ) =			
= ( 61325,00 X 1,0000 X 1,0000 X 1,0000 X 37,02 ) =			
ITU = 953.505,63 X ( 0,00 / 100 ) = 0,00			
<b>Demonstração de Cálculo do IPU</b> Fórmula: <b>IPU = ValorVenalImovel * ( Aliquota / 100 ), sendo:</b>			
ValorEdificacao = ( FatorC X FatorST X ValorMetroConstr. X ( CAT / 100 ) X AreaConstrucao ) =			
= ( 0,7620 X 0,0000 X 350,21 X ( 0,0000 / 100,0000 ) X 20401,27 ) =			
= 5.444.283,32			
ValorVenalImovel = ( ValorTerreno + ValorEdificacao ) =			
= ( 953.505,63 + 5.444.283,32 ) = 6.397.788,95			
IPU = 6.397.788,95 X ( 0,50 / 100 ) = 31.988,94			
<b>Demonstração de Cálculo das TSU</b>			
Taxa de Limpeza = ( ValorMetroLinear X TamanhoTestadas ) = ( 0,00 X 0,00 ) = 0,00			
Taxa de Conserv. = ( ValorMetroLinear X TamanhoTestadas ) = ( 0,00 X 0,00 ) = 0,00			
Taxa de Iluminac. = ( ValorMetroLinear X TamanhoTestadas ) = ( 0,00 X 0,00 ) = 0,00			
Taxa de Coleta = 355,03			
<b>Totalização</b>			
Total = ( IPTU+TSU+Expediente+Multas ) = ( 31.988,94 + 355,03 + 7,32 + 0,00 ) = #####			



Anexos IV

Relatório Fotográfico

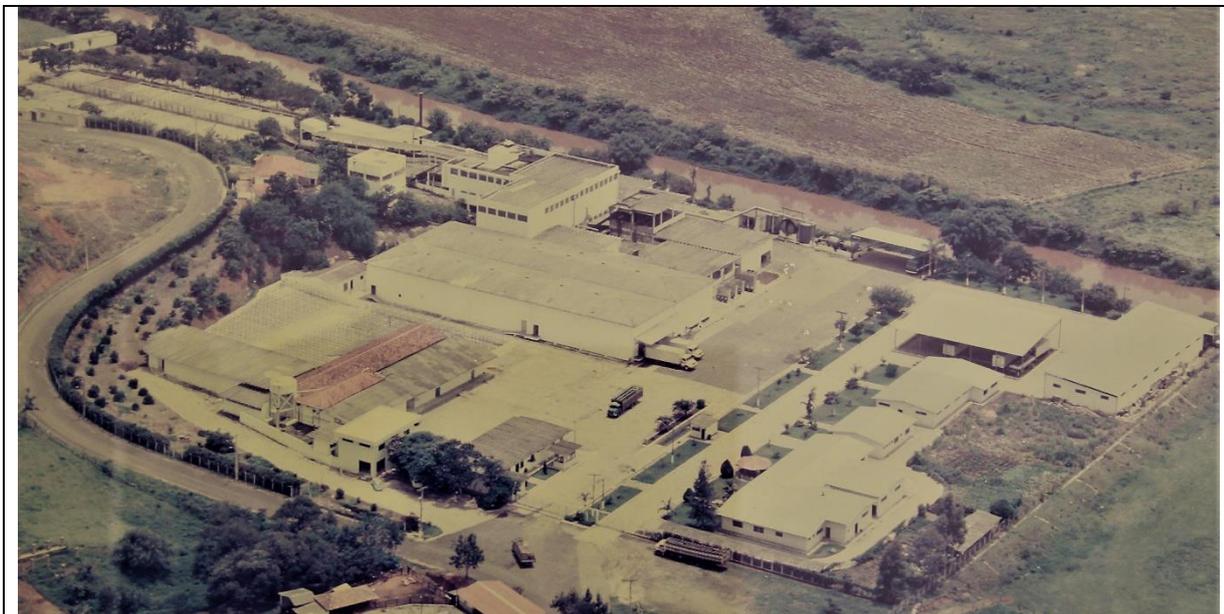


Imagem retratando a planta do frigorífico Mafita



Imagem retratando a planta do frigorífico Mafita em outra perspectiva



Portaria Principal - Frivasa



Outra vista da portaria principal - Frivasa



Neste registro, podemos ver o portão de entrada de veículos, o estacionamento de visitantes e a casa do pecuarista.



Estacionamento da Diretoria e escritório de contabilidade e R.H



Depósito de Embalagens, almoxarifado e lavanderia



Equipamentos da lavanderia

OBS: LAVANDERIA: área de lavagem e secagem de roupas / sala de entrega de roupas e vestiários masculino/feminino.



Vista externa da lavanderia e a passarela de pedestres



Saida de Ossos



Caixa D'água para o Processo Produtivo



Fundos e Lateral do Galpão Principal – Estocagem e Túnel



Vista externa do prédio onde funciona a contabilidade e o setor Jurídico



Vista externa da edificação onde funciona a Adm. Financeira e Diretoria // construção da área de descanso



Balança de caminhões



Fachada frontal do Galpão Principal



Vista externa da Sala Halal



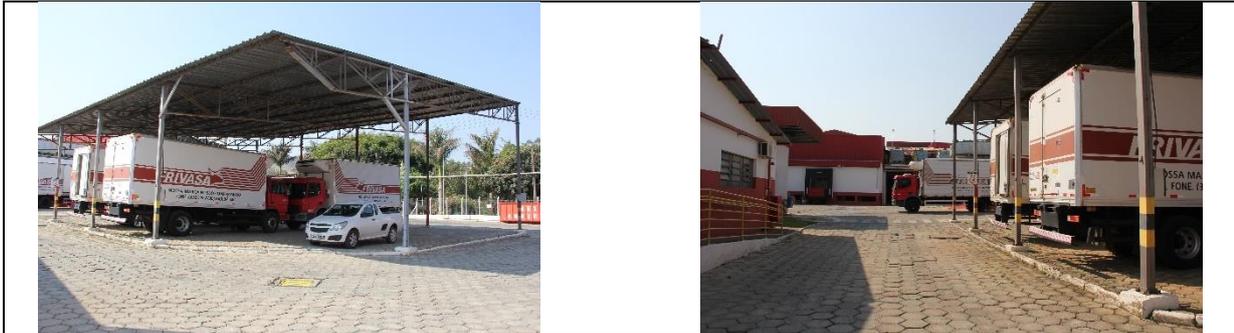
Almoarifado



Transporte, Tecnologia da Informação (T.I) Compliance trabalhista, Manutenção, Inovação e Compras.



