

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO CORREA DE CAMARGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 16:40, sob o número E-2023-00000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1051019-19.2023.8.26.0100 e o código 21511414.

Sumário

1. Solicitante	3
2. Objeto	3
3. Finalidade da avaliação.....	3
4. Objetivo da avaliação	3
5. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes.....	4
6. Vistoria e caracterização	5
7. Diagnóstico de mercado	16
8. Método e procedimento utilizado	18
9. Especificação da avaliação	19
10. Planilha dos dados utilizados	20
11. Tratamento dos dados	21
12. Resultado e data base.....	24
13. Responsável pela avaliação	24
14. Data de referência do laudo.....	25
15. Anexos.....	25
Fotos na data da vistoria.....	26
Cálculo do valor do terreno	33
Elementos da amostra de terreno.....	54
Documentação fornecida.....	66

1. Solicitante

Barbosa & Marques S.A. em Recuperação Judicial

2. Objeto

O objeto deste laudo é o imóvel denominado “Córrego do Onça - Fazenda Boa Vista”, localizado à Av. de Acesso ao Penha, nº 01, Bairro Figueira do Rio Doce, no município de Governador Valadares/MG, conforme as matrículas 1.348 e 3.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG.

3. Finalidade da avaliação

Plano de Recuperação Judicial da Barbosa & Marques S.A. em Recuperação Judicial.

4. Objetivo da avaliação

Determinação do valor de mercado do bem avaliando.

Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT NBR 14.653-1:2019)

5. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

A documentação fornecida e considerada no presente laudo de avaliação é a citada a seguir:

Item	Nome	Origem
1	Matrícula 1.348	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares
2	Matrícula 3.779	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares
3	Recibo de Inscrição do imóvel Rural no CAR MG-3127701-A6DF.3C08.DDAB.4B4E. B0C0.F943.C0D8.B1FE	CAR
4	Mapa Planimétrico Semi-Cadastro	Rodima Topografia Ltda Nov/2015

A avaliação das duas matrículas foi realizada em conjunto tendo em vista não ter sido fornecida a planta de cada imóvel separadamente, o que possibilitaria a verificação das características isoladamente.

Há uma divergência de áreas entre as documentações fornecidas, conforme planilha abaixo:

Documento	Área de Terreno (total)
Matrículas	69.200,00 m ²
CAR	69.491,00 m ²
Mapa Planialtimétrico	69.490,85 m ²

Foi considerada para a avaliação a área de terreno das matrículas, conforme segue:

ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS	
Documento	Área (m²)
Matrícula 1.348	15.000,00
Matrícula 3.779	54.200,00
Somatório	69.200,00

O imóvel é rural (foi disponibilizado o CAR), no entanto se encontra dentro da área de expansão urbana, com seu entorno já bastante adensado, o que indica que o seu melhor aproveitamento é para uso urbano, sendo assim, o presente trabalho foi executado conforme a norma de Avaliação de Bens ABNT NBR 14.653-1:2019 - Procedimentos Gerais e 2:2011 - Imóveis Urbanos.

Para execução do presente laudo, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, irregularidade fiscal, penhoras, hipoteca, leasing, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem do escopo do presente trabalho.

Os imóveis relativos a esta avaliação foram inspecionados pessoalmente pelo signatário deste Laudo.

O signatário atesta que não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao contratante.

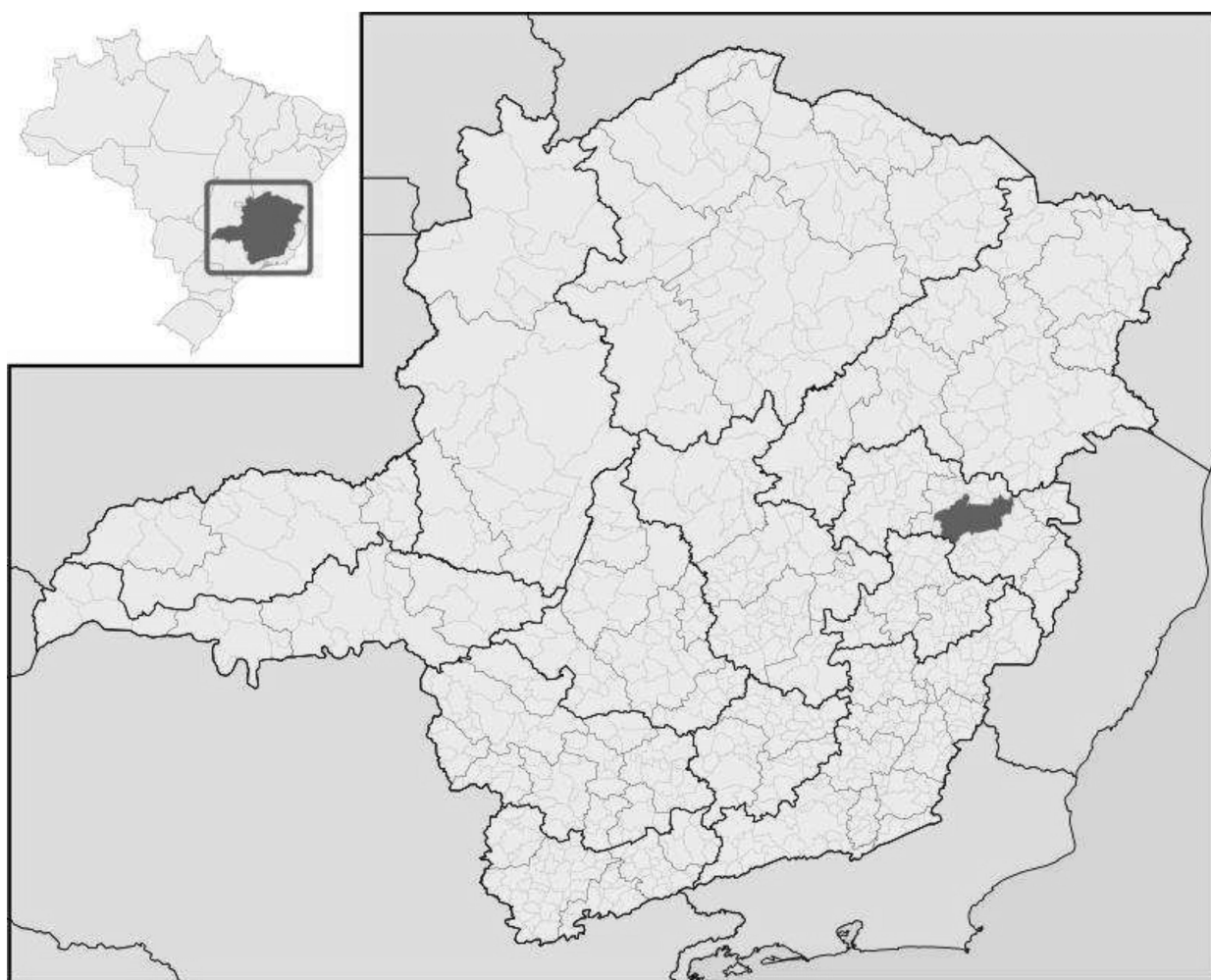
6. Vistoria e caracterização

Para a caracterização do imóvel foi realizada vistoria (nas condições existentes na data) e de seu entorno no dia 22/07/2024. A vistoria do imóvel foi acompanhada pelo Sr. João Bosco.

6.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO – MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES

A Cidade de Governador Valadares se encontra na mesorregião do Vale do Rio Doce, tendo, segundo IBGE, sua unidade territorial a área de 2.342,376 km². É atendida pelas rodovias BR-381, BR-116, BR-451 e pela BR-259, estando a 320 km de distância da capital do estado. O município ainda é atendido pela Estrada de Ferro Vitória Minas (EFVM). Apresenta como municípios limítrofes: Açucena, Alpercata, Coroadi, Divino das Laranjeiras, Fernandes Tourinho, Frei Inocência, Galileia, Jampruca, Marilac, Mathias Lobato, Nova Módica, Periquito, Santa Efigênia de Minas, São Félix de Minas, São Geraldo da Piedade, Sardoá e Tumiritinga. (fonte: wikipedia)

Sua população, segundo censo do IBGE em 2022, era de 257.171 habitantes. No seu PIB, destaca-se a área de prestação de serviços. (fonte: wikipedia)



Localização do Município Governador Valadares. Fonte: Wikipedia)

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O terreno avaliando está posicionado dentro do perímetro urbano, destacando-se no entorno imediato dois novos loteamentos (Boa Vista e Parque Olímpico 3), e o Aeroporto.

O entorno do avaliando tem ocupação residencial unifamiliar e multifamiliar de padrão variando de baixo a normal.



Ocupação no entorno do imóvel avaliando com alguns destaques (fonte: Google Maps com adequações)

A infraestrutura urbana disponível no local contempla pavimentação (bloco de concreto intertravado sextavado), energia elétrica, sistema de água potável, telefonia, iluminação pública, meio fio, guias e sarjetas.



Vista da Av. de Acesso ao Penha

6.3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Conforme CAR fornecido, registrado sob o nº MG-3122009-9207.C70E.390D.470D.ABE6.AAFD.C2F4.C8F3, as delimitações do imóvel avaliando são as que seguem:



Sobreposição do shapefile contendo os limites do terreno avaliando obtido no site: <https://consultapublica.car.gov.br/publico/imoveis/index>, sobreposto à imagem do Google Earth. (Fonte: Google Earth®)

Na matrícula consta as seguintes áreas e dimensões:

ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS	
Documento	Área (m²)
Matrícula 1.348	15.000,00
Matrícula 3.779	54.200,00
Somatório	69.200,00

Há divergência entre as áreas da matrícula e as áreas do CAR/Mapa Planimétrico. Para o cálculo foi adotado o somatório das áreas constantes nas matrículas.

Na matrícula 1.348, consta a seguinte descrição:

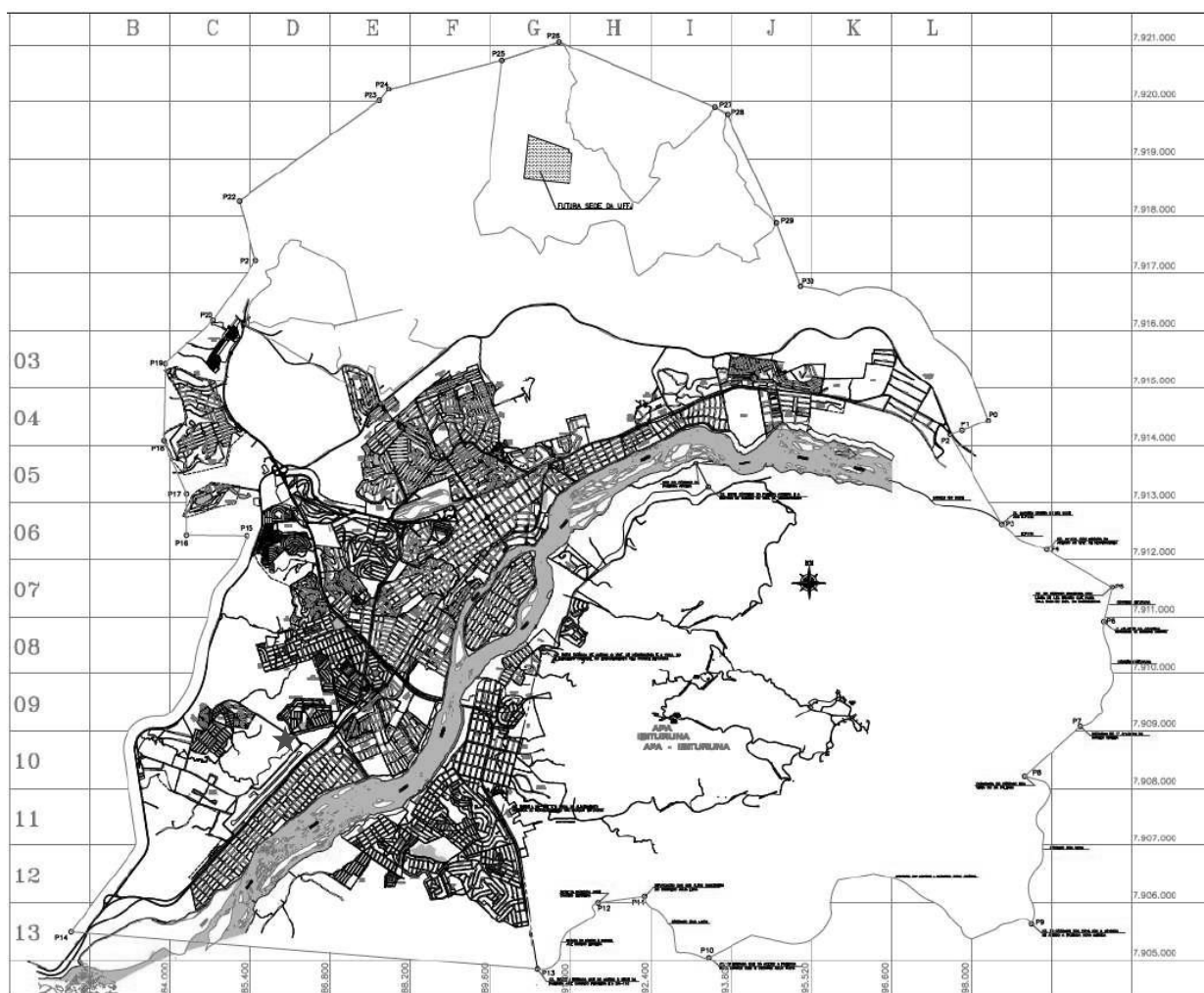
“Uma área de terras legitimadas, medindo quinze mil metros quadrados (15.000,00 m².), ou sejam, sessenta metros (60,00 mts.) de frente, por outros tantos no. s fundos e. duzentos e cinquenta metros (250;00 mts.) de cada lado, integrante de uma porção

maior, situada no lugar denominado "Córrego do Onça", constituindo parte da propriedade genericamente conhecida por Fazenda Boa Vista, distrito desta cidade, área essa -- que se desmembra da referida porção maior, para se anexar ao prédio rústico confinante de propriedade da outorgada compradora, e para confrontar da seguinte forma: na frente com a estrada de ferro (ramal) que liga à Cosiva e Usimpa; à esquerda e nos fundos, com terrenos dos vendedores; e, à direita com terrenos de propriedade da outorgada compradora."

Já na matrícula 3.779, consta a seguinte descrição:

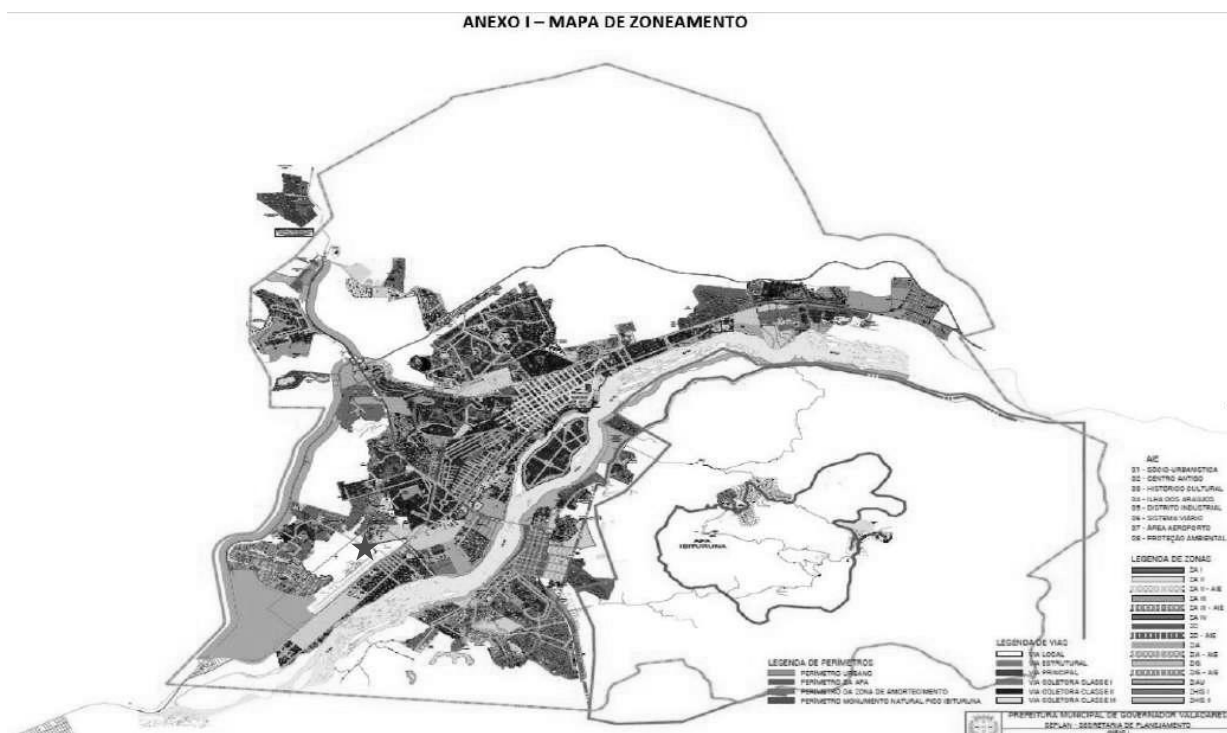
"Uma área de terras legitimadas, medindo 5,42,00 ha., integrante de uma porção maior, situada no lugar denominado 'Fazenda Boa Vista ', distrito desta cidade, da qual se desmembra para ficar encerrada num perímetro quem tecono, digo, num perímetro que tem como ponto de amarração, um marco cravado no canto da cerca do Aeroporto-Novo (Campo de Aviação), num rumo de 31ºNW, medindo-se 155,00 metros, até o ponto de partida (PP-O), que é um marco cravado à margem do Córrego do Onça; daí, segue-se no rumo de 41ºN0 e distância de 220,00 metros, atingindo-se o marco nº 1; daí, no rumo de 49ºSw e distância de 250,00 metros, atingindo-se o marco nº2, daí, no rumo de 41ºSE e distância de 256,00 metros, alcançando-se o marco no 3, cravado à margem esquerda do córrego do Onça, pela qual se desce, numa distância de 280,00 metros, alcançando-se o ponto de partida; área essa que limita-se ao norte e oeste, com terrenos da Crêia S.A.; ao sul, com o córrego do Onça e, a leste, por cerca de arame, com a faixa de desvio da Cosiva-Cia. Siderúrgica de Gov. Valadares."

