
Solicitante: Cruzeiro Esporte Clube

Proprietário: Cruzeiro Esporte Clube

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Nº 22 7800

Endereço: Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - 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:	Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - MG
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial
Área Terreno:	52.520,00 m ²
Área Construída:	10.576,27 m ²
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 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 67.540.000,00 (sessenta e sete milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

VM Edificações = R\$ 30.360.000,00 (trinta milhões, trezentos e sessenta mil reais)

VM Total = R\$ 97.900.000,00 (noventa e sete milhões e novecentos 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 Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - 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 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

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*”.

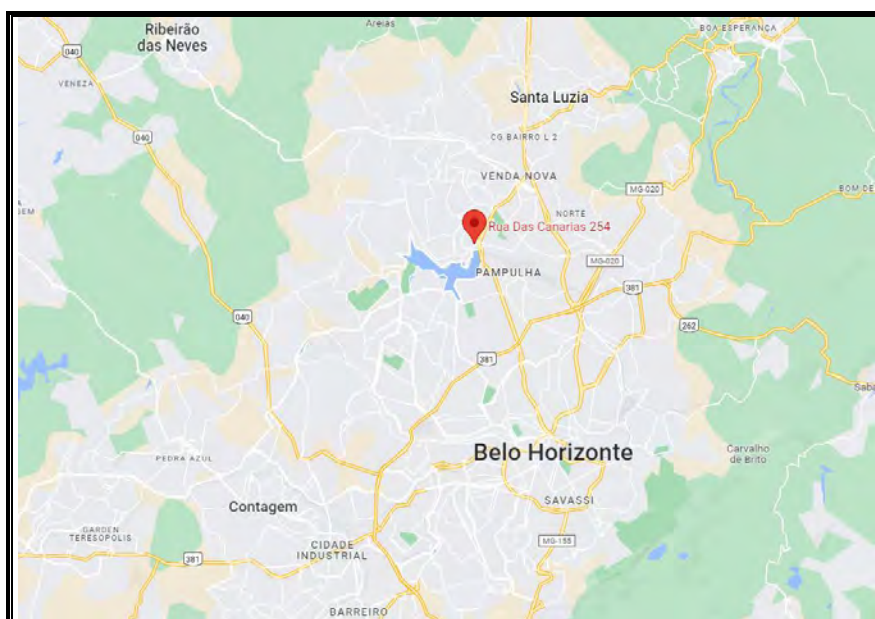
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

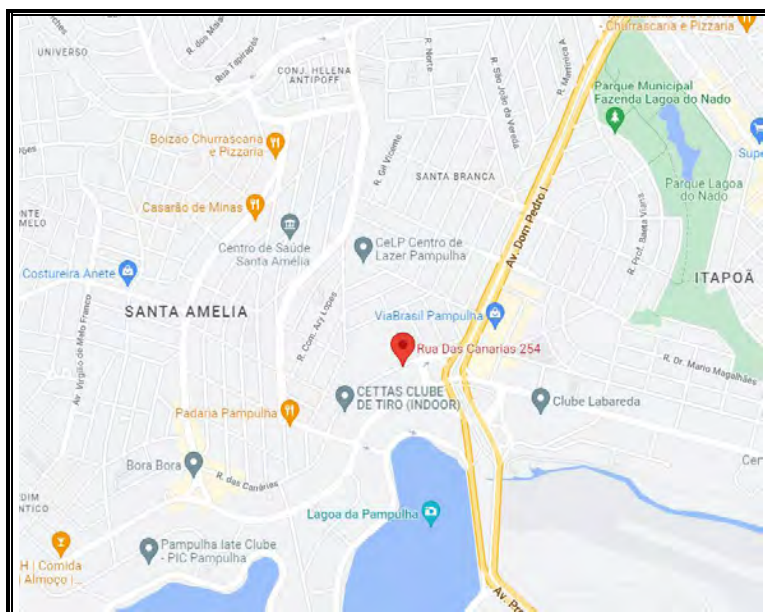
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

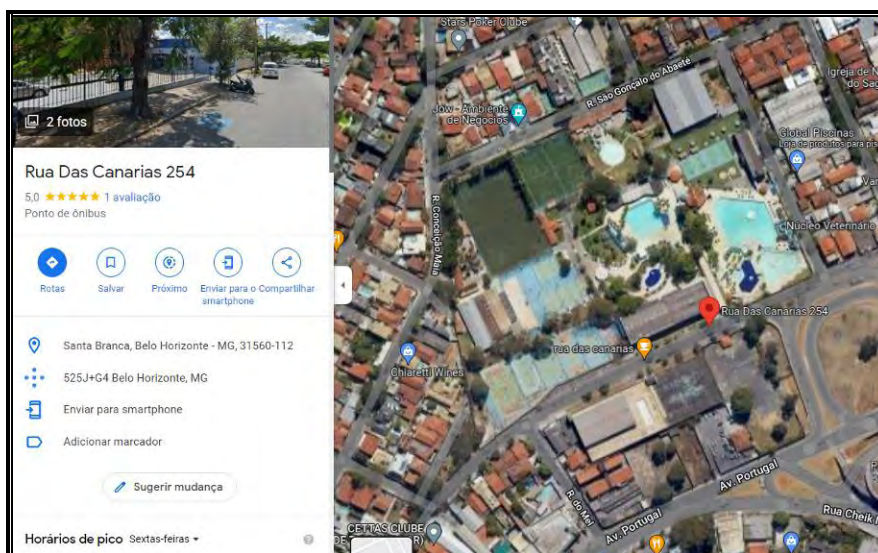
O imóvel em estudo localiza-se no Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-19.84118636162686, -43.969653806946305)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação comercial/residencial, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de residências, indústrias, comércios, supermercados, lanchonetes, a Lagoa da Pampulha, 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 Canárias, que faz frente ao imóvel, tem características de via secundária, possui fluxo médio-baixo de veículos, pavimentação em asfalto, pista de duplo sentido, topografia mista e traçado misto. 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 irregular, com área de terreno totalizando 52.520,00 m², e área construída de 10.576,27 m², conforme a Matrícula 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Comercial