Manutenção e Garagem para empilhadeira



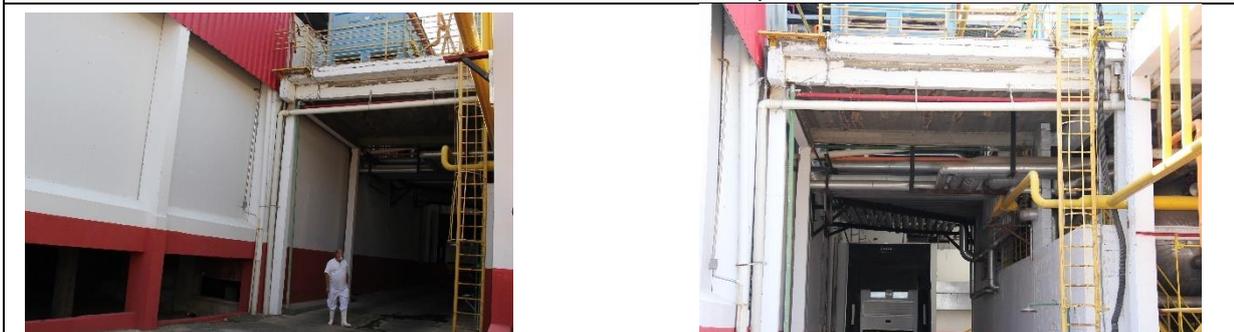
Garagem de caminhões



Vista Frontal da Casa de Máquinas



Vista Frontal da Casa de Máquinas



Casa de Maquinas – frente Frivasa – Fundos Mafita



Vista da garagem II e sala de geradores a diesel



Reservatório de Água



Prédio da área de abate



Rampa de acesso do curral à área de abate



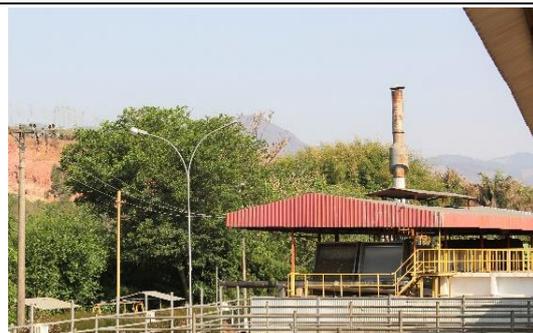
Tratamento de Pele e Triparia



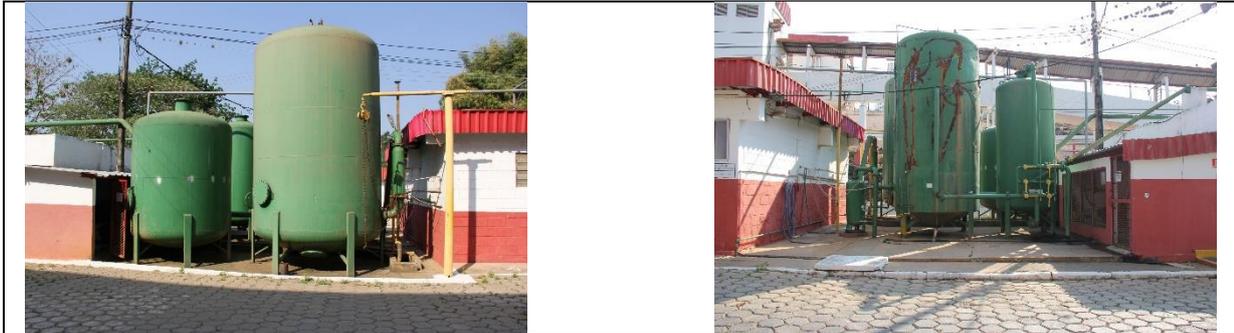
Sala do Meio Ambiente e Casa de Química



Galpão da Caldeira 01 (Aalborg) // Armazenamento de lenha // Prop. Mafita



Caldeira Aalborg e Chaminé



Estação para tratamento de água (prop. Mafita)



FLOTADOR  
ESTÁGIO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES  
FLOTATOR  
EFFLUENT TREATMENT STATION

Flotador – Tanque de Equalização



Flotador – Estação de Tratamento de Efluentes



PENEIRAS ESTÁTICAS  
ESTÁGIO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES  
STATIC STRAINERS  
EFFLUENT TREATMENT STATION

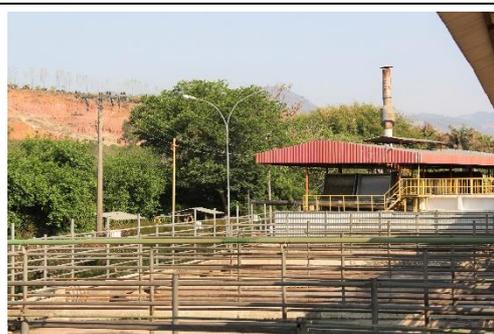
Peneiras Estáticas – Estação de tratamento de Efluentes



