

CÂMARA MUNICIPAL	SISTEMA DE GESTÃO DA QUALIDADE	
	COMUNICAÇÃO INTERNA	
De órgão: Gab Fernando Ratzke		Data: 28/09/2023
Para órgão: Presidência		Nº: /2023

Senhor(a)

Venho por meio desta, solicitar á juntada de documento no requerimento de nº 233/2023, protocolado na data 27/09/2023, para dar andamento ao processo de afastamento do prefeito de Ipatinga.

Sem mais para o momento, agradeço pela atenção!

Atenciosamente,



Fernando Ratzke

Gabinete do Vereador

Recebido por:

DATA: ____/____/____

Página de assinaturas



Fernando Ratzke

016.985.827-81

Signatário

HISTÓRICO

- 28 set 2023**
16:37:03  **Fernando Soares Ratzke** criou este documento. (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 016.985.827-81)
- 28 set 2023**
16:37:04  **Fernando Soares Ratzke** (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 016.985.827-81) visualizou este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil
- 28 set 2023**
16:37:07  **Fernando Soares Ratzke** (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 016.985.827-81) assinou este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

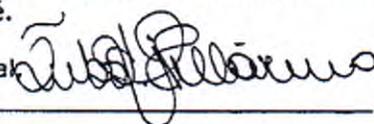


Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.206

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.206 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 401 - situado no quinto pavimento, na parte dos fundos do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 207,16 m², sendo 170,35 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0610119 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxillar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial,

Av-1-M-55.206.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 401** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte dos fundos do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 207,16 m²**, sendo 170,35 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0610119, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé

Oficial,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.206** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79998 Cód. Seg.: 5254.9220.4155.6116 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.207

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.207 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 402 - situado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma área total construída de 238,06 m², sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 01, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial

Av-1-M-55.207.

DATA: 01 de julho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 402** - integrante do **prédio 01**, sito à Av.Macapá, nº 250, localizado no quinto pavimento, na parte frontal do prédio 01, com frente para a Avenida Macapá, com uma **área total construída de 238,06 m²**, sendo 201,25 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem junto ao pilotis do prédio de nº 02, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0701125, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-52.207** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ79999 Cód. Seg.: 4991.3344.1268.1296 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 47.667 Protocolo nº 86.239

Data: 15 de janeiro de 2010

Imóvel: Lote de terreno nº 23 (vinte e três) da Quadra nº 67 (sessenta e sete), sito no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Machado de Assis, onde mede 12,00 metros; pela direita com o lote 24, onde mede 30,00 metros; pela esquerda com os lotes 20; 21 e 22, onde mede 6,00 + 12,00 + 12,00 metros; e fundos com o lote 17, onde mede 12,00 metros; perfazendo uma área total de 360,00 m2. **Procedência:** R.14.972, fls. 04, Livro 3-P, aos 23/08/1973 da comarca de Cel.Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada neste Cartório. **Proprietária:** **FELÍCISSIMA MARIA DE JESUS**, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 139.388.356.

Oficial, 

Av-1-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

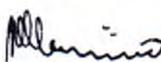
CASAMENTO. Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado sob o regime de comunhão de bens, o casamento de FELICISSIMA MARIA DE JESUS com JOSÉ MARCIANO DAS DORES, conforme certidão datada de 29/07/2009, do Cartório de Registro Civil de Cel.Fabriciano-MG, apresentada por cópia autenticada, extraída do livro 02/B, folha 23 v, termo 286, no dia 17/07/1937. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

Av-2-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que JOSÉ MARCIANO DAS DORES é portador do CPF nº 419.338.186-20; que FELICISSIMA MARIA DE JESUS é portadora do CPF 094.635.306-90, conforme comprovante apresentados, ficando devidamente arquivados nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-3-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010 .

TRANSMITENTE: espólio de **FELICISSIMA MARIA DE JESUS**.
ADQUIRENTES: **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, viuvo meelro, brasileiro, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186 -20, residente e

Continua na ficha 01 V



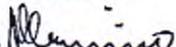
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01V

domiciliado em Ipatinga, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguazu; **SEBASTIÃO BENIGNO, herdeiro**, brasileiro, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, casado pelo regime de separação total de bens, com **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, brasileira, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, residentes e domiciliados em Ipatinga; **MARIA DA LUZ RAMOS, herdeira**, brasileiro, do lar, RG nº 052.146.214 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS** brasileiro, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15; **JOSÉ TEODORO, herdeiro**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado em Ipatinga; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO, herdeira**, brasileira, do lar, CTPS 76.769 s.9042 MG, CPF nº 053.792.636-40, casada pelo regime de comunhão de bens com **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, brasileiro, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, residente e domiciliada em Espírito Santo; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº 3.297.854 ES, CPF nº 044.506.236-30; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL, herdeira**, brasileira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **JAIDER PAULO MIGUEL** brasileiro, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA, herdeira**, brasileira, solteira, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65; **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA, herdeira**, brasileira, RG nº MG-12.910.200 SSP/MG, CPF nº 055.288.586-07, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA** brasileiro, RG nº M-8.090.058 SSP/MG, CPF nº 038.521.666-16; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Cel.Fabriciano-MG. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha, datada de 22/12/2009, livro 241 N, folhas 171 e 172 verso do 1º Tabelionato de Notas de Ipatinga-MG. **VALOR:** R\$ 400.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 400.000,00. **OBS:** Com o presente registro o Imóvel passa a pertencer aos adquirentes nas seguintes frações: ao viúvo meelro a fração de 50%; aos herdeiros SEBASTIÃO BENIGNO e s/mr; MARIA DA LUZ RAMOS e s/mr; JOSÉ TEODORO; CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO e s/mr com 10% para cada um; e aos demais herdeiros a fração de 2% para cada um. Dou fé.

Oficial, 

Av-4-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o imóvel retro matriculado, possui **Inscrição imobiliária nº**

Continua na ficha 02 F

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

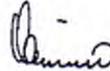
Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

223.067.0023.001, conforme Certidão de Informação Cadastral - Ano 2017 - emitida em 23/10/2017, pela municipalidade local, cuja fica arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4159-0. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

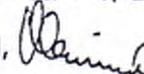


Av-5-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO REGIME DE CASAMENTO: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o regime de casamento correto adotado por **SEBASTIÃO BENIGNO** e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, é o de "**SEPARAÇÃO DE BENS POR IMPOSIÇÃO LEGAL**", realizado aos 19/12/2008, conforme certidão de casamento, expedida aos 24/08/2017, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Ipatinga/MG, matrícula nº 0359310155 2008 2 00051 108 0017951 33. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

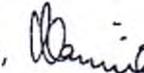


Av-6-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO NOME: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar a retificação do nome da proprietária lançado no **R.3** retro, que pelo título de origem constou como "**MARIA DA LUZ RAMOS**", sendo o correto "**MARIA DA LUZ DOS SANTOS**", conforme consta da certidão de casamento datada de 08/09/2017, emitida pelo 13º Registro Civil de Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, extraída da matrícula 093534 01 55 2005 2 00200 082 0041036 34, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,



Av-7-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

CASAMENTO - Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado em 11/01/2017 sob o regime de **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, o casamento de **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** com **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA**, que passou a assinar **MEIRILAINE OLIVEIRA**

Continua na ficha 02 V

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

FERREIRA SANTOS, conforme consta da certidão de casamento emitida em 23/08/2017 pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Coronel Fabriciano/MG, extraída da matrícula nº 0443960155 2017 2 00057 005 0014162 62, ficando arquivada neste cartório. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, *[Assinatura]*

Av-8-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

C.I/CPF: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** é portador da **CI nº MG-12.509.433 SSP/MG** e do **CPF nº 051.684.676-01**, que me foi apresentado em cópia autêntica, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cód.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, *[Assinatura]*

R-9-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

TRANSMITENTES: SEBASTIÃO BENIGNO, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, do lar, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, brasileiros, casados pelo regime de separação de bens por imposição legal, residentes e domiciliados nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu; **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, analfabeto, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186-20, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu, assinando à rogo dele Sebastião Benigno, acima qualificado; **MARIA DA LUZ DOS SANTOS**, do lar, RG nº 05.214.621-4 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, e seu marido **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS**, aposentado, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15, brasileiros, casados aos 01/09/2005, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Rio de Janeiro/RJ, na Rua Austin, 14, Bairro Santa Cruz, sendo ele neste ato representado por sua mulher Maria da Luz dos Santos, acima qualificada; **JOSÉ TEODORO**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Vitória-Régia, 94, Bairro Esperança; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO**, do lar, RG nº M-6.501.639 SSP/MG, CPF nº 053.792.636-40, e seu marido **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, aposentado, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, brasileiros, casados aos 22/11/1975, pelo

Continua na ficha 03 F

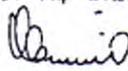
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Anchieta/ES, na Praia das Castanheiras, sendo ela neste ato representada por seu marido Nelson de Oliveira Simão, acima qualificado; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pintor, RG nº 3.297.854 SSP/ES, CPF nº 044.506.236-30, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, brasileira, viúva, do lar, RG nº M-5.492.401 SSP/MG, CPF nº 734.590.896-87, residente e domiciliada em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, soldador, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, acima qualificada; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL**, costureira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, e seu marido **JAIDER PAULO MIGUEL**, pedreiro refratário, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31, brasileiros, casados aos 20/12/1997, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Bolívia, 99, Bairro Santa Cruz; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA SANTOS**, caixa, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65, e seu marido **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS**, operador, RG nº MG-12.509.433 SSP/MG, CPF nº 051.684.676-01, brasileiros, casados aos 11/01/2017, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; e **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA**, do lar, RG nº MG-12.910.200 PC/MG, CPF nº 055.288.586-07, e seu marido **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA**, soldador, RG nº MG-8.090.058 PC/MG, CPF nº 038.521.666-16, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Hawaí, 223, Bairro Santa Cruz. **ADQUIRENTE: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre, CNPJ nº 12.543.705/0001-34, neste ato representada por Antonio Gomes Batista, brasileiro, empresário, casado, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 191 a 192 do Livro 315-N, em 23/10/2017, pelo 1º Tabelionato de Notas de Ipatinga/MG. **VALOR:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Dou fé. Cod.Ato: 4520-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 1.761,89. Recome: R\$ 105,71. TFJ: R\$ 1.234,01. Total: R\$ 3.101,61.

Oficial, 

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-47.667** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficiala Substituta.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ80422 Cód. Seg.: 0599.9996.3467.7807 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$ 0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 55.210

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 55.210 Protocolo nº.101.185

Data: 25 de abril de 2013

Imóvel: APARTAMENTO RESIDENCIAL 102 - situado no segundo pavimento, na parte central do prédio 02, com frente para a Rua Campinas, com uma área total construída de 108,08 m², sendo 71,27 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem no pilotis, integrante do **CONJUNTO MADRI**, prédio 02, na Avenida Macapá, nº 250, e Rua Campinas, nº 245, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0318313 do lote de terreno nº 19 (dezenove), da Quadra nº 13 (treze), com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Avenida Macapá, onde mede 15,00 metros; pela direita com os lotes 07 e 20, onde mede 60,00 metros; pela esquerda com os lotes 09 e 18, onde mede 60,00 metros; e fundos com a Rua Campinas, onde mede 15,00 metros; perfazendo uma área total de 900,00 m². **Procedência:** R.10; Av.19; Av.20 e R.21-M-6.440 do Livro 02 de Registro Geral e Convenção de Condomínio registrada sob o nº 4.793 do Livro 03 Auxiliar, todos deste Cartório. **Proprietários: ANTONIO GOMES BATISTA** e s/mr **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele empresário, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, ela empresária, RG nº M-1.029.609 SSP/MG, CPF nº 180.089.176-87, residentes e domiciliados nesta cidade.

Oficial,

Av-1-M-55.210.

DATA: 24 de junho de 2015

Procede-se a esta averbação, ex officio, para constar que o apartamento supra matriculado, possui a seguinte descrição: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 102** - integrante do **prédio 02**, sito à Rua Campinas, nº 245, localizado no segundo pavimento, na parte central do prédio 02, com frente para a Rua Campinas, com uma **área total construída de 108,08 m²**, sendo 71,27 m² de área privativa; 25,06 m² de área comum e 11,75 m² referente a vaga de garagem no pilotis, do **CONJUNTO MADRI**, Bairro Veneza, nesta cidade de Ipatinga-MG e bem assim respectiva fração ideal de 0,0318313, ficando inalterados os demais lançamentos. Dou fé.

Oficial,

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-55.210** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-8 Selo Eletrônico nº GLJ80001 Cód. Seg.: 9796.8628.4129.9359 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE - OFICIAL Emol. R\$ 0,00- ISSQN R\$0,00 - TFJ R\$ 0,00 - Valor Final R\$0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
--	---

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

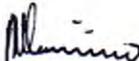
Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 47.667 Protocolo nº.86.239

Data: 15 de janeiro de 2010

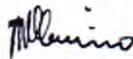
Imóvel: Lote de terreno nº 23 (vinte e três) da Quadra nº 67 (sessenta e sete), sito no Bairro Cidade Nobre, nesta cidade de Ipatinga, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Machado de Assis, onde mede 12,00 metros; pela direita com o lote 24, onde mede 30,00 metros; pela esquerda com os lotes 20; 21 e 22, onde mede 6,00 + 12,00 + 12,00 metros; e fundos com o lote 17, onde mede 12,00 metros; perfazendo uma área total de 360,00 m2. **Procedência:** R.14.972, fls. 04, Livro 3-P, aos 23/08/1973 da comarca de Cel.Fabriciano-MG, conforme certidão de origem arquivada neste Cartório. **Proprietária:** **FELÍCISSIMA MARIA DE JESUS**, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 139.388.356.

Oficial, 

Av-1-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

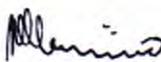
CASAMENTO. Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado sob o regime de comunhão de bens, o casamento de FELICISSIMA MARIA DE JESUS com JOSÉ MARCIANO DAS DORES, conforme certidão datada de 29/07/2009, do Cartório de Registro Civil de Cel.Fabriciano-MG, apresentada por cópia autenticada, extraída do livro 02/B, folha 23 v, termo 286, no dia 17/07/1937. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

Av-2-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010

Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que JOSÉ MARCIANO DAS DORES é portador do CPF nº 419.338.186-20; que FELICISSIMA MARIA DE JESUS é portadora do CPF 094.635.306-90, conforme comprovante apresentados, ficando devidamente arquivados nesta serventia. Dou fé.

Oficial, 

R-3-M-47.667. Protocolo nº 86.239

DATA: 15 de janeiro de 2010 .

TRANSMITENTE: espólio de **FELICISSIMA MARIA DE JESUS**.
ADQUIRENTES: **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, viuvo meelro, brasileiro, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186 -20, residente e

Continua na ficha 01 V



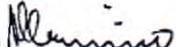
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01V

domiciliado em Ipatinga, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguazu; **SEBASTIÃO BENIGNO, herdeiro**, brasileiro, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, casado pelo regime de separação total de bens, com **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, brasileira, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, residentes e domiciliados em Ipatinga; **MARIA DA LUZ RAMOS, herdeira**, brasileiro, do lar, RG nº 052.146.214 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS** brasileira, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15; **JOSÉ TEODORO, herdeiro**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado em Ipatinga; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO, herdeira**, brasileira, do lar, CTPS 76.769 s.9042 MG, CPF nº 053.792.636-40, casada pelo regime de comunhão de bens com **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, brasileiro, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, residente e domiciliada em Espírito Santo; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº 3.297.854 ES, CPF nº 044.506.236-30; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL, herdeira**, brasileira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **JAIDER PAULO MIGUEL** brasileiro, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA, herdeira**, brasileira, solteira, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65; **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA, herdeira**, brasileira, RG nº MG-12.910.200 SSP/MG, CPF nº 055.288.586-07, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA** brasileiro, RG nº M-8.090.058 SSP/MG, CPF nº 038.521.666-16; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA, herdeiro**, brasileiro, solteiro, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Cel.Fabriciano-MG. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha, datada de 22/12/2009, livro 241 N, folhas 171 e 172 verso do 1º Tabellionato de Notas de Ipatinga-MG. **VALOR:** R\$ 400.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 400.000,00. **OBS:** Com o presente registro o imóvel passa a pertencer aos adquirentes nas seguintes frações: ao viúvo meeiro a fração de 50%; aos herdeiros SEBASTIÃO BENIGNO e s/mr; MARIA DA LUZ RAMOS e s/mr; JOSÉ TEODORO; CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO e s/mr com 10% para cada um; e aos demais herdeiros a fração de 2% para cada um. Dou fé.

Oficial, 

Av-4-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Proceder-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o imóvel retro matriculado, possui **Inscrição imobiliária nº**

Continua na ficha 02 F



Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

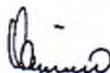
Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

223.067.0023.001, conforme Certidão de Informação Cadastral - Ano 2017 - emitida em 23/10/2017, pela municipalidade local, cuja fica arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4159-0. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

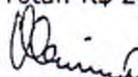


Av-5-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO REGIME DE CASAMENTO: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que o regime de casamento correto adotado por **SEBASTIÃO BENIGNO** e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, é o de "**SEPARAÇÃO DE BENS POR IMPOSIÇÃO LEGAL**", realizado aos 19/12/2008, conforme certidão de casamento, expedida aos 24/08/2017, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Ipatinga/MG, matrícula nº 0359310155 2008 2 00051 108 0017951 33. O documento ficou arquivado nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,

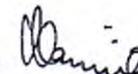


Av-6-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

RETIFICAÇÃO DO NOME: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar a retificação do nome da proprietária lançado no **R.3** retro, que pelo título de origem constou como "**MARIA DA LUZ RAMOS**", sendo o correto "**MARIA DA LUZ DOS SANTOS**", conforme consta da certidão de casamento datada de 08/09/2017, emitida pelo 13º Registro Civil de Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, extraída da matrícula 093534 01 55 2005 2 00200 082 0041036 34, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cod.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial,



Av-7-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

CASAMENTO - Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que foi celebrado em 11/01/2017 sob o regime de **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, o casamento de **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** com **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA**, que passou a assinar **MEIRILAINE OLIVEIRA**

Continua na ficha 02 V



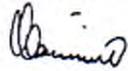
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

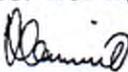
FERREIRA SANTOS, conforme consta da certidão de casamento emitida em 23/08/2017 pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Coronel Fabriciano/MG, extraída da matrícula nº 0443960155 2017 2 00057 005 0014162 62, ficando arquivada neste cartório. Dou fé. Cod.Ato: 4160-8. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, 

Av-8-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

C.I/CPF: Procede-se a esta averbação, à requerimento, para constar que **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS** é portador da **CI nº MG-12.509.433 SSP/MG** e do **CPF nº 051.684.676-01**, que me foi apresentado em cópia autêntica, ficando devidamente arquivada nesta serventia. Dou fé. Cód.Ato: 4134-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 14,62. RECOMPE: R\$ 0,88. TFJ: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37.

Oficial, 

R-9-M-47.667. Protocolo nº 123.669 de 23/10/2017

DATA: 10 de novembro de 2017.

TRANSMITENTES: SEBASTIÃO BENIGNO, aposentado, RG nº M-303.365 SSP/MG, CPF nº 068.441.626-34, e sua mulher **RITA CLEMENTE MARCELINO BENIGNO**, do lar, RG nº MG-4.313.506 PC/MG, CPF nº 630.618.996-34, brasileiros, casados pelo regime de separação de bens por imposição legal, residentes e domiciliados nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu; **JOSÉ MARCIANO DAS DORES**, analfabeto, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-8.307.577 SSP/MG, CPF nº 419.338.186-20, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Esmeralda, 305, Bairro Iguaçu, assinando à rogo dele Sebastião Benigno, acima qualificado; **MARIA DA LUZ DOS SANTOS**, do lar, RG nº 05.214.621-4 SSP/RJ, CPF nº 815.942.757-34, e seu marido **GEROLINO JOSÉ DOS SANTOS**, aposentado, RG nº 21.582.122-4 SSP/RJ, CPF nº 272.479.106-15, brasileiros, casados aos 02/09/2005, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Rio de Janeiro/RJ, na Rua Austin, 14, Bairro Santa Cruz, sendo ele neste ato representado por sua mulher Maria da Luz dos Santos, acima qualificada; **JOSÉ TEODORO**, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº M-4.261.913 SSP/MG, CPF nº 139.414.296-04, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Vitória-Régia, 94, Bairro Esperança; **CONCEIÇÃO DAS GRAÇAS SIMÃO**, do lar, RG nº M-6.501.639 SSP/MG, CPF nº 053.792.636-40, e seu marido **NELSON DE OLIVEIRA SIMÃO**, aposentado, RG nº M-3.836.312 SSP/MG, CPF nº 261.177.706-34, brasileiros, casados aos 22/11/1975, pelo

Continua na ficha 03 F

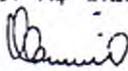
Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga - MG

Matrícula nº 47.667

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Anchieta/ES, na Praia das Castanheiras, sendo ela neste ato representada por seu marido Nelson de Oliveira Simão, acima qualificado; **NATAN OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, pintor, RG nº 3.297.854 SSP/ES, CPF nº 044.506.236-30, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, brasileira, viúva, do lar, RG nº M-5.492.401 SSP/MG, CPF nº 734.590.896-87, residente e domiciliada em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; **BEGVAI OLIVEIRA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, soldador, RG nº MG-10.058.150 SSP/MG, CPF nº 032.814.676-52, residente e domiciliado em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz, neste ato representado por Creuza Severina de Oliveira Ferreira, acima qualificada; **MAGNA OLIVEIRA FERREIRA MIGUEL**, costureira, RG nº MG-11.242.495 SSP/MG, CPF nº 076.889.306-26, e seu marido **JAIDER PAULO MIGUEL**, pedreiro refratário, RG nº MG-7.018.517 SSP/MG, CPF nº 027.599.206-31, brasileiros, casados aos 20/12/1997, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Bolívia, 99, Bairro Santa Cruz; **MEIRILAINE OLIVEIRA FERREIRA SANTOS**, caixa, RG nº MG-13.882.425 SSP/MG, CPF nº 066.496.076-65, e seu marido **EDNALDO VIEIRA DOS SANTOS**, operador, RG nº MG-12.509.433 SSP/MG, CPF nº 051.684.676-01, brasileiros, casados aos 11/01/2017, pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Canadá, 271, Bairro Santa Cruz; e **LEILIANE OLIVEIRA FERREIRA MIRANDA**, do lar, RG nº MG-12.910.200 PC/MG, CPF nº 055.288.586-07, e seu marido **ALEXSANDRO COSTA MIRANDA**, soldador, RG nº MG-8.090.058 PC/MG, CPF nº 038.521.666-16, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Coronel Fabriciano/MG, na Rua Hawaí, 223, Bairro Santa Cruz. **ADQUIRENTE: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre, CNPJ nº 12.543.705/0001-34, neste ato representada por Antonio Gomes Batista, brasileiro, empresário, casado, RG nº M-2.508.276 SSP/MG, CPF nº 049.508.106-00, residente e domiciliado nesta cidade de Ipatinga/MG, na Rua Machado de Assis, 27, Bairro Cidade Nobre. **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 191 a 192 do Livro 315-N, em 23/10/2017, pelo 1º Tabelionato de Notas de Ipatinga/MG. **VALOR:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Dou fé. Cod.Ato: 4520-3. Qtd: 1. Emol.: R\$ 1.761,89. Recome: R\$ 105,71. TFJ: R\$ 1.234,01. Total: R\$ 3.101,61.

Oficial, 



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPATINGA - MG
CERTIDÃO EMITIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº. **M-47.667** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Ipatinga, 23 de fevereiro de 2023. Ronise Rocha Villarino - Oficiala Substituta.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº. 11.977/2009.

Assinada digitalmente por: Ronise Rocha Villarino.

Prazo de validade: 30 (trinta) dias

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Ofício do Registro de Imóveis De Ipatinga - MG - CNS: 04.566-6 Selo Eletrônico nº GLJ80422 Cód. Seg.: 0599.9996.3467.7807 Quantidade de Atos Praticados: 1 JULIA ROQUE-OFICIAL Emol. R\$ 0,00 - ISSQN R\$ 0,00 - TFJ R\$ 0,00 Valor Final R\$ 0,00 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	---



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 | 003 | 00001530-8

Data: 25/05/2021 - 16:01

Mês: Abril/2021

Período: 1 - 30

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00
05/04/2021	032021	DB CEST PJ	74,25 D	74,25 D
05/04/2021	727220	RESG AUTOM	74,25 C	0,00 C
09/04/2021	245247	APLICACAO	3.491.250,00 D	3.491.250,00 D
09/04/2021	000033	CRED TED	52.217,32 C	3.439.032,68 D
09/04/2021	000033	CRED TED	272.338,45 C	3.166.694,23 D
09/04/2021	000033	CRED TED	256.807,30 C	2.909.886,93 D
09/04/2021	000033	CRED TED	190.534,45 C	2.719.352,48 D
09/04/2021	000033	CRED TED	99.920,00 C	2.619.432,48 D
09/04/2021	000033	CRED TED	2.619.434,46 C	1,98 C
12/04/2021	000000	DEB PAG	10.000,00 D	9.998,02 D
12/04/2021	000000	DEB PAG	10.432,30 D	20.430,32 D
12/04/2021	727220	RESG AUTOM	20.430,32 C	0,00 C
13/04/2021	115353	ENVIO TED	7.200,00 D	7.200,00 D
13/04/2021	000000	DEB PAG	1.304,92 D	8.504,92 D
13/04/2021	000000	DEB PAG	65,00 D	8.569,92 D
13/04/2021	115353	DOC/TED PESSOAL	22,00 D	8.591,92 D
13/04/2021	082563	PREV CAIXA	5.432,66 D	14.024,58 D
13/04/2021	727220	RESG AUTOM	14.024,58 C	0,00 C
14/04/2021	900565	CHEQ COMP	2.580,00 D	2.580,00 D
14/04/2021	727220	RESG AUTOM	2.580,00 C	0,00 C
15/04/2021	115199	ENVIO TED	400.000,00 D	400.000,00 D
15/04/2021	115199	DOC/TED PESSOAL	22,00 D	400.022,00 D
15/04/2021	727220	RESG AUTOM	400.022,00 C	0,00 C
16/04/2021	900564	CHEQ COMP	4.620,00 D	4.620,00 D
16/04/2021	727220	RESG AUTOM	4.620,00 C	0,00 C
19/04/2021	191045	SAQUE LOT	3.000,00 D	3.000,00 D
19/04/2021	191516	CP MAESTRO	205,27 D	3.205,27 D



25/05/2021

I-Internet__banking__C-AIXA

19/04/2021	191905	CP MAESTRO	163,61 D	3.368,88 D
19/04/2021	727220	RESG AUTOM	3.368,88 C	0,00 C
22/04/2021	233751	APLICACAO	500.000,00 D	500.000,00 D
22/04/2021	221549	SAQUE LOT	2.512,00 D	502.512,00 D
22/04/2021	221707	ENVIO TEV	500.000,00 D	1.002.512,00 D
22/04/2021	000138	TAR TEV AG	6,90 D	1.002.518,90 D
22/04/2021	727220	RESG AUTOM	1.002.518,90 C	0,00 C
23/04/2021	231100	CP MAESTRO	1.073,71 D	1.073,71 D
23/04/2021	000000	DEB PAG	7.704,22 D	8.777,93 D
23/04/2021	000000	DEB PAG	1.669,25 D	10.447,18 D
23/04/2021	200900	DB AT LUZ	330,77 D	10.777,95 D
23/04/2021	727220	RESG AUTOM	10.777,95 C	0,00 C
28/04/2021	000000	DEB.AUTOR.	12.000,00 D	12.000,00 D
28/04/2021	281717	CP MAESTRO	465,60 D	12.465,60 D
28/04/2021	727220	RESG AUTOM	12.465,60 C	0,00 C
29/04/2021	291530	CP MAESTRO	206,25 D	206,25 D
29/04/2021	727220	RESG AUTOM	206,25 C	0,00 C
30/04/2021	110636	ENVIO TED	200.000,00 D	200.000,00 D
30/04/2021	000000	DEB PAG	20.710,81 D	220.710,81 D
30/04/2021	000000	DEB PAG	51.494,73 D	272.205,54 D
30/04/2021	727220	RESG AUTOM	272.205,54 C	0,00 C

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Valor do Aluguel

01/11/2019	212.369,95			
01/12/2019	212.369,95			
01/01/2020	212.369,95			
01/02/2020	212.369,95			
01/03/2020	212.369,95			
01/04/2020	159.277,46			
01/05/2020	159.277,46			
01/06/2020	159.277,46			
01/07/2020	159.277,46			
01/08/2020	159.277,46			
01/09/2020	159.277,46			
01/10/2020	159.277,46	10/11/2020	159.277,95	
Correção IGPM	20,9245%			
44.437,35	256.807,30			Diferença
01/11/2020	192.605,48	10/12/2020	203.715,30	- 11.109,82
01/12/2020	256.807,30	11/01/2021	203.715,30	53.092,00
01/01/2021	256.807,30	10/02/2021	256.807,30	0,00
01/02/2021	256.807,30			41.982,18

INDENIZAÇÃO DA LOCADORA

VIL = (((PFLXABV)-FSVI/PTL))XPFL		2021	2022	2023	2024
PFL =	44,00	10	12	12	10
ABV =	256.807,30	11.299.521,21			
PTL =	120				
FSVI =	10.000.000,00				
VI =	476.491,11				

MULTA = 12 MESES 3.081.687,60 Valor a pagar confor Cláusula 16.3.2

Recuperação 360.000,00

Dif Aluguel 11 e 12 41.982,18

Aluguel 03/2021 256.807,30

Proj.Serviços 256.807,30 até 30/04/2021

IPTU 2021 Prop 52.217,32 4/12 de R\$ 156651,97 até 15/04

IPTU 2016 Corrig 272.338,45

TOTAL 4.321.840,15

IPTU 2016 + CUSTAS PROCESSO 272.338,45

Parcelas pagas

Data	Valor	Correção	Líquido	Índice	Parcela	Total Parce
------	-------	----------	---------	--------	---------	-------------



21/12/2018	9.365,89	2886,651591	12252,5416	30,8209%	1	24
21/01/2019	9.365,89	2765,335218	12131,2252	29,5256%	2	24
28/02/2019	9.365,87	2645,221396	12011,0914	28,2432%	3	24
20/03/2019	9.717,04	2621,025784	12338,0658	26,9735%	4	24
16/04/2019	9.717,04	2498,863158	12215,9032	25,7163%	5	24
20/05/2019	9.717,04	2377,915161	12094,9552	24,4716%	6	24
21/06/2019	9.717,04	2258,16236	11975,2024	23,2392%	7	24
21/07/2019	9.717,04	2139,595038	11856,635	22,0190%	8	24
20/08/2019	9.717,04	2022,203477	11739,2435	20,8109%	9	24
21/09/2019	9.717,04	1905,968245	11623,0082	19,6147%	10	24
21/10/2019	9.717,04	1790,88934	11507,9293	18,4304%	11	24
13/11/2019	10389,51	1793,011246	12182,5212	17,2579%	1	Reparcelar
13/12/2019	10389,51	1672,389035	12061,899	16,0969%	2	12
13/01/2020	10389,51	1552,961618	11942,4716	14,9474%	3	12
13/02/2020	10389,51	1434,718604	11824,2286	13,8093%	4	12
13/03/2020	10389,51	1317,649606	11707,1596	12,6825%	5	12
13/04/2020	10389,51	1201,733843	11591,2438	11,5668%	6	12
13/05/2020	10389,51	1086,971315	11476,4813	10,4622%	7	12
13/06/2020	10389,51	973,3412444	11362,8512	9,3685%	8	12
13/07/2020	10389,51	860,8436301	11250,3536	8,2857%	9	12
13/08/2020	10389,51	749,4473039	11138,9573	7,2135%	10	12
13/09/2020	10389,51	639,1626552	11028,6727	6,1520%	11	12
13/10/2020	10389,51	529,9689051	10919,4789	5,1010%	12	12
13/12/2020	2044,38	61,94675838	2106,32676	3,0301%		



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 | 003 | 00001530-8

Data: 13/04/2021 - 14:39

Mês: Março/2021

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00
05/03/2021	000000	DEB PAG	10.000,00 D	10.000,00 D
05/03/2021	022021	DB CEST PJ	74,25 D	10.074,25 D
05/03/2021	727220	RESG AUTOM	10.074,25 C	0,00 C
10/03/2021	309821	APLICACAO	250.000,00 D	250.000,00 D
11/03/2021	000033	CRED TED	256.807,30 C	6.807,30 C
12/03/2021	900563	CHEQ COMP	19.000,00 D	12.192,70 D
12/03/2021	082563	PREV CAIXA	5.432,66 D	17.625,36 D
12/03/2021	727220	RESG AUTOM	17.625,36 C	0,00 C
22/03/2021	200900	DB AT LUZ	320,75 D	320,75 D
22/03/2021	220904	DEB AUT	694,75 D	1.015,50 D
22/03/2021	727220	RESG AUTOM	1.015,50 C	0,00 C
25/03/2021	000000	DEB PAG	7.704,22 D	7.704,22 D
25/03/2021	000000	DEB PAG	1.669,25 D	9.373,47 D
25/03/2021	000000	DEB PAG	72,00 D	9.445,47 D
25/03/2021	727220	RESG AUTOM	9.445,47 C	0,00 C

CAIXA: 0800 726 0101

Fala suas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 / 003 / 00001530-8

Data: 09/03/2021 - 14:43

Mês: Fevereiro/2021

Período: 1 - 28

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00
04/02/2021	000000	SAQ CARTAO	2.072,72 D	2.072,72 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.975,17 D	4.047,89 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.975,17 D	6.023,06 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	6.135,46 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.786,57 D	7.922,03 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.687,86 D	9.609,89 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.687,86 D	11.297,75 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	11.410,15 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.429,27 D	12.839,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.362,00 D	14.201,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	1.362,00 D	15.563,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	15.675,82 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	584,54 D	16.260,36 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	557,03 D	16.817,39 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	557,03 D	17.374,42 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	17.486,82 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	623,95 D	18.110,77 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	591,17 D	18.701,94 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	591,17 D	19.293,11 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	19.405,51 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	380,64 D	19.786,15 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	360,64 D	20.146,79 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	360,64 D	20.507,43 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	20.619,83 D
04/02/2021	000000	DEB PAG	112,40 D	20.732,23 D
04/02/2021	000135	TAR SAQ AG	2,90 D	20.735,13 D
04/02/2021	727220	RESG AUTOM	20.735,13 C	0,00 C



05/02/2021	012021	DB CEST PJ	74,25 D	74,25 D
05/02/2021	727220	RESG AUTOM	74,25 C	0,00 C
10/02/2021	604426	APLICACAO	250.000,00 D	250.000,00 D
10/02/2021	000033	CRED TED	256.807,30 C	6.807,30 C
11/02/2021	000000	DEB PAG	10.000,00 D	3.192,70 D
11/02/2021	727220	RESG AUTOM	3.192,70 C	0,00 C
12/02/2021	121059	CP MAESTRO	398,78 D	398,78 D
12/02/2021	082563	PREV CAIXA	5.432,66 D	5.831,44 D
12/02/2021	727220	RESG AUTOM	5.831,44 C	0,00 C
19/02/2021	191125	SAQUE LOT	1.529,12 D	1.529,12 D
19/02/2021	200900	DB AT LUZ	326,19 D	1.855,31 D
19/02/2021	727220	RESG AUTOM	1.855,31 C	0,00 C
22/02/2021	220904	DEB AUT	694,75 D	694,75 D
22/02/2021	727220	RESG AUTOM	694,75 C	0,00 C
25/02/2021	000000	DEB PAG	1.324,15 D	1.324,15 D
25/02/2021	000000	DEB PAG	6.111,46 D	7.435,61 D
25/02/2021	727220	RESG AUTOM	7.435,61 C	0,00 C

SAC CAIXA: 0800 726 0101
Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492
Ouvidoria: 0800 725 7474
Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Extrato por período

Cliente: AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAC

Conta: 3148 / 003 / 00001530-8

Data: 17/02/2021 - 16:21

Mês: Janeiro/2021

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	80.167,01 C
05/01/2021	122020	DB CEST PJ	49,50 D	80.117,51 C
11/01/2021	000033	CRED TED	203.715,30 C	283.832,81 C
11/01/2021	111141	ENVIO TEV	11.000,00 D	272.832,81 C
11/01/2021	000138	TAR TEV AG	6,90 D	272.825,91 C
12/01/2021	082563	PREV CAIXA	5.207,32 D	267.618,59 C
13/01/2021	326093	APLICACAO	267.000,00 D	618,59 C
20/01/2021	000000	DEB PAG	694,75 D	76,16 D
20/01/2021	000000	DEB PAG	2.268,01 D	2.344,17 D
20/01/2021	220904	DEB AUT	694,75 D	3.038,92 D
20/01/2021	727220	RESG AUTOM	3.038,92 C	0,00 C
21/01/2021	200900	DB AT LUZ	337,71 D	337,71 D
21/01/2021	727220	RESG AUTOM	337,71 C	0,00 C
25/01/2021	220904	CAN ES ACC	694,75 C	694,75 C
25/01/2021	105934	ENVIO TED	5.000,00 D	4.305,25 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	136,40 D	4.441,65 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	1.324,15 D	5.765,80 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	6.111,46 D	11.877,26 D
25/01/2021	000000	DEB PAG	72,00 D	11.949,26 D
25/01/2021	105934	DOC/TED PESSOAL	22,00 D	11.971,26 D
25/01/2021	727220	RESG AUTOM	11.971,26 C	0,00 C
29/01/2021	000000	DEB PAG	72.676,55 D	72.676,55 D
29/01/2021	000000	DEB PAG	48.335,32 D	121.011,87 D
29/01/2021	727220	RESG AUTOM	121.011,87 C	0,00 C

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Help Desk CAIXA: 0800 726 0104

TERMO DE DEPOIMENTO GRAVADO EM VÍDEO

Inquérito Civil nº 0313.22.001568-6

NOME: Antônio Gomes Batista, CPF 049.508.106-00. Rua Machado de Assis, nº 27, Cidade Nobre, Ipatinga/MG. Tel.: (31) 991065826.