O imóvel está localizado dentro do perímetro urbano do Distrito sede de Governador Valadares, conforme mapa a seguir:



Reprodução parcial do Mapa do Perímetro Urbano do Distrito Sede de Governador Valadares – MG – Elaborado pela SEPLAN. (localização aproximada do imóvel em vermelho)

No entanto, verifica-se no Anexo I da Lei Complementar nº 297/2022, que ainda não há zoneamento definido para esta área, conforme observa-se a seguir.



Reprodução parcial do Mapa de Zoneamento – Elaborado pela SEPLAN. (localização aproximada do imóvel em vermelho)

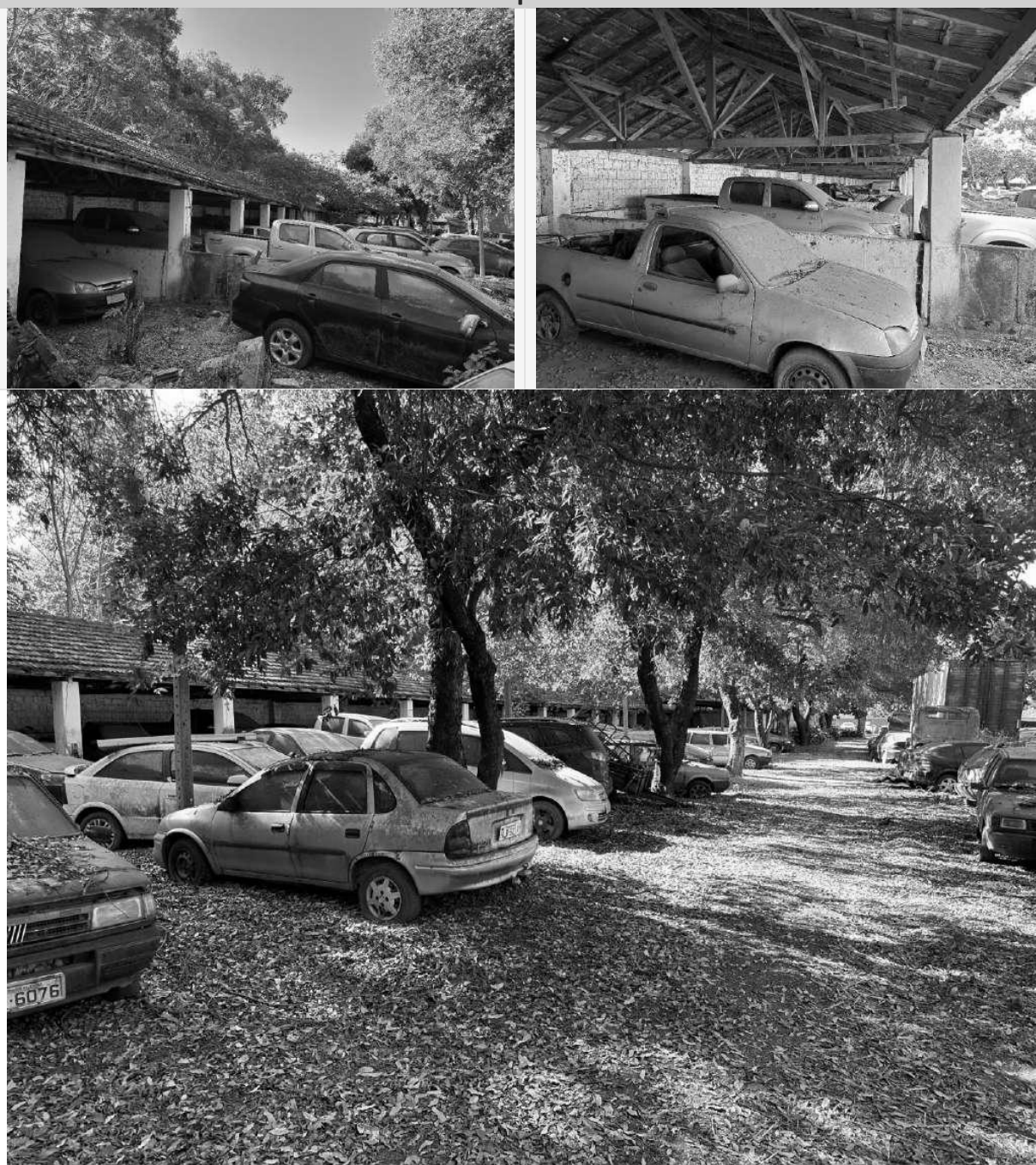
6.4 CARACTERIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

As edificações constantes no imóvel, são relativas ao empreendimento de suinocultura que funcionou no local. A maior parte das edificações é de uso específico para tal finalidade e a maior parte delas está em ruínas. Seguem fotos destas conforme vistoria:



*Essa coberta, segundo informação obtida *in loco*, pertence ao ocupante do imóvel e será removida quando do termino do contrato de locação

Galpões

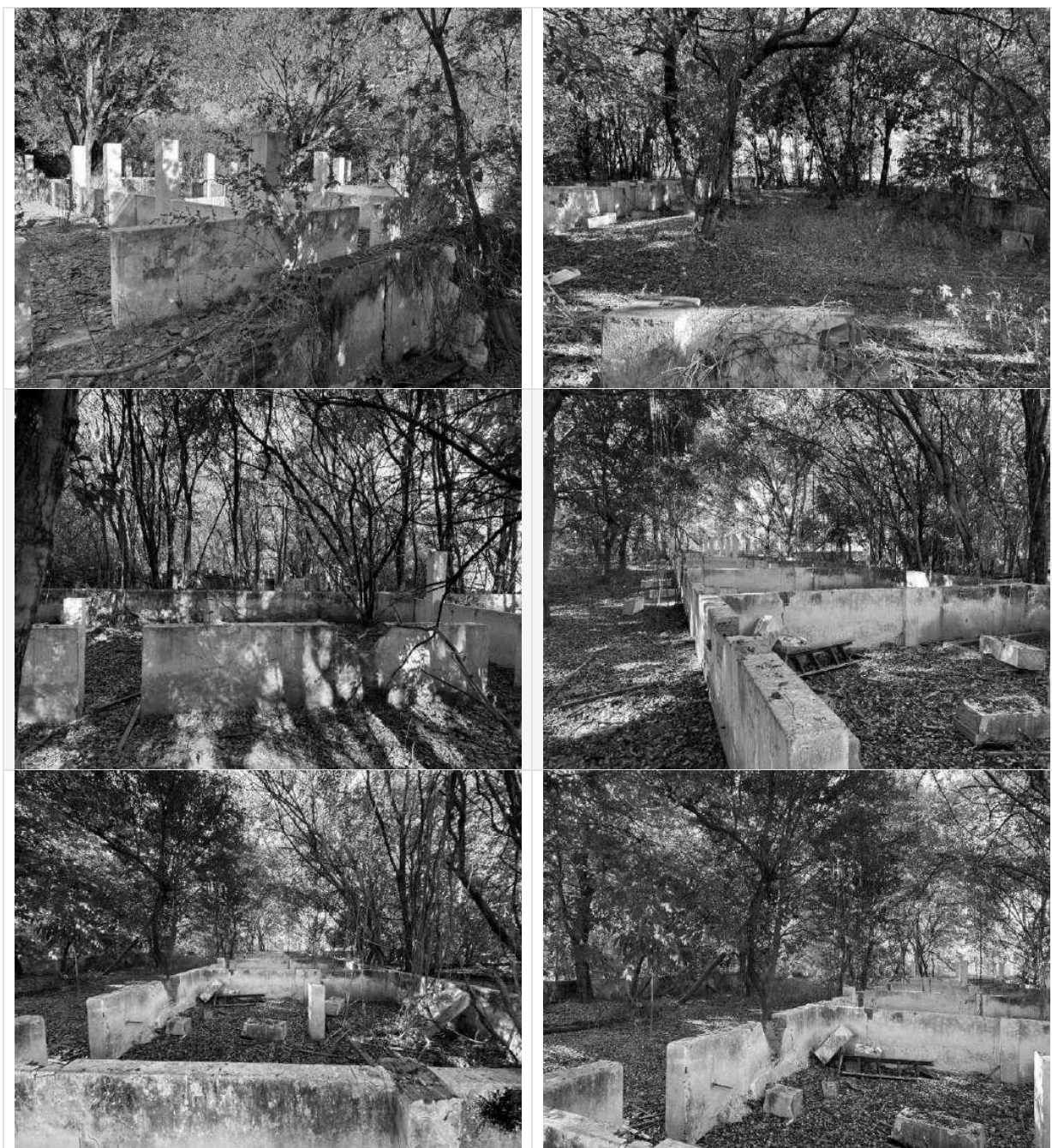


CASA



RUÍNAS





7. Diagnóstico de mercado

A expansão gradual da malha urbana coloca o terreno integrado a esta como pode-se observar na sequência de imagens de satélite a seguir.



2004



2011



2014



2018



2022



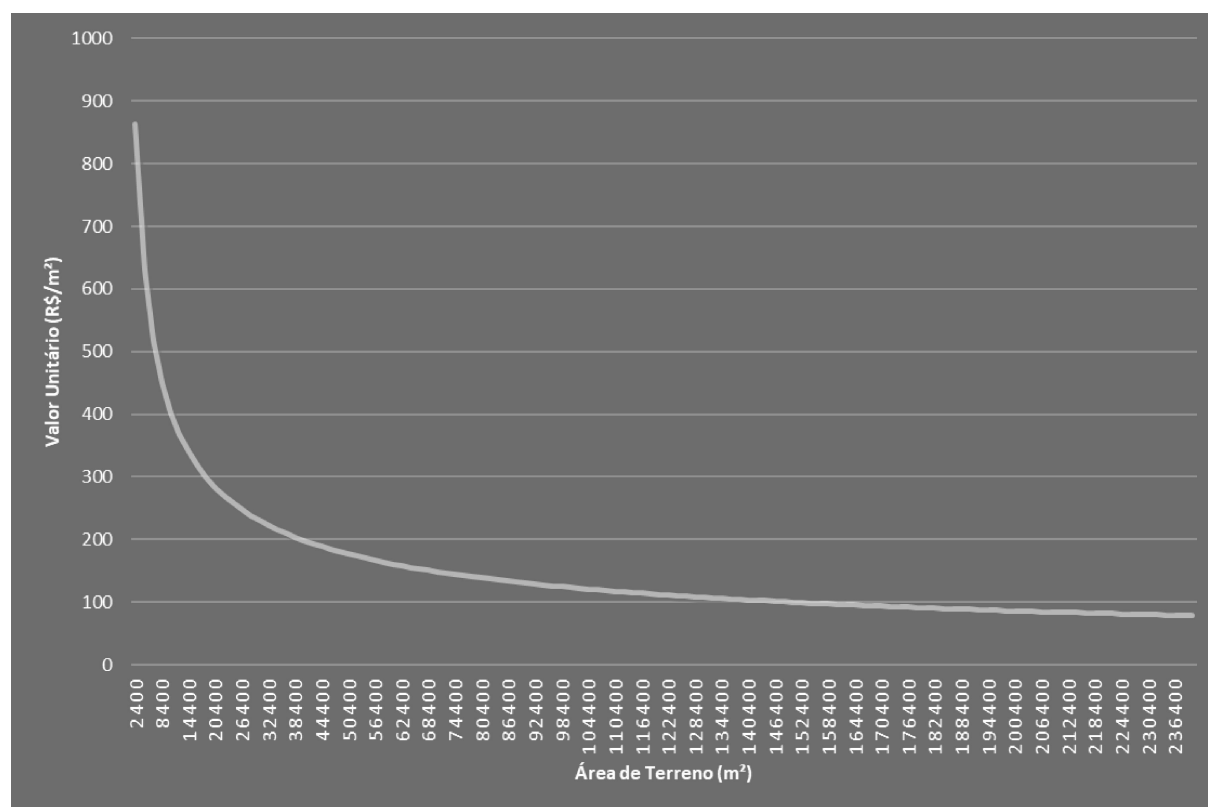
2023

Verificamos a existência de um conjunto de elementos (glebas de terra) que podem ser utilizados para comparação com o imóvel avaliando.

Os valores unitários verificados na pesquisa variam entre R\$ 74,77/m² e R\$ 1.041,67/m². E as diferenças verificadas podem ser explicadas, em sua maior parte, pela diferença da área de terreno.

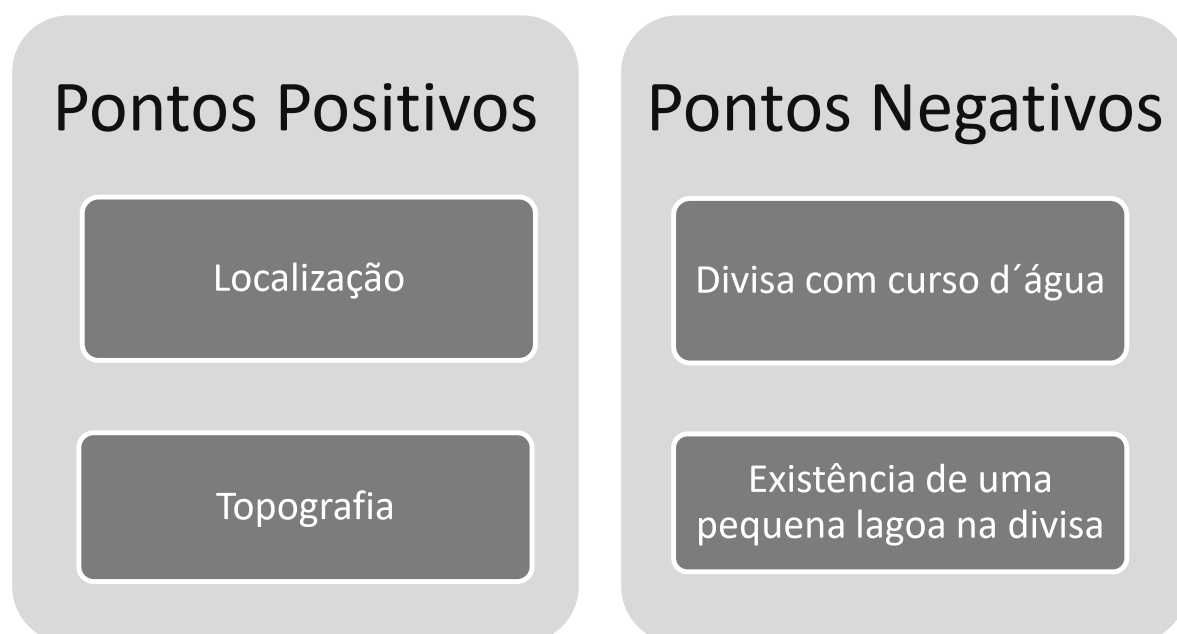
A característica da área de terreno se comportou conforme esperado, com um aumento de área verificou-se uma diminuição do valor unitário.

A seguir apresentamos a variação dos valores unitários do modelo considerado tendo como referência a variação da área de terreno.



Cabe ressaltar que as edificações e benfeitorias são específicas, estão em estado muito ruim de conservação ou em ruínas. Além disso a utilização para fins de suinocultura não seria adequada para o entorno atual. Sendo assim, as edificações não agregam valor ao terreno e foram desconsideradas para fins da avaliação.

O imóvel tem como principais pontos positivos e negativos o que segue.



A liquidez do imóvel varia de normal a baixa. Os imóveis com áreas de terreno menores têm uma maior liquidez tendo em vista seu valor total ser mais acessível e abranger um número maior de potenciais compradores.

8. Método e procedimento utilizado

Para avaliação do terreno com intuito de buscar o valor mais aderente ao de mercado foi realizada uma pesquisa que indicou a existência de imóveis com características similares ao avaliando. Foi utilizado também o método comparativo direto de dados de mercado.

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (ABNT NBR 14.653-1:2019)

9. Especificação da avaliação

A fundamentação do laudo de avaliação para identificação dos lotes hipotéticos é a que segue, conforme ABNT NBR 14.653-2, para a regressão linear. Os itens alcançados em seu respectivo grau estão destacados.

Atividade	Grau III	Grau II	Grau I
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção da situação paradigma
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
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no laudo 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
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, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo
Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a	10%	20%	30%

rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Foram contabilizados 15 pontos e alcançado o **GRAU II de fundamentação** para o método comparativo direto de dados de mercado.

Foi alcançado o **GRAU I de precisão** com uma amplitude máxima do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central de 48,12%.

10. Planilha dos dados utilizados

Foram utilizados efetivamente 10 dados de mercado no cálculo estatístico, cujas variáveis são as indicadas na tabela a seguir.