Tanque de equalização – Estação de Tratamento de efluentes



Passarela de acesso – acima dos Currais



Vista Frontal da Passarela - Currais



Vista dos currais – Direita e esquerda



Curral de Observação



Vista do Abatedouro Sanitário e Crematório



Abatedouro Sanitário e Crematório



Pátio e Depósito de Reciclado



Depósito de Reciclado



Vista Frontal da portaria II



Lavador de Caminhão Boiadeiro



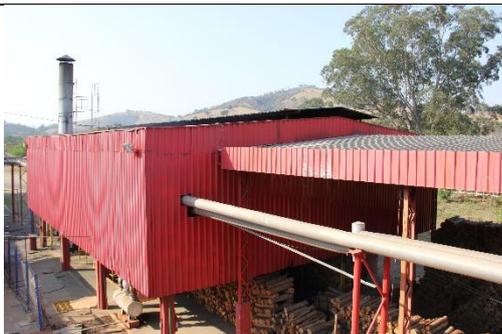
Equalizador (desativado)



Equalizador (desativado)



Complexo de Caldeiras



Complexo de Caldeiras



Depósito de lenha



Divisa de terreno entre graxaria e caldeira

## Anexos V

## Quesitos

1. *Queira o Ilmo. Perito identificar os limites do imóvel locado e as benfeitorias e acessões nele existentes.*
2. *Queira o Sr Perito identificar, em mapa, imagem, ou quaisquer outros meios possíveis, as acessões e benfeitorias preexistentes a 07 de novembro de 2.005 (início da locação).*
3. *Queira o Sr Perito identificar quais bens incorporados ao imóvel após a locação, pela parte locatária, são suscetíveis de retirada sem danos ao imóvel, em caso de desfazimento da locação, considerando que os demais já integram o imóvel, como previsto no 3º aditivo da locação.*

Resposta:

Nenhum dos imóveis são suscetíveis de retirada sem que haja prejuízo ou destruição da estrutura, uma vez que o método construtivo (concreto / Alvenaria / Estruturas metálicas) não possibilitam tais modificações. Salvo melhor juízo, as benfeitorias são abrangidas pela cláusula segunda do terceiro termo aditivo.

4. *Queira o Sr Perito avaliar o imóvel, incluindo-se terreno e acessões construtivas nele edificadas e excluindo-se máquinas, móveis e utensílios industriais e outros bens suscetíveis de retirada sem danos ao imóvel, em caso de desfazimento da locação.*

Resposta:

Favor verificar pagina 80, “VALOR TOTAL DO IMÓVEL”

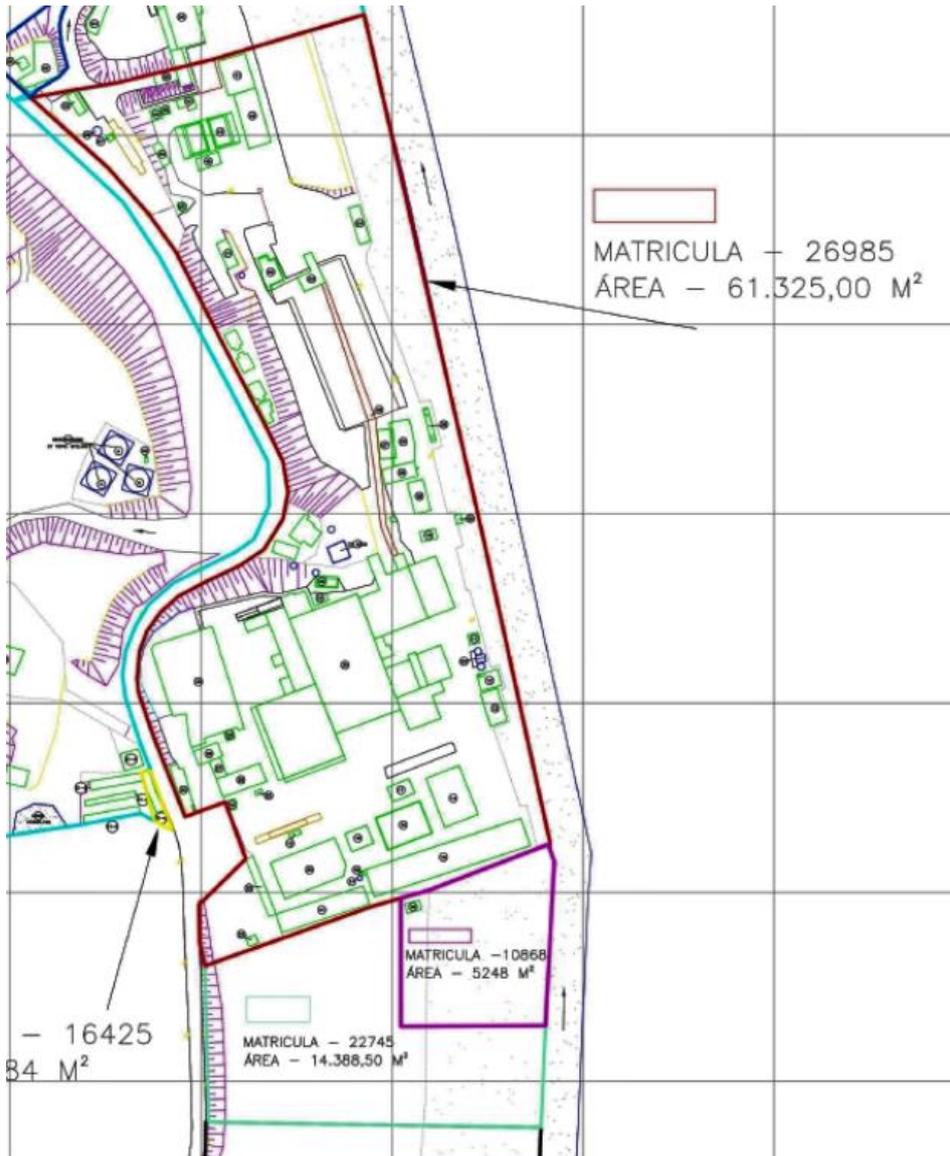
## Anexos VI

## Resposta Quesitos

*“Queira o Ilmo. Perito identificar os limites do imóvel locado... e as benfeitorias e acessões nele existentes”.*

## Resposta Quesito 01

- Os limites e confrontações do imóvel estão descritos no memorial descritivo das matrículas 10.868, 22.745 e 26.985, e mapas ilustrativos anexo.



