

# L & A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG

REFERÊNCIA:

Autos nº: 5064335-33.2020.8.13.0024

EXEQUENTES: DAKOTA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA e  
GAMELEIRA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

EXECUTADOS: MEGA EMPREENDIMENTOS CULTURAL LTDA e SILAS PEDRO  
DE CARVALHO

Luis Alberto Infingardi de Carvalho, perito nomeado nos autos, vem mui  
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, juntar o laudo pericial em 06 (seis  
partes) e 67 páginas.

Nesses Termos

Pede Deferimento.

Belo Horizonte, 30 de abril de 2024.

Luís Alberto Infingardi de Carvalho  
Perito do Juízo

---

[luis@lainfingardi.com.br](mailto:luis@lainfingardi.com.br) / [www.lainfingardi.com.br](http://www.lainfingardi.com.br)



## LAUDO PERICIAL

**Classe : [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**Autos N° : 5064335-33.2020.8.13.0024**

**Exequentes : Dakota Participações e Empreendimentos Ltda e Gameleira Participações e Empreendimentos Ltda**

**Executados : Mega Empreendimentos Cultural Ltda e Silas Pedro de Carvalho**

**Órgão : 29ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG**  
**Julgador do TJMG – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**

### Quadro Resumo de Dados da Avaliação Imobiliária

|                              |                                                                                                                                                                                                |                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Proprietários:               | Charles Participações e Empreendimentos Ltda<br>MD Braga Participações e Empreendimentos Ltda<br>Dakota Participações e Empreendimentos Ltda<br>Gameleira Participações e Empreendimentos Ltda |                            |
| Tipologia:                   | Edifício Comercial                                                                                                                                                                             |                            |
| Índice Cadastral IPTU n.º:   | 003016010009-2                                                                                                                                                                                 | Lotes 9 e 10 / Quadra 16   |
| Endereço de localização:     | Rua da Bahia                                                                                                                                                                                   | n.ºs.: 1023 e 1025         |
| Bairro:                      | Centro - Cep.: 30.160-011 - Belo Horizonte - MG                                                                                                                                                |                            |
| Metodologia Avaliatória:     | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado                                                                                                                                                  |                            |
| Finalidade:                  | Judicial                                                                                                                                                                                       |                            |
| Área do Terreno:             | 748,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                          | Fonte: Guia IPTU do imóvel |
| Área construída:             | 2.635,84 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                        | Fonte: Guia IPTU do imóvel |
| Registro/Matrícula n.º:      | 75953 / R.5                                                                                                                                                                                    |                            |
| Data da vistoria:            | 21/02/24                                                                                                                                                                                       |                            |
| Mês de ref. da avaliação:    | março-24                                                                                                                                                                                       |                            |
| Valor de Mercado do imóvel:  | R\$ 12.162.113,00                                                                                                                                                                              |                            |
| Valor de liquidação forçada: | R\$ 9.785.000,00                                                                                                                                                                               |                            |



## Sumário

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1- OBJETO .....                                                              | 3  |
| 2- OBJETIVO / FINALIDADE / CONTRATANTE .....                                 | 3  |
| 3- VISTORIA NO IMÓVEL .....                                                  | 3  |
| 4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES .....                      | 4  |
| 5- METODOLOGIA APLICADA .....                                                | 4  |
| 6- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO .....                                          | 5  |
| 6.1- Caracterização da região .....                                          | 5  |
| 6.2- Caracterização do terreno .....                                         | 6  |
| 6.2.1- Informações urbanísticas (Zoneamento) .....                           | 8  |
| 6.3- Caracterização da Edificação .....                                      | 10 |
| 6.4- Distribuição dos espaços .....                                          | 11 |
| 6.5- Acabamentos construtivos predominantes .....                            | 11 |
| 6.6- Registro fotográfico do imóvel .....                                    | 12 |
| 7- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....                                                 | 24 |
| 7.1- Pesquisa de valores e tratamento dos dados .....                        | 24 |
| 7.2- Especificação da avaliação .....                                        | 25 |
| 7.2.1- Tabela 1 - Grau de Fundamentação (modelo de regressão linear) .....   | 26 |
| 7.2.2- Tabela 5 - Enquadramento do Grau de Precisão (regressão linear) ..... | 27 |
| 7.3- Dados coletados na pesquisa de mercado .....                            | 27 |
| 7.4- Modelo matemático explicativo do mercado .....                          | 28 |
| 7.5- Análise de correlação .....                                             | 29 |
| 7.6- Poder de explicação do modelo .....                                     | 29 |
| 7.7- Significância dos regressores .....                                     | 30 |
| 7.8- Significância do modelo .....                                           | 31 |
| 7.9- Gráfico dos valores observado e dos valores estimados pelo modelo ..... | 31 |
| 7.10- Gráficos de elasticidade no ponto médio .....                          | 32 |
| 7.11- Testes complementares .....                                            | 32 |
| 7.11.1- Análise de multicolinearidade .....                                  | 32 |
| 7.11.2- Análise de homocedasticidade .....                                   | 33 |
| 7.11.3- Análise de normalidade dos resíduos .....                            | 33 |
| 7.11.4- Análise de autocorrelação .....                                      | 34 |
| 7.11.5- Análise de ponto influenciante .....                                 | 34 |
| 7.11.6- Conclusões sobre o modelo de melhor ajuste .....                     | 34 |
| 7.11.7- Intervalo de confiabilidade .....                                    | 34 |
| 7.11.8- Diagnóstico de mercado .....                                         | 35 |
| 7.11.9- Valor de liquidação forçada .....                                    | 35 |
| 8. VALORES DO IMÓVEL .....                                                   | 38 |
| 9. RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS NOS AUTOS .....                        | 38 |
| 9.1- QUESITOS DAS EXEQUENTES .....                                           | 38 |
| 9.2- QUESITOS DAS EXECUTADAS .....                                           | 43 |
| 10. ANEXOS .....                                                             | 47 |
| 10.1- Planilha resumo dos dados da Pesquisa de Mercado .....                 | 48 |
| 10.2- Dados da Pesquisa de Mercado .....                                     | 52 |
| 10.3- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA-MG .....            | 62 |
| 10.4- Registro em Cartório do imóvel (fornecido pela executada) .....        | 63 |
| 10.5- Guia de IPTU do imóvel (fornecido pela executada) .....                | 67 |



## 1- OBJETO

O objeto deste trabalho é o imóvel ocupado pelo Hotel Metrôpole, localizado à Rua da Bahia, nºs: 1.023 e 1.025 – Bairro Centro, Cep.: 30.160-011, Belo Horizonte – MG.



## 2- OBJETIVO / FINALIDADE / CONTRATANTE

O presente trabalho com fins judiciais, visa realizar a avaliação do valor de mercado e o valor de liquidação forçada do imóvel objeto da perícia. Serão respondidos também os quesitos constantes dos autos, cumprindo assim o objetivo da honrosa nomeação, por V.Sa., Exmo. Sr. Dr. Juiz da 29ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE / MG do TJMG - Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

## 3- VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 21/02/2024.

No transcorrer da vistoria foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

3

luis@lainfingardi.com.br - www.lainfingardi.com.br





- Verificação do estado de conservação atual do imóvel;
- Registro fotográfico do imóvel;
- Verificação de aspectos relativos à infraestrutura urbana, vias de acesso e características da região onde está inserido o imóvel;
- Obtenção de informações relevantes, formadoras de valor para subsidiar a avaliação imobiliária do imóvel.

## 4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- Foram consideradas como verídicas as informações fornecidas pelos entrevistados.
- Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada à utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de valor.
- Foi considerada a área construída do imóvel, que consta na guia do IPTU da Prefeitura de Belo Horizonte, documento esse fornecido pelo Contratante.
- O profissional prestador deste serviço de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos.
- Por fugir da finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises jurídicas concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, etc.
- Este perito declara para fins de responsabilidade, não possuir qualquer vínculo com o(s) interessado(s) na avaliação, entendido por vínculo as seguintes situações:

Possuir em seu quadro social, dirigente, representante legal, ou membro do Conselho de Administração, Consultivo ou Fiscal das empresas envolvidas na lide.

Possuir em seu quadro social parente até o segundo grau, consanguíneo ou afim, de qualquer pessoa que esteja inserida no item anterior.

## 5- METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo observou os preceitos normalizados pela NBR 14653-1:2019 - Avaliação de bens - Procedimentos gerais e pela



NBR 14653-2:2011 Avaliação de bens - Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

