

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO ELMO CALÇADOS S.A.”

CAPA RESUMO

Endereço do imóvel Rua Pernambuco 1291 e Avenida Cristóvão Colombo 187 – Bairro Funcionários (Savassi)		
Cidade Belo Horizonte	UF MG	
Objetivo da Avaliação Avaliação de imóvel urbano		
Finalidade da Avaliação Determinar o valor de mercado de venda do imóvel		
Solicitante e/ou Interessado Elmo Calçados S.A.		
Proprietário EBP Comércio e Administração S/A.		
Tipo de Imóvel Loja Comercial	Área do imóvel: Área Total: 297,00 m ²	
Metodologia Método Comparativo Direto de dados de Mercado		Especificação (Fundamentação) Fundamentação II e Precisão III
Pressupostos e Ressalvas – vide item 13 Trata-se de lojas comerciais localizadas no pavimento térreo com sobreloja que foram coligadas, tornando-se uma única loja com sobreloja. Todos os imóveis fazem parte do Edifício Mendes Campos que tem acesso pela Rua Pernambuco.		
Valor de Mercado de Venda: Valor de Mercado: R\$ 4.990.000,00 (quatro milhões novecentos e noventa mil reais)		
Perspectiva de Liquidez do Imóvel: média		
Nome do Representante Legal GUILHERME MARANHÃO	CPF 975.365.556-87	Formação Eng. Civil
		CREA 78.359/D
		IBAPE MG 858
Assinatura do Responsável Técnico Guilherme Maranhão Assinado de forma digital por Guilherme Maranhão Dados: 2021.02.24 20:19:34 -03'00'		Data 24/02/2021

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO “LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO ELMO CALÇADOS S.A.”

1. SOLICITANTE

Elmo Calçados S.A.

2. PROPRIETÁRIO

De acordo com informações contidas nas documentações matrículas fornecidas do Cartório Dutra do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, Minas Gerais, os imóveis estão em nome de:

Tipologia	Endereço	Área (m²)	Proprietário	Fração Ideal
Loja 10	Avenida Cristóvão Colombo 187	297,00	E.B.P Comércio e administração S/A.	0,006060
Loja11	Rua Pernambuco 1.291		E.B.P Comércio e administração S/A.	0,005116

3. OBJETO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem como objetivo a estimativa de valor dos imóveis, conforme quadro de áreas abaixo, com frentes para a Rua Pernambuco e Avenida Cristóvão Colombo, no bairro Funcionários, município de Belo Horizonte, com a finalidade de se determinar o valor de mercado do imóvel.

Tipologia	Endereço	Matrícula	Área (m²)
Loja 10	Avenida Cristóvão Colombo 187	29.308	297,00
Loja11	Rua Pernambuco 1.291	29.309	

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Serão utilizadas neste trabalho as determinações das normas técnicas da ABNT:

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

Foram fornecidos os seguintes documentos, que determinam as características do imóvel avaliando:

- Cópia Registro de Imóvel, matrícula nº 29.308 do Cartório Dutra do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, MG.
- Cópia Registro de Imóvel, matrícula nº 29.309 do Cartório Dutra do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, MG.

Foram analisados os documentos fornecidos e considerada a situação abaixo.

Trata-se de duas lojas comerciais que foram coligadas, tornando-se uma única loja com sobreloja não sendo possível atualmente estabelecer onde são suas divisas internas e não foi apresentada planta do imóvel.

A área construída considerada nos cálculos avaliatórios foi de 297,00 m².

O restante das informações fornecidas foi suficiente e coerente.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. VISTORIA

Em vistoria realizada em 18 de fevereiro de 2021, “in loco”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT, NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, seção 6.3 – Vistoria do bem avaliando, foi realizado o levantamento do imóvel objeto e região, com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, observando: contexto urbano, localização, entorno, serviços básicos e comerciais, tendências mercadológicas, bem como suas características físicas, áreas, frentes, vocação, padrão de acabamentos, estado de conservação e etc.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Joailson (funcionário da Elmo Calçados).

5.2. DESCRIÇÃO / CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de duas lojas comerciais que foram coligadas, tornando-se uma única loja com sobreloja com área total de 297,00 m². O imóvel possui frente para a Rua Pernambuco, Av. Cristóvão Colombo e Praça Diego de Vasconcelos.

5.2.1. LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel na zona urbana, região central, bairro Funcionários (Savassi), com tráfego intenso de carros e de pedestres. Coordenadas: -19.938671° / -43.935550°.

5.2.2. ASPECTOS FÍSICOS

A topografia predominante da região é plana, com superfície seca, apresentando infraestrutura urbana completa.

A região tem vocação comercial com padrão de ocupação normal e alto.

5.2.3. SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

A região é servida com os seguintes serviços abaixo discriminados:

Básicos: água potável, redes de energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, pavimentação e guias.

Comerciais: por estar situado no bairro Savassi dispõe de diversos ramos comerciais e de serviços.

5.2.4. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

O potencial de utilização do imóvel é comercial, conforme verificado na região.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Belo Horizonte é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, na Região Sudeste do país. Sendo o 6º município mais populoso do país, o terceiro mais populoso da Região Sudeste e o mais populoso de seu estado, com sua população em 2020 foi estimada pelo IBGE em 2.521.564 habitantes.

O imóvel avaliando está localizado na Savassi em logradouro e em polo comercial principal: Rua Pernambuco esquina com Avenida Cristóvão Colombo.

Belo Horizonte é a quarta cidade mais rica do Brasil, mais de 80% da economia do município se concentra nos serviços, com destaque para o comércio, serviços financeiros, atividades imobiliárias e administração pública.

Frente à pandemia do coronavírus, o atual cenário econômico é de incertezas.

A paralisação das atividades que o isolamento está provocando no Brasil diminuiu o vigor da economia que o país vinha percebendo no início do ano de 2020.

A confiança e a renda dos consumidores estão reduzidas e as empresas tem sua saúde financeira impactada, o que impactará também o setor imobiliário, apesar do aumento de vendas de imóveis percebido nestes últimos meses, propiciadas ao meu ver, pelo confinamento (políticas de enfrentamento à pandemia) e pela queda na taxa Selic.

Com este contexto pouco promissor, há muita dificuldade em fazer previsões para o setor de imóveis a médio prazo.

Diante do cenário econômico desfavorável que passa nosso país, com retração nos investimentos e o poder de compra da população reduzido, o imóvel em questão é classificado como de liquidez média.

7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Na elaboração deste Laudo de Avaliação, foram obedecidas, sempre que possível, as diretrizes básicas, definições, conceitos, procedimentos gerais, terminologia, descrição das atividades básicas, metodologias básicas, especificação das avaliações, requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, fixadas nas seguintes Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1 - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos;

Para a elaboração dos trabalhos avaliatórios será utilizado “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para cálculo do valor total do imóvel, com tratamento dos dados através da utilização de estatística inferencial, utilizando 3 variáveis independentes e uma variável dependente.

7.1. PESQUISA DE VALORES

Número de dados utilizados: 16 (dezesesseis) que se encontram em anexo.

Foi realizada pesquisa de mercado, no intuito, de compor uma amostra representativa de dados de mercado, com características, tanto quanto possível, semelhantes ao imóvel avaliando e à região estudada para aferirmos o valor m² na região. Os dados foram pesquisados junto a proprietários da região, imobiliárias, corretores, construtoras, sendo utilizados na modelagem aqueles relevantes e determinantes na formação do valor, observando as relações entre si e com o termo dependente.

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Para obter o valor de mercado foi desenvolvida pesquisa, voltada para imóveis com as características mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Tratamento dos Dados: Estatística Inferencial

Encontram-se nos anexos o Memorial de Cálculo.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme Item 5 – Anexo IV - Memorial de Cálculo, temos o valor do imóvel, dado por:

Cálculo do Valor do imóvel:

$$V_{LOJA} = A \times R\$/m^2$$

$V_{LOJA} = 297,00 \text{ m}^2 \times R\$ 16.829,33 / \text{m}^2$, Então: $V_{LOJA} = R\$ 4.998.311,01$

➤ Valor de Mercado (arredondado): R\$ 4.990.000,00

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFÊRENCIA

Considerando os cálculos retro-apresentados, as características do imóvel, sua localização, e o mercado no qual está inserido, conclui-se que o valor de mercado é nesta data,

➤ **Valor de Mercado: R\$ 4.990.000,00 (quatro milhões novecentos e noventa mil reais)**

11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Foram considerados os documentos fornecidos e as informações obtidas “in loco”.

Concluímos que as informações prestadas foram suficientes e coerentes para a elaboração deste trabalho.

12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo foi elaborado com observância aos princípios dos códigos de ética profissional do CONFEA, e de acordo com as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, constando de 05 (cinco) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada, além dos anexos listados abaixo.

13. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II - CROQUI LOCALIZAÇÃO

ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

ANEXO IV - TRATAMENTO DOS DADOS / MEMORIAL DE CÁLCULO E RESULTADOS ESTATÍSTICOS

ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL

ANEXO VII - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Juiz de Fora, 24 de fevereiro de 2021.