Mapa contemplando as matricula 10.868; 22.745 e 26.985  
Matricula 10.868

R-38/Mat-10.868- COMPRA E VENDA:- Por Escritura Pública lavrada em Sao Jose do Alegre, Comarca de Pedralva, no Livro 73, fls. 18, aos 25/10/1994, prenotada sob o nº 59.284, fls. 202vº, Lº 1-"B", em 22/12/94, JOÃO BAPTISTA BRITO, brasileiro, casado, comerciante, portador da Ident. nº 848.291-IFP/RJ e do CPF 025.394.206-30 e





Matricula 26.985

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001

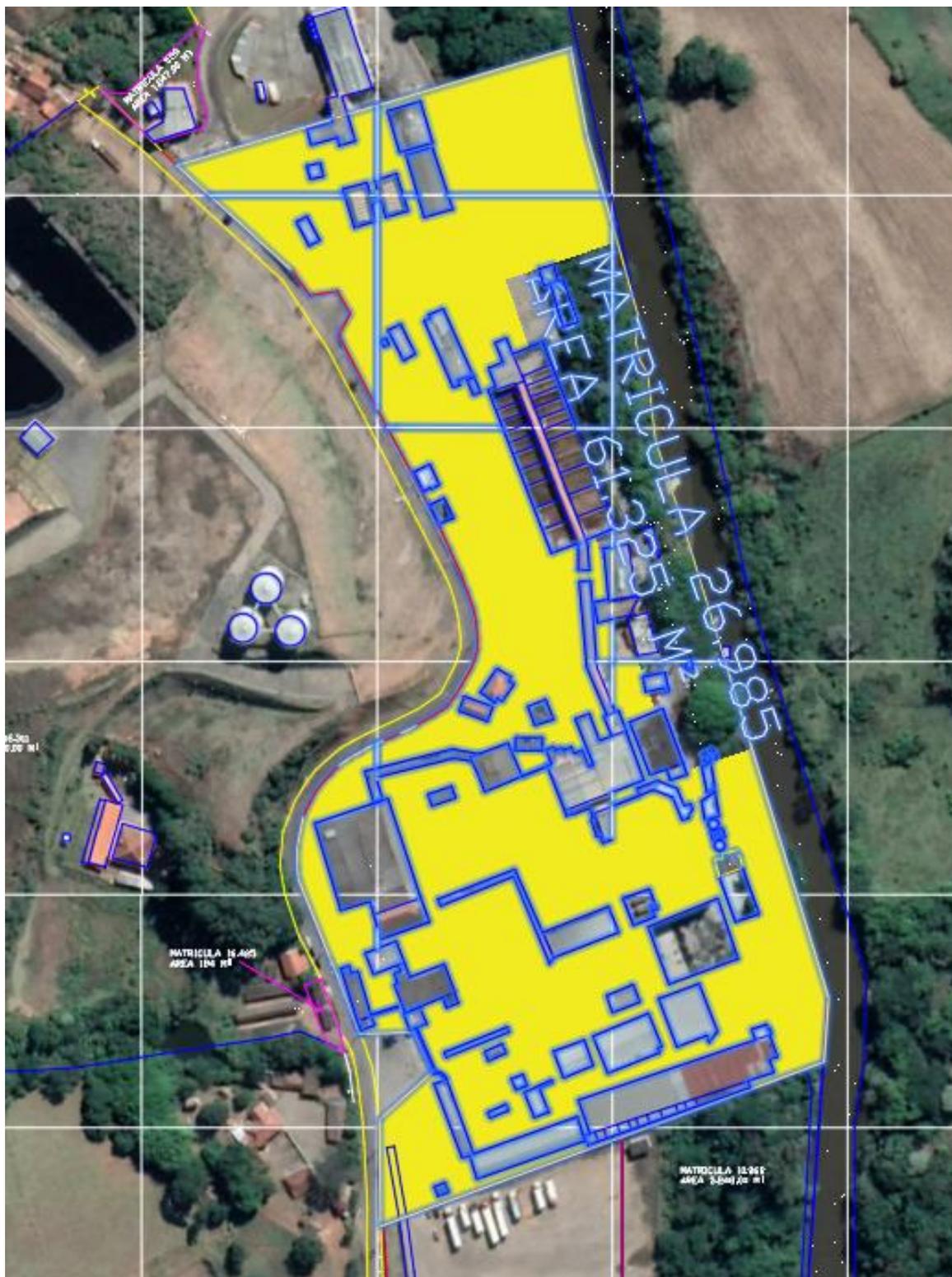
MATRÍCULA N.º 26.985-PROT.65.556(avert.mat.)-24/09/97.