Elem.	Área de terreno (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	239.500,00	83,51
2	107.000,00	74,77
3	7.000,00	600,00
4	4.875,00	594,87
5	3.650,00	764,38
6	2.400,00	1.041,67
7	40.000,00	320,00
8	5.000,00	300,00
9	3.150,00	700,00
10	20.000,00	350,00

11. Tratamento dos dados

11.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A busca de dados de mercado foi iniciada com intuito de obter imóveis comparativos no município de Governador Valadares.

Para o tratamento dos dados de mercado foram utilizados dois programas estatísticos de uso comum entre os engenheiros avaliadores, sendo o SISDEA e o INFER32. O relatório anexo a este laudo é do programa INFER32.

As variáveis consideradas como importantes do ponto de vista do mercado e também do ponto de vista estatístico foram as seguintes:

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

Área de terreno: Variável quantitativa, relativa à área total de terreno dada em metros quadrados. A amplitude desta variável na amostra é de 2.400,00 a 239.500,00 m². Quanto ao comportamento, mostra-se inversamente proporcional ao valor unitário (variável dependente), ou seja, quanto maior a área de terreno, menor o valor unitário.

VARIÁVEL DEPENDENTE

Valor unitário: Variável quantitativa, relativa à divisão entre o valor total e área de terreno. É dada em reais por metro quadrado (R\$/m²).

Foi testada a variável localização, porém esta não se mostrou importante do ponto de vista estatístico na explicação da variação do valor unitário.

A configuração foi adotada considerando as transformações disponíveis em comum e mais simples nos dois programas, conforme segue.

Configurar Pesquisa de Modelos

☐ Não usada	NBR 14653-2 Regressão Grau I	
☒ Proporcional : X	☒ Inversa : $1/X$	
☒ Logarítmica : $\ln(X)$	☐ 1/Logarítmica : $1/\ln(X)$	
☐ Exponencial : e^X	☐ 1/Exponencial : e^{-X}	
☐ Quadrática : X^2	☐ 1/Quadrática : X^{-2}	
☐ Raiz Quadrada : $\sqrt{X}$	☐ 1/Raiz Quadrada : $1/\sqrt{X}$	
☐ Cúbica : X^3	☐ 1/Cúbica : X^{-3}	
☐ Raiz Cúbica : $\sqrt[3]{X}$	☐ 1/Raiz Cúbica : $1/\sqrt[3]{X}$	

As funções selecionadas serão aplicadas a todas as variáveis.

☐ Pesquisa Rápida

Ordenar por :

☒ Correlação
 ☐ Significância do Modelo
 ☐ Sig. dos Regressores
 ☐ r^2 ajustado

A característica considerada para o avaliando é a seguinte:

Nome da VARIÁVEL	Quantidade ou característica
Área de Terreno	69.200,00 m ²

A equação adotada foi a primeira do SISDEA/INFER de acordo com a regressão que atendeu aos pressupostos normativos e com a maior determinação (r^2).

Melhores Modelos

Selecione um dos modelos abaixo : (valores obtidos antes do saneamento)

	Correlação	r^2 ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	0,9268	0,8414	48,7430	1 em 1	0	Sim	Não há	149,83	118,06	190,16
2	0,9132	0,8131	40,1514	1 em 1	0	Sim	Não há	185,86	97,50	274,22
3	0,8830	0,7522	28,3161	1 em 1	0	Sim	Não há	118,09	100,22	143,72
4	0,8706	0,7276	25,0385	1 em 1	1	Sim	Não há	181,01	150,54	226,95
5	0,8664	0,7195	24,0825	1 em 1	1	Sim	Não há	196,05	86,73	305,36
6	0,8366	0,6623	18,6503	1 em 1	0	Sim	Não há	282,23	220,75	360,82
7	0,8203	0,6321	16,4628	1 em 1	0	Sim	Não há	168,27	117,46	241,05
8	0,6808	0,3965	6,9123	1 em 1	0	Sim	Não há	410,89	297,63	524,15

Modelo :

$\ln(\text{[VALOR UNITÁRIO]}) = b_0 - b_1 \ln(\text{[ÁREA TERRENO]})$

Os resultados obtidos para o intervalo de confiança são os que seguem.

	Limite Inferior	Valor Central *	Limite Superior
Unitário	118,06	149,83	190,16
Total	10.368.427,71	10.368.427,71	13.158.909,90

* mediana

Os resultados obtidos para o **campo de arbítrio** foram os seguintes:

	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
Unitário	127,36	149,83	172,30
Total	8.813.163,55	10.368.427,71	11.923.691,87

A definição do campo de arbítrio constante no item 3.1.9 da ABNT NBR 14.653-1:2019 é a seguinte:

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Tendo em vista que a maioria dos elementos é relativo à oferta e esta variável não foi contemplada no modelo e também considerando a limitação decorrente da divisa com o curso d'água, adotamos o limite inferior do campo de arbítrio de **R\$ 8.820.000,00**.

A equação adotada é a seguinte:

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = \text{Exp}(10,817 - 0,5211 \times \text{Ln}([\text{ÁREA TERRENO}]))$$

12. Resultado e data base

O valor de mercado calculado neste laudo relativo ao imóvel denominado “Córrego do Onça - Fazenda Boa Vista”, localizado Av. de Acesso ao Penha, nº 01, Bairro Figueira do Rio Doce, Município de Governador Valadares/MG, na data base de julho de 2024, é o que segue.

R\$ 8.820.000,00

(Oito milhões, oitocentos e vinte mil reais)

13. Responsável pela avaliação

Frederico Correia Lima Coelho

Engenheiro Civil e Eletricista

CREA-MG 71.296/D

IBAPE MG 514

UPAV 1054

Coordenador da CE Norma ABNT NBR 13.752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil (2017 em diante)

Coordenador da CE Norma ABNT NBR 16.747 - Inspeção Predial (2019)

Secretário das novas partes da norma CEE ABNT NBR 16.747 - Inspeção Predial (2020 em diante)

Secretário de normas da UPAV - Union Panamericana de Asociaciones de Valuación (2019/2020)

Professor do Curso de Pós Graduação de Avaliações de Perícias de Engenharia (PUC-MG)

Presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE Nacional (2016/2017)



14. Data de referência do laudo

Belo Horizonte, 31 de julho de 2024

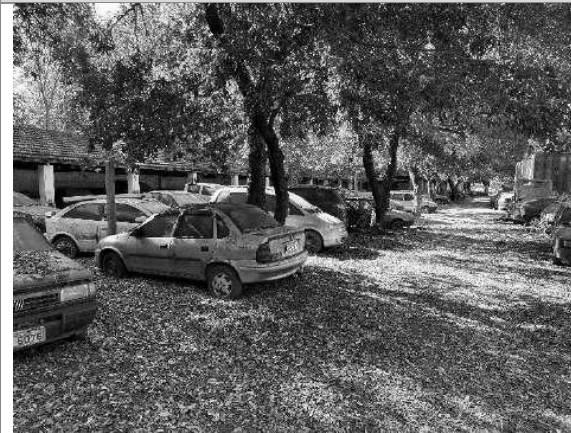
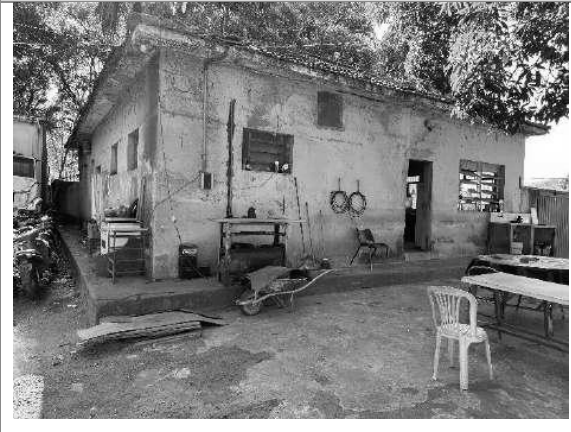
15. Anexos

1. Fotos relativas à data da vistoria
2. Cálculo do valor do terreno
3. Listagem dos elementos da amostra e mapa com localização
4. Documentos fornecidos

Anexo 1

Fotos na data da vistoria

Vista da Estrada do Penha	Vista da Estrada do Penha
Vista do acesso ao imóvel	Identificação do Logradouro
Vista do terreno	Vista do terreno e edificação de terceiros

	
Vista de galpão do locatário	Vista do terreno
	
Vista do terreno	Vista de edificação em estado ruim
	
Vista da casa	Detalhe de muro divisório

	
Vista do imóvel com logradouro ao fundo	Outra vista do terreno
	
Detalhe da vegetação	Vista de acesso interno
	
Edificação em estado ruim	Outra vista de acesso interno

	
Vista interna do imóvel	Vista interna do imóvel
	
Vista do terreno	Vista do lago na divisa
	
Vista do lago na divisa	Vista do terreno

Vista do terreno	Vista do terreno e vegetação
Vista construção em ruínas	Construções em ruínas
Construções em ruínas	Construções em ruínas

	
Outra vista das construções	Vista interna do imóvel
	
Vista do curso d'água na divisa	Vista do logradouro defronte o avaliando

Anexo 2

Cálculo do valor do terreno

Amostra

Nº Am.	ÁREA TERRENO	VALOR UNITÁRIO
1	239.500,00	83,51
2	107.000,00	74,77
3	7.000,00	600,00
4	4.875,00	594,87
5	3.650,00	764,38
6	2.400,00	1.041,67
7	40.000,00	320,00
8	5.000,00	300,00
9	3.150,00	700,00
10	20.000,00	350,00

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9268	0,8414	48,7430	1 em 1	0	Sim
2	0,9132	0,8131	40,1514	1 em 1	0	Sim
3	0,8830	0,7522	28,3161	1 em 1	0	Sim
4	0,8706	0,7276	25,0385	1 em 1	1	Sim
5	0,8664	0,7195	24,0825	1 em 1	1	Sim
6	0,8366	0,6623	18,6503	1 em 1	0	Sim
7	0,8203	0,6321	16,4628	1 em 1	0	Sim
8	0,6808	0,3965	6,9123	1 em 1	0	Sim
9	0,6798	0,3950	6,8750	1 em 1	0	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	149,83	118,06	190,16
2	Não há	185,86	97,50	274,22
3	Não há	118,09	100,22	143,72
4	Não há	181,01	150,54	226,95
5	Não há	196,05	86,73	305,36
6	Não há	282,23	220,75	360,82
7	Não há	168,27	117,46	241,05
8	Não há	410,89	297,63	524,15
9	Não há	134,75	102,48	196,66

MODELOS

- (1) : $\text{Ln}([\text{VALOR UNITÁRIO}]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{ÁREA TERRENO}])$
 (2) : $[\text{VALOR UNITÁRIO}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{ÁREA TERRENO}]$
 (3) : $1/[\text{VALOR UNITÁRIO}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{ÁREA TERRENO}])$
 (4) : $1/[\text{VALOR UNITÁRIO}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA TERRENO}]$
 (5) : $[\text{VALOR UNITÁRIO}] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{ÁREA TERRENO}])$
 (6) : $\text{Ln}([\text{VALOR UNITÁRIO}]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA TERRENO}]$
 (7) : $\text{Ln}([\text{VALOR UNITÁRIO}]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{ÁREA TERRENO}]$
 (8) : $[\text{VALOR UNITÁRIO}] = b_0 + b_1 \cdot [\text{ÁREA TERRENO}]$
 (9) : $1/[\text{VALOR UNITÁRIO}] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{ÁREA TERRENO}]$

Observações :

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

(b) Critério de identificação de outlier :

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

- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%
 (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
 (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- **VALOR UNITÁRIO:** Valor total dividido pela área de terreno. Dada em Reais por metro quadrado..

Variável Independente :

- **ÁREA TERRENO :** Área total do terreno dada em metros quadrados..

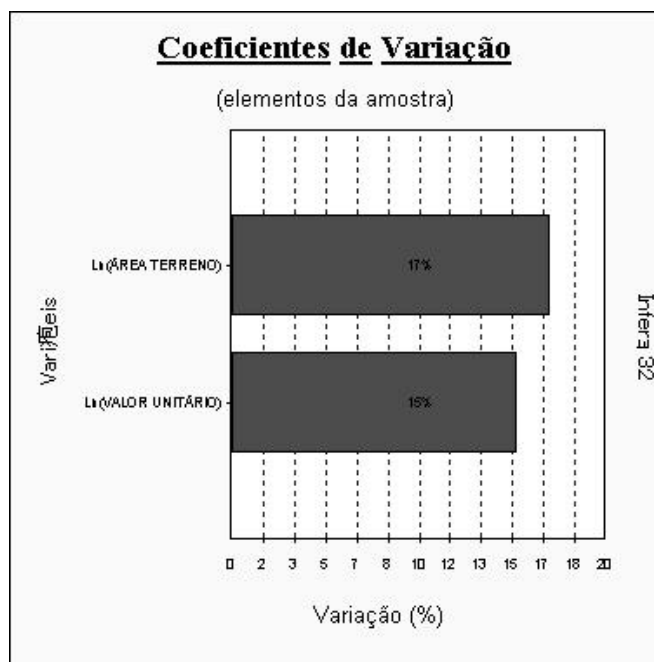
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
 Nº de variáveis independentes : 1
 Nº de graus de liberdade : 8
 Desvio padrão da regressão : 0,3587

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VALOR UNITÁRIO)	5,8993	0,9007	15,27%
Ln(ÁREA TERRENO)	9,4370	1,6022	16,98%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes : 8.

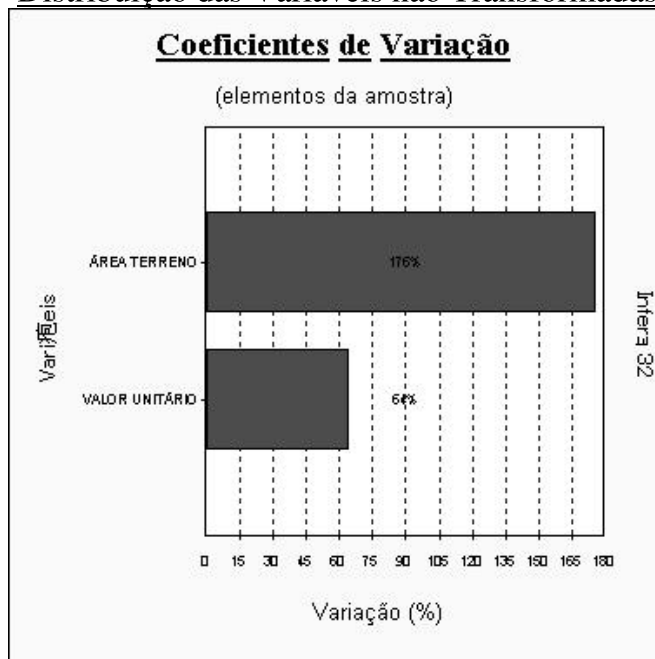
Distribuição das Variáveis



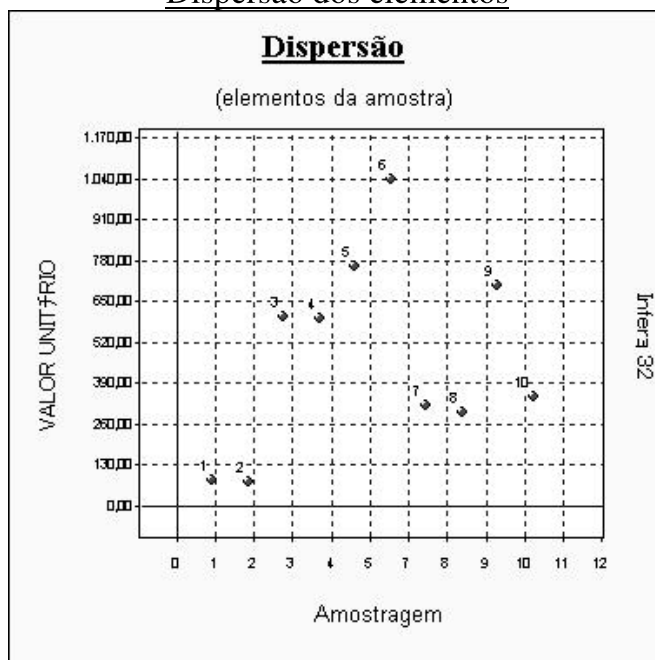
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	482,92	310,6571	74,77	1041,67	966,90	64,3289
ÁREA TERRENO	43257,50	76175,1691	2400,00	239500,00	237100,00	176,0970