## 6- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

### 6.1- Caracterização da região

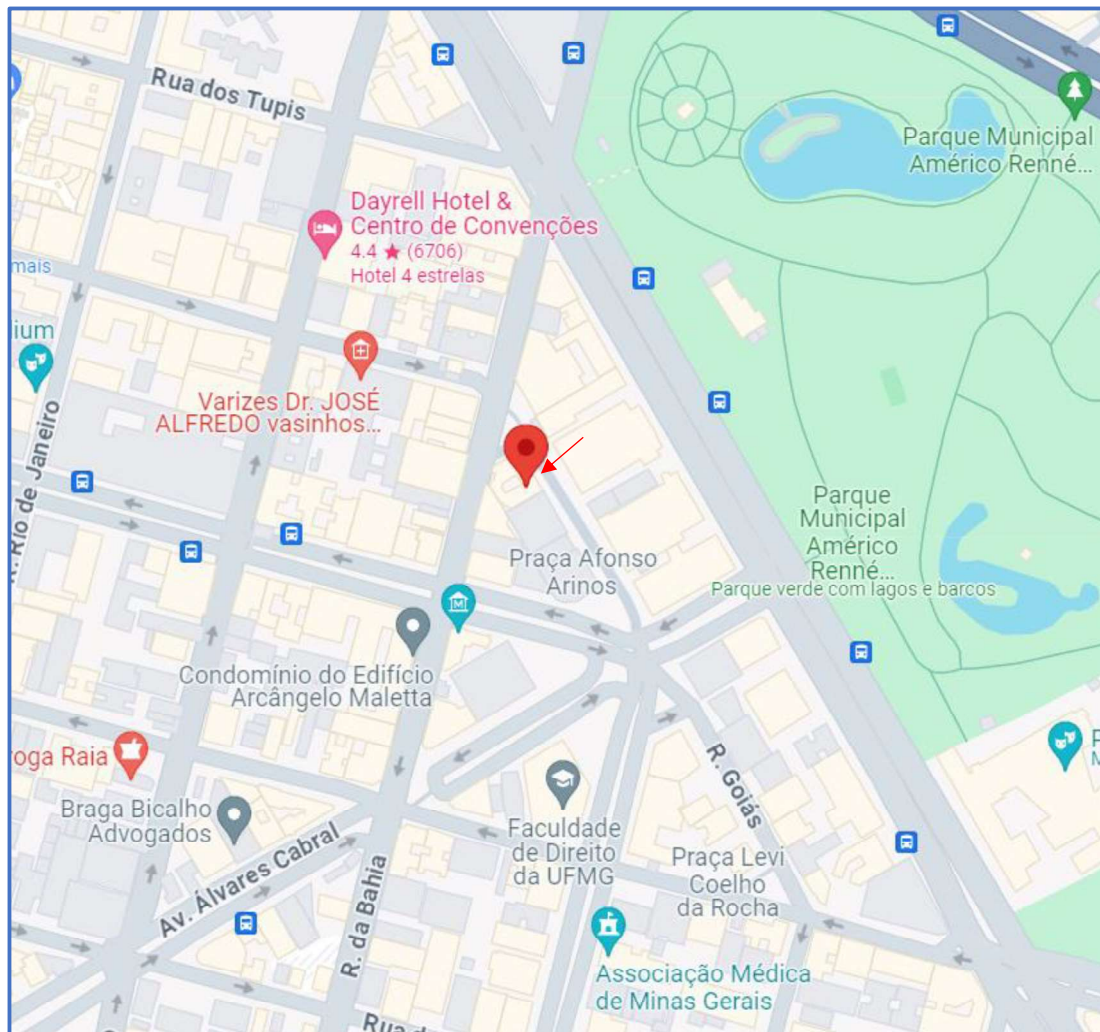
O imóvel, situa-se no Centro da cidade de Belo Horizonte, região essa que possui em sua grande maioria, estabelecimentos comerciais e também residenciais, de Belo Horizonte – MG.

A região possui rede de abastecimento de água, gás canalizado, sistema de esgotos sanitários e coleta de águas pluviais, rede de energia elétrica, rede de telefonia, redes de cabeamento para transmissão de dados e comunicação, televisão a cabo, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos e ruas com pavimentação asfáltica.

Os aspectos relativos à infraestrutura urbana, vias de acessos e características da região, foram verificados “*in loco*” por este perito avaliador.

As distâncias do imóvel objeto aos principais municípios e corredores de tráfego de Belo Horizonte são as seguintes: 1 quarteirão da Avenida Afonso Pena; 5 quarteirões da Avenida dos Andradas; 1 quarteirão do Parque Municipal de Belo Horizonte; 1 quarteirão da Prefeitura de Belo Horizonte; 7 quarteirões da área hospitalar; 2 quarteirões do Palácio das Artes e 6 quarteirões da Praça da Liberdade.





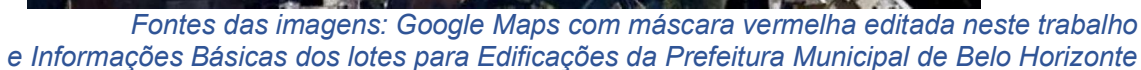
Fonte da imagem: Google Maps. Seta vermelha editada neste trabalho indicando a localização do imóvel objeto

## 6.2- Caracterização do terreno

O imóvel ocupa os lotes 9 e 10 da quadra 16 do centro. Possui frente para a Rua da Bahia (12,40 m); fachada lateral para a Rua Goiás (29,14 m), lateral confrontando com o lote 8 (27,28m) outra lateral confrontando com o lote 3 (20,27 m) e outra fachada lateral de frente para a Praça Prof. Alberto Deodato (18,83 m).





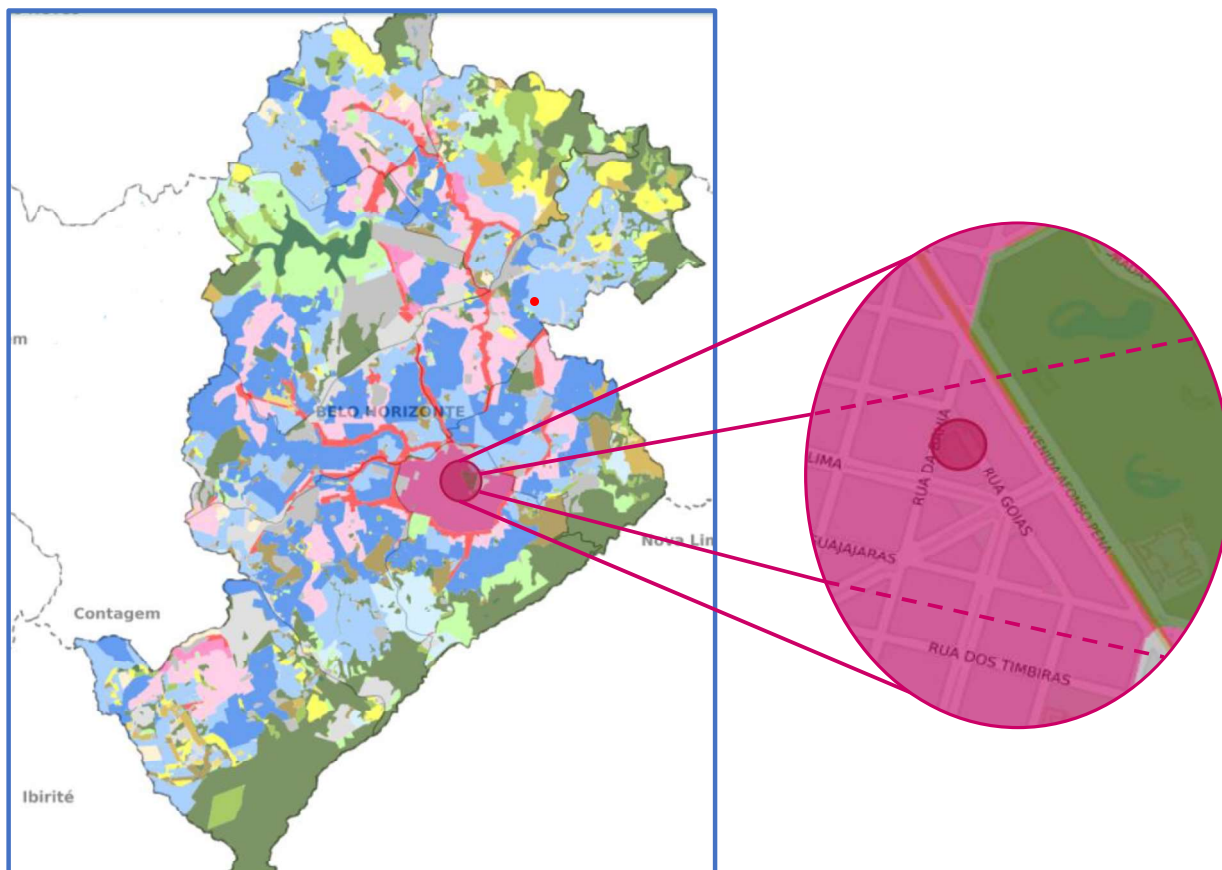


- Área do lote 9 - Quadra 16: 397,47 m²- *Fonte: Informações básicas PBH*
- Área do lote 10 - Quadra 16: 361,74 m²- *Fonte: Informações básicas PBH*
- Área total do terreno: 759,21 m²
- Topografia do terreno: plana
- Formato do terreno: poligonal
- Uso: Comercial (hotelaria)

## 6.2.1- Informações urbanísticas (Zoneamento)

Conforme informações constantes nas Informações Básicas para Edificações da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, o imóvel está localizado numa área de zoneamento OP-3, que representa uma área de ocupação preferencial tipo 3. Conforme o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, em seu Art. 95. *“São classificadas como zonas de ocupação preferencial as porções do território municipal nas quais a ocupação é estimulada em decorrência de melhores condições de infraestrutura e de acessibilidade e de menores restrições topográficas e paisagísticas.*

*Parágrafo único. As zonas de ocupação preferencial classificam-se em OP-1, OP-2 e OP-3, de acordo com a qualidade da infraestrutura, as características físicas do terreno, as condições de acessibilidade local e a possibilidade de receber altas densidades.”*



Fonte da imagem: Bhmap PBH (zoom da localização editado neste trabalho)



Os lotes 09 e 10 encontram na Área de Diretrizes Especiais (ADE) da Avenida do Contorno, nos setores ADE Rua da Bahia Viva e Setor HiperCentro.