Aos 02 de março de 2023, na sala de audiências da 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga/MG, situada na Avenida Japão, n.º 381, Bairro Cariru, nesta cidade, **compareceu** a pessoa de **Antônio Gomes Batista**, pessoa acima qualificada, oportunidade na qual prestou as declarações gravadas em vídeo, na forma da Resolução nº 181/2017 do CNMP, lavrando-se, após a conclusão, o presente termo.

Declarante: _____

Servidor: _____

Humberto Henrique Rufino de Miranda

Promotor de Justiça





EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROMOTOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS / 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA – DR. HUMBERTO HENRIQUE DE MIRANDA

Inquérito Civil n.º 0313.22.001568-6

Ofício n.º 036/2023

PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR E SOCIEDADE LTDA., já qualificada nos autos do Inquérito Civil em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados que esta subscrevem, em atenção ao Ofício n.º 036/2023, prestar os esclarecimentos solicitados, juntando aos autos o Contrato de locação bem como o respectivo distrato, referentes ao imóvel objeto do presente IC.

**Termos em que
Pede deferimento.
Belo Horizonte, 15 de Março de 2023.**

P.p. Guilherme Vilela de Paula
OAB/MG 69.306

P.p. Luis Phillip de Lana Foureaux
OAB/MG 104.147

FELIPE
SALDANHA
MOURA:0546
8425696

Assinado de forma
digital por FELIPE
SALDANHA
MOURA:05468425696
Dados: 2023.03.15
13:52:46 -03'00'

P.p. Felipe Saldanha Moura
OAB/MG 133.357



CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas "Parte" e, conjuntamente, "Partes";

CONSIDERANDO QUE:



- a) A **LOCATÁRIA**, empresa cujo objeto social, dentre outros, constitui o desenvolvimento de atividades de ensino superior, e pretende desenvolver suas atividades educacionais nos imóveis matriculados sob os números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (conjuntamente designados, o "Imóvel"), do qual a **LOCADORA** é proprietária, nos termos da Cláusula 1.1 abaixo, onde criará, durante a vigência do Contrato (abaixo definido) um Fundo de Comércio significativo, estando vinculada perante seus alunos e órgãos oficiais na manutenção de seu regular funcionamento no local, sendo que a sua permanência na posse mansa e pacífica do aludido Imóvel pelo período de vigência estipulado neste pacto, sob as exatas e integrais condições jurídicas e comerciais aqui aludidas foi condição essencial para que o presente negócio jurídico pudesse ocorrer;
- b) A **LOCADORA** também reconhece que a **LOCATÁRIA** somente teve interesse em locar o Imóvel, desde que tivesse segurança jurídica de que o período contratado da presente locação fosse viger na forma e condições ora pactuadas, sem qualquer solução de continuidade, com as garantias expressas prestadas pela **LOCADORA** de inexistência de qualquer risco jurídico e/ou contingência contra ela, **LOCADORA**, ou antecessores registrais do Imóvel e que venha ou possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da presente locação e posse mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** sobre o Imóvel, durante todo o período de vigência deste Contrato, condição e garantia esta que, se não existisse, não teria levado a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente negócio jurídico;
- c) Que as declarações referenciadas na consideração "b" acima serão ratificadas por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), tal como disposto na Cláusula Vigésima deste pacto, condição essencial para que o negócio jurídico aqui referenciado pudesse ser celebrado;
- d) A análise da viabilidade econômica das atividades que serão desenvolvidas no Imóvel pela **LOCATÁRIA** e, portanto, seu interesse em realizar o presente negócio, encontra-se calcada principalmente em 03 (três) premissas inafastáveis, a saber: (i) perspectiva de desenvolvimento de suas atividades de ensino superior nas dependências do Imóvel, pelo prazo integral de vigência deste pacto, ou seja, período mínimo de 120 (cento e vinte) meses; (ii) a autorização neste ato concedida pela **LOCADORA** para que a **LOCATÁRIA** possa livremente, nos termos e limites impostos neste pacto, promover quaisquer obras de adequação/expansão/benfeitorias/adaptações no Imóvel com a finalidade de atender as necessidades exigidas para o desenvolvimento de suas atividades, de forma a expandir o número de seus alunos e sua operação, benfeitorias estas que, respeitadas as especificidades delimitadas neste instrumento, restarão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente após o decurso da vigência da locação, e (iii) a possibilidade de manter o valor do aluguel que, salvo pela correção monetária ajustada na Cláusula 4.1.1 abaixo, não sofrerá, apenas e tão somente durante o



2

Batista
Batista



período de vigência do Prazo Inicial da locação (abaixo definido), qualquer outra alteração, revisão ou realinhamento, visando assegurar, de maneira inequívoca, o retorno dos investimentos que serão realizados pela LOCATÁRIA para o exercício de suas operações no Imóvel;

- e) A LOCADORA tem ciência de que a LOCATÁRIA somente celebrou o presente pacto com a finalidade precípua de que lhe fosse assegurada a manutenção da locação sem solução de continuidade, durante todo o período contratado, de forma que a locação aqui objetivada vigorasse na forma, condições jurídicas e comerciais aqui pactuadas, não sendo admitindo, reciprocamente, durante o período de vigência deste Contrato, qualquer espécie de revisão, reajuste ou alteração do aluguel definido pelas Partes, condição essencial ao presente negócio e, neste ato, assegurada e garantida pela LOCADORA em favor da LOCATÁRIA;
- f) A LOCADORA reconhece, não fossem as características e condições específicas indicadas no presente pacto, com garantia de integral cumprimento pela LOCADORA, e que atendem as necessidades operacionais, financeiras e econômicas da LOCATÁRIA no tocante ao desenvolvimento de suas atividades nas dependências do Imóvel, a LOCATÁRIA não teria interesse em dar seguimento no presente negócio;
- g) As necessidades específicas de cada contratante em relação ao presente negócio, notadamente a intenção de ambas as Partes em fazer cumprir e viabilizar integralmente o pacto aqui avençado, de forma a possibilitar a cada Parte a recuperação de seus investimentos, LOCADORA e LOCATÁRIA declaram expressamente que, face à mútua renúncia de direitos ajustada neste Contrato, afastam e renunciam, voluntaria e irrevogavelmente, a aplicabilidade para o presente pacto, de parte das disposições constantes da Lei nº. 8.245/91 (a “Lei de Locações”), especificamente no que se refere à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (o “Contrato”), que será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO IMÓVEL E DO OBJETO

1.1. A LOCADORA declara ser legítima possuidora e detentora dos direitos aquisitivos exclusivos, a justo título, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus e gravames, dúvidas, dívidas, pendências, encargos, ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive tributos, taxas, impostos devidos ou em atraso, inclusive contingências judiciais, do Imóvel acima definido, situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167,



3

Batista
Satin



19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.1. O Imóvel contempla uma área de terreno de aproximadamente 3.316,00 m², e com área construída de aproximadamente 15.124,18 m² (a "Área Construída Precedente"). Salvo se não verificada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), por convenção contratual estabelecida entre as Partes, caberá à **LOCATÁRIA** promover, à sua exclusiva diligência e expensas, a conclusão dos trâmites necessários a objetivar a regularização da Área Construída Precedente, compreendendo tal trâmite: (i) a obtenção de CND de Obras do INSS; (ii) a obtenção de CND de Obras ISS perante a Municipalidade; (iii) expedição de "Habite-se" e (iv) averbação de área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.1.1. Tendo em vista que foi a **LOCADORA** quem erigiu a Área Construída Precedente, constituirá obrigação inafastável dela, **LOCADORA**, firmar/assinar todos os documentos, formulários e requerimentos legais/administrativos necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 acima, e que venham a ser exigidos pelos órgãos públicos e autoridades (quer sejam Prefeituras, Cartórios de Registro de Imóveis, INSS, dentre outros).

1.1.1.2. Ainda, constituirá obrigação exclusiva da **LOCADORA** franquear à **LOCATÁRIA** todos os documentos relacionados às obras da Área Construída Precedente e fornecedores que a ela foram vinculados, também necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 - incluindo mas não se limitando a - quais sejam: folhas de pagamentos, comprovantes de pagamento de encargos sociais (incluindo-se nestes comprovantes e declarações de recolhimentos de tributos de sua responsabilidade - INSS, ISS, FGTS, GFIP, sempre vinculados à matrícula CEI da obra da Área Construída Precedente), notas fiscais de prestação de serviços, escrita fiscal, dentre outros.

1.1.1.3. Os requerimentos, formulários e documentos referenciados na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 sempre deverão ser franqueados pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** no menor prazo possível, não podendo extrapolar 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de solicitação formal da **LOCATÁRIA**.

1.1.1.4. A inércia ou mora da **LOCADORA** em fazer cumprir o quanto disposto na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 acima constituirá grave infração contratual.

1.1.2. Neste ato, por força do presente Contrato, a **LOCADORA** dá e cede em locação à **LOCATÁRIA** o Imóvel.



4

Batista
Batista



1.1.3. Declara a LOCADORA que o Imóvel objeto do presente Contrato foi por ela havido mediante conferência de bens imóveis para integralização de capital social em data de 04/09/2010, nos termos do Contrato de Constituição de AGB Empreendimentos e Participações Ltda, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 17/09/2010 sob o nº. 3120892838-9, protocolo nº. 10/502.997-1, não levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.3.1. Por ocasião da efetiva transferência do Imóvel ao domínio da LOCADORA, representado pelo registro do instrumento citado na Cláusula 1.1.3 à margem das matrículas imobiliárias do Cartório de Registro de Imóvel de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (registro este que deverá ser concluído pela LOCADORA, inequivocamente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente Contrato).

1.1.3.2. Ainda, em função do quanto disposto na Cláusula 1.1.3, os INTERVENIENTES ANUENTES no introito qualificados, neste ato, anuem integralmente todos os termos e condições da presente locação, se obrigando, de maneira inafastável, a respeitarem integralmente os termos consignados no Contrato.

2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. As Partes declaram e reconhecem que, de acordo com a conformação do Imóvel, este se destinará exclusivamente à instalação, manutenção, operação e gestão de instituição de ensino a ser oportunamente operada pela LOCATÁRIA (a "Destinação do Imóvel Locado").

2.2. A LOCADORA declara não possuir conhecimento técnico de que, atualmente, hajam restrições de caráter urbanístico, de zoneamento, administrativo, ambiental, sanitário, viário e de segurança ao desenvolvimento das atividades que a LOCATÁRIA pretender operar no Imóvel, óbices estes que, oportunamente, serão verificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), nos termos da Cláusula Vigésima.

3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO E RENOVAÇÃO

3.1. Observada a Condição Resolutiva (abaixo definida) indicada na Cláusula Vigésima, a locação do Imóvel é celebrada pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início de sua vigência em 01/11/2014 e término em 31/10/2024 (o "Prazo Inicial"). Salvo disposição em contrário indicada na legislação que disciplina o presente negócio, fica expressamente convencionado que a LOCADORA não poderá reaver o Imóvel ou denunciar o presente Contrato antes do decurso do Prazo Inicial, nos termos do artigo 4º da Lei de Locações.



5

3.1.1. Portanto, a partir da data de assinatura do presente Contrato, fica a **LOCATÁRIA** expressamente autorizada pela **LOCADORA** a acessar livremente as dependências do Imóvel para que sejam realizadas vistorias acompanhadas (inclusive, se for o caso, por representantes do MEC - Ministério da Educação), medições, estudos para a realização de eventuais adequações do Imóvel locado para obras de adequação, tudo visando o planejamento para a instalação de suas operações e ocupação, e também a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida).

3.2. Findo o Prazo Inicial, ficará facultado à **LOCATÁRIA** o exercício de opção de renovação automática do presente Contrato, devendo, para tanto, encaminhar à **LOCADORA** notificação expressa neste sentido, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da vigência do Prazo Inicial da locação, mantendo-se inalteradas, no prazo de prorrogação da locação, as Cláusulas e condições então vigentes para este Contrato, salvo se os dispositivos contratuais aqui entabulados regrarem expressamente de forma diversa, sendo facultado à **LOCADORA** vir a propor a revisão do valor do Aluguel Base então vigente por ocasião da renovação contratual. Ainda, por ocasião da renovação contratual, entabulam as Partes que se aplicarão todos os dispositivos legais contidos na Lei de Locações e cuja aplicabilidade tenha sido objeto de renúncia no presente Contrato, para o Prazo Inicial da Locação.

4. VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Pelo presente Contrato, o valor do aluguel mensal do Imóvel (o "Aluguel Base") será devido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, na forma e limites indicados no quadro abaixo, a saber:

Item	Competência de Aluguel Base	Aluguel Base Devido
1	Do 1º mês de vigência até o 6º mês de vigência do Contrato	A LOCATÁRIA gozará de carência integral quanto ao pagamento do Aluguel Base
2	Do 7º mês de vigência do Contrato em diante	O Aluguel Base será de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), adicionado do percentual de reajuste na data base contratual, a cada período de 12 (doze) meses

4.1.1. O Aluguel Base será reajustado anualmente através do índice de reajuste IGP-M/FGV, calculado sempre tendo como data base o mês de novembro (será considerada a variação positiva do índice IGP-M/FGV acumulado entre o período de novembro a outubro de cada ano de vigência do Contrato), não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou



6

abono, por razão alguma. Portanto, o novo valor reajustado será devido para o Aluguel Base do mês de novembro de cada ano de vigência da locação, a iniciar em novembro/2015, e a sua liquidação/depósito ocorrerá a partir do mês de dezembro de cada ano de vigência do Contrato, a iniciar em dezembro/2015.

4.1.2. Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV ou impossibilidade legal de sua aplicação para as finalidades acima colimadas, vigorará entre as Partes o índice de preços que vier a oficialmente substituí-lo; ainda, na sua falta, LOCATÁRIA e LOCADORA definirão, em boa fé e de comum acordo, o índice de reajuste que será aplicável a este Contrato.

4.2. O Aluguel Base deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido (a "Data de Vencimento"), mediante depósito na conta bancária de titularidade exclusiva da LOCADORA, abaixo indicada, valendo o comprovante do depósito assim feito, como prova da respectiva quitação:

- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência nº. 3148, conta corrente nº. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF nº. 12.543.705/0001-34.

4.3. Vencido e não pago até o dia determinado neste Contrato, o Aluguel Base será acrescido de: (a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária de acordo com a variação do IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória fixada em 1% (um por cento) até 30 (trinta) dias e 2% (dois por centos) a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia sobre o valor total da obrigação em atraso, tudo calculado *pro rata die*, salvo em relação à multa moratória, que sempre será fixa.

5. DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

5.1. Durante a vigência do Prazo Inicial da locação, correrão por conta da LOCATÁRIA, ainda quando lançados em nome da LOCADORA, os encargos adiante listados, incidentes sobre o Imóvel, a saber: (i) aqueles, por mais específicos que sejam, necessários ao seu funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, obras, reparo e manutenção; e (ii) o tributo IPTU que sobre o Imóvel incida ou venha incidir, as despesas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, a serem pontualmente pagas pela LOCATÁRIA diretamente aos prestadores/concessionárias ou demais entidades arrecadoras envolvidas.

5.1.1. Serão de responsabilidade da LOCATÁRIA todas as multas provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de encargos de sua responsabilidade, desde que tais multas não tenham sido originadas por atos ou omissões da LOCADORA.



7

5.2. Os tributos, despesas e irregularidades de qualquer natureza incidentes sobre o Imóvel - incluindo, mas não se restringindo a problemas ambientais - não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), cujos fatos geradores sejam correspondentes a períodos anteriores ao início da vigência do Prazo Inicial da locação, serão de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA** (e por ela deverão ser pagos/quitados), ainda que sua cobrança, lançamento ou vencimento venha a ocorrer em data posterior ou em nome de terceiros.

6. DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

6.1. Durante o prazo do Contrato, considerando: (i) a viabilidade econômica da instalação das atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel; (ii) as condições comerciais personalíssimas indicadas pelas Partes neste Contrato, dentro do prazo estipulado para esta locação; (iii) que a **LOCATÁRIA**, observada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida) realizará investimentos significativos em benfeitorias no Imóvel, às suas expensas, nos termos do que reza a Cláusula Décima Primeira, benfeitorias estas que somente se incorporarão ao Imóvel ao final do Prazo Inicial deste Contrato (observado o quanto disposto na Cláusula 11.2.1); e ainda (iv) que a **LOCADORA** indicou e estabeleceu o Aluguel Base (e que representa a remuneração integral da **LOCADORA** pelo uso e gozo do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, durante todo o curso de vigência desta locação), as Partes, de comum acordo e mutuamente, visando o cumprimento integral por cada contratante de todas as obrigações pactuadas e previstas neste ajuste, renunciam expressamente ao direito de promover a revisão do Aluguel Base durante todo o período de vigência da presente locação, afastando voluntária e irrevogavelmente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações, não havendo o que se falar, durante o período do Prazo Inicial de vigência desta locação, em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel.

6.2. Em relação à renúncia ao direito pelas Partes indicada na Cláusula 6.1, aplica-se, para todos os fins de direito, a inteligência do § 1º do artigo 54-A da Lei de Locações.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. A **LOCADORA** obriga-se a garantir a posse mansa e pacífica do Imóvel à **LOCATÁRIA**, durante a vigência deste Contrato, respeitando a Destinação do Imóvel Locado pela **LOCATÁRIA**, garantindo-lhe livre e pleno acesso às dependências do Imóvel, ainda que não superada a Condição Resolutiva, sob pena de incorrer em grave infração contratual, sujeita às penalidades estipuladas neste pacto.

7.2. Caso a **LOCATÁRIA** seja autuada, notificada ou penalizada pelo Poder Público, ou obrigada a interromper, a qualquer tempo e por qualquer período, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão de quaisquer fatos



Handwritten signature: Batista
Handwritten signature: Batista



que sejam de responsabilidade da LOCADORA, devidamente comprovados, poderá a LOCATÁRIA rescindir o Contrato, sem que seja devido qualquer valor a título de multa e/ou indenização em favor da LOCADORA.

7.3. Caso a LOCATÁRIA seja obrigada a interromper, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão do não cumprimento de obrigações assumidas pela LOCADORA ou em decurso da inexatidão das declarações e garantias prestadas neste pacto, ficará a LOCADORA sujeita ao pagamento de multa diária não compensatória no montante total correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base (incidente até a data do normal reestabelecimento de suas atividades), que poderá ser imediatamente compensada pela LOCATÁRIA com o valor de aluguel devido à LOCADORA, sem prejuízo da LOCATÁRIA, optar pela rescisão do Contrato, livre do pagamento de qualquer multa ou penalidade.

8. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

8.1.1. Efetuar o pagamento do Aluguel Base nas datas devidas, nos termos da Cláusula Quarta, realizando todas as retenções de tributos e encargos devidos pela LOCADORA incidentes sobre tais valores que eventualmente sejam exigidos pela legislação tributária;

8.1.2. Utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos neste Contrato;

8.1.3. Devolver o Imóvel ao término da vigência deste Contrato com suas instalações em condições de funcionamento ou na mesma situação que foi recebido (em caso de não superação da Condição Resolutiva), conforme Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico, nos termos da Cláusula 9.2, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de seu uso (artigo 23, III da Lei de Locações), incluindo eventuais benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA (se estas vierem a ser executadas pela LOCATÁRIA no curso da vigência desta locação);

8.1.4. Entregar à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel emitidas pelas autoridades públicas; e

8.1.5. Pagar os encargos da locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, desde que os fatos geradores ocorram a partir da data de início da vigência do Prazo Inicial da locação, tudo na forma do que estipulado na Cláusula Quinta.

8.2. Ainda, é vedado à LOCATÁRIA:

8.2.1. Manter, em qualquer das dependências do Imóvel, inclusive em sua área não construída, material inflamável, explosivo ou corrosivo;



9

Handwritten signature: Rubião



8.2.2. Praticar ato que prejudique a higiene, a estética, o conceito ou a segurança do Imóvel locado e de sua área construída, bem como a tranquilidade da vizinhança;

8.2.3. Utilizar o Imóvel em desrespeito às normas ou posturas municipais;

8.2.4. Utilizar o Imóvel para fins diversos do objeto da locação.

9. VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCADORA** declara e garante que o Imóvel se encontra em perfeitas condições de atender e suportar as modificações necessárias à adequação da Destinação do Imóvel Locado, observado, neste tocante, a necessidade de adaptações e benfeitorias que serão introduzidas pela **LOCATÁRIA**, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira.

9.2. Constam do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico (**Anexo I**) as condições gerais e atuais da área locada, e estado em que a mesma está sendo mantida pela **LOCADORA** até a presente data, e entregue à **LOCATÁRIA**.

9.2.1. Finda, resilida ou rescindida a presente locação, as partes vistoriarão o Imóvel a fim de verificar se a área locada está nas mesmas condições em que foi entregue, como constante do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico firmado, salvo se realizadas/introduzidas benfeitorias, observando-se, neste tocante, as prerrogativas facultadas à **LOCATÁRIA** para a entrega do Imóvel, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira deste pacto.

10. DA GARANTIA

10.1. Também comparece na presente locação a **FIADORA** no intróito qualificada, que assume, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, na condição de fiadora, a obrigação de realizar tempestivamente o pagamento do Aluguel Base e encargos contratuais devidos, nos termos deste Contrato.

11. DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

11.1. **Benfeitorias Necessárias.** Nos termos e limites indicados na Lei de Locações em relação ao conceito legal de benfeitorias necessárias (cuja responsabilidade pela execução/custeio são dos proprietários de imóveis locados), durante todo o curso deste Contrato serão de responsabilidade da **LOCADORA** os custos integrais para a realização das obras, reparos, manutenção corretiva e/ou substituição relativas às benfeitorias necessárias do Imóvel (ressalvado os efeitos causados pelas benfeitorias



10

úteis citadas na Cláusula 11.2 introduzidas pela **LOCATÁRIA** e que tenham nexo causal com problemas constatados), assim consideradas aquelas que se enquadrem, frise-se, na estrita definição legal de benfeitorias necessárias, incluindo (i) quaisquer obras ou reparos relativos à estrutura integral do Imóvel, com vistas a repor ou manter a segurança, solidez e condições de habitabilidade, e ainda (ii) quaisquer obras ou reparos exigidos por lei, decreto, instrução ou qualquer outra forma de regulamentação, editada pelo Poder Público competente.

11.1.1. A recusa ou inércia, por parte da **LOCADORA**, na realização das obras e reparos descritos na Cláusula 11.1 e que, a critério da **LOCATÁRIA**, possam resultar em iminência de paralisação, lesão ou risco de lesão às atividades desenvolvidas no Imóvel, obrigará a **LOCADORA** a responder pelos prejuízos causados e por perdas e danos na forma da legislação civil que rege a espécie. Sem prejuízo do quanto disposto nesta Cláusula, poderá a **LOCATÁRIA** também optar (para o que, desde já, fica expressamente autorizada pela **LOCADORA**) em realizar/executar as obras ou reparos necessários, arcando com o custo respectivo e compensando-os com os alugueres vincendos.

11.2. **Benfeitorias Úteis.** A **LOCADORA** autoriza, desde já, e por meio do presente Contrato, observado o quanto indicado na Cláusula 11.1, a livre introdução de benfeitorias pela **LOCATÁRIA**, e que visem à adequação do Imóvel para a utilização objeto da presente locação e necessárias à operação de suas atividades (exemplo, obras que impliquem em eventual aumento/demolição de área construída), incluindo-se mas não se limitando a obras, adaptações, adequações e reformas que vierem a ser necessárias para que a **LOCATÁRIA** obtenha todas as licenças, alvarás e autorizações para a instalação de suas atividades no Imóvel perante os órgãos públicos competentes e MEC - Ministério da Educação. Os investimentos e benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** serão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente ao final da vigência do Prazo Inicial da locação, sem direito a indenização, retenção, restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.1. Todavia, caso a **LOCATÁRIA**, voluntariamente, venha a desocupar o Imóvel antes do decurso da vigência do Prazo Inicial da locação, todas as benfeitorias por ela introduzidas passarão a, automaticamente, incorporar o Imóvel, não sendo devido pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** qualquer indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.2. Para execução do quanto disposto na Cláusula 11.2 acima, a **LOCATÁRIA** necessitará realizar estudos técnicos mais detalhados com a finalidade de inferir, de maneira apurada, as benfeitorias necessárias à instalação de suas atividades nas dependências do Imóvel, do que a **LOCADORA** anui e declara possuir expresse conhecimento.

11.3. Ainda, observado o quanto indicado nas Cláusulas acima, as benfeitorias voluptuárias (ou seja, benfeitorias meramente decorativas, e que não afetam a essência da utilização do Imóvel) também poderão ser livremente realizadas pela



Handwritten signatures:
Rafael
Humberto



LOCATÁRIA, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a vigência deste Contrato, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel.

11.4. Com relação a todas e quaisquer obras, adaptações, adequações, investimentos e reformas a serem executadas no Imóvel pela LOCATÁRIA, estas deverão observar as melhores técnicas disponíveis, especialmente as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas emanadas de autoridades governamentais federais, estaduais e municipais, obrigando-se as Partes, notadamente a LOCADORA, a assinar todos os documentos legais necessários à execução das obras no âmbito deste Contrato.

11.4.1. A recusa da LOCADORA em firmar os documentos legais indicados nas Cláusulas contratuais acima configurará grave infração contratual.

11.5. A LOCADORA concorda expressamente que a LOCATÁRIA poderá devolver o Imóvel no estado em que se encontrar, com todas as modificações feitas nos termos desta Cláusula Décima Primeira, ficando eventuais benfeitorias incorporadas ao Imóvel (exceto as benfeitorias voluptuárias cuja retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel), sendo certo que não haverá a obrigação da LOCATÁRIA restabelecer o Imóvel à situação anterior a quaisquer obras e/ou adaptações realizadas, nem mesmo a obrigação de indenizar a LOCADORA. Da mesma forma, não poderão ser retiradas instalações e equipamentos necessários ao uso do Imóvel, e que pertençam à sua estrutura.

11.6. Observando todas as premissas e considerações estipuladas pelas contratantes neste pacto, fica expressamente pactuado e acordado que a introdução de quaisquer benfeitorias pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel não ensejará ou configurará, sob qualquer hipótese, durante todo o curso de vigência do Prazo Inicial da locação, direito da LOCADORA em pleitear reajuste, realinhamento ou revisão do aluguel mensal devido, valendo frisar, neste tocante, o quanto disposto na Cláusula Sexta acima.

11.7. Sem prejuízo no quanto disposto nas Cláusulas acima, a LOCATÁRIA fica expressamente autorizada a colocar no local do Imóvel, placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes, obrigando-se a LOCADORA a firmar quaisquer documentos necessários à obtenção de tais licenças, se legalmente exigíveis da proprietária e não da usuária do Imóvel.

12. SEGURO DO IMÓVEL, DESAPROPRIAÇÃO E AÇÕES POSSESSÓRIAS

12.1. A LOCATÁRIA compromete-se a, no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir da assinatura do presente Contrato, a contratar seguro total para o Imóvel,



12

contra os riscos de incêndio e responsabilidade civil, de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado pela Companhia Seguradora. A **LOCADORA**, que constará da apólice como beneficiária do seguro, em caso de eventual sinistro, compromete-se e obriga-se, de maneira inafastável, a usar na reparação do Imóvel toda e qualquer quantia recebida da Companhia Seguradora, devendo ainda referido seguro ser renovado anualmente, sempre de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado para o Imóvel na época de sua renovação, até o término do prazo contratual e suas eventuais renovações.

12.2. Em caso de sinistro, parcial ou total, do Imóvel, a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pelo sinistro, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; (b) rescisão integral do Contrato, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização proporcional que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias, desde que o sinistro não tenha decorrido de ação ou omissão que lhe seja imputável; ou (c) pugnar que a **LOCADORA** aplique o valor da indenização recebida da Companhia Seguradora integralmente na reconstrução do Imóvel, de forma a recompor integralmente o objeto do Contrato.

12.3. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pela desapropriação, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; ou (b) rescisão integral do Contrato sem a aplicação de qualquer multa, penalidade ou obrigação de pagamento de indenização à **LOCADORA**, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

12.4. No caso de desapropriação total, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvada à **LOCATÁRIA** a parcela do valor recebido pela **LOCADORA** do ente expropriante ou por benfeitorias que não tenham sido pagas pela **LOCADORA** durante a vigência do Prazo Inicial da locação (benfeitorias estas que, por consequência, ainda não restarão incorporadas integralmente ao Imóvel até que haja o decurso integral da vigência do Prazo Inicial da locação), sem prejuízo da faculdade de a **LOCATÁRIA** haver do órgão expropriante ou indenizador, independentemente do valor recebido da **LOCADORA**, a indenização a que porventura tiver direito.

12.5. Ainda, caso sobrevenha sobre o Imóvel objeto do presente Contrato o ajuizamento de qualquer ação possessória, em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA**, cuja causa ou fundamento independa de fato ou ato praticado pela **LOCATÁRIA**, esta poderá: (i) efetuar o depósito judicial dos alugueres e eventuais encargos devidos, até que a questão seja solucionada, com decisão judicial transitada em julgado, sem que referida retenção constitua qualquer infração contratual, e/ou (ii) rescindir o presente Contrato, independentemente de

Retirado

Batista



aviso ou notificação prévia, sem prejuízo da exigência de encargos pactuados na Cláusula 16.2, a seu favor, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel.

12.5.1. Caso a ação possessória ajuizada seja procedente, com decisão irreversível transitada em julgado, obrigando a LOCATÁRIA a desmobilizar sua operação e desocupar o Imóvel objeto da presente locação, esta ficará isenta da obrigação do pagamento, em favor da LOCADORA, dos aluguéis e encargos depositados judicialmente, ficando o presente Contrato rescindido para todos os fins de direito, podendo ainda a LOCATÁRIA pugnar pela exigência da multa contratual e eventuais prejuízos ocasionados, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, e que nele ainda não tenham sido incorporadas integralmente.

13. CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

13.1. Fica garantido à LOCATÁRIA o direito de emprestar, ceder ou sublocar, total ou parcialmente a parte por si locada, observando sempre o disposto na Cláusula Primeira, todos os direitos e obrigações previstos neste Contrato para empresas de seu mesmo grupo econômico ou terceiros, desde que as atividades desenvolvidas pelo cessionário/sublocatário atendam à Destinação do Imóvel Locado.

13.2. A LOCADORA autoriza expressamente que a LOCATÁRIA venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, para o desenvolvimento de atividades suporte, tais como, mas não se limitando a: restaurantes, estacionamentos, lanchonetes, livrarias, lojas, copiadoras, agências bancárias, quiosques promocionais, dentre outras atividades acessórias, atividades administrativas correlatas, englobando a exploração de serviços voltados para o setor educacional e outras atividades comerciais que possuam sinergia com a atividade principal desenvolvida no Imóvel, atividades estas que poderão ser exploradas diretamente pela LOCATÁRIA ou por terceiros.

13.3. A LOCADORA também autoriza expressamente que a LOCATÁRIA venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, no todo ou em parte, para a realização de eventos cujo prazo não exceda 7 (sete) dias úteis, eventos estes, tais como, mas não se limitando a exames, vestibulares, palestras, congressos, concursos públicos e privados, votação, dentre outros.

14. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a LOCATÁRIA compromete-se a desocupar o Imóvel, podendo devolvê-lo da maneira como se encontrar (salvo, neste tocante, a prerrogativa indicada na Cláusula Décima Primeira em relação a benfeitorias erigidas), observando-se o Laudo de Vistoria e Registro



14

Fotográfico contido no Anexo I, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

14.2. No momento da devolução do Imóvel as contratantes poderão realizar uma vistoria para que sejam verificadas as medidas que deverão ser tomadas pelas Partes para eventual restabelecimento do Imóvel às mesmas condições de uso que recebeu (se, no Imóvel, não tiverem sido introduzidas benfeitorias pela LOCATÁRIA), salvo as disposições em contrário estipuladas neste pacto, notadamente aquelas que autorizam a LOCATÁRIA a devolver o Imóvel no estado em que se encontrar (contemplando as benfeitorias introduzidas durante a vigência do Prazo Inicial da locação).

15. DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. Além das hipóteses especialmente regradas nas Cláusulas contratuais pactuadas, bem como das legalmente previstas na Lei de Locações, o presente Contrato poderá ser rescindido antecipadamente, sem que qualquer penalidade seja devida pela Parte que o rescindir, em caso de descumprimento de qualquer obrigação ora assumida pelas contratantes que não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento de notificação enviada pela Parte inocente à Parte infratora comunicando-lhe acerca do descumprimento.

15.2. A critério da LOCATÁRIA, o Contrato também restará automaticamente rescindido, sem que haja necessidade de aviso prévio, notificação ou comunicação de Parte a Parte e sem que caiba a qualquer das Partes multa ou indenização de qualquer natureza devida a favor da Parte contrária (salvo às exceções expressamente indicadas abaixo), retornando às Partes ao *status* anterior da assinatura do Contrato:

- a) A não superação da Condição Resolutiva, nos termos indicados na Cláusula Vigésima;
- b) Caso, por qualquer motivo, a LOCATÁRIA não venha obter junto ao MEC - Ministério da Educação aprovação do funcionamento de cursos de Ensino Superior, que seriam operados pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel;
- c) Na hipótese de não aprovação de qualquer projeto perante os órgãos públicos competentes, que impeça a LOCATÁRIA de desenvolver sua atividade no Imóvel;
- d) Caso, por qualquer motivo, a Municipalidade local venha a alterar o zoneamento do Imóvel, impedindo que a LOCATÁRIA exerça sua atividade comercial;



15

- e) Caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal, Estadual e Federal, motivada por irregularidades no Imóvel (em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** neste pacto) que não decorram de atos praticados pela **LOCATÁRIA**;
- f) Caso recaia sobre o Imóvel objeto deste Contrato qualquer constrição relacionada a contingências de quaisquer naturezas (em desacordo às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona), que sejam de responsabilidade da **LOCADORA** e/ou antecessores registrais do Imóvel e que afetem, a qualquer tempo, de qualquer forma e durante o período de vigência do Prazo Inicial da locação, o exercício da posse mansa e pacífica do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, e que inclusive venha a obrigá-la a desocupar as dependências do mesmo antes do prazo final da vigência deste Contrato. Nesta hipótese, fica assegurada à **LOCATÁRIA** pugnar perante a **LOCADORA** indenização por perdas e danos e lucros cessantes cabíveis;
- g) Caso, por qualquer motivo, seja verificada a inexatidão de quaisquer das declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona no contexto do negócio jurídico ora entabulado, e que levaram a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente Contrato;

15.3. Além dos casos já indicados, observado o prazo indicado na Cláusula 15.1, a ocorrência de um dos eventos abaixo relacionados poderá ensejar a rescisão do presente Contrato, ficando essa rescisão, entretanto, única e exclusivamente, a critério da **LOCADORA**, (i) o abandono do Imóvel ou descaso manifesto da **LOCATÁRIA** pela sua conservação, ou (ii) o impedimento de vistoria do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

16. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO E MULTAS CONTRATUAIS

16.1. Salvo os casos especialmente regradados neste pacto, o descumprimento injustificado de qualquer obrigação prevista neste Contrato será considerado evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a penalidade cabível ou rescindir o presente Contrato, desde que: (i) a Parte inocente envie aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a Parte infratora não tome as providências necessárias para sanar o evento em até 30 (trinta) dias contados da notificação que receber nesse sentido.