Topografia: Plana

Nivelamento: Ao nível

Edificações:

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	52.520,00			1.285,88									67.534.548,39	67.534.548,39
		Edificações														
GS	1	Loja	54,40	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.11049,64	154.657,18
GS	2	Prédio Principal	3.850,20	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	4.937.893,41	10.945.975,33
GS	3	Prédio Sauna/Academia	759,46	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.946.392,63	2.159.116,52
GS	4	Edificações abaixo da piscina	764,03	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.964.122,35	2.172.108,86
GS	5	Edificações abaixo da quadra	783,60	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	3.040.045,91	2.227.745,64
GS	6	Ginásios	1529,19	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	5.932.628,64	4.347.430,27
GS	7	Restaurante	312,49	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	1212.332,75	888.397,44
GS	8	Sanitários	73,09	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	283.559,16	207.792,15
GS	9	Bar e Vestiários	220,00	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	853.509,57	625.451,81
GS	10	Oficina Bombeiros	14,82	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	57.495,51	42.132,71
GSMa	11	Área Churrasqueira/Quiosques	465,29	2.072,43	1268	2.331,48	35,00	80,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.451,12	1.084.816,07	675.189,52
GSMa	12	Área da Bocha/Quisque/Vest.	322,93	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	848.608,77	528.174,10
GSMa	13	Galpões	1426,77	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	3.749.325,05	2.333.579,91
		Total Edificações	10.576,27												38.121.079,47	27.307.751,45
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras de Peteca	3.675,42	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	735.084,00	422.820,32
	2	Piscinas	3.454,70	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	2.936.495,00	1.689.071,92
	3	Campos de Futebol	6.547,00	250,00	1000	250,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	143,80	1.636.750,00	941.458,60
		Total Benfeitorias													5.308.329,00	3.053.350,84
		Total Custos													110.963.956,86	97.895.650,68
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	97.895.650,68

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, no local do Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - MG.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 364,00 m² a 1.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região comercial/residencial, numa rua de tráfego médio-baixo, 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: 5 % - 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 (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	52.520,00	1.285,88	67.534.548,39
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			67.534.548,39

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R. N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	52.520,00			1.285,88									67.534.548,39	67.534.548,39
		Edificações														
GS	1	Loja	54,40	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	211049,64	154.657,78
GS	2	Prédio Principal	3.850,20	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	14.937.934,41	10.945.975,33
GS	3	Prédio Sauna/Academia	759,46	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.946.392,63	2.159.116,52
GS	4	Edificações abaixo da piscina	764,03	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.964.223,35	2.172.108,66
GS	5	Edificações abaixo da quadra	783,60	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	3.040.045,91	2.227.745,64
GS	6	Ginásios	1529,49	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	5.932.628,64	4.347.430,27
GS	7	Restaurante	312,49	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	122.332,75	888.397,44
GS	8	Sanitários	73,09	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	283.559,16	207.792,15
GS	9	Bar e Vestiários	220,00	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	853.509,57	625.451,81
GS	10	Oficina Bombeiros	14,82	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	57.495,51	42.132,71
GSMa	11	Área Churrasqueira/Quiosques	465,29	2.072,43	125	2.331,48	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.451,12	1084.815,07	675.189,52
GSMa	12	Área da Bocha/Quiosques/Vest.	322,93	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	848.608,77	528.174,10
GSMa	13	Galpões	1426,77	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	3.749.325,05	2.333.579,91
		Total Edificações	10.576,27												38.121.079,47	27.307.751,45
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras de Peteca	3.675,42	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	735.084,00	422.820,32
	2	Piscinas	3.454,70	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	2.936.495,00	1.689.071,92
	3	Campos de Futebol	6.547,00	250,00	1000	250,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	43,80	1636.750,00	941.458,60
		Total Benfeitorias													5.308.329,00	3.053.350,84
		Total Custos													110.963.956,86	97.895.650,68
		Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00
																97.895.650,68

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\$ 67.540.000,00 (sessenta e sete milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

VM Edificações = R\$ 30.360.000,00 (trinta milhões, trezentos e sessenta mil reais)