Com relação às Informações de Patrimônio Cultural o imóvel está inseridos nas seguintes áreas de proteção municipal:

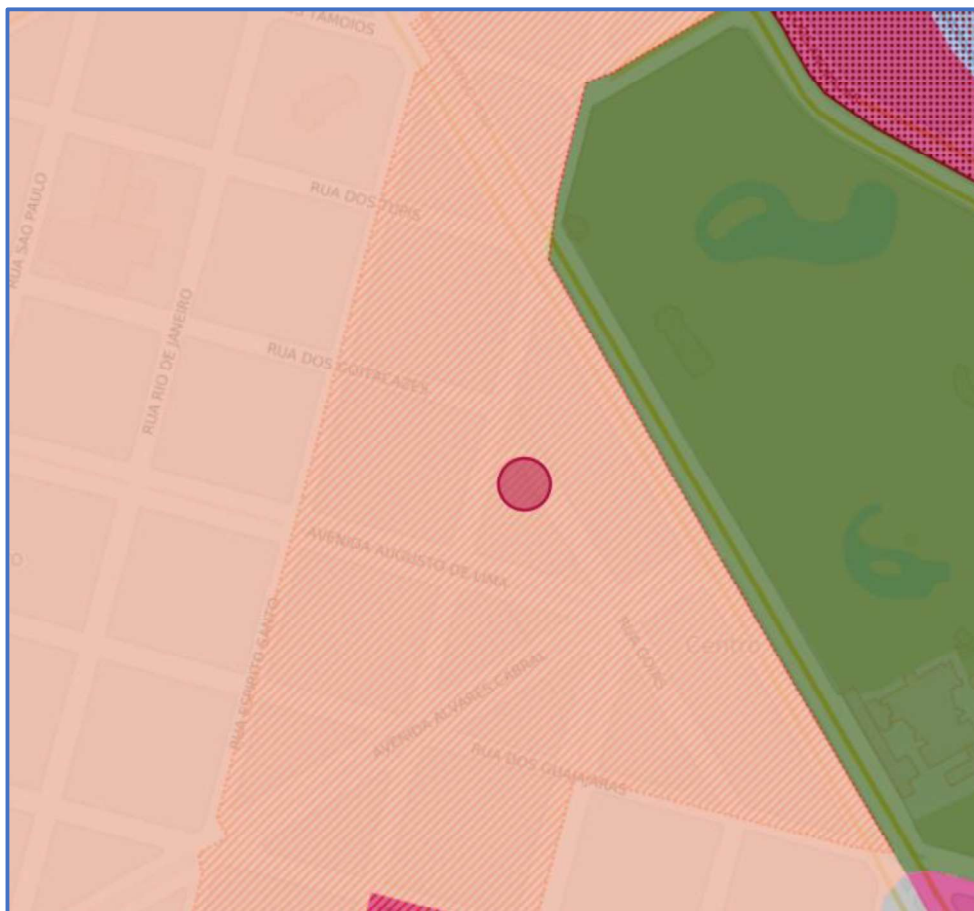
- Conjunto Urbano Av. Afonso Pena e Adjacências
- Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjascências

Grau de proteção: Bem cultural imóvel - tombado

Datas de expedição do Habite-se/Baixa da Construção (Fonte: Registro em Cartório do Imóvel)

1º. pavimento: 14/10/1940

2º. ao 5º. pavimento: 19/06/1941



9

luis@lainfingardi.com.br - www.lainfingardi.com.br





## 6.3- Caracterização da Edificação

Trata-se de um imóvel utilizado para fins de hotelaria, composto por um edifício em estrutura de concreto armado com vedação (paredes) em alvenaria de tijolos e 5 pavimentos. A circulação vertical no edifício é feita através: de dois elevadores de pequeno porte e de escadas. Os quartos possuem sistema de ar condicionado tipo split e ventiladores de teto.

O imóvel não possui sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado, ou seja, não possui AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros de MG.

O padrão construtivo da edificação é considerado: “médio”. Trata-se de uma edificação antiga que passou por reformas, e seu estado de conservação está: “*necessitando de reparos simples*”, conforme classificação de Heidecke.

- Área construída : 2.635,84 m<sup>2</sup> – Fonte: Guia do IPTU da PBH do imóvel
- Idade construtiva: 83 anos – Fonte: Registro em Cartório do Imóvel

O imóvel apresenta vestígios de infiltrações nas paredes de parte dos corredores e vestígios de infiltrações em paredes e tetos de alguns dos quartos que estavam desocupados pelos hóspedes durante a vistoria. A fachada externa, aparentemente não possui manifestações patológicas significativas, aparentando estar em estado de conservação regular. O revestimento argamassado das paredes da fachada interna do jardim de inverno, apresentam diversos pontos de descolamentos de revestimento que podem indicar a existência de infiltrações ativas ou até resolvidas, mas os vestígios estão bem aparentes na fachada. As peças do piso do deck de madeira do jardim de inverno encontram-se em mau estado de uso e conservação.



## 6.4- Distribuição dos espaços

Conforme informações obtidas junto à assistente técnica da parte da executada: *“A estrutura do Hotel Metrópole contempla ao todo 64 quartos de diferentes “categorias”, sendo eles: 4 quartos individuais, 21 quartos duplos, 7 quartos triplos e 3 quartos quádruplos.*

*O prédio possui 5 andares (o 5º andar contempla apenas 1 dependência) e um espaço térreo. No térreo há dois banheiros, 2 elevadores e a entrada para o jardim de inverno, o espaço da recepção é amplo e sem demais dependências.*

*No 1º andar há duas salas de escritório e dois banheiros externos aos quartos. Este andar possui 16 quartos e apenas um elevador.*

*No 2º andar além dos 23 quartos, há uma varanda e os dois elevadores.*

*No 3º andar além dos 23 quartos, há uma varanda e dois elevadores.*

*No 4º andar há seis banheiros, um auditório, uma cozinha uma varanda, área de serviço, 2 quartos e dois elevadores. Além disso, há a área de lazer do Hotel que possui uma piscina.*

*No 5º andar há uma copa para uso dos colaboradores e uma pequena varanda.*

*A estrutura do prédio passou por duas principais reformas, a principal sendo a instalação da piscina no 4º andar e a segunda é a reforma em andamento na sala de conferências que está sendo transformada em um quarto com suíte.*

*A média de ocupação no período de fevereiro de 2024 foi de cerca de 94%.”*

## 6.5- Acabamentos construtivos predominantes

A edificação possui diversos tipos/materiais de acabamentos, que podem ser descritos predominantemente da seguinte forma:

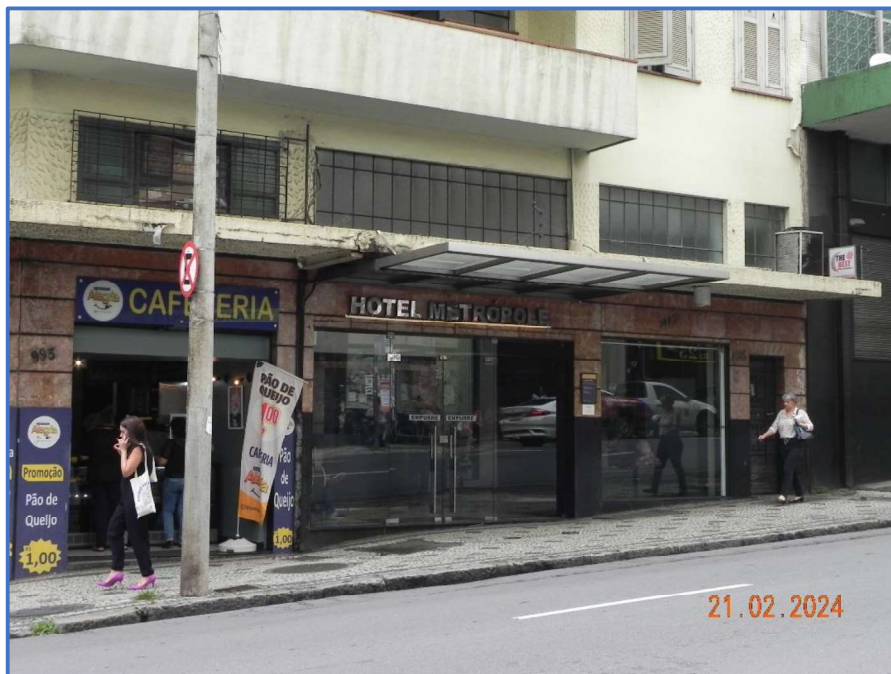
- Revestimento externo: pintura
- Revestimento interno: pintura
- Janelas: Madeira, com folhas tipo venezianas e vidros
- Janelas basculantes e fixas: Metálicas e vidros
- Porta principal: Vidro temperado



- Pisos das escadas e circulação das escadas: Mármore, cerâmico e granilite
- Piso sacadas e cozinha: Cerâmico
- Pisos do hall da recepção: Tacos de madeira e granilite
- Piso do salão de café da manhã e refeições: tacos de madeira
- Piso do salão de jogos: cerâmico
- Piso da área da piscina: deck em madeira
- Piso do jardim de inverno: deck em madeira
- Pisos dos quartos e circulação entre os quartos: Laminado
- Pisos dos banheiros: cerâmico
- Paredes da cozinha: cerâmica
- Paredes dos banheiros: cerâmica e pintura
- Tetos: pintura e forro em gesso
- Passeio externo: calçada em pedras portuguesas