Denominação do Imóvel: Bairro Açude.//

IMÓVEL: Uma área de terras com 61.325,00m<sup>2</sup>, situada / no Bairro Açude, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações:- "Inicia-se no marco 1, junto à divisa de sua propriedade e propriedade do Sr. José Carlos Ribeiro e Estrada Municipal do Açude; do marco 1, segue o alinhamento com rumo verdadeiro de 73º30'NE, até atingir a margem esquerda do rio Sapucaí, a uma distância de aproximadamente 185,00 metros, confrontando com o Sr. José Carlos Ribeiro e encontrando o marco 2; do marco 2, deflete à esquerda, segue a jusante o rio Sapucaí, a uma distância de aproximadamente 385,00 metros, confrontando com a margem esquerda do rio Sapucaí e encontrando o marco 3; do marco 3, deflete à esquerda, segue a uma distância de aproximadamente 120,00 metros, confrontando com Espólio de Ana Maria de Siqueira Ribeiro e encontrando o marco 4; do marco 4, deflete à esquerda, segue pela Estrada Municipal do Açude, sentido Zona rural - Bairro Açude, a uma distância de aproximadamente 440,00 metros, confrontando com a Estrada Municipal do Açude, e encontrando o marco 1; de onde teve início e finda esta descrição"; e respectivas instalações, benfeitorias, pertences, compostas de área industrial e auxiliar, com as seguintes especificações: Portaria com a área de 8,74m<sup>2</sup>; balança com a área de 43,54m<sup>2</sup>; administração com a área de 435,94m<sup>2</sup>; tanque para filtragem de salga com a área de 66,70m<sup>2</sup>; caixa d'água elevada com a área de 174,00m<sup>2</sup>; industrialização de charque com a área de 997,95m<sup>2</sup>; área de varais para charque com a área de 1.849,10m<sup>2</sup>; estocagem de charque com a área de 247,50 m<sup>2</sup>; expedição de charque com a área de 302,50m<sup>2</sup>; sanitários com a área de 88,33 m<sup>2</sup>; câmaras frigoríficas com a área de 1.991,44m<sup>2</sup>; casa de máquinas com a área de 224,00m<sup>2</sup>; área para caldeira (1) com a área de 110,80m<sup>2</sup>; graxaria com a área de 591,30m<sup>2</sup>; matança com a área de 1.413,60m<sup>2</sup>; salga / de couros com a área de 343,10m<sup>2</sup>; brete de suínos com a área de 64,00m<sup>2</sup>; pocilgas com a área de 923,15m<sup>2</sup>; rampa para bovinos com a área de 160,00m<sup>2</sup>; currais com a área de 2.550,00m<sup>2</sup>; residências com a área de 476,77 m<sup>2</sup>; área para caldeira (2) com a área de 110,50m<sup>2</sup>; caixa d'água superficial com a área de 128,00m<sup>2</sup>; estação de tratamento d'água com a área de 74,80m<sup>2</sup>; depósito de sebo com a área de 70,00m<sup>2</sup>; tanque com a área de //

...continua no verso...

116,50m<sup>2</sup>; estacionamento coberto com a área de 701,20m<sup>2</sup>, lavagem de caminhões com a área de 60,00m<sup>2</sup>; oficina de manutenção com a área de 552,00m<sup>2</sup>; vestiário/lavanderia, com a área de 315,16m<sup>2</sup>; local para inspeção federal com a área de 124,95m<sup>2</sup>; cozinha/refeitório com a área de // 576,22m<sup>2</sup>; fechando uma área construída industrial de ... 12.513,48 metros quadrados e uma área construída auxiliar e demais de 3.441,11 metros quadrados; e total geral de área construída de 15.954,59 (quinze mil, novecentos e cinquenta e quatro virgula cinquenta e nove) metros // quadrados; área de terreno rural devidamente inscrita no MIRAD (extinto INCRA) sob o nº 446.122.005.070. ORIGENS: R-1, às fls. 38vº, do Livro 2-A, em seguimento à matrícula 78, em data de 21/01/1976; R-1, às fls. 139, do Livro 2-AC, em seguimento à matrícula 1.166, em data de 07/07/1976; os itens 1º e 2º do R-2, às fls. 001vº do Livro 2, e AV-3 em seguimento à matrícula 9.581. PROPRIETÁRIO: - MATADOURO FRIGORÍFICO ITAJUBÁ LIMITADA, estabelecida nesta cidade, à Av. Wagner Lemos Machado, Km.02, S/nº, Bairro do Açude, com Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 312.027, em 01.11.73, NIRC nº 312.005.1511, devidamente inscrita no CGC sob o nº 17.863.143/0001-20, Inscrição Estadual sob o nº 324.134.948.0086 e SIF sob o nº 1883, representada por seu sócio proprietário majoritário no cargo de Gerente Geral SAULO GERMINIANI, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, a Rua Mário // Braz, nº 05, Bairro BPS, portador do CPF nº 063.152.916-00 e do RG nº M-527.288-SSP/MG. VALOR:- R\$7.052.086,00. TÍTULO:- Escritura Pública de Unificação de imóvel rural lavrada em Pouso Alegre, aos 12.09.1997, no Livro de Notas nº 168, fls. 074, devidamente assinada pela Tabelião: Maise Moreira Miranda Swerts. Dou fé. Itajubá, 30/09/97. A Oficial: R. Moreira



