

**CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

**Laudo de Avaliação**  
**22.811.002/0517**

**SOLICITANTE:** Dr. Adnan Abdel Kadem Salem

**PROPRIETÁRIO:** Massa Falida da Conauto Administradora de Consórcios S/C Ltda.

**FINALIDADE:** Processo Judicial

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Avenida Pres. Tancredo de Almeida Neves n. 1343 esquina com a Rua Dr. José Sermião – Matrículas 23.334 e 23.335

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** Coronel Fabriciano

**UF:** MG

**TIPO:** Loja de Veículos

**USO:** Comercial

**ÁREA DO TERRENO:** 1.793,61 m<sup>2</sup> (matrículas 23.334 e 23.335)

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 257,45 m<sup>2</sup>



**DATA BASE:** Maio / 2017

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 2.250.000,00

**1. LOCALIZAÇÃO**

**Endereço:** Avenida Pres. Tancredo de Almeida Neves n. 1343 esquina com a Rua Dr. José Sermião – Matrículas 23.334 e 23.335

<b>Bairro:</b> Centro	<b>Cidade:</b> Coronel Fabriciano	<b>UF:</b> MG
-----------------------	-----------------------------------	---------------

**2. LOGRADOURO PRINCIPAL**

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> Dupla	<b>Traçado:</b> Misto
<b>Perfil:</b> Plano e inclinado	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> Cimentada

**3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**3.1 Localização e Atividades Existentes**

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim  Não

**3.2 Melhoramentos Públicos**

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

**3.3 Infra-estrutura Urbana**

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input checked="" type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	<b>Nível de escoamento</b>
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

**Principais pólos de influência:** Região central de Coronel Fabriciano e Ipatinga

**Principais vias de acesso:** Avenidas Pres. Tancredo de Almeida Neves, Sanitária e Rodovia BR 381

**4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

O imóvel objeto de avaliação fisicamente ocupa duas Matrículas contíguas de nº 23.334 e 23.335. Ressaltamos que não existem uma divisão física entre as mesmas sendo considerado um único imóvel

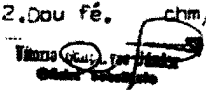

**4.1 Aspectos Físicos**

Matrícula nº 23.334

<b>Área:</b> 1.447,11 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b> 31,70 m "Av. Pres. Tancredo Neves / BR-381" 46,65 m "Rua Dr. Jose Semião"
<b>Lateral Direita:</b> 46,65 m	<b>Fundos:</b> 31,70 m
<b>Observação:</b> Fisicamente observamos que a esquina está na lateral esquerda e não na direita conforme descrita em Matrícula.	

Matrícula nº 23.335

<b>Área:</b> 346,50 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b> 10,00 m
<b>Lateral Direita:</b> 39,00 m	
<b>Lateral Esquerda:</b> 38,00 m	<b>Fundos:</b> 8,00 m
<b>Observação:</b> Provavelmente houve uma inversão na descrição dos confrontantes das laterais esquerda e direita	

<b>Formato:</b> bom	<b>Superfície:</b> Seca
<b>Topografia:</b> Terreno plano ao nível do logradouro de situação.	
<b>Observação:</b> Consta a seguinte averbação de área construída em ambas Matrículas:  <p>AVERBAÇÃO: AV. 6-23.335 P: 1807/93-A  DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico conforme as averbações AV. 5-23.334 e AV. 5-23.335 do livro 2, que o galpão de nº 1.343, situado à Avenida P. Tancredo de Almeida Neves, no Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, com 257,45m<sup>2</sup> de área construída está edificada no lote 02 da quadra 51 acima descrito e matriculado e na área de 1.447,11m<sup>2</sup> matriculado sob o nº 23.334 do livro 2. Dou fé. chm/</p> <p>REGISTRO: R. 7-23.335 ( HIPOTECA ) P: 584/94 </p> <p>AVERBAÇÃO: AV. 5-23.334 ( ÁREA CONSTRUÍDA ) P: 1807/93-A  DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico que foi apresentado em cartório o Habite-se expedido pela Pref. Municipal de Cel. Fabriciano-MG, datada de 27/12/93, referente a construção comercial 1.343, situado à Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, com 257,45m<sup>2</sup> de área construída, edificada na área acima situada no Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, de propriedade da BRSAUTO LTDA. Habite-se arquivado em cartório. Dou fé. </p>	

**Área Total de Terreno**

Documento	Área de Terreno
Matrícula 23.334	1.447,11
Matrícula 23.335	346,50
<b>Total</b>	<b>1.793,61</b>

Medida Estimada via imagem satélite



De acordo com medições via satélite, fisicamente a área de terreno atualmente ocupada pelo imóvel é de aproximadamente 1.650,00 m<sup>2</sup>. Entretanto o somatório das duas matrículas é de 1.793,61 m<sup>2</sup>.

Para fins de avaliação iremos adotar o somatório das áreas existentes em matrículas, sugerindo um levantamento planimétrico para a real determinação da área de terreno existente.



**4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento**

Conforme Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano – MG Lei N.º 3.759, de 27 de Dezembro de 2012.

<b>Nome da Zona:</b>	ZUD Zona de Usos Diversificados	<b>Usos:</b>	Comercial, serviços, residencial
<b>Uso Predominante:</b>	Comercial/Residencial/Serviços/Institucional		
<b>Taxa Ocupação Máxima:</b>	70%		
<b>Lote Mínimo:</b>	360,00 m <sup>2</sup>		
<b>Coefficiente de aproveitamento Máximo:</b>	2,2		

**5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

Edificação 01 – Loja de veículos

<b>Tipo:</b> Prédio comercial	<b>Nº Pavimentos:</b> 02
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Metálico.
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 3,00 a 6,00 m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura à base de látex e Vidros	
<b>Dependências Internas:</b> Térreo: Show room, sala de reunião, copa Superior: Escritório, sanitário.	
<b>Área Construída:</b> 257,45 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Matrícula
<b>Idade:</b> 24 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples
<b>Piso:</b> Paviflex, cerâmico, granito	
<b>Parede:</b> Massa com pintura à base de látex, azulejos	
<b>Forro:</b> Gesso e forrovid	
<b>Esquadria:</b> Alumínio e vidros tipo "Blindex"	
<b>Cobertura:</b> Em 02 águas com estrutura e telhas metálicas	
<b>Acessórios:</b> Ar condicionado Split e extintores, alarme contra roubos.	

