
Solicitante: Cruzeiro Esporte Clube

Proprietário: Cruzeiro Esporte Clube

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Nº 22 7799

**Endereço: Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras,
1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG**



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	4
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	5
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	5
2.3. METODOLOGIA	6
2.3.1. Premissas	7
2.3.2. Vistoria	8
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	9
3. VISTORIA	11
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
3.1.1. Localização	11
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	13
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	14
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	15
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	16
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	18
5.1.1. Valor de Terreno	18
5.1.2. Valor das Edificações	22
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	27
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Cruzeiro Esporte Clube
--------------------	-------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial
Área Terreno:	13.800,00 m²
Área Construída:	5.435,61 m²
Proprietário:	Cruzeiro Esporte Clube
Finalidade:	Recuperação judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Agosto / 2022

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 126.500.000,00 (cento e vinte e seis milhões e quinhentos mil reais)

VM Edificações = R\$ 17.700.000,00 (dezesete milhões e setecentos mil reais)

VM Total = R\$ 144.200.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial, localizado no Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG, com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foram fornecidos: a Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon - MG (Agosto/2022)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e no comparativo direto de mercado de edificações de mesma tipologia buscando o resultado do valor unitário de reprodução a novo, com as devidas depreciações.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”.

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”*.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “**Método da quantificação de custo**”.

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”.*

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de **Homogeneização dos Elementos**, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em **fatores de correção** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.*

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo “*identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos*”.

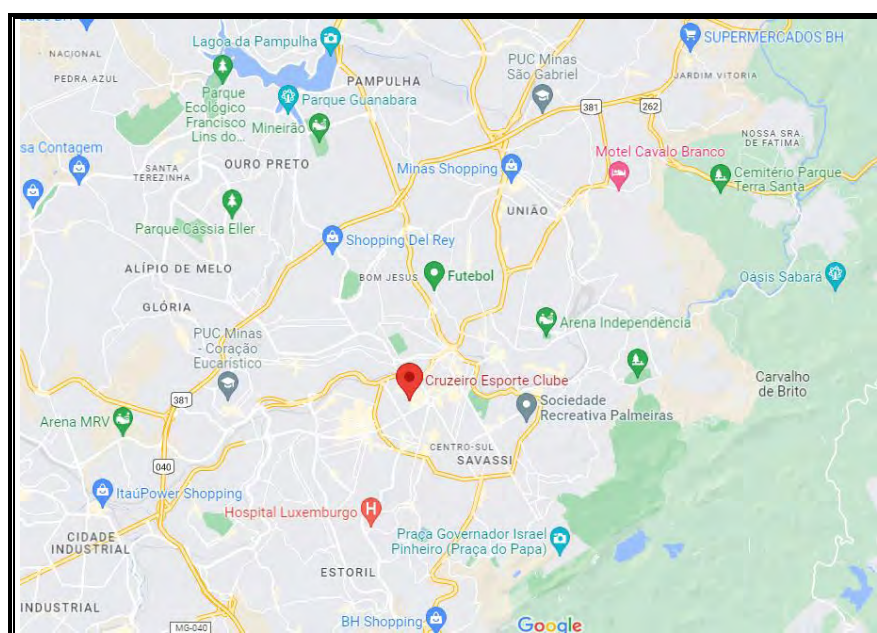
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

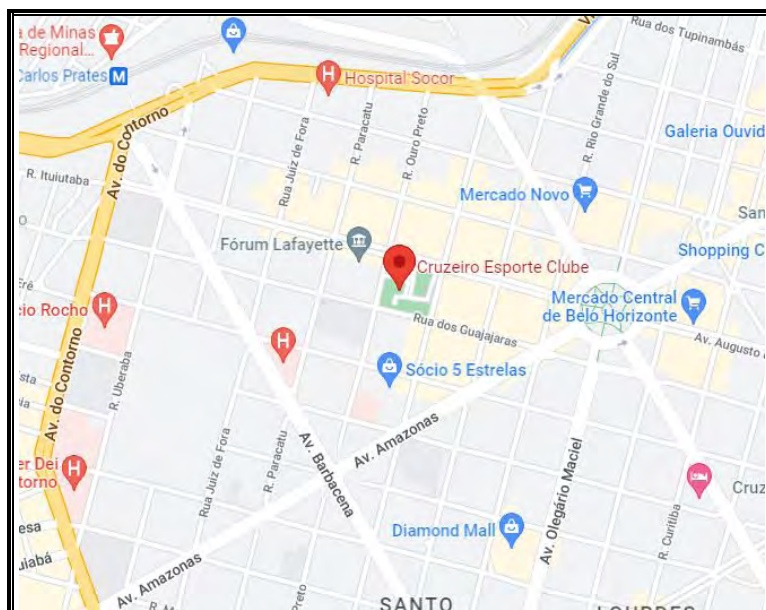
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

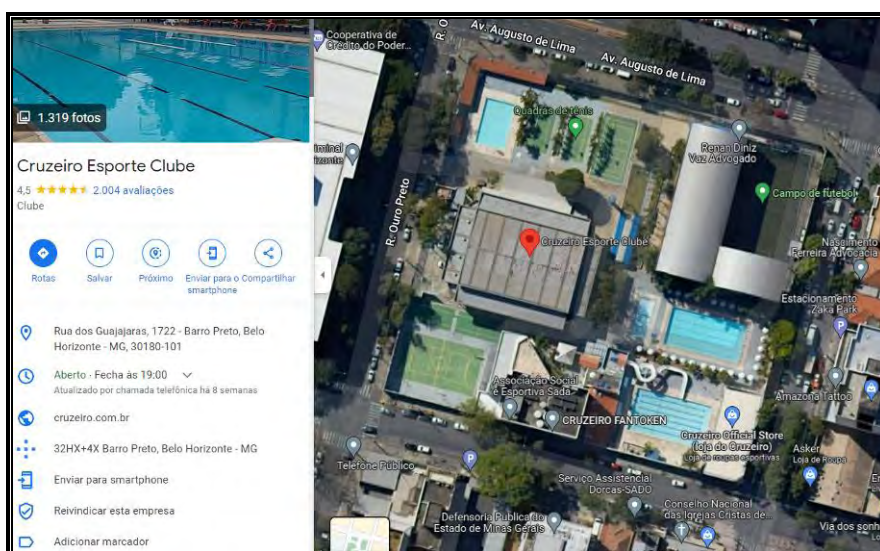
O imóvel em estudo localiza-se no Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