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

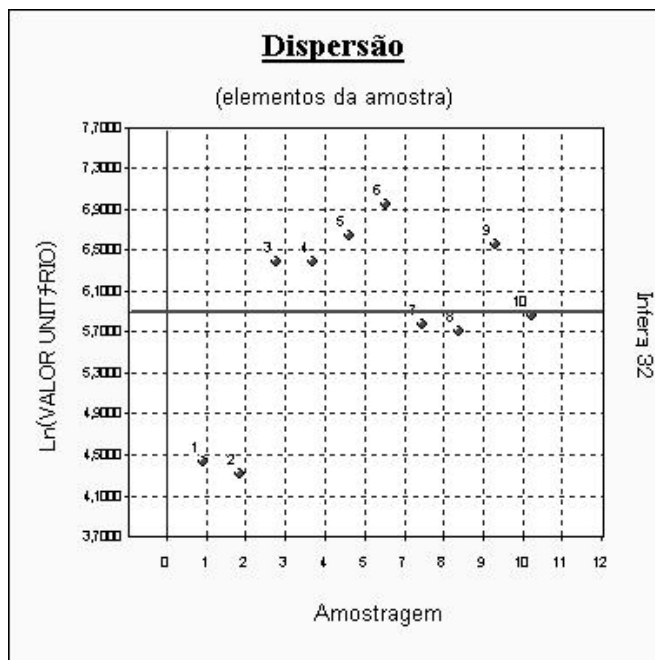


Tabela de valores estimados e observados

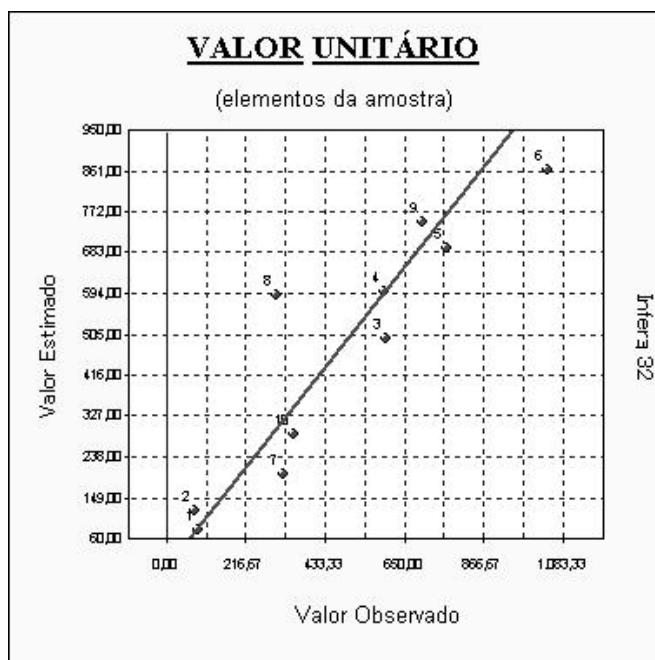
Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	83,51	78,46	-5,05	-6,0472 %
2	74,77	119,39	44,62	59,6810 %
3	600,00	494,39	-105,61	-17,6013 %
4	594,87	596,96	2,09	0,3509 %
5	764,38	694,12	-70,26	-9,1923 %
6	1.041,67	863,59	-178,08	-17,0954 %
7	320,00	199,36	-120,64	-37,6991 %
8	300,00	589,13	289,13	96,3781 %
9	700,00	749,50	49,50	7,0713 %
10	350,00	286,09	-63,91	-18,2603 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{VALOR UNITÁRIO}]) = 10,817 - 0,5211 \times \ln([\text{ÁREA TERRENO}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = \text{Exp}(10,817 - 0,5211 \times \ln([\text{ÁREA TERRENO}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA TERRENO	b1 = -0,5210	0,0746	-0,6253	-0,4168

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9268
 Valor t calculado : 6,982
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,306 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8590
 Coeficiente r² ajustado : 0,8414

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TERRENO
VALOR UNITÁRIO	58,9934	355,3248	544,6858
ÁREA TERRENO	94,3706	544,6858	913,6850

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,2729	1	6,2729	48,74
Residual	1,0295	8	0,1286	
Total	7,3024	9	0,8113	

F Calculado : 48,74

F Tabelado : 8,389 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,1 \times 10^{-2}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TERRENO
VALOR UNITÁRIO	1,0000	-0,9268
ÁREA TERRENO	-0,9268	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TERRENO
VALOR UNITÁRIO	∞	-6,982
ÁREA TERRENO	-6,982	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,306 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3968$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA TERRENO	b1	-6,982	$1,1 \times 10^{-29}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8889$

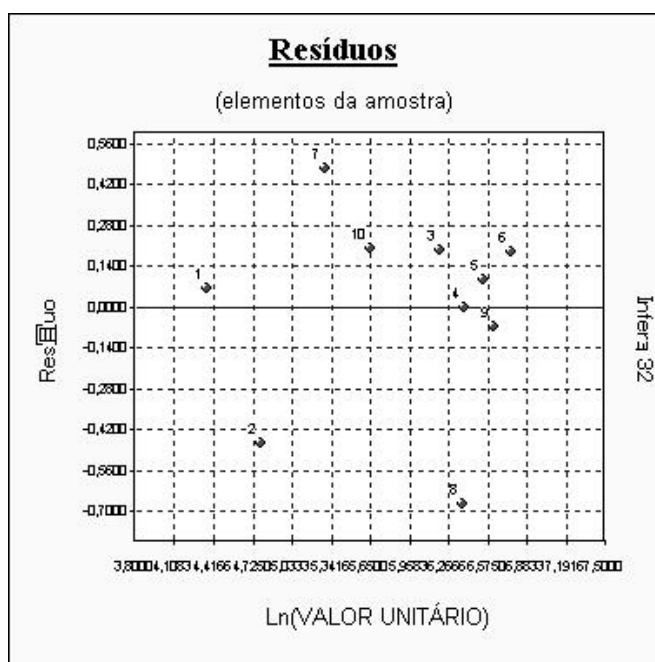
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
ÁREA TERRENO	b1	-6,982	$5,7 \times 10^{-39}\%$

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{VALOR UNITÁRIO}])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	4,4249	4,3625	0,0623	0,1738	0,2403	$3,8909 \times 10^{-3}$
2	4,3144	4,7824	-0,4680	-1,3045	-1,5580	0,2190
3	6,3969	6,2033	0,1935	0,5396	0,5735	0,0374
4	6,3883	6,3918	$-3,5033 \times 10^{-3}$	$-9,7657 \times 10^{-3}$	-0,0105	$1,2273 \times 10^{-5}$
5	6,6390	6,5426	0,0964	0,2687	0,2943	$9,2979 \times 10^{-3}$
6	6,9485	6,7611	0,1874	0,5226	0,5911	0,0351
7	5,7683	5,2951	0,4731	1,3190	1,4376	0,2239
8	5,7037	6,3786	-0,6748	-1,8812	-2,0246	0,4554
9	6,5510	6,6194	-0,0683	-0,1904	-0,2106	$4,6682 \times 10^{-3}$
10	5,8579	5,6563	0,2016	0,5620	0,5955	0,0406

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

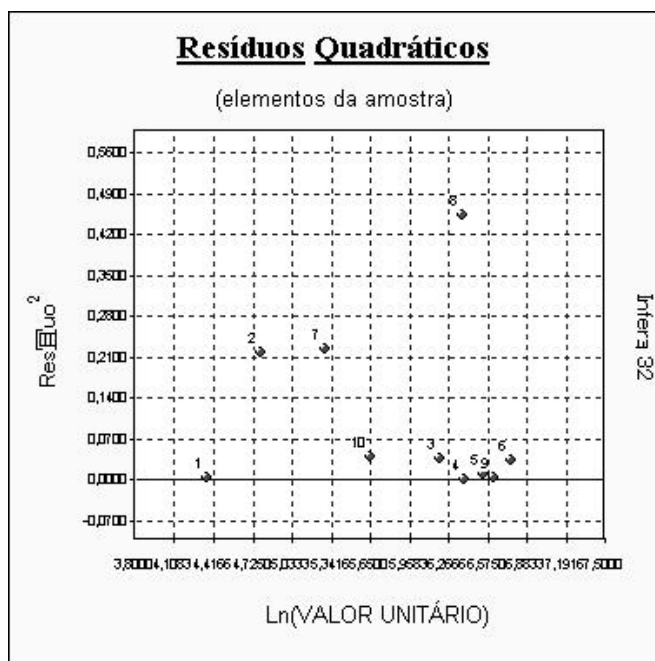


Tabela de Resíduos Deletados

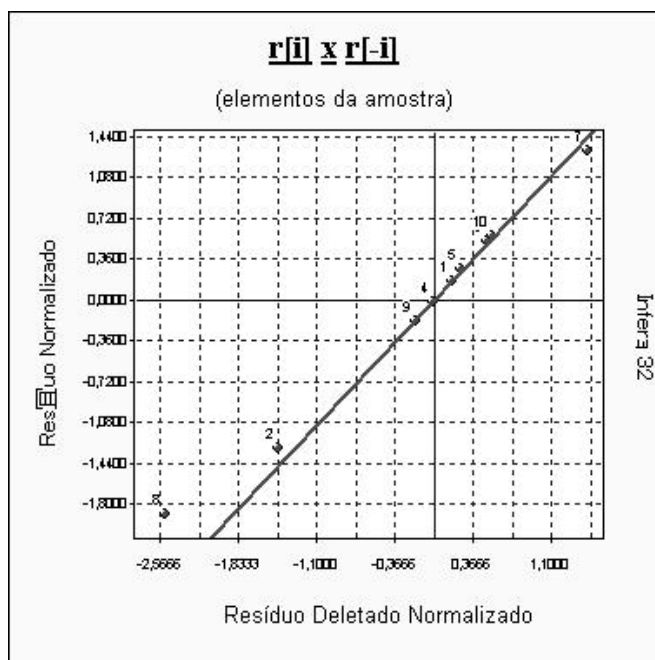
Resíduos deletados da variável dependente Ln([VALOR UNITÁRIO]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,1191	0,1460	0,1632	0,2256
2	-0,6675	0,1024	-1,4621	-1,7462
3	0,2186	0,1410	0,5155	0,5479
4	$-4,0673 \times 10^{-3}$	0,1470	$-9,1350 \times 10^{-3}$	$-9,8429 \times 10^{-3}$
5	0,1156	0,1454	0,2528	0,2768
6	0,2398	0,1406	0,4998	0,5654
7	0,5621	0,1090	1,4327	1,5615
8	-0,7816	0,0717	-2,5200	-2,7121
9	-0,0835	0,1462	-0,1786	-0,1976
10	0,2264	0,1405	0,5378	0,5698

Resíduo x Resíduo Deletado

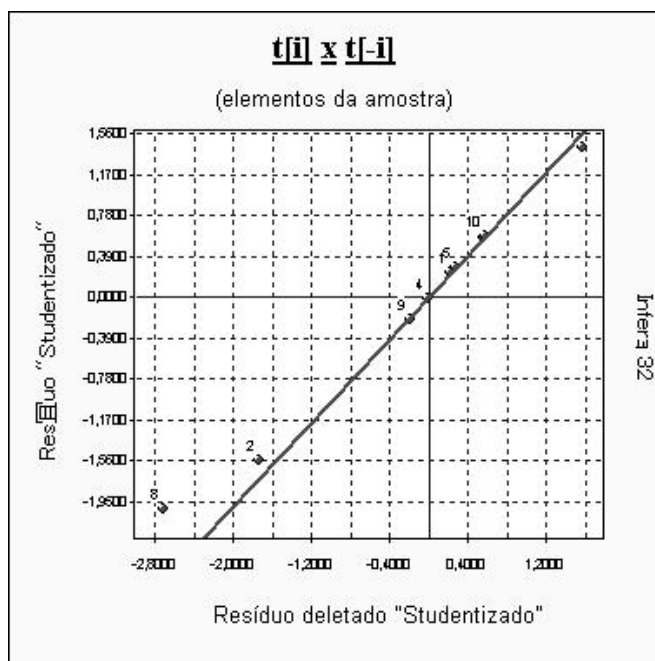


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos: 10
 Graus de liberdade: 9
 Valor médio: $6,9388 \times 10^{-19}$
 Variância: 0,1029
 Desvio padrão: 0,3208
 Desvio médio: 0,2429
 Variância (não tendenciosa) ...: 0,1286
 Desvio padrão (não tend.): 0,3587
 Valor mínimo: -0,6748
 Valor máximo: 0,4731
 Amplitude: 1,1480
 Número de classes: 4
 Intervalo de classes: 0,2870

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $6,9388 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,1029
 Momento central de 3ª ordem : -0,0281
 Momento central de 4ª ordem : $-2,8106 \times 10^{-3}$

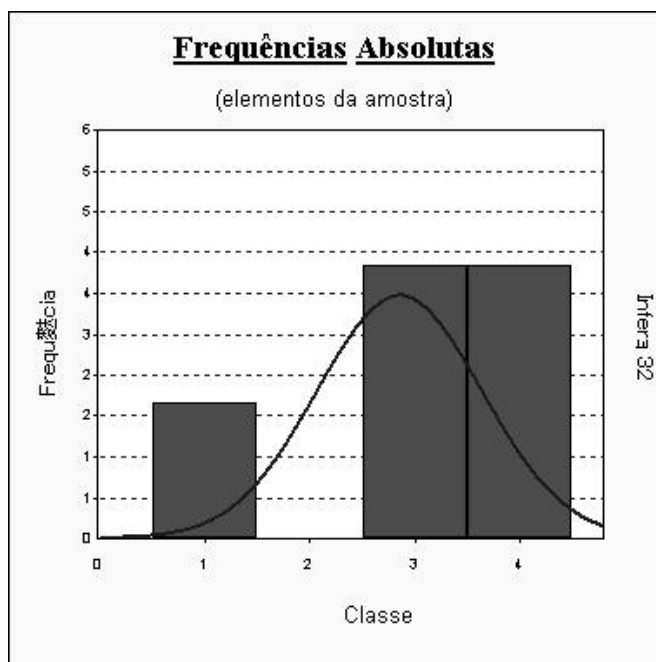
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,8508	0	0
Curtose	-3,2651	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

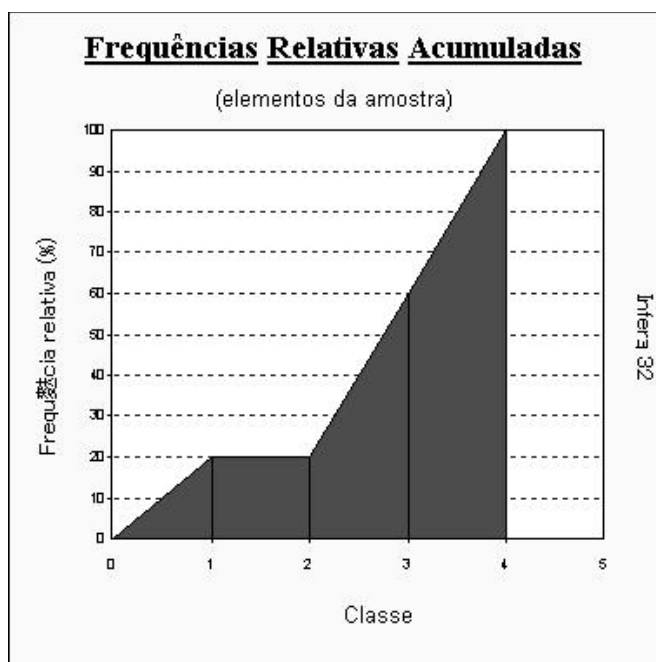
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,6748	-0,3878	2	20,00	-0,5714
2	-0,3878	-0,1008	0	0,00	0,0000
3	-0,1008	0,1861	4	40,00	0,0217
4	0,1861	0,4731	4	40,00	0,2639

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 5005640-32.2023.8.13.0105 em 12/09/2024 22:26:57 por ALEXANDRE MAGNO LOPES DE SOUZA
Documento assinado por:

- ALEXANDRE MAGNO LOPES DE SOUZA

Consulte este documento em:
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código: **24091222265387100010302321942**
ID do documento: **10306303173**



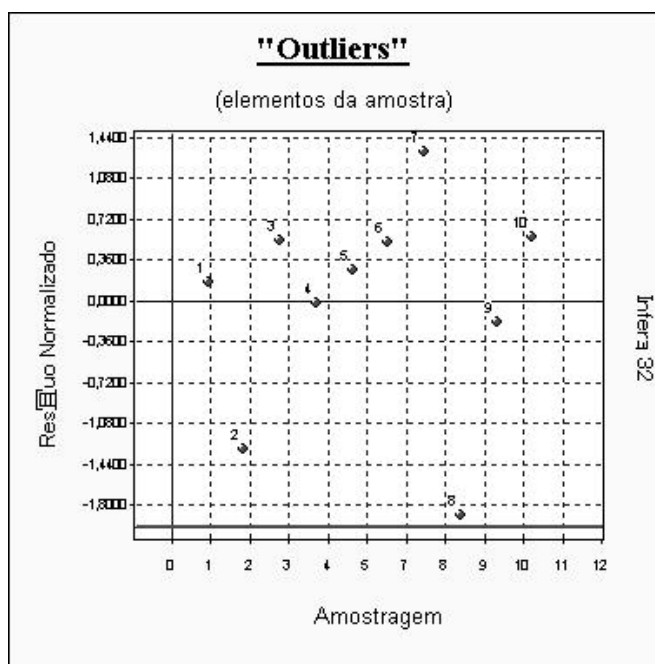
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 18,49 (para o nível de significância de 0,10 %)