Guilherme Maranhão
Assinado de forma digital por Guilherme Maranhão
Dados: 2021.02.24 20:20:02 -03'00'
GUILHERME MARANHÃO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 78.359/D
IBAPE MG 858

13. ANEXOS
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada – Vista da Esquina



Fachada – Frente para Rua Pernambuco



Vista da Avenida Cristóvão Colombo



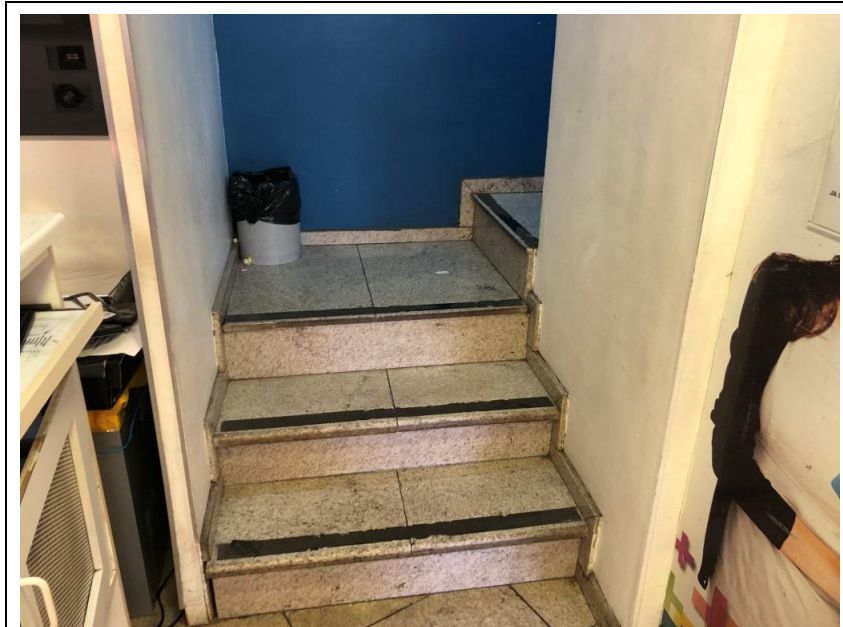
Vista geral externa das fachadas



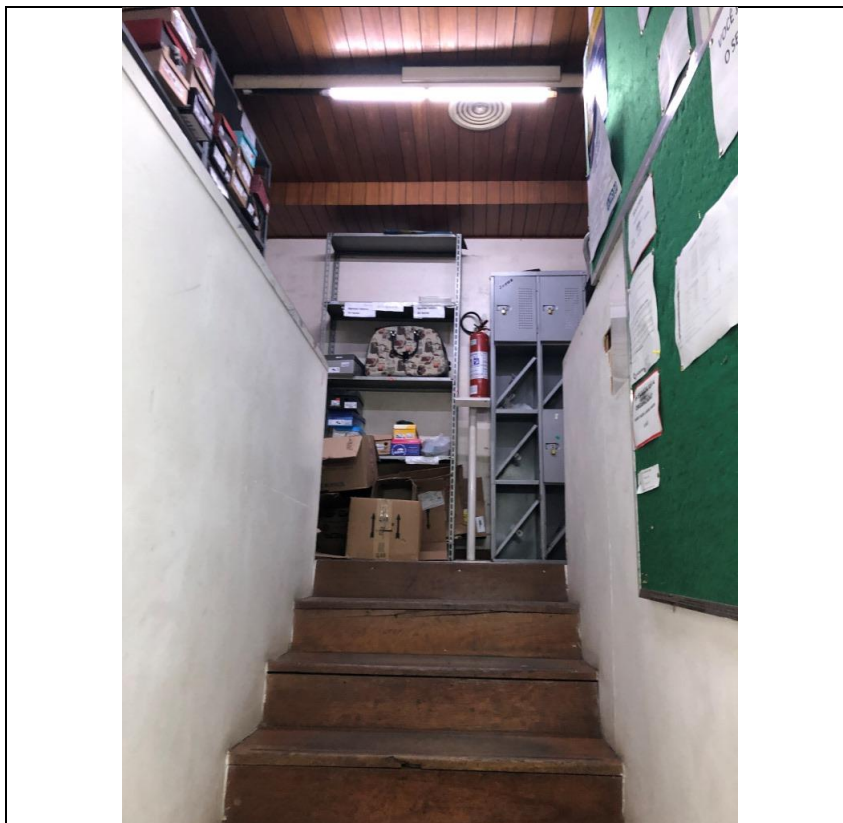
Vista interna da loja - térreo



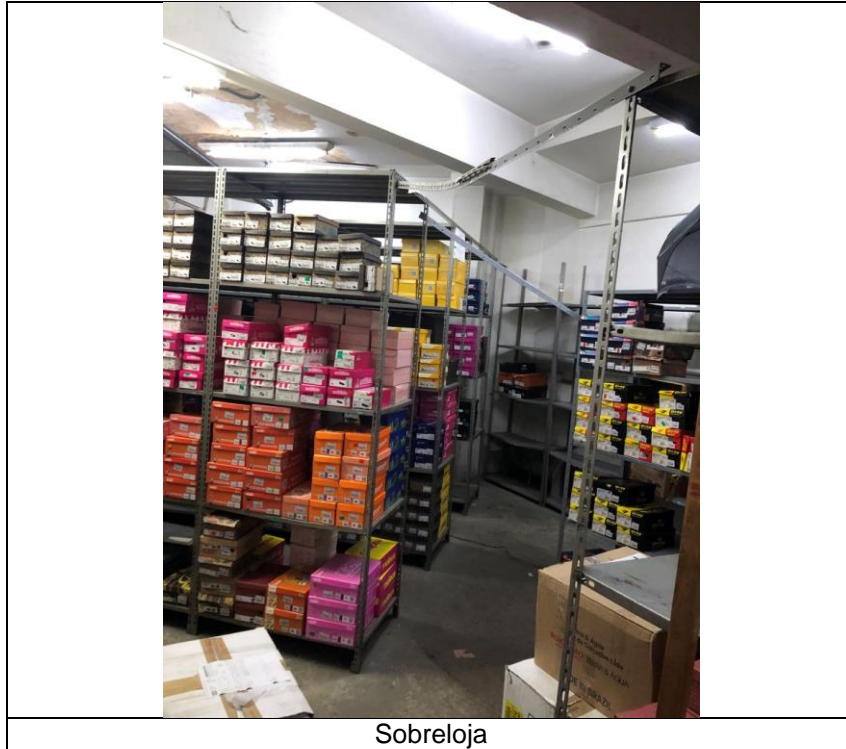
Vista interna da loja - térreo

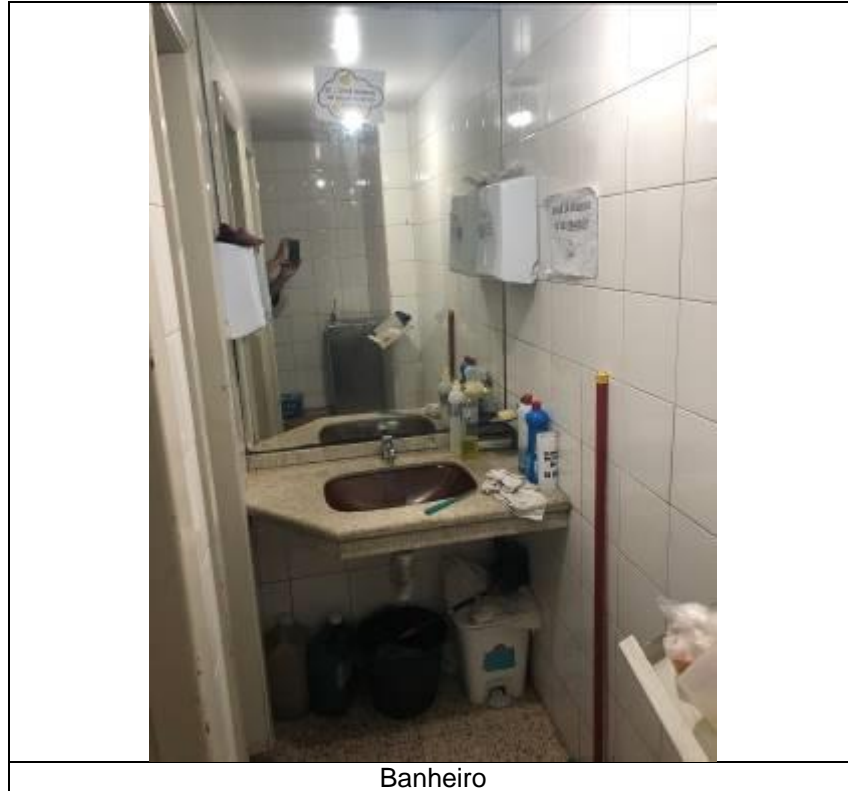


Acesso sobreloja

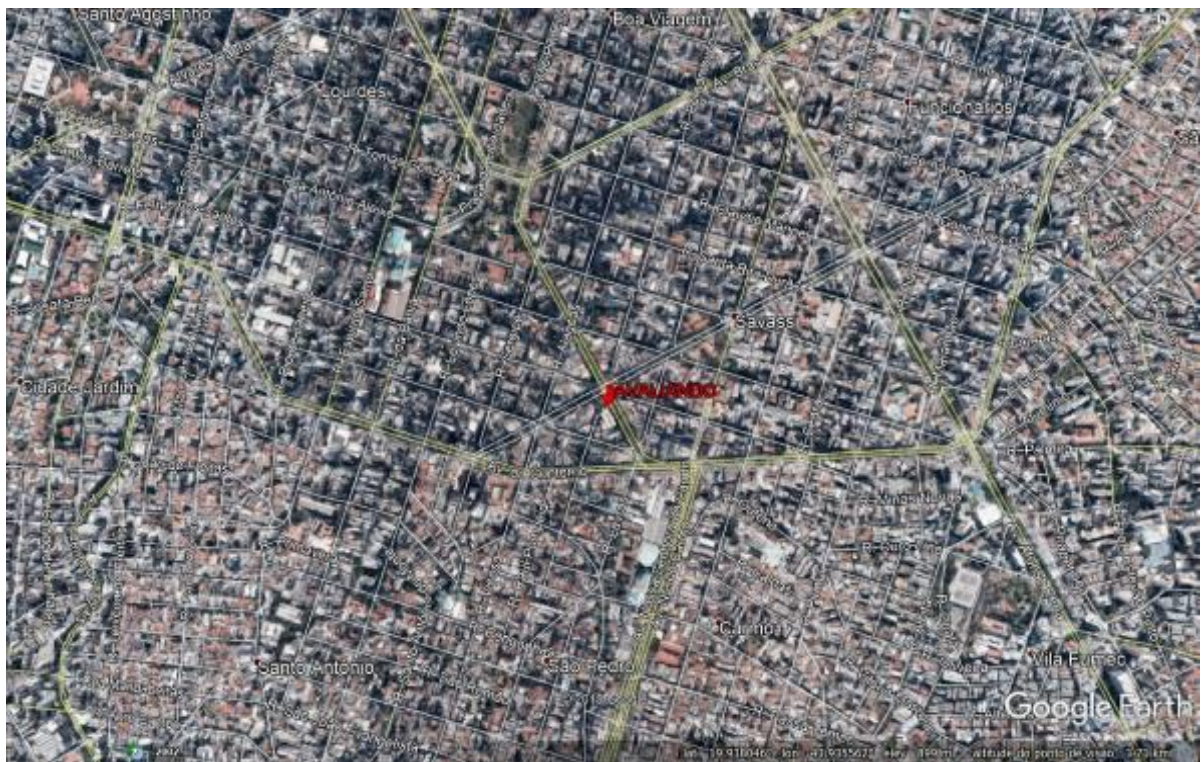
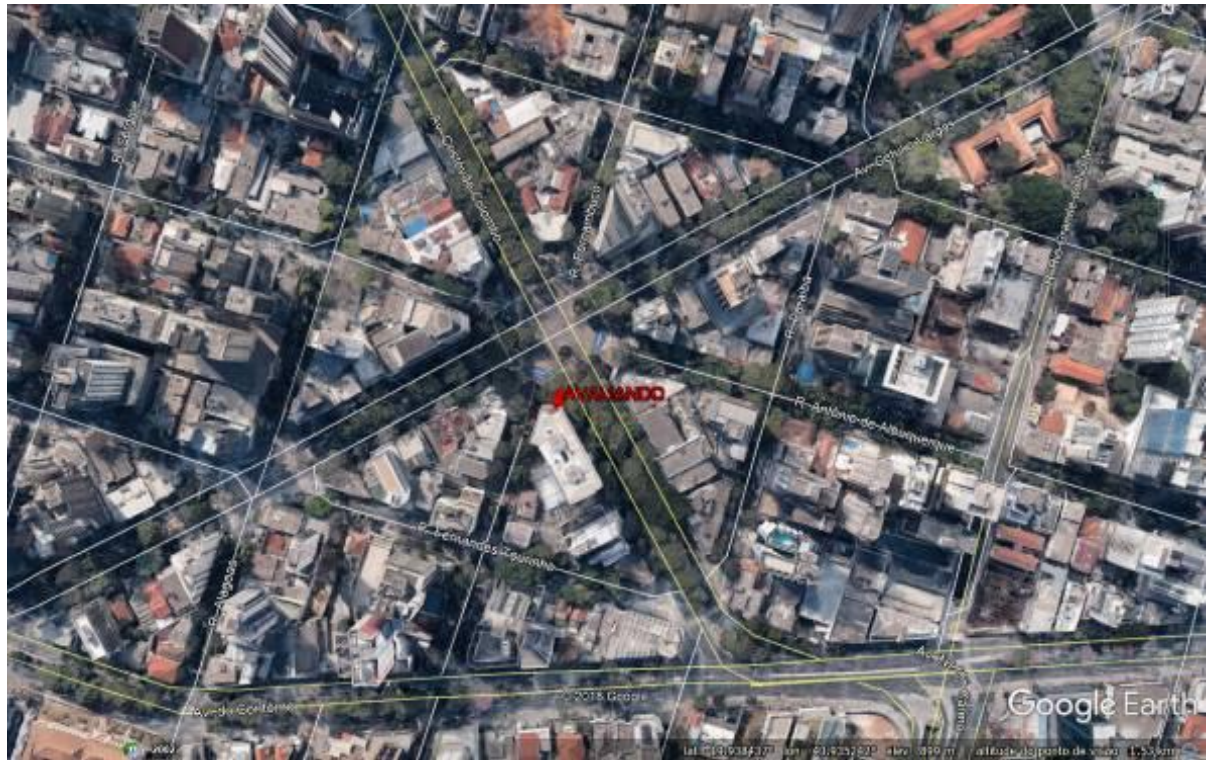


Acesso sobreloja





ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO III - DADOS PESQUISADOS

DADOS PESQUISADOS										
Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Sector Urbano	Área total	Posição	T Pedestres	Valor total	Valor unitário
1	Rua Alagoas	Funcionários	GM Mais	3142-7021	1	445,00	2	2	4.450.000,00	10.000,00
2	Rua Fernandes Tourinho	Funcionários	GM Mais	3142-7021	2	100,00	2	2	2.000.000,00	20.000,00
3	Rua Alagoas (Shopping 5ª Avenida)	Savassi	Ariane Imóveis Ltda	(31) 32193200	1	60,00	1	1	250.000,00	4.166,67
4	Rua Alagoas nº 1460	Savassi	Ariane Imóveis Ltda	(31) 32193200	1	40,00	2	1	280.000,00	7.000,00
5	Rua Rio Grande do Norte nº 1436	Savassi	Ariane Imóveis Ltda	(31) 32193200	2	132,84	2	2	2.869.280,00	21.599,52
6	Rua Alagoas (Ed. Alagoas)	Savassi	Ariane Imóveis Ltda	(31) 32193200	1	445,00	2	2	4.450.000,00	10.000,00
7	Savassi	Savassi	Casa Mineira	(31) 2533-3000	1	665,00	2	2	5.500.000,00	8.270,68
8	Rua Padre Odorico	Savassi	Casa Mineira	(31) 2533-3000	1	950,00	2	2	12.000.000,00	12.631,58
9	Savassi	Savassi	Casa Mineira	(31) 2533-3000	2	980,00	2	2	14.000.000,00	14.285,71