VM Total = R\$ 97.900.000,00 (noventa e sete milhões e novecentos reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

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:	52.520,00	m ²
Frente:	310,00	m
Multi Testada	1,10	Frentes Múltiplas
Índice Local	105	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Rua Mário de Andrade - Santa Branca, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	720,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	-	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 1.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Viver Imóveis - (31) 3643-7955 / (31) 99886-0285	
Valor Unitário:	1.250,00 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-720m2-venda-RS1000000-id-2449532991/	

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

Comparativo 2		
Endereço:	Santa Branca - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	720,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 950.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Gustavo Ferreira Vieira - (31) 3653-1002 / (31) 98334-2120	
Valor Unitário:	1.187,50 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-100m2-venda-RS950000-id-2531424506/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	102	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 3		
Endereço:	Santa Branca, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	480,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 750.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Corretora Águia - (31) 3654-9045 / (31) 98857-7766	
Valor Unitário:	1.406,25 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-480m2-venda-RS750000-id-2573200685/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	110	
Fator Área	1,15	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 4		
Endereço:	Santa Branca - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	364,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 500.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Portal Negócios Imobiliários - (31) 3427-6400 / (31) 99314-8675	
Valor Unitário:	1.236,26 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-364m2-venda-RS500000-id-2569691991/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	101	
Fator Área	1,18	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 5		
Endereço:	Santa Branca - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	720,00 m ²	Frente: 48,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 800.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Predimov Empreendimentos Imobiliários - (31) 3291-5191	
Valor Unitário:	1.000,00 /m ²	
Observações:	https://estadodeminas.lugacerto.com.br/imovel/lote-santa-branca-belo-horizonte-720m2-compra-e-venda-rs800000-id-351301425	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	100	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 6		
Endereço:	Alameda Das Falcatas - Região Da Pampulha - Belo Horizonte-MG	
Área de Terreno:	1.000,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em aclive 0,9
Preço:	R\$ 1.250.000,00	Nivelamento: Acima do nível 0,95
Ofertante:	Lopes Imobiliária - (11) 3869-4039	
Valor Unitário:	1.125,00 /m ²	
Observações:	https://www.lopes.com.br/imovel/REO249428/venda-terreno-1000-m2-belo-horizonte-regiao-da-pampulha	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	105	
Fator Área	1,08	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 1.000.000