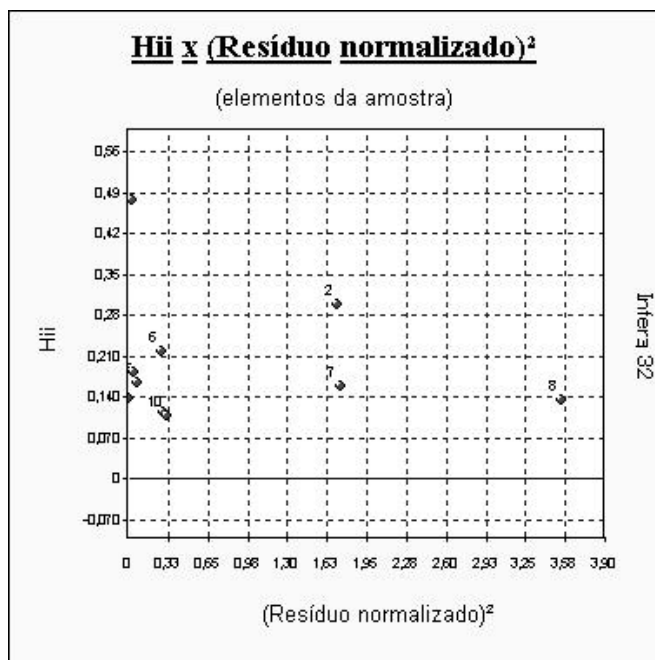
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0262	0,4764	Sim
2	0,5173	0,2988	Sim
3	0,0213	0,1147	Sim
4	$8,9128 \times 10^{-6}$	0,1386	Sim
5	$8,6192 \times 10^{-3}$	0,1659	Sim
6	0,0488	0,2183	Sim
7	0,1942	0,1581	Sim
8	0,3243	0,1366	Sim
9	$4,9589 \times 10^{-3}$	0,1826	Sim
10	0,0217	0,1094	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-0,6748	0,0300	0,1000	0,0299	0,0700
2	-0,4680	0,0960	0,2000	$3,9839 \times 10^{-3}$	0,1039
9	-0,0683	0,424	0,3000	0,2244	0,1244
4	$-3,5033 \times 10^{-3}$	0,496	0,4000	0,1961	0,0961
1	0,0623	0,569	0,5000	0,1690	0,0690
5	0,0964	0,606	0,6000	0,1059	$5,9548 \times 10^{-3}$
6	0,1874	0,699	0,7000	0,0993	$6,2339 \times 10^{-4}$
3	0,1935	0,705	0,8000	$5,2870 \times 10^{-3}$	0,0947
10	0,2016	0,713	0,9000	0,0870	0,1870
7	0,4731	0,906	1,0000	$6,4232 \times 10^{-3}$	0,0935

Maior diferença obtida : 0,2244

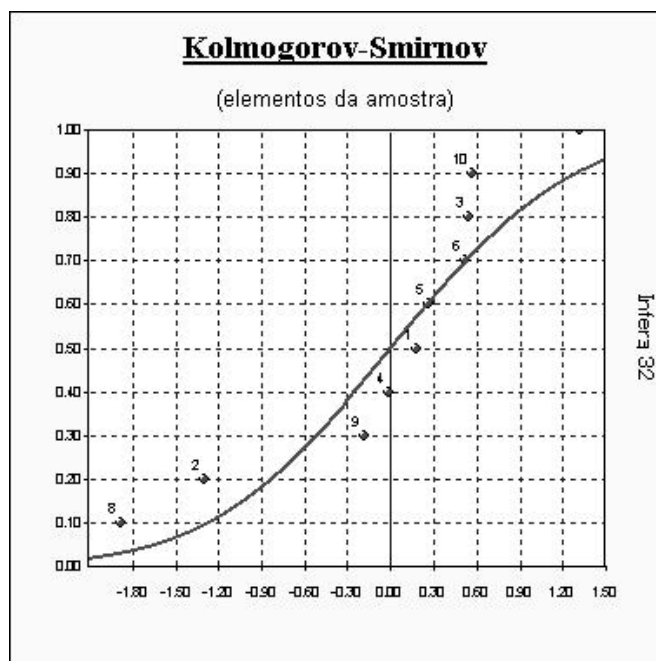
Valor crítico : 0,4090 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 5
 Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

Limite inferior : 1,1941
 Limite superior . : 0,4917
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

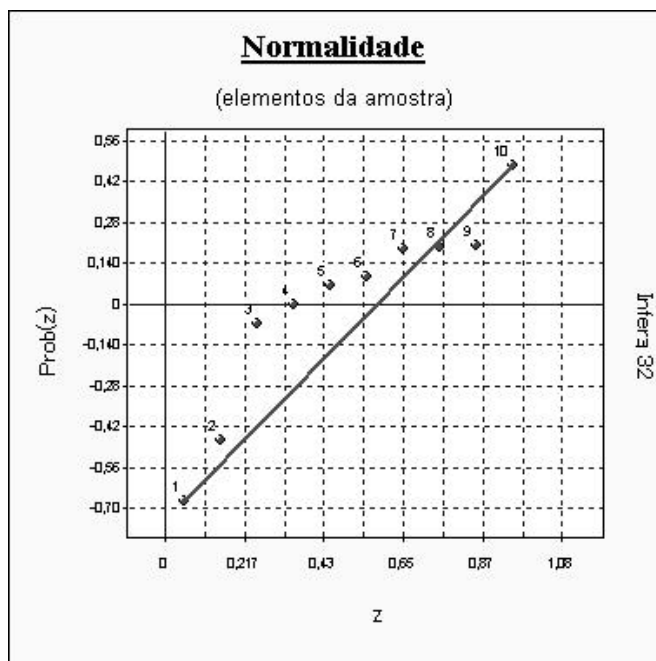
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6325
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5415
 (nível de significância de 5,0%)

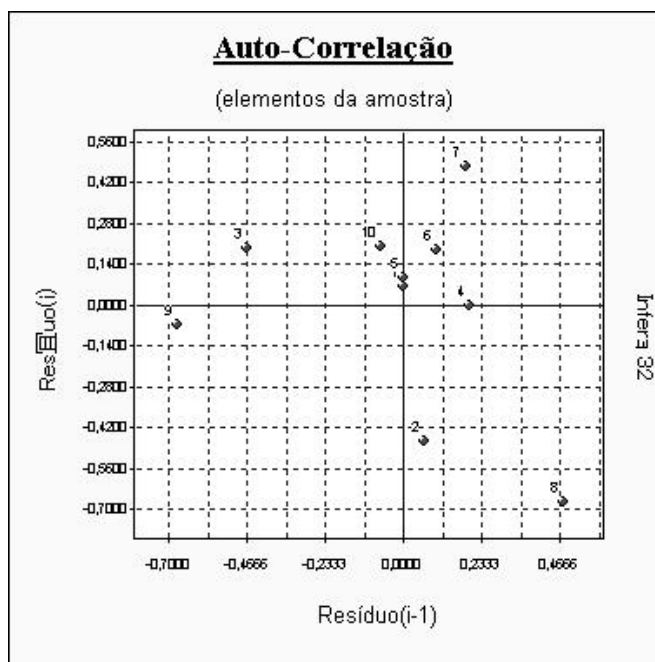
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,08
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,92

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,36 4-DU = 2,64

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

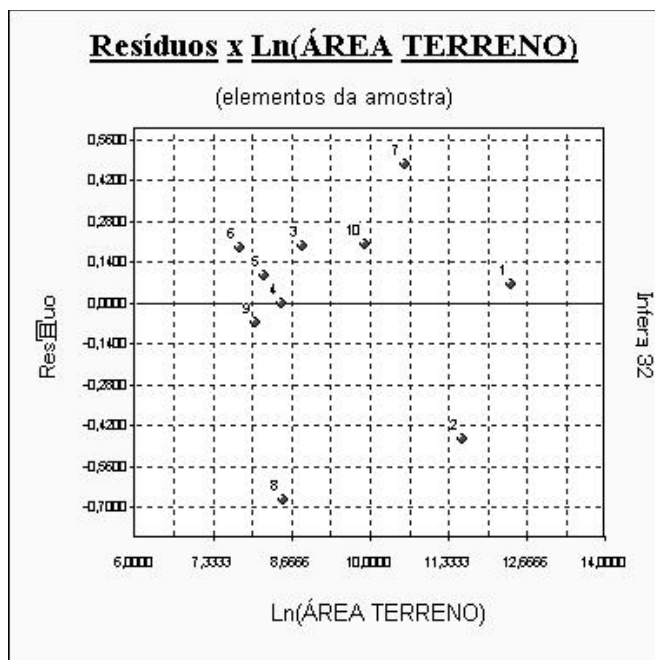
Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA TERRENO	2.400,00	239.500,00	69.200,00

Nenhuma característica do terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- **ÁREA TERRENO = 69.200,00**

Estima-se VALOR UNITÁRIO do terreno = 149,83

O modelo utilizado foi :

$[VALOR\ UNITÁRIO] = Exp(10,817 - 0,5211 \times Ln([ÁREA\ TERRENO]))$

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

Mínimo : 118,06

Máximo : 190,16

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para uma área de 69200, teremos :

valor obtido = 10.368.427,71

valor mínimo = 8.169.695,97

valor máximo = 13.158.909,90

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
ÁREA TERRENO	2.400,00	239.500,00	69.200,00	Dentro do intervalo	Aprovada

* É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
ÁREA TERRENO	863,59	78,46	149,83	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
ÁREA TERRENO	Aprovada

**** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.**

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
ÁREA TERRENO	125,40	179,03	53,63	35,23
E(V valor UNITÁRIO)	86,02	260,97	174,94	100,83
Valor Estimado	118,06	190,16	72,10	46,78

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

O valor esperado possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

O E(V valor UNITÁRIO) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VALOR UNITÁRIO) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA TERRENO	-1,1282x10 ⁻³	-0,5211%

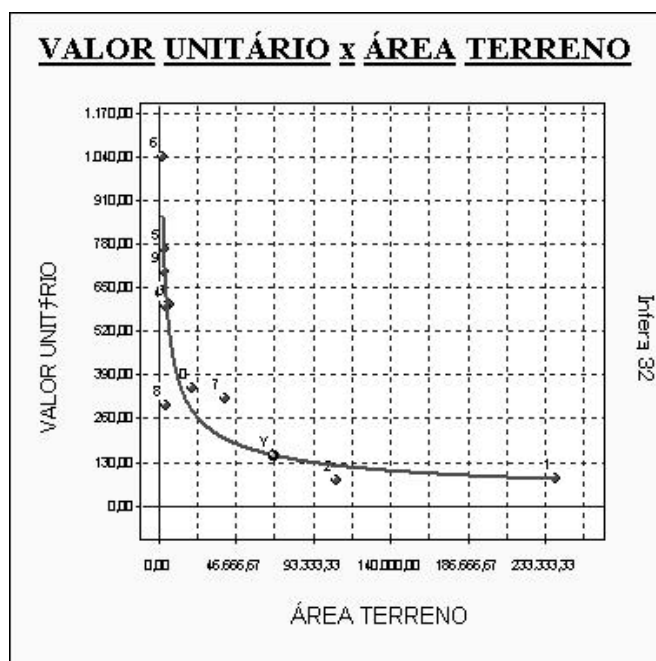
() derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

*(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

• ÁREA TERRENO = 12544,7976



Anexo 3

Elementos da amostra de terreno

Evento de Mercado	1
Referência da localização	BR 381, ao lado do Distrito Industrial - Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	ALEX COELHO - IMÓVEIS GV - (33) 99989-4198
Área de terreno	239.500,00 m ²
Valor total	R\$ 20.000.000,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-governador-valadares-239m2-venda-RS20000000-id-2710343708/



Evento de Mercado	2
Referência da localização	BR 116, na área de expansão urbana - Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	ALEX COELHO - IMÓVEIS GV - (33) 99989-4198
Área de terreno	107.000,00 m ²
Valor total	R\$ 8.000.000,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-planalto-bairros-governador-valadares-com-garagem-venda-RS8000000-id-2710344293/

Evento de Mercado	3
Referência da localização	Distrito Industrial - Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	ALEX COELHO - IMÓVEIS GV - (33) 99989-4198
Área de terreno	7.000,00 m ²
Valor total	R\$ 4.200.000,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-governador-valadares-7000m2-venda-RS4200000-id-2710343504/

Evento de Mercado	4
Referência da localização	Av. Altamirando Colombo Ribeiro, 504 - B. Floresta-Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	BONFIM IMÓVEIS - (33) 99919-1458
Área de terreno	4.875,00 m ²
Valor total	R\$ 2.900.000,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-governador-valadares-4875m2-venda-RS2900000-id-2617929261/



Evento de Mercado	5
Referência da localização	Distrito Industrial - Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	ALEX COELHO - IMÓVEIS GV - (33) 99989-4198
Área de terreno	3.650,00 m ²
Valor total	R\$ 2.790.000,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-governador-valadares-3650m2-venda-RS2790000-id-2710344103/

Evento de Mercado	6
Referência da localização	Rua dos Ararás/Rua dos Rouxinois, Bairro Alto Esplanada-Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	ESTEVÃO IMÓVEIS - (33) 98433-0183
Área de terreno	2.400,00 m ²
Valor total	R\$ 2.500.000,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-esplanada-bairros-governador-valadares-2400000m2-venda-RS2500000-id-2634881154/



Evento de Mercado	7
Referência da localização	BR 116 - Azteca- Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	PERIM IMÓVEIS - (33) 3212-6100
Área de terreno	40.000,00 m ²
Valor total	R\$ 12.800.000,00
Link	https://www.perimimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?imovel=6195&finalidade=2

Evento de Mercado	8
Referência da localização	BR381 - Distrito Industrial - Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	SEGURANÇA IMÓVEIS- (33) 2101-5009
Área de terreno	5.000,00 m ²
Valor total	R\$ 1.500.000,00
Link	https://segurancaimoveisgv.com.br/imovel/14860/area-distrito-industrial-governador-valadares/



Evento de Mercado	9
Referência da localização	BR 381 e Av. Euzébio Cabral- Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	COIMBRA IMÓVEIS - (33) 3277-6060
Área de terreno	3.150,00 m ²
Valor total	R\$ 2.205.000,00
Link	https://www.coimbraimoveis.com/detalhe-imovel/2833



Evento de Mercado	10
Referência da localização	BR 116 - Vila Iza (defronte a PF) - Governador Valadares/MG
Data da coleta	22/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	COIMBRA IMÓVEIS - (33) 3277-6060
Área de terreno	20.000,00 m ²
Valor total	R\$ 7.000.000,00
Link	https://www.coimbraimoveis.com/detalhe-imovel/1443





Anexo 4

Documentação fornecida



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM 044096.2.0001348-09

NATRICIA n. 1.348.

15 de setembro de 1976.

IMÓVEL: Uma área de terras legitimadas, medindo quinze mil metros quadrados (15.000,00 m²), ou sejam, sessenta metros (60 mts.) de frente, por outros tantos na s. fundos e duzentos e cinquenta metros (250,00 mts.) de cada lado, integrante de uma porção maior, situada no lugar denominado "Córrego do Onça", constituindo parte da propriedade genericamente conhecida por Fazenda Boa Vista, distrito desta cidade, área essa que se desmembra da referida porção maior, para se anexar ao prédio rústico confinante de propriedade da outorgada compradora, e para confrontar da seguinte forma: na frente com a estrada de terra (Pavil) que liga à Cosiva e Uaimpa; à esquerda e nos fundos, com terrenos dos vendedores; e, à direita com terrenos de propriedade da outorgada compradora.

PROPRIETÁRIO: ODILO PERREIRA MATTOS, portador do CPF nº 004.4823306, fazendeiro e sua mulher dona Julia Barroso Ferreira - Mattos, doméstica, residentes nesta cidade.

Reg. Ant. 30.558 Livro 3-AQ fls. 87 do 1º Oficial.

N. 1 - 1.348 - Prot. 2.402. 15-09-76. TRANSMITENTE: Odilon - Ferreira Mattos e sua mulher dona Julia Barroso Ferreira Mattos.

ADQUIRENTE: A firma "COMÉRCIO E INDÚSTRIA BARBOSA & MARQUES S.A.", inscrita no CGC/MF sob nº 19.273.747/0001-41, com sede em Carangola-MG, e filial nesta cidade, representada neste ato por seu Diretor-Administrativo, Rodolfo de Aquino, casado, industrial, residente nesta cidade. COMPRA E VENDA. Escritura lavrada pelo 2º Tab. desta Comarca, em 14 de setembro de 1976, no livro nº 81-A fls. 164. VALOR: Cr\$ 600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros). CONDIÇÕES: Que a referida porção maior, se acha cadastrada no INCRA, sob nº 419092 015 679, com área total 676,0 - módulo 57,6, há de módulos 11,74

Página 1 de 11

OFICIAL: Lúcia Souza de Paula Manzur



RUA ARTHUR BERNARDES, N.º 684, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP. 35010-020



(31) 3271-2282 / 3203-8150



contato@irigv.com.br

CNM 044990.2.0001349-69

11,74 e fração mínima de parcelamento 20,0, segundo consta do certificado de cadastro exibido, o qual contém a quitação do IPTU incidente no corrente exercício. DOU Pá. O Oficial

44. 2 - 1.348 - Prot. 02.503, 00-00-88. Nos termos do art. 157, inciso II, nº 5, in fine, e art. 248 da Lei 6.012, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.422, e ainda as alterações e ocorrências introduzidas no Estatuto Social de Comércio e Indústria Barbosa & Marques S.A., pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária, reunida em 12 de outubro de 1977, transcritas às fls. 19 e 21 do Livro nº 03, de Atas das Assembleias Gerais, registradas na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 431.080-27, em data de 26 de outubro de 1977, dentre elas a alteração da denominação social para "BARBOSA & MARQUES S.A.", a fixação do dividendo mínimo; a extinção das ações preferenciais transformadas em ações ordinárias; tornando o Conselho Fiscal não permanente; o Capital Social é de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de cruzeiros), dividido em setenta milhões (70.000.000) de ações ordinárias, todas no valor unitário de Cr\$ 1,00 (um cruzeiro). O novo Estatuto Social ficou aprovado, integralmente e adaptado à Lei Federal 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e, a, vigor com sua publicação no órgão oficial. Averbam-se todas as alterações e disposições constantes do Ata, cuja veracidade é devidamente autenticada, fica arquivada em Cartório. DOU Pá. O Sub-Oficial

2. 2 - 1.348 - Prot. 27.904, 00-00-88. DETERMINA BARBOSA & MARQUES S.A., sediada em Carangola, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ nº 15.273.747/0001-41 e CRES do IAPAS nº 789.688, por seus Diretores, José de Aquino e M.R. Marques. Apelidos: digo, por seus Diretores, José de Aquino e Rubens de Esteves Marques. Apelidos: Antonio Esteves Marques e Humberto Esteves Marques. CRÉDITO: BANCO DO BRASIL S/A, agência de São Valdezes, MG, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0100-00. CRÉDITO: CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, datada de 08 de junho de 1982. "HIPOTECA CREDULAR DE PRIMEIRO GRAU" VALOR: Cr\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil -



Página 2 de 11



GNM 844590.2.0021346-63

mil crussiros). PRAZO: Vencimento em 19 de abril de 1963. JURCS: 45% ao ano. CONDICCS: As constantes da cédula, da qual uma via fica arquivada em Cartório. DOU FÉ. O SUB-OFICIAL.