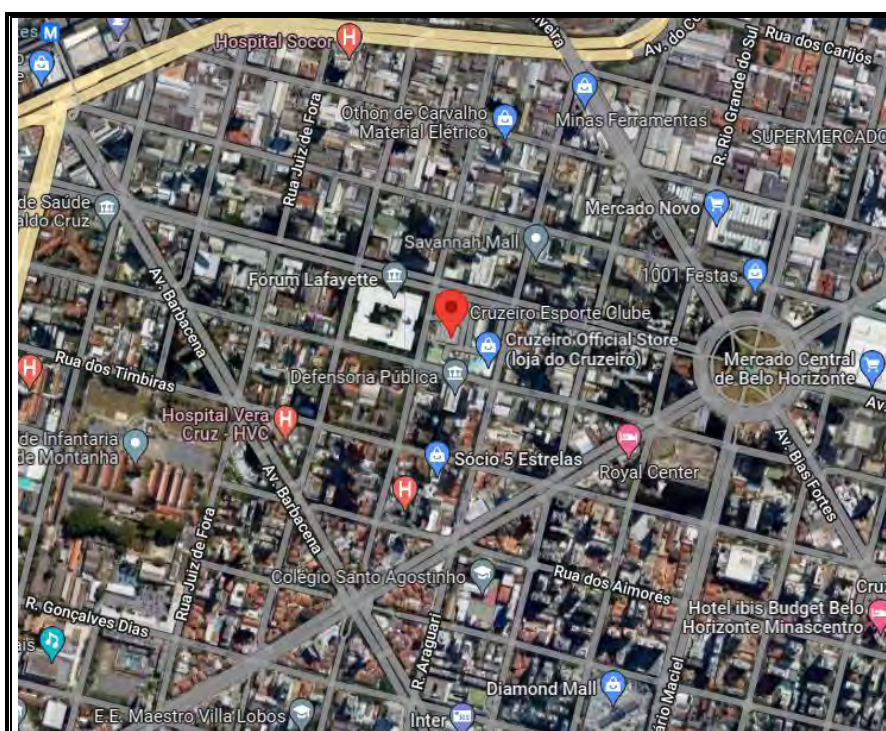
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-19.922255760659898, -43.950074605718804)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação predominantemente comercial, feita de forma mista (horizontal e vertical) de média densidade, com a presença de comércios, supermercados, hotéis, edifícios comerciais e residenciais, entre outros. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- Circunvizinhança -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Rua dos Guajajaras, que faz frente ao imóvel, tem características de via secundária, possui fluxo médio de veículos, pavimentação em asfalto, pista de único sentido, topografia mista e traçado retilíneo. Apresenta boas condições de tráfego, passeios laterais para pedestres e iluminação pública.



- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato regular, com área de terreno totalizando 13.800,00 m², e área construída de 5.435,61 m², conforme a Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Comercial
Topografia: Plana
Nivelamento: Ao nível

Edificações:

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R _s N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	13.800,00			9.167,44									126.510.717,24	126.510.717,24
		Edificações														
GS	1	Prédio Principal	2.076,00	2.072,43	1872	3.879,59	20,00	80,00	60,00	25%	c	0,823	0,858	3.328,89	8.054.026,68	6.910.354,89
GSMi	2	Restaurante	192,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	392.372,34	244.212,55
GS	3	Ginásio novo	924,93	2.072,43	1872	3.879,59	15,00	80,00	65,00	19%	c	0,865	0,892	3.459,04	3.588.348,22	3.199.371,27
GS	4	Ginásio Dona Salomé	1604,25	2.072,43	1872	3.879,59	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	3.007,46	6.223.830,59	4.824.713,47
GSMi	5	Área Churrasqueira	60,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	123.735,68	77.013,09
GS	6	Loja Oficial	576,83	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.237.863,30	1.639.906,23
		Total Edificações	5.435,61												20.620.176,81	16.895.571,49
		BENEFITÓRIAS														
	1	Quadras	3.055,98	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	611.196,00	351.559,94
	2	Piscinas	916,26	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	778.821,00	447.977,84
		Total Benefícios													1.390.017,00	799.537,78
		Total Custos													148.520.911,04	144.205.826,51
		Valor de Mercado													Fator de Comercialização 1,00	144.205.826,51

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, no local do Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 380,00 m² a 6.200,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região predominantemente comercial, numa rua de tráfego médio, com a presença de comércios, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

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

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

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

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10

- **FATOR TRANSPORTE:** também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- **FATOR ÁREA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

Tratamento Estatístico

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

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

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“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 em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	2	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
			*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.		

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 6% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	7	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Terreno	13.800,00	9.167,44	126.510.717,24
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			126.510.717,24

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprovação Depreciado (R\$)
		Terreno	13.800,00			9.167,44									126.510.717,24	126.510.717,24
		Edificações														
GS	1	Prédio Principal	2.076,00	2.072,43	1872	3.879,59	20,00	80,00	60,00	25%	c	0,823	0,858	3.328,69	8.054.026,68	6.910.354,89
GSMi	2	Restaurante	92,80	2.072,43	0,982	2.035,3	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1266,66	392.372,34	244.212,55
GS	3	Ginásio novo	924,93	2.072,43	1872	3.879,59	15,00	80,00	65,00	19%	c	0,865	0,892	3.459,04	3.588.348,22	3.199.371,27
GS	4	Ginásio Dona Salomé	1604,25	2.072,43	1872	3.879,59	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	3.007,46	6.223.830,59	4.824.713,47
GSMi	5	Área Churrasqueira	60,80	2.072,43	0,982	2.035,3	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1266,66	123.735,68	77.013,09
GS	6	Loja Oficial	576,83	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.237.863,30	1639.906,23
		Total Edificações	5.435,61												20.620.176,81	16.895.571,49
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras	3.055,98	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	611.96,00	351.559,94
	2	Piscinas	916,26	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	778.821,00	447.977,84
		Total Benfeitorias													1.390.017,00	799.537,78
		Total Custos													148.520.911,04	144.205.826,51
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	144.205.826,51

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Agosto de 2022.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 126.500.000,00 (cento e vinte e seis milhões e quinhentos mil reais)

VM Edificações = R\$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais)

VM Total = R\$ 144.200.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 29 (vinte e nove) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:


I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 09 de Setembro de 2022.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	13.800,00	m ²
Frente:	120,00	m
Multi Testada	1,10	Frentes Múltiplas
Índice Local	110	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Rua dos Timbiras - Barro Preto, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	-	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 6.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	FAI Consultoria de Imóveis - (31) 99700-1825	
Valor Unitário:	9.000,00 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-600m2-venda-RS6000000-id-2577451101/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	110	
Fator Área	1,12	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 2		
Endereço:	Rua dos Timbiras - Barro Preto, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em alicie 0,9
Preço:	R\$ 5.300.000,00	Nivelamento: Acima do Nível 0,95
Ofertante:	Casa Mineira - (31) 2533-3000	
Valor Unitário:	7.950,00 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-600m2-venda-RS5300000-id-2508109349/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	113	
Fator Área	1,12	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 3		
Endereço:	Rua Andaluzita - Carmo, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	1.310,00 m ²	Frente: 28,00 m
Área Construída:	300,00 m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 12.600.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Ademir Moreira Negócios Imobiliários - (31) 3274-8122 / (31) 99830-2254	
Valor Unitário:	8.465,65 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-carmo-bairros-belo-horizonte-1310m2-venda-RS12600000-id-2517810318/	

Valor da Construção:	R\$	250.000,00
Índice Local:	105	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 4		
Endereço:	Barro Preto - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	805,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 6.170.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Vendere Negócios Imobiliários - (31) 3377-1011 / (31) 99892-0828	
Valor Unitário:	6.898,14 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-805m2-venda-RS6170000-id-2552019259/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	85	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,10	Frentes Múltiplas
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 5		
Endereço:	Avenida Presidente Carlos Luz - Caiçaras, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	6.200,00 m ²	Frente: 100,00 m
Área Construída:	500,00 m ²	Topografia: Em alicie 0,9
Preço:	R\$ 43.400.000,00	Nivelamento: Acima do nível 0,95
Ofertante:	Viver Imóveis Ltda - ME - (31) 3643-7955 / (31) 99886-0285	
Valor Unitário:	6.243,55 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caiçaras-bairros-belo-horizonte-6200m2-venda-RS43400000-id-2458651641/	


Valor da Construção:	R\$	350.000,00
Índice Local:	105	
Fator Área	1,02	
Fator Multitestada:	1,05	Esquina
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 6		
Endereço:	Rua Araguari - Barro Preto, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	380,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 5.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Decisão Imóveis - (31) 3048-4455	
Valor Unitário:	11.842,11 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-380m2-venda-RS5000000-id-2479363153/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	120	
Fator Área	1,20	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with a logo and menu items like 'Início', 'Sobre', 'Contato', 'Área do Cliente', and 'Área do Corretor'. Below the navigation bar, there's a large banner with the text 'Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 6.000,000'. The banner also includes the text 'Imóvel em: Bello Horizonte / Bello Horizonte / Bello Horizonte' and 'Área do Terreno: 600 m²'. Below the banner, there's a section with the text 'Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 6.000,000' and 'Imóvel em: Bello Horizonte / Bello Horizonte / Bello Horizonte'. To the right of the banner, there's a sidebar with a 'COMPRAR' button and a 'Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 6.000,000' listing. The sidebar also includes a 'Filtros' section with a 'Filtrar' button and a 'Limpar' button. Below the filters, there's a 'Ordenar por' section with a 'Ordenar' button. At the bottom of the sidebar, there's a 'Ver mais imóveis' button.