16.2. Salvo nas exceções expressamente previstas neste Contrato, as Partes estabelecem o pagamento de multa equivalente 03 (três) alugueres mensais vigentes à época do inadimplemento e/ou infração, em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações deste Contrato, sem prejuízo de serem apuradas as perdas e danos e lucros cessantes da Parte prejudicada, que deverão ser indenizadas pela Parte



16

infratora, ressalvado à parte inocente o direito de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

16.3. Durante o curso da vigência do Prazo Inicial da locação, salvo as exceções expressamente consignadas neste pacto, o presente Contrato também poderá ser rescindido pela **LOCATÁRIA**, a qualquer momento, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

16.3.1. Portanto, caso a **LOCATÁRIA**, durante a fluência do Prazo Inicial da locação denuncie voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato antes de seu término e promova a desocupação antecipada do Imóvel, ficará obrigada a efetuar o pagamento à **LOCADORA** de multa compensatória específica a título de perdas e danos pré-fixados, e que será aferida considerando o último Aluguel Base pago, reduzido proporcionalmente ao tempo de cumprimento do Contrato (nos termos do artigo 4º da Lei de Locações) (a “Indenização da Locadora”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VIL = (((PFL \times ABV) - FSVI) \div PTL) \times PFL, \text{ onde:}$$

VIL: é o Valor da Indenização da Locadora.

PFL: é o Período Faltante Para Término da Vigência da Locação, em meses.

ABV: é o valor do Aluguel Base vigente, no momento da desocupação.

PTL: corresponde ao Período Total de Vigência da Locação, em meses.

FSVI: é o Fator de Subtração do Valor da Indenização da Locadora no momento da desocupação, correspondente à quantia de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e que deverá ser anualmente corrigida, nos mesmos termos da Cláusula 4.1.1.

16.3.2. Todavia, caso a **LOCATÁRIA** durante a fluência do Prazo Inicial da locação venha a denunciar voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato, promova a desocupação antecipada do Imóvel, as Partes efetuem o cálculo da Indenização da Locadora conforme a fórmula indicada na Cláusula 16.3.1 e o valor apurado a título de Indenização da Locadora resulte em importância negativa ou inferior 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação, fica então estipulado pelas contratantes que o valor da Indenização da Locadora a ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** será equivalente a 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação.

16.3.3. Em função das considerações e premissas presentes no presente negócio jurídico, a Indenização da Locadora tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro, ressarcir e compensar integralmente (i) a expectativa do retorno esperado pela **LOCADORA** em decurso do negócio jurídico entabulado neste pacto e (ii) eventuais obrigações não adimplidas pela **LOCATÁRIA** no curso da vigência da



17

presente locação, salvo em relação àquelas que configurem mora no pagamento do Aluguel Base e/ou encargos da locação que, eventualmente, estejam pendentes de quitação.

16.3.4. A Indenização da Locadora deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** no prazo de até 120 (cento e vinte) dias da ocorrência do fato gerador de sua cobrança, podendo ser estendido ao prazo projetado que corresponder, desde que devidamente atualizado pelos índices de reajuste pactuados.

16.3.5. A Indenização da Locadora não é cumulativa com a multa estipulada na Cláusula 16.2, que possui caráter moratório.

16.3.6. A Indenização da Locadora não será devida nos casos de rescisão do presente Contrato e desocupação do Imóvel antecipada pela **LOCATÁRIA**, nas hipóteses contratualmente previstas como rescisão motivada, a critério da **LOCATÁRIA**, e ainda em caso de não superação da Condição Resolutiva, nos termos do que reza a Cláusula Vigésima.

17. VIGÊNCIA E DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1. Para fins de preservação dos direitos previstos nos artigos 8º e 33 da Lei de Locações e no Artigo 576 do Código Civil, a **LOCATÁRIA** poderá averbar e registrar a locação do Imóvel na matrícula do Imóvel perante a Circunscrição Imobiliária competente. Caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do Imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, o presente Contrato continuará em pleno vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a fazer constar do documento que celebrar a obrigatoriedade de o adquirente respeitar este Contrato em todas as suas Cláusulas e condições, especialmente seu prazo de vigência.

17.2. Caso seja necessário aditar este Contrato ou apresentar documentos em razão de exigências formuladas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a **LOCADORA** compromete-se a apresentar todos os documentos, certidões e/ou informações solicitadas, inclusive celebrando aditamentos contratuais neste sentido ou até novo Contrato de locação, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da solicitação do cartório ou da **LOCATÁRIA**, dentre estes dois eventos o que ocorrer primeiro. As despesas relativas ao registro e averbação do Contrato correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

17.2.1. Fica desde já estabelecido que será considerada grave infração contratual a recusa da **LOCADORA** em atender o quanto disposto na Cláusula 17.2 acima.

17.3. A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de venda, permuta, cessão, doação ou qualquer outra forma de alienação do Imóvel a terceiros, garantindo e obrigando-se a **LOCADORA** a incluir, em qualquer instrumento que



18

venha a firmar com eventual adquirente, a obrigação deste último de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada e eventuais pactos realizados pelas Partes.

17.3.1. Caso ocorra a alienação do Imóvel a terceiros, o Contrato não esteja averbado e registrado na matrícula do Imóvel, a **LOCADORA** não tenha dado cumprimento ao quanto disposto na Cláusula 17.3, e referidos terceiros venham a pleitear a retomada do Imóvel, estando obrigada a **LOCATÁRIA** a realizar tal devolução, incorrerá a **LOCADORA** em obrigação de pagar multa não compensatória à **LOCATÁRIA** correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base, multiplicado pelo número de dias que vier a faltar para o término da vigência da locação, sem prejuízo da indenização devida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** em virtude das perdas e danos e lucros cessantes que a **LOCATÁRIA** venha a sofrer.

17.4. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, caberá à **LOCATÁRIA** exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros (nos termos da Lei de Locações), sendo que a **LOCADORA** informará à **LOCATÁRIA** sobre a operação pretendida por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de reconhecimento inequívoco.

17.4.1. A comunicação prevista na Cláusula 17.4 especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente. Eventuais propostas de venda feita à **LOCATÁRIA** deverão discriminar o valor correspondente ao terreno e eventuais construções existentes ao início da locação, desprezadas as benfeitorias e acessões/construções executadas pela **LOCATÁRIA**, visto que, caso a **LOCATÁRIA** tenha interesse em exercer seu direito de preferência, arcará apenas com o valor do terreno e eventuais construções já existentes ao início da locação, excluindo-se o valor de acessões/construções e benfeitorias por ela introduzidas proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

18. DAS CONTINGÊNCIAS E COMPENSAÇÃO

18.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, em vista do interesse mútuo das Partes contratantes de forma que sejam cumpridas integralmente todas as disposições aludidas neste pacto, notadamente no tocante à execução integral do prazo de vigência da locação indicado na Cláusula Terceira acima, de forma que haja a segurança jurídica necessária para que a **LOCATÁRIA** possa manter-se na posse do Imóvel, sem qualquer risco de desmobilização e/ou solução de continuidade, a **LOCADORA** declara expressamente que a **LOCATÁRIA**, observado o quanto disposto na Cláusula 18.2 abaixo, poderá reter, compensar e utilizar toda e qualquer quantia

Batista

Batista



19 e



devida a título de Aluguel Base para a quitar e sanar eventuais débitos gerais, débitos tributários, liberação de gravames, e ainda irregularidades de qualquer natureza - incluindo, mas não se limitando a problemas ambientais, licenciamento e regularização construtiva, dentre outros - relacionados ao Imóvel e/ou à LOCADORA, não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (conjuntamente designados, "Contingência"), anteriores e durante o curso da vigência deste Contrato, com quaisquer outros instrumentos celebrados entre as Partes.

18.2. Fica pactuado entre as Partes que a execução do quanto disposto na Cláusula 18.1 acima somente poderá ser levado a efeito, desde que a LOCATÁRIA expressamente notifique a LOCADORA com antecedência mínima de 05 (cinco) dias para publicidade e resolução da Contingência, e esta não venha a ser seja solucionada/legalmente defendida (sem que sejam causados óbices à operação da LOCATÁRIA no Imóvel) nos 10 (dez) dias subsequentes à aludida notificação.

19. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

19.1. A LOCADORA, neste ato, declara e garante à LOCATÁRIA, sob as penas da legislação civil e criminal, em adição a todas e quaisquer outras declarações e garantias de sua parte neste Contrato, que:

- a) Têm o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este pacto, e para dar cumprimento às obrigações a seu cargo aqui contidas, constituindo o presente pacto obrigação válida e vinculante da LOCADORA, exequível de acordo com seus termos;
- b) A celebração e cumprimento deste Contrato: (i) não conflitará ou violará qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável ao Imóvel e/ou à LOCADORA; (ii) não resultará nem constituirá (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer acordo de que seja parte; (iii) não dará a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer acordo; ou (iv) não resultará (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Imóvel, nos termos de qualquer acordo do qual a LOCADORA seja parte ou ao qual a LOCADORA possa estar vinculada, ou pelos quais possa ser afetada e que possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da manutenção da LOCATÁRIA na posse do Imóvel;
- c) Atualmente o Imóvel está ocupado tão somente pela LOCADORA, livre de outros inquilinos, comodatários e/ou posseiros, inexistindo qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente sua posse direta ou indireta;
- d) Inexiste qualquer ação promovida em face da LOCADORA e dos antecessores do



20

Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma a locação, pela **LOCATÁRIA**;

- e) Inexiste qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel, e
- f) Inexiste processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, não havendo, ainda, quaisquer processos de desapropriação ou servidão envolvendo o Imóvel;
- g) A posse exercida pela **LOCADORA** sobre o Imóvel, na sua propriedade, sempre foi legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza;
- h) Inexistem quaisquer pendências em relação a qualquer tributo, inclusive impostos e contribuições pendentes, taxas, juros acumulados e/ou imputados e/ou multas, emolumentos ou contribuições devidas em relação ao Imóvel, IPTU, contribuições imobiliárias, despesas relacionadas a consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, bem como autuação, citação ou notificação por qualquer infração, ou qualquer contingência administrativa, fiscal ou ambiental;
- i) O Imóvel se encontra em conformidade com os requisitos legais e construtivos que lhe dizem respeito no tocante às edificações nele erigidas, incluindo todas as normas e posturas das esferas Federal, Estadual e Municipal, atos e portarias de autarquias Federais, Estaduais e Municipais;
- j) A **LOCADORA** não está vinculada a qualquer negócio jurídico que envolva direta ou indiretamente o Imóvel, em especial procurações, opções de venda e/ou de compra, promessas de compra e venda, locação e/ou promessas de locação, dentre outros negócios de qualquer natureza;
- k) Inexistem quaisquer notificações, inquéritos, reclamações, ações, demandas ou processos, administrativos ou judiciais, inclusive fiscais, trabalhistas e cíveis, propostos contra o Imóvel, **LOCADORA** e/ou antecessores registrais do Imóvel que possam de alguma forma, afetar a validade e a eficácia da presente locação, ou ainda, afetar a segurança jurídica do negócio aqui celebrado, notadamente a manutenção mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, durante todo o período de vigência da locação;
- l) Não tem conhecimento de que o Imóvel tenha abrigado, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, hospitais e postos de



21



abastecimento de combustíveis;

m) Inexistência de Passivos Ambientais: a **LOCADORA** neste ato declara, para todos os fins de direito, que o Imóvel objeto da presente locação encontra-se livre de passivos e contingências ambientais de qualquer natureza, inclusive contaminações, suspeitas de contaminações, notificações e/ou procedimentos administrativos/judiciais de escopo e natureza ambiental;

19.1.1. A **LOCADORA** declara e garante nesta data que nenhuma das obrigações assumidas frente à **LOCATÁRIA** relacionadas ao presente negócio jurídico contém declaração omissa, inexata ou falsa, relacionada a algum fato relevante que possa induzir a **LOCATÁRIA** a um entendimento diferente do que teria se a declaração fosse verdadeira.

19.1.2. Ante as declarações e garantias acima e quaisquer outras prestadas no âmbito deste Contrato pela **LOCADORA**, esta manterá a **LOCATÁRIA** sempre a salvo e indenizada com relação a toda e qualquer perda, dano, custo, multa, penalidade, despesa, prejuízo ou responsabilidade pecuniária ou conversível em pecúnia, inclusive juros, multa, correção monetária, honorários advocatícios razoáveis e custas judiciais que venham a ser comprovadamente incorridos pela **LOCATÁRIA** como resultado de qualquer inexatidão ou violação de tais declarações e garantias pela **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação.

19.2. As Partes declaram, sob as penas da lei, estar devidamente representadas nos termos dos seus documentos pessoais e atos constitutivos, tendo sido obtidas (ou ainda em fase de obtenção) todas e quaisquer autorizações e aprovações necessárias para que, respeitada a legislação em vigor, seja o presente Contrato plenamente regular, válido e eficaz, para todos os fins e efeitos, não podendo qualquer das Partes questionar tais requisitos.

19.3. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Contrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.

20. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Da Condição Resolutiva

20.1. Nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro pressupõem condições resolutivas de pleno direito ao presente Contrato, indicadas abaixo (conjuntamente designadas, a "Condição Resolutiva"), e que deverão ser verificadas/superadas no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados a partir da assinatura do presente pacto, a critério da **LOCATÁRIA** (e que não estará obrigada a justificar à **LOCADORA** motivação de eventual recusa), e para o que, dada a peculiaridade e especificidade



22



do negócio jurídico ora celebrado, a **LOCADORA** expressamente anui e concorda, a saber:

- a) Da análise jurídica dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (e que deverão ser franqueados pela **LOCADORA**), relativos à **LOCADORA**, Imóvel e seus antecessores registrais, restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, conclusão insatisfatória e/ou insegurança jurídica para o aperfeiçoamento do negócio imobiliário objetivado neste Contrato (a “**Condição Resolutiva Diligência Jurídica**”);
- b) Restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a não aprovação do projeto pelo Poder Público competente, que possibilite a instalação das operações da **LOCATÁRIA** no Imóvel, e/ou, caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal (inclusive por força da legislação atualmente vigente no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais), Estadual e Federal (a “**Condição Resolutiva Aprovação de Projeto e Licença de Funcionamento**”);
- c) Da consulta ao Poder Público competente e que será realizada e custeada pela **LOCATÁRIA** (Trânsito, Municipalidade, Patrimônio Histórico, dentre outros), constar qualquer restrição que inviabilize comercial e/ou financeiramente, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Inviabilidade Financeira**”);
- d) Impossibilidade de desenvolvimento, a critério da **LOCATÁRIA**, do Projeto Arquitetônico que pretende desenvolver no Imóvel para instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Projeto Arquitetônico**”);

20.2. Portanto, findo o prazo indicado na Cláusula 20.1 acima, e, a critério da **LOCATÁRIA**, não tenha sido verificada a superação da Condição Resolutiva (superação esta que, poderá ser cumulativa e/ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”, a critério da **LOCATÁRIA**), implementar-se-á automaticamente a resolução do Contrato, de pleno direito, sem aplicação de penalidade e/ou indenização de qualquer natureza a qualquer das Partes contratantes (notadamente aquelas referenciadas nas Cláusulas 16.2 e 16.3.1 e 16.3.2 acima). Neste momento, as Partes restarão obrigadas a celebrar o competente Termo de Entrega de Chaves do Imóvel.

20.2.1. A **LOCATÁRIA** se compromete a enviar à **LOCADORA** comunicação formal indicando a superação (ou não) da Condição Resolutiva (superação esta que, como já indicado na Cláusula 20.2 poderá, a critério da **LOCATÁRIA**, ser cumulativa e ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”). Caso a Condição Resolutiva não tenha sido verificada/superada no prazo inicialmente previsto na Cláusula 20.1, a



23

LOCATÁRIA poderá, a seu critério, prorrogar o prazo em comento por período adicional único de mais 120 (cento e vinte) dias.

20.3. A LOCADORA (sob sua diligência e expensas) se obriga a apresentar à LOCATÁRIA, sob protocolo e no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a integralidade dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (Documentos Para Avaliação Jurídica), relativos à LOCADORA, Imóvel e seus antecessores registrais.

20.4. Ainda, fica ajustado entre as Partes que, com relação aos documentos e certidões do Anexo II a serem entregues à LOCATÁRIA, deverá ser observado o seguinte:

- a) Todas as certidões serão entregues em via original, dentro do prazo de vigência ali assinalado pelo órgão expedidor - na falta de prazo assinalado para a vigência da certidão, essa deverá ter sido emitida, no máximo, a 30 (trinta) dias da apresentação;
- b) É imprescindível a correta grafia dos nomes e números de documentos nas certidões, sob pena de devolução de toda a documentação para regularização, e
- c) A LOCATÁRIA tem ciência de que os documentos serão fornecidos pela LOCADORA em lote único, mediante protocolo de entrega por escrito.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Fica certo e ajustado que a LOCATÁRIA não contratou corretor para intermediação da presente locação e que, portanto, não responderá pelo pagamento de qualquer despesa de corretagem em função deste Contrato.

21.2. A presente locação é regida pelas disposições especiais aplicáveis à matéria, notadamente a Lei de Locações, salvo pelas exceções expressamente constantes deste Contrato, especialmente aquelas destinadas a afastar a aplicação dos dispositivos referentes à ação revisional de aluguel (artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações) por qualquer das Partes, durante o prazo de vigência do Contrato. Da mesma forma, as Partes reconhecem que a mútua renúncia de direitos aludidos no presente pacto não possuem o objetivo de elidir os objetivos presentes na Lei de Locações, mas sim em atender o pleno interesse das Partes, de forma que sejam alcançados os fins colimados no presente negócio jurídico.

21.3. A LOCATÁRIA declara que antes de firmar o presente pacto visitou o Imóvel locado, fato este que também foi considerado para a estipulação do Aluguel Base avençado entre as Partes. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a



24

remuneração integral da **LOCADORA** em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel, durante todo o período de vigência desta locação.

21.4. Cada Parte se compromete a não violar quaisquer leis ambientais, decretos, regulamentos, resoluções, normas de proteção ambiental, permissões ou licenças emitidas pelas autoridades governamentais.

21.5. Eventual tolerância de uma Parte com relação à outra, em face do atraso ou não cumprimento de quaisquer obrigações acordadas no presente Contrato, não constituirá novação, exceto se a intenção de novar for manifestada por escrito, sendo facultado à Parte afetada, a qualquer momento, exigir o cumprimento das condições contratuais pactuadas.

21.6. O Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste pacto.

21.7. Fica, desde já, pactuado que todas as obrigações decorrentes do presente ajuste, e que não comportarem processo executivo, serão cobradas por meio da ação judicial competente, estando a cargo do inadimplente ou devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios do patrono que o credor constituir para a defesa de seus direitos, desde já fixados em 10% (dez por cento) do montante devido pelo devedor, a qualquer título, para os efeitos do disposto na alínea "d", do inciso II, do artigo 62 da Lei de Locações.

21.8. As Partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 do Código Civil Brasileiro. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a remuneração integral da **LOCADORA** em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel.

21.9. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade, declarando ainda que (i) nenhuma das Partes depende economicamente da outra; (ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa dos signatários deste pacto; (iii) cada Parte tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e (iv) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.



25

21.10. Qualquer cessão, alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes e FIADORA se feito por escrito e assinado conjuntamente pela LOCADORA e pela LOCATÁRIA.

21.11. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das Cláusulas deste Contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as Partes, FIADORA e sucessores, a qualquer título.

21.12. Ficam integralmente substituídos pelo presente Contrato (que reduz a termo final a vontade das Partes no presente negócio jurídico) todos e quaisquer acordos firmados, expressamente ou verbalmente, entre LOCADORA e LOCATÁRIA, e que tenham por objeto a locação do Imóvel indicado no presente pacto.

21.13. Não vinculação quanto a partes relacionadas: a LOCADORA declara, para todos os fins de direito e nos termos da definição da deliberação CVM nº. 560/08, que não é acionista ou parte relacionada da LOCATÁRIA.

21.14. Procuração / Mandato: A LOCADORA obriga-se a outorgar, no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da solicitação da LOCATÁRIA, Procuração aos outorgados que vierem a ser indicados pela LOCATÁRIA, com prazo determinado e poderes específicos, caso assim venha a ser exigido pelas autoridades competentes para tramitação dos processos e procedimentos administrativos que visem a instalação das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel.

21.15. Projeto da Locadora: Atualmente a LOCADORA possui em tramitação perante a Municipalidade local processo administrativo contemplando projeto para instalação no local do Imóvel empreendimento comercial de Shopping Center (o "Projeto da Locadora"). Uma vez verificada pela LOCATÁRIA a superação da Condição Resolutiva indicada neste Contrato, esta poderá optar (caso tecnicamente viável e mais célere), com expressa concordância da LOCADORA, em dar continuidade ao Projeto da Locadora perante a Municipalidade local, modificando (i) a finalidade de uso deste para instalação das operações de ensino superior da LOCATÁRIA, e ainda (ii) as características físicas/internas/layout das edificações contidas no Projeto da Locadora.

21.16. Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências dos poderes ou autoridades públicas, mesmo que dirigidos à LOCATÁRIA, mas relativos ao Imóvel, deverão ser informados à LOCADORA pela LOCATÁRIA, de imediato.

21.17. Integra o presente Contrato os seguintes anexos: (i) Anexo I - "Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico" e (ii) Anexo II - "Documentos Para Avaliação Jurídica".



26



22. DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

22.1. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atendeu, atende e atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada Parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto e limite das obrigações assumidas neste pacto.

23. AVISOS E OUTRAS COMUNICAÇÕES

23.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Contrato, ou dele decorrentes, por qualquer das Partes às outras, serão feitos através de carta protocolada, através de notificação via e-mail, portador, entrega expressa ou notificação através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou qualquer outro meio de comunicação que possibilite a comprovação do recebimento. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula, serão enviados às Partes nos seguintes endereços:

Se endereçada à LOCATÁRIA e à FIADORA:

- At.: Leonardo Augusto Leão Lara
End.: Rua Santa Madalena Sofia, n°. 25, 3° Andar, Sala 03, Bairro Vila Paris, Belo Horizonte, MG, CEP 30.380-650.
- At.: Gustav Lustwerk Santos
End.: Avenida Paulista, n°. 1106, 10° andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01.310-914.

Se endereçada à LOCADORA:

- At.: Sr. Antônio Gomes Batista
End.: Rua Machado de Assis, n°. 27, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, CEP 35.162-386.

23.2. Qualquer Parte poderá alterar o endereço para envio de notificações constante da Cláusula 23.1 deste Contrato, desde que notifique a outra Parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informando-a acerca de tal alteração de endereço. A notificação feita em endereço desatualizado em razão de não ter sido indicado o novo endereço com a antecedência mínima necessária não será considerada válida.

24. FORO

24.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda do presente Contrato,



27





E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e a FIADORA firmam o presente Contrato em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para uma só finalidade, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Ipatinga/MG, 01 de novembro de 2014.

Locadora:

1ª TAB

Batista

 AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
 Sr. Antônio Gomes Batista

Locatária:

2ª TAB

[Signature]

 EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.
 Sr. Maron Marcel Guimarães

2ª TAB

2ª TAB

Fiadora:

2ª TAB

[Signature]

 PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA
 Sr. Maron Marcel Guimarães

2ª TAB

Intervenientes Anuentes:

1ª TAB

Batista

 ANTONIO GOMES BATISTA e MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA

1ª TAB

Testemunhas:

2ª TAB

Michele Putini

 Michele Cristina Putini
 RG nº. 27.073.361-9 SSP/SP
 CPF nº. 277.022.808-08

2ª TAB

Fernando A. do N. Felisbino

 Fernando A. do Nascimento Felisbino
 RG nº. 44.026.788-2 SSP/SP
 CPF nº. 335.192.758-48

Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Ltda (Locadora), Editora e Distribuidora



Rua Belo Horizonte, 177 - Centro - 35160-034
Ipatinga - MG - Fone: (31) 3822-1774 - Fax: 3822-3152

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:

ANTONIO GOMES BATISTA

MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA

Ipatinga, 25/11/2014 14:37:12 6072

Em testemunho da verdade.

Miriam Márcia Teixeira Leites Bourguignon - Substitua

MIRIAM

Emol.:R\$7,36 F.R.C.:R\$0,44 T.F.J.:R\$2,42 Total:R\$10,22



T2B SEGUNDA TABELIA DE NOTAS E PROTESTO **LUCIANA BOLC**
MUNICIPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SAO PAULO
AV. MARECHAL DEODORO, 212/222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL/FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabelatiba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MARON MARCEL GUIMARAES (99955),
MARON MARCEL GUIMARAES (99955), GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004),
GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004), FERNANDO AUGUSTO DO NASCIMENTO
FELISBINO (131019), a qual confere com o padrao depositado.
Itatiba, 15 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4953495050484952485653515353 Preço: R\$ 10,00

2ª TABELIA DE NOTAS E PROTESTOS

2ª TABELIONATO DE ITATIBA
Danieli de Andrade Regagnin
Escrevente

T2B SEGUNDA TABELIA DE NOTAS E PROTESTO **LUCIANA BOLOTI**
MUNICIPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SAO PAULO
AV. MARECHAL DEODORO, 212/222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL/FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabelatiba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MICHELE CRISTINA PUTINI (134925),
a qual confere com o padrao depositado.
Itatiba, 16 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4954498050484952485752564952 Preço: R\$ 6,80



2ª Tabelionato de Itatiba
João Pedro C. Correa de Lima
Escrevente

Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).



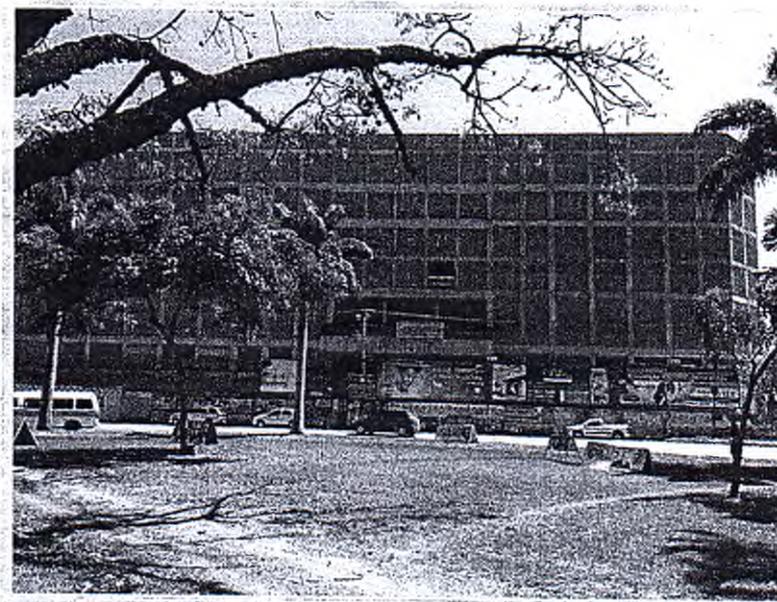
29

Antônio Gomes Batista



ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA.

Avenida Carlos Chagas - Quadra 31 - Cidade Nobre - Ipatinga - MG.



- **Documentação** : Matrícula n.º 19.107, 19.108, 19.109, 19.110 e 19.167 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga - MG.
- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Institucional.
- **Finalidade** : Relatório Fotográfico.
- **Data da Vistoria** : Agosto de 2.014.

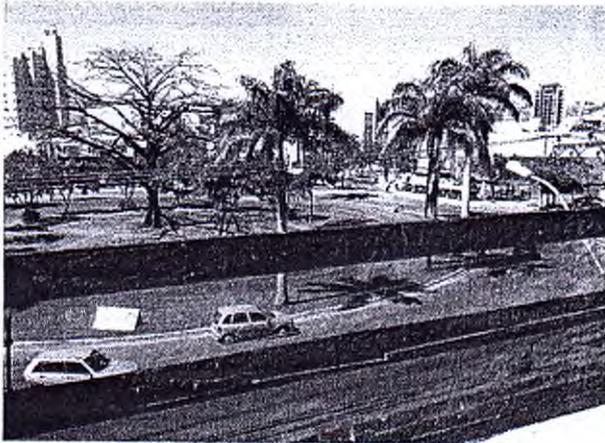


Nº30.914-C/14

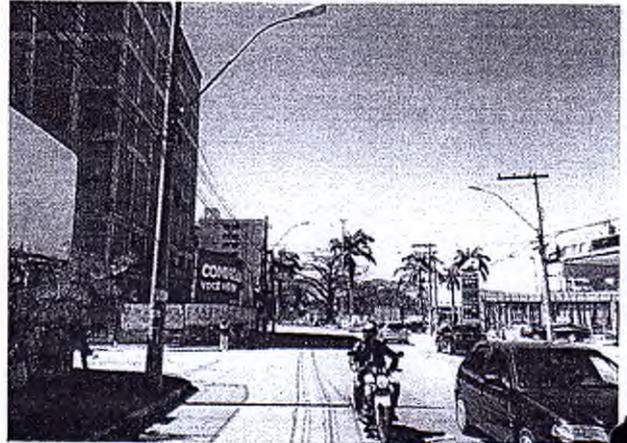


São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2568-8202
contato@amaraldavila.com.br



Vista da Rotatória, Avenida Carlos Chagas com a Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Pelicano.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Canudo, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Gonçalves Dias, sentido Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Avenida Simon Bolivar.

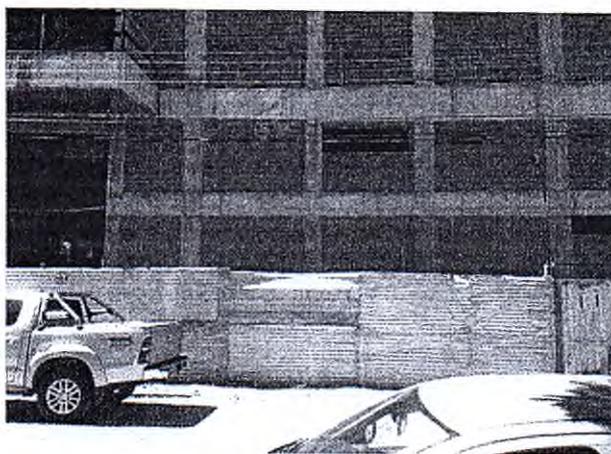
Britina Baptista



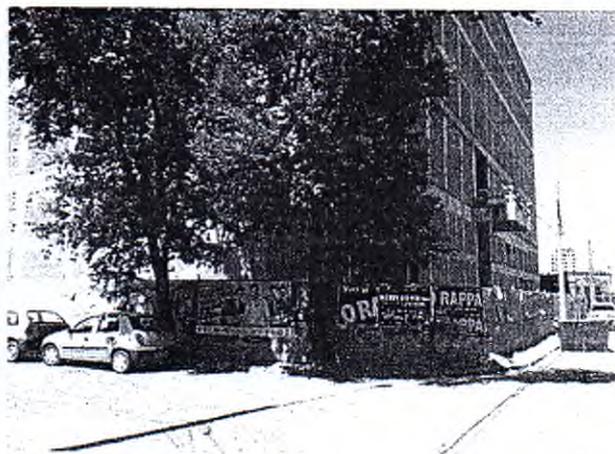
São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

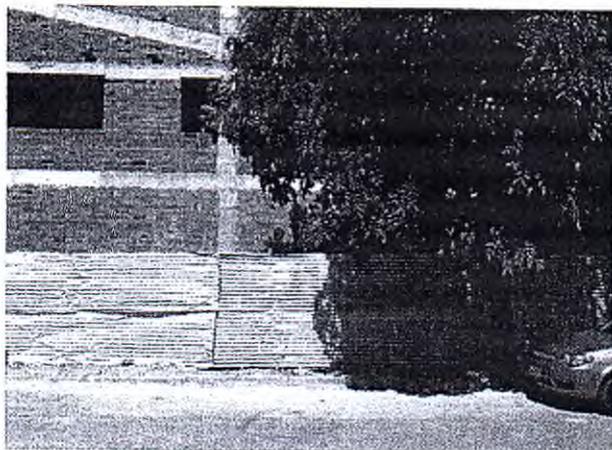




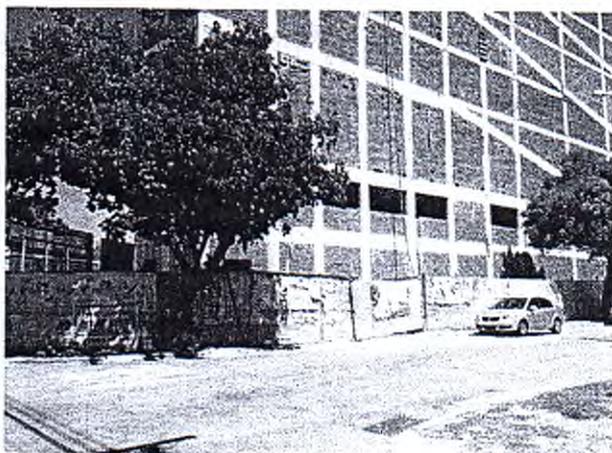
Vista Externa – Rua Gonçalves Dias.



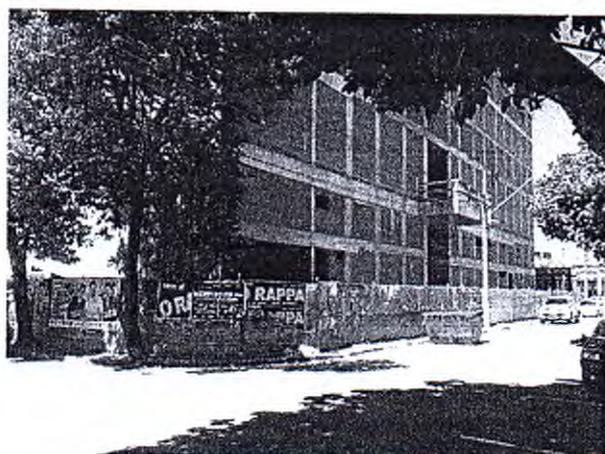
Vista Externa – Rua Canudo.