## 6.6- Registro fotográfico do imóvel

*Imagem 1- Entrada do Hotel Metrópole*



# L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

*Imagem 2- Saguão do hotel e escada de acesso a um dos elevadores*



*Imagem 3- Recepção do hotel*





Imagem 4- Outro elevador do hotel

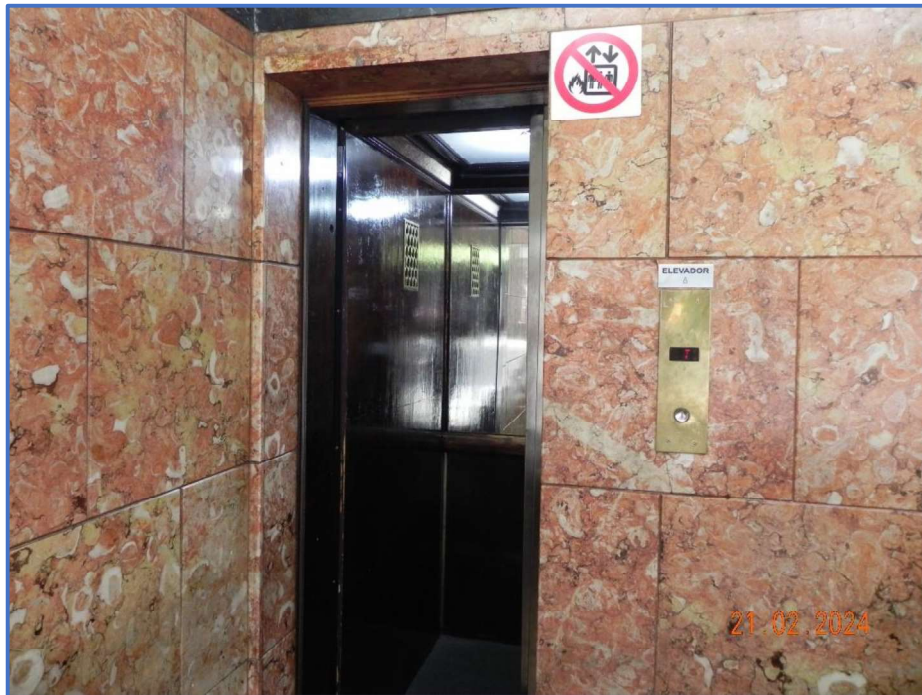


Imagem 5- Jardim de inverno central do hotel

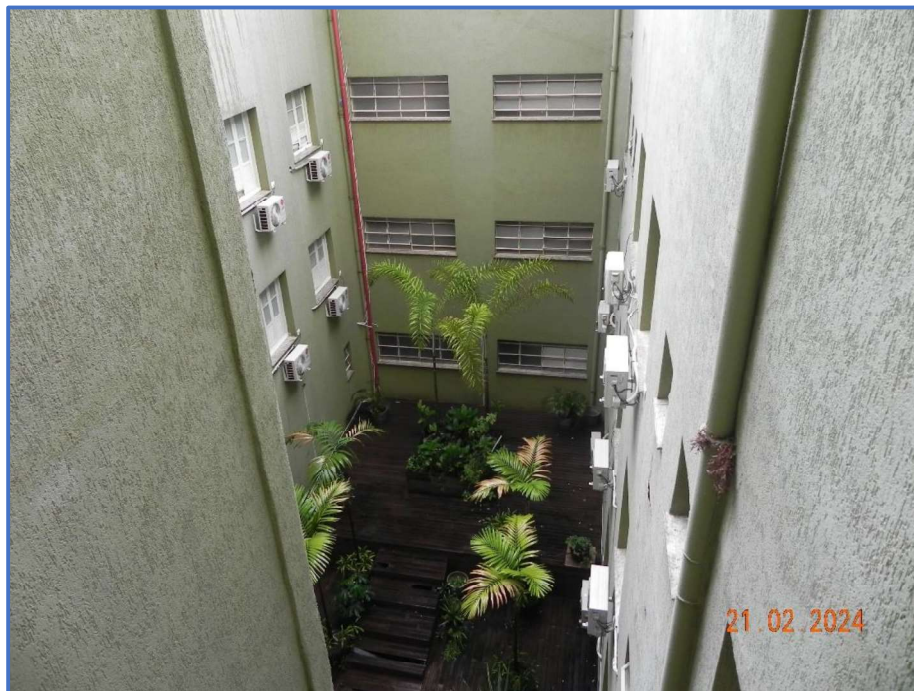
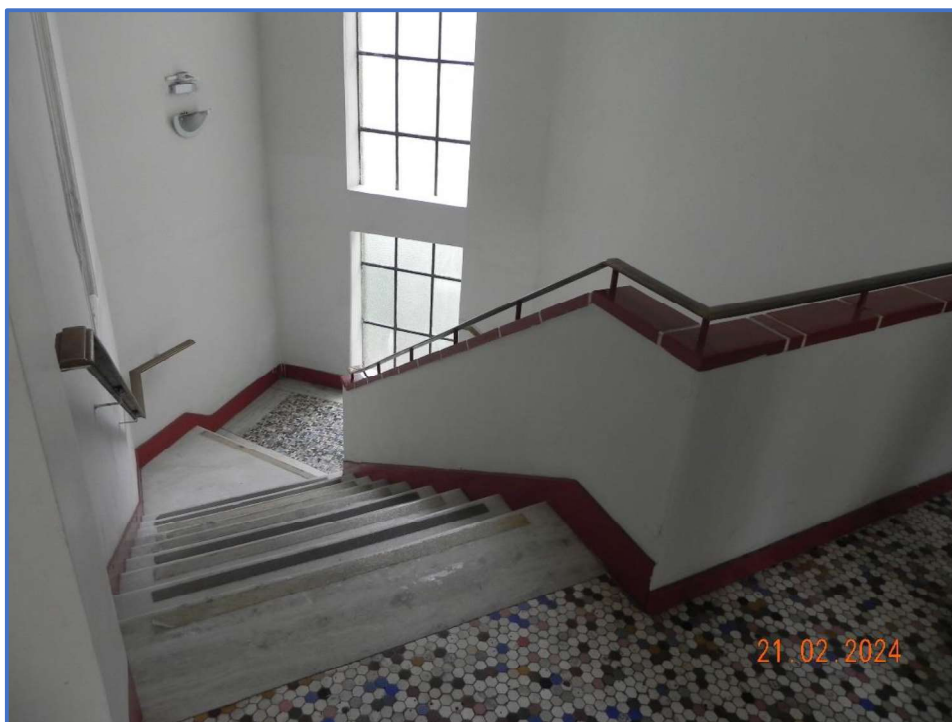


Imagem 6- Escada de acesso aos pavimentos dos quartos



Imagem 7- Outra vista da escada de acesso aos pavimentos do edificio





*Imagem 8- Varanda coletiva existente 2º, 3º e 4º pavimentos*



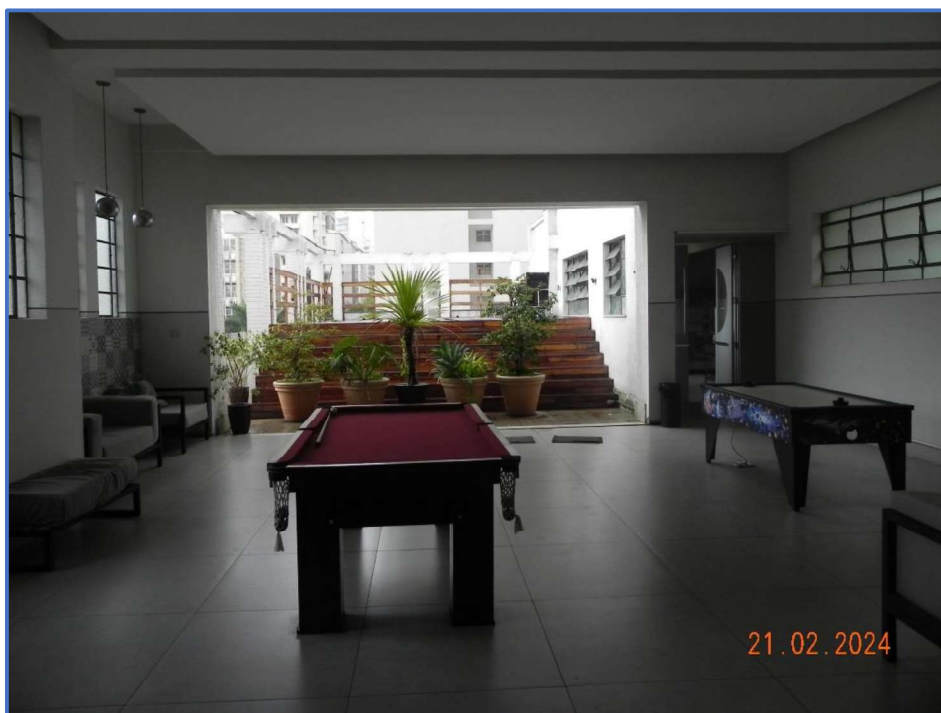
*Imagem 9- Salão de café da manhã e demais refeições no último pavimento*



Imagem 10- Cozinha



Imagem 11- Salão de jogos situado no último andar





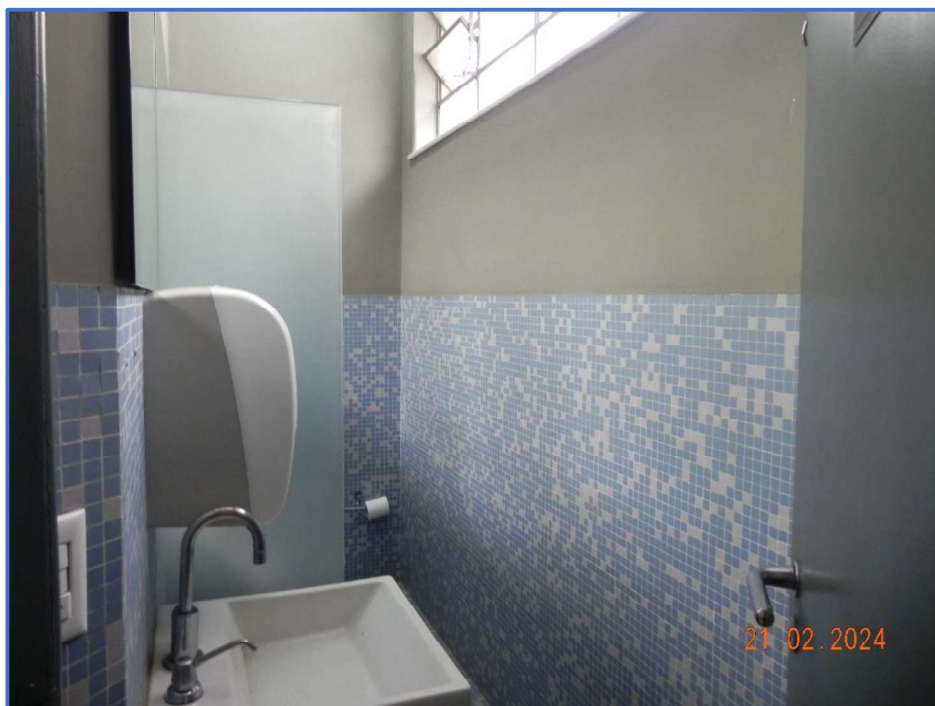
*Imagem 12- Área da piscina situada no último andar do hotel*