Benfeitorias

Benfeitoria 01

<b>Tipo:</b> Cobertura	
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Metálico.
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 3,50 m
<b>Dependências Internas:</b> Escritório, depósito, sanitário e cobertura de veículos	
<b>Área Construída:</b> 400,00 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Medições via satélite
<b>Idade:</b> 24 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples
<b>Piso:</b> Cerâmicos e cimentado	
<b>Parede:</b> Massa com pintura à base de látex e azulejos	
<b>Forro:</b> Telha vã e gesso	
<b>Esquadria:</b> Alumínio	
<b>Cobertura:</b> Em 01 água com telhas metálicas	

Benfeitoria 02

<b>Tipo:</b> Pavimentação externa em asfalto	<b>Área:</b> 850,00 m <sup>2</sup>
<b>Idade:</b> 24 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples
<b>Observações Complementares:</b> Conforme medições de imagem de satélite	

**6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia das matrículas nº 23.334 e 23.335, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano- MG;

De acordo com Informações do cadastro Imobiliário, o imóvel possui uma área de terreno de 1.763,00 m<sup>2</sup> e Construída de 1.412,00 m<sup>2</sup>. Entretanto para fins de avaliação estamos considerando a área de terreno referente ao somatório das duas matrículas que totalizaram 1.793,61 m<sup>2</sup> e em relação à área construída estamos considerando a área do prédio principal que é de 257,45 m<sup>2</sup> conforme averbado em matrícula acrescido da cobertura com aproximadamente 400,00 m<sup>2</sup>, conforme medições em imagem satélite.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

**7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes**

<b>Nível de Oferta</b>	<b>Nível de Demanda</b>	<b>Absorção</b>	<b>Desempenho do Mercado Atual</b>
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 8. AVALIAÇÃO

### Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

### Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor de terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

#### Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

**Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias**

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

No presente estudo adotamos para a determinação do custo das edificações o CUB aplicado com o fator de ajuste de acordo com as suas características, segundo tabela publicada pelo IBAPE e ainda acrescido do BDI determinado pelo somatório das parcelas A / F / L (A = Taxa de Administração; F = custos financeiros durante o período de construção; L = Lucro ou remuneração da construtora).

Tabela de coeficientes a serem aplicados sobre o CUB (R8N):

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,982	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,610	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,682	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,982	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**Valor de Mercado**

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

**Memorial de Cálculo**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Área (m2)	Composição do Custo da Construção				Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
		CUB - R8N R\$/m²	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m²						
Terreno	1.793,61				1.063,56				1,00	1.907.612	1.907.612
<b>Edificações</b>											
01. Loja	257,45	1.321,37	0,972	1,15	1.477,03	24	d	35	0,66	380.261	250.972
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>257,45</b>									<b>380.261</b>	<b>250.972</b>
<b>Benfeitorias</b>											
01. Cobertura	400,00	1.321,37	0,246	1,15	373,82	24	d	18	0,48	149.526	71.772
02. Pavimentação externa (m²)	850,00				50,00	24	d	18	0,48	42.500	20.400
<b>Subtotal Benfeitorias</b>										<b>192.026</b>	<b>92.172</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>								30	0,60	<b>572.287</b>	<b>343.144</b>
<b>Custos</b>										<b>2.479.899</b>	<b>2.250.756</b>
<b>Valor de Mercado</b>							F. Comercialização		1,00		<b>2.251.000</b>

De acordo com informações do cadastro Imobiliário, o imóvel possui uma área de terreno de 1.763,00 m² e Construída de 1.412,00 m². Entretanto para fins de avaliação estamos considerando a área de terreno referente ao somatório das duas matrículas que totalizaram 1.793,61 m² e em relação à área construída estamos considerando a área do prédio principal que é de 257,45 m² conforme averbado em matrícula acrescido da cobertura com aproximadamente 400,00 m², conforme medições em imagem satélite.

**9. ENCERRAMENTO**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

  
CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D

**Data e Local:** Osasco, 06 de Junho de 2.017





**B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**



Avenida Tancredo Neves e região circunvizinha



Avenida Tancredo Neves e região circunvizinha

**C. IMÓVEL AVALIANDO**



Vista Parcial da Fachada



Vista Parcial da Fachada



Vista externa da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação Show Room



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



Vista interna da edificação



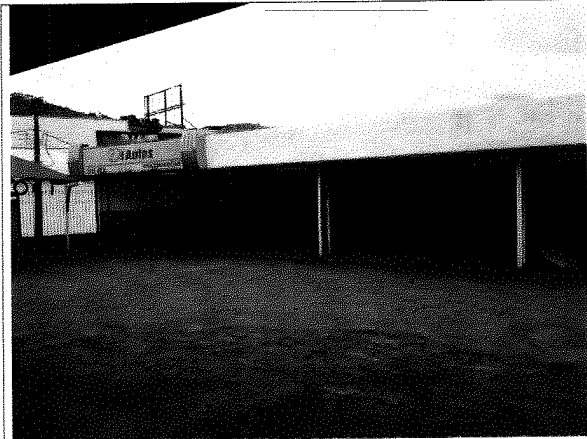
Vista interna da edificação Pavimento Superior



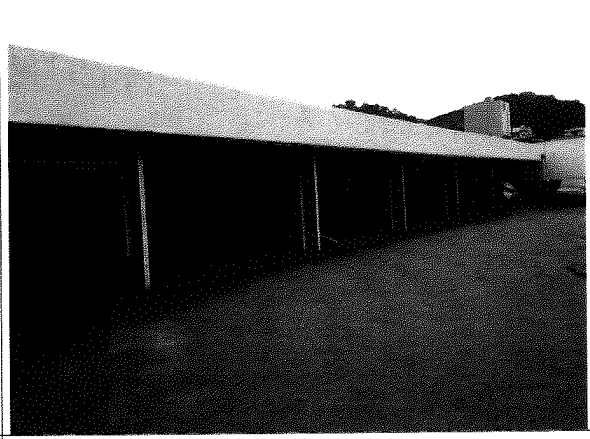
Vista interna da edificação Pavimento Superior

# CONSULT

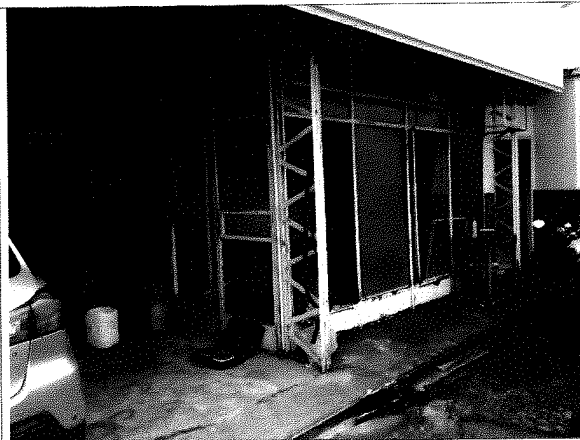
Soluções Patrimoniais



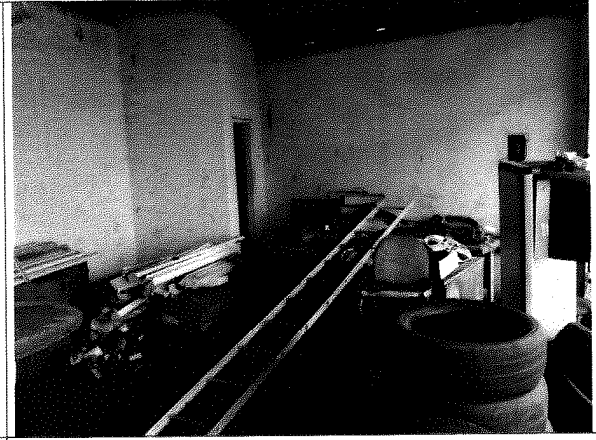
Vista parcial da Benfeitoria 1



Vista parcial da Benfeitoria 1



Vista parcial da Benfeitoria 1



Vista parcial da Benfeitoria 1



Vista parcial da Benfeitoria 1



Vista parcial da Benfeitoria 2 (pavimentação)

**D. TRATAMENTO DE DADOS**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR TESTADA:** a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$F.Test. = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

**FATOR PROFUNDIDADE:** a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$F.Prof. = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $Pma \leq Pe \leq 3Pma$ ), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$F.Prof. = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\frac{\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}}{30\%} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a}$$

$$\frac{\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}}{30\%} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a}$$

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

caído para os fundos mais de 20% = 0,70

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

**FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

- situação paradigma: terreno seco = 1,00
- terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
- terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundaçãõ = 0,70
- terreno permanentemente alagado = 0,60

**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- M = média aritmética
- q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

- Onde:
- n = nº de elementos
  - a = 20% (100 - 80) (incerteza)
  - S = desvio padrão

Onde:  
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

- Onde:
- n = nº elementos
  - M = média aritmética
  - q = média saneada
  - S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.