AV. 4 - 1.348 - Prot. 30.108. 00-04-83. Nos termos do art. 39 do Dec. Lei Federal 167, e a vista da autenticação firmada pelo Credor, em data de 21.03.83, hoje apresentada, que se arquivou, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, objeto do R. desta matrícula. DOU FÉ. O Oficial.

R - 5 - 1.348 - Prot. 30.108 - 12-09-83. DEVEDORA: BARBOSA & MARQUES S/A., sediada em Carangola, neste Estado, inscrita sob nº 19.273.747/0001-41 no, CEC/MF, representada por seus diretores, José de Aquino e Humberto Esteves Marques. Avaliados: Humberto Esteves Marques e Jonas Esteves Marques. CREDO: BANCO DO BRASIL S/A., agência de Governador Valadares-MG., com sede em Brasília-DF., inscrita no CEC/MF nº 00.000.000/0166-08. CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, datada de 30 de Junho de 1.983. " HIPOTECA CREDULAR DE PRIMEIRO GRAU ". VALOR: R\$ 12.573.600,00 (doze milhões quinhentos e setenta e três mil e seiscentos crussiros). PRAZO: Vencimento em 02 de Janeiro de 1.984. JURCS: 45% ao ano. CONDICCS: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada em Cartório. DOU FÉ. O Oficial.

AV - 06 - 1.348 - Prot. 42.000 - 30-07-84. Nos termos do art. 39 do Decreto Lei Federal nº 167, e, a vista de autenticação firmada pelo Credor, em data de 28 de julho de 1987, hoje apresentada, que se arquivou, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, objeto do R-05 desta Matrícula. DOU FÉ. O EXCELENTE JURAMENTADO.

R - 07 - 1.348 - Prot. 43.005 - 26.08.87. DEVEDORA: BARBOSA & MARQUES S.A., sociedade anônima, sediada nesta cidade, 2 - Rua Alencar, nº 850, bairro de Lourdes, neste cidade, CEC/MF nº 19.273.747/0001-41, por seus diretores, Humberto Esteves Marques, José de Aquino e Francisco de Assis Nogueira. Avaliados: Humberto Esteves Marques, brasileiro, casado, dirigente de empresas, CPF nº 903.134.837-87, residente na cidade do Rio

Página 3 de 11

CPM 4447288.2.000.1348-48

Rio de Janeiro-RJ, José de Aquino, brasileiro, casado, dirigente de Empresas, CPF nº 010.438.117-53, residente na cidade de —
Rio de Janeiro-RJ, e, Antonio Estevão Marques, brasileiro, co-
sado, dirigente de Empresas, CPF nº 003.347.747-78, residente
na cidade do Rio de Janeiro-RJ, — CREDO, BANCO DO BRASIL S.A., —
sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, CVC/MP
nº 00.000.000/0168-08, — CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, nº 87/—
00465-8, datada de 07.08.87, — "HIPOTECA CIRCULAR DE PRIMEIRO GRAU", —
— VALOR: Cdf 16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocen-
tos mil cruzeiros). — PRAZO: Vencimento em 10 de outubro de 1987.
CONDIÇÕES: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arqui-
vada em Cartório. — DOU Ff. — O Oficial.

AT. 08 — 1.348 — Prot. 43.618 — 22-10-87 — Nos termos do art. —
39 do Dec. Lei Federal nº 187, e à vista do quitação firmada
pelo credor, em data de 21.10.87, hoje apresentada, que se arqui-
va, acordo e CANCELAMENTO da Hipoteca Circular de Primeiro Grau, —
objeto do reg. 07 desta matrícula. — DOU Ff. — O Oficial.

2. 08 — 1.348 — Prot. 43.618 — 22-10-87 — DAVTEORA: BARBOSA & M
VARQUES S.A., sociedade anônima, sediada nesta cidade, à Rua Ad-
miral, nº 250, bairro de Lourdes, CVC/MP nº 19.373.747/0008-41,
por seus Diretores, Antonio Estevão Marques, José de Aquino e
Francisco Manoel Mosken. — Avulso: Antonio Estevão Marques, —
casado, dirigente de Empresas, CPF nº 003.134.037-87, residente
na cidade do Rio de Janeiro-RJ, José de Aquino, casado, dirige-
nte de empresas, CPF nº 010.438.117-53, residente na cidade do —
Rio de Janeiro-RJ, e, Antonio Estevão Marques, casado, dirige-
nte de empresas, CPF nº 003.347.747-78, residente na cidade do —
Rio de Janeiro-RJ, — CREDO: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de —
economia mista, com sede em Brasília-DF, CVC/MP nº 00.000.000/—
0168-08, — CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, nº 87/00465-8, datada de
21.10.87, — "HIPOTECA CIRCULAR DE PRIMEIRO GRAU", — VALOR: Cdf 16.—
800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil cruzeiros). — PRAZO
Vencimento em 10 de Outubro de 1987. — CANCELAMENTO da constante
da Cédula, da qual uma via fica arquivada em Cartório. — DOU Ff. —
O Oficial.

AT. 20 — 1.348 — Prot. 43.081 — 08-05-88 — Nos termos do art. 39





CNAE 044090 2.0001349-09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 1.348 FOLHA 003 O Oficial.

39 do Dec. Lei Federal 167, e à vista de autorização firmada pelo Credor, em data de 04.08.88, hoje apresentada, que se arquivar, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, objeto do Reg. 02 desta matrícula. - DOU Nº - O Oficial.

R. 11 - 1.348 - 48.058 - 05-05-88 - DEVEDORA: BARBOSA & MARQUES S/A., sociedade anônima, sediada nesta cidade, à Rua Alterosa, nº 250, bairro de Lourdes. CEC/NF nº 19.973.747/000 1-41, por seus diretores, Humberto Esteves Marques, José da Aquino e Francisco Samuel Hosken. - Avaliados: Humberto Esteves Marques, casado, dirigente de empresas, CPF nº 003.134.837 87; José da Aquino, casado, dirigente de empresas, CPF nº 010 430.117-54 e Antonio Esteves Marques, casado, dirigente de empresa, CPF nº 003.347.749-23, residentes na cidade do Rio de Janeiro-RJ. - CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF., CEC/NF nº 00.000.000/Disc-Nº. - CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, nº 08/00034-6, datada de 10.01.88. - HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU. - VALOR: R\$12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil e oitocentas). - Prazo: vencimento em 10 de julho de 1988. - CONDIÇÕES: As constantes da Cédula, de qual uma via fica arquivada em Cartório. - DOU Nº - O Oficial.

AV - 12 - 1.348 - Prot. 42.706 - 01-05-88. - Nos termos do art. 39 do Dec. Lei Federal nº 167, e, à vista de autorização firmada pelo Credor, em data de 27-07-88, hoje apresentada, que se arquivar, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, constante do R-11 desta Matrícula. DOU Nº. O OFICIAL.

R. 13 - 1.348 - Prot. 112.380 - (20.05.2010) - 27.05.2010 - PENHORA - EXECUTIVA: BARBOSA & MARQUES S/A. EXEQUENTE: ESTADO DO RIO DE JANEIRO. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Termo da Penhora e Ofício nº 971/2010/OF, extraído dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0273980-47.2007.8.19.0001 (2007.100.000401-A), distribuída em 25/01/2007, expedida pelo MM. Juiz de Direito da 11ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro-RJ, Dr. João Luiz Amorim Franco, em data de 27 de abril de 2010. VALOR: R\$2.523.830,38 (dois milhões, quinhentos

Página 5 de 11

OBRIGADA: Lúcia Souza de Paula Mattos

RUA ARTHUR BERNARDES, Nº. 684, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP: 35010-020

(31) 3271-2282 / 3203-8150
contato@1rigv.com.br

CNNM 044896.2.0001348-69

MATRÍCULA	FOLHA
1.348	002
de vinte e três mil, oitocentos e trinta e nove reais e trinta e oito centavos). Inclui na garantia o imóvel objeto da matrícula nº 3.779 Lv.02-RG. REPOSITARIO: HUMBERTO ESTEVES MARQUES, CPF 003.134.837-67. Valor: R\$26,20 e TVI: R\$8,15. -- DOU FE, O Oficial, <i>[Assinatura]</i>	
AV.14--1.348--Prot.117.772--(07.07.2011)--21.07.2011-- AJUIZAMENTO -- Nos termos da Lei 6015/73 e com base na Certidão de Processo, expedida pela Subseção Judiciária de Governador Valadares-MG, em data de 01/10/2010, averbo o ajuizamento da ação de execução fiscal/Fazenda Nacional, proc.9755-41.2010.4.01.3813 - 1ª Vara Federal, distribuída em 06/10/2010, tendo como EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL, e como EXECUTADO: BARBOSA E MARQUES S/A, CNPJ 19.273.747/0001-41. VALOR: R\$140.000,01. -- DOU FE, O Oficial, <i>[Assinatura]</i>	
AV.15--1.348--Prot.128.484--(14.03.2012)--18.03.2012-- AJUIZAMENTO -- Nos termos da Lei 6015/73 e com base na Certidão de Processo expedida pelo Poder Judiciário - Subseção Judiciária desta, datada de 07.07.2012, que se arquivou, averbo o ajuizamento da ação de execução fiscal/Fazenda Nacional, proc.5032-08.2012.4.01.3813 - 2ª Vara Federal, distribuída em 07/07/2012, tendo como EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL, e como EXECUTADO: BARBOSA E MARQUES S/A, CNPJ 19.273.747/0001-41. VALOR: R\$253.697,17 (duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e sete reais e dezessete centavos). DOU FE, O Oficial, <i>[Assinatura]</i>	
AV.16-1348-20/08/2014 - Protocolo: 137902-20/08/2014 BAIXA Nos termos da Lei 6015/73 e com base no Ofício/PSFN/QVS/MG-451, extraído dos autos do processo nº 5032-08.2012.4.01.3813 2ª Vara da Subseção Judiciária de Governador Valadares, expedido pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Procuradoria-Setorial da Fazenda Nacional em Governador Valadares-MG, em data de 04 de junho de 2014, que se arquivou, averbo o cancelamento do Ajuizamento da Ação, objeto do Av. 15 desta matrícula. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor do Recup: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Adm: R\$ 0,00. Valor Final no Usurio: R\$ 0,00. DOU FE, O Oficial, <i>[Assinatura]</i>	
AV.17-1348-11/08/2017 - Protocolo: 155326-10/08/2017 CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos da Lei 6015/73 e com base no Ofício de nº 242/2017/OP extraído dos autos do Processo nº 0273980-47.2007.8.19.0001	
Continua na ficha 4	





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

CNM 9-11222-2.00013-19-69

GOVERNADOR VALADARES - MG

O OFICIAL

Ademir Rodrigues de Camargo
Escriturante

MATRÍCULA
1348

FOLHA
4

(2007.100.000401-8) Execução Fiscal, distribuído em 25 de Janeiro de 2007, e expedido em 09 de Maio de 2017 pelo MM Juiz de Direito do Cartório Eletrônico da 1ª Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro, Dr. João Luiz Amorim Franco, que fica arquivado, averbo o cancelamento da penhora objeto do R-13 desta matrícula. Ato: 4130, Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 40,20, TFF: R\$ 13,26, Total: R\$ 53,46. Ato: 8101, Quantidade de Ato: 2. Emolumentos: R\$ 10,84, TFF: R\$ 3,60, Total: R\$ 14,44. Nº do selo eletrônico: BFF44108, código de segurança: 5417384678903252. DOU FÉ. O Oficial

AV-15-1348 - 03/04/2018 - Protocolo: 158968 - 02/04/2018

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: De acordo com certidão expedida pelo Juízo do Judiciário - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1ª Orelha, que fica arquivada nesta Serventia, para fins do artigo 828 do Código de Processo Civil e para conhecimento de terceiros, averbo que foi admitida a Execução Fiscal nº 0010227-96.2018.5.03.0135, da 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares, onde figuram como **Exequatada: UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL (PGFN)**, e como **Exequatado: BARBOSA & MARQUES - CNPJ nº 19.273.747/0001-41**, tendo sido atribuído a causa o valor: R\$999.121,40 (Novecentos e noventa e nove mil, cento e vinte e um reais e quarenta e quatro centavos). Ato: 4135, Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00, Recomeço: R\$ 0,00, TFF: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: BXV55955, código de segurança: 7894912109708208. DOU FÉ. A Oficial

AV-19-1348 - 27/07/2018 - Protocolo: 161077 - 18/07/2018

CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Conforme Ofício SEI nº 1/2018/PSFN-MG-GVAL/PRFN/PGFN-MF datado de 13/Julho/2018, expedido pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Procuradoria-Setorial da Fazenda Nacional na 1ª Região, Procuradoria-Setorial da Fazenda Nacional em Governador Valadares-MG, firmado pelo Dr. Anderson Rocha Paiva, Procurador da Fazenda Nacional, extraiu dos autos do Processo nº 0010227-96.2018.5.03.0135 que fica arquivado, procedendo a averbação para constar que o Ajuízamento da Ação de Execução referido na AV-15 desta matrícula fica cancelado em todos seus termos. Ato: 4135, Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00, Recomeço: R\$ 0,00, TFF: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00. Ato: 8101, Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00, Recomeço: R\$ 0,00, TFF: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: CFD88062, código de segurança: 9774373393724584. DOU FÉ. A Oficial

AV-20-1348 - 10/08/2018 - Protocolo: 161384 - 07/08/2018

CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Conforme Ofício SEI nº 73/2018/APOIO/PSFN-MG-GVAL/PRFN/PGFN-MF, datado de 03/08/2018, expedido

Continua no verso

Página 7 de 11

OFICIALA: Lidia Souza de Paula Mansur



RUA ARTHUR BERNARDES, Nº. 684, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP: 35010-020



(35) 3271-2282 / 3203-8150



contato@lrigv.com.br

CNM 044890.1.8001348-69

MATRÍCULA	FOLHA
1348	4
	V8865

pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional da 1ª Região em Governador Valadares, firmado pelo Procurador Secional da Fazenda Nacional, Dr. Renúlio Alexandre Pinheiro de Melo Vale, extrato dos autos do Processo nº 9755-41.2010.4.01.3813, que fica arquivado nesta Serventia, averbo para constar que o Ajuizamento da Ação de Execução referido na AV-14 desta matrícula fica cancelado em todos seus termos. Ato: 4135, Quantidade de Ato: 1, Emolumentos: R\$ 0,00, Recomp: R\$ 0,00, TFI: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00, Ato: 8101, Quantidade de Ato: 1, Emolumentos: R\$ 0,00, Recomp: R\$ 0,00, TFI: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: CTD91309, código de segurança: 2525792853101527. DOU FE, A Oficial.

AV-21-1348 - 19/05/2022 - Protocolo: 182349 - 13/05/2022

INCRA. Averbo a requerimento, para constar que o imóvel descrito nesta matrícula, foi cadastrado no INCRA (porção maior) sob o nº 419.052.341.223-8, com área total de: 6.9600 ha; módulo rural: 0,00 ha; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 30,0000 ha; nº de módulos fiscais: 0,2700; e fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, conforme CCIR 2021, apresentado e que fica arquivado nesta Serventia. Ato: 4135, Quantidade de Ato: 1, Emolumentos: R\$ 21,45, Recomp: R\$ 1,29, TFI: R\$ 7,15, Total: R\$ 29,89, ISSQN: R\$ 1,07, Ato: 8101, Quantidade de Ato: 3, Emolumentos: R\$ 23,82, Recomp: R\$ 1,44, TFI: R\$ 7,92, Total: R\$ 33,18, ISSQN: R\$ 1,20. Nº do selo eletrônico: FPZ13060, código de segurança: 1343534299278570. DOU FE, A Oficial.

AV-22-1348 - 19/05/2022 - Protocolo: 182349 - 13/05/2022

CADASTRO AMBIENTAL RURAL. Averbo a requerimento, para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi registrado no Cadastro Ambiental Rural - CAR (porção menor) sob o nº MG-3127701-A6DF 3C08.DDAB.4B4E.B0C0.F943.C0D8.B1FE, em data de 10/março/2022 às 14:16:35, cujo cópia fica arquivada nesta Serventia. Ato: 4135, Quantidade de Ato: 1, Emolumentos: R\$ 21,45, Recomp: R\$ 1,29, TFI: R\$ 7,15, Total: R\$ 29,89, ISSQN: R\$ 1,07, Ato: 8101, Quantidade de Ato: 3, Emolumentos: R\$ 23,82, Recomp: R\$ 1,44, TFI: R\$ 7,92, Total: R\$ 33,18, ISSQN: R\$ 1,20. Nº do selo eletrônico: FPZ13060, código de segurança: 1343534299278570. DOU FE, A Oficial.