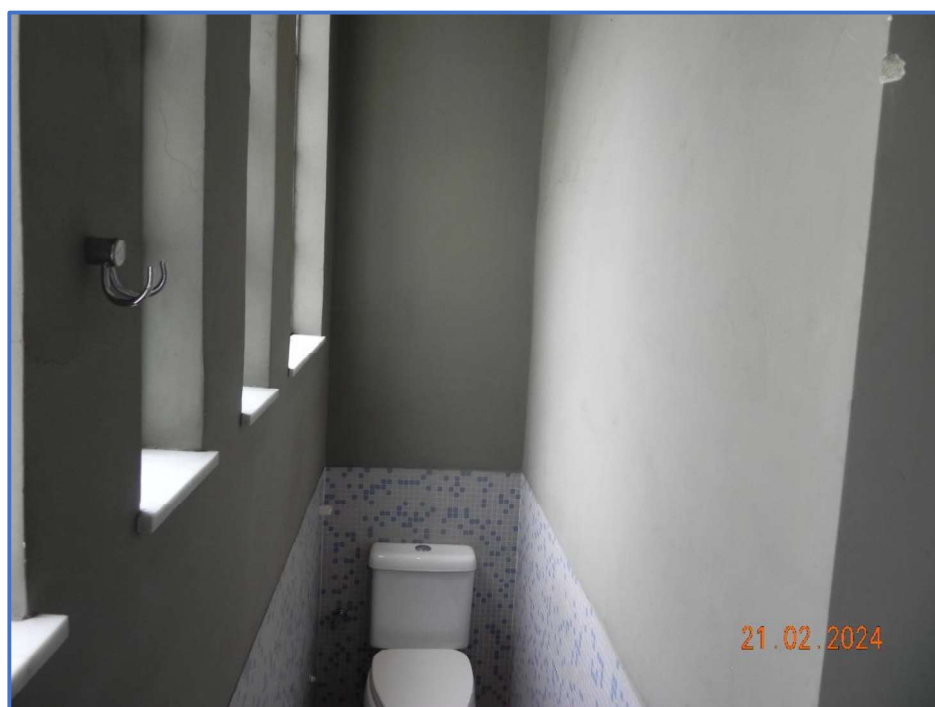
*Imagem 13- Sala em reforma para conversão em quarto*



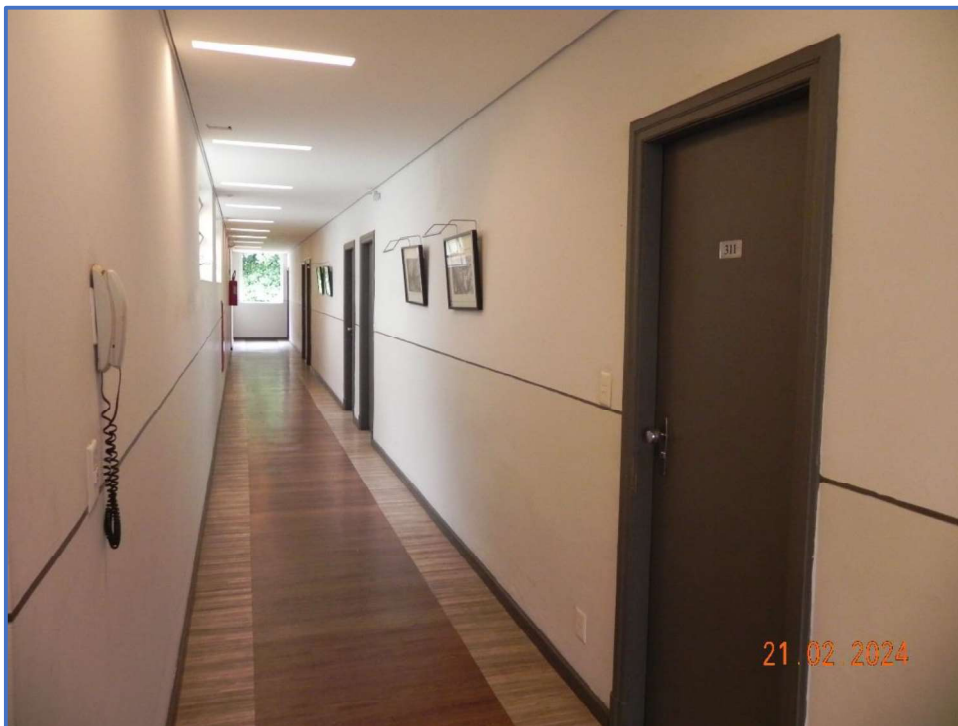
*Imagem 14- Banheiro masculino coletivo*



*Imagem 15- Banheiro feminino coletivo*



*Imagem 16- Corredor dos quartos*



*Imagem 17- Quarto 312 (Casal com sacada)*





Imagem 18- Sacada do quarto 312



Imagem 19- Quarto 315 (quádruplo)

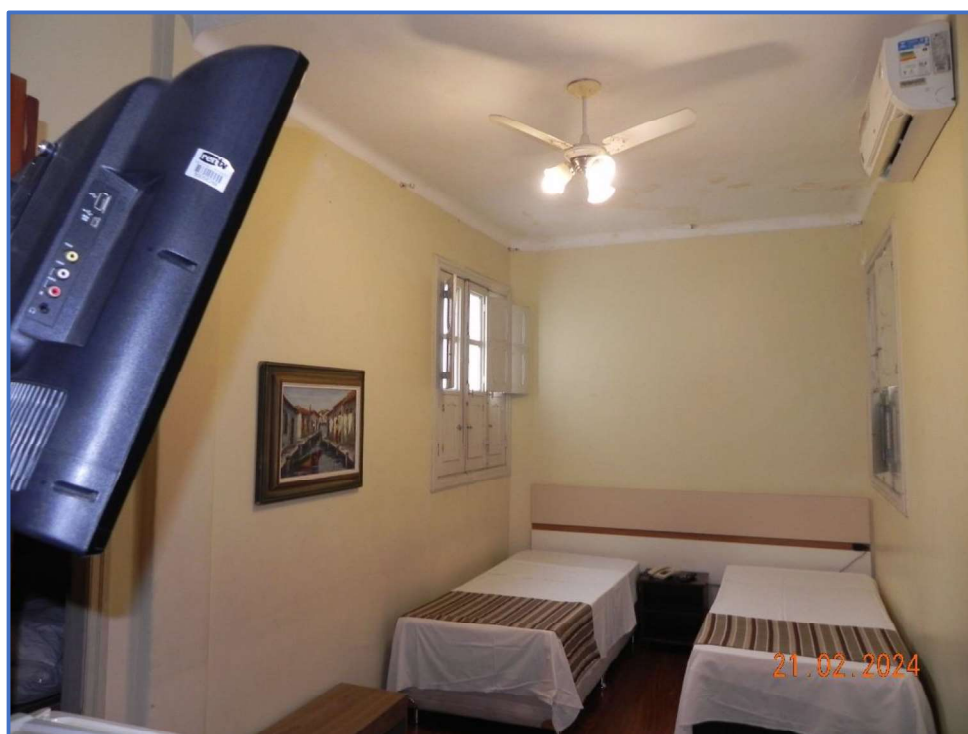




Imagem 20- Quarto 315 (quádruplo)