Indica / Venda / AL / Lote/ Terreno à venda em Belo Horizonte / Bairro Faria / Rua São Domingos

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 5.300,000 - 1000 100000

Rua São Domingos, Bairro Faria, Belo Horizonte - MG CEP: 31040-000

COMPRAR

R\$ 5.300.000

Compartilhar Não informado


SOLICITAR VALORES


AMENDEAR


CASA MINERA


Quero saber mais

Quero mais informações

 Solicitar

 Solicitar


 Solicitar


 Solicitar

Lote à Venda - Bairro Faria, 600 m²



Lote à Venda - Bairro Faria, 600 m² - Lote 1000

Última atualização: 04/04/2020, 10:00:00 - Última atualização: 04/04/2020, 10:00:00

 Solicitar

 Solicitar

- Comparativo 2 -

Vizão / Venda - 100% Financiável - Terreno em Santo Amaro - São Paulo - São Paulo

Lote/Terreno à Venda, 1310 m² por R\$ 12.600,00

Rua Indaçuara - Centro, São Francisco - MAC, 04010-000, SP

3D View
 Mais informações
 Salvar anúncio
 Compartilhar anúncio

Lote à venda, Centro - RUA INDACUARA 1310M2
 1.310 m² por apenas R\$ 9,99/m². 20m Largura, 17,5m de profundidade.

Data de Cadastro: 10/01/2024
 Classificação: C3 - Comércio e Serviços
 Categoria: Imóveis Comerciais - Lote

Compartilhe no WhatsApp

Quero saber mais

Quero mais informações

[illegible][illegible]

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

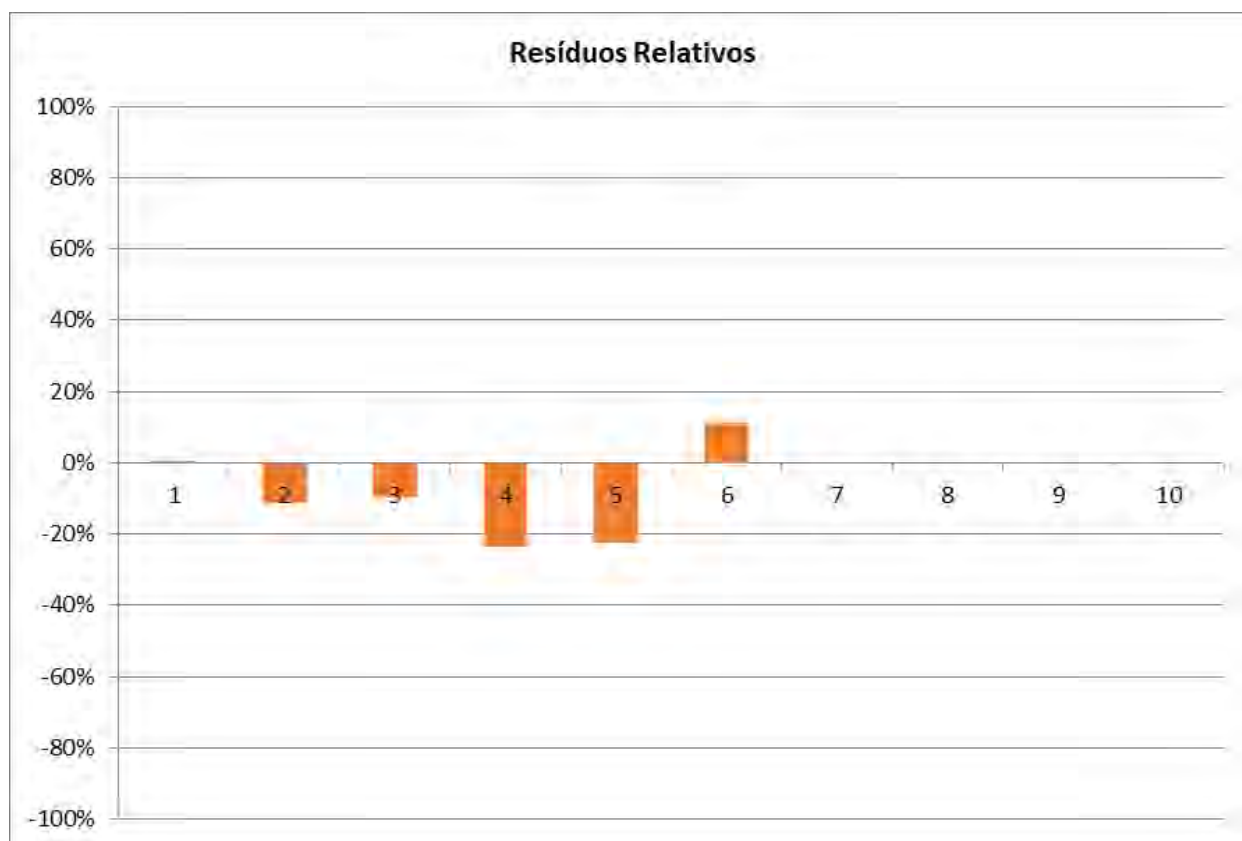
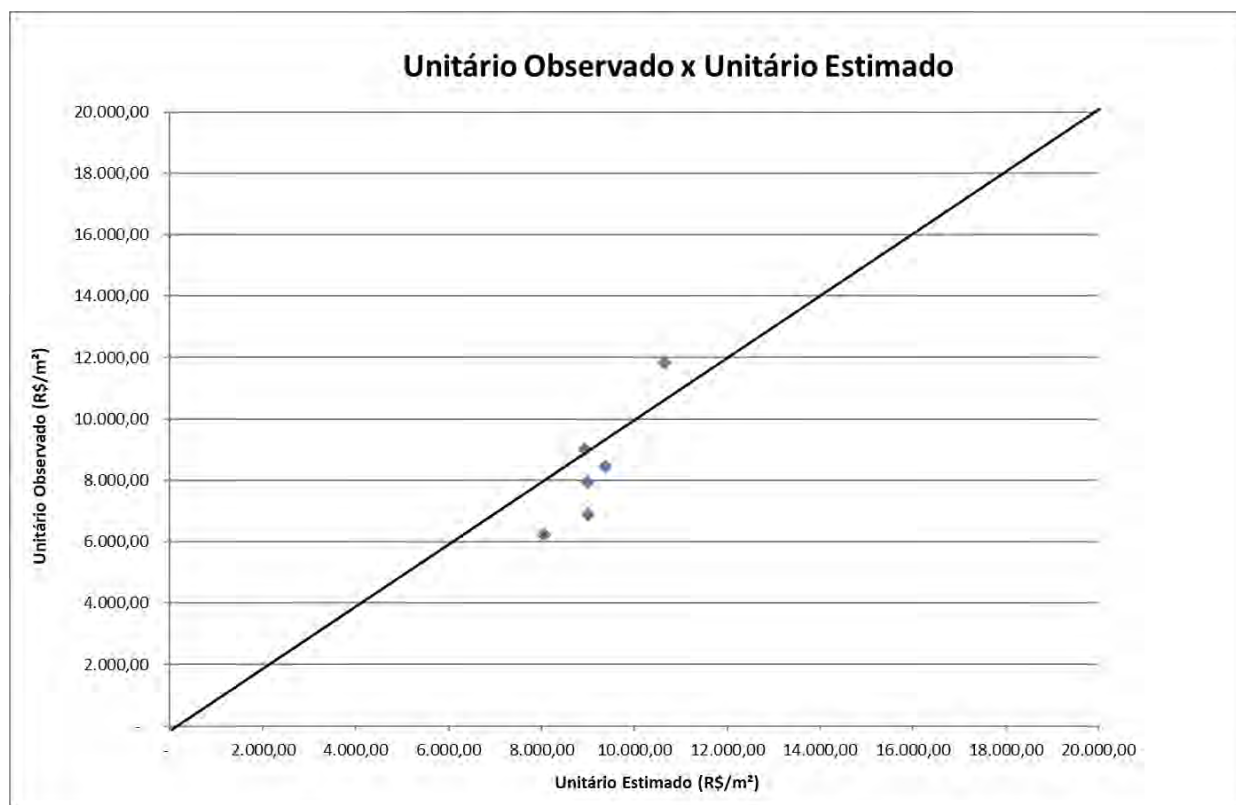
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Descontos (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	600,00	6.000.000,00	-	9.000,00	1,10	1,000	0,89	1,00	1,00	1,00	0,99	8.935,71
2	0,90	600,00	5.300.000,00	-	7.950,00	1,10	1,000	0,89	0,97	1,11	1,05	1,13	8.983,91
3	0,90	1.310,00	12.600.000,00	250.000,00	8.465,65	1,10	1,050	0,91	1,05	1,00	1,00	1,11	9.369,02
4	0,90	805,00	6.170.000,00	-	6.898,14	1,00	1,050	0,91	1,29	1,05	1,00	1,31	9.007,86
5	0,90	6.200,00	43.400.000,00	350.000,00	6.243,55	1,05	1,050	0,98	1,05	1,11	1,05	1,29	8.050,26
6	0,90	380,00	5.000.000,00	-	11.842,11	1,10	1,050	0,83	0,92	1,00	1,00	0,90	10.657,89