COMPRA R\$ 1.000.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 1 -

Lote/Terreno à Venda, 100 m² por R\$ 950.000

COMPRA R\$ 950.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 2 -

Lote/Terreno à Venda, 480 m² por R\$ 750.000

COMPRA R\$ 750.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 3 -

Lote/Terreno à Venda, 364 m² por R\$ 500.000

COMPRA R\$ 500.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 4 -

Lote à venda no bairro Santa Branca, 720m²

R\$ 800.000,00

Contato por WhatsApp

Enviar Mensagem

- Comparativo 5 -

Terreno à venda em Região Da Pampulha - MG

R\$ 1.250.000

Fale com um corretor

- Comparativo 6 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

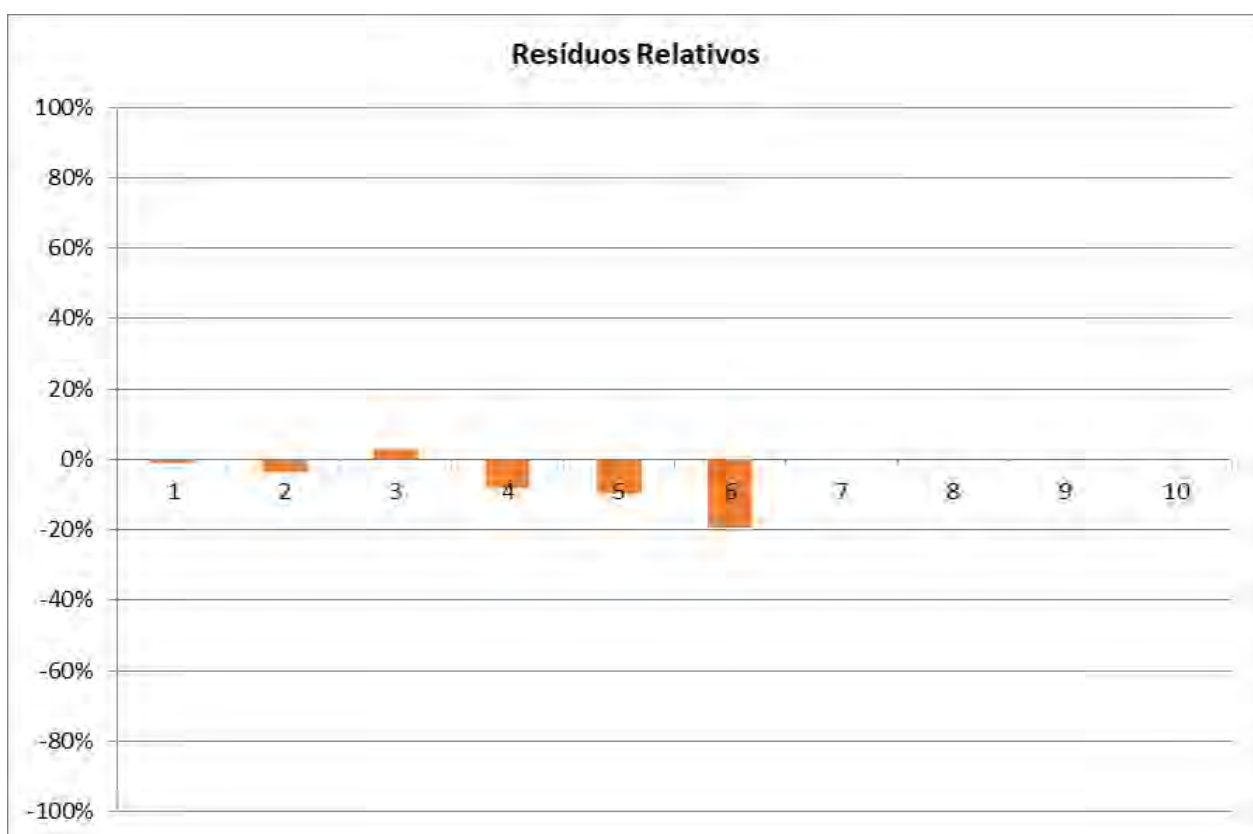
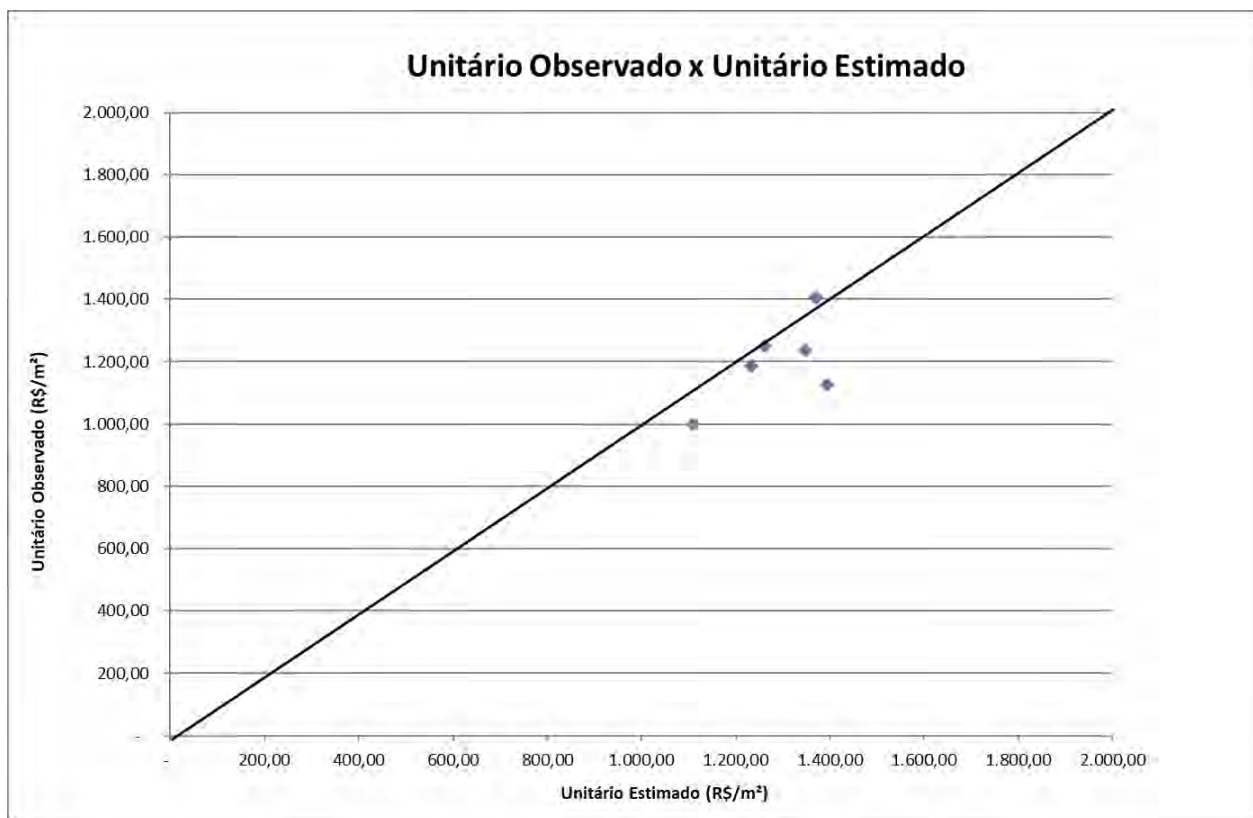
Comparativo	Fator Fonte	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Descontos (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.
1	0,90	720,00	1.000.000,00	-	1.250,00	1,10	1,000	0,91	1,00	1,00	1,00	1,01	1.261,36
2	0,90	720,00	950.000,00	-	1.187,50	1,10	1,000	0,91	1,03	1,00	1,00	1,04	1.233,22
3	0,90	480,00	750.000,00	-	1.406,25	1,10	1,050	0,87	0,95	1,00	1,00	0,97	1.369,84
4	0,90	364,00	500.000,00	-	1.236,26	1,10	1,050	0,85	1,04	1,05	1,00	1,09	1.347,15
5	0,90	720,00	800.000,00	-	1.000,00	1,10	1,050	0,91	1,05	1,00	1,00	1,11	1.109,09
6	0,90	1.000,00	1.250.000,00	-	1.125,00	1,10	1,050	0,93	1,00	1,11	1,05	1,24	1.394,63