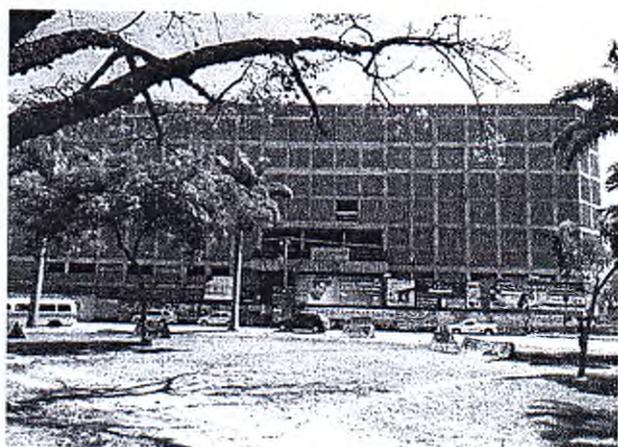
Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa - Rua Gonçalves Dias



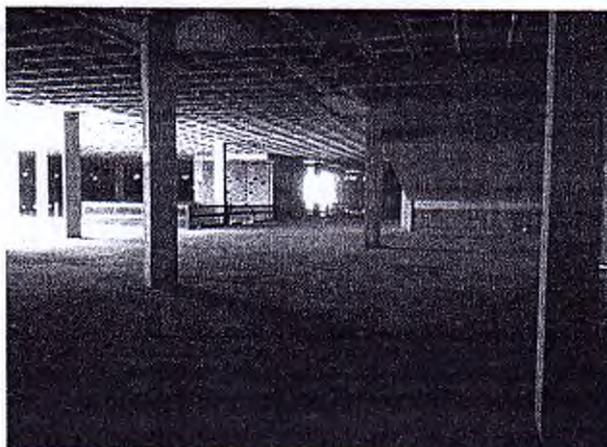
Vista Externa - Avenida Simon Bolívar.



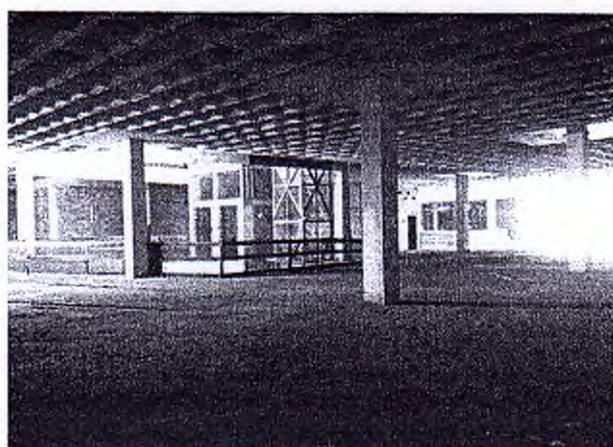
São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

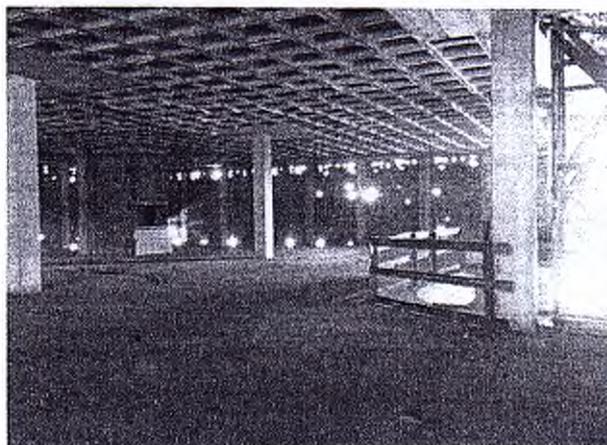
Dr. Tiago



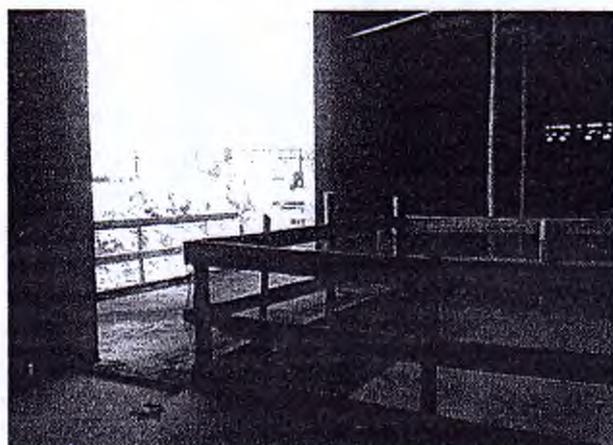
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



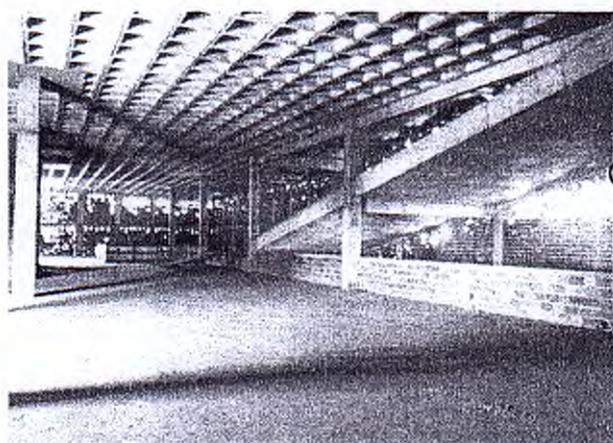
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

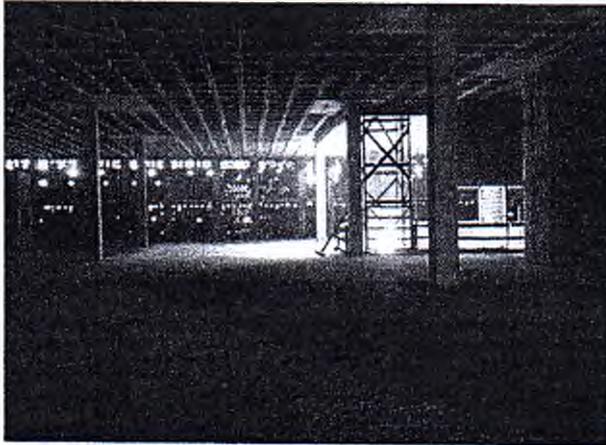
Handwritten signature: B. H. R. de Miranda



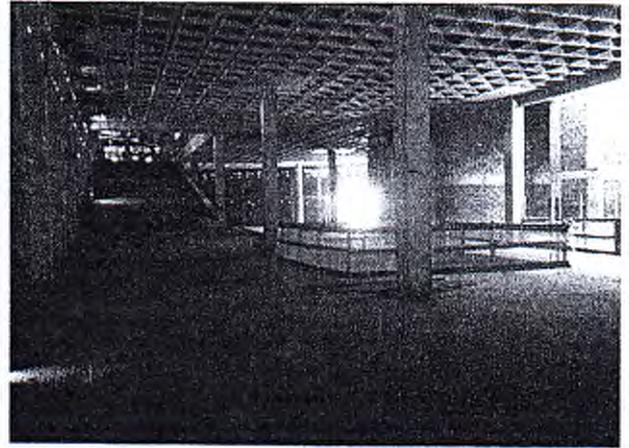
São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

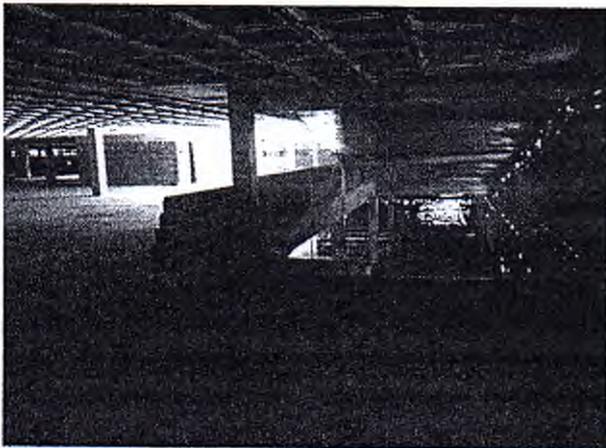




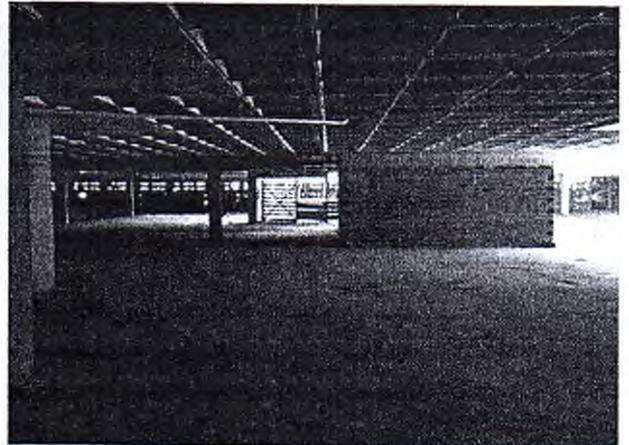
Características Internas do Imóvel Avaliando.



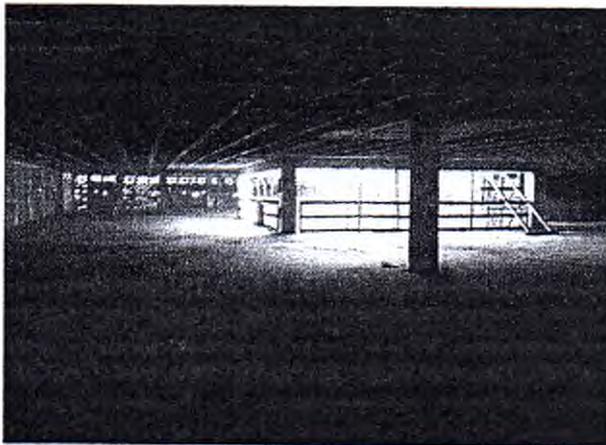
Características Internas do Imóvel Avaliando.



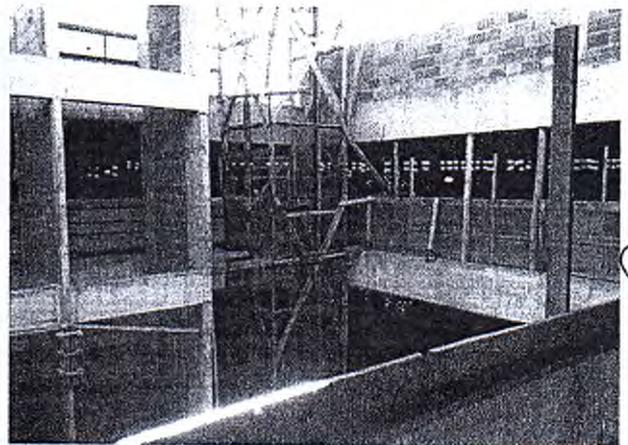
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

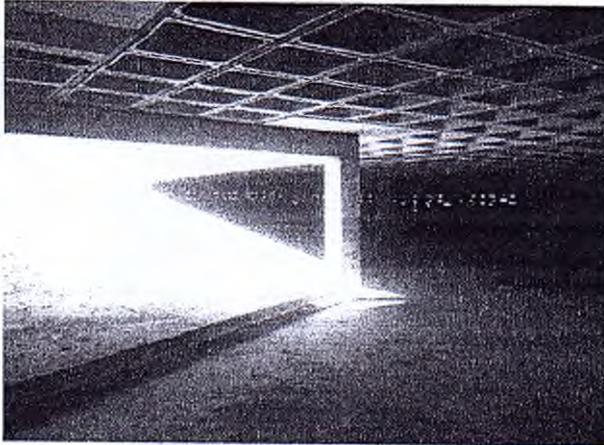


Características Internas do Imóvel Avaliando.

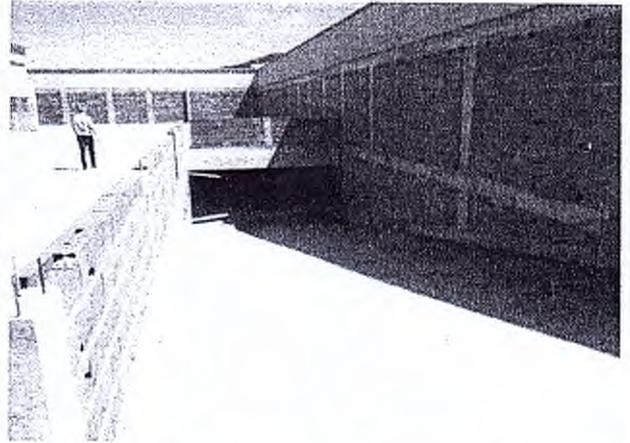


São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

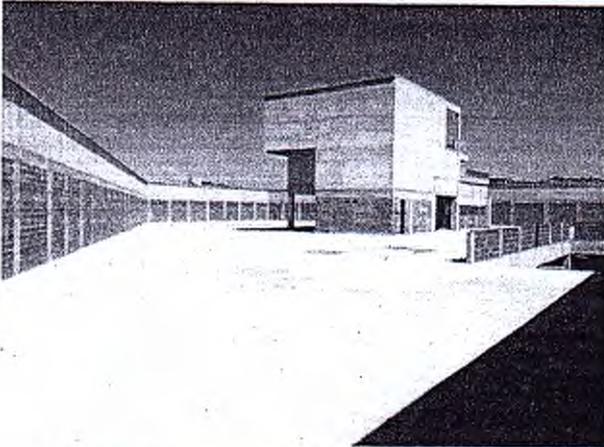
Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br



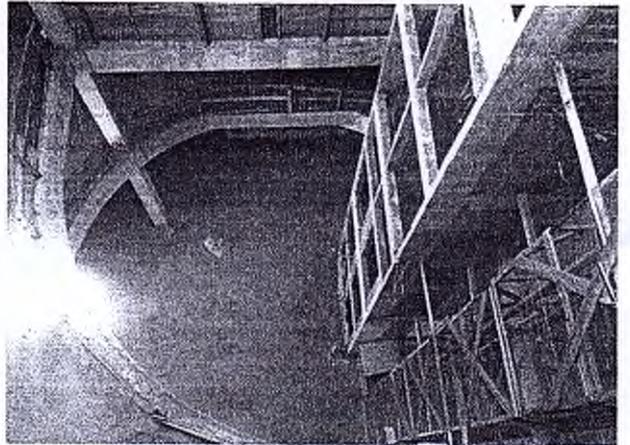
Características Internas do Imóvel Avaliando.



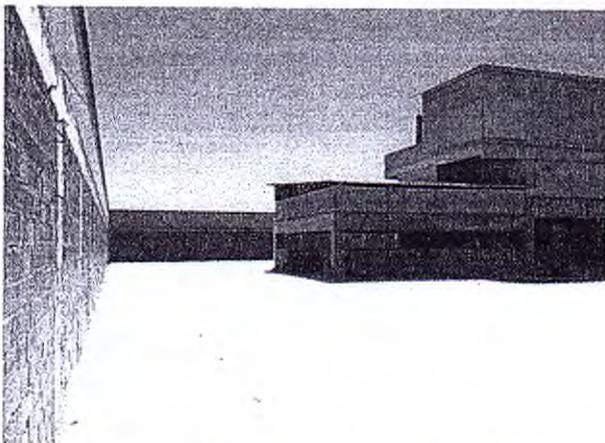
Características Internas do Imóvel Avaliando.



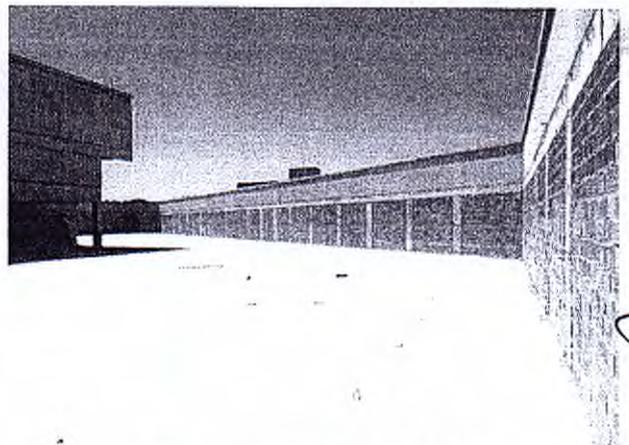
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

Handwritten signature



4. ENCERRAMENTO

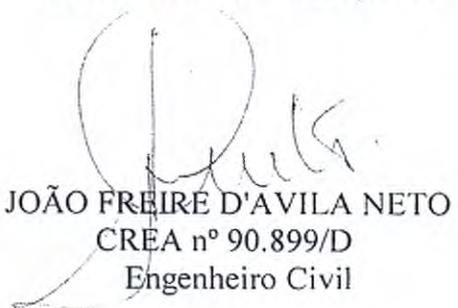
Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este RELATÓRIO, que se compõe de 07 (sete) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Não acompanham anexos.

São Paulo, 16 de Outubro de 2014.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil


JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil





São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

Anexo II

- Documentos Para Avaliação Jurídica do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).

1. Do Imóvel:

- 1.1. Certidões vintenárias das matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel, devidamente atualizadas (emitidas nos últimos de 30 (trinta dias)) expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, com negativa de ônus.
- 1.2. Cópias dos títulos aquisitivos correspondentes às transações imobiliárias nos últimos 20 (vinte) anos, correspondentes às matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel. Caso algum título aquisitivo tenha sido lavrado por meio de procuração, também deve ser apresentada cópia atualizada de referido instrumento.
- 1.3. Se o Imóvel for proveniente de antigo loteamento, deverá ser apresentada cópia da escritura primitiva de aquisição e cópia da minuta padrão do compromisso de venda e compra de lote, arquivada no Cartório de Registro de Imóveis no qual o loteamento se encontra registrado, constando eventuais restrições convencionais.
- 1.4. Caso o Imóvel seja localizado em condomínio (ou estrutura similar), (i) Declaração da inexistência de débitos condominiais, assinada pelo síndico do condomínio (ou representante equivalente), com firma reconhecida, acompanhada de (ii) Ata de eleição do aludido síndico (ou representante), (iii) Convenção de Condomínio e (iv) Regimento Interno.
- 1.5. Contratos por meio dos quais o Imóvel é ocupado (i.e. Contrato de Locação, Contrato de Comodato), assim como os seus respectivos aditivos.
- 1.6. Espelho de IPTU do exercício vigente, incluindo a folha de rosto com os dados cadastrais do Imóvel (área do terreno, área construída, valor venal, etc.) ou, na sua falta, certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, devendo haver inequívoca identidade dos dados cadastrais com o Imóvel.
- 1.7. Certidão Negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais.
- 1.8. Certidão emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, atestando a inexistência de multas administrativas que recaiam sobre o Imóvel (se aplicável no município).
- 1.9. Certidão Negativa de pagamento de débitos referentes à taxa de lixo (se aplicável no município).
- 1.10. Auto de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), relativo ao Imóvel (se aplicável).



30

Antônio Gomes Batista



1.11. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, indicando informações sobre o zoneamento e o uso e ocupação permitidos no Imóvel.

1.12. Projeto de Aprovação perante a Municipalidade local de toda a Área Construída atualmente existente no Imóvel.

1.13. Caso haja construção no Imóvel sem a devida averbação na matrícula, apresentar (i) cópia do "Habite-se" e (ii) cópia da CND do INSS Obras, tudo relativo às edificações erigidas. Caso não exista "Habite-se" emitido, deverá ser apresentada a CND do ISS Obras.

1.14. Alvará de Construção ou de Reforma emitido pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (se houver obra em andamento, inacabada).

1.15. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação do Imóvel.

1.16. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal (i.e. IPHAN), acerca da inexistência de projeto ou processo de tombamento do Imóvel (se aplicável, em cada esfera).

2. Da LOCADORA:

2.1. Cópia do Contrato Social da LOCADORA e últimas alterações, caso o Contrato Social não seja consolidado.

2.2. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiver registrado o Contrato Social da LOCADORA e posteriores alterações.

Certidões em Geral:

Obs.: As certidões deverão (i) ser obtidas em nome da LOCADORA, com todas as grafias apresentadas na matrícula e cartão de cadastro de CNPJ, quando estas forem distintas, (ii) ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias e (iii) ser emitidas na Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, bem como nas comarcas da sede e das filiais da LOCADORA nos últimos 5 (cinco) anos. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas.

2.3. Certidões dos Distribuidores Cíveis, Criminais, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

2.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez)anos.

2.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

2.6. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN.

2.7. Extrato de débitos que impedem a emissão do Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



31



- 2.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual e Municipal.
- 2.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pelo Estado e Município, atualizada.
- 2.10. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

3. Dos sócios da LOCADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos sócios da LOCADORA (i) com todas as grafias apresentadas no Contrato Social da LOCADORA, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; (ii) inclusive com a grafia "espólio de", quando for o caso; (iii) com a grafia de casado e solteiro, quando ocorrer alteração do nome enquanto sócio da LOCADORA; e (iv) nas Comarcas do Imóvel e da residência dos sócios. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias. A depender do regime de bens dos sócios pessoas físicas, podem ser solicitadas as certidões em nome dos respectivos cônjuges.

- 3.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, de pedido de Falências e Recuperação Judicial, Criminal e Execuções Criminais dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.4. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 3.5. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN, uma vez que a Certidão Conjunta foi emitida com o status de Positiva com Efeitos de Negativa.

Caso sejam Empregadores:

- 3.6. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.



32



3.7. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

3.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

3.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, devidamente atualizadas.

3.10. Documentos Pessoais (RG) e certidão de casamento.

3.11. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

4. Dos INTERVENIENTES ANUENTES:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos INTERVENIENTES ANUENTES do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

4.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

4.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

4.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

4.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

4.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

4.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Positiva

Batista



Caso sejam Empregadores:

4.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

4.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

4.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

4.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

4.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

4.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

5. Antecessores Registrais do Imóvel:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos antecessores registrais do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

5.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

5.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

5.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

5.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

5.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

5.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não



34 2



esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

5.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

5.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

5.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

5.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

5.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

5.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

6. Da LOCATÁRIA e FIADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome da LOCATÁRIA e FIADORA.

6.1. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiverem registrados os Estatutos, Atas de Eleição e Posse de Diretoria e Contrato Social da LOCATÁRIA e FIADORA e posteriores alterações, onde figure claramente que as pessoas físicas signatárias do contrato estão autorizadas a firma-lo. Se for por procuração deverão ser encaminhadas também as respectivas cópias autenticadas acompanhadas das cópias dos documentos de identidade dos outorgantes e outorgados.



35

Batista
Batista



- 6.2. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.3. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.5. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- 6.6. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 6.7. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

- 6.8. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.
- 6.9. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



36

Humberto Henrique Rufino de Miranda



CERTIDÃO DE ABERTURA DE APENSO

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao r. despacho da folha nº _____ dos autos do Procedimento Investigatório Criminal nº MPMG-0313.23.000345-8, procedi à abertura do(a) apenso nº 1.

Conteúdo do(a) apenso:
CÓPIA DO INQUÉRITO CIVIL N.º 0313.23.000345-8.

Ipatinga, 3 de março de 2023.

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES
OFICIAL DO MINIST. PUBLICO - QP
MAMP: 603000



CERTIDÃO DE ABERTURA DE APENSO

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao r. despacho da folha nº _____ dos autos do Procedimento Investigatório Criminal nº MPMG-0313.23.000345-8, procedi à abertura do(a) apenso nº 1.

Conteúdo do(a) apenso:
CÓPIA DO APENSO DO INQUÉRITO CIVIL N.º
0313.23.000345-8.

Ipatinga, 3 de março de 2023.

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES
OFICIAL DO MINIST. PÚBLICO - QP
MAMP: 603000



DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas “**Parte**” e, conjuntamente, “**Partes**”;

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes acima qualificadas celebraram Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014 (o “Contrato”) e que tem por objeto a locação do imóvel situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (o “Imóvel”).
- b) Em virtude de alterações ocorridas no mercado em que atua, a **LOCATÁRIA** não mais deseja prosseguir com pacto locatício estabelecido e, portanto, deseja devolver e restituir o Imóvel à posse e guarda da **LOCADORA** resolvendo assim, amigavelmente, o então Contrato;
- c) A **LOCADORA** já haviam sido cientificada da decisão da devolução do Imóvel, por força de comunicado formal expedido, e que fora previamente enviado pela **LOCATÁRIA**;
- d) Ao longo do prévio aviso indicado na consideração da letra “c” acima, as Partes, por meio de seus prepostos, realizaram diversas reuniões de negociação e vistorias preliminares no Imóvel, para estabelecer os termos do presente Distrato;
- e) As disposições aqui indicadas, por ocasião da resolução do Contrato, foram livre e consensualmente estabelecidas pelas Partes;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Distrato ao Contrato (o “Distrato”), que será integralmente regido pelas Cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO OBJETO:

- 1.1. O presente Distrato tem por objeto a resolução amigável do Contrato, nos termos e condições adiante estipuladas, e conforme previsto no artigo 840 do Código Civil Brasileiro.
- 1.2. As Partes, após prévia comunicação da **LOCATÁRIA**, acordaram em distratar o Contrato celebrado, bem como formalizar, neste ato, a devolução e entrega das chaves do Imóvel pela **LOCATÁRIA** em favor da **LOCADORA**, em data de 26/03/2021, motivo pelo qual a última parcela locatícia, a ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, será a proporcionalidade da competência do mês de março/2021, a ser liquidada até 10/04/2021, no valor de R\$ 190.534,45 (cento e noventa mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor.

- 1.2.1. Ato contínuo ao distrato do Contrato que ora se opera, a **LOCADORA** declara que recebeu e aceitou, em 26/03/2021, o Imóvel devolvido à sua posse e suas chaves, de acordo com os termos e condições ajustados no Contrato, na forma que atualmente se encontra, no estado atual de uso e conservação, isentando expressamente a **LOCATÁRIA** de qualquer responsabilidade (e/ou obrigações de quaisquer natureza, sejam elas de dar ou de fazer), atual e/ou futura, no tocante a implementação de quaisquer benfeitorias, ou ainda, reparos, reformas e/ou adaptações no Imóvel, vez que está sendo reembolsada nos termos da Cláusula 2.4 abaixo.
- 1.2.2. A **LOCADORA** também consigna e declara que, antes de firmar o presente Distrato, vistoriou, por intermédio de seus prepostos, o Imóvel, tomando ampla ciência e conhecimento do estado de conservação em que o mesmo atualmente se encontra, aceitando-o, na sua integralidade, sem ressalva ou apontamento de qualquer natureza, nos termos do que já consignado na Cláusula 1.2.1 acima.
- 1.2.3. Ainda, por expressa convenção entre as Partes, com a celebração deste Distrato competirá exclusivamente à **LOCADORA** dar completo e integral diligência - às suas expensas e responsabilidade - na condução de todos e quaisquer procedimentos com vista à obtenção de todas e quaisquer licenças construtivas, regulatórias e/ou de ocupação do Imóvel de sua propriedade (incluindo, a Aprovação de Projeto Legal, obtenção do Auto de Conclusão da Obra/Habite-se (incluindo-se neste tema, também, eventual lançamento de IPTU complementar, CND Obras ISS, CND Obras DRF-INSS, bem como eventuais trâmites afetos e necessários à consecução de averbação de construções perante o Registro Imobiliário competente), obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (e/ou licença similar), obtenção do Alvará de Funcionamento (se for o caso), dentre outras)), no âmbito e esfera Municipal, Estadual e/ou Federal, não cabendo à **LOCATÁRIA** qualquer responsabilidade e/ou obrigação neste tocante.
- 1.3. Portanto, para todos os fins e efeitos, declaram as Partes que o encerramento de todas as obrigações (legais e/ou contratuais) da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** do Contrato, neste ato distratado, ocorreram na data base de 26/03/2021 (data da efetiva entrega as chaves, nos termos da Cláusula 1.2 acima).

2. DA QUITAÇÃO E REVOGAÇÃO:

- 2.1. Observado o quanto disposto nas Cláusulas 1.2 e 2.4 deste Distrato, a partir da data da entrega do Imóvel (portanto, 26/03/2021) a **LOCADORA** e dá e confere à **LOCATÁRIA** e **FIADORA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado: (i) o objeto e obrigações do Contrato firmado entre as Partes acima qualificadas, e (ii) todos os encargos contratuais descritos no Contrato em menção (incluindo, mas não se limitando, a todas e quaisquer obrigações por estas pactuadas (sejam de dar e de fazer), e, eventualmente, inadimplidas, seus consectários,

quaisquer multas contratuais pactuadas (sejam elas moratórias e/ou compensatórias) e/ou indenizações de quaisquer natureza, encargos, dentre outros), bem como todos e quaisquer outros acordos e/ou entendimentos ajustados entre as Partes (sejam eles expressos e/ou verbais), para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, seja a que título for.

- 2.2. Diante todo o exposto, observado o quanto disposto na Cláusula 2.1 acima, pelo presente Distrato e na forma melhor de direito, as Partes dão reciprocamente a mais ampla, rasa e irretratável quitação de todas as obrigações decorrentes do Contrato, ora distratado, bem como de quaisquer outros acordos verbais realizados entre as Partes, nada tendo a reclamar, seja em juízo ou fora dele.
- 2.3. Em virtude do Distrato ora celebrado, e nos termos do que livremente pactuado pelas Partes no Contrato, a **LOCATÁRIA** arcará com o pagamento dos encargos contratuais assumidos e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido apenas e tão somente entre a data de início da vigência do Contrato até a data da entrega de chaves, ou seja, até 26/03/2021, como disposto na Cláusula 1.2 e 1.3 acima.
- 2.4. **Observado o quando disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, por força da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** também arcará com o pagamento, em favor da **LOCADORA** (ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor), da importância global de **R\$ 4.023.050,67 (quatro milhões, vinte e três mil, cinquenta reais e sessenta e sete centavos)**, sendo:
- (a) A quantia bruta de R\$ 3.081.687,60 (três milhões, oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), a título de “Indenização da Locadora”, nos termos das Cláusulas 16.3 e 16.3.1 do Contrato;
 - (b) A quantia bruta de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), **observado o quanto disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, a título de reembolso integral, em favor da **LOCADORA**, no tocante a todas e quaisquer despesas necessárias com obras e reformas de quaisquer natureza, adaptações, adequações e/ou recomposição do Imóvel, adequações e adaptações estas que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do ativo imobiliário ora restituído à sua posse;
 - (c) A quantia bruta de R\$ 256.807,30 (duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e sete reais e trinta centavos) a título de 30 (trinta) dias de locação do Imóvel, período que a **LOCADORA** delimitou como necessário e suficiente para a execução e implementação de serviços de reformas e todas as adaptações que serão realizados **diretamente por ela, LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, nos termos da letra “b” acima;

- (d) A quantia bruta de R\$ 272.338,45 (duzentos e setenta e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e cinco centavos), a título reembolso quanto ao encargo de IPTU do ano de 2016;
- (e) A quantia bruta de R\$ 52.217,32 (cinquenta e dois mil, duzentos e dezessete reais e trinta e dois centavos), a título reembolso, proporcional, quanto ao encargo de IPTU do ano de 2021;
- 2.4.1. Esclarecem as Partes que em relação à verba descrita no item “b”, da Cláusula 2.4 acima, a quantia de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) será liquidada na seguinte proporção: (i) R\$ 99.920, (noventa e nove mil, novecentos e vinte reais) em espécie, mediante depósito bancário nos termos das Cláusula 2.5 abaixo e, R\$ 260.080,00 (duzentos e sessenta mil e oitenta reais), mediante dação e pagamento, nos termos do art. 356 do Código Civil Brasileiro, de bens e equipamentos arrolados na Cláusula 3.1 abaixo, dos quais a **LOCADORA** já reconhece haver vistoriado, aceitando-os na forma em que se encontram.
- 2.4.2. Por fim, quanto à verba descrita no item “c” da Cláusula 2.4 acima, a **LOCATÁRIA** não será responsável e resta expressamente desobrigada, pela **LOCADORA**, de quaisquer pagamentos adicionais a título de aluguel, caso a obra, serviços de reformas e demais adaptações que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, exceda período superior aos 30 (trinta) dias ajustados.
- 2.5. As Partes acordam que o pagamento da importância indicada na Cláusula 2.4 acima será realizado em 01 (uma) parcela, com vencimento até **10/04/2021**. O pagamento ocorrerá através de transferência bancária em conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, servindo o comprovante de depósito como recibo para todos os efeitos legais, conforme conta corrente abaixo indicada:
- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência nº. 3148, conta corrente nº. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF nº. 12.543.705/0001-34.
- 2.6. No caso de mora ou inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores pactuados neste Distrato, nas datas aprazadas, arcará a **LOCATÁRIA** com os mesmos encargos do Contrato, calculados sobre os valores eventualmente devidos, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato.
- 2.7. Portanto, face à entrega do Imóvel e suas chaves, bem como assinatura do presente Distrato, a **LOCADORA** dá e concede à **LOCATÁRIA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação quanto ao Contrato ora distratado e entrega do Imóvel, para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, quanto às obrigações assumidas na locação ora distratada, salvo em relação às Cláusulas 1.2, 2.4 e 2.7.1 abaixo.

2.7.1. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 2.3 acima, a quitação indicada no Cláusula 2.1, 2.2 e 2.7 deste Distrato também não engloba obrigações pecuniárias relativas aos encargos contratuais, decorrentes das responsabilidades assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato (dentre elas, tributos relativos ao Imóvel (IPTU) seus consectários e eventuais multas de mora, despesas de consumo relativo a água e esgoto, gás e energia elétrica) e que, por ventura, estejam em aberto, venham a ser lançados pelos respectivos credores e beneficiários, e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido entre a data de início da vigência do Contrato até 26/03/2021 (ou seja, como salientado alhures, período em que a **LOCATÁRIA** foi usuária do Imóvel). Portanto, neste caso, referidos encargos continuarão a ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, e por esta (se devidos) deverão ser pagos e liquidados, na eventualidade de exigência destes pela respectiva entidade arrecadadora, credores e/ou concessionárias do respectivo serviço público.

2.8. Ficam integralmente distratados e revogados todos e quaisquer acordos firmados (sejam eles expressos e/ou verbais) entre a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, aplicando-se ainda ao dispositivo aqui tratado todo e qualquer instrumento eventualmente celebrado entre as Partes, e que tenham o mesmo objeto do Contrato, nada tendo quaisquer das contratantes nada mais a reclamar, seja em juízo ou fora dele.

3. DA INCORPORAÇÃO DE BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS AO IMÓVEL

3.1. A partir da entrega de chaves do Imóvel (portanto, 26/03/2021), restarão incorporados ao Imóvel e, portanto, passando a pertencer à **LOCADORA**, a título de dação e pagamento, nos termos da Cláusula 2.4.1 acima, aquelas benfeitorias móveis/equipamentos indicados e arrolados no Anexo I do presente Distrato, nominado “**Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel**”.

3.1.1. A **LOCADORA** se compromete e se obriga a assinar todos e quaisquer documentos necessários a consecução do quanto disposto na Cláusula 3.1 acima, bem como arcará, se for o caso, com quaisquer pagamentos decorrentes do implemento da referida disposição, inclusive, mas não se limitando, quando ao pagamento de impostos, se devidos.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

4.1. Os dispositivos aludidos neste instrumento consubstanciam e representam a totalidade dos entendimentos entre as Partes referente ao seu objeto, substituindo todas e quaisquer comunicações prévias, verbais ou escritas sobre o assunto, eventualmente mantidas entre as Partes.