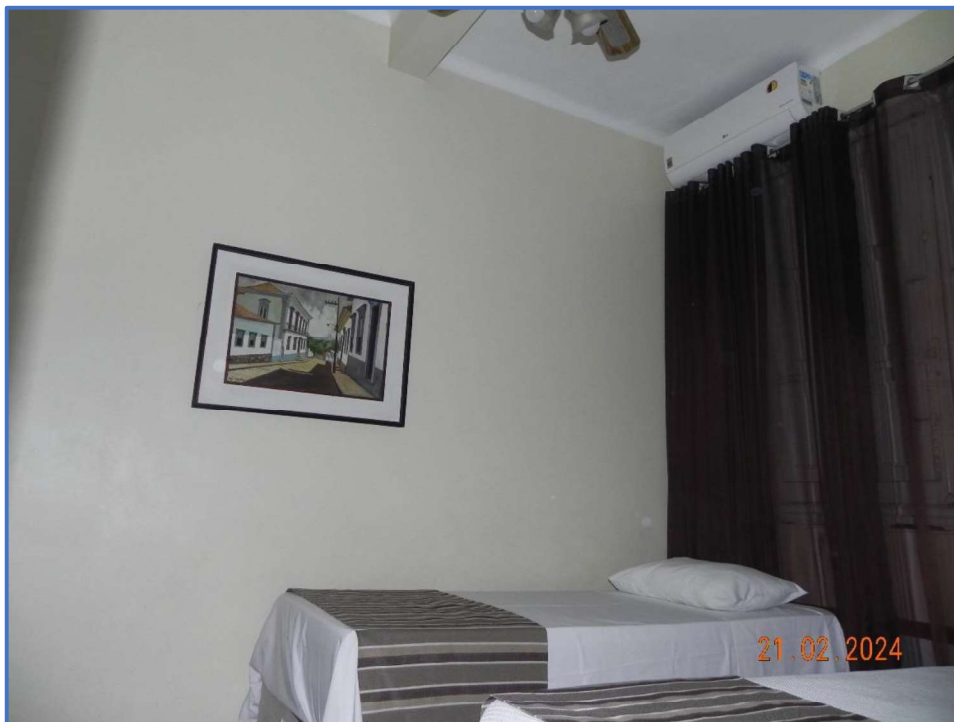
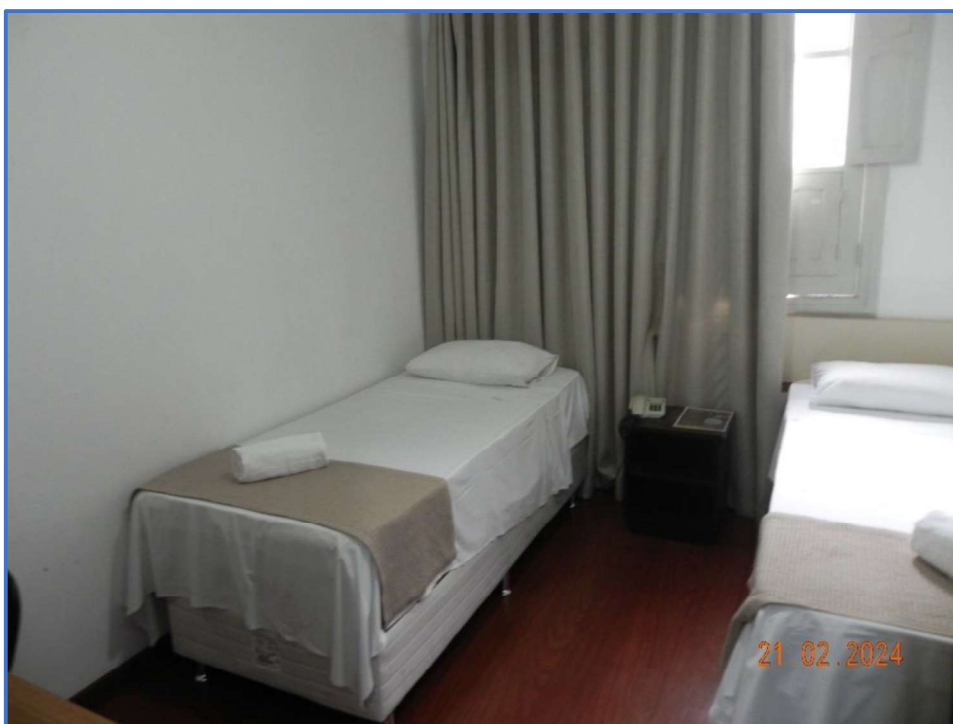
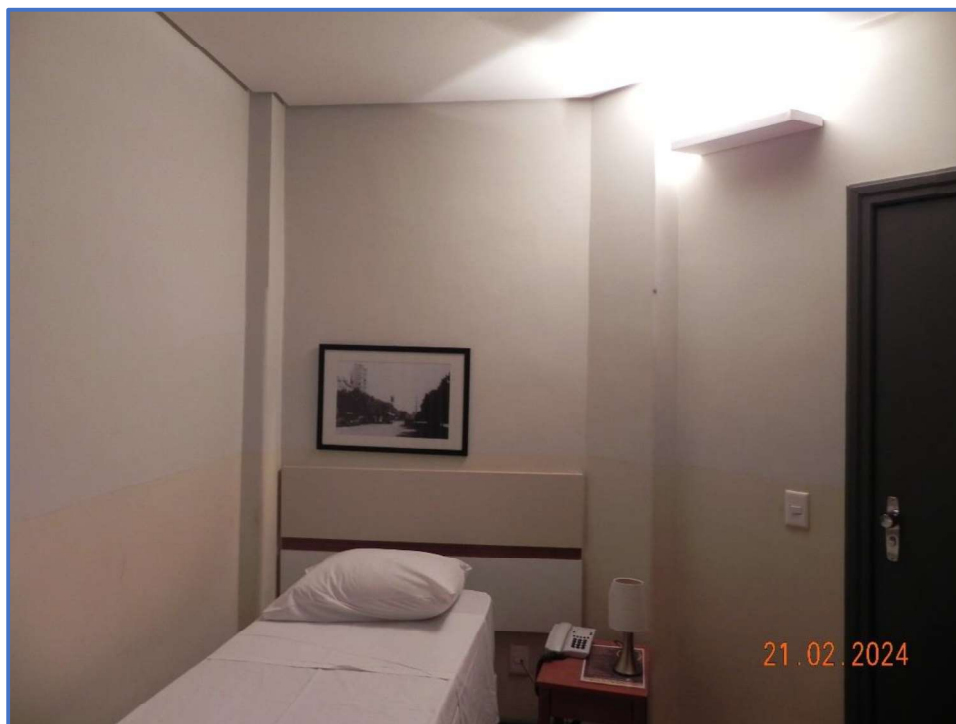


Imagem 21- Quarto 303 (duplo)



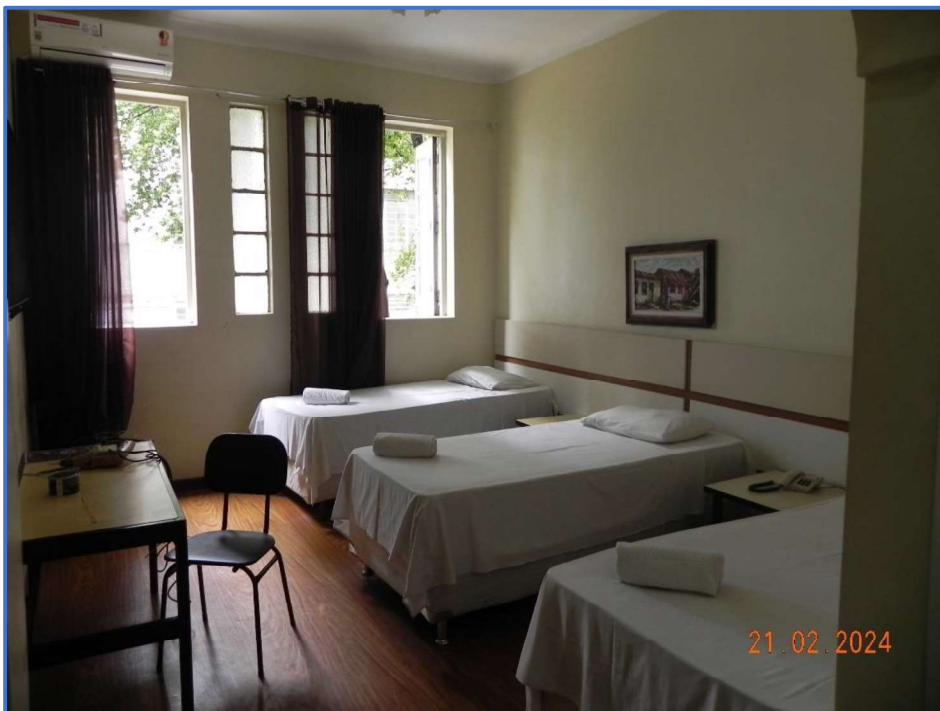
*Imagem 22- Quarto 322 (individual)*



*Imagem 23- Banheiro do quarto individual*



Imagem 24- Quarto 108 (triplo)



## 7- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nesta etapa do trabalho da avaliação imobiliária, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla – “SisDEA”.

### 7.1- Pesquisa de valores e tratamento dos dados

Na pesquisa, para a obtenção do valor de mercado do imóvel, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados (preços de oferta de venda) de imóveis com características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do imóvel objeto, usando-se todas as evidências e dados disponíveis no mercado imobiliário local. Para



esta finalidade, foi realizada uma pesquisa amostral em fevereiro e março de 2024, apresentada nos itens 10.1 e 10.2 dos anexos.

## 7.2- Especificação da avaliação

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, definidas por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e de precisão são definidos na NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

A fundamentação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas, envolvendo a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado.

A precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas, ou seja, 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.

A especificação atingida nesta avaliação, de acordo com os itens 9.1 e 9.2 da Norma ABNT NBR 14.653-2:2011 e detalhada à seguir nos itens 7.2.1 e 7.2.2, foram:

### **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**





## 7.2.1- Tabela 1 - Grau de Fundamentação (modelo de regressão linear)

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau           |                                                                                            |             | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
|      |                                                                                                                                        | III (3 pontos) | II (2 pontos)                                                                              | I (1 ponto) |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     |                | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                          |             | 2              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         |                | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                      |             | 2              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     |                | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem |             | 2              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida   |                                                                                            |             | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%            |                                                                                            |             | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%             |                                                                                            |             | 3              |

| Graus                 | III | II                                                   | I | Soma |
|-----------------------|-----|------------------------------------------------------|---|------|
| Pontos Mínimos        | 16  | 10                                                   | 6 | 15   |
| Itens obrigatórios    |     | 2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no grau I |   | II   |
| Grau de Fundamentação |     |                                                      |   | II   |



No presente trabalho obtivemos o Grau de Fundamentação II, conforme descrito no item 9.2. do texto da NBR 14653-2:2011, aplicando a estatística inferencial com a utilização de regressão linear.

## 7.2.2- Tabela 5 - Enquadramento do Grau de Precisão (regressão linear)

No presente trabalho, aplicando a estatística inferencial, obtivemos o Grau de Precisão III, conforme sua definição no item 9.2.3 do texto da NBR 14653-2:2011, aplicando a estatística inferencial com a utilização de regressão linear.

| Descrição                                                                              | Grau de Precisão |       |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|----------|
|                                                                                        | III              | II    | I        |
|                                                                                        | ≤ 30%            | ≤ 40% | ≤ 50%    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | 21,84%           | ≤30%  | Grau III |

## 7.3- Dados coletados na pesquisa de mercado

A pesquisa de preços de imóveis em oferta, foi realizada de acordo com o item 8.2.1 da NBR 14653-2:2011.

Na planilha anexa, constam 20 dados de oferta de locação de imóveis, com características tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel objeto, considerando as variáveis relevantes e possíveis de se obter nos registros atuais disponíveis, para explicar a formação do valor.

Foi gerado um modelo que foi utilizado para o cálculo do valor de mercado do imóvel em função da: área construída; localização, padrão construtivo, estacionamento e considerando imóveis em oferta de venda em Belo Horizonte.



## 7.4- Modelo matemático explicativo do mercado

Trata-se do modelo do melhor ajuste, ou seja, a equação contendo as variáveis formadoras de valor dos dados pesquisados, obtida por análise de regressão no programa estatístico específico para Engenharia de Avaliações.