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	6	Nº Elementos Saneados:	6	Valor do Imóvel	
Somatório	7.715,29	Soma Saneada:	7.715,29	Terreno	52.520,00
Média:	1.285,88	Média Saneada:	1.285,88	Unitário	1.285,88
Limite Inferior:	900,12	Desvio Padrão:	107,01	Homogeneizado:	1.285,88
Limite Superior:	1.671,65	t. student	1,4759	Unitário Adotado:	1.285,88
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	1.221,40	Valor do Terreno:	R\$ 67.534.548,39
		Intervalo de Confiabilidade Superior	1.350,36		
			-5%	Valor de Mercado	
			5%	R\$ 67.534.550,00	

Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cod.	Item	Descrição	Área m²	RaN	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	52.520,00			1.285,88									67.534.548,39	67.534.548,39
		Edificações														
GS	1	Loja	54,40	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	211.049,64	154.657,18
GS	2	Prédio Principal	3.850,20	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	14.937.193,41	10.945.975,33
GS	3	Prédio Sauna/Academia	759,46	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.946.392,63	2.159.116,52
GS	4	Edificações abaixo da piscina	764,03	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.964.122,35	2.172.108,86
GS	5	Edificações abaixo da quadra	783,60	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	3.040.045,91	2.227.745,64
GS	6	Ginásios	1.529,19	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	5.932.628,64	4.347.430,27
GS	7	Restaurante	312,49	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	1.212.332,75	888.397,44
GS	8	Sanitários	73,09	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	283.559,16	207.792,15
GS	9	Bar e Vestiários	220,00	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	853.509,57	625.451,81
GS	10	Oficina Bombeiros	14,82	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	57.495,51	42.132,71
GSMa	11	Área Churrasqueira/Quiosques	465,29	2.072,43	1,125	2.331,48	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.451,12	1.084.816,07	675.189,52
GSMa	12	Área da Bocha/Quiosques/Vest.	322,93	2.072,43	1,268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	848.608,77	528.174,10
GSMa	13	Galpões	1.426,77	2.072,43	1,268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	3.749.325,05	2.333.579,91
		Total Edificações	10.576,27												38.121.079,47	27.307.751,45
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras de Peteca	3.675,42	200,00	1,000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	115,04	735.084,00	422.820,32
	2	Piscinas	3.454,70	850,00	1,000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	2.936.495,00	1.689.071,92
	3	Campos de Futebol	6.547,00	250,00	1,000	250,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	143,80	1.636.750,00	941.458,60
		Total Benfeitorias													5.308.329,00	3.053.350,84
		Total Custos													110.963.956,86	97.895.650,68
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	97.895.650,68



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



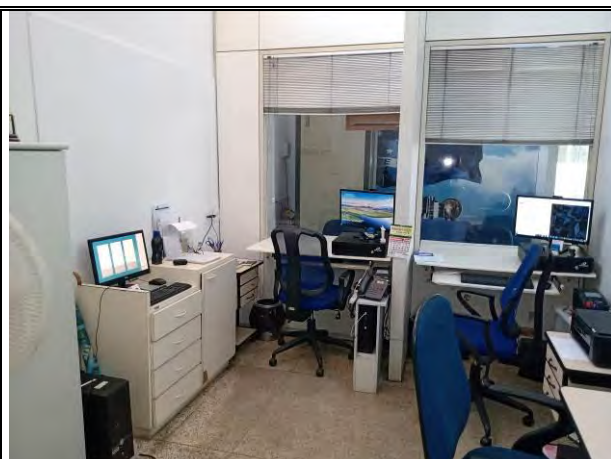
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



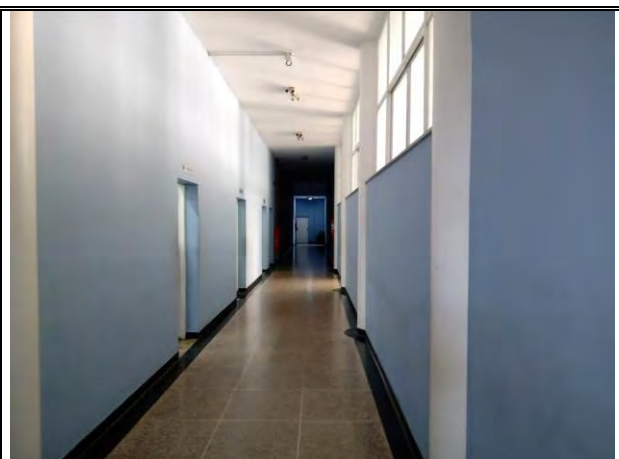
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