E por estarem assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente Distrato, para uma só finalidade, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Ipatinga/MG, 26 de março de 2021

Locadora:

AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA
Sr. Antônio Gomes Batista

Locatária:

EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.
Sr. Samir Martins Maluf Sr. Hylton Olivieri

Fiadora:

PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA
Sr. Samir Martins Maluf Sr. Hylton Olivieri

Intervenientes Anuentes:

ANTÔNIO GOMES BATISTA e MARILDA ALMEIDA RODRIGUES

Testemunhas:

Danielli Gimenes Lima Silva
RG nº. 34.099.327 SSP/SP
CPF nº. 336.653.168-12

Maria Aparecida Carlos Ricarte
RG nº. 41.976.073-8 SSP/SP
CPF nº. 343.555.848-28

Esta página constitui folha de assinaturas do Distrato, datado de 26/03/2021, ao Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014, celebrado entre AGB Empreendimentos E Participações Limitada (na qualidade de "Locadora"), Editora E Distribuidora Educacional S.A. (na qualidade de Locatária), Pitágoras - Sistema De Educação Superior Sociedade Limitada (na qualidade de Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues (na qualidade de Intervenientes Anuentes)

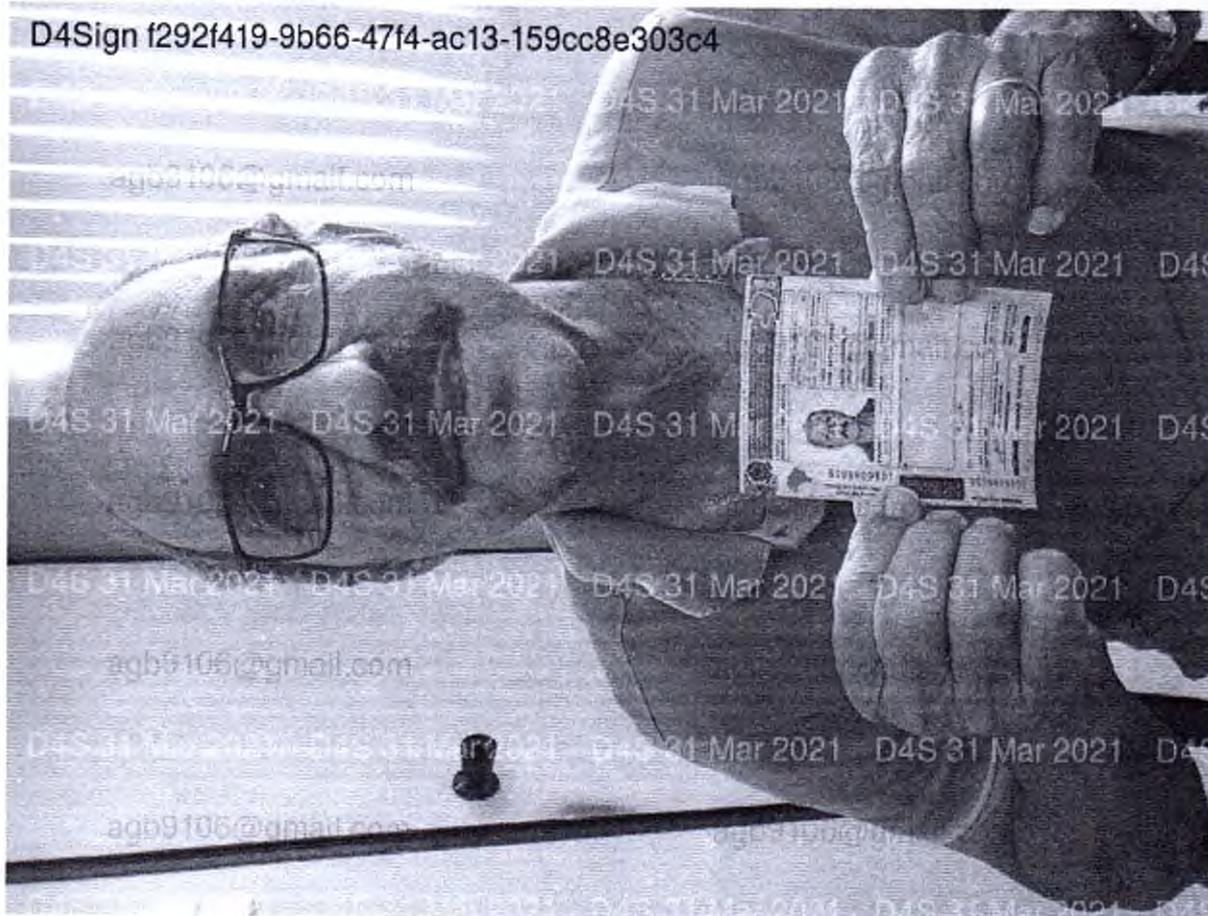
ANEXO I

- Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel, anexo do Distrato, datado de 26/03/2021, ao Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014, celebrado entre AGB Empreendimentos E Participações Limitada (na qualidade de "Locadora"), Editora E Distribuidora Educacional S.A. (na qualidade de Locatária), Pitágoras - Sistema De Educação Superior Sociedade Limitada (na qualidade de Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues (na qualidade de Intervenientes Anuentes)

Descrição	Quantidade	Valor Residual	Valor Total
Ar condicionado 36.000 BTUs - bifásico	35	2.010,00	70.350,00
Ar condicionado 48.000 e 58.000 BTUs - trifásico	65	2.170,00	141.050,00
Ar condicionado VRF 48.000 e 60.000 BTUs	4	2.170,00	8.680,00
Elevador	3	10.000,00	30.000,00
Plataforma	1	10.000,00	10.000,00
			260.080,00

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado em: 2023/09/22 17:58:51 - Documento Instruções (5991810) - GE 100.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 557



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CPF
049.508.106-00 DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

PERMISSÃO ACC CATHAB

IP REGISTRO
00782425844 VALIDADE
06/07/2018 1ª HABILITACAO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

VÁLIDA EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
1099803385

INTERPRINT LTDA

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse [https://secure.d4sign.com.br/verificar_documento.asp?documentos=instatorfibs\(5091817\)](https://secure.d4sign.com.br/verificar_documento.asp?documentos=instatorfibs(5091817)) ou <https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219> Documento assinado eletronicamente conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º 5º

Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Num. 9996931050 - Pág. 30

Signatário ANTONIO GOMES BATISTA (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CIT
049.508.106-00

DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA
CONCEICAO

PERMISSÃO
ACC
CATIAS
D

HP REGISTRO
00782425844

VALIDADE
06/07/2018

1ª HABILITACAO
19/10/1965

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1099803385

INTERPRINT LTDA.

OBSERVAÇÕES

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA em 22/09/2023 às 17:58:51 - Documento Instruções (5081877) - GEI 140.46.2452.0120738/2023-18 / pg. 559



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verific60>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário ANTONIO GOMES BATISTA (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

PROIBIDO PLASTIFICAR
1099803385

LOCAL
IPATINGA, MG

DATA EMISSÃO
07/07/2015

Andrea Vacchiano
Diretora Detran/ MG
60156610204
MG475740130

ASSINATURA DO EMISSOR

DETRAN - MG (MINAS GERAIS)

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51 - 6081877/01 - GE140.46.2452.0120738/2023-18 / pg. 561



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

INTERPRINT LTDA

VÁLIDA EM TODOS
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS

1099803385

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CIF
049.508.106-00

DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA
CONCEICAO

PERMISSÃO
Permissão para dirigir

ACC
ACC

CAT. HAB.
D

Nº REGISTRO
00782425844

VALIDADE
06/07/2018

1ª HABILITAÇÃO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º 5º



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

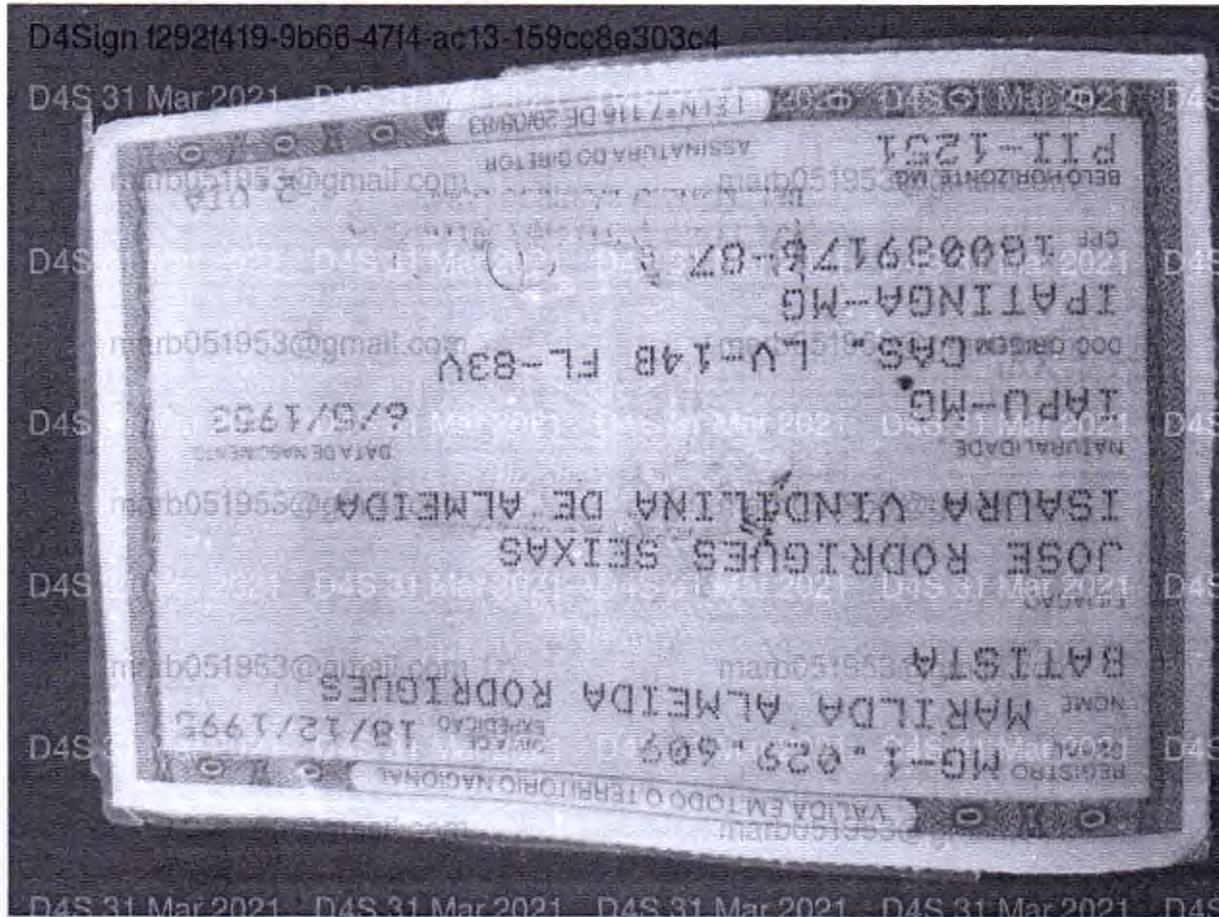


D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado em 22/09/2023 às 17:58:51 - Documento Instruções (999631050) - GE 140.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 563



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica>
Documento assinado eletronicamente conforme MP 2.200-2/01 Art. 10º 5º

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA em 22/09/2023 às 17:58:51 - D4S 31 Mar 2021



Número do documento: 23092217583300100009993015219
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583300100009993015219>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:51

2021-0326 - Distrato AGB - Ipatinga final pdf
Código do documento f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



Assinaturas

- | | | |
|--|---|--|
| | Juliana Dantas Godim dos Santos
juliana.godim@cogna.com.br
Aprovou | |
| | ANTONIO GOMES BATISTA
agb9106@gmail.com
Assinou como parte e apresentou documento com foto | |
| | Samir Martins Maluf
samirm@kroton.com.br
Assinou como parte e fiador | |
| | Hylton Olivieri
hylton.olivieri@kroton.com.br
Assinou como parte e fiador | |
| | ANTONIO GOMES BATISTA
agb9106@gmail.com
Assinou como interveniente e apresentou documento com foto | |
| | MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA
marb051953@gmail.com
Assinou como interveniente e apresentou documento com foto | |
| | Danielli Gimenes Lima Silva
danielli.silva@kroton.com.br
Assinou como testemunha | |
| | Maria Aparecida Carlos Ricarte
maria.ricarte@kroton.com.br
Assinou como testemunha | |
| | Juliana Dantas Godim dos Santos
juliana.godim@cogna.com.br
Aprovou | |

Eventos do documento

26 Mar 2021, 12:15:50

Documento número f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 **criado** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email :juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-26T12:15:50-03:00

30 Mar 2021, 13:01:29

Lista de assinatura **iniciada** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:29-03:00

30 Mar 2021, 13:01:47

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 25494) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:47-03:00

30 Mar 2021, 17:12:32

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:32-03:00

30 Mar 2021, 17:12:42

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:42-03:00

31 Mar 2021, 11:09:18

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como parte** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 55058) - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T11:09:18-03:00

31 Mar 2021, 12:00:00

SAMIR MARTINS MALUF **Assinou como parte e fiador** (Conta 41557c4d-648d-4914-96b8-382f32ebed3e) - Email: samirm@kroton.com.br - IP: 177.95.37.139 (177-95-37-139.dsl.telesp.net.br porta: 54184) - Documento de identificação informado: 707.498.093-53 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:00:00-03:00

31 Mar 2021, 12:03:45

HYLTON OLIVIERI **Assinou como parte e fiador** (Conta dc28f577-763a-4d6f-bdf0-9d5ff8cb89a5) - Email: hylton.olivieri@kroton.com.br - IP: 189.103.224.36 (bd67e024.virtua.com.br porta: 8890) - Documento de identificação informado: 181.499.738-50 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:03:45-03:00

31 Mar 2021, 12:33:34

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 20492) - Geolocalização: -19.47572959999998 -42.5302794 - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:33:34-03:00

31 Mar 2021, 12:42:53

MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: marb051953@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 23160) - Geolocalização: -19.4757014 -42.5302679 - Documento de identificação informado: 180.089.176-87 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:42:53-03:00

31 Mar 2021, 13:04:19

DANIELLI GIMENES LIMA SILVA **Assinou como testemunha** - Email: danielli.silva@kroton.com.br - IP: 187.119.227.11 (ip-187-119-227-11.user.vivozap.com.br porta: 19416) - Geolocalização: -23.534465662516318

-46.688041025650314 - Documento de identificação informado: 336.653.168-12 - DATE_ATOM:
2021-03-31T13:04:19-03:00

31 Mar 2021, 13:49:19

MARIA APARECIDA CARLOS RICARTE **Assinou como testemunha** (Conta ae9106f6-d77e-41d4-bc2c-a10fd34aec9e) - Email: maria.ricarte@kroton.com.br - IP: 189.120.76.227 (bd784ce3.virtua.com.br porta: 38422) - Documento de identificação informado: 343.555.848-28 - DATE_ATOM: 2021-03-31T13:49:19-03:00

02 Apr 2021, 04:14:43

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 45736) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-04-02T04:14:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):07f1f0ce7f598dec6895adafc2a4ddd510bb993e92607a2aeb9dca094372e83b

(SHA512):3822e15a25f033a6e4e772ff6cd555a44b7e3a72dd21817dab7833e0da95d70e2c491f4cfce7a8367bbf6811e3dcb819c4806b11ae6aae58b4e12d9eb3b4fc9f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



Solicitação LPV - 5193 - Laudo/Parecer/Vistoria

Em Análise

Solicitante

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Membro Solicitante *

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

Unidade Solicitante *

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Responsável Atual

MARIA MIRANDA

Data

16/03/2023

Comarca *

IPATINGA

Número do Procedimento Processo

Número *

0313220015686

Classe

Número de Volumes *

1

Município do Fato *

IPATINGA - MG

Objeto da Investigação *

Apurar superfaturamento/sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.

Investigados/Réus/Demandados/Requeridos *

Nome	CPF/CNPJ	Ag. Público	Cargo Vigente	Prescrição
Município de Ipatinga/MG		Sim	Sim	doloso

Envolvidos *

Nome	CPF/CNPJ
A apurar	

Solicitar Urgência

Sim Não

Tipos de Urgência *

Fato /conduta em andamento

Observações *

Há urgência no atendimento da solicitação, porquanto a locação está vigente e valores dispendidos com aluguel e encargos são feitos mês a mês.

Solicitar Sigilo

Sim Não

Fato ou Conduta Suspeita/Ilícita *

Há suspeita de dispensa indevida de licitação, bem como ajuste dos envolvidos para locação do imóvel objeto da presente solicitação com sobrepreço no valor de mercado.

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 16/03/2023 15:13:03

Hipótese de Ilícito *

Dispensa indevida de licitação. Sobrepreço na locação do imóvel. Pagamento indevido.

Modus Operandi *

Dispensa indevida de licitação. Ajuste entre pessoas físicas e jurídicas.

Data do Fato *

07/06/2022

Esclarecimento Técnico Pretendido/Objeto da Perícia Judicial *

Inicialmente, solicita-se a esta CEAT que a perícia solicitada seja feita por servidor efetivo do MPMG ou credenciado que não tenha vínculos profissionais/parentesco próximo na região metropolitana do Vale do Aço.

Tal solicitação se dá em razão do caráter sigiloso da presente investigação, bem como, em razão da popularidade e relevância social na região dos agentes públicos e privados envolvidos.

Solicita-se avaliação do imóvel, a fim de esclarecer se valor locatício ajustado R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais está dentro dos valores de mercado, a justificar a dispensa de licitação;

avaliação das características do imóvel, inclusive sua localização nesta cidade, a justificar a adoção de dispensa de licitação para locação imobiliária;

avaliação da possibilidade de adoção das rubricas orçamentárias adotadas, especialmente, a vinculada à educação, para pagamento de locação imobiliária para sede do município;

esclarecimento se os requisitos para dispensa de licitação estão preenchidos na hipótese em concreto.

É Licitação?

Sim Não

Quantos são Objetos da Investigação?

5

Documentos Complementares

- Análise/julgamento da prestação de contas, pelo órgão repassador dos recursos
- BO PM/BOMBEIROS
- Cópia de licença ambiental, autorização de funcionamento, alvará
- Laudo/parecer juntado pelo investigado
- Outros
- Parecer de empresa de auditoria independente
- Parecer do IEF/FEAM/SUPRAM/IGAM, Prefeitura Municipal, ANM, IPHAN/IEPHA
- Parecer ou julgamento do TCE/TCU, CGE/CGU, Polícia Judiciária e etc
- Perícia ou esclarecimento técnico a outro órgão
- Perito credenciado na especialidade aplicável
- Pesquisa de preços locais
- Relatório do SIMBA
- TAC firmado com o investigado e informação de descumprimento

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 16/03/2023 15:13:03

Histórico de Movimentos	
16/03/2023 14:58	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR Movimento Automático
16/03/2023 14:58	DISTRIBUIÇÃO AO ASSESSOR Movimento Automático
16/03/2023 14:58	SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | **DATA:** 16/03/2023 15:13:03

Rol de Responsáveis		
RESPONSÁVEL NA UNIDADE		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
MEMBRO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
COORDENADOR		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
EDSON DE RESENDE CASTRO	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
SESSOR ®		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
MARIA MIRANDA	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
PERITO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 16/03/2023 15:13:03





ENC: Solicitação LPV-5193 / Processo nº 0313.22.001.568-6 - URGENTE

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Ter, 21/03/2023 18:24

Para: Erika Stehling <erikastehling@mpmg.mp.br>

4 anexos (82 MB)

LPV_5193 (1).pdf; DISPENSA 00006.2022.pdf; Certidão.pdf; Contrato Pitágoras.pdf;

Prezada,

Para análise da solicitação LPV-5193, segue em anexo documentação pertinente.

Caso seja necessário documentação complementar, estamos à disposição.

Atenciosamente,

De: Thalles Henrique Rocha Claves <thallesrocha@mpmg.mp.br>

Enviado: terça-feira, 21 de março de 2023 17:40

Para: Alice Magalhaes Macedo de Carvalho <alicesm@mpmg.mp.br>; Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Assunto: ENC: Solicitação LPV-5193 / Processo nº 0313.22.001.568-6 - URGENTE

Thalles Henrique Rocha Claves
Oficial do Ministério Público
10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118

De: Central de Apoio Técnico <ceat@mpmg.mp.br>

Enviado: segunda-feira, 20 de março de 2023 15:14

Para: Humberto Henrique Rufino de Miranda <hmiranda@mpmg.mp.br>; Erika Stehling <erikastehling@mpmg.mp.br>

Cc: Thalles Henrique Rocha Claves <thallesrocha@mpmg.mp.br>

Assunto: Solicitação LPV-5193 / Processo nº 0313.22.001.568-6 - URGENTE

Dr. Humberto, seu pedido de apoio técnico foi cadastrado e encaminhado ao setor de Engenharia para atendimento, segue para conhecimento.

Erika Stehling

Se for(em) solicitar autos/documentos/informações à Promotoria, favor fazer o e-mail com cópia

para ceat@mpmg.mp.br (não precisa copiar outros servidores da Secretaria). Em

ambos os casos, copie o e-mail ao(s) outro(s) Analista(s) do caso, quando houver, pois é importante que estes saibam

que já foi solicitado, evitando duplicidade de solicitações.

O pedido de apoio técnico, contido no formulário anexo, foi distribuído a você(s) hoje (20/03/2023).

E-mail	XXXX	LPV-5193	20/3/2023			Processo nº 0313.22.001.568-6 / Objeto da Investigação: Apurar superfaturamento/sobrepço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.	Avaliação de imóveis	Ipatinga		
--------	------	----------	-----------	--	--	---	----------------------	----------	--	--

Conforme IN PGJ-AA/CEAT n. 001/2017, você deve avaliar, nos próximos 5 dias, se a descrição do fato ou da conduta em investigação e a indicação do esclarecimento técnico pretendido pelo PJ solicitante permitem fixar o objeto/foco preciso da apuração técnica. Do contrário, você deve enviar mensagem eletrônica ao Dr. Edson, expondo a dúvida ou propondo o conteúdo do trabalho a ser feito. Se necessário, o Dr. Edson fará contato com o PJ solicitante.

Não havendo dúvida quanto aos contornos do trabalho técnico ou fixado o objeto da perícia no diálogo com o PJ solicitante, este deve ser informado dos documentos que devem ser enviados à CEAT, preferencialmente por e-mail ou pasta virtual. Feito tudo isso, o pedido entra na ordem cronológica de atendimento.

Atenciosamente.



Guilherme Vinicius Nogueira Chaves
Recepcionista
Central de Apoio Técnico - CEAT
Coordenadoria Estadual de Apoio aos Promotores Eleitorais - CAEL
Procuradoria-Geral de Justiça

Rua Dias Adorno, 367, 5º andar, Santo Agostinho
Belo Horizonte - MG
CEP: 30.170-000 - Tel.: (31) 3330-8283

De: Maria Juliana Ferreira Alves de Miranda <mjalves@mpmg.mp.br>
Enviado: segunda-feira, 20 de março de 2023 11:30
Para: Central de Apoio Técnico <ceat@mpmg.mp.br>
Assunto: LPV 5193 - URGENTE

Bom dia, Gui!

Favor anotar na planilha da Engenharia a LPV 5193 - Avaliação de Imóveis (Érika)

URGENTE



Maria Juliana Ferreira Alves de Miranda
Oficiala do Ministério Público
Central de Apoio Técnico do Ministério Público do Estado de Minas Gerais - CEAT
Coordenadoria Estadual de Apoio aos Promotores Eleitorais do Ministério Público do Estado de Minas Gerais - CAEL
Rua Dias Adorno, 367, 5º andar, Santo Agostinho
30.190-100 - Belo Horizonte/MG
Tel.: (31) 3330-8283



Solicitação LPV - 5193 - Laudo/Parecer/Vistoria

Admitida

Solicitante

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Membro Solicitante *

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

Unidade Solicitante *

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Responsável Atual

MARIA MIRANDA

Data

16/03/2023

Comarca *

IPATINGA

Número do Procedimento Processo

Número *

0313220015686

Classe

Número de Volumes *

1

Município do Fato *

IPATINGA - MG

Objeto da Investigação *

Apurar superfaturamento/sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.

Investigados/Réus/Demandados/Requeridos *

Nome	CPF/CNPJ	Ag. Público	Cargo Vigente	Prescrição
Município de Ipatinga/MG		Sim	Sim	doloso

Envolvidos *

Nome	CPF/CNPJ
A apurar	

Solicitar Urgência

Sim Não

Tipos de Urgência *

Fato /conduta em andamento

Observações *

Há urgência no atendimento da solicitação, porquanto a locação está vigente e valores dispendidos com aluguel e encargos são feitos mês a mês.

Solicitar Sigilo

Sim Não

Fato ou Conduta Suspeita/Ilicita *

Há suspeita de dispensa indevida de licitação, bem como ajuste dos envolvidos para locação do imóvel objeto da presente solicitação com sobrepreço no valor de mercado.

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | DATA: 20/03/2023 11:30:03

Hipótese de Ilícito *

Dispensa indevida de licitação. Sobrepreço na locação do imóvel. Pagamento indevido.

Modus Operandi *

Dispensa indevida de licitação. Ajuste entre pessoas físicas e jurídicas.

Data do Fato *

07/06/2022

Esclarecimento Técnico Pretendido/Objeto da Perícia Judicial *

Inicialmente, solicita-se a esta CEAT que a perícia solicitada seja feita por servidor efetivo do MPMG ou credenciado que não tenha vínculos profissionais/parentesco próximo na região metropolitana do Vale do Aço.

Tal solicitação se dá em razão do caráter sigiloso da presente investigação, bem como, em razão da popularidade e relevância social na região dos agentes públicos e privados envolvidos.

Solicita-se avaliação do imóvel, a fim de esclarecer se valor locatício ajustado R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais está dentro dos valores de mercado, a justificar a dispensa de licitação;

avaliação das características do imóvel, inclusive sua localização nesta cidade, a justificar a adoção de dispensa de licitação para locação imobiliária;

avaliação da possibilidade de adoção das rubricas orçamentárias adotadas, especialmente, a vinculada à educação, para pagamento de locação imobiliária para sede do município;

esclarecimento se os requisitos para dispensa de licitação estão preenchidos na hipótese em concreto.

É Licitação?

Sim Não

Quantos são Objetos da Investigação?

5

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03

Documentos Complementares

- Análise/julgamento da prestação de contas, pelo órgão repassador dos recursos
- BO PM/BOMBEIROS
- Cópia de licença ambiental, autorização de funcionamento, alvará
- Laudo/parecer juntado pelo investigado
- Outros
- Parecer de empresa de auditoria independente
- Parecer do IEF/FEAM/SUPRAM/IGAM, Prefeitura Municipal, ANM, IPHAN/IEPHA
- Parecer ou julgamento do TCE/TCU, CGE/CGU, Polícia Judiciária e etc
- Perícia ou esclarecimento técnico a outro órgão
- Perito credenciado na especialidade aplicável
- Pesquisa de preços locais
- Relatório do SIMBA
- TAC firmado com o investigado e informação de descumprimento

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03

Histórico de Movimentos	
20/03/2023 11:27	SOLICITAÇÃO ADMITIDA MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
	** Informações complementares
	OBSERVAÇÕES * O pedido será cadastrado para a Engenharia
20/03/2023 11:21	RECEBIMENTO DO ENCAMINHAMENTO PELO ASSESSOR MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
17/03/2023 19:30	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR EDSON DE RESENDE CASTRO
	** Informações complementares
	OBSERVAÇÕES * Juliana, Pode deferir a urgência.
17/03/2023 14:12	RECEBIMENTO DO ENCAMINHAMENTO PELO COORDENADOR Movimento Automático
17/03/2023 14:12	ENCAMINHAMENTO AO COORDENADOR MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
	** Informações complementares
	OBSERVAÇÕES * Dr. Edson, A justificativa de urgência pode ser deferida, não? Obrigada,
17/03/2023 14:11	RECEBIMENTO DO ENCAMINHAMENTO PELO ASSESSOR MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA
16/03/2023 14:58	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR Movimento Automático

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | DATA: 20/03/2023 11:30:03

Histórico de Movimentos

16/03/2023 14:58	DISTRIBUIÇÃO AO ASSESSOR Movimento Automático
16/03/2023 14:58	SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES



Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03



Rol de Responsáveis		
RESPONSÁVEL NA UNIDADE		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
MEMBRO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA	16/03/2023 14:58 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
COORDENADOR		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
EDSON DE RESENDE CASTRO	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
ASSESSOR ®		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
MARIA MIRANDA	16/03/2023 14:58 SISCEAT	
PERITO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
ERIKA STEHLING	20/03/2023 11:29 MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA	

Impresso por: MARIA JULIANA FERREIRA ALVES DE MIRANDA | **DATA:** 20/03/2023 11:30:03



PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Autos: IC 0313.22.001568-6
Unidade: 10ª Promotoria de Justiça
Comarca: Ipatinga/MG
Município: Ipatinga/MG
Solicitante: Humberto Henrique Rufino de Miranda
SGDP:
SISCEAT: LPV-5193/01
Palavra-chave: Avaliação de imóveis.
Período de apuração: 2023
Of. Solicitação virtual
Indexação: Locação, Prédio Comercial, Bairro Cidade Nobre

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de pedido de apoio técnico formulado pela 10ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga/MG.

Para instrução do IC 0313.22.001568-6, o Promotor de Justiça Humberto Henrique Rufino de Miranda solicita à CEAT Elaboração de Parecer com objetivo de apurar o valor de locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga foi transferida.

Na execução do trabalho, foram adotados os seguintes procedimentos e orientações:

- 1) Exame dos documentos dos autos
 - Certidões emitidas por Thalles Henrique Rocha Claves, datadas de 09/02/2023 e 16/02/2023;
 - Ofício nº 036/2023, apresentando Contrato e Distrato relativo à locação do imóvel pela empresa Pitágoras Sistema de Educação Superior e Sociedade Ltda.;
 - Processo Administrativo – Dispensa 00006/2022 AP/SMF, Requerimento nº 008.076.2022/01875, datado de 11/02/2022.
- 2) Consultas
 - Corretores e Imobiliárias;
 - Sites de ofertas de imóveis.
- 3) Conclusão.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Descrição do imóvel avaliado

O imóvel objeto está localizado na Avenida Carlos Chagas nº 789, constituído por um prédio comercial implantado sobre os Lotes 13 a 21, da Quadra 31, voltada também para a Avenida Simon Bolivar e Ruas Gonçalves Dias e Canudos, do Bairro Cidade Nobre, município de Ipatinga/MG.



Vista 01: Localização do imóvel avaliado (Fonte Google Earth).

A acessibilidade ao imóvel é fácil e normal através das ruas Avenidas Carlos Chagas e Simon Bolivar, principais artérias urbanas da região.

Na região localizam-se diversos empreendimentos comerciais tipo: supermercados; postos de combustíveis; drogarias; prédios comerciais/residenciais e equipamentos urbanos de uso coletivo.

O imóvel está localizado em bairro ocupado predominantemente por edificações verticais e horizontais de uso comercial e residencial, de padrão médio a alto de construção.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa de: redes de energia elétrica; iluminação pública; água pluvial; esgoto sanitário; telefonia; entrega postal; agências bancárias; coleta de lixo; transporte coletivo; vias pavimentadas em revestimentos asfálticos com meios-fios, etc.

Conforme consta no documento denominado “CERTIDÃO”, datado de 16/02/2023 e elaborada pelo Oficial do MPMG Sr. Thalles Henrique Rocha Claves, temos:

- *“Cuida-se de amplo espaço, com 5 andares, mais subsolo;”*
- *“Há amplos vãos disponíveis, corredores e espaços livres nos andares;”*
- *“Verifica-se que há muitas vagas de garagem, inclusive, com vagas disponíveis para visitantes, sem controle efetivo de acesso/tempo de permanência, conforme informação do Secretário de Administração, Sr. Bruno Santo Almeida;”*
- *“O Secretário de Administração informou que o Município fez e faz pequenos reparos e adaptações no prédio, como colocação de divisórias, instalação de pias, reparos hidráulicos;”*
- *“Informou também que caso seja necessário, o Município de Ipatinga/MG instalará guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência (piso tátil), porém ainda não o fez porque o custo é muito alto, aproximadamente R\$100.000,00 (cem mil reais) e tal adaptação ficará no prédio, que é locado;”*
- *Consignou ainda, em conversa com o Promotor de Justiça, que o prédio é muito grande e se fosse da Prefeitura quebraria as diversas paredes para melhor utilização como sede;”*
- *“Que algumas adaptações no prédio também foram realizadas pelo locador, como colocação de Drywall, bem como é deste a manutenção do elevador;”*
- *Que o Município de Ipatinga/MG arca com os valores de consumo de luz (cemig), bem como não há cobrança de IPTU, já que o município é o locatário e credor da aludida exação;”*
- *“Que a Secretaria de Educação situa-se no segundo andar do edifício, ocupando metade do andar em questão.”*

Conforme consta no documento denominado “LAUDO DE AVALIAÇÃO”, integrante do Processo Administrativo – Dispensa 00006/2022 AP/SMF, temos a seguinte descrição do imóvel objeto:

Conforme já descrito na CI n.º 09/2022-Comissão de Avaliação, trata-se de terreno plano, formato irregular, infraestrutura completa, situado em área bem servida de transporte coletivo e de grande potencial comercial e área total de 3.316,00 m². A edificação tem padrão normal de construção, uso comercial ou de serviços, estado de conservação bom, idade aparente de 8 anos e é constituída de sub solo, primeiro pavimento (térreo), segundo pavimento, terceiro pavimento, quarto pavimento, quinto pavimento, totalizando 6 pavimentos e área construída total de 13.504,46 m². As áreas do terreno e da edificação citadas, foram extraídas do projeto arquitetônico n.º 43/2015, regularizado em 27/05/2015, arquivado na SELO/SESUMA.

Extrai-se da descrição acima as seguintes características do imóvel:

- Área de terreno total de 3.361,00 m²;
- Padrão normal de construção;
- Uso comercial e de serviços;
- Estado de conservação bom;
- Idade aparente de 8 anos (ref. 05/2022);
- Erguido em 6 pavimentos: subsolo, 1º pavimento (térreo) e 2º a 5º pavimentos;
- Área construída total de 13.504,46 m² (ref. projeto arquitetônico nº 43/2015).

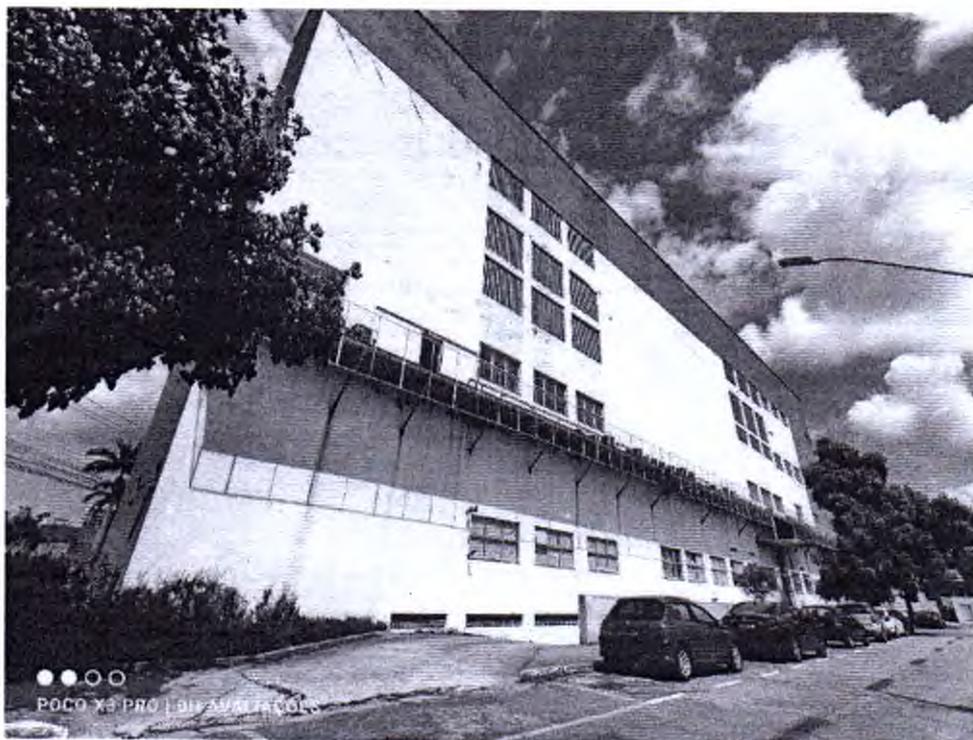
Apresentamos a seguir registro fotográfico tomado pelo signatário, na data de 04/04/2023:



Fachada voltada para a Avenida Carlos Chagas nº 789, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.