Foi estudada a influência em conjunto das seguintes variáveis, na formação do valor unitário locativo de mercado para o imóvel objeto:

| VARIÁVEL           | DESCRIÇÃO DE PARÂMETROS DA VARIÁVEL                                                                                       | TIPO DE VARIÁVEL                              |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA    | Área construída do imóvel (m <sup>2</sup> )                                                                               | Numérica<br>Quantitativa<br>Independente      |
| LOCALIZAÇÃO        | Classificação da qualidade da localização<br>1- Boa<br>2- Muito boa<br>3- Ótima                                           | Código Alocado<br>Qualitativa<br>Independente |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Classificação do padrão construtivo da edificação<br>1- Simples<br>2- Médio<br>3- Superior                                | Código Alocado<br>Qualitativa<br>Independente |
| ESTACIONAMENTO     | Existência de vagas de garagem<br>1 - Não possui<br>2 - Sim possui                                                        | Dicotômica<br>Independente                    |
| VALOR UNITÁRIO     | (Preço de oferta do imóvel dividido pela área construída) multiplicado pelo fator de oferta de 0,9 (R\$/ m <sup>2</sup> ) | Numérica<br>Quantitativa<br>Dependente        |

O modelo de melhor ajuste obtido é representado pela seguinte equação de regressão:



In (Valor unitário) = +7,955241961 -2,970425983E-05 \* Área Construída +0,3373535348 \*  
Padrão construtivo +0,2333424426 \* Estacionamento -0,6322568149 / Localização

## 7.5- Análise de correlação

O coeficiente de correlação verifica o grau de relação entre a variável explicada (valor da avaliação) e a variável explicativa (formadora de valor).

No presente trabalho obtivemos o seguinte resultado:

| Coeficiente de Correlação |           |            |
|---------------------------|-----------|------------|
| Função                    |           |            |
|                           | Regressão | Estimativa |
| R                         | 93,76%    | 92,73%     |

O grau de relacionamento entre variáveis está entre  $90\% < R \leq 99\%$  que o enquadra como uma Correlação Fortíssima, muito próximo da correlação perfeita que é igual a 1.

| Classificação do<br>Grau de Relação Entre as Variáveis<br>Formadoras de Valor |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| $R = 0$                                                                       | relação nula       |
| $0 < R \leq 0,30$                                                             | relação fraca      |
| $0,30 \leq R \leq 0,60$                                                       | relação média      |
| $0,60 < R \leq 0,90$                                                          | relação forte      |
| $0,90 < R \leq 0,99$                                                          | relação fortíssima |
| $R = 1$                                                                       | relação perfeita   |

## 7.6- Poder de explicação do modelo

O poder de explicação do modelo pode ser aferido pelo seu coeficiente de determinação.

No presente trabalho obtivemos:

29

luis@lainfingardi.com.br - www.lainfingardi.com.br





| Coeficiente de Determinação |           |            |
|-----------------------------|-----------|------------|
| Função                      |           |            |
|                             | Regressão | Estimativa |
| R <sup>2</sup>              | 87,91%    | 85,99%     |

Esse coeficiente sempre cresce com o aumento de número de variáveis explicativas, entretanto desconsidera o número de graus de liberdade perdidos a cada novo parâmetro estimado, em face do exposto a NBR 14653-2:2011, que determina no item A 4 do anexo A o cálculo do coeficiente de determinação ajustado.

| Coeficiente de Determinação Ajustado |           |            |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| Função                               |           |            |
|                                      | Regressão | Estimativa |
| R <sup>2</sup>                       | 84,69%    | 82,25%     |

## 7.7- Significância dos regressores

Trata-se de parâmetro de importância fundamental na análise de regressão.

Através do nível de significância dos regressores podemos concluir se uma variável estudada como formadora de valor é importante ou não na formação do valor de avaliação. A significância representa a probabilidade de cometermos erro e quanto menor essa probabilidade, melhor.

No presente caso foram obtidas as seguintes significâncias :

| Variáveis          | Transformação | t Obs. | Significância (%) |
|--------------------|---------------|--------|-------------------|
| Área Construída    | x             | -2,19  | -4,47             |
| Padrão Construtivo | x             | 6,42   | 0,00              |
| Estacionamento     | x             | 2,34   | 3,35              |
| Localização        | 1/x           | -3,37  | 0,42              |
| Valor unitário     | ln(y)         | 34,04  | 0,00              |



## 7.8- Significância do modelo

A hipótese da equação de regressão não ser representativa é estudada através da análise de variância, dentro de uma probabilidade máxima de não existência da regressão compatível com a especificação da avaliação.

Assim procedendo obtivemos os seguintes resultados:

F Calculado: 27,27

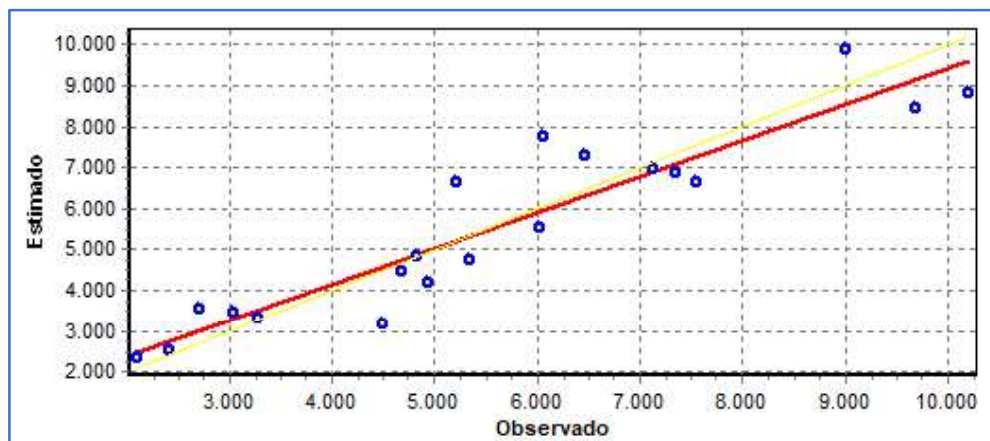
Significância do modelo igual a 0,00 %

Um F Calculado alto (27,27) e uma significância baixa (0,00%), como obtivemos neste trabalho, significa que entendemos o mercado e o modelo foi enquadrado no Grau III ( significância < 10% ), no item 5 da Tabela de Grau de Fundamentação.

## 7.9- Gráfico dos valores observado e dos valores estimados pelo modelo

A NBR-14653:2 exige no item 8.2.1.4.1, que o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico gerado pelos preços observados (abscissa) e pelos valores estimados pelo modelo (ordenada).

GRÁFICO DE ADERÊNCIA

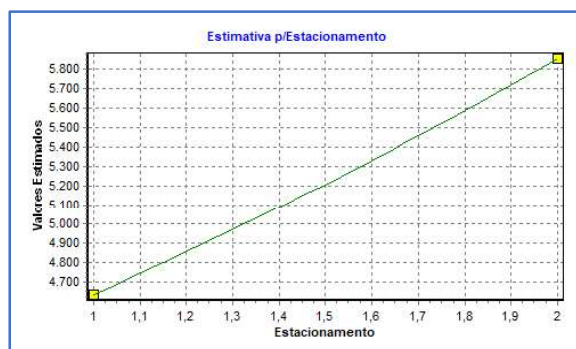
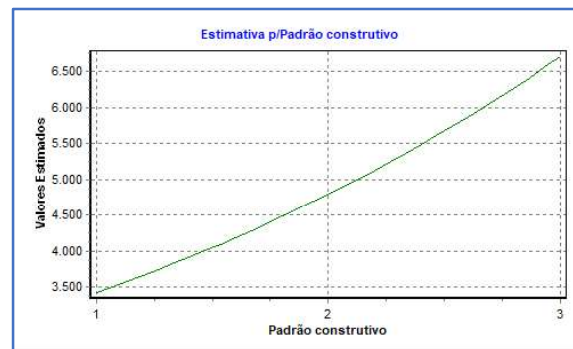
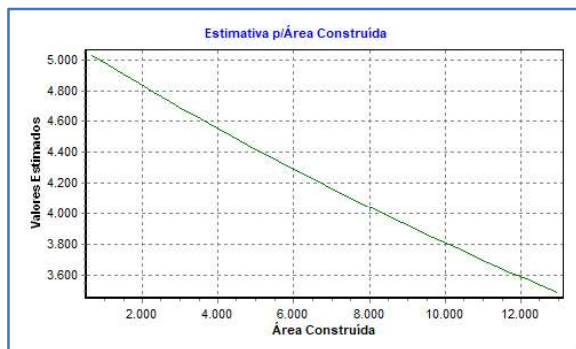


No gráfico de aderência, os pontos mais distantes da diagonal (linha amarela) são os dados mais discrepantes. Neste caso, observa-se que os pontos (dados de mercado) estão bem distribuídos e mais próximos em relação à diagonal (linha amarela), o que



indica que não existem pontos muito discrepantes, indicando que o modelo estatístico se ajustou aos dados do mercado.

## 7.10- Gráficos de elasticidade no ponto médio



## 7.11- Testes complementares

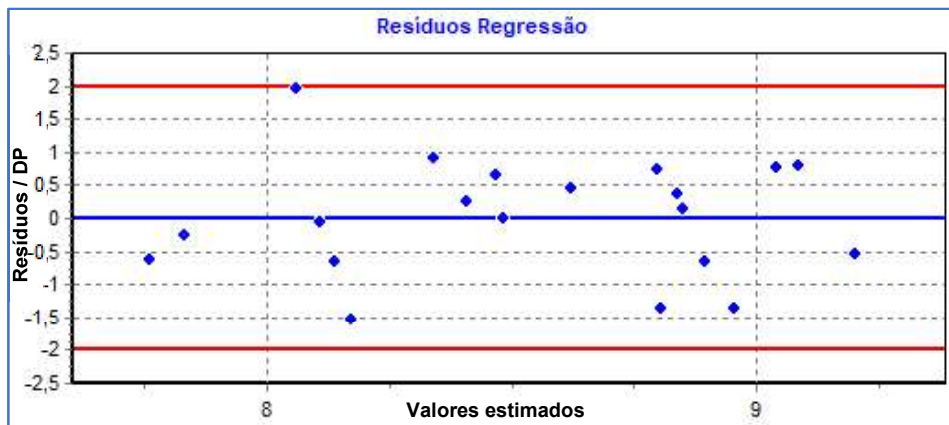
### 7.11.1- Análise de multicolinearidade

A existência de forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes constitui as chamadas, colinearidade ou multicolinearidade, que provocam perturbações no modelo, podendo limitar a sua utilização. Nesta avaliação imobiliária não há a presença de colinearidade ou multicolinearidade.