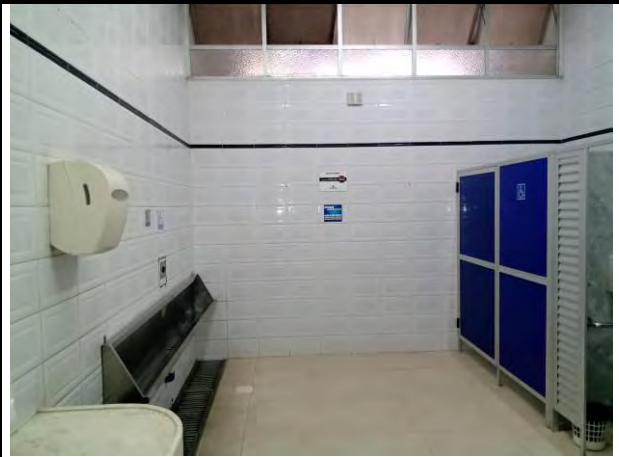
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



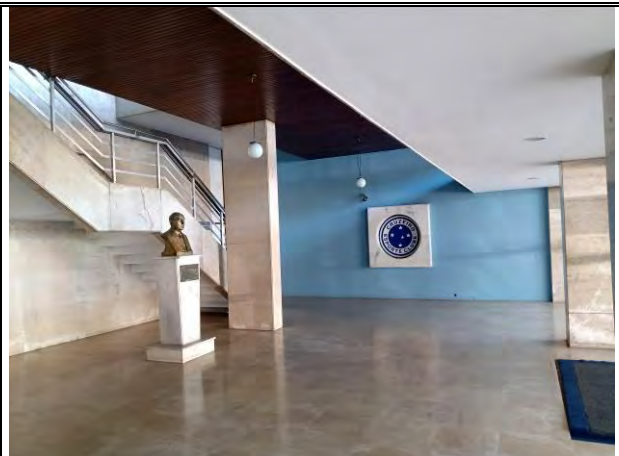
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



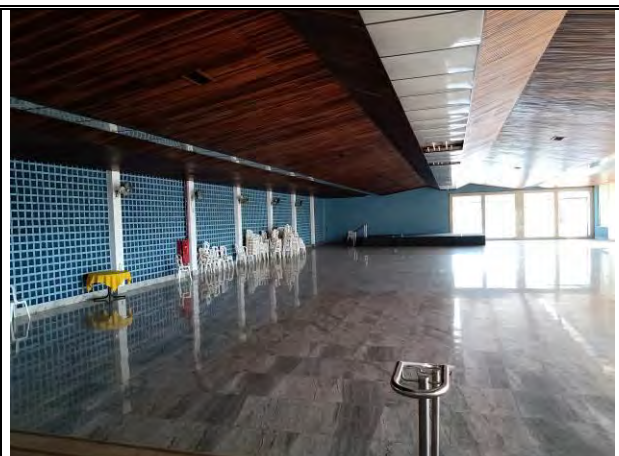
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



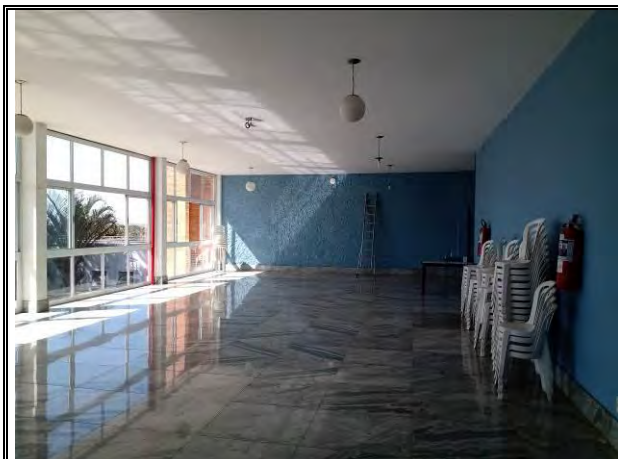
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



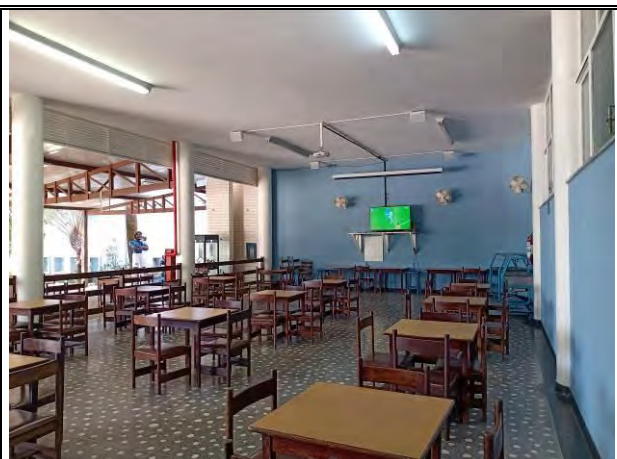
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