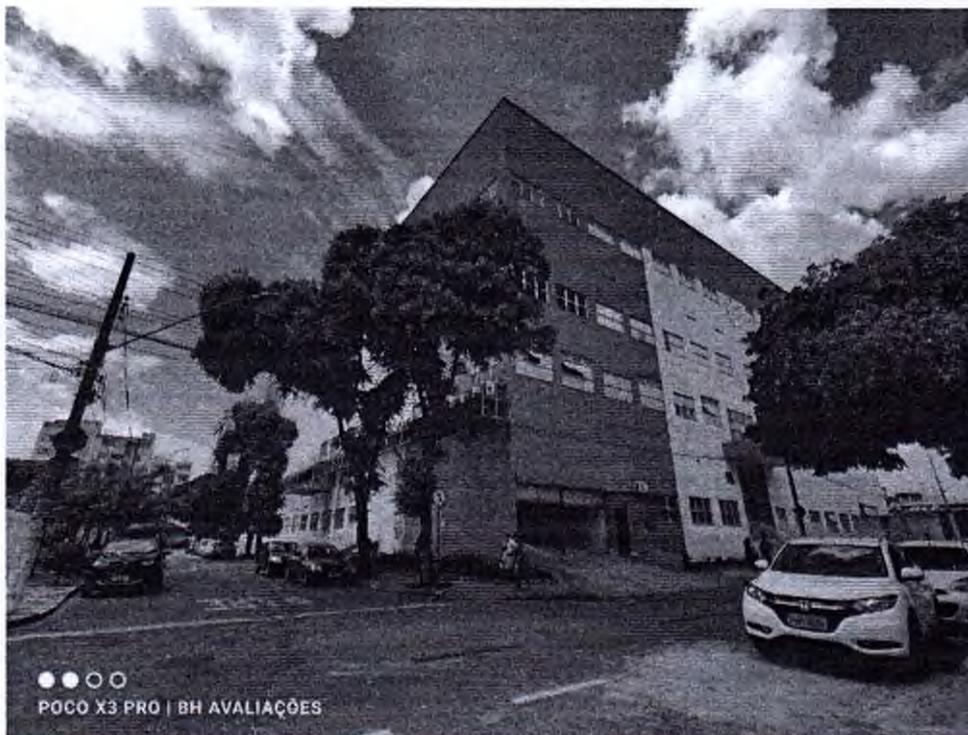


Fachada voltada para a Avenida Carlos Chagas nº 789, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Fachada voltada para a Rua Canudos, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



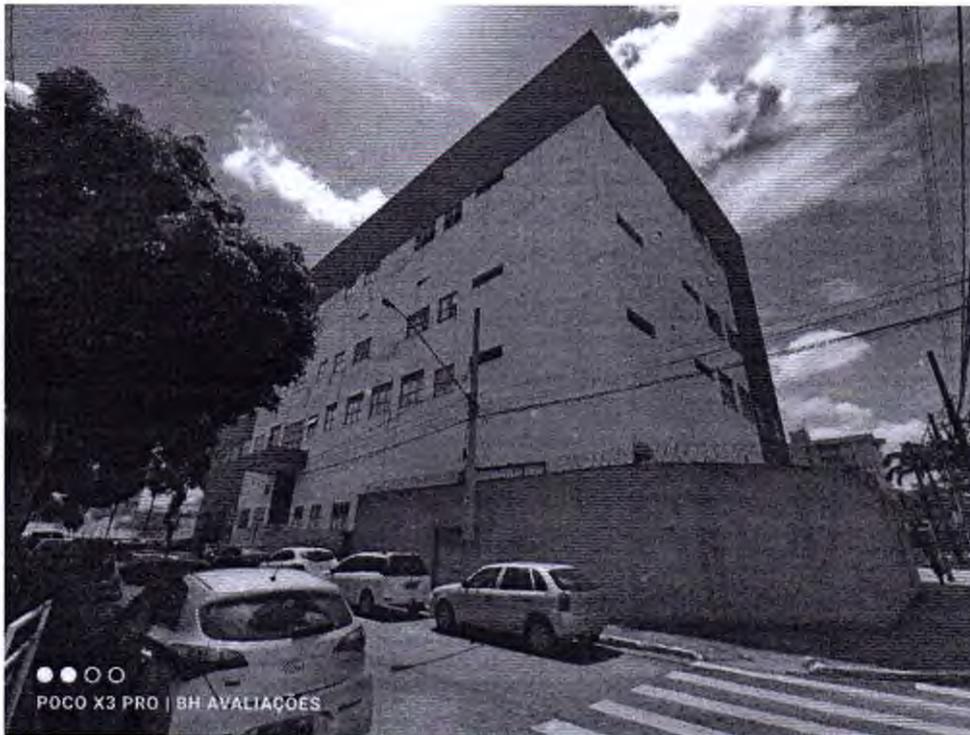


Fachadas voltadas para as Ruas Canudos e Gonçalves Dias, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.

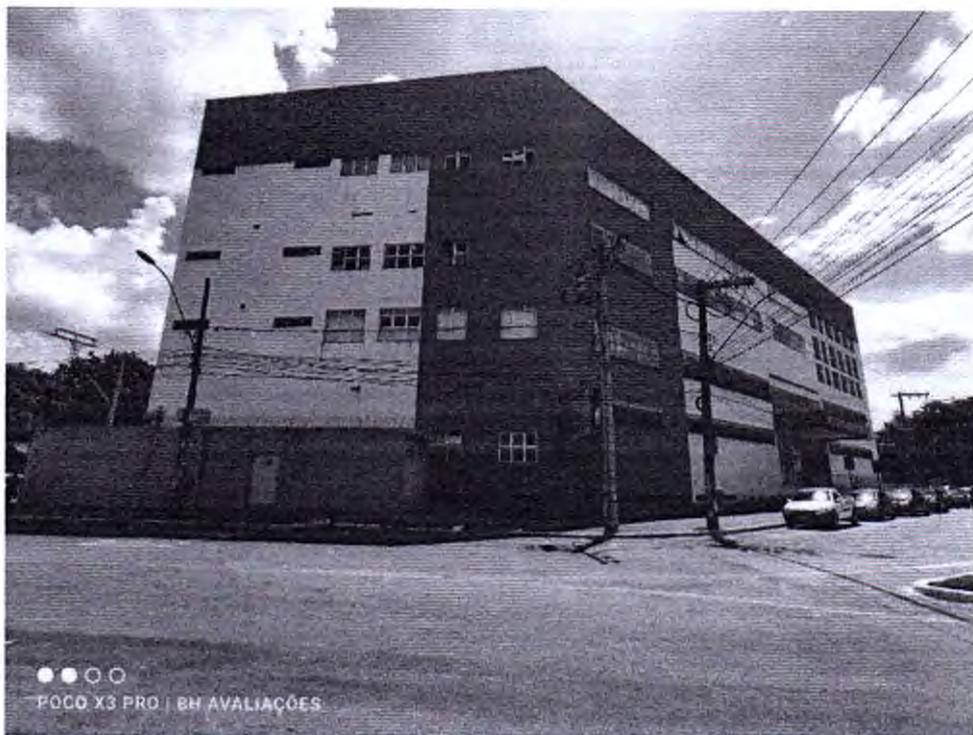


Fachada voltada para a Rua Gonçalves Dias, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.

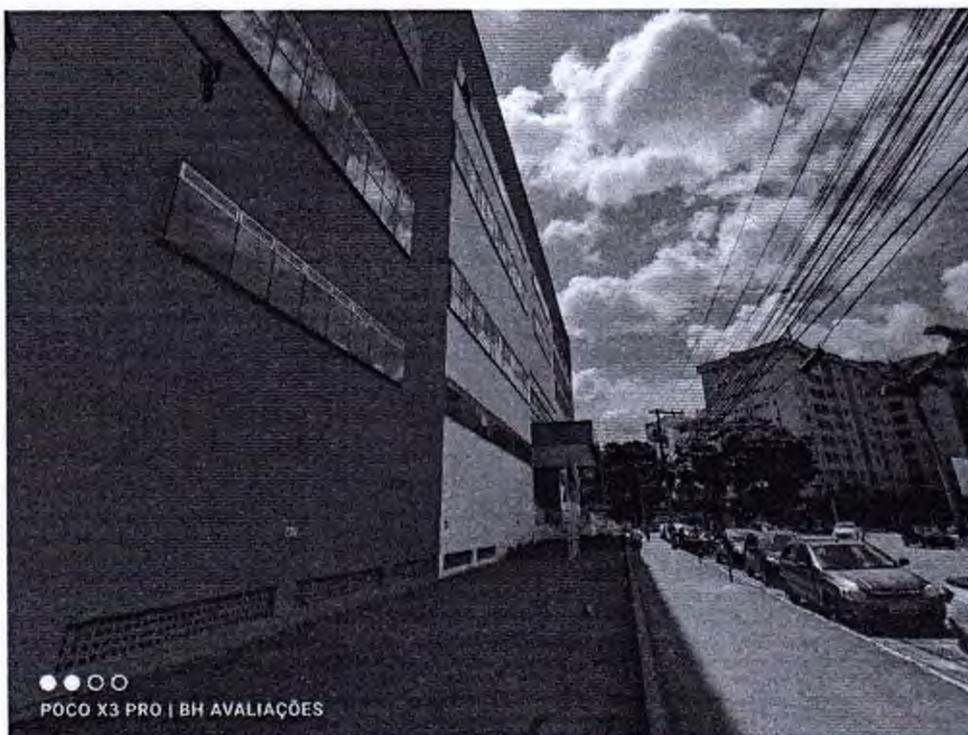




Fachadas voltadas para a Rua Gonçalves Dias e Avenida Simon Bolivar, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.



Fachadas voltadas para as Avenidas Simon Bolivar e Carlos Chagas, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG.

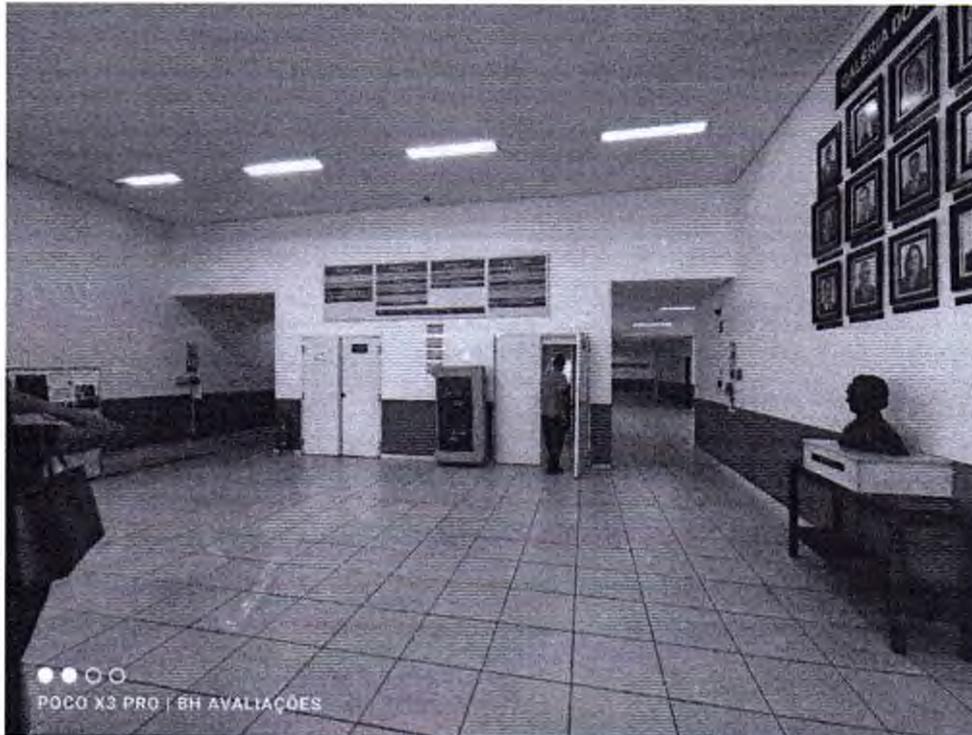


Vista da divisa frontal voltada para a Avenida Carlos Chagas, acesso principal ao imóvel.

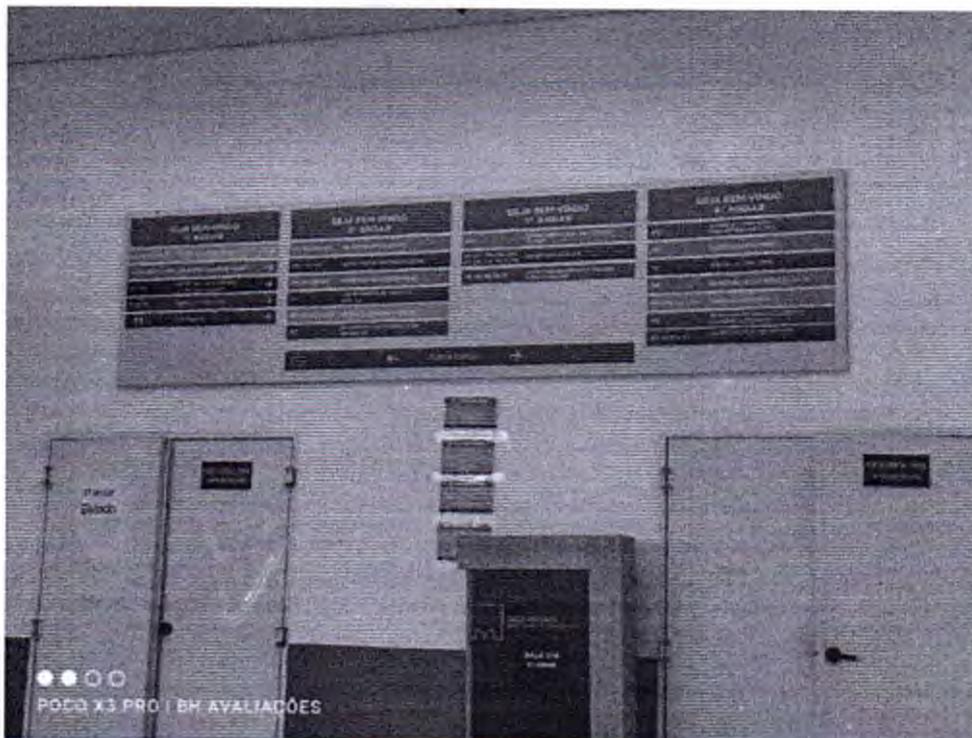


Saguão de acesso principal voltado para a Avenida Carlos Chagas.



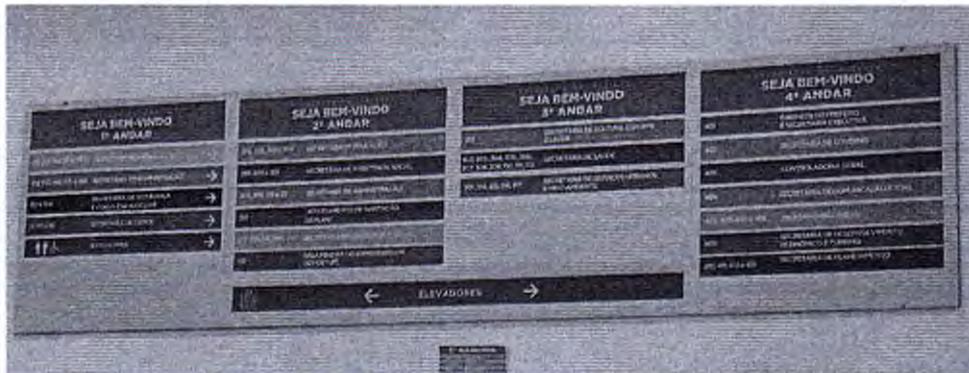


Hall interno junto a escadas de acesso aos pavimentos do imóvel.



Identificação dos usos dos pavimentos do imóvel.





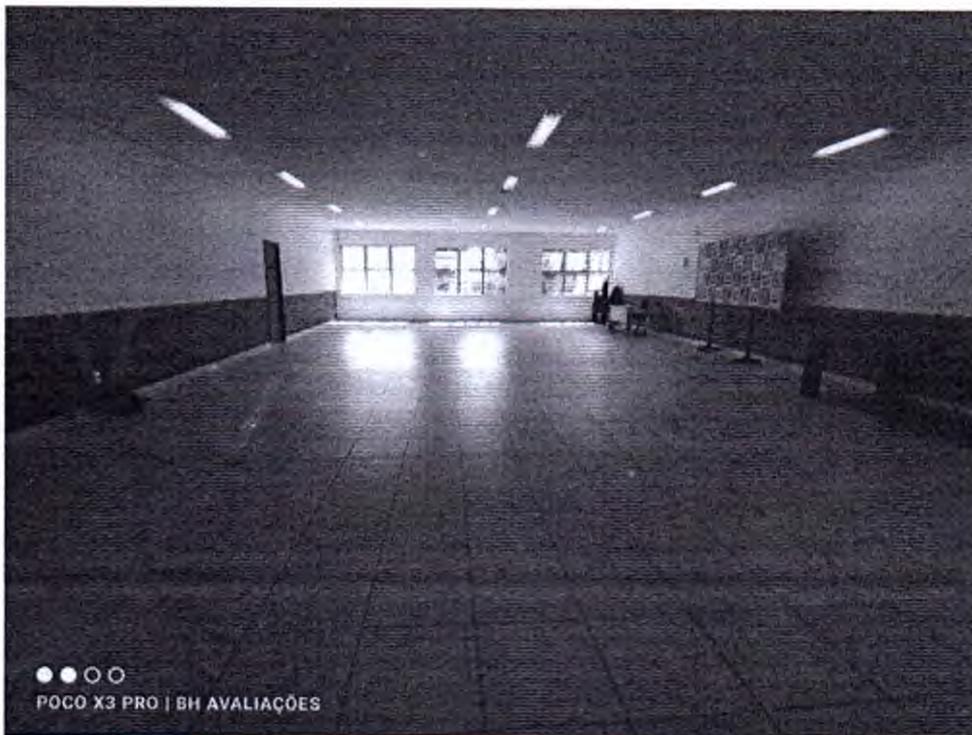
Detalhe da identificação dos usos dos pavimentos do imóvel.



Áreas de multiuso e circulação no pavimento térreo, junto ao hall de elevadores.



Hall de elevadores no pavimento térreo.



Áreas de multiuso e circulação, no pavimento térreo.





Instalação sanitária no pavimento térreo.



Instalação sanitária no pavimento térreo.



2.2 Metodologia utilizada

Os procedimentos avaliatórios do imóvel seguiram as premissas técnicas da Norma NBR 14.653, partes 1 e 2.

O imóvel avaliado é um prédio comercial erguido em 06 pavimentos com tipologia de andares corridos e salas, de padrão construtivo comercial normal e em estado de conservação bom, com área total de 13.504,46m², inclusive pavimento de subsolo.

Excluindo a área de solos, temos áreas locáveis de andares corridos, salas e lojas do 1º ao 5º pavimento, o que perfaz uma área teórica de locação comercial de 11.253,70m².

O mercado imobiliário local de contexto do imóvel (Bairros Cidade Nobre, Iguazu e adjacências), não apresenta elementos em oferta de prédios comerciais com área construída assemelhada ao avaliando.

Neste caso, adotamos ofertas de imóveis comerciais (andares corridos, salas e lojas), com características de padrão construtivo e estado de conservação assemelhados, porém desconsiderando a área construída, pois esta já é contemplada na relação valor/m² das amostras.

A metodologia utilizada neste trabalho foi determinada em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, conforme NBR 14.653:2, sendo adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2.1 Determinação do valor locativo do imóvel

No tratamento dos dados amostrais aplicamos o Tratamento por Fatores, fundamentados por estudos conforme determinado na citada NBR 14.653:2, e posterior análise estatística dos resultados através de processo definido como homogeneização, o qual consiste em aplicar-se aos valores oriundos das pesquisas, coeficientes que depreciem ou valorizem os imóveis de amostragem quando comparados ao avaliado.

⇒ Tratamento Científico – Modelo de Regressão Linear

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela viabilidade observada nos preços, é a análise de regressão.

Utilizamos neste trabalho o tratamento científico de dados, pelo qual adota-se um modelo validado para o comportamento do mercado, fundamentado por estudos e tratamento de evidências empíricas através do uso de metodologia científica, conforme determinado na NBR-14.653:2.



A utilização deste tratamento foi determinado em função da qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis, conforme NBR 14.653:2, ressaltando-se a necessidade de observar os seus pressupostos básicos apresentados, principalmente, no que concerne a sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes

No presente caso, após a seleção dos dados amostrais considerados em nossa pesquisa de mercado, procedemos à etapa onde se extrai o maior número de informações obtidas sobre os elementos pesquisados, realizando a seleção das características a serem estudadas, num processo definido na NBR 14.653:1 como inferência estatística, como segue:

"Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra."

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes.

Na modelagem, serão expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes.

⇒ Variáveis do Modelo

O valor de um imóvel, quer para venda, quer para locação, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

As variáveis utilizadas neste estudo, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, foram as seguintes:

- **Valor Unitário em Oferta (VU OFERTA):** é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes, sendo expressa em R\$/m². Consideramos um deságio de 10% aplicado a esta variável, o qual corresponde ao percentual de oferta usualmente praticado no mercado imobiliário.
- **Localização (LOCAL):** variável de natureza qualitativa, indicando a localização regular, boa ou melhor das amostras em contexto com o imóvel avaliando, expressa por códigos alocados.
- **Padrão e acabamento (PADRAO):** variável de natureza qualitativa, indicando as diferenças das condições de padrão e acabamento das amostras, expressa por códigos alocados.



Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa INFER – Estatística para Engenharia de Avaliações, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados.

Nesta etapa é importante registrar que a avaliação, por ser uma atividade cujo resultado é fruto de um estudo estatístico, procura-se um intervalo de valores em cujo interior pode-se garantir, com um nível de certeza compatível, esteja situado o valor do bem avaliando, tudo conforme desenvolvido na Memória de Cálculo, que ora juntamos a este Laudo (ver ANEXO).

2.3 Elementos de pesquisa

2.3.1 Base amostral – Andares corridos, salas e lojas em oferta para locação

A base amostral para locação é composta de elementos colhidos no mercado imobiliário local, no contexto dos Bairros Cidade Nobre e Iguazu e região circunvizinha (ver ANEXO).

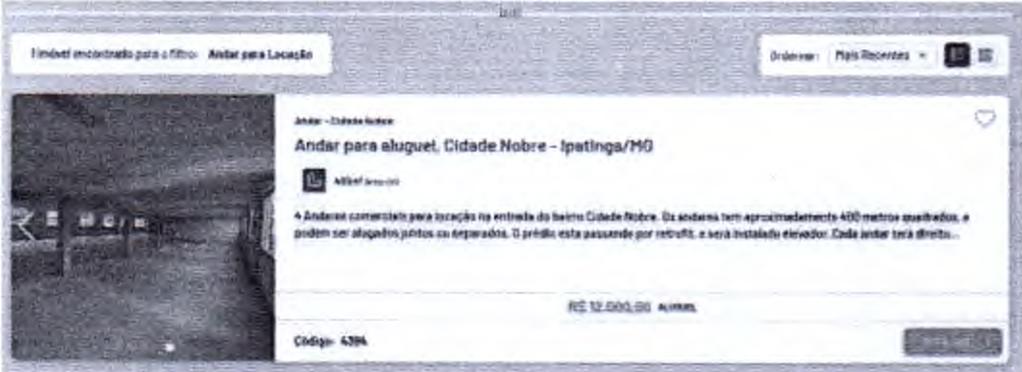
**PESQUISA DE MERCADO
ANDAR CORRIDO, LOJA E SALA COMERCIAL - LOCAÇÃO EM OFERTA
BAIRRO CIDADE NOBRE E ADJACÊNCIAS
IPATINGA/MG**

Época: ABRIL/2023

Ref.	Localização	Preço R\$	Área m²	Preço Unitário R\$/m²	Padrão Construtivo	Elevador	Conservação	Vagas	Fonte
1	Rua Tiradentes 96 - Cidade Nobre	12.000,00	400,00	30,00	Normal	1,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 4394 Fone: (31) 3828-2500
2	Bairro Bethania	4.500,00	334,00	13,47	Normal	0,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 666 Fone: (31) 3828-2500
3	Bairro Cidade Nobre	2.800,00	125,00	22,40	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3806 Fone: (31) 3828-2500
4	Bairro Veneza	7.000,00	360,00	19,44	Normal	1,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 4374 Fone: (31) 3828-2500
5	Bairro Centro, ao lado da Rodoviária	15.000,00	750,00	20,00	Normal	2,00	Bom	0	Certa Imóveis Cod 18576 Fone: (31) 3828-4700
6	Rua Minerais 130 - Bairro Iguazu	12.000,00	300,00	40,00	Normal/Alto	0,00	Novo	2	Total Imóveis Cod 2726 Fone: (31) 3842-9639
7	Av. Monteiro Lobato 265 - Bairro Cidade Nobre	10.000,00	361,00	27,70	Normal	0,00	Bom	10	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
8	Av. Brasil c/ Rua Quarto - Bairro Iguazu	6.500,00	162,00	40,12	Normal/Alto	0,00	Novo	0	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
9	Av. Carlos Chagas - Bairro Cidade Nobre	7.500,00	80,00	93,75	Alto	0,00	Novo	1	Portal Imóveis Cod LO267 Fone: (31) 3822-5720
10	Av. Brasil - Center Nilo - Bairro Iguazu	16.800,00	336,00	50,00	Normal/Alto	0,00	Novo	1	Diferencial Imóveis Cod 4182 Fone: (31) 3828-2500
11	Bairro Caruru	6.500,00	322,00	20,19	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2500
12	Bairro Iguazu	6.000,00	260,00	23,08	Normal	1,00	Bom	1	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2501



⇒ Amostra 1 – Oferta para locação



Andar para aluguel, Cidade Nobre - Ipatinga/MG

R\$ 12.500,00 aluguel

Código: 4284

400m² área útil

Sobre o imóvel

- 4 Andares comerciais para locação na entrada do bairro Cidade Nobre.
- Os andares tem aproximadamente 400 metros quadrados, e podem ser alugados juntos ou separados.
- O prédio esta passando por retrofit, e será instalado elevador.
- Cada andar terá direito a vagas de garagem ainda a serem definidas.
- Endereço para visualização no Google Maps Rua dos Tiradentes, 96, Cidade Nobre.

*Agende uma visita com um de nossos atendentes

Amostra 2 – Oferta para locação



Salão - Bethânia
Salão para aluguel, Bethânia - Ipatinga/MG

 334m² área útil

Salão com aproximadamente 200 m² e galeria com 100 m², hall de circulação para banheiros coletivos, cozinha, área de serviço e área externa com aproximadamente 50 m². Excelente acabamento e possui alvará da Prefeitura.

R\$ 4.500,00 ALUGUEL

Código: 868

 334m² área útil

Sobre o imóvel

Salão com aproximadamente 200 m² e galeria com 100 m², hall de circulação para banheiros coletivos, cozinha, área de serviço e área externa com aproximadamente 50 m². Excelente acabamento e possui alvará da Prefeitura.

Características principais:

- ✓ Salão Festas



⇒ Amostra 3 - Oferta para locação



Sala - Cidade Nobre

Sala para aluguel, Cidade Nobre - Ipatinga/MG

1 banheiro(s) 125m² area util

Sala de frente com aproximadamente 125 m², tendo 02 banheiros e 02 sacadas. Ótima localização e acabamentos.

R\$ 2.800,00 ALUGUEL

Código: 3806

1 banheiro(s) 125m² area util Fundo

Sobre o imóvel

Sala de frente com aproximadamente 125 m², tendo 02 banheiros e 02 sacadas. Ótima localização e acabamento.

Características principais:

- ✓ Água Individual
- ✓ Posição: Fundo

⇒ Amostra 4 - Oferta para locação



Andar - Veneza
Andar para aluguel, Veneza - Ipatinga/MG

2 banheiros(s) 360m² área útil

Andar comercial em excelente localização com aproximadamente 360 m², área de cozinha e banheiros. Possui recuo para área de estacionamento na frente. Prédio com elevador. *IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO.

R\$ 7.000,00 ALUGUEL

Código: 4376

2 banheiros(s) 360m² área útil Frente

Sobre o imóvel

Andar comercial em excelente localização com aproximadamente 360 m², área de cozinha e banheiros. Possui recuo para área de estacionamento na frente.
Prédio com elevador

*IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO.

Características principais:

- ✓ Posição: Frente



⇒ Amostra 5 - Oferta para locação



 750m² área útil

Descrição

Esta é a oportunidade que você aguarda para inaugurar seu negócio em um excelente ponto comercial no Centro de Ipatinga.

Este imóvel é um andar comercial integral com 16 salas.

O prédio possui 2 elevadores e localização privilegiada, ao lado da rodoviária de Ipatinga.

Uma oportunidade única!

Agende sua visita. Entre em contato conosco pelo telefone (31)3828-4700, ou através do nosso WhatsApp no número (33)3271-4922 ou presencialmente na imobiliária.

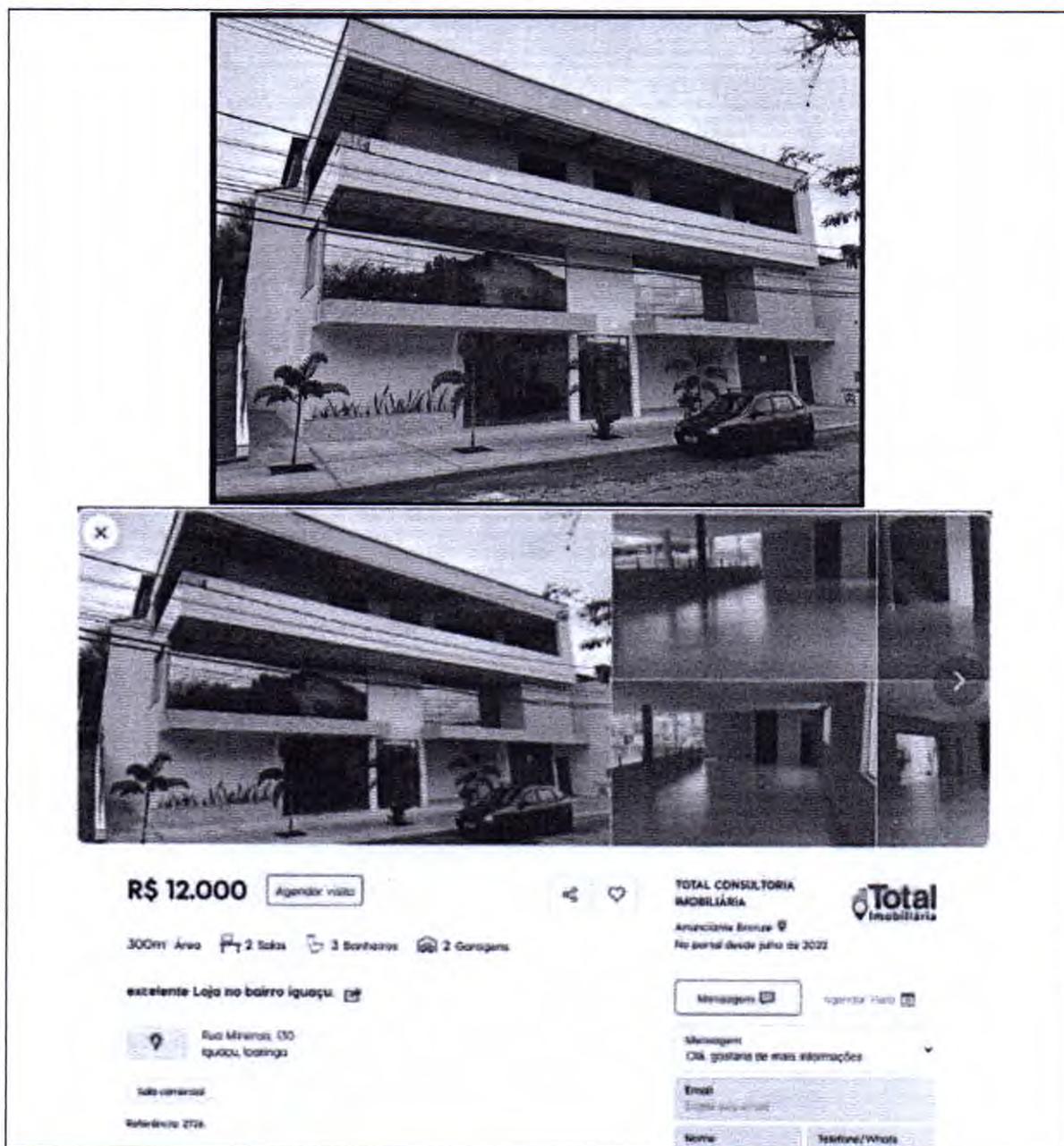
Imóvel

Posição: **Frente**
Vagas de garagem: **0**
Área Útil: **750,00 m²**

Preço de **LOCAÇÃO:**
R\$ 15.000



⇒ Amostra 6 - Oferta para locação



The image shows a real estate listing for a commercial building. At the top is a large photograph of the building's exterior, a modern structure with multiple levels and large windows. Below this is a grid of smaller images showing the interior of the building, including a bright, open-plan space and a hallway. The listing includes the following details:

- R\$ 12.000** (Monthly rent)
- 300m² Área** (Area)
- 2 Salas** (Rooms)
- 3 Banheiros** (Bathrooms)
- 2 Garagens** (Garages)
- excelente Loja no bairro Iguçu.** (excellent store in the Iguçu neighborhood)
- Rua Minas, 130 Iguçu, Iguçu** (Address)
- Tudo comercial** (Everything commercial)
- Referência 2726** (Reference)

The listing is from **TOTAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**, a company with 5 years of experience. It includes contact options for messages, email, and WhatsApp.



⇒ Amostra 7 - Oferta para locação

Loja para aluguel com 361 m², Cidade Nobre - Ipatinga/MG

RS 10.000,00 /Mês

ÁREA UTILIZÁVEL: 361 m²

VAGAS: 10

BANHEIROS: 5

Sobre o Imóvel

Excelente oportunidade para você alavancar seu negócio, ponto comercial localizado na Cidade Nobre com grande fluxo e ótima visibilidade.

A loja possui área total de 361m², sendo 306m² no térreo, mezanine com 55m² e 10 vagas de estacionamento nos fundos.

Ficou interessado? Entre em contato com nosso time de locação, por ligação no telefone (31) 3823-5720, ou através do nosso WhatsApp no número (31) 9 8608-8080 ou presencialmente na imobiliária.

Agende já uma visita com um de nossos colaboradores.

⇒ Amostra 8 - Oferta para locação

PORTAL IMÓVEIS Home Comprar **Alugar** Empresa + Serviços + Área do Inquilino Área do Proprietário **Indique o Imóvel**

SEI LO264

Avenida Brasil com Rua Quarto, Iguaçu, Ipatinga, Minas Gerais

R\$ 6.500,00 /Mês

Loja para aluguel com 182m², Iguaçu - Ipatinga/MG

PORTAL IMÓVEIS Home Comprar **Alugar** Empresa + Serviços + Área do Inquilino Área do Proprietário **Indique o Imóvel**

Sobre o Imóvel

Excelente oportunidade para locação, lojas com fácil acesso, sendo pela Avenida Brasil e Rua Quarto.

Empreendimento comercial com 324 m² de área construída.

As lojas possuem pé direito com 6,80m, predisposição para mezzanino e podem ser divididas da seguinte forma:

- 2 lojas de 182 m², possui 2 banheiros com acessibilidade em cada loja;
- 1 loja de 324 m², possui 4 banheiros com acessibilidade na loja.

Ponto comercial com grande fluxo e ótima visibilidade.

O imóvel está em fase de acabamento.

Agenda já uma visita com um de nossos colaboradores.

Parcela locação ● R\$ 6.500,00/mês
Valor Aluguel R\$ 6.500,00

Olá, tenho interesse no imóvel LO264.

Loja para aluguel com 182m², Iguaçu - Ipatinga/MG.

Nome

E-mail

Telefone



Amostra 9 - Oferta para locação

PORTAL IMÓVEIS Home Comprar **Alugar** Empresa • Serviços • Área do Inquilino Área do Proprietário

BANHEIROS 1 VAGAS 1 ÁREA ÚTIL (M²) 80 m²

Sobre o Imóvel

Loja comercial situada no **Edifício Tower Nobre**, excelente oportunidade na região mais valorizada da Cidade Nobre, próximo à Caixa Econômica Federal e nova sede da Prefeitura Municipal de Ipatinga.

Possui **80 m²**, sendo piso porcelanato em todo o seu chão e um banheiro social com bancada em granito.

Não perca essa oportunidade! Agende já a sua visita com um de nossos corretores!

Alugar

Pacote locação **R\$ 7.500,00/mês**
Valor Alugar **R\$ 7.500,00**

Cid, tenho interesse no imóvel LO267.

Loja para alugar com 80 m². Cidade:
Nobre - Ipatinga/MG.