**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	1.063,56	
Desvio Padrão	153,72	
Coefficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	744,49	
Limite Superior	1.382,63	
Elementos saneados	5	
<b>Média Saneada</b>	<b>1.063,56</b>	
t de Student	1,5330	
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>		
Inferior	958,17	-10%
Superior	1.168,95	10%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

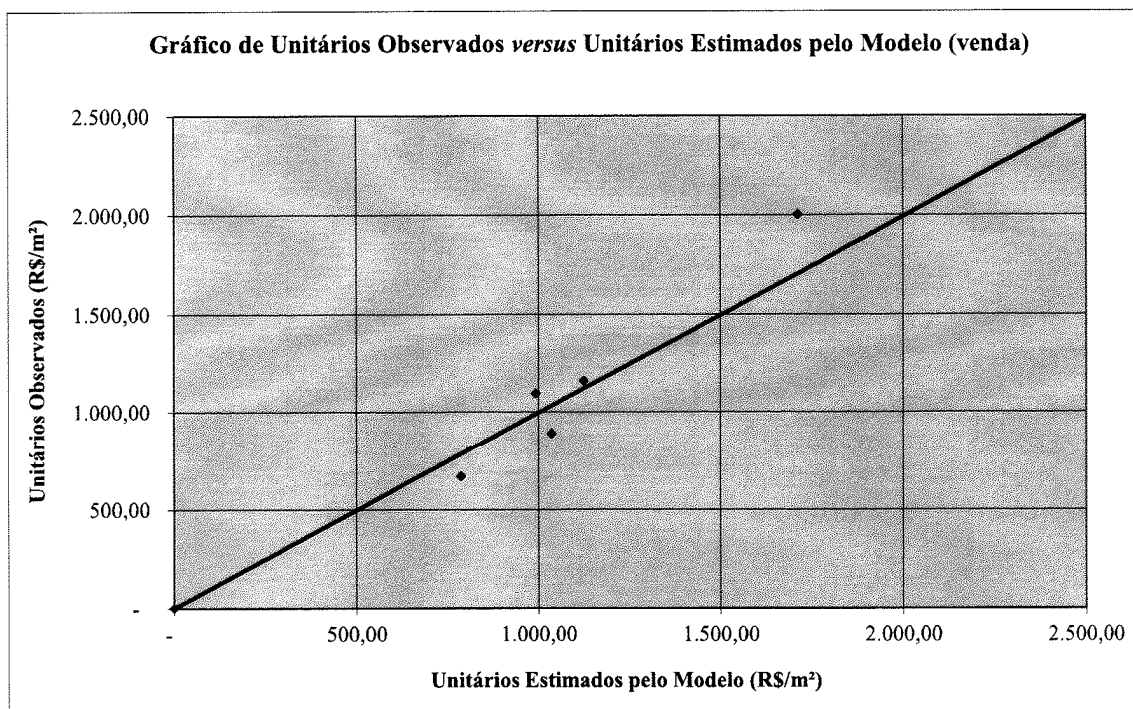
**AVALIAÇÃO**

Área	1.793,61
------	----------

**Valor de Mercado para Venda**

Unitário Saneado	1.063,56
<b>Valor do Terreno</b>	<b>1.907.612</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	1.718.588
Superior	2.096.636

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



<b>Análise dos Coeficientes de Variação</b>			
<b>Unitário Puro</b>	<b>44%</b>	<b>Unitário Homog.</b>	<b>14%</b>
<b>Resultados da influência integral das variáveis</b>			
V. Localização	21%	V. Aproveitamento	44%
V. Testada	37%	V. Superfície	44%
V. Profundidade	44%	V. Frentes	45%
V. Prop. Área	43%	V. NãoUsado	44%
V. Topografia	44%	V. NãoUsado	44%
V. Nivelamento	44%	V. NãoUsado	44%
<b>Resultados da influência ajustada das variáveis</b>			
V. Localização	21%	V. Aproveitamento	44%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	37%	V. Superfície	44%
Fator	0,25	Peso	100%
V. Profundidade	44%	V. Frentes	45%
Fator	-	Utilizado	sim
V. Prop. Área	43%	V. NãoUsado	44%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	44%	V. NãoUsado	44%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	44%	V. NãoUsado	44%
Peso	100%	Peso	0%

## DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	Situação	AreaTerreno	FretePrincipal
1	Rua Amazonas	fundos do Villefort Atacadista com frente para a BR 381	Centro	Cel Fabriciano	MG	mai/17	480.000	100%	oferta	720,00	13,00
2	Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves		Centro	Cel Fabriciano	MG	mai/17	300.000	100%	oferta	338,00	10,00
3	Av. Gov. Jose de Magalhaes Pinto	prox Rua Antonio Santiago	Belvedere	Cel Fabriciano	MG	mai/17	900.000	100%	oferta	450,00	20,00
4	Rua Salinas	proximo ao TRT	Belvedere	Cel Fabriciano	MG	mai/17	350.000	100%	oferta	320,00	10,00
5	Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves		Centro	Cel Fabriciano	MG	mai/17	2.500.000	100%	oferta	2.160,00	30,00
Avaliando	Avenida Tancredo Neves, 1343		Centro	Cel Fabriciano	MG	mai/17		100%	transação	1.793,61	41,70

Amostra	Fator	Frentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif. Valor	Nota Local	Imobiliária	Contato	Telefone
1	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	5,5	Carlão Imóveis	Sr. Carlos	31-3842-3497	
2	1,05	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Carlão Imóveis	Sr. Carlos	31-3842-3497	
3	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	10,0	Proprietário	Sr. Pedro	31-98818-0979	
4	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Pontual Imóvel	Depto. Vendas	31-3841-2121	
5	1,05	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Carlão Imóveis	Sr. Carlos	31-3842-3497	
Avaliando	1,05	bom	seca	plano	ao nível	médio		8,0				