Tratamiento Estadístico

Nº	6	Nº Elementos Saneados:	6		Valor do Imóvel
Elementos:					
Somatório	55.004,66	Soma Saneada:	55.004,66		Terreno 13.800,00
Média:	9.167,44	Média Saneada:	9.167,44		Unitário 9.167,44
Limite Inferior:	6.417,21	Desvio Padrão:	851,24		Homogeneizado: 9.167,44
Limite Superior:	11.917,68				Unitário Adotado: 9.167,44
		t. student	1,4759		Valor do Terreno: R\$ 126.510.717,24
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	8.654,54	-6%	
		Intervalo de Confiabilidade Superior	9.680,34	6%	
					Valor de Mercado
					R\$ 126.510.720,00

Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R _s N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	Terreno		13.800,00			9.167,44									126.510.717,24	126.510.717,24
	Edificações															
	GS	1	Prédio Principal	2.076,00	2.072,43	1,872	3.879,59	20,00	80,00	60,00	25%	c	0,823	0,858	3.328,69	8.054.026,68
GSMi	2	Restaurante	192,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	392.372,34	244.212,55
GS	3	Ginásio novo	924,93	2.072,43	1,872	3.879,59	15,00	80,00	65,00	19%	c	0,865	0,892	3.459,04	3.588.348,22	3.199.371,27
GS	4	Ginásio Dona Salomé	1.604,25	2.072,43	1,872	3.879,59	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	3.007,46	6.223.830,59	4.824.713,47
GSMi	5	Área Churrasqueira	60,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	123.735,68	77.013,09
GS	6	Loja Oficial	576,83	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.237.863,30	1.639.906,23
	Total Edificações		5.435,61												20.620.176,81	16.895.571,49
	BENFEITORIAS															
	1	Quadras	3.055,98	200,00	1,000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	115,04	611.196,00	351.559,94
	2	Piscinas	916,26	850,00	1,000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	778.821,00	447.977,84
	Total Benfeitorias														1.390.017,00	799.537,78
	Total Custos														148.520.911,04	144.205.826,51
	Valor de Mercado														Fator de Comercialização	1,00



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



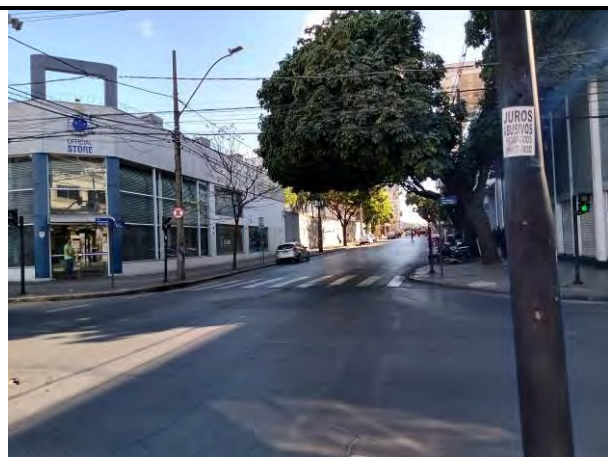
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



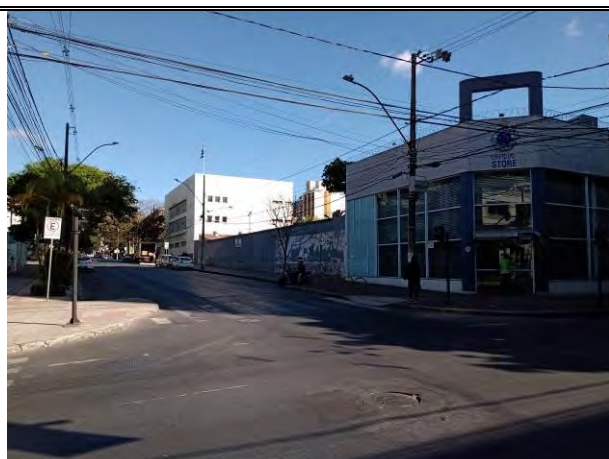
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



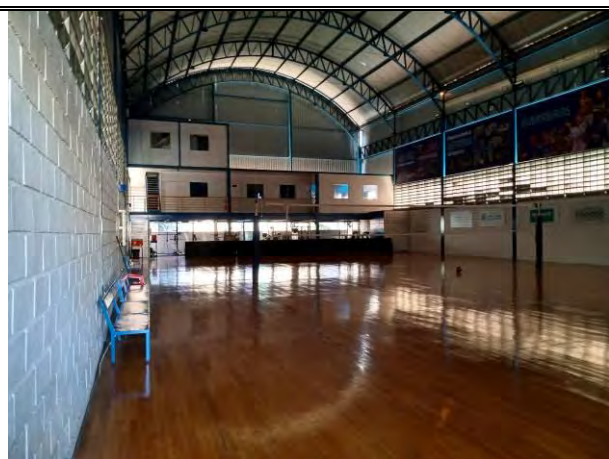
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



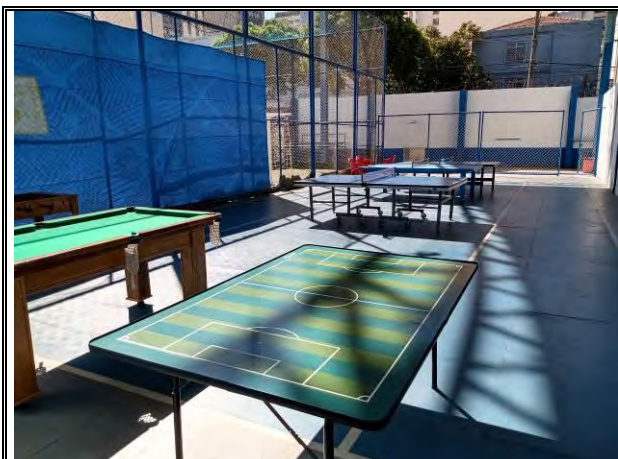
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