Nome:

⇒ Amostra 10 - Oferta para locação



Loja - Iguacu
Loja para aluguel, Iguacu - Ipatinga/MG

84m² área útil

Oportunidade comercial na Av Brasil Centro comercial com lojas em construção, medindo aproximadamente 84m² cada uma, com a possibilidade de unificá-las para melhor adequar ao seu negócio. Lojas de esquina aluga apenas 4 lojas juntas. **Agende visita...

R\$ 4.200,00 ANUAL

Código: 482

84m² área útil

Sobre o imóvel

Oportunidade comercial na Av Brasil

Centro comercial com lojas em construção, medindo aproximadamente 84m² cada uma, com a possibilidade de unificá-las para melhor adequar ao seu negócio.

Lojas de esquina aluga apenas 4 lojas juntas.

****Agende visita com um de nossos consultores****

⇒ Amostra 11 - Oferta para locação



Loja - Cariru

Loja para aluguel, Cariru - Ipatinga/MG

3 banheiros(s) 322m² área útil

Excelente ponto comercial no bairro Cariru. Localizado na rua do Colégio São Francisco Xavier, possui grande visibilidade por público passante. Antigo salão, possui 3 andares de vão livre, e fachada de vidro, o que proporciona muita iluminação natural. Q...

R\$ 6.500,00 ALUGUEL

Código: 4157

3 banheiros(s) 322m² área útil Frente

Sobre o Imóvel

Excelente ponto comercial no bairro Cariru

Localizado na rua do Colégio São Francisco Xavier, possui grande visibilidade por público passante.

Antigo salão, possui 3 andares de vão livre, e fachada de vidro, o que proporciona muita iluminação natural.

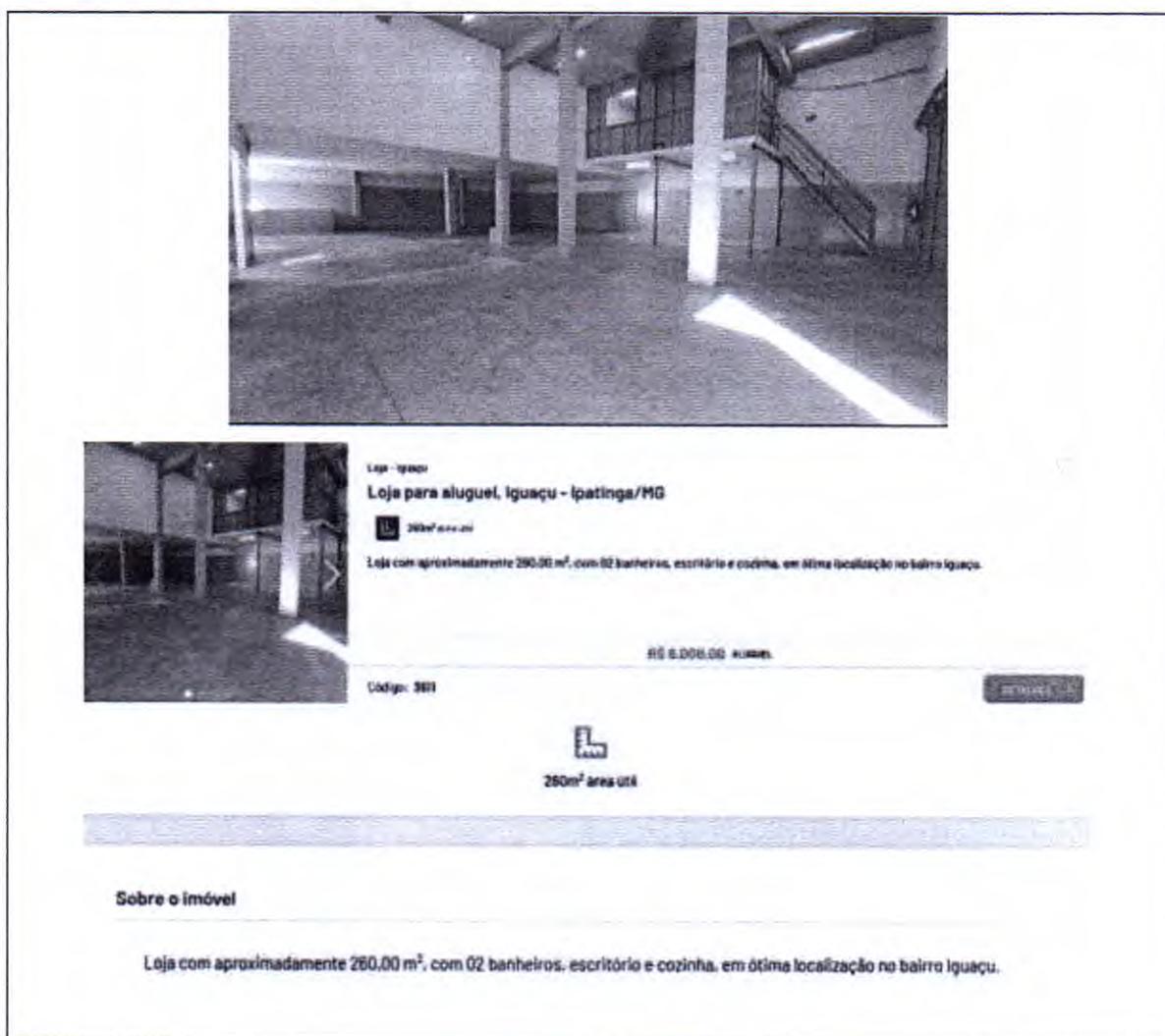
O terceiro andar possui uma cozinha e área aberta nos fundos

Todos os 3 andares possuem banheiros

Características principais:

- ✓ Posição: Frente

⇒ Amostra 12 - Oferta para locação



Loja - Iguçu
Loja para aluguel, Iguçu - Ipatinga/MG
260m² área útil
Loja com aproximadamente 260,00 m², com 02 banheiros, escritório e cozinha, em ótima localização no bairro Iguçu.

R\$ 6.000,00 a/mês

Código: 389

260m² área útil

Sobre o imóvel

Loja com aproximadamente 260,00 m², com 02 banheiros, escritório e cozinha, em ótima localização no bairro Iguçu.

2.4 Cálculos

2.4.1 Tratamento estatístico: Imóveis comerciais em oferta para locação

De acordo com a Pesquisa de Mercado realizada e respectivo Estudo Estatístico (ver ANEXO), determinamos o valor locativo unitário médio do imóvel avaliando, considerando 5 pavimentos de andares corridos e área teórica de locação comercial de 11.253,70m².

⇒ Estimativa Pontual e Limites de Confiabilidade

Definido na NBR 14.653:2 como sendo intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança, os Limites de Confiabilidade unitários mínimo e máximo são calculados com base na distribuição “t” de STUDENT, dentro de um nível de confiabilidade de 80% em torno da Estimativa Pontual.

Para o imóvel avaliando, considerando 5 pavimentos de andares corridos com área teórica de locação comercial de 11.253,70m², padrão construtivo normal e melhor localização no contexto da região de mercado, temos os seguintes intervalos de Confiabilidade:

Limites “t” de Student	Valores Locativos (R\$/m ²)		
	Mínimo	Estimativa Pontual	Máximo
Valores Unitários Médios	20,66	22,99	25,58
Área Teórica de locação (m ²)	11.253,70		
Valores médios (R\$)	232.501,44	258.722,56	287.869,65

⇒ Campo de Arbítrio

Definido na NBR 14.653:1 como intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor de mercado do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo, os limites do Campo de Arbítrio, correspondentes à semi amplitude de 15% em torno da estimativa pontual média, são os seguintes:

Campo de Arbítrio	Mínimo	Média Pontual	Máximo
Total (R\$)	219.914,18	258.722,56	297.530,94

⇒ Avaliação Intervalar

Conforme item A.10 da NBR 14.653:2, a avaliação intervalar tem como objetivo estabelecer um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa central ou do valor arbitrado.

Quando for adotada a estimativa de tendencia central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente, a (ver figura A.1):

- Ao Intervalo de Predição ou ao Intervalo de Confiança de 80% da estimativa média central;
- Ao Campo de Arbítrio.



Pelo nosso Estudo Estatístico, constata-se que os limites de Confiabilidade são superiores ao do Campo de Arbítrio.

Limites (R\$)	Mínimo		Média Pontual	Máximo	
	Arbítrio	Confiabilidade		Confiabilidade	Arbítrio
	219.914,18	232.501,44	258.722,56	287.869,65	297.530,94



Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Neste trabalho adotamos a Estimativa Pontual (Estimativa de Tendência Central), assim a avaliação intervalar do terreno está limitada ao intervalo dos Limites de Confiabilidade.

Limites de Confiabilidade	Mínimo	Estimativa Pontual	Máximo
Total (R\$)	232.501,44	258.722,56	287.869,65

2.5 Especificação da avaliação

De acordo com a NBR 14.653:1, a avaliação será a especificada quanto à Fundamentação e a Precisão.

A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

2.5.1 Imóveis comerciais – Andares corridos, Salas e Lojas em oferta para locação

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
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	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas 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 a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
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, nem inferiores a 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, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significancia a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significancia máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL					14

Tabela 2 - 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	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

Tabela 5 - 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%

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: III



3 CONCLUSÃO

Pelos Cálculos (item 2.4), e Pesquisas de Mercado e Estudos Estatísticos (ver ANEXO), desenvolvidos neste Laudo Técnico de Engenharia, concluímos, para a data-base deste Parecer (abril/2023), que o imóvel objeto deste Parecer, qual seja um prédio comercial com área teórica de locação de 11.253,70m², distribuída em 5 pavimentos de andares corridos, tendo, ainda, um pavimento subsolo com áreas de garagem e estacionamento de veículos, concluímos que seu valor locativo comercial está inserido no seguinte intervalo de valores:

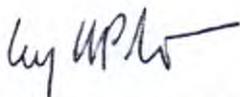
Valor Locativo Mínimo	Valor Locativo Médio	Valor Locativo Máximo
R\$ 232.501,44	R\$ 258.722,56	R\$ 287.869,65

4 ENCERRAMENTO

Este trabalho consta de 31 páginas e é assinado digitalmente, contendo ANEXO com Pesquisa de Mercado e Estudo Estatístico.

O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Belo Horizonte, 12 de maio de 2023.



Assinado de forma digital
por LUIZ HENRIQUE LOPES
PINHEIRO:54507154634

Luiz Henrique Lopes Pinheiro

Engenheiro Civil Especialista em Avaliações e Perícias
CREA-MG 85.906/D

ERIKA
STEHLING:283201

Assinado de forma digital por
ERIKA STEHLING:283201
Dados: 2023.05.17 12:58:25
-03'00'

CERTIFICAÇÃO ASSINATURA DIGITAL
CONFORME DETERMINAÇÃO DO
COORDENADOR CEAT
PROMOTOR DE JUSTIÇA
DR. EDSON DE RESENDE CASTRO



**PESQUISA DE MERCADO
ANDAR CORRIDO, LOJA E SALA COMERCIAL - LOCAÇÃO EM OFERTA
BAIRRO CIDADE NOBRE E ADJACÊNCIAS
IPATINGA/MG**

Epoca: ABRIL/2023

Ref.	Localização	Preço R\$	Área m ²	Preço Unitário R\$/m ²	Padrão Construtivo	Elevador	Conservação	Vagas	Fonte
1	Rua Tiradentes 96 - Cidade Nobre	12.000,00	400,00	30,00	Normal	1,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 4394 Fone: (31) 3828-2500
2	Bairro Bethania	4.500,00	334,00	13,47	Normal	0,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 666 Fone: (31) 3828-2500
3	Bairro Cidade Nobre	2.800,00	125,00	22,40	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3806 Fone: (31) 3828-2500
4	Bairro Veneza	7.000,00	360,00	19,44	Normal	1,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 4374 Fone: (31) 3828-2500
5	Bairro Centro, ao lado da Rodoviária	15.000,00	750,00	20,00	Normal	2,00	Bom	0	Certa Imóveis Cod 18576 Fone: (31) 3828-4700
6	Rua Minerais 130 - Bairro Iguaçu	12.000,00	300,00	40,00	Normal/Alto	0,00	Novo	2	Total Imóveis Cod 2726 Fone: (31) 3842-9639
7	Av. Monteiro Lobato 265 - Bairro Cidade Nobre	10.000,00	361,00	27,70	Normal	0,00	Bom	10	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
8	Av. Brasil c/ Rua Quartzos - Bairro Iguaçu	6.500,00	162,00	40,12	Normal/Alto	0,00	Novo	0	Portal Imóveis Cod LO268 Fone: (31) 3822-5720
9	Av. Carlos Chagas - Bairro Cidade Nobre	7.500,00	80,00	93,75	Alto	0,00	Novo	1	Portal Imóveis Cod LO267 Fone: (31) 3822-5720
10	Av. Brasil - Center Nilo - Bairro Iguaçu	16.800,00	336,00	50,00	Normal/Alto	0,00	Novo	1	Diferencial Imóveis Cod 4182 Fone: (31) 3828-2500
11	Bairro Cariru	6.500,00	322,00	20,19	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2500
12	Bairro Iguaçu	6.000,00	260,00	23,08	Normal	1,00	Bom	1	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2501

PESQUISA DE MERCADO

BP Avaliações
Perícias
Engenharia

www.bhavaliacoes.com.br
bhavaliacoes@gmail.com
(31) 99915-9837 / 3024-3528

Página 1



ESTUDO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	LOCAL	PADRAO	«AREA»	«PREÇO UNIT»	VU OFERTA
1	Melhor	Normal	400,00	30,00	27,00
2	Regular	Normal	334,00	13,47	12,12
3	Bom	Normal	125,00	22,40	20,16
4	Regular	Normal	360,00	19,44	17,50
5	Bom	Normal	750,00	20,00	18,00
6	Melhor	Normal/Alto	300,00	40,00	36,00
7	Melhor	Normal	361,00	27,70	24,93
8	Melhor	Normal/Alto	162,00	40,12	36,11
9	Melhor	Alto	80,00	93,57	84,21
10	Melhor	Normal/Alto	336,00	50,00	45,00
11	Regular	Normal	322,00	20,19	18,17
12	Bom	Normal	260,00	23,08	20,77

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **VU OFERTA:** PREÇO COM DESÁGIO DE 10%. *Equação:*
 $[PREÇO UNIT] \times 0,90$

Variáveis Independentes:

- **LOCAL:** LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA.
Classificação:
Regular = 1; Bom = 2; Melhor = 3;
- **PADRAO:** PADRAO CONSTRUÇÃO E ACABAMENTO.
Classificação:
Baixo = 1; Normal/Baixo = 2; Normal = 3; Normal/Alto = 4; Alto = 5;
- **AREA:** AREA DA AMOSTRA EM m². *(variável não utilizada no modelo)*
- **PREÇO UNIT:** PREÇO UNITÁRIO. *(variável não utilizada no modelo)*

Estatísticas Básicas

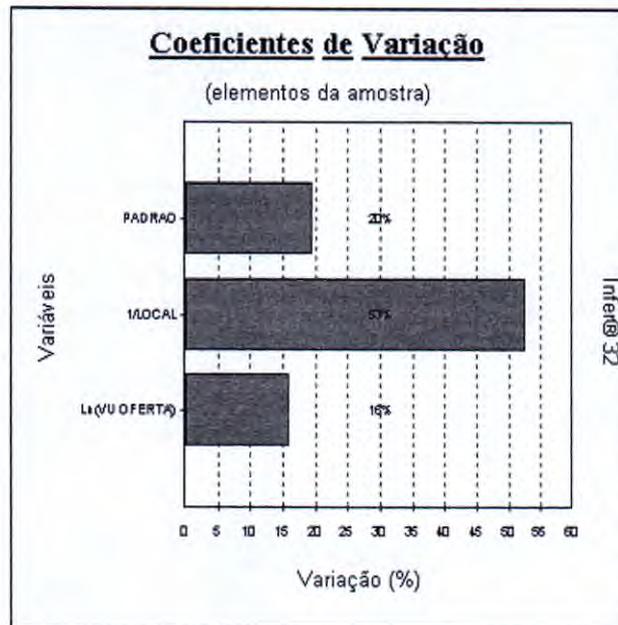
Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 9
 Desvio padrão da regressão : 0,1545

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VU OFERTA)	3,2588	0,5237	16,07%
1/LOCAL	0,5416	0,2853	52,68%
PADRAO	3,41667	0,6685	19,57%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.



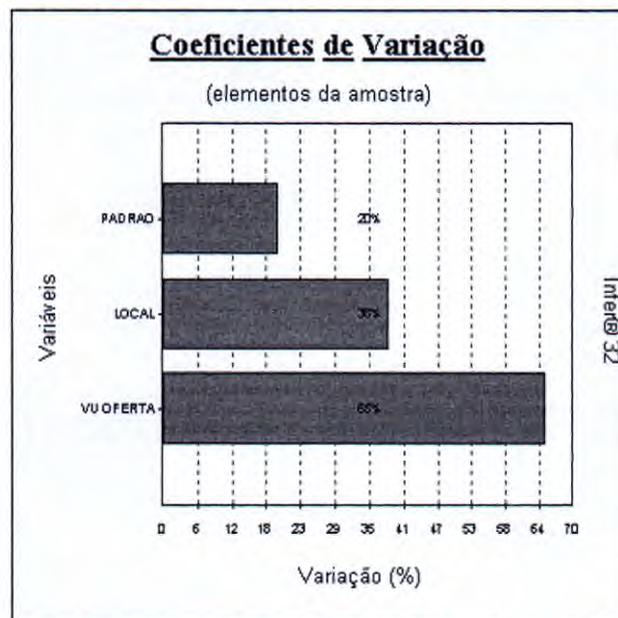
Distribuição das Variáveis



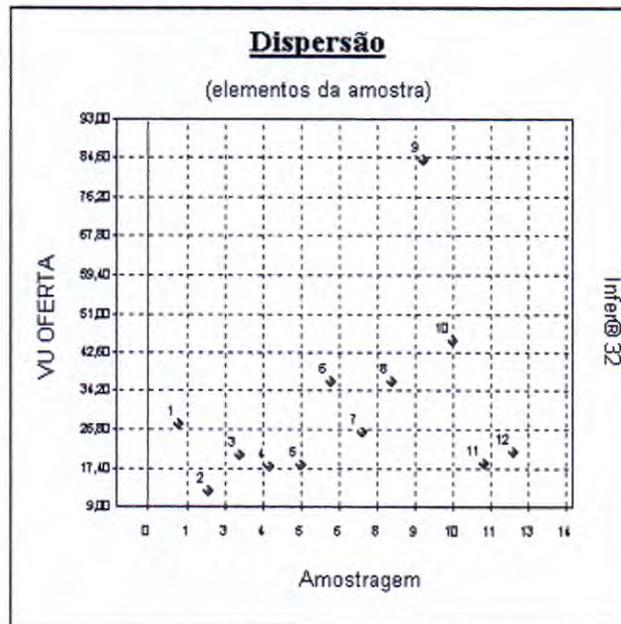
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VU OFERTA	30,00	19,5719	12,12	84,21	72,09	65,2452
LOCAL	2,2500	0,8660	1,0000	3,0000	2,0000	38,4900
PADRAO	3,4166	0,6685	3,0000	5,0000	2,0000	19,5675

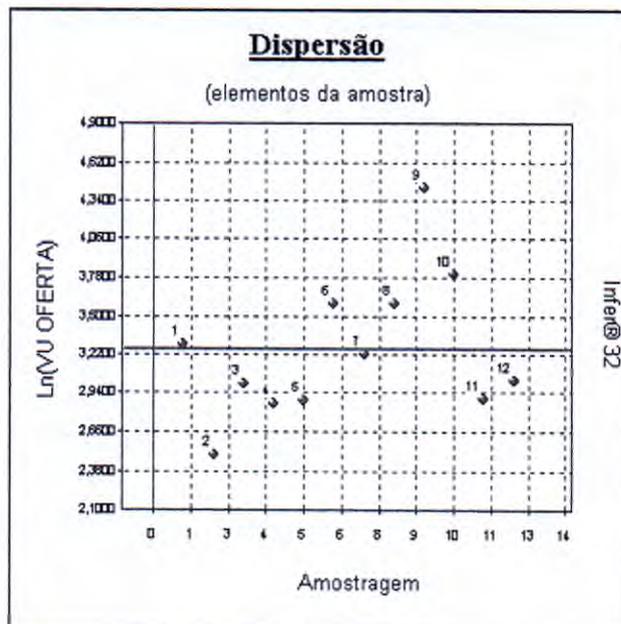
Distribuição das Variáveis não Transformadas



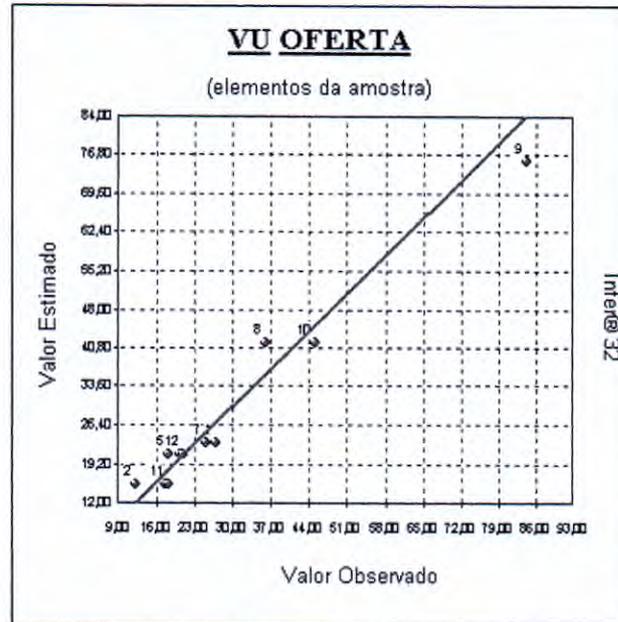
Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([VU OFERTA]) = 1,5475 - 0,5966 / [LOCAL] + 0,5955 \times [PADRAO]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU OFERTA] = \text{Exp}(1,5475 - 0,5966 / [LOCAL] + 0,5955 \times [PADRAO])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
LOCAL	b1 = -0,5965	0,1880	-0,8566	-0,3364
PADRAO	b2 = 0,5954	0,0802	0,4844	0,7064

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9637
 Valor t calculado : 10,83
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9288
 Coeficiente r² ajustado : 0,9129

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	VU OFERTA	LOCAL	PADRAO
VU OFERTA	39,1063	130,4595	20,0279	137,1625
LOCAL	6,5000	20,0279	4,4166	21,1666
PADRAO	41,0000	137,1625	21,1666	145,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,8021	2	1,4010	58,66
Residual	0,2149	9	0,0238	
Total	3,0170	11	0,2742	

F Calculado : 58,66
 F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $6,9 \times 10^{-4}\%$

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

Correlações Parciais

	VU OFERTA	LOCAL	PADRAO
VU OFERTA	1,0000	-0,7024	0,9215
LOCAL	-0,7024	1,0000	-0,4963
PADRAO	0,9215	-0,4963	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU OFERTA	LOCAL	PADRAO
VU OFERTA	$1,000 \times 10^{38}$	-2,960	7,117
LOCAL	-2,960	$1,000 \times 10^{38}$	-1,715
PADRAO	7,117	-1,715	$1,000 \times 10^{38}$

Valor t tabelado (t crítico): 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,0997$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
LOCAL	b1	-3,654	0,5%	Sim
PADRAO	b2	8,543	$1,3 \times 10^{-3}\%$	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*



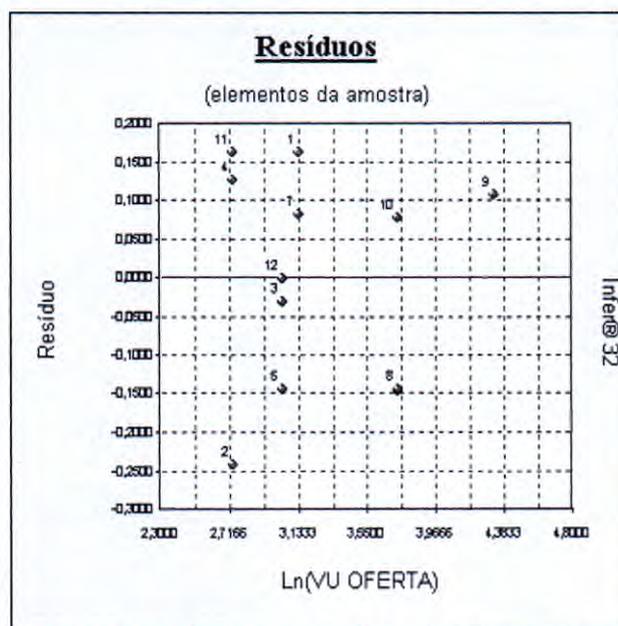
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5435

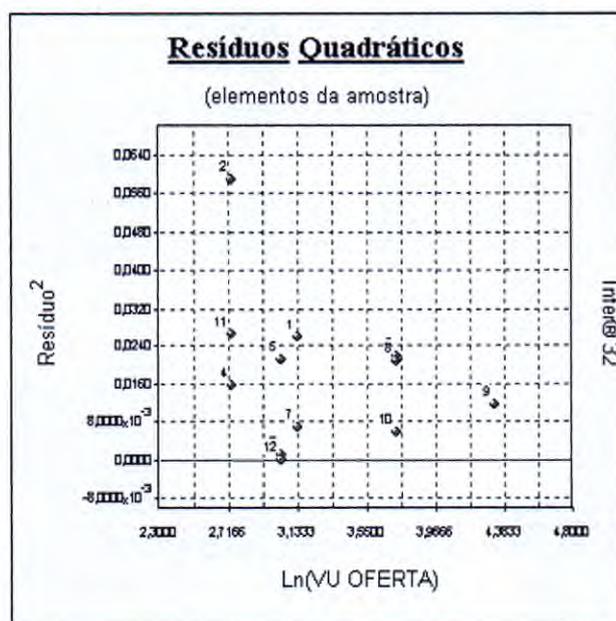
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
LOCAL	b1	-3,172	0,6%
PADRAO	b2	7,417	2,0x10 ^{-3%}

Resíduos x Valor Estimado



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

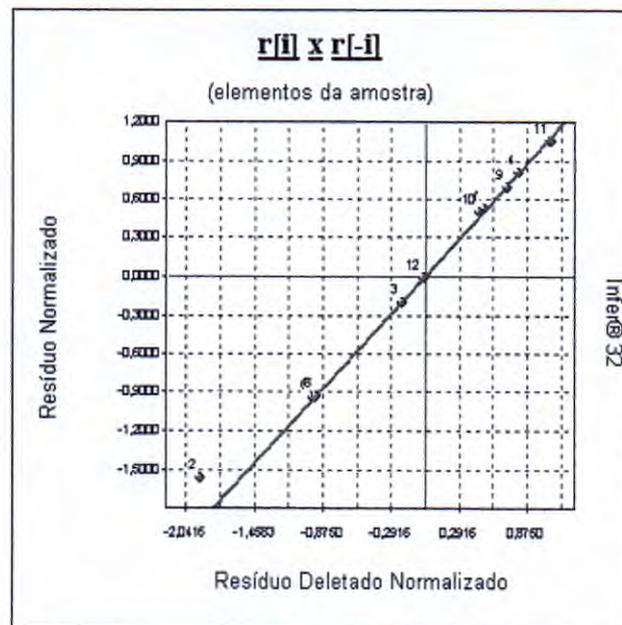
Gráfico de Resíduos Quadráticos



Resíduo x Resíduo Deletado



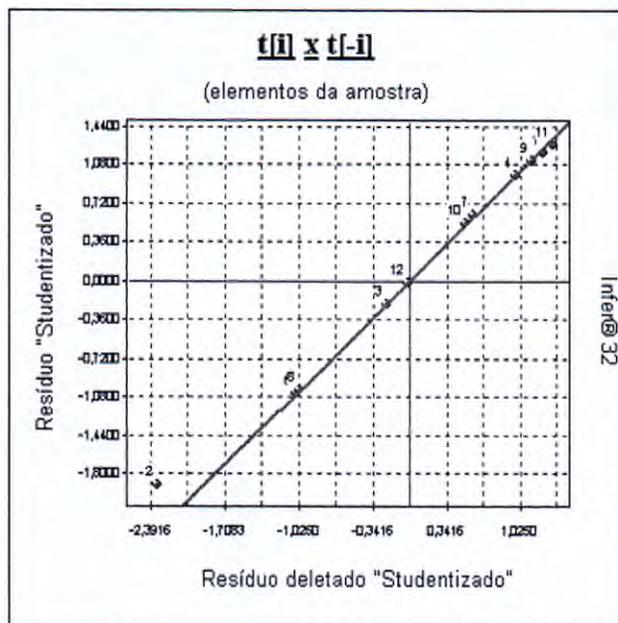
Resíduos Deletados Normalizados



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



Resíduos Deletados Studentizados



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 12
 Graus de liberdade : 11
 Valor médio : 0,0000
 Variância : 0,0179
 Desvio padrão : 0,1338
 Desvio médio : 0,1187
 Variância (não tendenciosa) : 0,0238
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1545
 Valor mínimo : -0,2424
 Valor máximo : 0,1624
 Amplitude : 0,4049
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,1012

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000
 Momento central de 2ª ordem : 0,0179
 Momento central de 3ª ordem : $-9,0906 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $-7,5755 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3791	0	0
Curtose	-3,2360	0	Indefinido

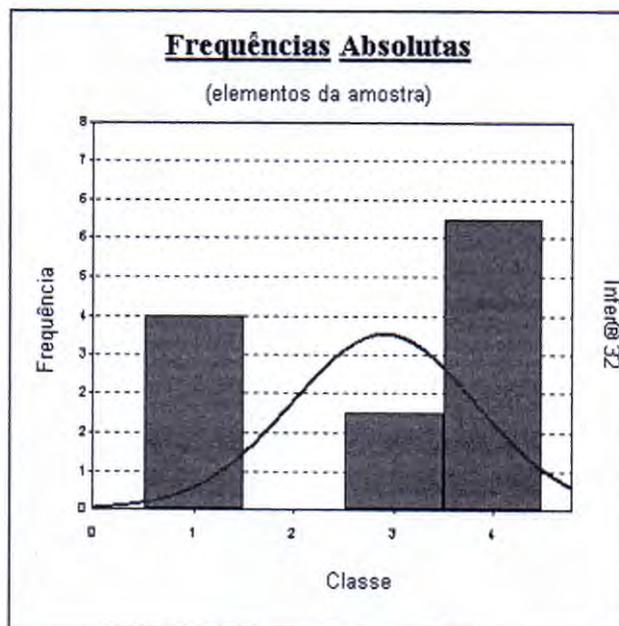
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.



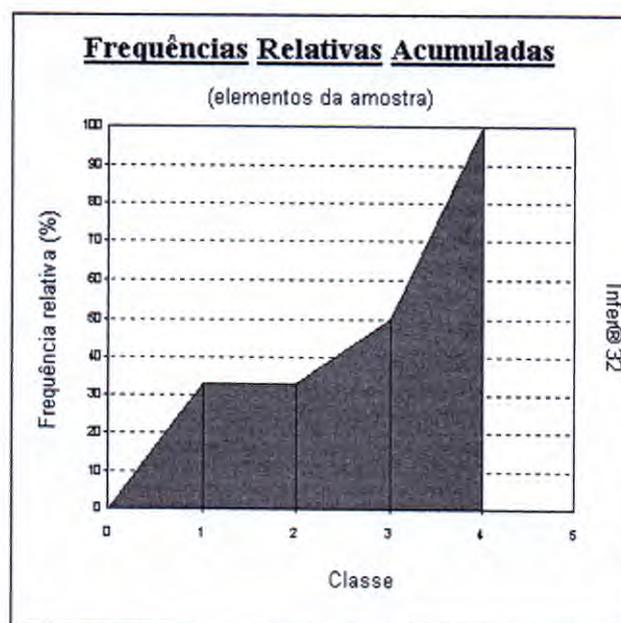
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2424	-0,1412	4	33,33	-0,1696
2	-0,1412	-0,0400	0	0,00	0,0000
3	-0,0400	0,0612	2	16,67	-0,0170
4	0,0612	0,1624	6	50,00	0,1187

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

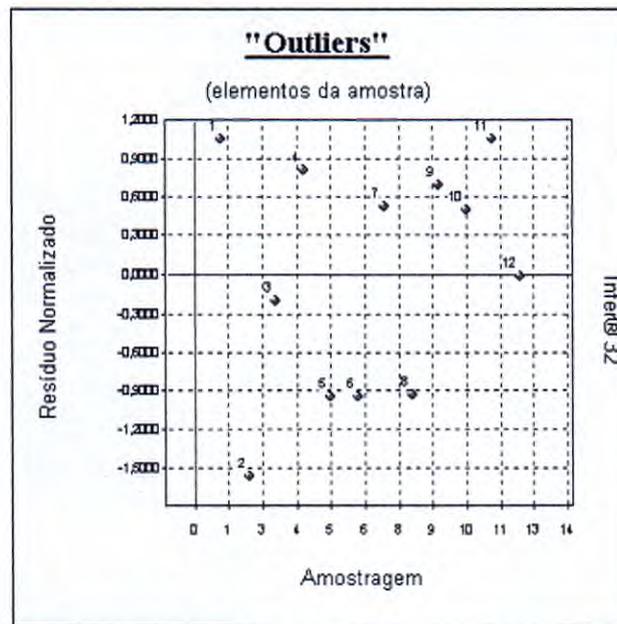
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

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

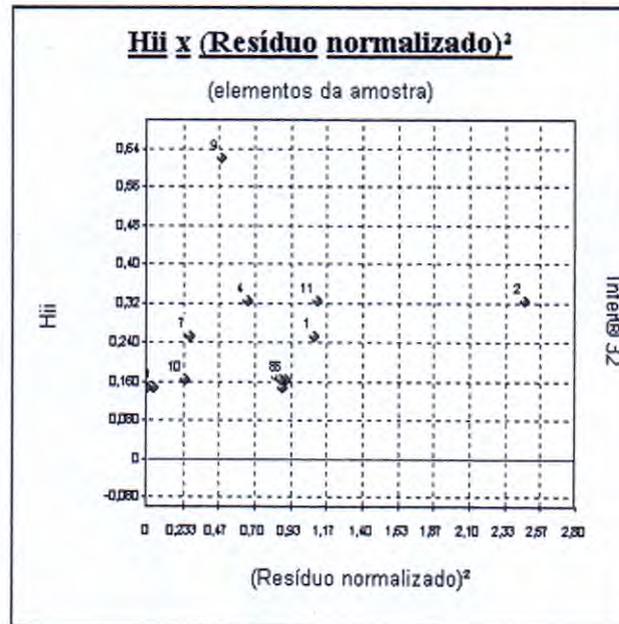
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1592	0,2489	Sim
2	0,5729	0,3214	Sim
3	$2,7850 \times 10^{-3}$	0,1436	Sim
4	0,1519	0,3214	Sim
5	0,0576	0,1436	Sim
6	0,0702	0,1631	Sim
7	0,0404	0,2489	Sim
8	0,0673	0,1631	Sim
9	0,6774	0,6171	Sim
10	0,0188	0,1631	Sim
11	0,2571	0,3214	Sim
12	$1,2147 \times 10^{-5}$	0,1436	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-0,2424	0,0583	0,0833	0,0583	0,0250
6	-0,1469	0,1708	0,1667	0,0874	4,1289x10 ⁻³
5	-0,1452	0,1737	0,2500	6,9862x10 ⁻³	0,0763
8	-0,1439	0,1759	0,3333	0,0741	0,1574
3	-0,0319	0,418	0,4167	0,0848	1,5246x10 ⁻³
12	-2,1078x10 ⁻³	0,495	0,5000	0,0778	5,4411x10 ⁻³
10	0,0761	0,689	0,5833	0,1889	0,1056
7	0,0810	0,700	0,6667	0,1166	0,0332
9	0,1073	0,756	0,7500	0,0897	6,3882x10 ⁻³
4	0,1248	0,790	0,8333	0,0404	0,0428
1	0,1607	0,851	0,9167	0,0175	0,0657
11	0,1624	0,853	1,0000	0,0632	0,1466

Maior diferença obtida: 0,1889
Valor crítico: 0,3380 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