10	Rua Maranhão, nº 1131	Savassi	Ximenes Netimóveis	(31)2010-5151	1	250,00	2	2	2.950.000,00	11.800,00
11	Rua Alagoas	Savassi	D-Filippo Netimóveis	(31)3304-9999	1	462,38	2	2	3.660.000,00	7.915,57
12	Rua Antônio de Albuquerque	Savassi	Ximenes Netimóveis	(31)2010-5151	1	380,00	2	1	1.490.000,00	3.921,05
13	Rua Alagoas	Savassi	Prolar Netimóveis - Un. Mangabeiras	(31) 3503-7777	1	445,00	2	2	4.450.000,00	10.000,00
14	Savassi	Savassi	Dual Netimóveis	(31)3025-1001	1	386,00	2	2	3.150.000,00	8.160,62
15	Rua Pernambuco nº 1316	Savassi	D-Filippo Netimóveis	(31)3304-9999	1	384,00	2	2	3.995.000,00	10.403,65
16	Rua Paraiiba nº 1017	Savassi	Prolar Netimóveis - Un. Castelo	(31)3479-8888	2	256,67	2	2	4.500.000,00	17.532,24
17	Rua Paraiiba nº 781	Savassi	RC Nunes Netimóveis	(31)3304-0303	1	363,00	2	2	3.200.000,00	8.815,43
18	R. Alagoas, 626	Savassi	RC Nunes Netimóveis	(31) 3304-0303	1	276,00	2	2	3.100.000,00	11.231,88
19	Av. do Contorno	Savassi	W Fontes Imóveis	(31) 2526-3606	1	200,00	2	2	2.600.000,00	13.000,00
20	Av. Cristóvão Colombo (esq. R. Sergipe)	Savassi	Manuel	(31) 99978-3399	1	243,00	2	1	3.650.000,00	15.020,58
21	Av. Cristóvão Colombo (esq. R. Sergipe)	Savassi	Luiz Renato	(31) 3311 8000	1	1.996,47	2	1	9.800.000,00	4.908,66

Os dados marcados com asteriscos (*) não estão habilitados no modelo e não foram utilizados nos cálculos avaliatórios

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULO

1. MÉMORIA DE CÁLCULO E TRATAMENTO UTILIZADO

1.1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para se obter o valor de mercado, foi desenvolvido modelo estatístico no intuito de fundamentar este trabalho, onde se procurou direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com as características as mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às suas características intrínsecas e extrínsecas.