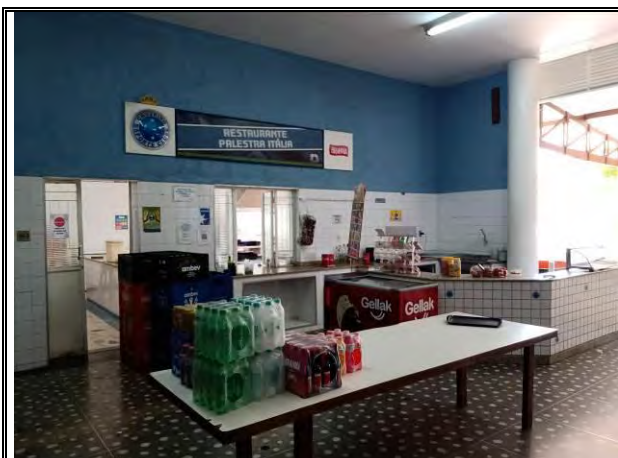
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



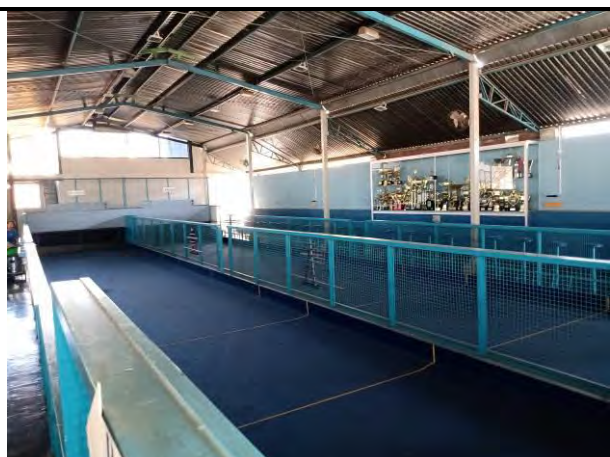
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



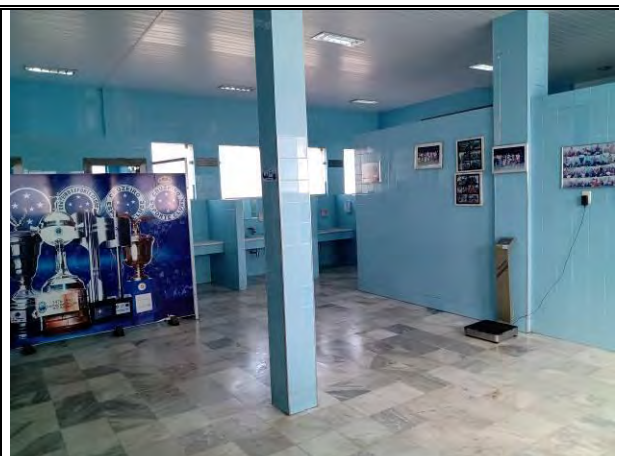
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



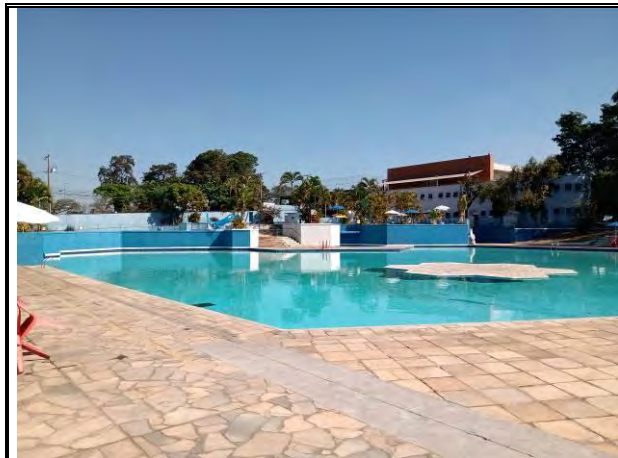
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



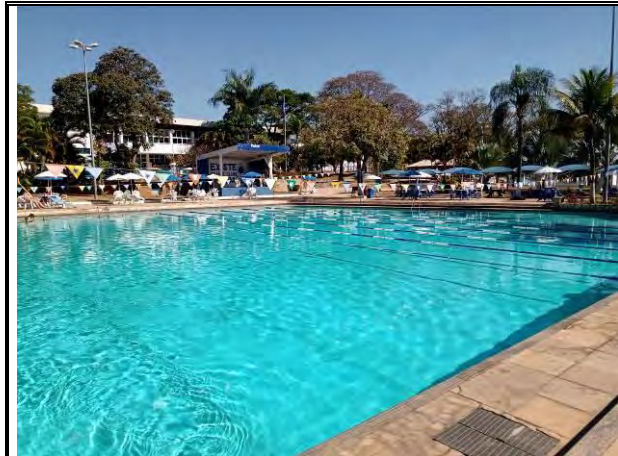
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



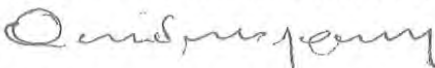
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