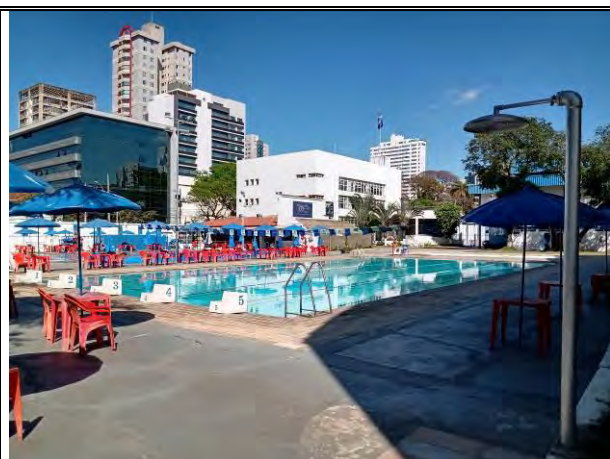
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



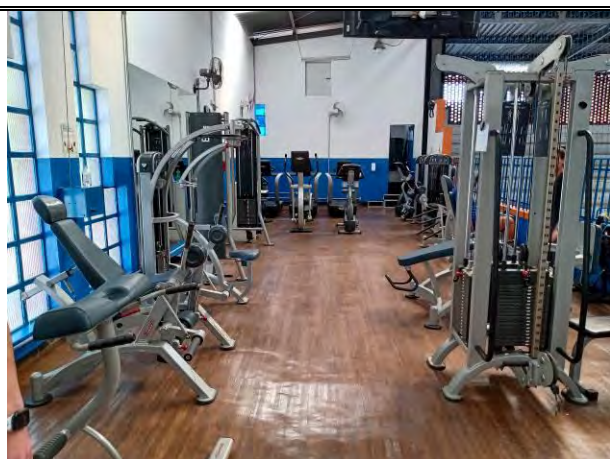
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



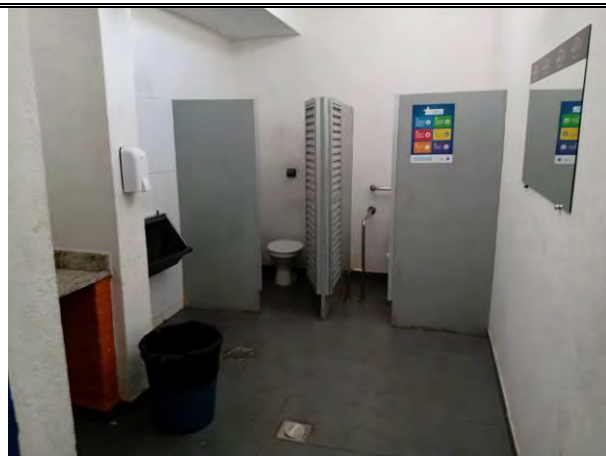
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



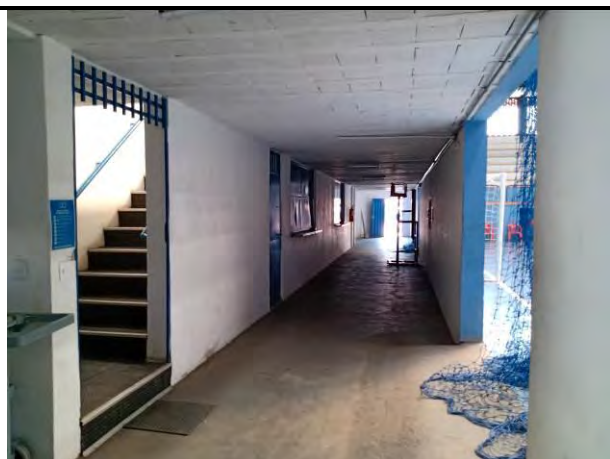
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



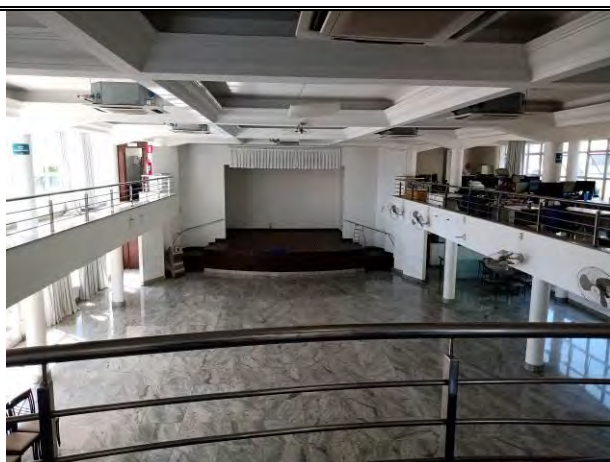
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



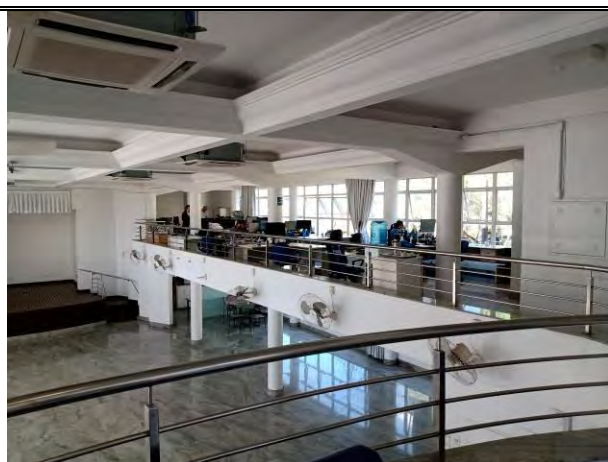
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



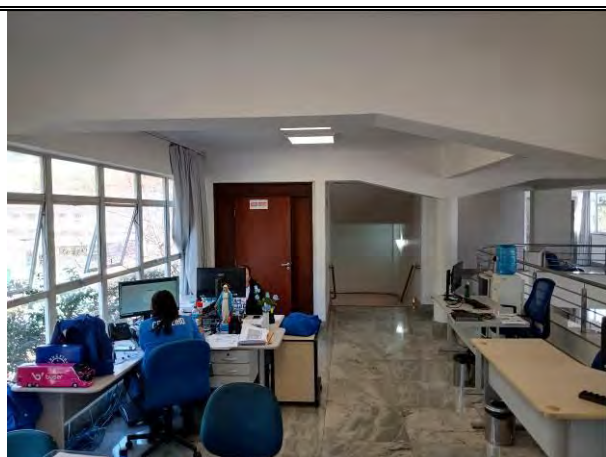
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



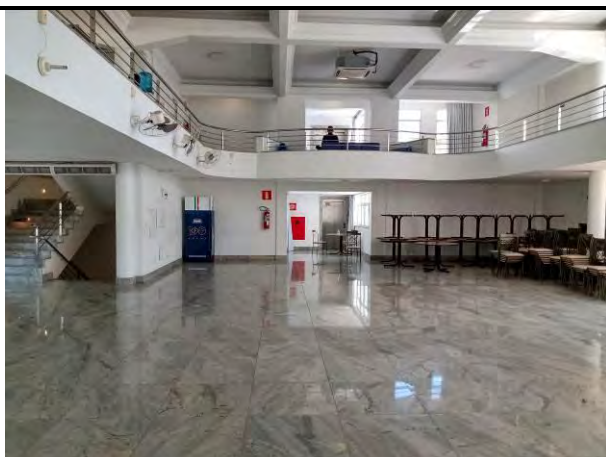
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