Foram então utilizadas às informações fornecidas para estimativa do valor de mercado e as mesmas encontram-se em anexo.

1.2. ESTIMATIVA DE VALOR

Foram consideradas três variáveis independentes: Setor Urbano, Área Total, Tráfego de Pedestres e uma variável dependente, Valor Unitário (R\$/m²), assim definidas:

Setor Urbano: variável qualitativa, dicotômica, que determina a localização do imóvel no contexto urbano, considerando a posição em relação às vias de acesso, ao padrão de ocupação de seu entorno, sua atratividade, tráfego de veículos e pedestres, com observação imediata da vizinhança.

Área: variável quantitativa, representada pela área total do imóvel avaliando em relação aos dados pesquisados, expressa em metros quadrados.

Tráfego de Pedestres: variável qualitativa, na forma dicotômica, que identifica o tráfego de pedestre no local.

2 – intenso

1 - moderado

Valor Unitário: variável dependente, correspondente ao valor de locação do imóvel expresso em R\$/m².

As características do imóvel avaliando estão contidas dentro dos intervalos amostrais correspondentes e o valor final da avaliação em função do tratamento estatístico adotado, está dentro do intervalo de confiança de 80%.

Para a estimativa de valor foi utilizado o programa de regressão linear, SisDea, com os resultados apresentados abaixo:

Dados considerados: 16

Variáveis consideradas: 4

Valores adotados:

Setor	2
Área	297,00 m ²
Tráfego de Pedestres	2

Valor Unitário	R\$ 16.829,33/m ²
----------------	------------------------------

Intervalo de Confiança:

Valor Unitário Mínimo (9,07%): R\$ 15.302,45/m².

Valor Unitário Máximo (9,98%): R\$ 18.508,55/m².

1.3. DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Utilizando-se dos cálculos acima e atendendo a NBR 14.653-2, tem-se a substituição dos atributos acima para a estimativa de valor unitário médio para o imóvel avaliando, bem como o Campo de Arbítrio (15%).

Valor Unitário Mínimo = R\$ 14.304,93/m².

Valor Unitário Máximo = R\$ 14.304,93/m².

Valor unitário de mercado adotado: R\$ 16.829,33/m².

1.4. TOMADA DE DECISÃO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Foi adotado o valor unitário médio R\$ 16.829,33/m² para o cálculo do valor total do imóvel.

Cálculo do Valor do imóvel:

$V_{LOJA} = A \times R\$/m^2$

$V_{LOJA} = 297,00 \text{ m}^2 \times R\ \$ 16.829,33 /m^2$, Então: $V_{LOJA} = R\ \$ 4.998.311,01$

➤ Valor de Mercado (arredondado): R\$ 4.990.000,00

2. RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Dados do modelo:	21
Dados utilizados:	16
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,949731646	0,961387838
Coef. de determinação	0,9019902	0,924266574
Desvio padrão	0,121483156	1191,558232

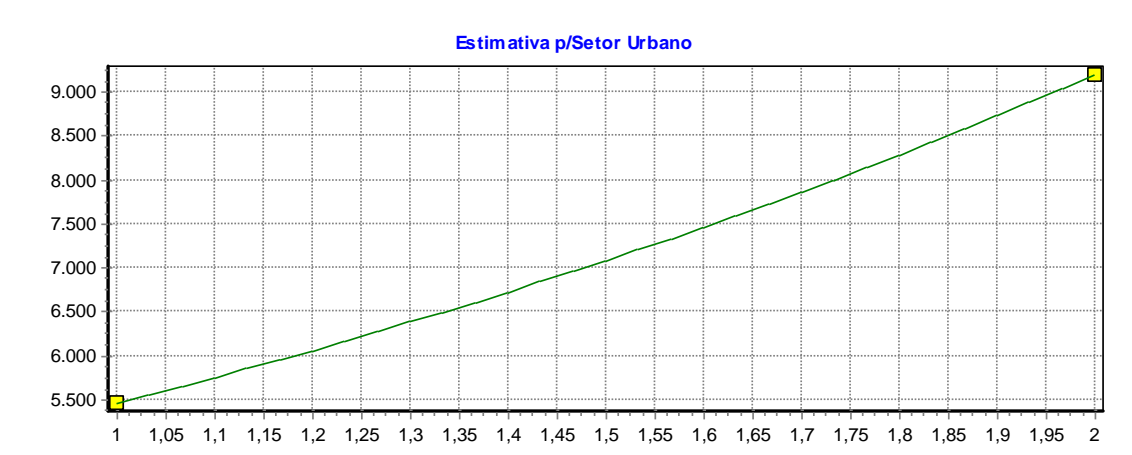
Normalidade:	[75, 100, 100]
--------------	-----------------

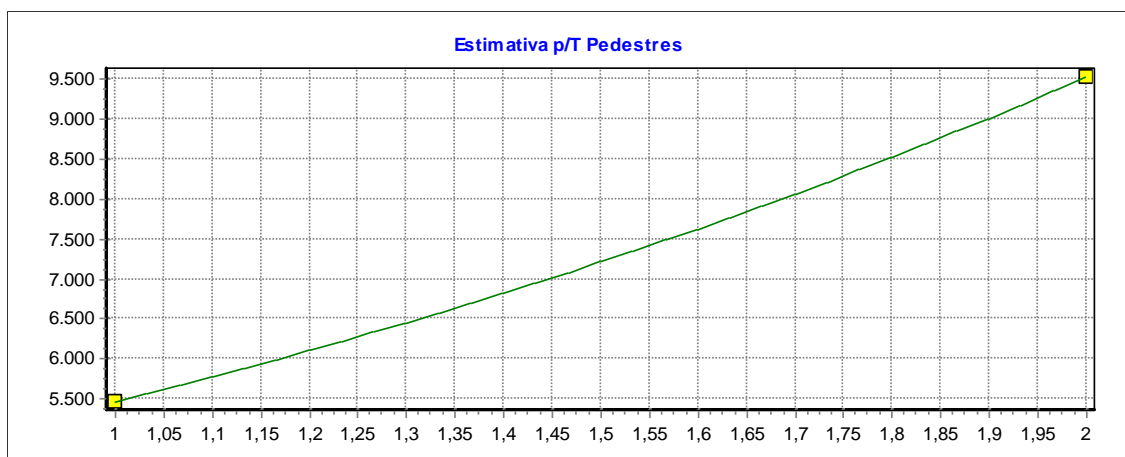
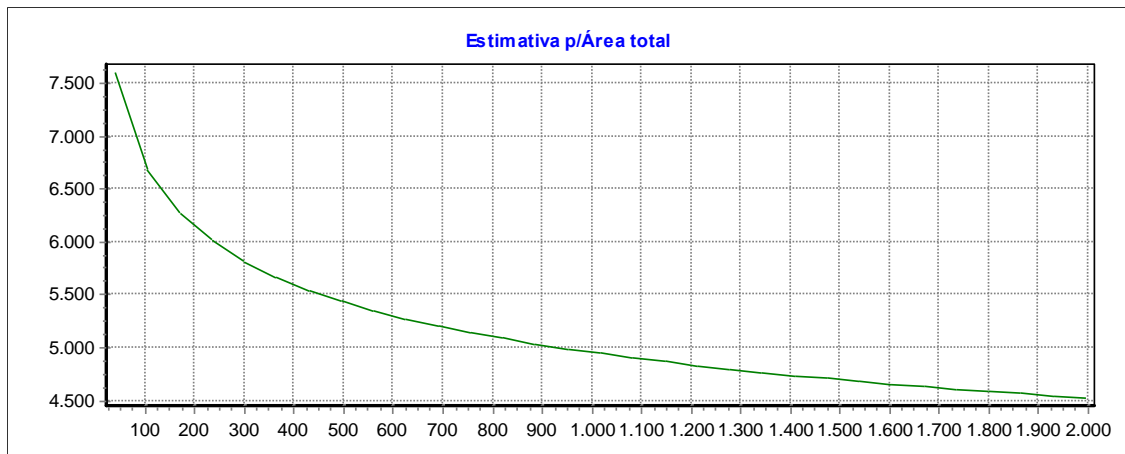
Equação:	$\text{Valor unitário} = e^{(+8,347973457 + 0,5200931287 * \text{Setor Urbano} - 0,1324902869 * \ln(\text{Área total}) + 0,55592046 * \text{T Pedestres})}$
----------	---

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Setor Urbano	1,19	1,00	2,00	0,52	6,53	0,01	x
Área total	5,84	3,69	7,60	-0,13	-3,68	0,31	ln(x)
T Pedestres	1,88	1,00	2,00	0,56	5,92	0,01	x
Valor unitário	9,23	8,50	9,90	8,35	30,45	0,01	ln(y)