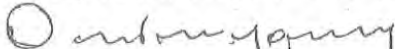
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ficiais, sob pena de, não o fazendo dentro desse prazo, reverter a área objeto da doação, para a outorgante doadora e promovendo irrevogável a doação, enquanto o outorgado donatário, mantiver em funcionamento a Praça de esportes a que a doação se destina, sob pena de nenhuma reversão que se efetivará após a notificação judicial com prazo de 30 (trinta) dias. A área doada, fica gravada com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade. ::

O Oficial, 
 AV.01

DATA: 01-12-1989 - PREMONITÓRIA - Mandado 11ª Vara Federal. Processo 6003-1. datado de 02-10-1989. Penhora - Exequente: IAPAS Executado: Cruzeiro Esporte Clube - Imóvel: o objeto desta transcrição 31.193, deste livro e fls. ::

O Oficial 

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
 CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do registro nº 31193, Livro 3-A1 a que se refere. Certifico que a presente certidão faz prova somente ao registro feito pelo transmitente mencionado nesta transcrição, podendo o imóvel nela descrito já ter sido alienado a terceiros ou onerado em outro registro. Portanto, não faz prova de propriedade e de inexistência de ônus. E o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 17 de setembro de 2020.

Matheus Campolina Morgini - Oficial / Frederico Tafas Duque - Esc. Aut. /
 Paula Calisto Gomes de Souza - Esc. Aut. / Rosane Alves Sallum - Esc. Aut. /
 Luiz Eduardo Moreira Gomes Chamon - Esc. Aut. / Roberta dos Santos Lima - Esc. Aut.

Emol: R\$ 18,36 / Recibit: R\$ 1,10 / Tx. Fiscal.: R\$ 6,87 / ISS: 0,92 / Total: R\$ 27,25 - Código do Ato: 8401-2 - Qtd: 1 - 91.654 fls

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG CNS 03.313-4	
Selo Eletrônico nº DXE69082 Cód. Seg.: 3544.1956.2673.8833	
Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) Praticado(s) por: Frederico Tafas Duque - Escrevente Emol. R\$ 19,46 - TFI R\$ 6,87 - ISS 0,92 Valor Final R\$ 27,25 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



17/09/2020 18:22:46



91.654



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE/MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Lourdes
CEP: 30.140-069 - Tel/Fax: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira
Oficial Registrador



CERTIDÃO



Matheus Campolina Moreira, Oficial do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc...

Certifico, a requerimento da parte interessada, em relatório, conforme quesitos, que após pesquisa realizada nesta data, nos livros de registros e arquivos deste Cartório, verifiquei que neles não constam outros ônus reais, registros ou averbações de cláusulas ou gravames de qualquer natureza e registros relativos a citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, além dos constantes nas indicações abaixo, com referência à área de 36.780,00m², na Pampulha, no antigo lugar denominado "Córrego do Nado", compreendida entre as Ruas das Canarias, Santa Maria do Suassuí, São Gonçalo do Abaeté e Rua do Mel, no Município de Belo Horizonte, em que figura como adquirente CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, cujo imóvel foi adquirido por meio de DOAÇÃO, feita por IMOBILIÁRIA MINEIRA S/A; conforme registro nº 31193, fls. 217, Livro 3-AI, de Transcrições deste Cartório, datado de 14/08/1958. Registro anterior nº 3193, folha 157, Livro 3-B, 3º Ofício.

Consta, no item "CONDIÇÕES" do referido registro, CLÁUSULA DE REVERSÃO DE DOAÇÃO, bem como CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE.

Consta ainda averbado sob AV-1, datada de 01/12/1989, uma PENHORA, por Mandado da 11ª Vara Federal, datado de 02/10/1989, extraído do Processo nº 6003-1, figurando como exequente IAPAS e como executado Cruzeiro Esporte Clube.

O imóvel descrito nesta transcrição já pode ter sido parcial ou integralmente alienado ou onerado em registros posteriores das demais serventias registrais da capital. Portanto, não faz prova de propriedade e de inexistência de ônus.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Belo Horizonte, 17 de setembro de 2020.

__Matheus Campolina Moreira - Oficial / X Frederico Tafas Duque - Esc. Aut. /
__Paula Calixto Gomes de Souza - Esc. Aut. / __Rosane Alves Sallum - Esc. Aut. /
__Luiz Eduardo Moreira Gomes Chamon - Esc. Aut. / __Roberta dos Santos Lima - Esc. Aut.

Emol: R\$ 64,22 / Recivil: R\$ 3,86 / Tx. Fiscal.: R\$ 13,74 / ISS: 3,22 / Total: R\$85,04 - Código do Ato: 8402-0 - Qtd: 2 - 91.654 fro



91.654

continuação

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

3º Ofício de Registro de Imóveis de
Belo Horizonte -MG
CNS: 03.313-4



Selo Eletrônico nº DXE69083
Cód. Seg.: 0743.6710.8901.3724

Quantidade de Atos Praticados:2
Ato(s) Praticado(s) por: Frederico Tafas
Duque - Escrevente
Emol. R\$ 68,08 - TFJ R\$ 13,74 - ISS
3,22



Valor Final R\$85,04
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



91.654