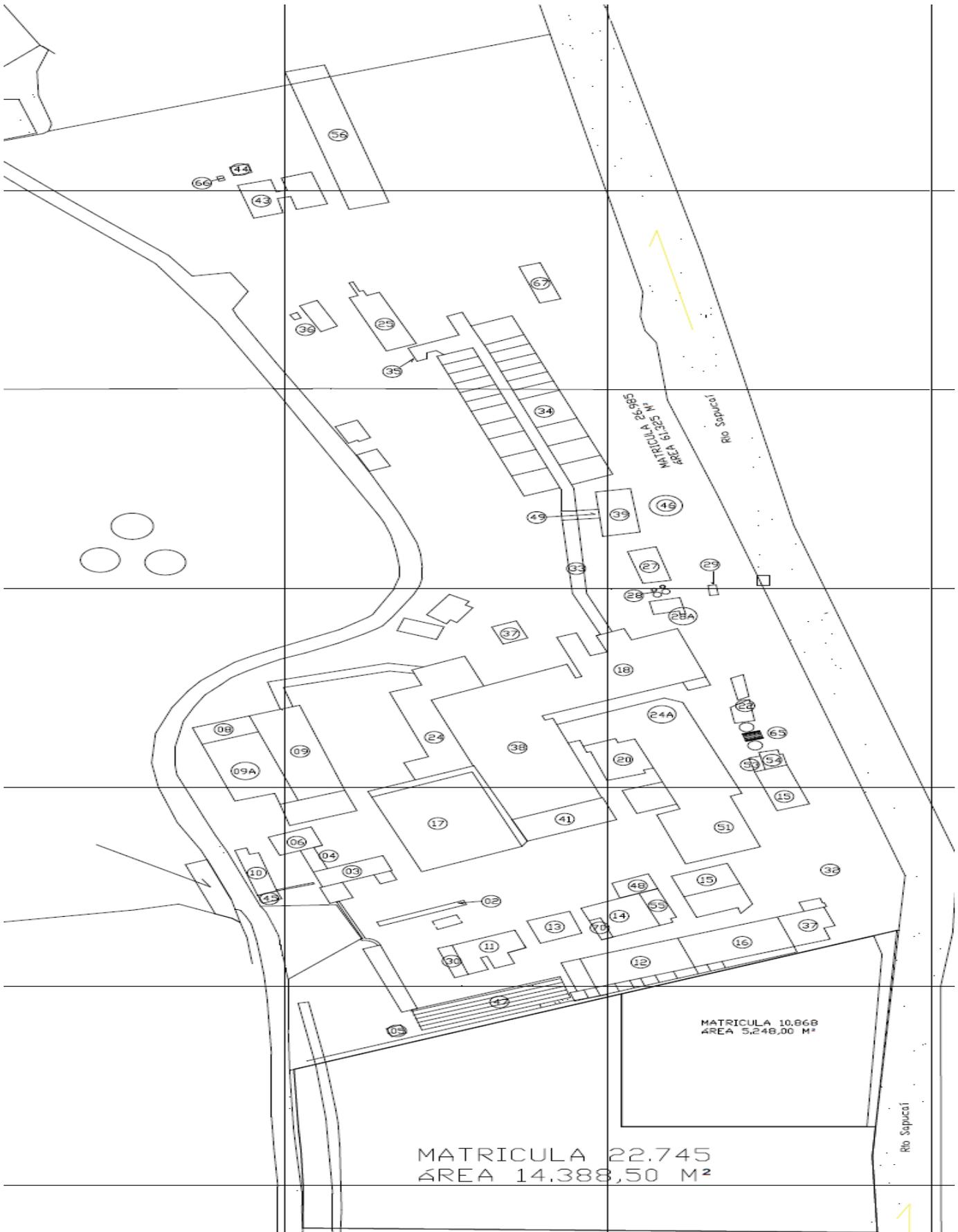
Planta de localização da matrícula 26.985

...e as benfeitorias e acessões nele existentes”.

- Segue abaixo, relação de todas as benfeitorias existentes nas matrículas 10.868, 22.745 e 26.985 até esta data. Maiores detalhes, consultar o anexo IV deste laudo.

<b>Número de Ref. Mapa</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES DENTRO DAS MATRÍCULAS 10.868 – 22.745 – 26.985</b>
1	PORTARIA 1
2	BALANÇA RODOVIÁRIA E SISTEMA DE CONTROLE (INDÚSTRIA)
3	ADMINISTRAÇÃO
3A	SALA DE CONTROLE DE ENTRADA DE PESSOAL
4	ESTACIONAMENTO ADMINISTRAÇÃO
5	CABINE DE MEDIÇÃO E SUBESTAÇÃO
6	CONTABILIDADE (PARTE SUPERIOR)
7	CAIXA D'ÁGUA ELEVADA
8	LAVANDERIA
9	VESTIÁRIOS MASCULINO, FEMININO E ÁREA DE LAZER
9A	DEPÓSITO DE EMBALAGENS
10	ESTACIONAMENTO EXTERNO
11	COZINHA E REFEITÓRIO
12	ALMOXARIFADO CENTRAL
13	INSPEÇÃO FEDERAL
14	VESTIÁRIO MASCULINO /FEMININO
14 A	ÁREA DE LAZER
15	ÁREA DISPONÍVEL
16	OFICINA DE MANUTENÇÃO
17	TÚNEL DE CONGELAMENTO AUTOMÁTICO E ESTOCAGEM
18	ÁREA MATANÇA
19	PORTARIA 2
20	SALA DE MÁQUINAS
20 A	SUBESTAÇÃO ELÉTRICA
21	GRAXARIA
22	DEPÓSITO DE CASCO E CHIFRE
23	DEPÓSITO DE SEBO
24	DESOSSA E ANEXOS
24 A	PORCIONADOS E TEMPERADOS
25	MATADOURO SANITÁRIO NECROPSIA E FORNO CREMATÓRIO
26	CALDEIRA
27	CAIXA D'ÁGUA CAP. 400 M <sup>3</sup>
28	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA

28 A	CASA DE QUÍMICA
29	BOMBA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA
30	FATURAMENTO COMERCIAL
31	CAIXA D'ÁGUA ELEVADA CAPAC. 150M <sup>3</sup> + 90M <sup>3</sup> = 240M <sup>3</sup>
32	PÁTIO DE MANOBRAS
33	RAMPA PARA BOVINOS
34	CURRAIS
35	BRETE, CURRAL DE OBSERVAÇÃO E CURRAL DE RETORNO
36	LAVADOR DE CAMINHÕES BOIADEIRO
37	LAVADOR DE CARROS E CAMINHÕES
38	CÂMARAS DE RESFRIAMENTO
39	TANQUE EQUALIZADO DO SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFLUENTES
40	PENEIRAS ESTÁTICAS
41	TENDAL
42	CAIXA DE AREIA E POÇOS DE SUÇÃO E RECALQUE
43	REATOR UASB
44	SECAGEM DE LODO
45	PONTO DE ÔNIBUS
46	TANQUE DE DECANTAÇÃO DA LINHA VERMELHA
47	ESTACIONAMENTO DE BICICLETAS
48	BOMBA DE COMBUSTÍVEL
49	CAIXA D'ÁGUA HIPERCLORADA P/ SERINGA E CURRAIS CAP. 20 M <sup>3</sup>
50	COAGULADOR DE SANGUE
51	EXPEDIÇÃO DE CAMARAS FRIAS
52	SALA DE DESCANSO PARA MOTORISTAS
53	TRANSFORMADORES
54	SALA DOS GERADORES
55	CONTROLE DE QUALIDADE
56	SALA DA CALDEIRA A LENHA AALBORG
57	VESTIÁRIO E REFEITÓRIO DA GRAXARIA
58	SUBESTAÇÃO DA GRAXARIA
59	SALA DE MEDIÇÃO ELÉTRICA
60	RESERVATÓRIO DE ÁGUA
61	CASA DE CONTROLE DE BALANÇA
62	BALANÇA RODOVIÁRIA
63	LAVADOR DE CAMINHÃO DE RESÍDUOS
64	EMBALAGENS, INSUMOS E PRODUTOS QUÍMICOS
65	CAIXAS D'ÁGUA
66	ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
67	DEPÓSITO DE RESÍDUOS
68	DEPÓSITO DE LENHAS
69	CASA DE PRODUÇÃO DE BLOCOS P/ CONSTRUÇÃO
70	SEGURANÇA DO TRABALHO



Mapa de Situação

*“Queira o Sr Perito identificar, em mapa, imagem, ou quaisquer outros meios possíveis, as acessões e benfeitorias preexistentes a 07 de novembro de 2.005 (início da locação)”.*

### *Resposta Quesito 02*

De acordo com o registrado da matrícula 26.985, datado em 24/09/1997, havia um total de 15.954,59 m<sup>2</sup> de construção. Hoje a planta do frigorífico possui 20.401,27 m<sup>2</sup>.

Benfeitorias existentes à época :

PORTARIA PRINCIPAL: 8,74 m<sup>2</sup>

BALANÇA RODOVIÁRIO: 43,54 m<sup>2</sup>

COZINHA REFEITORIO: 576,22 m<sup>2</sup>

INSPEÇÃO FEDERAL – SIF: 124,95 m<sup>2</sup>

OFICINA DE MANUTENÇÃO: 552,00 m<sup>2</sup>

COMPLEXO GRAXARIA: 661,30 m<sup>2</sup>

LAVADOR DE CAMINHAO: 60,00 m<sup>2</sup>

CURRAL : 2550,00 m<sup>2</sup>

SALA DA CALDEIRA: 221,30m<sup>2</sup>

SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFLUENTE - TANQUE DE EQUALIZAÇÃO: 116,50 m<sup>2</sup>

CAIXA D'ÁGUA: 302,00 m<sup>2</sup>

ESTAÇÃO DE TRAT. DE ÁGUA: 74,80m<sup>2</sup>

ÁREA DE MATANÇA: 1413,60m<sup>2</sup>

DEPARTAMENTO PESSOAL / CONTABILIDADE: 435,94m<sup>2</sup>

TANQUE DE FILTRAGEM PARA SALGA: 66,70m<sup>2</sup>

INDUSTRIALIZAÇÃO DE CHARQUE: 1849,10m<sup>2</sup>

ESTOCAGEM DE CHARQUE; 247,50m<sup>2</sup>

EXPEDIÇÃO DE CHARQUE: 302,50m<sup>2</sup>

SANITÁRIOS; 83,33m<sup>2</sup>

CÂMARAS FRIGORIFICAS: 1991,44m<sup>2</sup>

CASA DE MAQUINAS: 224,00m<sup>2</sup>

SALGA DE COUROS: 343,10m<sup>2</sup>

BRETE DE SUINOS: 64,00m<sup>2</sup>

POSSILGAS: 923,15m<sup>2</sup>

RAMPA PARA BOVINOS: 160,00m<sup>2</sup>

RESIDENCIAS: 476,77m<sup>2</sup>

ESTACIONAMENTO COBERTO; 701,20m<sup>2</sup>

VESTIARIO / LAVANDEIRIA: 315,16m<sup>2</sup>

...teve início e finda esta descrição"; e respectivas instalações, benfeitorias, pertences, compostas de área industrial e auxiliar, com as seguintes especificações: Portaria com a área de 8,74m<sup>2</sup>; balança com a área de 43,54m<sup>2</sup>; administração com a área de 435,94m<sup>2</sup>; tanque para filtragem de salga com a área de 66,70m<sup>2</sup>; caixa / d'água elevada com a área de 174,00m<sup>2</sup>; industrialização de charque com a área de 997,95m<sup>2</sup>; área de varais para charque com a área de 1.849,10m<sup>2</sup>; estocagem de // charque com a área de 247,50 m<sup>2</sup>; expedição de charque com a área de 302,50m<sup>2</sup>; sanitários com a área de 88,33 m<sup>2</sup>; câmaras frigoríficas com a área de 1.991,44m<sup>2</sup>; casa de máquinas com a área de 224,00m<sup>2</sup>; área para caldeira (1) com a área de 110,80m<sup>2</sup>; graxaria com a área de 591,30m<sup>2</sup>; matança com a área de 1.413,60m<sup>2</sup>; salga / de couros com a área de 343,10m<sup>2</sup>; brete de suínos com a área de 64,00m<sup>2</sup>; pocilgas com a área de 923,15m<sup>2</sup>; rampa para bovinos com a área de 160,00m<sup>2</sup>; currais com a área de 2.550,00m<sup>2</sup>; residências com a área de 476,77 m<sup>2</sup>; área para caldeira (2) com a área de 110,50m<sup>2</sup>; caixa d'água superficial com a área de 128,00m<sup>2</sup>; estação de tratamento d'água com a área de 74,80m<sup>2</sup>; depósito / de sebo com a área de 70,00m<sup>2</sup>; tanque com a área de //

...continua no verso...

de sebo com a área de 70,00m<sup>2</sup>; tanque com a área de //  
...continua no verso...