R-23-1348 - 19/05/2022 - Protocolo: 182349 - 13/05/2022

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. Processa-se este registro a requerimento

Continua na Folha 5





CNM 044990.2.0001348-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

GOVERNADOR VALADARES - MG.

O OFICIAL, [Assinatura] **[Nome]** **[Cargo]**

MATRÍCULA: 1348 FOLHA: 5

datado de 04/abril/2022 e de conformidade com o Instrumento de Constituição da Largo do Rosário Empreendimentos Imobiliários LTDA, datado de 28/janeiro/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 31212991436 em 01/abril/2022 e demais documentos apresentados e que ficam arquivados nesta Serventia, para constar que o imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade de **BARBOSA E MARQUES S/A**, com sede na Rua Aluizio Esteves, nº 250, Bairro de Lourdes, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 19.273.747/0001-41, foi integralizado ao capital social da empresa LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Aluizio Pereira Esteves, nº 250, Bairro de Lourdes, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 45.871.661/0001-20, pelo valor de R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais), inclusive outro imóvel. **AVALIACÃO FISCAL:** R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais). Ato: 4551, Quantidade de Ato: 1, Emolumentos: R\$ 3.513,60, Recomeço: R\$ 210,80, TFI: R\$ 2.874,86, Total: R\$ 6.599,26, ISSQN: R\$ 175,68, Ato: 8101, Quantidade de Ato: 8, Emolumentos: R\$ 63,52, Recomeço: R\$ 3,84, TFI: R\$ 21,12, Total: R\$ 88,48, ISSQN: R\$ 3,20, Nº do selo eletrônico: FPZ13060, código de segurança: 1343534299278570, DOU FÉ. A Oficiala, [Assinatura] **[Nome]** **[Cargo]**

AY-24-1348 - 07/06/2023 - Protocolo: 188968 - 17/08/2023

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Averbou a requerimento e de conformidade com a Decisão, datada de 04/05/2023, expedida pela 5ª Vara Cível desta Comarca e demais documentos, apresentados e que ficam arquivados nesta Serventia, para fins do artigo 828 do Código de Processo Civil e para conhecimento de terceiros, que foi ajuizada uma Ação, Processo nº 5009734-23.2023.8.13.0105, onde figura como **Exequente:** ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.107.190/0001-04; e, como **Executados:** LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CPF nº 45.871.611/0001-20, e **OUTROS**, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais). Ato: 4135, Quantidade de Ato: 1, Emolumentos: R\$ 22,65, Recomeço: R\$ 1,36, TFI: R\$ 7,54, Total: R\$ 31,55, ISSQN: R\$ 1,13, Ato: 8101, Quantidade de Ato: 7, Emolumentos: R\$ 58,73, Recomeço: R\$ 3,50, TFI: R\$ 19,53, Total: R\$ 81,76, ISSQN: R\$ 2,94, Nº do selo eletrônico: GUQ91496, código de segurança: 0602805186595851, DOU FÉ. A Oficiala, [Assinatura] **[Nome]** **[Cargo]**

R-25-1348 - 17/08/2023 - Protocolo: 188968 - 11/08/2023

ARRESTO: Procede-se este registro conforme Certidão de Arresto, datada de 11/08/2023, extraída dos autos do processo de Execução Civil nº 0033210-33.2023.8.26.0100, protocolo do arresto nº PH000478933, expedida pela 10ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, que

Continua no verso

Página 9 de 11

OFICIALA: Lídia Souza de Paula Marquer

RUA ARTHUR BERNARDES, Nº 684, TERRA
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP: 35010-020

☎ 3271-2282 / 3203-8150
✉ contato@lrigv.com.br

CNPJ: 04.088.833/0001-00

MATRÍCULA 1348	FOLHA 5 VERSÃO
-------------------	----------------------

Seja arquivada nesta Serventia. **EXEQUENTE:** ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 00.703.100/0001-04. **EXECUTADO:** LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 45.871.611/0001-20 e OUTROS. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 13.659.705,71 (Treze milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quinze reais e setenta e um centavos). **DEPOSITÁRIO:** LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Ato: 4527, Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 62,27. Recomeço: R\$ 3,74. TFI: R\$ 20,54. Total: R\$ 86,55. ISSQN: R\$ 3,11. Ato: 8101, Quantidade de Ato: 14. Roubimontes: R\$ 117,46. Recomeço: R\$ 7,00. TFI: R\$ 39,06. Total: R\$ 163,52. ISSQN: R\$ 5,88. Nº do selo eletrônico: GX155728, código de segurança: 5086684115023568. DOU FE. A Oficial,

[Assinatura] **Alcir Dias Venzel**
Escrivão

R-26-1348 - 01/09/2023 - Protocolo: 190249 - 30/08/2023

ARRESTO: Decisão/Ofício datado de 11/08/2023, extrato dos autos do processo nº 0041744-63.2023.8.26.0100, expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, que fica arquivado nesta Serventia. **EXEQUENTE:** BANCO SAFRA S/A. **EXECUTADO:** LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 45.871.611/0001-20 e OUTROS. **VALOR DA AÇÃO:** R\$ 7.323.975,45 (Sete milhões, trezentos e vinte e três mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos). Ato: 4527, Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 62,27. Recomeço: R\$ 3,74. TFI: R\$ 20,54. Total: R\$ 86,55. ISSQN: R\$ 3,11. Ato: 8101, Quantidade de Ato: 5. Emolumentos: R\$ 41,95. Recomeço: R\$ 2,50. TFI: R\$ 13,95. Total: R\$ 58,40. ISSQN: R\$ 2,10. Nº do selo eletrônico: GX159465, código de segurança: 5318787935687625. DOU F. A Oficial,

[Assinatura] **Alcir Dias Venzel**
Escrivão





Inteiro Teor: Certifico e dou fé, atendendo pedido da parte interessada que a presente cópia é reprodução autêntica autêntica da(s) ficha(s) da matrícula de CNM nº. 044990.2.0001348-69, a qual se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº 1085/2021:

1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **NADA MAIS.**

Foi o que me coube certificar até a presente data. A presente Certidão não contém rasura.
Governador Valadares, 18 de setembro de 2023.

A Oficial:



**VERSO
EM BRANCO**

Página 11 de 11



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA - 3.779:

12 de dezembro de 1.977.

IMÓVEL: Uma área de terras legitimadas, medindo 5,42,00 ha., integrante de uma porção maior, situada no lugar denominado "Fazenda Boa Vista", distrito desta cidade, da qual se desmembra para ficar encerrada num perímetro que tem como ponto de partida, um marco cravado no canto da cerca do Aeroporto-Novo (Campo de Aviação), - rumo de 312ºNW, medindo-se 155,00 metros, até o ponto de partida (PP-0), que é um marco cravado à margem do córrego -- do Onça; daí, segue-se no rumo de 412ºNO a distância de 220,00 metros, atingindo-se o marco nº 1; daí, no rumo de 492ºSE e -- distância de 250,00 metros, atingindo-se o marco nº 2, daí, -- no rumo de 412ºSE a distância de 256,00 metros, alcançando-se o marco nº 3, cravado à margem esquerda do córrego do Onça, -- pela qual se desce, numa distância de 280,00 metros, alcançando-se o ponto de partida; área esta que limita-se ao norte e oeste, com terrenos da Grêmia S.A.; ao sul, com o córrego do Onça e, a leste, por cerca de arame, com a faixa de desvio da Cosiva-Cia. Siderúrgica de Gov.Valadares.

PROPRIETÁRIO: COMÉRCIO E INDÚSTRIA BARBOSA & MARQUES S.A. -- Reg. ant. 29.605 Livro 3-AB fls. 267 do 1º Oficial.

ESTA MATRÍCULA FOI ABERTA NOS TERMOS DO ART. 202, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 6.015, COM AS ALTERAÇÕES DECORRENTES DA LEI Nº 6.216. Prot. 7.625. 12-12-77. DOU F2. O Oficial

AV. 01 - 3.779 - Prot. 7.625. 12-12-77. Nos termos do art. -- 167, inciso II, nº 3, in fine, e art. 246, da Lei nº 6.015, -- com as alterações decorrentes da Lei nº 6.216, averbo as alterações e ocorrências introduzidas na Estatuta Social da Comércio e Indústria Barbosa & Marques S.A., pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária, realizada em 14 de outo-

Página 1 de 12

OFICIALA: Lídia Souza de Paula Mansur.



RUA ARTHUR BERNARDES, Nº. 684, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP: 35010-020



(31) 3271-2282/3203-8150



CONTATO@TRIGV.COM.BR

de outubro de 1977, transcritas às fls. 19 e 21 do Livro n.º 03, de Atas de Assembleias Gerais, registradas na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob nº 431.650/77, em data de 26 de outubro de 1977, dentre elas a alteração da denominação social para "BARDOSA & MARQUES S.A." a fixação do dividendo mínimo; a extinção das ações preferenciais transformadas em ações ordinárias; tornando o Conselho Fiscal não permanente; o Capital Social é de Cr\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de cruzeiros) dividido em setenta milhões (70.000.000) de ações ordinárias, todas no valor unitário de Cr\$ 1,00 (um cruzeiro). O novo Estatuto Social ficou aprovado, inteiramente adaptado à Lei Federal 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e, em vigor com sua publicação no órgão oficial. Averbaram-se todas as alterações e disposições constantes da Ata, cuja via, devidamente autenticada, fica arquivada em cartório. DDU FÉ. O Oficial

Av. 02 - 3.779 - Prot. 27.438. 19-05-82. Nos termos do art. 246, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.216, e à vista do Decreto Municipal nº 1.084, de 27 de agosto de 1973, que define a área urbana e de expansão urbana do distrito sede do município de Governador Valadares, averbo para constar, que a área de terreno objeto desta matrícula, está situada dentro do perímetro urbano ou expansão urbana, do distrito sede desta cidade DDU FÉ. O SUB-OFICIAL

Av. 03 - 3.779 - Prot. 27.437. 19-05-82. Nos termos do art. 167, inciso II n.º 2, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.216, averbo as seguintes benfeitorias, destinadas a autoconstrução, edificadas sobre a área de terreno objeto desta matrícula, denominada Fazenda Boa Vista, na Estrada do Aeroporto, s/nº, a saber: Um prédio para escritório construído em alvenaria, piso de ladrilhos, cobertura de laje e telhas, medindo 147,18 m², no valor de Cr\$ 736.400,00. DDU FÉ. O SUB-OFICIAL



**1º OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GOVERNADOR VALADARES**
DESDE 1930

O SUB-OFICIAL *Mart*

Av. 04 - 3.779 - Prot. 27.432. 19-05-82. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.816, averbo a construção de um galpão para maternidades em gestação, construído em alvenaria, meia parede (1,20 m. de altura), piso de cimento, cobertura de madeira e telhas francesas, com 20 repartições, nas seguintes medidas: total 934,96 m²; área coberta 515,84 m², área descoberta 419,12 m², no valor de Cr\$ 4.661.850,00 (quatro milhões, seiscentos e sessenta e um mil, seiscentos e cinquenta cruzeiros). DOU FÉ. O SUB-OFICIAL *Mart*

Av. 05 - 3.779 - Prot. 27.432. 19-05-82. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.816, averbo a construção de um galpão para reprodutores, construído em alvenaria, meia parede, piso de cimento, cobertura de madeira e telhas francesas, com 16 repartições, nas seguintes medidas: área total de 247,85 m², área coberta de 137,08 m², área descoberta de 110,83 m², no valor de Cr\$ 1.239.850,00 (um milhão, duzentos e trinta e nove mil, duzentos e cinquenta cruzeiros). DOU FÉ. O SUB-OFICIAL *Mart*

Av. 06 - 3.779 - Prot. 27.432. 19-05-82. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.816, averbo a construção de três (03) galpões para maternidades duplas, construídos em alvenaria, meia parede, piso de cimento, cobertura de madeira e telhas francesas, com 32 repartições cada, nas seguintes medidas: área coberta: cada 363,66 m², total de 1.408,08 m², área descoberta: cada 229,90 m², total de 689,70 m². Área total construída: cada 593,56 m², total de 1.780,68 m², no valor unitário de Cr\$ 3.967.800,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e sete mil e oitocentos cruzeiros). DOU FÉ. O SUB-OFICIAL *Mart*

Av. 07 - 3.779 - Prot. 27.432. 19-05-82. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.816, averbo a construção de três (03) galpões para maternidades simples, construídos em alvenaria, meia parede, piso de cimento, cobertura de telhas francesas

Página 3 de 12

OFICIALA: Lidia Souza de Paula Mansur

RUA ARTHUR BERNARDES, Nº 684, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP: 35010-020

(31) 3271-2282 / 3203-8150

CONTATO@TRIGVCOM.BR

francesas e madeira, com 16 repartições cada, nas seguintes medidas: área coberta: cada 141,44 m², total 484,38 m², área descoberta: cada 119,40 m², total de 343,20 m². Área total construída: cada 255,84 m², total de 767,58 m², no valor unitário de Cr\$ 1.285.350,00 (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta cruzes). DOU FÉ. O SUB-OFICIAL

Av. 08 - 3.779 - Prot. 27.437. 19-03-88. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.216, averba a construção de quatro (04) galpões para recreio de leitões, construídos em alvenaria, meia parede, piso de cimento, cobertura de madeira e telhas francesas, com oito (08) repartições cada, nas seguintes medidas: área coberta: cada 361,90 m², total 1.527,60 m², área descoberta: cada 261,90 m², total 1.045,20 m². Área total construída: cada 643,20 m², total de 2.572,80 m², no valor unitário de Cr\$ 3.242.550,00 (três milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quinhentas e cinquenta cruzes). DOU FÉ. O SUB-OFICIAL

Av. 09 - 3.779 - Prot. 27.437. 19-03-88. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.216, averba a construção de três (03) galpões para engorda, construídos em alvenaria, meia parede, piso de cimento, cobertura de madeira e telhas francesas, com 16 repartições cada, nas seguintes medidas: área coberta: cada 760,25 m², total de 2.280,75 m², área descoberta: cada 518,90 m², total de 1.556,70 m². Área total construída: cada 1.279,16 m², total de 3.837,45 m², no valor unitário de Cr\$ 6.406.100,00 (seis milhões, quatrocentos e seis mil e cem cruzes). DOU FÉ. O SUB-OFICIAL

Av. 10 - 3.779 - Prot. 27.437. 19-03-88. Nos termos do art. 167, inciso II nº 4, da Lei 6.015, com as alterações decorrentes da Lei nº 6.216, averba a construção de um galpão para embarque de porcos com duas baias, marca Cosmopolita, com capacidade de 1.000 quilos cada, construído em alvenaria, piso de cimento, coberto em madeira e telhas frax





1º OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GOVERNADOR VALADARES

DESDE 1939



francosas, nas seguintes medidas: área coberta: 51,30 m², -
área descoberta: 34,63 m², área total construída: 86,13 -
m², no valor de Cr\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil
crusets). DOU FÉ. O SUB-OFFICIAL *[assinatura]*
Av. 11 - 3.779 - Prot. 27.437. 19-06-82. Nos termos do art.
167, inciso II nº 4, da Lei 6.405, com as alterações decor-
rentes da Lei nº 6.216, averbo a construção de um armazém -
para depósito de milho e ração, construído em alvenaria, -
piso de cimento, coberto de madeira e telhas de alvenaria, -
quatro (04) portas de madeira, medindo 287,04 m², no valor
de Cr\$ 1.438.100,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e oit-
o mil e com cruzetres). OQ do IAPAS nº 186.011. Alvará nº
19.972 Proc. 5731/82, concedido à Barbosa & Marques S/A., -
referente ao "habito-se", em 14-05-82, de sua suinocultura -
edificada sobre uma área de terreno situada na Fazenda Boa
Vista, na Estrada do Aeroporto, s/nº, com 6.462,02m², de -
construção coberta e 4.199,57 m², de área descoberta, num -
total geral de 10.661,60 m², de área de construção, nesta -
cidade. Alvará nº 19.573 Proc. 5732/82, concedido à Barbo-
sa & Marques S.A., referente à "baixa de construção", em -
14-05-82, de sua suinocultura edificada sobre uma área de -
terreno situada na Fazenda Boa Vista, na Estrada do Aeropor-
to, s/nº, com 6.462,03 m², de construção coberta e 4.199,57
m², de área descoberta, num total geral de 10.661,60 m². -
de área de construção, nesta cidade. DOU FÉ. O SUB-OFFICIAL
[assinatura]
R. 12 - 3.779 - Prot. 27.594. 09-06-82. DEVEDORA: BARBOSA &
MARQUES S.A., sediada em Carangola, Estado de Minas Gerais,
inscrita no CGC/ME sob o nº 19.273.747/0001-41 e GRS do IAP
PAS nº 789.582, por seus Diretores, José de Aquino e Humber-
to Esteves Marques. Avalistas: Antonio Esteves Marques e
Humberto Esteves Marques. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.,
agência de Gov. Valadares, MG., com sede em Brasília-DF, ins-
crita no CGC/ME sob o nº 00.000.000/0166-09. CÉDULA MURAL =
HIPOTECÁRIA, data de 06 de junho de 1982. "HIPOTECA CREDULAR
DE PRIMEIRO GRAU". VALOR: Cr\$331.800.000,00 (trinta e um mi-
lhões e duzentos mil cruzetres). PRAZO: Vencimento em 19 -
de abril de 1983. JUROS: 40% ao ano. CONDIÇÕES: As constan-
tes da cédula, da qual uma via fica arquivada em Cartório.
DOU FÉ. O SUB-OFFICIAL *[assinatura]*

Página 5 de 12

OFICIAL(A) Lúcia Souza de Paula Mansur



RUA ARTHUR BERNARDES, Nº. 684, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP: 35010-020



(31) 3271-2282 / 3203-8150



CONTATO@IRIGV.COM.BR

AV - 13 - 3.779 - Prot. 30.108. 08-04-83. Nos termos do art. 39 da Dec. Lei Federal 167, e à vista da autorização firmada pelo Credor, em data de 21.03.83, hoje apresentada, que se arquivou, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, objeto do N. 12 desta matrícula. DOU FÉ. O Oficial.