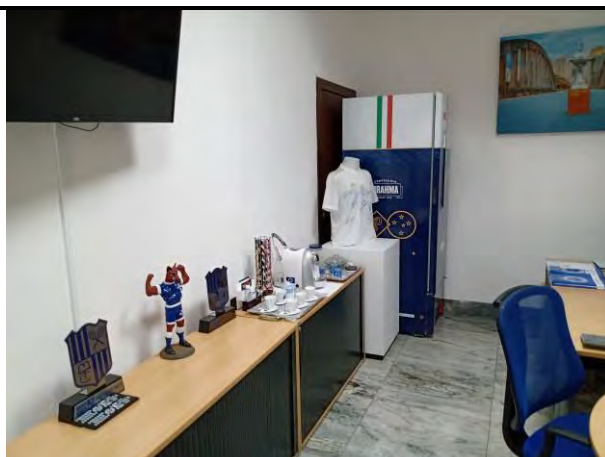
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



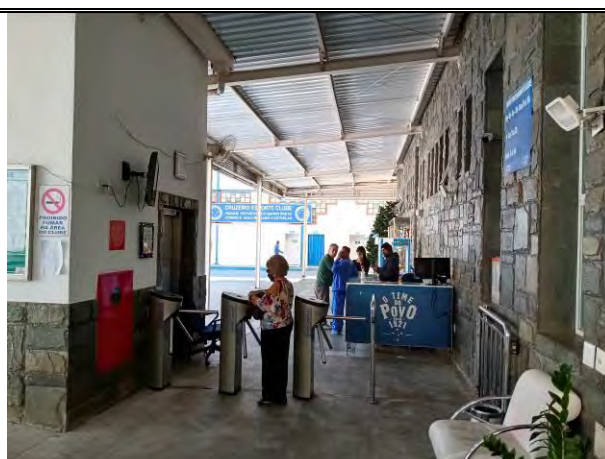
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



TAB. 147

PAG.: 98

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER
ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

CERTIFICO que as fls. -13- do livro nº 3-X foi transcrita em 06 de novembro de 1973, sob o nº 16.074, a doação do imóvel situado nesta comarca de Belo Horizonte, constituído do campo de esportes denominado Estádio Juscelino Kubitschek, na Avenida Augusto de Lima, composto do quarteirão nº 16, da 8ª Seção Urbana, com a área aproximada de 13.800m², limites e confrontações da planta cadastral desta cidade, com todas as benfeitorias no mesmo existentes, constantes de arquibancadas, instalações e dependências; donatário: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, representado por seu Presidente Mário Grosso; doador: ESTADO DE MINAS GERAIS, representado pelo Interventor Federal João Tavares Corrêa Beraldo; doação feita ao donatário na conformidade do Decreto-lei estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946, e mediante as seguintes condições: 1ª) o donatário obriga-se a incrementar o desporto amadorista e a manter em constante desenvolvimento as seções de bola ao cesto, voleibol, natação, e atletismo; 2ª) a doação é feita sob cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade; 3ª) no caso de extinção da pessoa jurídica do donatário, bem como de desvirtuamento das suas finalidades atuais ou dos objetivos da doação, reverterão de pleno direito ao patrimônio do doador os terrenos doados e todas as benfeitorias que neles existirem na época da reversão, independentemente de qualquer indenização; 4ª) o donatário obriga-se a ceder gratuitamente aos Governos do Estado e do município da Capital, sempre que por qualquer deles forem requisitados, o mencionado campo de esportes, respectivas dependências e instalações, para a realização de reuniões ou festividades de caráter educacional, cívico, social ou esportivo; consignada a isenção de impostos, pelo Decreto estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946; conforme certidão passada a 27 de fevereiro de 1953 pelo Escrevente Fernando de Mendonça, do Cartório do 1º Ofício de Notas da comarca de Belo Horizonte, e relativa à escritura de 30 de julho de 1946, lavrada pelo serventuário do mesmo Cartório, Plínio de Mendonça (livro de notas nº 142, fls.29v a 31).

OBSERVAÇÕES – 1ª) Registro anterior nº 18.091, no livro nº 3-O, fls. 239, do 1º Ofício do Registro de Imóveis; 2ª) Ficam arquivadas neste Cartório certidões negativas dos demais seis Ofícios do Registro de Imóveis desta comarca. O referido é verdade e dou fé.

VIDE VERSO

OFICIAL.



TAB. 0:147
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER
ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

PAG.: 98

CERTIFICO que as fls. -13- do livro nº 3-X foi transcrita em 06 de novembro de 1973, sob o nº 16.074, a doação do imóvel situado nesta comarca de Belo Horizonte, constituído do campo de esportes denominado Estádio Jusecelino Kubitschek, na Avenida Augusto de Lima, composto do quarteirão nº 16, da 8ª Seção Urbana, com a área aproximada de 13.800m², limites e confrontações da planta cadastral desta cidade, com todas as benfeitorias no mesmo existentes, constantes de arquibancadas, instalações e dependências; donatário: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, representado por seu Presidente Mário Grosso; doador: ESTADO DE MINAS GERAIS, representado pelo Interventor Federal João Tavares Corrêa Beraldo; doação feita ao donatário na conformidade do Decreto-lei estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946, e mediante as seguintes condições: 1ª) o donatário obriga-se a incrementar o desporto amadorista e a manter em constante desenvolvimento as seções de bola ao cesto, vôleibol, natação, e atletismo; 2ª) a doação é feita sob cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade; 3ª) no caso de extinção da pessoa jurídica do donatário, bem como de desvirtuamento das suas finalidades atuais ou dos objetivos da doação, reverterão de pleno direito ao patrimônio do doador os terrenos doados e todas as benfeitorias que neles existirem na época da reversão, independentemente de qualquer indenização; 4ª) o donatário obriga-se a ceder gratuitamente aos Governos do Estado e do município da Capital, sempre que por qualquer deles forem requisitados, o mencionado campo de esportes, respectivas dependências e instalações, para a realização de reuniões ou festividades de caráter educacional, cívico, social ou esportivo; consignada a isenção de impostos, pelo Decreto estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946; conforme certidão passada a 27 de fevereiro de 1953 pelo Escrevente Fernando de Mendonça, do Cartório do 1º Ofício de Notas da comarca de Belo Horizonte, e relativa à escritura de 30 de julho de 1946, lavrada pelo serventuário do mesmo Cartório, Plínio de Mendonça (livro de notas nº 142, fls.29v a 31).

OBSERVAÇÕES – 1ª) Registro anterior nº 18.091, no livro nº 3-O, fls. 239, do 1º Ofício do Registro de Imóveis; 2ª) Ficam arquivadas neste Cartório certidões negativas dos demais seis Ofícios do Registro de Imóveis desta comarca. O referido é verdade e dou fé.

VIDE VERSO

OFICIAL 

AVERBAÇÃO Nº 01: Em 06 de novembro de 1973: A doação é feita sob cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, conforme disposição expressa da escritura. O referido é verdade e dou fé.