116,50m<sup>2</sup>; estacionamento coberto com a área de 701,20m<sup>2</sup>, lavagem de caminhões com a área de 60,00m<sup>2</sup>; oficina de manutenção com a área de 552,00m<sup>2</sup>; vestiário/lavanderia, com a área de 315,16m<sup>2</sup>; local para inspeção federal com a área de 124,95m<sup>2</sup>; cozinha/refeitório com a área de // 576,22m<sup>2</sup>; fechando uma área construída industrial de ... 12.513,48 metros quadrados e uma área construída auxiliar e demais de 3.441,11 metros quadrados; **e total geral' de área construída de 15.954,59** (quinze mil, novecentos e cinquenta e quatro virgula cinquenta e nove) metros // quadrados; área de terreno rural devidamente inscrita no MIRAD (extinto INCRA) sob o nº 446.122.005.070. ORIGENS:

<b>Informações sobre o Proprietário</b>			
Proprietário	1199 - MAFITA MATADOURO FRIGORIFICO ITAJUBA LTDA	CPF	17.863.143/000
Endereço	AV - WAGNER LEMOS MACHADO, KM 02 ACUDE - ITAJUBA - MG - 37.504-326		
<b>Localização do Imóvel</b>			
Logradouro	AV - WAGNER LEMOS MACHADO 1100	CEP	37.504-326
Bairro	ACUDE	Complemento	KM 2- MATADOURO
<b>Informações sobre o Terreno</b>			
Loteamento	Quadra:	Lote:	
Fator Topográfico: 1 - PLANO		Fator Pedológico: 1 - FIRME	
Área Terreno(m <sup>2</sup> )	61.325.00	Total de Unidades no Lote:	1
Área Terr. Isento (m <sup>2</sup> )	0.00	Área Total Construída no Lote(m <sup>2</sup> ):	
Fração Ideal(m <sup>2</sup> )	61.325.00		
<b>Informações sobre o Imóvel</b>		<b>Informações sobre a Edificação</b>	
Ocupação: 4 - Construído	Passeio: 3 - Acabado	Categoria: 7 - OUTROS	Conservação: 1 - OTIMO
Utilização: 3 - Comercial	Imposto: 1 - Tributável	Posição: RECUADA	Situação: QUALQUER
Patrimônio: 2 - Particular	Taxas: 1 - Tributável	Fachada: QUALQUER	Área Construída(m <sup>2</sup> ): 20.401,27
Muro: 3 - Acabado			Área Edícula(m <sup>2</sup> ): 0.00
<b>Taxas</b>			



Imagem google Earth Pro – Outubro 2005

*“Queira o Sr Perito identificar quais bens incorporados ao imóvel após a locação, pela parte locatária, são suscetíveis de retirada sem danos ao imóvel, em caso de desfazimento da locação, considerando que os demais já integram o imóvel, como previsto no 3º aditivo da locação.”*

### *Resposta Quesito 03*

Nenhum; trata-se de bens imóveis. Bens imóveis não são suscetíveis de retirada sem que haja prejuízo, perda ou dano da estrutura, uma vez que os métodos construtivos (concreto / Alvenaria / Estruturas metálicas) não possibilitam tais modificações. Salvo melhor juízo, as benfeitorias são abrangidas pela cláusula segunda do terceiro termo aditivo.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA:**

Pelo presente termo aditivo, as partes acordam, considerando que a **ARRENDATÁRIA** esta promovendo ao longo da vigência do contrato de Arrendamento, melhorias no imóvel, com a remodelagem completa do parque industrial e com a realização de benfeitorias úteis e necessárias, que já consubstanciam investimentos no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a redução do valor do arrendamento, que passa a ser de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), com a condição de que as referidas melhorias e benfeitorias, ao final do contrato, sejam incorporadas ao imóvel, sem que a **ARRENDANTE** promova qualquer indenização à **ARRENDATÁRIA**. Com a referida alteração a cláusula quarta do Contrato Primitivo passa a ter a seguinte redação:

#### ***CLÁUSULA QUARTA***

*O valor do arrendamento é de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a serem pagos mensalmente através de contra recibo.*

Ronaldo Silva Dias Junior  
Departamento Jurídico  
FRIVASA

*Queira o Sr Perito avaliar o imóvel, incluindo-se terreno e acessões construtivas nele edificadas e excluindo-se máquinas, móveis e utensílios industriais e outros bens suscetíveis de retirada sem danos ao imóvel, em caso de desfazimento da locação.*

*Resposta Quesito 04*

Favor verificar página 80, I“VALOR TOTAL DO IMÓVEL”

SisDEA HOME



Contato: [engenil.periciasavaliativas@gmail.com](mailto:engenil.periciasavaliativas@gmail.com) - 031 – 999-036-909

<p>Avaliações Perícias de Engenharia Vistorias Técnicas Inspeção Predial Diagnóstico</p> <p><b>Nilton Costa</b> Engenheiro Civil CREA 76912/D</p> <p>niltonfc@gmail.com      31 99903-6909</p>	<p>Ferramentas de Investigação</p> <p>Informes</p> <p>Documentos</p> <p>Vistoria</p> <p>Inspeção</p> <p>Ensaios</p> <p>Protótipos</p> <p><b>PERÍCIA</b></p> <p><b>DIAGNOSTICO</b></p> <p>Medidas Corretivas</p> <p>Aprimoramento de Qualidade</p> <p>Avaliação</p> <p>Equilíbrio Contratual</p> <p>Apuração de Responsabilidade</p> <p>Reparo e Reabilitação</p>
--	--

Belo Horizonte 03 novembro de 2021

Nilton Costa – Eng. Civil

Crea/ MG 76.912/D