R - 14 - 3.779 - Prot. 31.366 - 12-09-83. - DEVEDORA: BARBOSA & MARQUES S/A., sediada em Carangola, neste Estado, inscrita no CGC/MF nº 19.273.747/0001-41, representada por seus diretores, José de Aquino e Humberto Esteves Marques. - Avalistas: - Humberto Esteves Marques e Jonas Esteves Marques. - CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A., agência de Governador Valadares-MG., com sede em Brasília-DF., inscrito no CGC/MF sob nº 00.000.000/0166 08. CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, datada de 30 de Junho de 1.983. "HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU". - VALOR: R\$ 12.573.600,00 (doze milhões quinhentos e setenta e três mil e seiscentos cruzeiros). PRAZO: Vencimento em 02 de Janeiro de 1.984. JUROS: 45% ao ano. - CONDIÇÕES: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada em Cartório. - Dou fé. O Oficial.

AV - 15 - 3.779 - Prot. 43.061 - 20-08-87. - Nos termos do art. 39 da Dec. Lei Federal 167, e, a vista da autorização firmada pelo Credor, em data de hoje, que se arquivou, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, objeto do N-14 desta Matrícula. DOU FÉ. O OFICIAL.

R. 16 - 3.779 - Prot. 43.086. - 20-08-87. - DEVEDORA: BARBOSA & MARQUES S.A., sociedade anônima, sediada nesta cidade, à Rua Alterosa, nº 860, bairro de Lourdes, nesta cidade, CGC/MF nº 19.273.747/0001-41, por seus Diretores, Humberto Esteves Marques, José de Aquino e Francisco Samuel Mesken. - Avalistas: Humberto Esteves Marques, brasileiro, casado, dirigente da Empresa, CPF nº 003.136.637-87, residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ.; José de Aquino, brasileiro, casado, dirigente de empresa, CPF nº 010.436.117-53; residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ.; e, Antônio Esteves Marques, brasileiro, casado, dirigente da Empresa, CPF nº 003.347.747-72, residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ. - CREADOR: BANCO DO BRASIL S.A., -





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de GOV. VALADARES - M. G.

MATRÍCULA: 3.779 FOLHA: 04 O Oficial: _____

5.ª., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF., -
CGC/MF nº 00.000.000/0166-08.- CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL,-
nº 87/00486-8, datada de 07.08.87.- "HIPOTECA CEDULAR DE PRI-
MEIRO GRAU".- VALOR: R\$ 16.800.000,00 (dezessete milhões e
oitocentos mil cruzados).- PRAZO: Vencimento em 16 de outubro
de 1.987.- CONDIÇÕES: As constantes da Cédula, da qual uma
via fica arquivada em Cartório.- DOU FÉ.- O Oficial.

17. 17 - 3.779 - Prot. 43.618.- 22-10-87.- Nos termos do art.
39 do Dec. Lei Federal nº 167, e à vista da autorização firmada
pelo Credor, em data de 21.10.87, hoje apresentada, que se
arquivo, querbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédula de Pri-
meiro Grau, objeto do reg. 16 desta matrícula.- DOU FÉ.- O
Oficial.

18. 18 - 3.779 - Prot. 43.619.- 22-10-87.- DEVEDORA: BARBOSA =
A MARQUES S.A., sociedade anônima, sediada nesta cidade, à -
Rua Alterosa, nº 250, bairro de Lourdes, CGC/MF nº 19.873.747
0001-41, por seus Diretores, Humberto Esteves Marques, José -
de Aquino e Francisco Samuel Hocken.- Avalistas: Humberto Es-
teves Marques, casado, dirigente de empresas, CPF nº 003.134-
837-87, residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ.; José de -
Aquino, casado, dirigente de empresas, CPF nº 010.438.117-53,
residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ.; e, Antonio Esteves
Marques, casado, dirigente de empresas, CPF nº 003.347.747-72
residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ.- CREDOR: BANCO DO -
BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasi-
lia-DF., CGC/MF nº 00.000.000/0166-08.- CÉDULA DE CRÉDITO IN-
DUSTRIAL, nº 87/00487-1, datada de 21.10.87.- "HIPOTECA CEDU-
LAR DE PRIMEIRO GRAU".- VALOR: R\$ 16.800.000,00 (dezessete -
milhões e oitocentos mil cruzados).- PRAZO: vencimento em 21
de dezembro de 1.987.- CONDIÇÕES: As constantes da cédula, da
qual uma via fica arquivada em Cartório.- DOU FÉ.- O Oficial.

19. 19 - 3.779 - Prot. 45.021.- 05-05-88.- Nos termos do art.-
39, do Dec. Lei Federal 167, e à vista da autorização firmada
pelo Credor, em data de 04.05.88, hoje apresentada, que se

Página 7 de 12

OFICIALA: Lúcia Souza de Paula Mansur



RUA ARTHUR BERNARDES, Nº. 684 TERREO
CENTRO GOVERNADOR VALADARES/MG
CEP. 35010-020



TEL 3271-2282 / 3203-8150



CONTATO@TRIGV.COM.BR

MATRÍCULA	FOLHA
3.779	04
VOLUME	

se arquivada, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular do Primeiro Grau, objeto do Reg. 18 desta matrícula.- DOU FÉ. O Oficial

B. 20 - 3.779 - Prot. 45.0224 - 05-05-86.- DEVEDORA: BARBOSA & MARQUES S.A., sociedade anônima, sediada nesta cidade, à Rua Alterosa, nº 250, bairro da Lourdes, CGC/MF nº 19.273.747/0001-41, por seus Diretores, Humberto Esteves Marques, José de Aquino, e Francisco Samuel Bockan.- Avaliador: Humberto Esteves Marques, casado, dirigente de empresas, CPF nº 003.134.837-87; José de Aquino, casado, dirigente de empresas, CPF nº 010.438.117-54, e, Antonio Esteves Marques, casado, dirigente de empresas, CPF nº 003.347.747-78; brasileiros, residentes na cidade do Rio de Janeiro-RJ.- CREADOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade anônima de economia mista, com sede em Brasília-BR., CGC/MF nº 08.000.000/0186-00.- CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL, nº 09/00034-6, datada de 18.01.88.- HIPOTECA CÉDULAR DO PRIMEIRO GRAU.- VALOR: C\$ 16.800.000,00 (dezesseis milhões e oitocentos mil cruzados).- PRAZO: Vencimento em 18 de julho de 1.988.- CORREÇÕES, às constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada em Cartório.- DOU FÉ. O Oficial

AV - 21 - 3.779 - Prot. 45.706 - 01-08-88.- Nos termos do art. 39 do Dec. Lei Federal 167, e, à vista da autorização firmada pelo Credor, em data de 27-07-88, hoje apresentada, que se arquivada, averbo o CANCELAMENTO da Hipoteca Cédular do Primeiro Grau constante do B-20 desta Matrícula. DOU FÉ. O Oficial

R.22--3.779--Prot. 112.380--(20.05.2010)--27.05.2010--
PENHORA -- EXECUTADA: BARBOSA & MARQUES S/A. EXEQUENTE: ESTADO DO RIO DE JANEIRO, TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora e Ofício nº 971/2010/07, extraído dos autos da ação de execução fiscal, processo nº 0273980-47.2007.8.19.0001 (2007.100.000401-8), distribuída em 25/01/2007, expedida pelo MM. Juiz de Direito da 11ª Vara da Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro-RJ, Dr. João Luiz Amorim Franco, em data de 27 de abril de 2010. VALOR: R\$3.523.839,36 (três milhões, quinhentos e vinte e três mil, oitocentos e trinta e nove reais e





LIVRO Nº 4 - INDICADOR REAL		REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO	
		GOVERNADOR VALADARES - MG	
MATRÍCULA	FOLHA	O OFICIAL <i>[Assinatura]</i>	
3.779	004		
trinta e oito centavos). Inclui na garantia o imóvel objeto da matrícula nº 1.348 Lv.02-RG. DEPOSITÁRIO: HUMBERTO ESTEVES MARQUES, CPF 009.134.837-87. Empis: R\$26,20 e 77J: R\$8,15.-- DOU FE. O Oficial. <i>[Assinatura]</i> AV-23--3.779--Prot.117.772--(07.07.2011)--21.07.2011-- AJUIZAMENTO -- Nos termos da Lei 6015/73 e com base na Certidão de Processo, expedida pela subseção judiciária de Governador Valadares-MG, em data de 01/10/2010, averbo o ajuizamento da ação de execução fiscal/Fazenda Nacional, proc.9755-41.2010.4.01.3813 - 1ª Vara Federal, distribuída em 06/10/2010, tendo como EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL, e como EXECUTADO: BARBOSA E MARQUES S/A, CNPJ 19.273.747/0001-41. VALOR: R\$146.059,91.--DOU FE. O Oficial. <i>[Assinatura]</i> AV-24--3.779--Prot.128.484--14.03.2012--18.03.2012-- AJUIZAMENTO -- Nos termos da Lei 6015/73 e com base na Certidão de Processo expedida pelo Poder Judiciário - Subseção Judiciária desta, datada de 07.07.2012, que se arquivou, averbo o ajuizamento da ação de execução fiscal/Fazenda Nacional, proc.5032-08.2012.4.01.3813 - 2ª Vara Federal, distribuída em 07/07/2012, tendo como EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL, e como EXECUTADO: BARBOSA E MARQUES S/A, CNPJ 19.273.747/0001-41. VALOR: R\$253.697,17 (duzentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e sete reais e dezessete centavos). DOU FE. O Oficial. <i>[Assinatura]</i> AV-25-3779 - 20/08/2014 - Protocolo: 137904 - 20/08/2014 BAIXA - Nos termos da Lei 6015/73 e com base no Ofício/PSFN/GVS/MG-451, extraído dos autos do processo nº 5032-08.2012.4.01.3813 - 2ª Vara da Subseção Judiciária de Governador Valadares, expedido pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Procuradoria-Setorial da Fazenda Nacional em Governador Valadares-MG, em data de 04 de junho de 2014, que se arquivou, averbo o cancelamento do Ajuizamento da Ação, objeto do Av. 24 desta matrícula. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor do Recomeço: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Final ao Usuário: R\$ 0,00. DOU FE. O Oficial. <i>[Assinatura]</i> AV-26-3779 - 06/09/2017 - Protocolo: 156104 - 05/09/2017 CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos da Lei 6015/73 e com base no Ofício nº 1351/2017/OJ, extraído dos autos do processo nº 0273980-47.2007.8.19.0001 (2007.100.000401-8), expedido pelo Poder Judiciário - Tribunal de Justiça - Comarca de Capital - Estado do Rio de Janeiro, em data de 16 de agosto de 2017, que se arquivou, averbo			

Página 9 de 12

OFICIAL: Lidia Souza de Paula Mansur

RUA ARTHUR BERNARDES, Nº 684, TERREO
 CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG
 CEP: 35010-020

(31) 3271-2282 / 3203-8150
 CONTATO@TRIGV.COM.BR

MATRICULA	FOLHA
3779	4
VERSO	

o cancelamento da penhora, objeto do R.27 desta matrícula. Ato: 4140. Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 40,20. TFJ: R\$ 13,26. Total: R\$ 53,46. Ato: 8101. Quantidade de Ato: 4. Emolumentos: R\$ 21,68. TFJ: R\$ 7,20. Total: R\$ 28,88. Nº do Ato: 8101. BPO80352, código de segurança: 9467348085366547. . DOU FÉ. O Oficial,

AV-27-3779 - 03/04/2018 - Protocolo: 158968 - 02/04/2018

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: De acordo com certidão expedida pelo Juízo do Judiciário - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1ª Grau, que fica arquivada em Serventia, para fins do artigo 828 do Código de Processo Civil e para conhecimento de terceiros, averbo que foi admitida a Execução Fiscal nº 0010227-96.2018.5.03.0135, da 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares, onde figuram como **Exequente:** UNIAO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL (PGFN), e como **Exeguida:** BARBOSA & MARQUES - CNPJ nº 19.273.747/0001-41, tendo sido atribuído a causa o valor: R\$99.121,40 (Noventa e nove mil, cento e vinte e um reais e quarenta centavos). Ato: 4135. Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomeço: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: BGV55955, código de segurança: 7894912109708208. . DOU FÉ. A Oficial,

AV-28-3779 - 27/07/2018 - Protocolo: 161077 - 18/07/2018

CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Conforme Ofício SEI nº 3/2018/PSFN-MG-GVAL/PRFN/PGFN-MF datado de 13/julho/2018, expedido pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Procuradoria-Setorial da Fazenda Nacional na 1ª Região, Procuradoria-Setorial da Fazenda Nacional em Governador Valadares-MG, firmado pelo Dr. Anderson Rocha Paiva, Procurador da Fazenda Nacional, extraído dos autos do Processo nº 0010227-96.2018.5.03.0135 que fica arquivado, procedo a averboção para constar que o Ajuizamento da Ação de Execução referido na AV-27 desta matrícula fica cancelado em todos seus termos. Ato: 4135. Quantidade de Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomeço: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: CFD88052, código de segurança: 9774373395724584. DOU FÉ. A Oficial,

AV-29-3779 - 10/08/2018 - Protocolo: 161384 - 07/08/2018

CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Conforme Ofício SEI nº 73/2018/APOIO/PSFN-MG-GVAL/PRFN/PGFN-MF, datado de 03/08/2018, expedido pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional da 1ª Região em Governador Valadares, firmado pelo Procurador Setorial da Fazenda Nacional, Dr. Ramalho Alexandre Pingorvik de Melo Vale, extraído dos autos do Processo nº 9755-41.2010.4.01.3813, que fica arquivado nesta Serventia, averbo para constar que o Ajuizamento da Ação de Execução

Continuando na ficha 5.





**1º OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GOVERNADOR VALADARES**
DESDE 1939

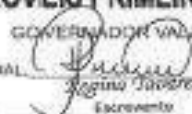
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
3779

FOLHA
5

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

GOVERNADOR VALADARES - MG

O OFICIAL 
Regina Tavares
Escritório

referido na AV-23 desta matrícula fica cancelado em todos seus termos. Atos: 4135, Quantidade de Atos: 1, Emolumentos: R\$ 0,00, Recomp: R\$ 0,00, TFI: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: CFD91509, código de segurança: 2525792855101327. . DOU FÉ. A Oficial,


Regina Tavares
Escritório

Página 11 de 12

OFICIAL(A): Lido Souza de Paula Mansur

ROA ARTHUR BERNARDES, Nº 68-E, TERREO
CENTRO, GOVERNADOR VALADARES/MG.
CEP: 35010-020

☎ (31) 3271-2282 / 3203-8150

✉ CONTATO@IRIGVCOM.BR

Inteiro Teor: Certifico e dou fê, atendendo pedido de parte interessada que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula a qual se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº 1085/2021:

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **NADA MAIS.**

Foi o que me coube certificar até a presente data. A presente Certidão não contém rasura.
Governador Valadares, 09 de maio de 2022.

A Oficial:

Alcides Dias Viana
Escritor



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Primeiro Registro de Imóveis de Governador Valadares - MG
SELO DE CONSULTA: PP210461
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 289932381674831
Quantidade de atos processuais: 2
Atos (atualizados) por: Marcelo Augusto de Sousa Corrêa - Auxiliar
Emetido: R\$ 47,38 - TPJ: R\$ 17,48 -
Valor final: R\$ 76,04 - ISS: R\$ 2,38
Consulte a validade deste selo no site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3127701-A6DF.3C08.DDAB.484E.B0C0.F943.C8D8.B1FE	Data de Cadastro: 10/05/2022 14:16:55
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Córrego do Onça - Fazenda Boa Vista		
Município: Governador Valadares		UF: Minas Gerais
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 18°53'19,2" S	Longitude: 41°58'50,68" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 6,9491	Módulos Fiscais: 0,2316	
Código do Protocolo: MG-3127701-D784.016F.EB8C.890F.7A63.B5D1.DAF3.28A7		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3127701-A6DF.3C08.DDAB.484E.B0C0.F943.C0D8.B1FE Data de Cadastro: 10/05/2022 14:16:55

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [6,92 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [6,9491 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CNPJ: 19.273.747/0001-41 Nome: Barbosa & Marques S/A

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MG-3127701-A6DF.3C08.DDAB.4B4E.B0C0.F943.C0D8.B1FE	Data de Cadastro: 10/05/2022 14:16:55
---	---------------------------------------

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	6,9491	Área Consolidada	3,2224
Área de Serviço Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	3,7063
Área Líquida do Imóvel	6,9491	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	1,3899
Área de Preservação Permanente	0,4697		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
3779	12/12/1977	02	5	Governador Valadares/MG
1348	15/09/1976	02	4	Governador Valadares/MG

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3/3