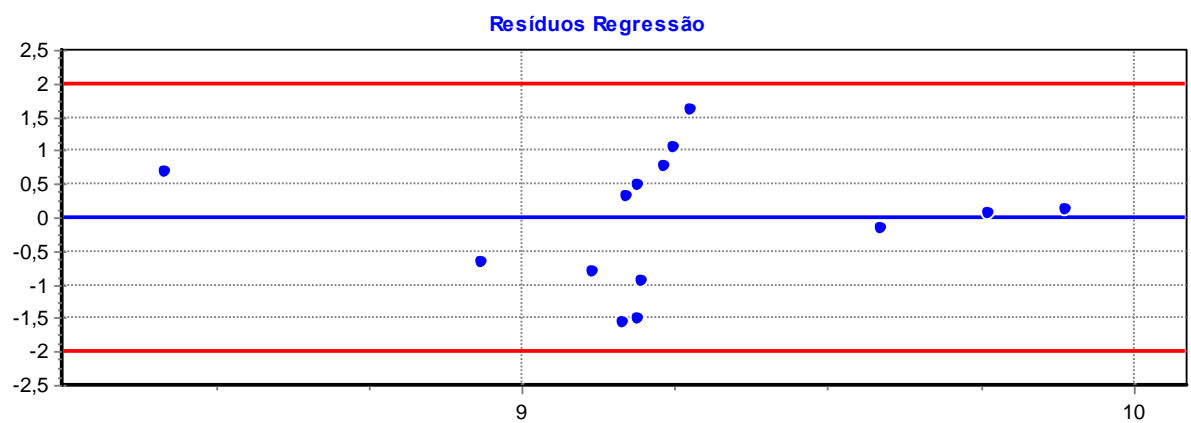
Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1,629842695	3	0,543280898	36,81224516
Não explicada	0,177097886	12	0,014758157	
Total	1,80694058	15		

3. GRÁFICOS: VARIÁVEL INDEPENDENTE X VARIÁVEL DEPENDENTE

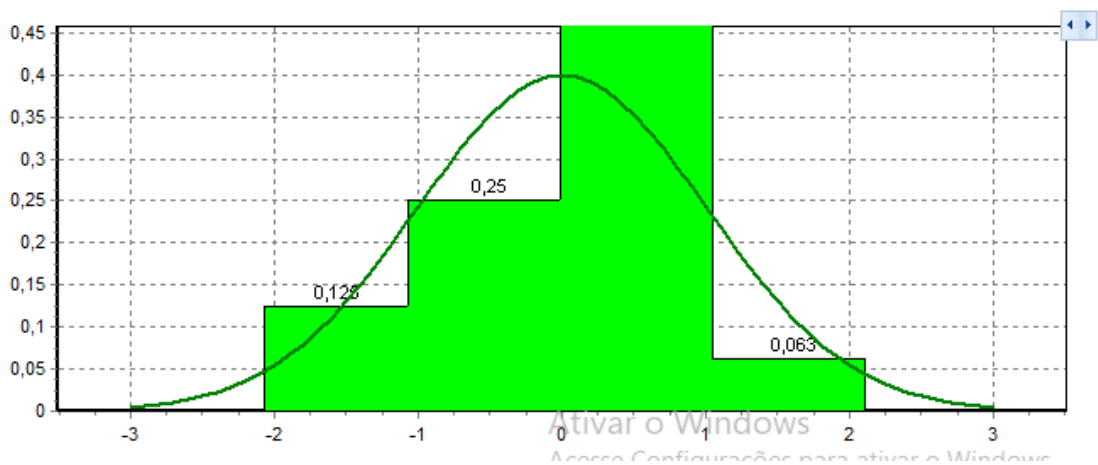
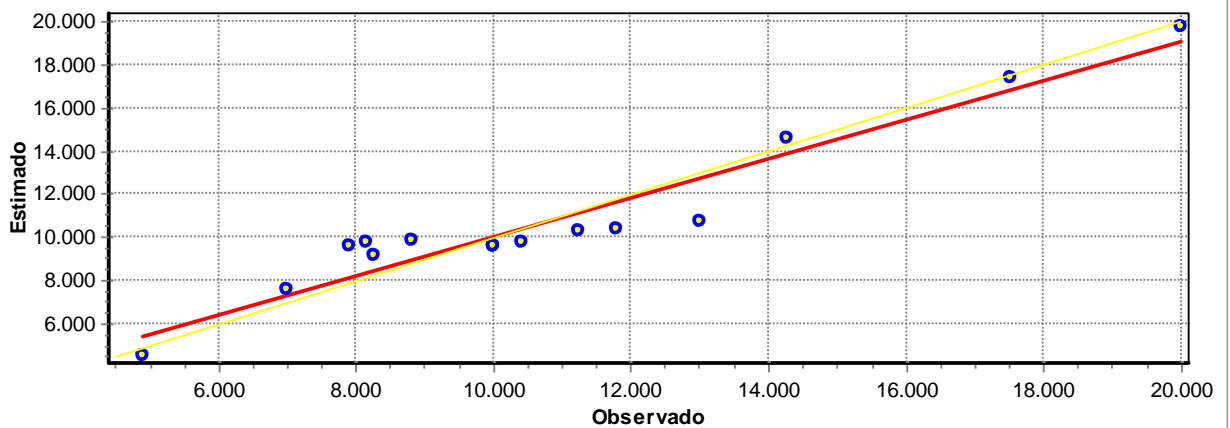




4. GRÁFICOS DE RESÍDUO E ADERÊNCIA



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	9,21	9,17	0,04	0,42%	0,32
2	9,90	9,89	0,01	0,14%	0,11
16	8,85	8,94	-0,08	-0,92%	-0,67
18	9,21	9,17	0,04	0,42%	0,32
19	9,02	9,12	-0,10	-1,09%	-0,81
21	9,57	9,59	-0,02	-0,21%	-0,17
22	9,38	9,25	0,13	1,36%	1,05
23	8,98	9,17	-0,19	-2,12%	-1,57
25	9,21	9,17	0,04	0,42%	0,32
26	9,01	9,19	-0,18	-2,04%	-1,51
27	9,25	9,19	0,06	0,63%	0,48
28	9,77	9,76	0,01	0,07%	0,06
29	9,08	9,20	-0,11	-1,26%	-0,94
30	9,33	9,24	0,09	0,98%	0,75
31	9,47	9,28	0,19	2,06%	1,60
33	8,50	8,42	0,08	0,96%	0,67



ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

1. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada ao desempenho no desenvolvimento do trabalho e também com os aspectos do mercado imobiliário em que se enquadra o imóvel avaliando.

1.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Cumprindo os preceitos da NBR 14653-2, que determina que o grau de fundamentação deva atender aos requisitos constantes na tabela 1 desta Norma, conforme explicitado em vermelho na tabela abaixo.

Tabela 1 NBR 14653-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, 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 <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a α somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%

TOTAL DE PONTOS: 16

Tabela 2 NBR 14653-2:2011 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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

Classificado como Grau de Fundamentação II.

13.1. GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 NBR 14653-2:2011 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

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

Conforme estimativa de valor apresentada no memorial de cálculo o intervalo em torno da estimativa central foi de 19%, este laudo então será classificado em **Grau de Precisão III**.

**ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL
(REGISTRO DE IMÓVEL)**

LOJA 10

PD/JAGE
PLT. 139
RUB.



CARTÓRIODUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA **Pág. 1/5**

CERTIFICO, a requerimento de interessado, conforme Nota de Entrega nº18/19333, que se encontra inscriturada no LIVRO 2 deste Serviço, ao qual me reporto, a seguinte Matrícula, com os atos constantes da

MATRÍCULA 29308 DATA 14/SET/81	IMÓVEL ZONA/BARRIO EDIFÍCIO MENDES CAMPOS		Registro Anterior 15.639,LR3-P d/Cartório.	
	LOTE 4-A	QUADRA 09		11ª seção urbana
	RUA Av. Cristóvão Colombo			nº 187
	APTO.	LOJA 10		SALA
	ÁREA DO LOTE			FR. IDEAL 0,0060600
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES Imóvel constituído pela loja 10, do Edifício Mendes Campos, na 11ª seção urbana, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences e respectiva fração ideal do terreno com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.				
PROPRIETÁRIO Adquirente: <u>IGNÁCIO BALLESTEROS RODRIGUES</u> , espanhol, viúvo, comerciante, residente e domiciliado r/Capital, CPF-006.754.306.				
TRANSPORTE DA MATRÍCULA				
REGISTROS E AVENSAÇÕES				
R	1	COMPRA E VENDA -Transmitente: <u>DRUGARIA SRO FELIX LTDA</u> , com sede r/Capital, CGC-17.157.256/0001, representada por seu diretor, Antônio Vidigal. Título: EP. de 29.fev.80, do 3º Ofício de Notas d/Capital (LR390, fls.133). Preço: Cr\$8.000.000,00, quitado, que inclui outro imóvel matriculado r/Cartório s/nº 29309. ITBI s/o mesmo valor total. CO/IRAPAS da vendadora de nº 113.340, mencionado na escritura. O comprador se obrigou a cumprir e respeitar a convenção de condomínio do prédio. Dou fê. B. Hte. 10/ 9 /81. O Oficial <i>Paulo Eugênio Reis Dutra</i> (E-29.753-A)		
R	2	COMPRA E VENDA -Adquirente: <u>IBR-ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.</u> , com sede nesta Capital, CGC-20.461.141/0001-19, representada por s/Diretores Elmo Ballesteros Perez e ... Eloy Ballesteros Perez. Transmitente: <u>IGNÁCIO BALLESTEROS RODRIGUES</u> , CPF-006.754.306-00, já qualificado. Preço: Cr\$16.000.000,00, quitado, incluindo outro imóvel matriculado s/nº 29.309. ITBI s/o mesmo valor total. A compradora declarou conhecer e se obrigou a todos os termos e cláusulas de convenção de condomínio. Título:EP. de 29.07.81, do 3º Ofício de Notas desta Capital (LR431-A, fls.87). Dou fê. B.Hte.05 / 6 /84. O OFICIAL <i>Paulo Eugênio Reis Dutra</i> (E-29.753-A) VINF-VERSO		



CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA

Pág. 2/5

Nota de Entrega nº 18/19333

COD.	ATO N.º	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
AV	3	MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Cfc. Ata da Assembleia Geral de 31-DEZ-86, arquivada na JUCEMG sob nº 313.0000609.3, apresentada por cópia autenticada, arquivada, houve a mudança de denominação social de IBR-Administração, Participação e Comércio Ltda para IBR-Administração, Participação e Comércio S/A. Dou fé. B. Hte, 27 / 07 / 93. O Oficial, NE-99.006
AV	4	CISÃO PARCIAL: Adquirente: EBP - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, CGC-71.016.901/0001-10, devidamente representada. Transmittente: IBR-ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E COMÉRCIO S/A, já qualificada, devidamente representada. Valor: Cr\$496.593.329,33 - terreno e Cr\$486.486.041,22 - benfeitorias, que inclui o imóvel matriculado sob nº 29.309, n/ Cartório. ITBI s/ o valor de Cr\$. \$751.163.410,43 - somente este imóvel, cfe. GUA arquivada. GND/ INSS da transmitente apresentada e arquivada (cópia autenticada). Títulos: Ata da Assembleia Geral de 26-FEV-93, registrada sob nº 3130001013 9 na JUCEMG; Ata da Assembleia Geral e Extraordinária de 01-MAR-93, registrada na JUCEMG sob nº 1.197.820; Declaração de 06-JUL-93, e Laudo de Avaliação, todos arquivados. Dou fé. B. Hte, 27 / 07 / 93. O Oficial, NE-99.006
R	5	HIPOTECA 1ª E ESPECIAL: Credora: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, representada pela chefe AF/BH, Rose Laura Lopes Pinto Fagundes. Devedora: EBP - COMERCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, devidamente representada, que deu o imóvel constante desta matrícula de sua propriedade, em garantia da dívida feita por ELMO CALÇADOS S/A, com sede n/Capital, CNPJ-17.170.416/0001-50, devidamente representada. A devedora reconheceu dever à credora, dívida tributária monetariamente atualizada na forma da legislação tributária do Estado de Minas Gerais, da quantia lançada nos Processos Tributários Administrativos nºs 05.000044070-68; 05.000044073.01; 05.000044077.18; 05.000044080.56; 05.000044084.71; 01.000044087.06; 05.000044092.06; 05.000044124.10; 05.000044132.46; 05.000044071.49; 05.000044074.83; 05.000044078.91; 05.000044081.37; 05.000044085.44; 05.000044089.60; 05.000044095.32; 05.000044125.84; 05.000044159.74; 05.000044072.20; 05.000044076.37; 05.000044079.71; 05.000044083.91; 05.000044086.25; 05.000044091.25; 05.000044111.89; 05.000044130.84; 05.000044162.11; 05.000044082.18; 05.000044094.60; 05.000044137.34; 05.000044088.89; 05.000044112.60; 05.000044090.44; 05.000044116.77, no valor total de R\$2.068.131,62, (Valor que inclui o imóvel matriculado Continua na Próxima Folha

Rua dos Inconfidentes, 914 - Funcionários - Fones: (31)3261-5872/3261-6755/3261-1520-3262-0338 Site: www.arihb.com.br



2ª PDAA
 FL. 10
 RUB.

CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
 OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
 OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA

Pág. 3/5

Nota de Entrega nº 18/19333

MATRÍCULA
29308
DATA
10/09/1981

REGISTROS E AVERBAÇÕES

sob o nº 29.309, d/Cartório), além de outro que não pertence à circunscrição deste cartório, na data da concessão do parcelamento em 31/07/2002 e se declara obrigada a efetuar o pagamento em parcelas mensais e sucessivas conforme parcelamento concedido, cuja quitação será dada quando da quitação total das parcelas acima citadas. O prazo da hipoteca é 120 meses, e os juros aplicáveis serão calculados com base na variação mensal da TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo, instituída pela Lei Federal nº 9.365 de 16/DEZ/1996 ou outra que vier a substituí-la. CND/INSS da devedora constante na escritura. Avaliação total dos imóveis: R\$400.000,00. Títulos Esc. Pública de 16/09/2002 do Cartório da comarca de Capelinha/MG (LQ 10, fls., 47). Dou. G. B. Hte, 13/11/2002, O Oficial, NE-159695 Prot 158181 ALS/FC
 SELO Nº AIT 00036

AV 6

LOCAÇÃO: Locatária: ELMO CALÇADOS S/A, CNPJ 17.170. 416/0001-50, com sede n/capital, devidamente representada. Locadora: EBP - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, c/ sede n/Capital, devidamente representada. Prazo: 60 meses, iniciando-se em 01/01/2007 e encerrando-se em 31/12/2011. O contrato terá renovação automática, salvo denúncia de qualquer uma das partes com um ano antes do término do mesmo. O aluguel mensal é de R\$4.000,00, (que inclui o imóvel da matrícula nº 29309), reajustados, anualmente com base no INPC, considerando como tal aquele do primeiro dia do mês do aluguel vincendo, sem prejuízo de outro em substituição em caso de deixar de existir, bem como de regra estabelecida no artigo 19 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18/10/1991). O primeiro aluguel será pago no dia 05/01/2007 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes ao vencido, implicando o seu atraso eventual nos encargos pertinentes, até a data do efetivo pagamento podendo a locadora, ainda, intentar, na forma da lei, Ação de Despejo por falta de pagamento, sem qualquer pré-aviso, notificação ou interpelação de qualquer natureza em razão da mora automática então caracterizada, ficando a mesma autorizada a requerer no procedimento judicial correspondente a citação, intimação ou notificação através de aviso de recebimento, telex ou fac-símile.

Continua no verso

M-003	6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG	FICHA Nº
-------	---	----------



CARTÓRIODUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
 OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
 OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA

Pág. 4/5

Nota de Entrega nº 18/19333

COD	ATO Nº	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
		além de formas previstas no Código de Processo Civil, tudo nos termos do inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91. A <u>locadora</u> declara estar ciente de que a <u>locatária</u> tem preferência na aquisição do imóvel no caso de alienação judicial ou extrajudicial, nos moldes do artigo 27 da Lei 8.245/91, autorizando desde já a averbação desse contrato junto a matrícula do imóvel. Caso o <u>locatário</u> não faça ou de alguma forma seja impedido de exercer seu direito de preferência, permanecerá por parte do adquirente a obrigação de observar o contrato de locação nos termos do artigo 8º da Lei 8.245/91. Demais condições e especificações como no contrato. Título: Instrumento Particular de 01/01/07, arquivado. Dou fê. B. Hte, 17/10/2007. O Oficial, NE-198429 Prot-194539 em 09/10/07 MER/RPS REV-ALS SELO Nº BQW 99339
R	7	PENHORA - Credora: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. Devedor: EBP COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, por seu representante legal. Valor da dívida: R\$2.911.150,82. Depositária: ELMO CALÇADOS S/A, já qualificada, por seu representante legal. Títulos: Ofícios de 03/04/2013; e Mandado de 12/08/2014, expedidos pela Secretaria da 5ª Vara Cível da Comarca de Betim/MG, em cumprimento ao despacho do MM. Juiz, Excm. Sr. Dr. Robert Lopes de Almeida, nos autos da Ação de execução fiscal movida pela credora, contra Elmo Calçados S/A - Processo nº 0027.03.014.057-1, arquivados. O título que deu origem a este registro foi prenotado anteriormente sob o nº 241304 em 16/04/2013, Lº 1-AL. Dou fê. B. Hte., 03/09/2014. O Oficial, NE's- 266154 e 253585 - Prot-267265 em 22/08/2014 MCC/MCC-REV.-MLS-SELO Nº AFT/26287 Emolumentos: R\$ 0,00, Taxa Fiscalização: R\$ 0,00, Recompe: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00.
AV	8	COMUNICAÇÃO SOBRE INDISPONIBILIDADE (PROVIMENTO Nº 39/2014-CNJ) - Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade de 17/05/2016, arquivado, consta no cadastro da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, que foi decretada a indisponibilidade dos bens de EBP COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, por ordem do Juízo da 4ª Vara de Feitos Tributários d/Capital - processo nº 0024160181251. Dou fê. B. Hte, 24/05/2016. O Oficial, NE-282211-Prot-298423 em 17/05/2016 FSA/IVS-Rev.-MCP-Emolumentos: R\$ 0,00, Taxa Fiscalização: R\$ 0,00, Recompe: R\$ 0,00, Total R\$ 0,00.

CONTINUA...



CARTORIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA

MPDA/JGE
FL. 141
RTO

Pág. 5/5

Nota de Entrega nº 18/19333

COD. FATO Nº	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR	
CARTORIO DUTRA 6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais OFICIAL: EUGÊNIO KLEIN DUTRA - BACHAREL EM DIREITO OFICIAL INTERINO: PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA	
<p>CERTIFICO, a pedido de parte interessada, conforme Nota de Entrega (NE) nº 18/019333, que esta fotocópia reproduz fielmente a matrícula nº 29308, à qual me reporto, com 5 (cinco) páginas numeradas e devidamente rubricadas, e que não podem ser usadas separadamente. CERTIFICO, mais, que foram apresentados a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, os títulos referentes às Notas de Entrega nºs <u>262.077 de 13/03/2014</u>, Título Judicial/Penhora, da 3ª Vara de Feitos Tributários do Estado, processo nº 1031974-27.2003.8.13.0024; <u>290.319 de 16/05/2017</u>, prenotado sob o nº 311909, 1ª I-AP, Título Judicial/Penhora, processo nº 5075-37-91.2016.8.13.0024, da Vara de Precatórias Cíveis d'Capital; <u>293.523 de 21/09/2017</u>, prenotado sob o nº 316474, 1ª I-AP, Título Judicial/Hipoteca Judicial, da 4ª Vara de Feitos Tributários do Estado d'Capital, processo nº 0024.16.018.128-1; <u>294.257 de 25.10.2017</u>, E. Pública/Hipoteca, 8º Tabelionato de Notas d'Capital (1ª 1045N, fls. 68), os quais se encontram pendentes para satisfação de exigências feitas de acordo com o art. 198, ambos da Lei nº 6015/73 O referido é verdade e dou fé. Belo Horizonte, 17/07/2018, O Oficial,</p>	
AQS	
PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte Selo Eletrônico Nº CEB84106 Cód. Seg.: 3413.5556.3620.0869 Pedido Certidão Nº 18/19333 - criado em 17/07/2018 Quantidade de Atos Praticados: 001 - data 19/07/2018 Emol.: R\$ 17,05 + TFC: R\$ 6,02 = Valor Final R\$ 23,07 Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.trojmg.us.br	
	

Rua dos Inconfidentes, 914 - Funcionárias - Fones: (31) 3261-5872; 3261-6755; 3261-1320; 3262-0338 - Site: www.6cjbh.com.br

EM BRANCO

LOJA 11



2ª FOLHA
FL. 146
RUB.

CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA **Pág. 1/5**

CERTIFICO, a requerimento de interessado, conforme Nota de Entrega nº 18/19334, que se encontra inscrita no LIVRO 2 deste Serviço, ao qual me reporto, a seguinte Matrícula, com os atos constantes da

MATRÍCULA 29309 DATA 10/SET/81	IMÓVEL			Registro Anterior 15.639, Lº 3º d/ Cartório.
	ZONA/BARRIO EDIFÍCIO MENDES CAMPOS.			
	LOTE 4-A	QUADRA 09	11ª seção urbana.	
	RUA Fernanducci Nº 1.291			
	APTO. LOJA 11	SALA		
ÁREA DO LOTE			FR. IDEAL 0,0051160	

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES
Imóvel constituído pela loja nº 11, do Edifício Mendes Campos, na 11ª seção urbana, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences e respectiva fração ideal do terreno com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

PROPRIETÁRIO
Adquirente: **IGNÁCIO BALLESTEROS RODRIGUES**, espanhol, viúvo, comerciante, residente e domiciliado r/Capital, CPF-008.754.306.

TRANSPORTE DA MATRÍCULA

COO	ATO Nº	REGISTROS E AVERBAÇÕES
R	1	COMPRA E VENDA - Transmittente: PROGARIA SRO FELIX LTDA , com sede r/Capital, CCC-17.157.256/0001, representada por seu diretor, Antônio Vidigal. Título: EP. de 27.fev.80, do 3º Ofício de Notas d/Capital (LR390, fls.133). Preço: Cr\$8.000.000,00, quitado, que inclui outro imóvel matriculado r/Cartório s/nº 29308. ITBI s/o mesmo valor total. CO/IAPAS da vendedora de nº 113.340, mencionado na escritura. O comprador se obrigou a cumprir e respeitar a convenção de condomínio do prédio. Dou fé. B. Hte.10 / 9 /81. O Of. Capital, <i>omissis</i> NE-29.753-A
R	2	COMPRA E VENDA -Adquirente: IBR-ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E COMERCIO LTDA. , com sede nesta Capital, CGC número..... 20.461.141/0001-19, representada por s/Diretores Elmo Ballesteros / Perez e Eloy Ballesteros Perez. Transmittente: IGNÁCIO BALLESTEROS / RODRIGUES , CPF-008.754.306-00, já qualificado. Preço: Cr\$..... \$76.000.000,00, quitado, incluindo outro imóvel matriculado s/nº... 29.308. ITBI s/o mesmo valor total. A compradora declarou conhecer e se obrigou a todos os termos e cláusulas da convenção de condomínio. Título: EP. de 29.07.81, do 3º Ofício de Notas desta Capital (Lº 431-A, fls.87). Dou fé. B.Hte.5 /6 /84. O OFICIAL <i>omissis</i> NE-49.100.

6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE — MG FICHA Nº **P R A**



CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA

Pág. 2/5

Nota de Entrega nº 18/19334

COD.	ATO N°	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
AV	3	MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Cfe. Ata da Assembleia Geral de 31-DEZ-86, arquivada na JUCEMG sob nº 313.0000609.3, apresentada por cópia autenticada, arquivada, houve a mudança de denominação social de IBR-Administração, Participação e Comércio Ltda para IBR-Administração, Participação e Comércio S/A Dou fé. B. Hte, 27 / 07 /93. O Oficial. 
AV	4	CISÃO PARCIAL: Adquirente: EBP - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, CCC-71.016.901/0001-10, devidamente representada. Transmitemte: IBR-ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E COMÉRCIO S/A, já qualificada, devidamente representada. Valor: Cr\$496.593.329,33 - terreno e Cr\$486.486.041,22 - benfeitorias, que inclui o imóvel matriculado sob nº 29.308, n/Cartório. ITBI s/ o valor de Cr\$. \$653.501.360,40 - somente este imóvel, cfe. GUA arquivada. CND/INSS da transmitente apresentada e arquivada (cópia autenticada). Títulos: Ata da Assembleia Geral de 26-FEV-93, registrada sob nº 3130001013 9 na JUCEMG; Ata da Assembleia Geral e Extraordinária de 01-MAR-93, registrada na JUCEMG sob nº 1.197.820; Declaração de 06-JUL-93, e Laudo de Avaliação, todos arquivados. Dou fé. B. Hte, 27 / 07 /93. O Oficial. 
R	5	HIPOTECA 1ª E ESPECIAL: Credora: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, representada pela chefe AF/BH, Rose Laura Lopes Pinto Fagundes. Devedora: EBP - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, devidamente representada, que deu o imóvel constante desta matrícula de sua propriedade, em garantia da dívida feita por ELMO CALÇADOS S/A, com sede n/Capital, CNPJ-17.170.416/0001-50, devidamente representada. A devedora reconheceu dever à credora, dívida tributária monetariamente atualizada na forma da legislação tributária do Estado de Minas Gerais, da quantia lançada nos Processos Tributários Administrativos nºs 05.000044070-68, 05.000044073.07; 05.000044077.18; 05.000044080.56; 05.000044084.77; 01.000044087.06; 05.000044092.06; 05.000044124.10; 05.000044132.46; 05.000044071.49; 05.000044074.83; 05.000044078.91; 05.000044081.37; 05.000044085.44; 05.000044089.60; 05.000044095.32; 05.000044125.84; 05.000044159.74; 05.000044072.20; 05.000044076.37; 05.000044079.71; 05.000044083.91; 05.000044086.25; 05.000044091.25; 05.000044111.89; 05.000044130.84; 05.000044162.11; 05.000044082.18; 05.000044094.60; 05.000044137.34; 05.000044088.89; 05.000044112.60; 05.000044090.44; 05.000044116.77, no valor total de R\$2.068.131,62, (Valor que inclui o imóvel matriculado Continua na Próxima Folha 

Rua dos Arcabútenes, 914 - Funcionários - Fones: (31)3261-5872/3261-6755/3261-1520/3262-0338 Site: www.arfbh.com.br



2ª PDA/AGE
 Fl. 3. 143
 RUB.

CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
 OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
 OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA



Pág. 3/5

Nota de Entrega nº 18/19334

MATRÍCULA	
29309	
DATA	
10/09/1981	
COD. ATO Nº	REGISTROS E AVERBAÇÕES
AV 6	<p>sob o nº 29.308, d/Cartório), além de outro que não pertence à circunscrição deste cartório, na data da concessão do parcelamento em 31/07/2002 e se declara obrigada a efetuar o pagamento em parcelas mensais e sucessivas conforme parcelamento concedido, cuja quitação será dada quando da quitação total das parcelas acima citadas. O prazo da hipoteca é 120 meses, e os juros aplicáveis serão calculados com base na variação mensal da TJLP - Taxa de Juros a Longo Prazo, instituída pela Lei Federal nº 9.365 de 16/DEZ/1996 ou outra que vier a substituí-la. CND/INSS da devedora constante na escritura. Avaliação total dos imóveis: R\$400.000,00. Títulos Esc. Pública de 16/09/2002 do Cartório da comarca de Capelinha/MG (Lº 10, fls., 47). Dou 66. B. Hte, 13/11/2002, d. Oficial, NE-159695 Prot 158181 ALS/FC <i>Depleno</i> SELO Nº AIT 00037</p> <p>LOCAÇÃO: Locatária: ELMO CALÇADOS S/A, CNPJ 17.170. 416/0001-50, com sede n/Capital, devidamente representada. Locadora: EBP - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, c/ sede n/Capital, devidamente representada. Prazo: 60 meses, iniciando-se em 01/01/2007 e encerrando-se em 31/12/2011. O contrato terá renovação automática, salvo denúncia de qualquer uma das partes com um ano antes do término do mesmo. O aluguel mensal é de R\$4.000,00, (que inclui o imóvel da matrícula nº 29308), reajustados, anualmente com base no INPC, considerando como tal aquele do primeiro dia do mês do aluguel vincendo, sem prejuízo de outro em substituição em caso de deixar de existir, bem como de regra estabelecida no artigo 19 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18/10/1991). O primeiro aluguel será pago no dia 05/01/2007 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes ao vencido, implicando o seu atraso eventual nos encargos pertinentes, até a data do efetivo pagamento podendo a locadora, ainda, intentar, na forma da lei, Ação de Despejo por falta de pagamento, sem qualquer pré-aviso, notificação ou interpelação de qualquer natureza em razão da mora automática então caracterizada, ficando a mesma autorizada a requerer no procedimento judicial correspondente a citação, intimação ou notificação através de aviso de recebimento, telex ou fic-simile.</p> <p>Continua no verso...</p>
M-000	6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG
	FICHA Nº

Rua das Inconfidentes, 914 - Funcionários - Fones: (31) 3261-3872/3261-6735/3261-1520/3262-6338. Site: www.6rpbh.com.br



CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA

Pág. 4/5

Nota de Entrega nº 18/19334

COD.	ATO Nº	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
		além de formas previstas no Código de Processo Civil, tudo nos termos do inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91. A <u>locadora</u> declara estar ciente de que a locatária tem preferência na aquisição do imóvel no caso de alienação judicial ou extrajudicial, nos moldes do artigo 27 da Lei 8.245/91, autorizando desde já a averbação desse contrato junto a matrícula do imóvel. Caso o <u>locatário</u> não faça ou de alguma forma seja impedido de exercer seu direito de preferência, permanecerá por parte do adquirente a obrigação de observar o contrato de locação nos termos do artigo 8º da Lei 8.245/91. Demais condições e especificações como no contrato. Título: Instrumento Particular de 01/01/07, arquivado. Dou fê. B. Hte, 17/10/2007. O Oficial, NE-198429 Prot-194539 em 09/10/07 MER/RPS REV-ALS SELO Nº 99340
R	7	PENHORA - Credora: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. Devedor: EBP COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, por seu representante legal. Valor da dívida: R\$2.911.150,82. Depositária: ELMO CALÇADOS S/A, já qualificada, por seu representante legal. Títulos: Ofícios de 03/04/2013; e Mandado de 12/08/2014, expedidos pela Secretária da 5ª Vara Cível da Comarca de Betim/MG, em cumprimento ao despacho do MM. Juiz, Exmo. Sr. Dr. Robert Lopes de Almeida, nos autos da Ação de execução fiscal movida pela credora, contra Elmo Calçados S/A - Processo nº 0027.03.014.057-1, arquivados. O título que deu origem a este registro foi prenotado anteriormente sob o nº 241304 em 16/04/2013, Lº 1-AL. Dou fê. B. Hte., 03/09/2014. O Oficial, NE's- 266154 e 253585 - Prot-267265 em 22/08/2014 MCC/MCC-REV.-MLS-SELO Nº AFT/26288 Emolumentos: R\$ 0,00, Taxa Fiscalização: R\$ 0,00, Recomepe: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00.
AV	8	COMUNICAÇÃO SOBRE INDISPONIBILIDADE (PROVIMENTO Nº 39/2014-CNJ) - Conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade de 17/05/2016, arquivado, consta no cadastro da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, que foi decretada a indisponibilidade dos bens de EBP COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO S/A, já qualificada, por ordem do Juízo da 4ª Vara de Feitos Tributários d/Capital - processo nº 0024160181251. Dou fê. B. Hte, 24/05/2016. O Oficial, NE-282211-Prot-298423 em 17/05/2016 FSA/IVS-Rev.-MCP-Emolumentos: R\$ 0,00, Taxa Fiscalização: R\$ 0,00, Recomepe: R\$ 0,00, Total R\$ 0,00.

CONTINUA...



2ª PDV/AGE
FLC. 104
RUB.

CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais
OFICIAL - EUGÊNIO KLEIN DUTRA
OFICIAL INTERINO - PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA


Pág. 5/5

Nota de Entrega nº 18/19334

CÓDIGO	ATO Nº	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
<p>CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR</p> <p>CARTÓRIO DUTRA 6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais OFICIAL: EUGÊNIO KLEIN DUTRA - BACHAREL EM DIREITO OFICIAL INTERINO: PAULO EUGÊNIO REIS DUTRA</p> <p>CERTIFICO, a pedido de parte interessada, conforme Nota de Entrega (NE) nº 18/019334, que esta fotocópia reproduz fielmente a matrícula nº 29309, a qual me reperto, com 5 (cinco) páginas numeradas e devidamente rubricadas, e que não podem ser usadas separadamente; CERTIFICO, mais, que foram apresentados a este Serviço, para exame, na forma do artigo 12 e seu parágrafo único, os títulos referentes às Notas de Entrega nºs <u>262.077 de 13/03/2014</u>, Título Judicial/Penhora, da 3ª Vara de Feitos Tributários do Estado, processo nº 1031974-27.2003.8.13.0024; <u>290.319 de 16/05/2017</u>, prenotado sob o nº 311909, Lº 1-AP, Título Judicial/Penhora, processo nº 5075437-91.2016.8.13.0024, da Vara de Precatórias Cíveis d/Capital; <u>293.523 de 21/09/2017</u>, prenotado sob o nº 316474, Lº 1-AP, Título Judicial/Hipoteca Judicial, da 4ª Vara de Feitos Tributários do Estado d/Capital, processo nº 0024.16.018.125-1; <u>294.257 de 25/11/2017</u>, Esc. Pública referente à Hipoteca(14/06/2017), do 8º Ofício de Notas d/Capital, (Lº 1045N, fls. 68), os quais se encontram pendentes para satisfação de exigências feitas de acordo com o art. 198, ambos da Lei nº 6015/73. O referido é verdade e dou fé. Belo Horizonte, <u>17/07/2018</u>. O Oficial,</p>		
<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte</p> <p>Selo Eletrônico Nº CEB84230 Cód. Seg.: 0485.0584.7709.2183</p> <p>Pedido Certidão Nº: 18/19334 - criado em: 17/07/2018 Quantidade de Atos Praticados: 001 - data: 19/07/2018 Emitido: R\$ 17,05 + T.F.J. R\$ 6,02 = Valor Final: R\$ 23,07 Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>		

Rua dos Independentes, 914 - Funcionários - Fones: (31) 3261-3872; (3261) 4755; (3261) 1520; (3262) 0338 - Site: www.oriibh.com.br

EM BRANCO

ANEXO VII - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 8.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20210110050

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

GUILHERME MARANHÃO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1493647008**

Registro: **MG06000793380 MG**

Empresa contratada: **MARANHAO ENGENHARIA LTDA**

Registro: **15018-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **ELMO CALÇADOS S/A**

RUA BUENOS AIRES

Complemento: **14 ANDAR**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

Bairro: **CARMO**

UF: **MG**

CPRONP: **17.170.416/0001-80**

Nº: **10**

CEP: **3018070**

Contrato: **Não especificado**

Calendário em:

Valor: **R\$ 6.000,00**

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

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOS CARLÓS

Complemento:

Cidade: **BELO HORIZONTE**

Data de início: **26/02/2021**

Finalidade: **JUDICIAL**

Proprietário: **ELMO CALÇADOS S/A**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

Previsão de término: **26/02/2021**

Coordenadas Geográficas: **S, S**

Código: **Não Especificado**

Nº: **861**

CEP: **30130054**

CPRONP: **17.170.416/0001-80**

4. Atividade Técnica

2010 - Execução

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade

Unidade

2,00

un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

6. Declarações

- A Resolução nº 1.094/17, CONFEA, institui o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Aproveitamento Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confrea).

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto nº. 22602/04.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local

Data

Guilherme Maranhão

Assinado de forma digital por
 Guilherme Maranhão
 Data: 2021.02.24 20:16:00
 +03'00'

GUILHERME MARANHÃO - CPF: 078.385.598-47

ELMO CALÇADOS S/A - CNPJ: 17.170.416/0001-80

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Esta ART é isenta de taxa

Registrada em: **26/02/2021**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://cra-mg.abaixo.com.br/palibot> com a chave CMA/1A
 Impresso em: 24/02/2021 às 20:16:29 por: jg.177.104.87.242

www.crea-mg.org.br
 Tel: 031 3702

crea-mg@crea-mg.org.br
 Fax: 031 3702

CREA-MG
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