OFICIAL 

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO DE INTERVENÇÃO
LEI 15.424/04 - TABELA 8
Emol. R\$17,05 + T.F.J.: R\$6,02 = R\$23,07
Belo Horizonte, 31/01/2018
Oficial 



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA
7º REGISTRO DE IMOVEIS DE BH - MG
SELO DIGITAL: BVU47717
CODIGO DE SEGURANÇA: 6982.1182.3153.6511
Quantidade de Atos Praticados: 1
Emitido em: 31/01/2018 16:06
Emol.: R\$ 17,05; T.F.J.: R\$ 6,02; Total: R\$ 23,07
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
LIVRO Nº 0142
FLS. 029V/030
SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO JOÃO MAURÍCIO VILLANO RERRAS

CERTIDÃO:

CERTIFICO, ATENDENDO A

PEDIDO VERBAL DE PARTE

INTERESSADA QUE, REVENDO

NESTA SERVENTIA OS LIVROS

DE NOTAS, NO DE Nº 142,

FLS. 029v/031, ENCONTREI

LAVRADA A: ESCRITURA DE

DOAÇÃO, QUE FAZ O ESTADO

DE MINAS GERAIS, AO

CRUZEIRO ESPORTE CLUBE,

NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta virem

que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus
Cristo, de mil novecentos e quarenta e
seis(1946), aos trinta(30) dias do mês de julho,
nesta cidade de Belo Horizonte, em meu Cartório,
à Rua Goiás, 22, perante mim, tabelião,
compareceram: como outorgante doador o ESTADO DE
MINAS GERAIS, representado pelo Exmo. Sr.
Interventor Federal Dr. JOÃO TAVARES CORRÊA
BERALDO, e como outorgado donatário CRUZEIRO
ESPORTE CLUBE, representado por seu Presidente,
Sr. MARIO GROSSO; todos reconhecidos pelos
próprios de mim tabelião, e das testemunhas
adeante nomeadas e assinadas também de mim

RUA GOIÁS, 187 - CENTRO - BELO HORIZONTE - MG - CEP 30190-030
FONES: (31) 3222-0584 / 3222-0954

LIVRO Nº 0142

FLS. 031/031



ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE

MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO JOÃO MAURÍCIO VILLANO FERRAZ

agora doados e todas as benfeitorias que neles existirem na época da reversão, independentemente de qualquer indenização. 4º) O donatário se obriga a ceder gratuitamente aos governos do Estado e do Município da Capital, sempre que for qualquer deles forem requisitados o mencionado campo de esportes respectivas dependências e instalações, para a realização de reuniões ou festividades de caráter educacional, cívico, social ou esportivo. Ele doador, transmite desde já ao donatário por força desta escritura e da cláusula constitutiva; toda posse, domínio, direito e ação, que tem sobre os referidos imóveis obrigando-se a fazer esta doação boa firme e valiosa a todo tempo e a responder pela evicção de direito. Pelo outorgado donatário, ante as mesmas testemunhas me foi dito, que aceitava esta tal como nela se contem e declara. Assim o disseram do que dou fé; lhes fiz esta por me ser distribuída de acordo com o talão do distribuidor que me foi apresentado, estando isenta de impostos, pelo decreto nº1.627 de 12 de janeiro de 1946(Estadual); Cartório do distribuidor de notas nº1333-A. Escritura de doação. Outorgante, Estado de Minas Gerais. Outorgado Cruzeiro Esporte Clube, 1ª Ofício de Belo Horizonte, 30 de Julho de 1946. O distribuidor: Mario Silésio. Escrita esta e lida as partes a aceitaram, e assinam com as testemunhas, JOSÉ PINTO DIAS e URBANO FERRAZ, maiores, que tudo ouviram e

RUA GOIÁS, 187 - CENTRO - BELO HORIZONTE - MG - CEP 30190-030
FONES: (31) 3222-0584 / 3222-0954

Cartório de 1ª Ordem de Notas
Dona Maria F. de A. Lima
Escritura n.º 18.091
de 13-06-64
Cidade de São Paulo

conhecidas, do que dou fé. E, perante as mesmas testemunhas pelo outorgante doador me foi dito que, sendo senhor e possuidor do campo de esportes denominado Estádio Juscelino Kubitschek, situado a avenida Augusto de Lima, nesta Capital, constituído pelo quarteirão, número dezesseis (16) da oitava (8ª) secção urbana, com a área aproximada de treze mil e oitocentos metros quadrados (13.800m²), limites e confrontações da planta cadastral desta cidade, com todas as benfeitorias no mesmo existentes constantes de arquivancadas, instalações e dependências, adquirido conforme transcrição n.º 18.091, as fls. 239, do livro 3-0 do 1.º Oficial desta Comarca; por esta escritura e na melhor forma de direito, fazia doação do referido campo de esportes ao outorgado donatário, na conformidade do decreto lei estadual n.º 1.627, de 12 de janeiro de 1946 e mediante as condições seguintes: 1º) O donatário se obriga a incrementar o desporto, amadorista e a manter em constante desenvolvimento as secções de "bola ao cesto", "voleibol", "natação" e "atletismo". 2º) A presente doação é feita sob cláusula de inalienabilidade, e impenhorabilidade. 3º) No caso de extinção da pessoa jurídica do donatário, bem como de desvirtuamento, das suas finalidades atuais ou dos objetivos da presente doação reverterão de pleno direito do patrimônio do doador os terrenos

Cartório de Notas de Minas Gerais
Belo Horizonte - MG
ESCRITÓRIO DE NOTAS
P. 90
Belo Horizonte - MG

assistiram, do que dou fé. Eu, Célia Geralda Musso, escrevente juramentada, a escrevi e assino. Eu, Plínio de Mendonça, tabelião, a subscrevi e assino. (as.) Plínio de Mendonça. Belo Horizonte, 30 de julho de 1946. (aa.) JOÃO TAVARES CORRÊA BERALDO. MARIO GROSSO. JOSÉ PINTO DIAS. URBANO FERRAZ. Certidão extraída em 09 de fevereiro de 2018, com 04 laudas, conforme Art. 92, §2º, Prov. 260/CGJ/2013. Emolumentos R\$16,08, Recome-MG R\$0,97, Taxa de Fiscalização R\$6,02, Total R\$23,07, Art. 3º, Lei Estadual 15.424 de 30.12.04 e suas alterações. Belo Horizonte, 09 de fevereiro de 2018. O referido é verdade e dou fé.

Em testemunho. da verdade.

Cartório de Notas de Minas Gerais
Belo Horizonte - MG
ESCRITÓRIO DE NOTAS
P. 90
Belo Horizonte - MG

PODEM JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
Cartório do 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG
Selo de Fiscalização Eletrônico: BV10802
Código de Segurança: 8032.8666.3452.8340
Quantidade de Arqs: 1
Emol.:causuEmolRecomeC;Taxa de Fiscalização:R\$ 6,02; Total:R\$ 23,07
consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER

ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta serventia os Livros de Registros, não encontrei registro ou transcrição de transmissão nem registro ou inscrição de promessa de compra e venda de imóveis em nome de CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, CNPJ 17.241.878/0001-11. Consta ATUALMENTE: 1) os registros da propriedade do prédio não residencial da Rua dos Timbiras, nº 2903, e seu terreno, lotes nºs. 17, 13 e 24, do quarteirão nº 04, da 8ª Seção Urbana, sendo proprietário CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, registros nºs. R-2-54420 (lote nº 17), R-2-54341 (lote nº 13), e R-2-42785 (lote nº 24), no livro nº 2, desta Serventia; 2) a averbação nº AV-1-68174, no livro nº 2, em 26-09-2007, relativa à abertura da matrícula 68174, em virtude da unificação dos lotes descritos no item 1; 3) a averbação nº AV-3-68174, no livro nº 2, em 26-09-2007; para noticiar que o lote nº 17, do quarteirão nº 24, da 8ª Seção Urbana, está gravado com arrolamento de bem, conforme registro nº R-3-54420, no livro nº 2, desta Serventia; 4) a averbações nºs. AV-4 e AV-5-68174, no livro nº 2, em 26-09-2007, relativas à baixa de construção e CND/INSS do prédio não residencial da Rua dos Timbiras, nº 2903, construído nos lotes nºs. 17, 13 e 24, do quarteirão nº 04, da 8ª Seção Urbana, 5) a averbação nº AV-7-68174, no livro nº 2, em 12-11-2013, do seguinte teor: "Procede-se a esta averbação para dar cumprimento ao Ofício oriundo do Juízo da 13ª Vara - Poder Judiciário, Justiça Federal de 1º Grau, Seção Judiciária de Minas Gerais, desta Comarca de Belo Horizonte, do teor seguinte: PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU, SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS, JUÍZO DA 13ª VARA, Ofício nº 32/SECVA/DS/13ª VARA - Belo Horizonte, 04 de novembro de 2013. Senhor Oficial. De ordem do M.M. Juiz Federal Substituto, nos exercício da titularidade da 13ª Vara, Dr. Valmir Nunes Conrado, nos autos da Ação Cautelar Inominada n. 356.22.2013.4.01.3800, requerida por CRUZEIRO ESPORTE CLUBE em face de UNIÃO FEDERAL, solicito a Vossa Senhoria que proceda a averbação da caução relativamente ao imóvel localizado na Rua Timbiras, nº 2903, Bairro Barro Preto, nesta Capital, registrado nesse Cartório de Registro de Imóveis, no livro 2, sob a matrícula nº 68174, de 02-10-2007, nos termos do despacho de fl. 166, proferido nos autos da ação supracitada, cuja cópia segue em anexo. Atenciosamente. Assinado Débora Carneiro Machado dos Santos, Diretora de Secretaria da 13ª Vara Federal"; 6) a averbação nº AV-8-68174, no livro nº 2, em 19-04-2018, do seguinte teor: "Procede-se a esta averbação para dar cumprimento ao Ofício oriundo do Juízo da 23ª Vara - Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais - Poder Judiciário, do teor seguinte: PODER JUDICIÁRIO, JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS, VIGÉSIMA TERCEIRA VARA, Ofício nº 086/23ª V/SECVA - Belo Horizonte, 18 de abril de 2018. CAUTELAR FISCAL Nº 14493.33.2018.4.01.3800. REQUERENTE: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, CNPJ 17.241.878/0001-11. REQUERIDO: UNIÃO FEDERAL. Senhor(a) Oficial(a). De ordem do M.M. Juiz Federal desta 23ª Vara, solicito a Vossa Senhoria proceder a averbação da caução sobre imóvel registrado nesta Serventia, no livro 2, sob a matrícula nº 68174, nos termos do decisão proferida em 18-04-2018, pelo M.M. Juiz Federal Substituto da 23ª Vara/MG, Dr. Luiz Cláudio Lima Viana, cujas cópias seguem em anexo. Atenciosamente. Assinado Oriana Marinho, Diretora de Secretaria da 23ª Vara/MG. O referido é verdade e dou fé. Belo Horizonte, 15 de abril de 2019.-
Emol: R\$ 31,09 Reciv il: R\$ 1,86 ISSQN: R\$ 1,55 TFI R\$6,65 - Total: R\$ 41,15

Luciano

- ☐ Luciano Eustáquio Xavier - Oficial
☐ Maria Lígia Furtado Calixto - Substituta
☐ Maria Auxiliadora P. Guimarães - Escrevente
☒ Regina Célia S. Lanari - Escrevente Substituta
☐ Raquel Sylmara de Oliveira Calixto - Escrevente

(Talão nº 216814)



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Selo de Fiscalização: CRT35561

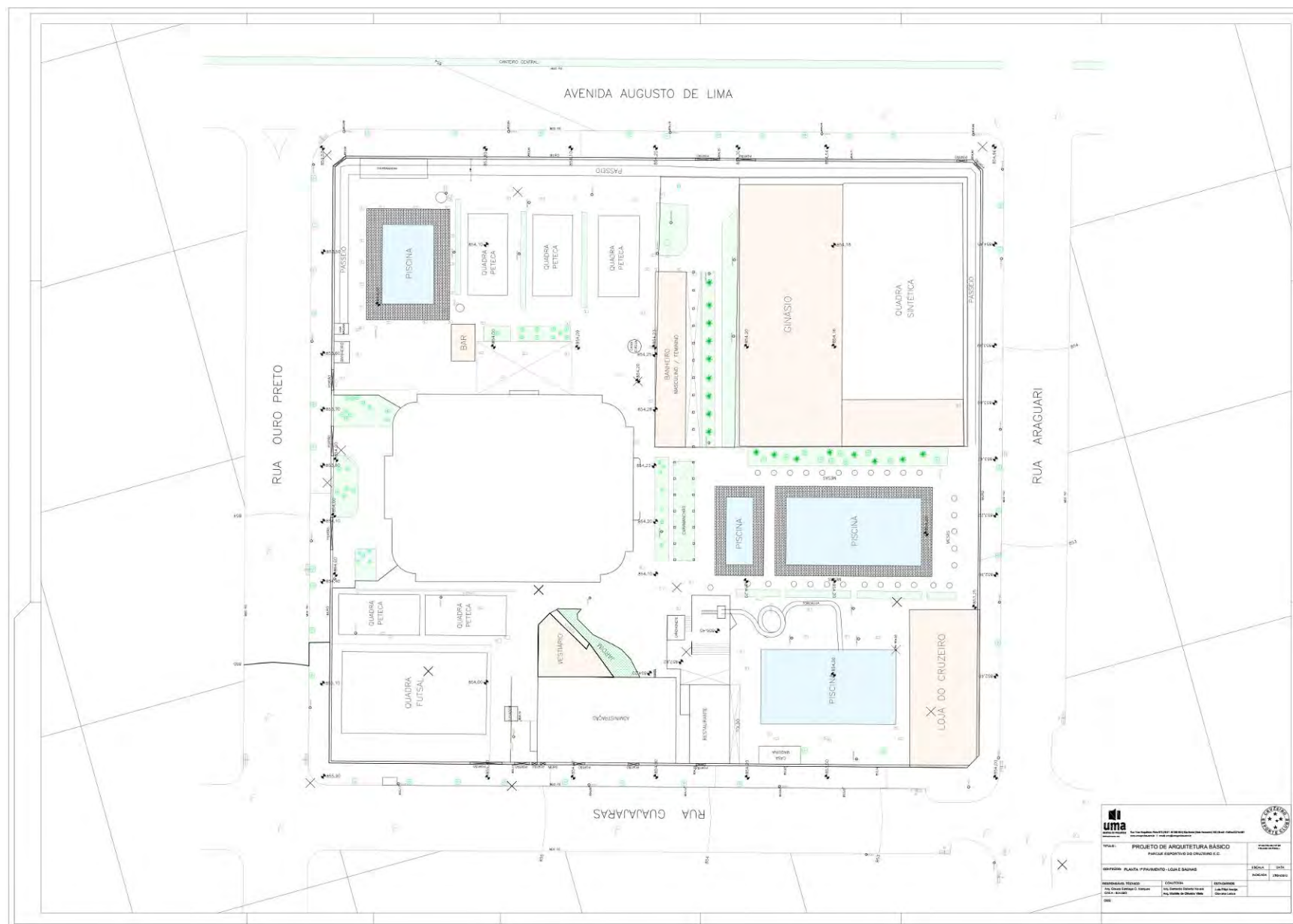
Código de Segurança: 3895.7387.8611.4463

Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 15/04/2019 08:12

Emol.: R\$32,95; TFI: R\$ 6,65; Total: 39,60

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







uma
União Municipal de Arquitetos e Urbanistas



CURITIBA

TÍTULO: PROJETO DE ARQUITETURA BÁSICO			
PARTE: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS			
PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS	PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS	PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS	PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS
PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS	PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS	PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS	PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E BANHAS