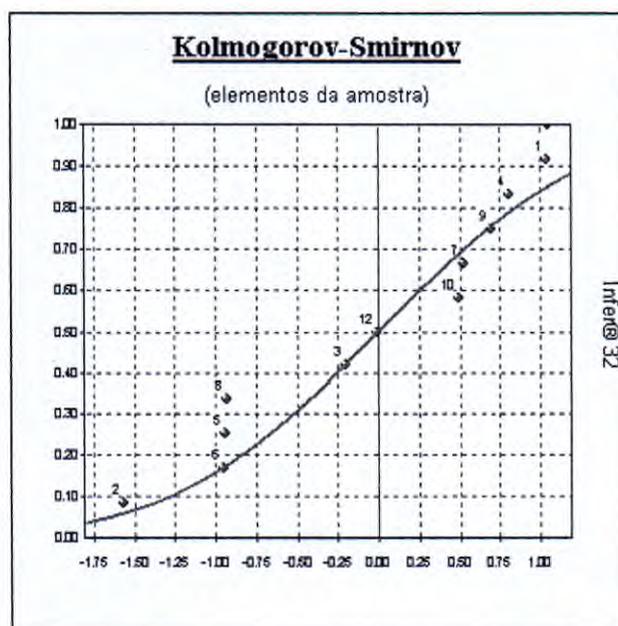


Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

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

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,9083
 Limite superior . : 0,3028
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

Teste de Sinais

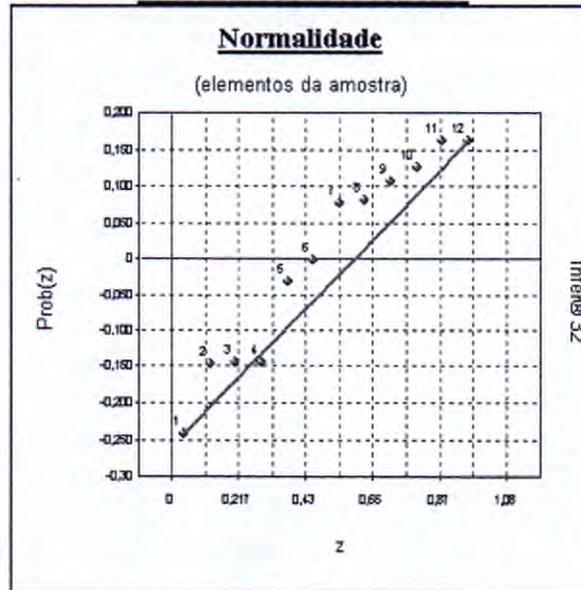
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3527
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

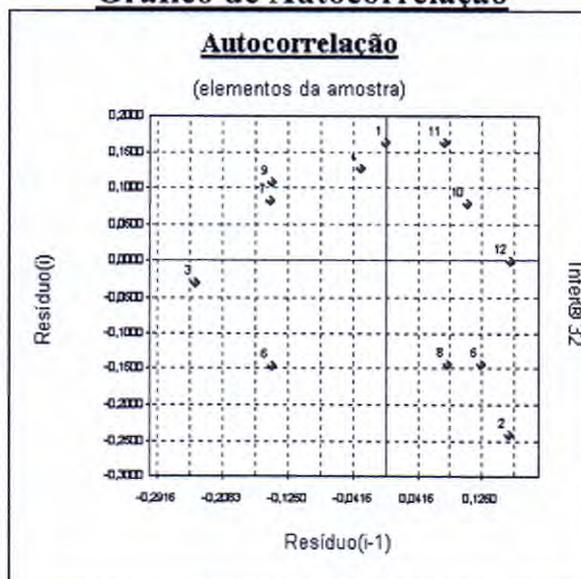
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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

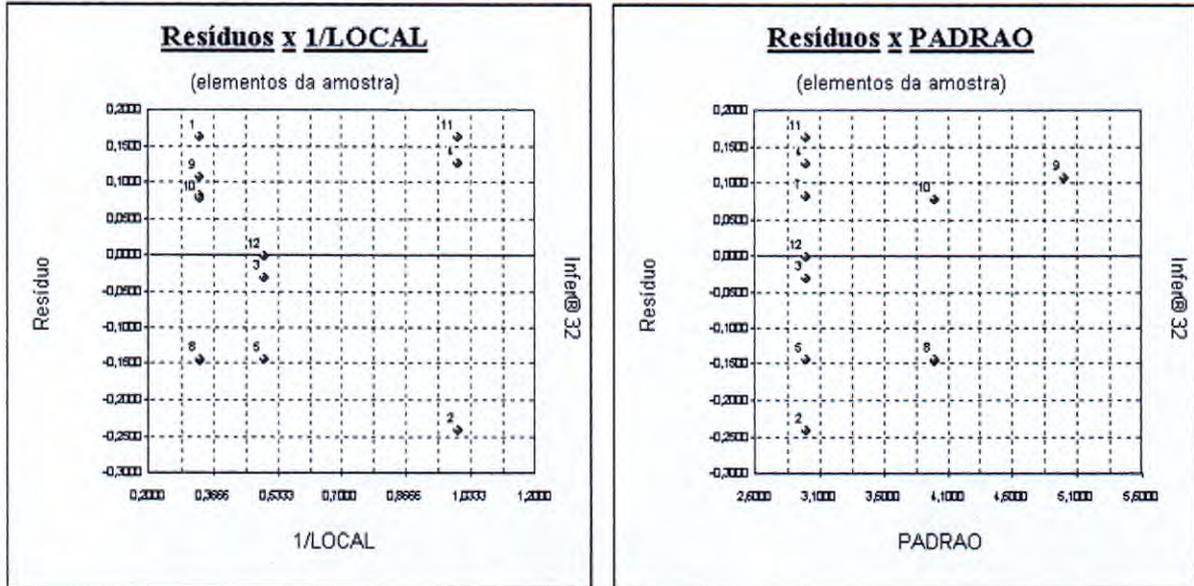
Gráfico de Autocorrelação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
LOCAL	Regular	Melhor	Melhor
PADRAO	Normal	Alto	Normal

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- LOCAL = Melhor
- PADRAO = Normal

Estima-se VU OFERTA do Prédio = 22,99 R\$/m²

O modelo utilizado foi:

$$[VU\ OFERTA] = \text{Exp}(1,5475 - 0,5966 / [LOCAL] + 0,5955 \times [PADRAO])$$



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

Mínimo: 20,66 R\$/m²
 Máximo: 25,58 R\$/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +120,0% do limite amostral superior e de -100,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 11.253,70 m², teremos:
 Valor locativo obtido = R\$ 258.722,56
 Valor locativo mínimo = R\$ 232.501,44
 Valor locativo máximo = R\$ 287.869,65

Avaliação da Extrapolação

- » Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
 Considerados os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:
- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
 - Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (*)
LOCAL	Regular	Melhor	Melhor	Dentro dos limites	Aprovada
PADRAO	Normal	Alto	Normal	Dentro dos limites	Aprovada

() É admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 100,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.*

- » Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
 De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:
- Limite superior: 120,0% acima do limite amostral superior.
 - Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
VU OFERTA	Melhor	Melhor	Melhor	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado (*)
VU OFERTA	Aprovado

() De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de 120,0% acima do limite amostral superior e de 100,0% abaixo do limite inferior. O valor estimado está 72,7% abaixo do limite amostral superior e 89,7% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 120,0% acima do limite amostral superior e 100,0% abaixo do limite amostral inferior.*

- » Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
 São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
- Valor estimado no ponto de avaliação: 22,99
 - Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 45,98
 - Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00



Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (*)
LOCAL	15,45	22,99	Dentro dos limites	Aprovada
PADRAO	22,99	75,64	Dentro dos limites	Aprovada

(*) É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. No modelo, nenhuma estimativa com variáveis nos limites amostrais extrapola o valor estimado no ponto de avaliação.

Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
LOCAL	21,78	24,27	2,49	10,83 %
PADRAO	21,95	24,08	2,13	9,25 %
E(VU OFERTA)	18,10	29,19	11,09	46,89 %
Valor estimado	20,66	25,58	4,91	21,25 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

Não existem informações neste item do relatório.



PARECER TÉCNICO CONTÁBIL

Autos: IC nº 0313.22.001.568-6
Unidade: 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga
Comarca: Ipatinga
Município: Ipatinga - MG
Solicitante: Dr. Humberto Henrique Rufino de Miranda, Promotor de Justiça
LPV: 5193
Tema: Outros
Período de apuração: 2022
Indexação: Verificar provável superfaturamento / sobrepreço – Locação de Imóvel – Sede Município de Ipatinga – MG. – Dispensa de Licitação

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de pedido de apoio técnico formulado pela 10ª Promotoria de Justiça do município de Ipatinga-MG, solicitando apurar suspeita de superfaturamento / sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga foi transferida. O Dr. Humberto Henrique Rufino de Miranda, Promotor de Justiça, requer apoio técnico, objetivando esclarecer se o valor locatício ajustado R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) está compatível com os valores de mercado, a justificar a adoção de dispensa de licitação para a locação imobiliária

Na execução do trabalho, foram adotados os seguintes procedimentos:

- 1) Exame dos documentos disponibilizados via arquivos em PDF– 01 (um) volume.
- 2) Consultas “internet”.



2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Esclarecimentos

- a) Solicita-se avaliação do imóvel, a fim de esclarecer se o valor locatício ajustado R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais está dentro dos valores de mercado, a justificar a dispensa de licitação;

Resposta: Considerando o Parecer Técnico de Engenharia datado de 12 de maio de 2023, consta a informação do valor Mínimo (R\$ 232.501,44), Médio (R\$ 258.722,56) e Máximo (R\$287.869,65) a ser atribuído ao valor locatício do imóvel, estando o valor do aluguel contratado compatível com o valor de mercado.

Conforme Artigo 74 V parágrafo 5º de Lei nº 14.133/21 (Nova Lei de Licitações e Contratos), temos: "é *inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha: nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos: I - avaliação prévia do bem, do seu estado de observação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos; II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*"

- b) Avaliação das características do imóvel, inclusive sua localização nesta cidade, a justificar a adoção de dispensa de licitação para locação imobiliária;

Resposta: Consta no item 2.1 do Parecer Técnico de Engenharia datado em 12 de maio de 2023, a seguinte descrição do imóvel avaliado: "O imóvel objeto está localizado na Avenida Carlos Chagas nº 789, constituído por um prédio comercial implantado sobre os Lotes 13 a 21, da Quadra 31, voltada também para Avenida Simon Bolívar, ruas Gonçalves Dias e Canudos, do Bairro Cidade Nobre, município de Ipatinga/MG. A acessibilidade ao imóvel é fácil e normal, através das ruas e Avenidas Carlos Chagas e Simon Bolívar, principais artérias urbanas da região. Na região localizam-se diversos empreendimentos comerciais tipo: supermercados; postos de combustíveis; drogarias; prédios comerciais/residenciais e equipamentos urbanos de uso coletivo. O imóvel está localizado em bairro ocupado predominantemente por edificações verticais e horizontais de uso comercial e residencial, de padrão médio e alto de construção. A região é dotada de infraestrutura urbana completa de redes de energia elétrica; iluminação pública; água pluvial; esgoto sanitário; telefonia; entrega postal; agências bancárias; coleta de lixo; transporte coletivo; vias pavimentadas em revestimentos asfálticos com meios-fios.; espaço, com 5 andares, mais subsolo; vários vãos disponíveis, corredores e espaços livres nos andares; muitas vagas de garagem, etc.



- c) Avaliação da possibilidade de adoção das rubricas orçamentárias adotadas, especialmente, a vinculada à educação, para pagamento de locação imobiliária para sede do município;

Resposta: *Toda e qualquer verba prevista como despesa em orçamentos públicos é destinada a fins específicos. Qualquer tipo de pagamento que não tenha dotação específica só pode ser realizado se for criada uma verba nova ou dotação nova para suprir a despesa. Disponível em 22/05/2023: https://www.bussoladoinvestidor.com.br/abc_do_investidor/dotacao-orcamentaria-rubrica (...).*

Conforme Artigo 167, inciso VI CF/88 – “São vedados: VI – a transposição, o remanejamento ou a transferência de recursos de uma categoria de programação para outra ou de um órgão para outro, sem prévia autorização legislativa.”

Assim sendo, logo não são vedados, a transposição, o remanejamento ou a transferência de recursos de uma categoria de programação para outra ou de um órgão para outro, com prévia autorização legislativa.

- d) Esclarecimento se os requisitos para dispensa de licitação estão preenchidos na hipótese em concreto.

Resposta: Vide resposta ao item “a”.

3 CONCLUSÃO

Em face de tudo quanto analisado, concluímos que a Prefeitura Municipal de Ipatinga, conforme Parecer Técnico de Engenharia, atendeu, smj, aos requisitos e especificidades necessárias à Dispensa de Licitação para locação do imóvel Sede da Prefeitura Municipal de Ipatinga.

Este trabalho consta de 03 páginas, sendo a última assinada digitalmente;

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outros esclarecimentos;

Belo Horizonte, 24 de maio de 2023.

**ARDUINO
FRATTEZI**

Assinado de forma digital
por ARDUINO FRATTEZI
Dados: 2023.05.24
10:21:44 -03'00'

Arduino Frattezi
Analista do Ministério Público
Setor Contábil - CEAT/MPMG
CRC/MG nº 51.140 - MAMP 2806

**SERGIO RENATO
DEL RIO:229600**

Assinado de forma digital por
SERGIO RENATO DEL RIO:229600
Dados: 2023.05.24 10:52:39
-03'00'

Sérgio Renato Del Rio
Coordenador Técnico
Setor Contábil - CEAT/MPMG
CRC/MG nº 070669/0-3 - MAMP 2298



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232064818

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUIZ HENRIQUE LOPES PINHEIRO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1403740127**

Registro: **0400000085906MG**

Empresa contratada: **BH AVALIACOES PERICIAS E ENGENHARIA LTDA**

Registro Nacional: **18611-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA**

CPF/CNPJ: **20.971.057/0001-45**

AVENIDA ÁLVARES CABRAL

Nº: **1690**

Complemento: **7 ANDAR**

Bairro: **SANTO AGOSTINHO**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30170008**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **27/03/2023**

Valor: **R\$ 3.162,90**

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

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA CARLOS CHAGAS

Nº: **789**

Complemento: **PREDIO**

Bairro: **CIDADE NOBRE**

Cidade: **IPATINGA**

UF: **MG**

CEP: **35162359**

Data de Início: **27/03/2023**

Previsão de término: **16/05/2023**

Coordenadas Geográficas: **-19.462608, -42.559615**

Finalidade: **JUDICIAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA**

CPF/CNPJ: **20.971.057/0001-45**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
76 - Pesquisa > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	12,00	un
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	13.504,46	m²
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

5. Observações

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

LAUDO/PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO: VALOR LOCATIVO DE PRÉDIO COMERCIAL POR SOLICITAÇÃO DA CEAT/MPMG EM ATENDIMENTO A 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE IPATINGA/MG - IC Nº 0313.22.001568-6

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/igpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

SME - Sociedade Mineira de Engenheiros

Assinado de forma digital por LUIZ

HENRIQUE LOPES

PINHEIRO:54507154634

Dados: 2023.05.16 20:15:57 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

LUIZ HENRIQUE LOPES PINHEIRO - CPF: 545.071.546-34

Local _____ de _____ de _____
 data

PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA - CNPJ: 20.971.057/0001-45

9. Informações

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

10. Valor

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 14041
 Impresso em: 16/05/2023 às 20:02:52 por: , ip: 200.25.56.73

www.crea-mg.org.br

atendimento@crea-mg.org.br



Documentos Instrutórios (5992207) SEI 19.16.2452.0120738/2023



Número do documento: 23092217583500300009993015221

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583500300009993015221>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:56

Num. 9996931052 - Pág. 8



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232064818

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em: 16/05/2023

Valor pago: R\$ 96,62

Nosso Número: 8601590591

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 14041
Impresso em: 16/05/2023 às 20:02:52 por: , ip: 200.25.56.73

www.crea-mg.org.br

atendimento@crea-mg.org.br

Tel: 0800 031 2732

Fax:



Documentos Instrutórios (5982201)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 635



Número do documento: 23092217583500300009993015221

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583500300009993015221>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:56

Num. 9996931052 - Pág. 9



Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial		Resolução PGJ N° 23/2017
CÓDIGO DA PERÍCIA CRED-ENGE 0281	ESPECIALIDADE DA PERÍCIA Avaliação de Imóveis	

Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – ENGENHARIA		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga		
Identificador (SGDP):		Identificador SISCEAT:	LPV-5193/01
Data Início Perícia:	27/03/2023	Data Conclusão:	17/05/23
Ofício:	LPV-5193	Valor Total Perícia:	R\$ R\$ 3.162,90

Objeto da perícia / Análise:	IC 0313.22.001568-6 - Apurar superfaturamento/sobrepço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.		
Nº do Procedimento:	IC 0313.22.001568-6		
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário		CNPJ/CPF Indiciado	
Município de Ipatinga		19.876.424/0001-42	

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
Perito Credenciado		CPF/CNPJ	
BH Avaliações Perícias e Engenharia Ltda		07.808.112/0001-12	
Complexidade	Nível / Tipo / Dimensão	Valor	Deslocamento
Alta	N/D N/D	R\$ 2.480,40	201 a 300 km
Total:			R\$ 3.162,90

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Erika Stehling	2832-01	17/05/2023	ERIKA STEHLING:283201 <small>Assinado de forma digital por ERIKA STEHLING:283201 Dados: 2023.05.17 13:11:22 -03'00'</small>

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/iZqMJ0Uivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br

Telefone: (31) 3330-9939



CÓDIGO DA PERÍCIA SICFEMP-01280	Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial	Resolução PGJ N° 78/2014
---	---	---------------------------------

Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – SETOR CONTÁBIL		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça do Município de Ipatinga		
Identificador (SGDP):	0	Identificador SISCEAT:	0
Data Início Perícia:	15/05/2023	Data Conclusão:	24/05/2023
Forma de Solicitação:	E-mail	Valor Total Perícia:	R\$ 1.240,20

Objeto da perícia / Análise:	APURAR POSSIVEL SUPERFATURAMENTO / SOBRE PREÇO NA LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O QUAL A SEDE DO MUNICÍPIO DE IPATINGA MG FOI TRANSFERIDA
-------------------------------------	--

Nº do Procedimento:	0313.22.001568-6
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário	CNPJ/CPF Indiciado
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA	19.876.424 / 0001-42

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
CUSTO DA HORA	VALOR HORA (R\$)	TEMPO GASTO	TOTAL
Normal	R\$ 62,01	20 Horas	R\$ 1.240,20
Extra	R\$ 93,02	0 Horas	R\$ 0,00
Com Diária	R\$ 102,55	0 Horas	R\$ 0,00
Total Trabalho Técnico:			R\$ 1.240,20

DESPESA COM TRANSPORTE – VEÍCULO DA INSTITUIÇÃO			
UTILIZAÇÃO MOTORISTA	VALOR HORA (R\$)	TEMPO GASTO	TOTAL
Normal	R\$ 33,20	0 Horas	R\$ 0,00
Extra	R\$ 53,12	0 Horas	R\$ 0,00
Com Diária	R\$ 94,93	0 Horas	R\$ 0,00

DEPRECIÇÃO VEÍCULO (conforme inciso I, Art 2º)			
Km	VALOR COMBUSTÍVEL	TIPO COMBUSTÍVEL	TOTAL
0	R\$ 3,02	Gasolina aditivada	R\$ 0,00
Total Transporte:			R\$ 0,00

OUTROS CUSTOS	
Custos diversos (materiais anexados à perícia como croquis, CD's, etc.)	RESSARCIMENTO POR DESLOCAMENTO (veículo fora da frota da PGJ, devidamente autorizado)
R\$ 0,00	R\$ 0,00

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Arduino Fratteezi	280660	24/05/2023	ARDUINO FRATTEZI <small>Assinado de forma digital por ARDUINO FRATTEZI Dados: 2023.05.24 11:01:01 -03'00'</small>

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/jZqMJOUivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br

Telefone: (31) 3330-9939



Comarca de Ipatinga

Inquérito Civil n.º: MPMG-0313.22.001568-6

Espécie: requerimento de parecer complementar
SIGILOSO

DESPACHO

A CEAT encaminhou a esta Promotoria de Justiça o parecer técnico cadastrado no SISCEAT sob o n.º 5193/01, cujo laudo técnico foi realizado pela empresa credenciada BH Avaliações, Perícias e Engenharia, que concluiu, em síntese, com intervalo de confiança de 80%, que o valor do metro quadrado da região fica entre 20,66 R\$/m² a 25,58 R\$/m².

Em razão disso, o parecerista **considerou** que o valor locativo do imóvel estaria entre R\$ 232.501,44 a R\$ 287.869,65.

Ocorre que, sabe-se, o resultado pericial varia tanto pelo método escolhido pelo perito, como pelas contingências e questões fáticas extraídas do caso concreto, porventura levadas em consideração.

Quanto as questões fáticas, três são relevantes de serem levadas em consideração:

a) A informação consignada pelo proprietário do imóvel (que não figura como locador, já que a locação foi intermediada pela empresa Ideal SM empreendimentos imobiliários – cujo modo irregular de contratação prescinde de maiores análises técnicas), que recebe da locação em questão o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). O restante fica para a empresa que intermediou a locação.

b) O laudo realizado pela Colliers International do Brasil (Laudo de Avaliação n.º 8480/2020), cuja cópia o Ministério Público obteve acesso, o qual teve por objeto avaliar o imóvel de então propriedade da Faculdade Pitágoras, no bairro



Horto, nesta cidade, cujas circunstâncias de localização, tamanho e potencial de uso são similares ao imóvel objeto dos presentes autos, que concluiu que o valor locativo de imóveis comerciais, nesta cidade, seria de R\$ 6,70/m²/mês a R\$ 30,00/m²/mês, tendo por referência o ano de 2019/2020.

O relatório em questão consignou que o valor de locação (do imóvel situado no bairro horto) então vigente (cujo início do contrato foi 12/2019) seria de R\$ 167.300,65/mês. Isto é, aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a menos que o praticado pela administração municipal, considerando dentro das margens pela perícia realizada pela credenciada do MPMG.

c) Noutro giro, em singela pesquisa na internet, é possível verificar que prédio com 15.000 m², situado no centro da capital mineira (avenida Afonso Pena), cujo valor do metro quadrado, potencialmente, seja um dos mais altos do Estado, é ofertado¹ para fins de locação por R\$ 300.000,00, valor praticamente idêntico ao praticado pela prefeitura de Ipatinga/MG (considerando reajuste anual).

Diante o exposto, determino seja solicitada perícia complementar à CEAT, com os seguintes questionamentos:

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações).

A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

¹ <https://www.netimoveis.com/imovel/locacao-predio-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/586531/>



iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? **Caso positivo**, tal circunstância influi no valor locativo?

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? **Exemplifico**: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

Como, aparentemente, a CEAT não obteve acesso ao relatório da Colliers International do Brasil, bem como, ao contrato firmado pela locatária anterior (Faculdade Pitágoras) encaminhe-os, em anexo, ao presente requerimento de parecer complementar.

Solicite-se urgência.

Consigne-se as advertências quanto à necessidade de manutenção de sigilo quanto à presente perícia.

Com a resposta, **conclusos** os autos, especialmente, para análise conjunta com a perícia contábil/orçamentária.

Ipatinga/MG, 01 de agosto de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

Código ISIN: BRRBEDCTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RBEDI1

FATO RELEVANTE



A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados em 25 de setembro de 2019 e 10 de outubro de 2019, comunicar que concluiu, nesta data, a aquisição de 3 ativos imobiliários (“Imóveis”) localizados no estado de Minas Gerais com contratos de locação na modalidade “Sale-Lease-Back” (“SLB”) com a Cogna Educação S.A., nova denominação da Kroton Educacional S.A.

Os Imóveis adicionam ao Fundo 44,5 mil m² de ABL e estão localizados na área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região do Vale do Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga. As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos. O volume total da transação é de R\$ 150,5 milhões. Segue abaixo quadro-resumo da operação.

Localização	Cap rate	Contrato	Valor da aquisição	ABL
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões	5,9 mil m ²
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões	24,5 mil m ²
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões	14,1 mil m ²

Os ativos estão estrategicamente localizados em importantes regiões metropolitanas, próximos a vias principais e com boa acessibilidade de transporte público. Ao todo, essas regiões possuem mais de 5 milhões de pessoas incluindo as cidades em que se localizam os ativos e os municípios adjacentes sob sua influência econômica. A locatária é uma das



maiores empresas de educação do mundo, com mais de 2,5 milhões de estudantes divididos entre a educação básica e o ensino superior, e está presente em todas as regiões do país. Os principais cursos ofertados nas unidades são da área da saúde, engenharia e direito, produtos mais sofisticados e de ticket mais alto nos cursos presenciais, o que a gestão acredita que não deve concorrer diretamente com o ensino a distância.

A aquisição é aderente à estratégia do Fundo de ampliar sua presença em regiões metropolitanas, ganhar mais exposição à região sudeste, com locatários com bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, e imóveis com preços em linha com o praticado no mercado. Com a aquisição, o Fundo amplia sua diversificação geográfica, com presença em 3 regiões do país, e mantém o longo prazo e atipicidade dos contratos, cujos vencimentos se estendem a 2029 e 2031, diversificando riscos e trazendo mais segurança aos investimentos do Fundo. Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Tal aquisição foi realizada com recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas, encerrada em 9 de dezembro de 2019, e demonstra o comprometimento da gestão em alocar os recursos de maneira eficiente e gerar renda para os cotistas. Com as aquisições, a distribuição de rendimentos pós-emissão deve ser mantida e linearizada em R\$ 1,00 por cota.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII



AGENDA

- » TESE DE INVESTIMENTO
- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » SOBRE OS ATIVOS
- » SOBRE A LOCATÁRIA
- » O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES



ANEXO I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL



**RIO BRAVO
RENDA EDUCACIONAL**



TESE DE INVESTIMENTO

O objetivo das aquisições é o crescimento do Fundo com ativos de qualidade e diversificação de risco, respeitando os critérios:

- (i) presença em regiões metropolitanas;
- (ii) baixo risco de inadimplência;
- (iii) ganhar mais exposição à região sudeste; e
- (iv) valores de terrenos e construção em linha com o praticado pelo mercado.

Após a conclusão da operação de permuta dos ativos, realizada em junho de 2019, a Rio Bravo entende que esse movimento tem importância para a perpetuidade do Fundo e sua diversificação, como já exposto, e a gestão acredita que os ativos ora adquiridos representam o patrimônio do Fundo.



RESUMO DA OPERAÇÃO

Os ativos possuem localização central, de fácil acesso e suas operações ofertam cursos alinhados às demandas das regiões, o que contribuiu para que se tornassem ativos estratégicos para a Cogna e unidades dominantes após seu processo de consolidação. A área de influência de duas importantes regiões metropolitanas do estado de Minas Gerais, a região metropolitana de Belo Horizonte e a região metropolitana de Belo Horizonte Aço, nas cidades de Belo Horizonte, Betim e Ipatinga.



As 3 universidades operam sob a bandeira Pitágoras e atendem, somadas, mais de 12 mil alunos, com oferta de 109 cursos.

LOCALIZAÇÃO	CAP RATE	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO
Belo Horizonte/MG	8,0%	Atípico – 10 anos	R\$ 30,8 milhões
Betim/MG	8,8%	Atípico – 10 anos	R\$ 97,0 milhões
Ipatinga/MG	10,0%	Atípico – 12 anos	R\$ 22,7 milhões



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

O estado de Minas Gerais é o segundo mais populoso do país, com população estimada em 21 milhões de pessoas. A capital Belo Horizonte, com 2,5 milhões de habitantes, é a 6ª cidade mais populosa do país. A cidade apresenta o 4º maior PIB do país, com R\$ 88,3 bilhões, atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília.

A alta concentração de minério de ferro extraído em Minas Gerais, proveniente da região central onde se encontra a capital, fomentou o surgimento de um parque metalúrgico expressivo no entorno de Belo Horizonte, compondo um dos maiores parques industriais da América do Sul, com destaque para as indústrias automobilística e de autopeças, siderurgia, eletrônica e construção civil.

A concentração de grandes empresas na região metropolitana da cidade, e a concentração de um parque industrial robusto, contribuem para uma necessidade constante de mão de obra qualificada para suprir os postos de trabalho, o que contribui para incrementar a demanda por ensino superior.

Essa oferta de mão de obra qualificada foi um dos fatores que contribuiu para que Belo Horizonte se transformasse num dos principais centros produtores de softwares e de Tecnologia da Informação do Brasil. Dentre as empresas que instalaram centros de pesquisa na cidade, e seu entorno, destacam-se Google, Totvs, Mastermaq Software e Teknisa Software, além da comunidade conhecida como San Pedro Valley.

PITÁGORAS	
+3,2 mil alunos R\$ 38 MM de faturamento anual 18 cursos	Endereço
	Área do terreno
	Área construída
	Nº de blocos
	Nº de vagas de estacionamento
	Nº de salas de aula
	Nº de laboratórios
	Nº de elevadores
	Principais cursos
Ar condicionado	



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE

A Unidade Pitágoras Timbiras possui aproximadamente 3,2 mil estudantes matriculados, 18 cursos de graduação presencial e EAD, pós-graduação e extensão. Seu principal foco são os cursos voltados à área de saúde, com destaque para Enfermagem, Farmácia, Biomedicina, Odontologia e Nutrição, e para isso a proximidade ao setor hospitalar da capital mineira é um importante diferencial. Sua infraestrutura inclui diferentes laboratórios, salas de aula e clínicas-escola oferecendo experiência prática aos alunos da unidade.

Na região próxima à unidade estão localizados diversos hospitais como o João XXIII, Santa Casa de Belo Horizonte e Hospital Universitário de Ciências Médicas, onde os estudantes podem cumprir requisitos dos cursos, como o estágio obrigatório, sem a necessidade de longos deslocamentos. Além do complexo hospitalar a região também conta com shoppings, centros comerciais e acesso por algumas das principais avenidas da cidade, como a Avenida Afonso Pena.

O grupo está presente na unidade desde 1972, onde inicialmente funcionava uma unidade do Colégio Pitágoras, umas das empresas que deram origem à Cogna como é conhecida hoje. O complexo é dividido em quatro blocos, sendo três blocos dedicados às salas de aula, laboratórios e a clínica-escola, e um prédio dedicado predominantemente às atividades administrativas da unidade.

PITÁGORAS	
	Prédio 1 (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	Prédio 2 (m ²)
	Subsolo
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	Prédio 3 (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	Prédio 4 (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	TOTAL



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS BETIM

Betim é a quinta maior cidade do estado de Minas Gerais, com mais de 430 mil habitantes, e possui o quarto maior PIB do estado, atingindo R\$ 26 bilhões.

Em relação ao PIB per capita, a cidade gera aproximadamente R\$59 mil, quase 60% acima da capital Belo Horizonte. Isso ocorre em função da existência de importantes plantas industriais de grandes empresas, responsáveis pelo desenvolvimento local como Fiat, Petrobras, entre outros.

Em maio de 2019, Betim venceu a disputa com diferentes cidades do mundo, e receberá a nova fábrica de motores da Fiat, num aporte de R\$ 500 milhões. No total, os investimentos programados pela multinacional para o polo da cidade atingirão R\$ 8,5 bilhões até 2024. A estimativa é que a nova planta patrocine, entre empregos da própria montadora e parceiros, em torno de 1.200 vagas.

A futura fábrica deverá transformar Betim no maior polo produtor de motores e transmissões da América Latina, com capacidade de produção de 1,3 milhão de unidades por ano a partir de 2020 (data de início da produção dos turbos).

PITÁGORAS BETIM	
	Endereço
	Área do terreno
	Área construída
	Nº de blocos
	Nº de vagas de estacionamento
	Nº de salas de aula
	Nº de laboratórios
	Nº de elevadores
	Principais cursos
	Ar condicionado

+6,5 mil alunos

R\$ 86 MM de faturamento anual

46 cursos



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS BETIM

A Unidade Pitágoras Betim conta com 6,5 mil estudantes matriculados, 21 cursos de graduação presenciais e 4 cursos superiores em tecnologia, além de outros cursos em EAD, pós-graduação e extensão. Localizada na região central, a unidade tem bom padrão construtivo (elevadores e ar condicionado central) e possui excelente visibilidade e acesso através da Avenida Juscelino Kubitschek, uma das principais vias da cidade com grande fluxo de pessoas.

A proximidade dos parques industriais localizados no entorno também contribui para o sucesso da unidade, uma vez que ajudam a criar uma importante demanda por qualificação da mão de obra local, o que aumenta ainda mais a procura pelos cursos oferecidos na unidade.

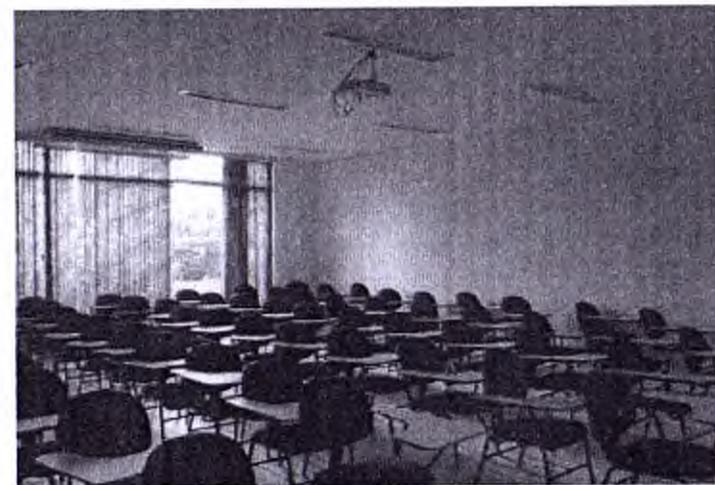
Como ponto positivo, as duas torres do ativo têm entradas separadas e, numa eventual troca de locatária, podem ser utilizadas com finalidades diferentes e locadas para duas faculdades distintas, o que reduz o risco do tamanho do ativo. Outro ponto interessante é a quantidade de cursos de saúde nesta unidade, que exigem CAPEX maior e são menos suscetíveis aos risco do crescimento do Ensino a Distância.

PITÁGORAS	
	Bloco A (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	3º Pavimento
	4º Pavimento
	5º Pavimento
	6º Pavimento
	Bloco B (m ²)
	Térreo
	1º Pavimento
	2º Pavimento
	3º Pavimento
	4º Pavimento
	5º Pavimento
	6º Pavimento
	7º Pavimento
	8º Pavimento
	TOTAL



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS BETIM



Página de assinaturas

Gas. Ley do Trânsito

GABINETE TRÂNSITO
 007.634.156-93
 Recipiente

Werley Glicerio Furbino de Araujo

Werley Araujo
 007.634.156-93
 Recipiente

RECEBEMOS

Secretaria Geral - CAM

Secretaria Geral
 034.247.546-09
 Recipiente

Gustavo M

Gustavo Miranda
 043.090.846-64
 Signatário

HISTÓRICO

- 29 set 2023 13:51:56  **Fernando Soares Ratzke** criou este documento. (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br)
- 02 out 2023 14:35:16  **GABINETE DA PRESIDÊNCIA LEY DO TRÂNSITO** (E-mail: presidencia2324@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) visualizou este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil
- 02 out 2023 14:35:53  **GABINETE DA PRESIDÊNCIA LEY DO TRÂNSITO** (E-mail: presidencia2324@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) acusou recebimento este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil
- 02 out 2023 14:51:29  **Werley Glicerio Furbino de Araujo** (E-mail: leydotransito@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) visualizou este documento por meio do IP 172.225.83.33 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
- 02 out 2023 14:51:34  **Werley Glicerio Furbino de Araujo** (E-mail: leydotransito@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) acusou recebimento este documento por meio do IP 172.225.83.33 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
- 02 out 2023 16:05:02  **Secretaria Geral** (E-mail: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) visualizou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil
- 02 out 2023 16:05:10  **Secretaria Geral** (E-mail: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) acusou recebimento este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil



09 out 2023

12:30:30



Gustavo Bueno Miranda (E-mail: gustavo@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 043.090.846-64) visualizou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil

09 out 2023

12:30:35



Gustavo Bueno Miranda (E-mail: gustavo@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 043.090.846-64) assinou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil