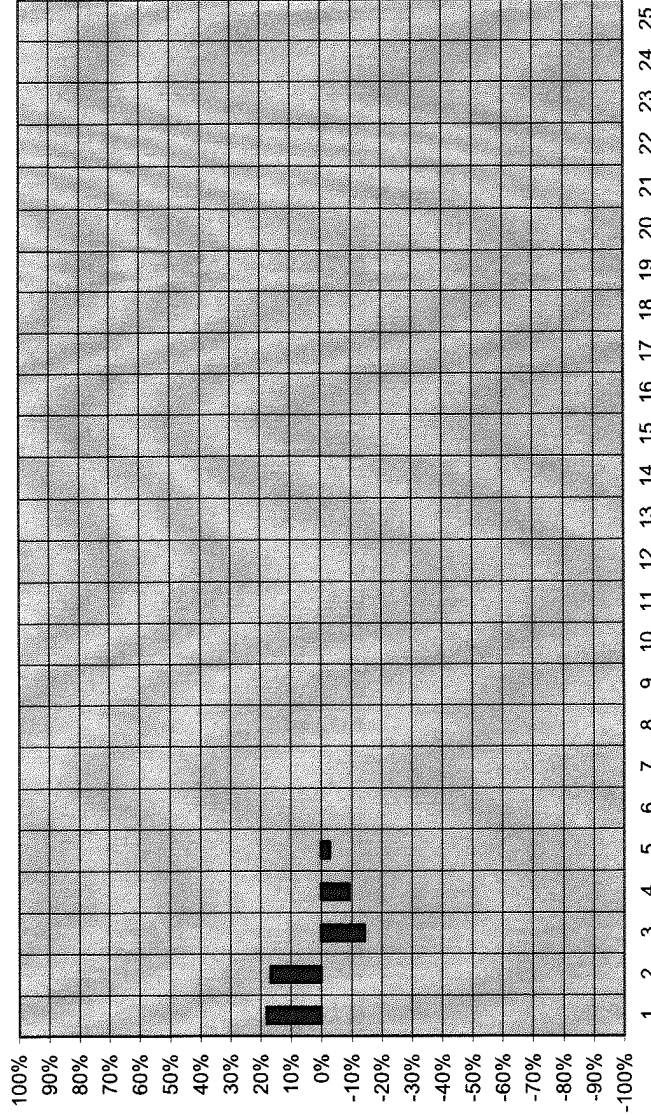
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																						
Amostra ID	Unitário Puro	Fator a vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aprovett.	Fator Superficie	Fator Area	Fator Local	Fator NãoUsadp	Fator NãoUsadp	Fator NãoUsadp	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	
1	666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	600,00	1,11	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,45	1,00	1,00	1,00	1,50	900,00	
2	887,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	798,81	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,14	1,00	1,00	1,00	1,14	910,64	
3	2.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,80	1,00	1,00	1,00	0,69	1.242,00	
4	1.083,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	984,38	1,19	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,14	1,00	1,00	1,00	1,19	1.171,41	
5	1.157,41	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.041,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1.083,75	
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						
25																						

4233

**ANÁLISE DE RESÍDUOS**

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	666,67	787,82	121,15	18%
2	887,57	1.036,61	149,04	17%
3	2.000,00	1.712,66	(287,34)	-14%
4	1.093,75	993,05	(100,70)	-9%
5	1.157,41	1.125,46	(31,95)	-3%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>12%</b>

**RESÍDUOS RELATIVOS**





Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) - LIVRO 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 23.334 fls. 234 Livro 2-OF

DATA: 26 de abril de 1982.

IMÓVEL: Uma área de terreno medindo aproximadamente 1.447,11 m2 situada no Bairro Bom Jesus em Cel.Fabriciano com as seguintes confrontações e medidas: frente para a rodovia BR-381 medindo 31,70 m; pelo lado direito com a Rua Manguinhos medindo 46,65 m; pelo lado esquerdo com João Pío de Carvalho medindo 46,65 m e fundos com terrenos de Celita Barros Giovannini medindo 31,70 m, tendo nela edificado um galpão de construção de madeira, coberto de telhas. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: R.19.161, fls. 77, Livro 3-S. PROPRIETÁRIOS: RENATO CALDAS CORDEIRO e sua esposa MARIA DAS DORES CORDEIRO, ele industrial, ela do lar, brasileiros, casados, residentes em Ipatinga, CPF 037.309.106-72. Dou fé,

Maria Perpetuo Socorro Viana

Escrevente Juramentado

REGISTRO: R.1-23.334 fls. 234 Livro 2-OF P: 24.988

DATA: 26 de abril de 1982.

TRANSMITENTES: RENATO CALDAS CORDEIRO e sua mulher MARIA DAS DORES CORDEIRO, ele industrial, ela do lar, brasileiros, casados, residentes em Ipatinga, CPF 037.309.106/72. ADQUIRENTE: MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Cel.Fabriciano, CPF 085.370.506-00. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e matriculado. TÍTULO E FORMA: Escritura Pública de compra e venda lavrada no cartório de Paz e Notas de S.Melo Viana, Cel.Fabriciano, fls. 54/56, Livro B-A em 13.03. 1981. VALOR: R\$ 7.000.000,00 incluindo outro imóvel.

Dou fé,

Maria Perpetuo Socorro Viana

Escrevente Juramentado

mpv....

AVERBAÇÃO: AV.2-23.334 fls. 234 Livro 2-OF P: 30.514

DATA: 26 de abril de 1982.

Certifico que foi apresentado em cartório Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Cel.Fabriciano, datado de 22 de abril de 1982, referente a construção de um galpão comercial, situado à Rodovia BR-381 ( ex-MG-4) nº 1.343, edificado na área de 1.447,11 m2 localizada no Bairro Bom Jesus em Cel.Fabriciano, com área construída de 140,00 m2 de propriedade de MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO. Habite-se arquivado em cartório fazendo parte desta averbação. Dou fé,

Maria Perpetuo Socorro Viana

Escrevente Juramentado

AVERBAÇÃO: AV.3-23.334 (RETIF.CPF) P:1184/ 93

DATA: 03 de setembro de 1993. Certifico conforme Ofício da 209 alteração contratual da Brasauto Ltda apresentada em cartório, o CPF de MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO, constou erradamente no R.1-23.334 acima como: 085.370.506-00, sendo que seu

vire.....



Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) - LIVRO 2 REGISTRO GERAL

CPF correto é: 075.370.506-00. Ofício arquivado em cartório. Dou fé

~~Vilfredo Gonçalves Jardim~~  
Coronel Fabriciano

REGISTRO: R:4-23.334 (COMRA/VENDA) P:1184/ 93  
DATA: 03 de setembro de 1993. TRANSMITENTE: MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO e s/m MARIA MARLENE RIBEIRO CARNEIRO, brasileiros, casados, ele Empresário, ela do lar, residentes em Acesita-Timóteo, CPF: 075.370.506-00. ADQUIRENTE: BRASAUTO LTDA, estabelecida nesta cidade, CGC:16.949.331/0001-02, representada no ato pelos sócios Mário Emerito Ribeiro Carneiro e Marcelo Ribeiro Carneiro, brasileiros, solteiros, comerciantes, maiores, capazes, residentes em Cel. Fabriciano. IMÓVEL: O mesmo acima descrito. TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda Lavrada no Cartório do 1º Ofício de Cel. Fabriciano, às fls.83v, Lv963 em 19.11.1982. VALOR: CR\$25.000.000,00. CONDIÇÕES: não há. Dou fé, smf/

~~Vilfredo Gonçalves Jardim~~  
Coronel Fabriciano

AVERBAÇÃO: AV.5-23.334 (ÁREA CONSTRUÍDA) P:1807/93-A  
DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico que foi apresentado em cartório o Habite-se expedido pela Pref. Municipal de Cel. Fabriciano-MG, datada de 27/12/93, referente a construção comercial 1.343, situado à Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, com 257,45m2 de área construída, edificada na área acima situada no Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, de propriedade da BRASAUTO LTDA. Habite-se arquivado em cartório. Dou fé

~~Vilfredo Gonçalves Jardim~~  
Coronel Fabriciano

AVERBAÇÃO: AV.6-23.334 (CND DO INSS) P:1807/93-A  
DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico que foi apresentado em cartório o CND do INSS nº 180703, PCND:411-055.02/224/93, série "E", datada de 23/12/93, com validade para 03 meses, figurando como contribuinte a BRASAUTO LTDA, endereço: Av. Presidente Tancredo de Almeida Neves, nº 1.343, Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, finalidade para averbação do imóvel comercial no endereço acima com 257,45m2 de área construída. CND arquivada em cartório. Dou fé

~~Vilfredo Gonçalves Jardim~~  
Coronel Fabriciano

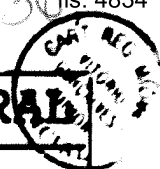
AVERBAÇÃO: AV.7-23.334 (CANCEL/ÁREA CONSTRUÍDA) P:1807/93-A  
DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico conforme o requerimento da BRASAUTO LTDA, datado de 17/01/94, o cancelamento da área construída de 140,00m2 de área construída Averbada sob o nº AV.2-23.334 do livro 2. Dou fé. chm/.

~~Vilfredo Gonçalves Jardim~~  
Coronel Fabriciano

AVERBAÇÃO: AV.8-23.334 P:1807/93-A  
DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico conforme as Averbações AV.5-23.334, AV.5-23.335 do livro 2, que o galpão de nº 1.343, situado à Avenida P. Tancredo de Almeida Neves, no Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, com 257,45m2 de área construída está edificado no lote 02 da quadra 51 matriculado sob 23.335 e na área acima descrita e matriculado. Dou fé chm/..

~~Vilfredo Gonçalves Jardim~~  
Coronel Fabriciano

segue ficha



**Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Continuação da M.23.334, livro 02.

REGISTRO: R.9-23.334 ( HIPOTECA ) P:584/94

DATA: 14 de março de 1994. DEVEDORES: BRSAUTO LIMITADA, com sede social à Av.Tancredo de Almeida Neves, 916/934, na cidade de Cel.Fabriciano-MG, CGC/MF:16.949.331/0001-02, Inscrição Estadual nº1940617870048, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de MG, sob o nº266.384, em 21.10.71, e posteriores alterações, sendo a última delas, 26ª Alteração, registrada sob o nº1.085.471, em 26.11.91, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas, em pasta própria de nº32, sob o nº19, representada na forma da cláusula 6ª, da 24ª alteração contratual de 24.09.90 registrada sob o nº1.004.204, em 31.10.90, por seus sócios:Mário Emerito Ribeiro Carneiro, brasileiro, casado, comerciante, RG.M. 2.413.646-SSP/MG, CIC:427.287.626-00 e Marcelo Ribeiro Carneiro, brasileiro, casado, comerciante, RG.M.2.556.926-SSP/MG, CIC:466.214.076-53, ambos com o mesmo endereço comercial da devedora; e segunda devedora: AUTO CAPITAL COMERCIAL LTDA, com sede à Av.Arno, 180, no Bairro da Moóca, em SP-Capital, CGC/MF:54.623.038/0001-40, Inscrição Estadual nº111.692.150.114, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP, sob o nº35.203.221.523, em 02.08.85, e posteriores alterações, sendo a última delas (9ª), de 30.06.93, arquivada sob o nº106.608/93-9, em 10.07.93, a qual por cópia, fica arquivada nestas notas, em pasta própria de nº32, sob o nº20, representada na forma da cláusula 7ª, da última alteração, por seus sócios Mário Emerito Ribeiro Carneiro, e Marcelo Ribeiro Carneiro acima qualificados. CREDORES: 1ª - BANCO AUTOLATINA S/A com nova denominação social de AUTOLATINA FINANCIADORA S/A CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, com sede social à Av.Dr. Luis da Rocha Miranda, 341, em São Paulo-Capital, CGC/MF:59.109.165/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, sob o nº115.119, em 12.01.53, e posteriores alterações, sendo que a alteração de 15.05.90, referente à transformação da sociedade em instituição financeira múltipla, está registrada na JUCESP, sob o nº173.872/92-0, em 26.10.92, cujas cópias estão arquivadas nesta notas, em pasta especial de nº02, sob o nº01, representada por seu Diretor:-Russell Charles Cook, norte americano, casado, administrador, RNE.W.142.103-Q-SP, CIC:206.774.058-04; e por seu bastante procurador:-Eduardo de Azevedo Barros, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP:32.731, CIC:471.962.468-53, nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.93/95, livro 196, em 14.09.89,

Vire.....



**Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

ambos com o mesmo endereço comercial da credora. 2ª - AUTOLATINA LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede social à Av. Henry Ford, nº177-parte, em Osasco-SP, CGC/MF:49.324.619/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o nº692490, em 27.09.77, e posteriores alterações, sendo a última delas em 28.09.87, cujas cópias estão arquivadas nestas notas em pasta especial de nº02, sob o nº08, representada por seu Diretor: Russell Charles Cook, e, por seu bastante procurador Eduardo de Azevedo Barros, ambos já qualificados, este último, nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.96/98, no livro 196, em 14.09.89, ambos com o mesmo endereço comercial da credora. 3ª - CONSÓRCIO NACIONAL FORD LTDA, com sede à Rua Dr. Luis da Rocha Miranda, 341, em SP-Capital, CGC/MF:59.129.403/0001-88, com seus atos constitutivos e Atas de Eleição de Diretoria, arquivados sob o nº50.820, livro A-29, em 05.10.72, e posteriores alterações, no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos-Pessoa Jurídica, de SP-Capital, cujas cópias estão arquivadas nestas notas, em pasta especial de nº02, sob o nº04, representada por seu bastante procurador: Eduardo de Azevedo Barros, acima qualificado, nos termos da procuração lavrada nestas notas às fls.90/92, livro 196, em 14.09.89, com mesmo endereço comercial da credora. 4ª - SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, com sede à Av. Maria Sevidei Demarchi, nº1.015, no Bairro Demarchi, em São Bernardo do Campo-SP, CGC/MF:55.033.344/0001-99, com seu contrato social registrado sob o nº53.183, em 13.12.85, no 1º Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, e posteriores alterações sendo a última delas de 1º.08.89, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas, em pasta especial de nº01, sob o nº17, representada por seu procurador: Eduardo de Azevedo Barros, já qualificado, nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.170/171, no livro 188, em 23.02.89, com o mesmo endereço da credora. 5ª - AUTOLATINA BRASIL S/A, com sede à Rua Volkswagen, nº291, 5º andar, Jabaquara, em São Paulo-SP, CGC/MF:59.104.422/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o nº98.658 em 29.07.55, e posteriores alterações, com Estatuto Social consolidado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28.12.90, registrada na JUCESP sob o nº3.714/91-3, em 08.01.91, cujas cópias estão arquivadas nestas notas, em pasta especial nº03, sob o nº06, neste ato, representada por seus procuradores Russell Charles Cook, já qualificado e Carlos Alberto Azevedo,

Continua na próxima ficha.....



**Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Continuação do R.9-23.334, livro 02, em 14.03.94.

brasileiro, casado, financeiro, RG.2.559.166-SSP/RJ, CIC:044.600.497-91, nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.198/199, livro 248, em 26.09.91, ambos com o mesmo endereço comercial da credora. TÍTULO: Escritura de Constituição de Hipoteca, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul-SP, às fls.68, livro 409, aos 24 de fevereiro de 1994 IMÓVEL: O mesmo acima descrito e matriculado. VALOR DO IMÓVEL : CR\$269.500.000,00. VALOR DA HIPOTECA: CR\$347.205.000,00. GARANTIA: Em garantia ao financiamento os devedores dão às credoras em 1ª e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos devedores. CONDIÇÕES: As constantes da escritura que fica arquivada em cartório. Dou fé dos

*[Handwritten Signature]*  
Patrio Gonçalves Junior  
Oficial Substituto

AVERBAÇÃO:AV.10-23.334 ( CANCELAMENTO/HIPOTECA ) P:248/99  
DATA:14 de maio de 1999.Certifico que foi apresentado em Cartório Ofício expedido pelos Credores, autorizando a proceder o Cancelamento da Hipoteca incidente sobre o imóvel acima. Ofício arquivado em Cartório.Dou fé,

*[Handwritten Signature]*  
Patrio Gonçalves Junior  
Oficial Substituto

REGISTRO:R:11-23.334 ( COMPRA E VENDA ) P:248/99  
DATA:14 de maio de 1999.TRANSMITENTE:BRASALTO LTDA,Sociedade Mercantil,estabelecida a Avenida Tancredo de Almeida Neves,nºs:916/934,em Coronel Fabriciano, MG,CGC/MF:16.949.331/0001-02, neste ato, legalmente representada por seus sócios Sr. MARCIO DE BARROS QUINTÃO, CI-M-6.635.764 SSP/MG,e CPF:068.449.816/34 e Sr. GILSON SILVA SOARES, CI-nº 719.273 SSP/GO,e CPF:360.915.026/20, todos brasileiros, casados, empresários, residentes e domiciliados nesta Cidade de Ipatinga,MG. ADQUIRENTE:CONAUTO ADM. DE CONSORCIO S/C LTDA, estabelecida na Avenida Arno,180,Mooça,São Paulo,SP, inscrita no CGC/MF:58.720.228/0001-36, neste ato representada por CARLOS ALVES CORREA, brasileiro,casado,administrador de empresas,CI-M-460.017 SSP/MG,e CPF:169.577.416/72,residente e domiciliado na Rua Mal.Hastinphilo de Moura,338,Aptº 18 C, Bloco G,São Paulo,SP,nos termos da procuração lavrada em 25 de abril de 1996, devidamente registrada sob o nº 9493, Livro B-12 do Registro Integral,no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas desta Comarca (arquivada). IMÓVEL:O mesmo acima descrito e matriculado.TÍTULO:Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Primeiro Tabelionato de Notas de Ipatinga,MG,Livro 136 fls.063 e verso,aos 02 de maio de 1996.VALOR:R\$100.000,00 AVALIAÇÃO:R\$125.000,00, (incluindo outro imóvel).CONDIÇÕES:não há.Dou fé, mfs/

*[Handwritten Signature]*  
Patrio Gonçalves Junior  
Oficial Substituto

vire.....



# Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO: R.12-23.334 (PENHORA) P:2168/00  
 DATA: 31 de agosto de 2000. EXECUTANTE: ANGELA PATRÍCIA DE SOUZA ALMEIDA.  
 EXECUTADA: CONAUTO-ADM. DE CONSÓRCIO SC LTDA. IMÓVEL: o mesmo acima. TÍ-  
 TULO: Mandado de Registro de Penhora nº 00562/00, processo: 02/00364/99, ex-  
 pedido pela Drª Olívia Figueiredo Pinto Coelho, juíza do Trabalho da 2ª  
 Vara do trabalho de cel. Fabriciano, datado de 10 de agosto de 2000. VA-  
 LOR DA PENHORA: não consta. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$315.000,00. CONDIÇÕES: '  
 penhora que recaiu sobre o imóvel acima. Mandado arquivado em cartório.'  
 Dou fé, 1b

Mª Helida M. Silveira  
 Escrevente Juramentada

**SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
 DE CORONEL FABRICIANO - MG  
 CERTIDÃO**

Certifico que não existe ônus real gravando o  
 imóvel acima descrito ou registro de ações reais  
 ou pessoais reipersecutórias. **COM EXCEÇÃO**  
**DO(S) CONSTANTE(S) DO R\_12\_E/OU**  
**AV\_XXXX\_.** Dou fé.

Coronel Fabriciano, 31 de Maio de 2017

O Oficial,

Vitão Gonçalves Junior  
 Oficial Titular

Emolumento: R\$76,69  
 Taxa Fisc. Jud.: 18,06  
 Total ao Usuário: R\$94,75  
 Prot.: 17/002532

Mª Helida M. Silveira  
 Escrevente Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CORONEL FABRICIANO - MG  
 SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
 CORONEL FABRICIANO - MG

Poder Judiciário - TJMG  
 Corregedoria Geral Justiça

**Selo Eletrônico No: BII73159**  
**Cod. Seg: 8928.2384.7129.6187**

Pod. Certid. nº 17/2532 - criada em 31/05/2017  
 Qtde. Ates. Praticados: 003 - Data: 01/06/2017  
 Emol. R\$76,69+TPJ R\$18,06 = Valor Final R\$ 94,75  
 Consulte a validade deste Selo no site:  
<http://selos.tjmg.tj.br>

*Sueli... Costa Monteiro  
 Serviço Registral de Imóveis de  
 Coronel Fabriciano - MG*

**Cartório de Imóveis da Comarca de Coraol Fabriciano (MG) - LIVRO 2 REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA: 23.335 fls. 235 Livro 2-0F

DATA: 26 de abril de 1982.

IMÓVEL: Lote 02 da quadra 51 situado no Bairro Bom Jesus em Cel. Fabriciano, com as seguintes confrontações e medidas: frente para a BR-381 medindo 10,00 m; pelo lado direito com Renato Caldas Cordeiro medindo 39,00 m; pelo lado esquerdo com João Pío de Carvalho medindo 38,00 m e fundos com a Mitra Arquidiocesana de Mariana medindo 8,00 m; com área total de 346,50 m<sup>2</sup>. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: R.19.411, fls. 131, Livro 3-S. PROPRIETÁRIOS: RENATO CALDAS CORDEIRO e sua mulher MARIA DAS DRES CORDEIRO, ele industrial, ela do lar, brasileiros, casados, residentes em Ipatinga, CPF 037.309.106/72. Dou fé,

Maria Perpetuo Socorro Viana  
Escrivante Juramentado

REGISTRO: R.1-23.335 fls. 235 Livro 2-0F P: 24.988

DATA: 26 de abril de 1982.

TRANSMITENTES: RENATO CALDAS CORDEIRO e sua mulher MARIA DAS DRES CORDEIRO, ele industrial, ela do lar, brasileiros, casados, residentes em Ipatinga, CPF 037.309.106/72. ADQUIRENTE: MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO, brasileiro, casado, comerciante, residente em Cel. Fabriciano, CPF 085.370.506-00. IMÓVEL: O mesmo acima descrito e matriculado. TÍTULO E FORMA: Escritura Pública de compra e venda lavrada no cartório de Paz e Notas de S. Melo Viana, Cel. Fabriciano, fls. 54/56, Livro B-A em 13.03 1981. VALOR: Cr\$ 7.000.000,00 incluindo outro imóvel.

Dou fé, Maria Perpetuo Socorro Viana mpv.....  
Escrivante Juramentado

AVERBAÇÃO: AV.2- 23.335 (RETIF.CPF) P:1184/ 93  
DATA: 03 de setembro de 1993. Certifico conforme Ofício da.. 20ª Alteração Contratual da Brasauto Ltda apresentada em cartório, que o CPF de MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO, constou erradamente no R.1-23.335 acima como: 085.370.506-00, sendo que seu CPF correto é : 075.370.506-00. Dou fé,

REGISTRO: R.3-23.335 (COMPRA/VENDA) P:1184/ 93  
DATA: 03 de setembro de 1993. TRANSMITENTE: MÁRIO YOLETTE FREITAS CARNEIRO e s/m MARIA MARLENE RIBEIRO CARNEIRO, brasileiros, casados, ele Empresário, ela do lar, CPF: 075.370.506-00, residente em Acesita-Timóteo. ADQUIRENTE: BRASAUTO LTDA, estabelecida nesta cidade, CGC: 16.949.331/0001-04, representada pelos sócios Mário Emérito Ribeiro Carneiro e Marcelo Ribeiro Carneiro, brasileiros, solteiros, Comerciantes, maiores, capazes, residentes em Cel. Fabriciano. IMÓVEL: O mesmo acima descrito. TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda Lavrada no Cartório do 1º Ofício de Cel. Fabriciano às fls. 83v., Lv 63 em 19.11.1982. VALOR: CR\$ 25.000.000,00. CONDIÇÕES : não há. Dou fé,

Maria Perpetuo Socorro Viana  
Escrivante Juramentado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADNAN ARDEL KADER SALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2020 às 10:58, sob o número WJIM120418722897. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0210008-78.2002.8.26.0100 e código A1DDDD20.

Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) - LIVRO 2 REGISTRO GERAL

AVERBAÇÃO: AV. 4-23.335 ( HABITE-SE ) P:1807/93-A  
DATA: 07 de janeiro de 1994. Certifico que foi apresentado em Cartório e Habite-se expedido pela Pref. Municipal de Cel. Fabriciano-MG, datado de 27/12/93, referente a construção comercial de nº 1.343, situada à Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, no Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, com 257,45m² de área construída, edificada no lote 02 da quadra 51 de propriedade da BRASAUTO LTDA. Habite-se arquivada em Cartório. Dou fé. chm/

Vilto Gonçalves Junior  
Oficial Substituto

AVERBAÇÃO: AV. 5-23.335 ( CND DO INSS ) P:1807/93-A  
DATA: 07 de janeiro de 1994. Certifico que foi apresentado em Cartório e CND do INSS, nº 180703, série "E", FCND: 411-055.02/224/93, datada de 23/12/93 c/ validade para 03 meses, figurando como contribuinte a BRASAUTO LTDA, endereço: Av. Tancredo de Almeida Neves nº 1.343, Bairro Nossa Senhora da Penha, em Cel. Fabriciano-MG, lote 02 da quadra 51, finalidade: para averbação da construção comercial no endereço acima com 257,45m² de área construída. CND INSS arquivada em Cartório. Dou fé. EM TEMPO: Onde se lê Bairro Nossa Senhora da Penha; leia-se Bairro Bom Jesus. Dou fé. chm/

Vilto Gonçalves Junior  
Oficial Substituto

AVERBAÇÃO: AV. 6-23.335 P:1807/93-A  
DATA: 17 de janeiro de 1994. Certifico conforme as averbações AV. 5-23.334 e AV. 5-23.335 do livro 2, que o galpão de nº 1.343, situado à Avenida F. Tancredo de Almeida Neves, no Bairro Bom Jesus, em Cel. Fabriciano-MG, com 257,45m² de área construída está edificado no lote 02 da quadra 51 acima descrito e matriculado e na área de 1.447,11m² matriculado sob o nº 23.334 do livro 2. Dou fé. chm/

Vilto Gonçalves Junior  
Oficial Substituto

REGISTRO: R. 7-23.335 ( HIPOTECA ) P:584/94  
DATA: 14 de março de 1994. DEVEDORES: BRASAUTO LIMITADA, com sede social à Av. Tancredo de Almeida Neves, 916/934, na cidade de Cel. Fabriciano-MG, CGC/MF: 16.949.331/0001-02, Inscrição Estadual, nº 1940617870048, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de MG, sob o nº 266.384, em 21.10.71, e posteriores alterações, sendo a última delas, 26ª. Alteração, registrada sob o nº 1.085.471, em 26.11.91, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas, em pasta própria de nº 32, sob o nº 19, representada na forma da cláusula 6ª, da 24ª alteração contratual de 24.09.90, registrada sob o nº 1.004.204, em 31.10.90, por seus sócios: Mário E. mérito Ribeiro Carneiro, brasileiro, casado, comerciante, RG. M. 2. 413.646-SSP/MG, CIC: 427.287.626-00 e Marcelo Ribeiro Carneiro, brasileiro, casado, comerciante, RG. M. 2. 556.926-SSP/MG, CIC: 466.214.

Continua na próxima ficha.....

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADNAN ABDEL KADER SALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2020 às 10:58 sob o número WJIMJ20418722897. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0210008-78.2002.8.26.0100 e código A1DDDD20.

**Cartório de Imóveis da Comarca de Cordeiro Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Continuação do R.7-23.335, livro 02, em 14.03.94

076=53, ambos com o mesmo endereço comercial da devedora; e segunda devedora: AUTO CAPITAL COMERCIAL LTDA, com sede à Av.Arno 180, Bairro da Moóca, em SP-Capital, CGC/MF:54.623.038/0001-40, Inscrição Estadual nº111.692.150-114, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP, sob o nº35.203.221.523, em 02.08.85, e posteriores alterações, sendo a última delas (9ª), de 30.06.93, arquivada sob o nº106.608/93-9, em 10.07.93, a qual por cópia, fica arquivada nestas notas, em pasta própria de nº32, sob o nº20 representada na forma da cláusula 7ª, da última alteração, por seus sócios Mário Emerito Ribeiro Carneiro e Marcelo Ribeiro Carneiro acima qualificado. CREDORES: 1ª - BANCO AUTOLATINA S/A com nova denominação social de AUTOLATINA FINANCIADORA S/A CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, com sede social à Av. Dr. Luis da Rocha Miranda, 341, em São Paulo-Capital, CGC/MF:59.109.165/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, sob o nº115.119, em 12.01.53, e posteriores alterações, sendo que a alteração de 15.05.90, referente à transformação da sociedade em instituição financeira múltipla, está registrada na JUCESP, sob o nº173.872/92-0, em 26.10.92, cujas cópias estão arquivadas nestas notas, em pasta especial de nº02, sob o nº01, representada por seu Diretor:-Russell Charles Cook, norte americano, casado, administrador, RNE.W.142.103-Q-SP, CIC:206.774.058-04; e por seu bastante procurador:-Eduardo de Azevedo Barros, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP:32.731, CIC:471.962.468-53 nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.93/95, livro 196, em 14.09.89, ambos com o mesmo endereço comercial da credora. 2ª - AUTOLATINA LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede social à Av.Henry Ford, nº177-parte, em Osasco, SP, CGC/MF:49.324.619/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o nº692.490, em 27.09.77, e posteriores alterações sendo a última delas em 28.09.87, cujas cópias estão arquivadas nestas notas em pasta especial de nº02, sob o nº08, representada por seu Diretor:Russell Charles Cook, e, por seu bastante procurador Eduardo de Azevedo Barros, ambos já qualificados, este último, nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.96/98, no livro 196, em 14.09.89, ambos com o mesmo endereço comercial da credora. 3ª - CONSÓRCIO NACIONAL FORDLTDA, com sede à Rua Dr. Luis da Rocha Miranda, 341, em SP-Capital, CGC/MF:59.129.403/0001-88, com seus atos constitutivos e Atas de E-Vire.....



**Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Continuação do R.7-23.335, livro 02, em 14.03.94

076-53, ambos com o mesmo endereço comercial da devedora; e segunda devedora: AUTO CAPITAL COMERCIAL LTDA, com sede à Av. Arno 180, Bairro da Moóca, em SP-Capital, CGC/MF:54.623.038/0001-40, Inscrição Estadual nº111.692.150-114, com seu Contrato Social arquivado na JUCESP, sob o nº35.203.221.523, em 02.08.85, e posteriores alterações, sendo a última delas (9ª), de 30.06.93, arquivada sob o nº106.608/93-9, em 10.07.93, a qual por cópia, fica arquivada nestas notas, em pasta própria de nº32, sob o nº20 representada na forma da cláusula 7ª, da última alteração, por seus sócios Mário Emerito Ribeiro Carneiro e Marcelo Ribeiro Carneiro acima qualificado. **CREDORES:** 1ª - BANCO AUTOLATINA S/A com nova denominação social de AUTOLATINA FINANCIADORA S/A CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, com sede social à Av. Dr. Luis da Rocha Miranda, 341, em São Paulo-Capital, CGC/MF:59.109.165/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, sob o nº115.119, em 12.01.53, e posteriores alterações, sendo que a alteração de 15.05.90, referente à transformação da sociedade em instituição financeira múltipla, está registrada na JUCESP, sob o nº173.872/92-0, em 26.10.92, cujas cópias estão arquivadas nestas notas, em pasta especial de nº02, sob o nº01, representada por seu Diretor: -Russell Charles Cook, norte americano, casado, administrador, RNE.W.142.103-0-SP, CIC:206.774.058-04; e por seu bastante procurador: -Eduardo de Azevedo Barros, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP:32.731, CIC:471.962.468-53 nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.93/95, livro 196, em 14.09.89, ambos com o mesmo endereço comercial da credora. 2ª - AUTOLATINA LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede social à Av. Henry Ford, nº177-parte, em Osasco, SP, CGC/MF:49.324.619/0001-40, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o nº692.490, em 27.09.77, e posteriores alterações sendo a última delas em 28.09.87, cujas cópias estão arquivadas nestas notas em pasta especial de nº02, sob o nº08, representada por seu Diretor:Russell Charles Cook, e, por seu bastante procurador Eduardo de Azevedo Barros, ambos já qualificados, este último, nos termos da procuração lavrada nestas notas, às fls.96/98, no livro 196, em 14.09.89, ambos com o mesmo endereço comercial da credora. 3ª - CONSÓRCIO NACIONAL FORDLTDA, com sede à Rua Dr. Luis da Rocha Miranda, 341, em SP-Capital, CGC/MF:59.129.403/0001-88, com seus atos constitutivos e Atas de E-Vire.....

**Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

continuação da matrícula 23.335

AVERBAÇÃO AV.8 23.335 (CANCELAMENTO/HIPOTECA) P:51/99 B  
 DATA:11 de março de 1999. Certifico que foi apresentado em cartório Ofício expedido pelos credores, autorizando a proceder o cancelamento da Hipoteca incidente sobre o imóvel acima.Ofício arquivado em cartório, datado de 28 de dezembro de 1998. Dou fé. ib

*[Assinatura]*  
 Oficial Substituto

REGISTRO:R.9-23.335 ( COMPRA E VENDA ) P:248/99

DATA:14 de maio de 1999.TRANSMITENTE:BRASALTO LTDA,Sociedade Mercantil,estabelecida a Avenida Tancredo de Almeida Neves,nº:916/934,em Coronel Fabriciano,MG,CGC/MF:16.949.331/0001-02,neste ato,legalmente representada por seus sócios Sr. MARCIO DE BARROS QUINTÃO,CI-M-6.635.764 SSP/MG,e CPF:068.440 816/34; e Sr. GILSON SILVA SOARES,CI-nº 719.273 SSP/GO,e CPF:360.915.026/20, todos brasileiros,casados,empresários,residentes e domiciliados nesta Cidade de Ipatinga,MG.AQUIRENTE:CONAUTO ADM. DE CONSORCIO S/C LTDA,estabelecida na Avenida Arno,180,Mooça,São Paulo,SP,inscrita no CGC/MF:58.720.228/0001-36, neste ato representada por CARLOS ALVES CORREA,brasileiro,casado,administrador de empresas,CI-M-460.017 SSP/MG,e CPF:169.577.416/72,residente e domiciliado na Rua Mal.Hastinphilo de Moura,338,Aptº 18 C, Bloco G,São Paulo,SP, nos termos da procuração lavrada em 25 de abril de 1996,devidamente registrada sob o nº 9493,Livro B-12 de Registro Integral,no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas desta Comarca (arquivada) IMÓVEL:O mesmo acima descrito e matriculado.TÍTULO:Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Primeiro Tabelionato de Notas de Ipatinga,MG,Livro nº 136,fls.063 e verso,aos 02 de maio de 1996.VALOR:R\$100.000,00.AVALIAÇÃO:R\$.. R\$125.000,00,(incluindo outro imóvel).CONDIÇÕES:não há.Dou fé. mfs/

*[Assinatura]*  
 Oficial Substituto


R.10-23335 (PENHORA) P: 30871 de 23/07/2014  
 DATA:08/08/2014. EXEQUENTE:FAZENDA PÚBLICA DO MUNICIPIO DE CORONEL FABRICIANO. EXECUTADO: CONAUTO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA. IMÓVEL: O mesmo acima. TÍTULO: Ofício extraído dos Autos do Processo nº194.12.9912-3, expedido pelo Dr. Mauro Lucas da Silva, MM. Juiz de Direito da Secretaria do Juízo da Vara de Fazenda Pública e de Precatórias Cíveis e Crimais da Comarca de Coronel Fabriciano, aos 17 de julho de 2014. AVALIAÇÃO: R\$1.800.000,00. CONDIÇÕES: Penhora que recaiu sobre o imóvel objeto desta matrícula. Documentos arquivados em Cartório. Dou fé. O Oficial. sgc

*[Assinatura]*  
 Oficial Substituto

Continua no verso...

**Cartório de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano (MG) LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

R.11-23335 (PENHORA) Prot:40398 de 06/02/2017.  
EXEQUENTE: FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CORONEL  
FABRICIANO. EXECUTADO: CONAUTO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO  
S/C LTDA. IMÓVEL: O mesmo acima. TÍTULO: Ofício extraído dos  
Autos do Processo n°194.14.6268-9, expedido pelo Dr. Mauro  
Lucas da Silva, MM. Juiz de Direito da Secretaria do Juízo  
da Vara de Fazenda Pública e de Precatórias Cíveis e  
Criminais da Comarca de Coronel Fabriciano-MG, aos  
31/01/2017. VALOR DO DÉBITO: R\$22.102,65. AVALIAÇÃO: não  
consta. CONDIÇÕES: Penhora que recaiu sobre o imóvel objeto  
desta matrícula. 08/02/2017. Dou fé. O Oficial.

  
M<sup>te</sup> Helida M. Silveira  
Oficial Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO PROVA.