## 7.11.2- Análise de homocedasticidade

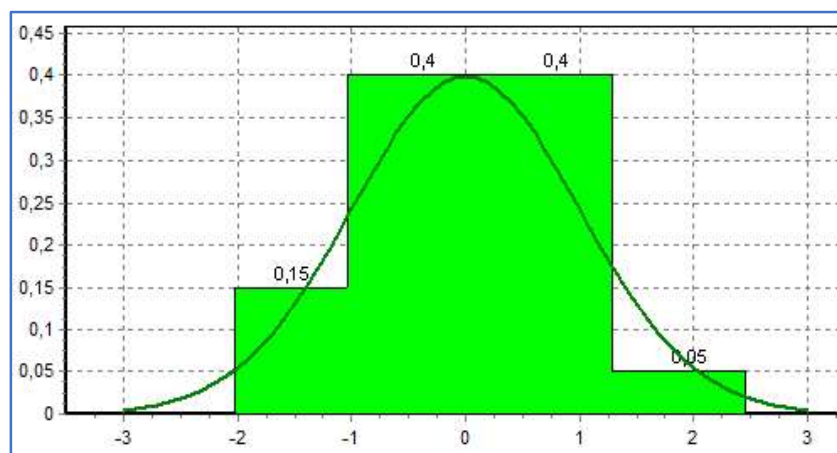
Pela análise gráfica, os resíduos relativos se mostram bem distribuídos, apresentando-se como uma nuvem de pontos e caracterizam o modelo como homocedástico.



## 7.11.3- Análise de normalidade dos resíduos

A normalidade da distribuição dos resíduos é um dos pressupostos básicos da análise de regressão. A curva normal reduzida, permite verificar se a distribuição dos resíduos tende a se aproximar da distribuição normal.

A distribuição normal é 68-90-95 e a distribuição normal do modelo é: 80-95-100 que indica uma distribuição dos resíduos próxima da curva normal.





## 7.11.4- Análise de autocorrelação

Pela análise gráfica de resíduos versus valores ajustados, verificou-se que não existe autocorrelação de resíduos já que o gráfico apresenta pontos distribuídos aleatoriamente.

## 7.11.5- Análise de ponto influenciante

A existência de pontos influenciante também chamados "outliers" cuja presença pode trazer perturbações à regressão, não foi verificada no trabalho.

## 7.11.6- Conclusões sobre o modelo de melhor ajuste

O modelo obtido, depois de submetido aos testes complementares supra descritos, demonstrou ser apropriado e representativo na composição do valor de mercado do imóvel objeto.

## 7.11.7- Intervalo de confiabilidade

O valor de avaliação é obtido a partir da equação do modelo de melhor ajuste em que as variáveis formadoras de valor são consideradas até o limite da fronteira amostral.

Assim, substituindo no modelo obtido os valores das variáveis relativas ao imóvel avaliando, considerando o intervalo de confiança máximo de 80% para cada regressor obtivemos os seguintes valores:

ESTIMATIVAS DE VALORES OBTIDAS PELO PROGRAMA DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

| ÁREA<br>(m <sup>2</sup> ) | VALOR MÍNIMO<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR MÉDIO<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | VALOR MÁXIMO<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 2.635,84                  | 4.137,79                              | <u>4.614,13</u>                      | 5.145,31                              |
|                           | VALOR MÍNIMO<br>(R\$)                 | VALOR MÉDIO<br>(R\$)                 | VALOR MÁXIMO<br>(R\$)                 |
|                           | 10.906.559,07                         | <u>12.162.112,99</u>                 | 13.562.205,24                         |



O fator de oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte, foi considerado no tratamento dos dados amostrais deste laudo de avaliação, levando em conta o fato de que os preços são ofertados comumente acima do valor efetivamente transacionado. Sendo assim, o fator oferta é usado para descontar preços excedentes devido à especulação do mercado e tornar os dados amostrais disponíveis, homogêneos quanto à fonte. Nesta avaliação imobiliária, foi aplicado o fator de oferta de 0,9 para aproximação de todos os preços ofertados na pesquisa de mercado, aos preços efetivamente utilizados na inferência estatística, para o cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando.

## 7.11.8- Diagnóstico de mercado

Na região do centro de belo horizonte existem diversos hotéis, e alguns estão à venda na região do centro e em regiões próximas ao centro. Além de hotéis, existem também edifícios comerciais em oferta para venda. Por haver boa oferta de venda de edifícios inteiros, informação essa, que confere à imóveis com essa característica, uma maior dificuldade de comercialização, conforme relatos da maioria dos agentes imobiliários contactados, conclui-se assim que sua liquidez é baixa.

Sendo assim pode-se considerar:

Liquidez: baixa

Desempenho de mercado: recessivo

Número de ofertas: médio

Absorção pelo mercado: lenta

## 7.11.9- Valor de liquidação forçada

Conforme descrito no item 3.1.46 da NBR 14.653:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, o valor de venda de um imóvel para sua liquidação forçada



representa o “valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado” e é obtido pela aplicação da seguinte fórmula matemática:

$$VVLF = VM \div (1,00 + t)^n$$

VVLF: Valor de Venda para Liquidação Forçada (R\$)

VM: Valor de Mercado do imóvel (R\$)

t: Taxa de desconto (%)

n: tempo de venda projetado para o imóvel (nº. de anos)

Tendo em vista que o valor de mercado do imóvel (VM) já foi calculado através do método comparativo direto de dados de mercado, através de inferência estatística, as incógnitas “t” e “n” devem ser apuradas.

Para obtenção do valor de “n” (o tempo de venda projetado do imóvel objeto), as imobiliárias das amostras utilizadas na avaliação, foram consultadas quanto ao tempo em que os imóveis estão a disposição para venda e o prazo médio estimado de venda dos respectivos imóveis em oferta.

Por se tratar de informação estratégica do negócio imobiliário, nas consultas realizadas apenas 05 (cinco) representantes se dispuseram a fornecer tais informações. Foi feita uma média entre os prazos estimados informados, que totalizou 21 meses (1,75 anos), valor esse que foi arredondado para n = 1,8 anos.

A taxa de desconto (t) deve representar um retorno compatível com o risco do “investimento”. A taxa de desconto é obtida por meio do somatório de dois componentes o risk free e o prêmio de risco, da seguinte forma:

$$t = [(1 + tx \text{ risk free}) \cdot (1 + tx \text{ prêmio de risco})] - 1$$

O risk free deve representar o retorno esperado em um investimento “livre de risco”, isto é, um investimento que apresenta somente o risco não diversificável, tais como

»»

luis@lainfingardi.com.br - www.lainfingardi.com.br



investimentos em títulos públicos. Neste caso, utilizou-se como parâmetro de investimento livre de risco, a taxa básica de juros brasileira, a taxa Selic.

O Relatório Focus resume as estatísticas calculadas considerando as expectativas de mercado coletadas até a sexta-feira anterior à sua divulgação. Ele é divulgado toda segunda-feira. O referido relatório traz a evolução gráfica e o comportamento semanal das projeções para índices de preços, atividade econômica, câmbio, taxa Selic, entre outros indicadores. De acordo com Relatório Focus de 26/03/2024 a expectativa para a taxa Selic entre 2025 e 2026 é de 8,50% ao ano, ou seja, foi adotado como risk free a taxa Selic de 8,50% ao ano.

Conforme exposto anteriormente a segunda componente para a obtenção da taxa de desconto (t) é o prêmio de risco que, deve refletir o retorno esperado pelo investidor considerando o risco do negócio. O prêmio de risco é a taxa de juros cobrada acima da taxa livre de risco (neste caso, taxa Selic). Trata-se de um valor adicional de retorno. Por se tratar de um imóvel comercial instalado em edificação muito antiga (83 anos) e tombada pelo Patrimônio Cultural Municipal foi adotado um prêmio de risco de 4% ao ano.

Sendo assim, a taxa de desconto (%) é calculada da seguinte forma:

$$t = [(1 + tx \text{ risk free}) * (1 + tx \text{ risco do negócio})] - 1$$

$$t = [(1 + 8,5\%) * (1 + 4\%)] - 1$$

$$t = [(1,085) * (1,04)] - 1 = 1,1284 - 1 = 12,84\%$$

Com base nos parâmetros levantados até aqui, o valor de liquidação forçada foi calculado da seguinte forma:

$$VVLF = 12.162.112,99 \div (1,00 + 0,1284)^{1,8}$$

$$VVLF = 12.162.112,99 \div 1,2429$$

$$VVLF = 9.785.270,73$$





## 8. VALORES DO IMÓVEL

Considerando a metodologia avaliatória e os cálculos realizados neste trabalho:

O valor de mercado do imóvel objeto, e de forma arredondada em 29 de março de 2024, é de:

**R\$ 12.162.113,00 (Doze milhões cento e sessenta e dois mil, cento e treze reais)**

O valor do imóvel objeto para sua liquidação forçada e de forma arredondada, em 29 de março de 2024, é de:

**R\$ 9.785.000,00 (Nove milhões setecentos e oitenta e cinco mil reais)**

## 9. RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS NOS AUTOS

### 9.1- QUESITOS DAS EXEQUENTES

1) Queira o Sr. Perito descrever com detalhes o imóvel em avaliação, informando a idade da construção e o estado de conservação. É possível verificar diversos apartamentos e áreas de uso comum em ruim estado de conservação, necessitando de reformas e reparos?

*Resposta:* Trata-se de um imóvel utilizado para fins de hotelaria, composto por um edifício em estrutura de concreto armado com vedação (paredes) em alvenaria de tijolos e 5 pavimentos. A circulação vertical no edifício é feita através de: dois elevadores de



pequeno porte e de escadas. Os quartos possuem sistema de ar condicionado tipo split e ventiladores de teto.

O imóvel não possui sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado, ou seja, não possui AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros de MG.

O padrão construtivo da edificação é considerado: “médio” pois se trata de uma edificação antiga que passou por reformas, o estado de conservação é: “necessitando de reparos simples”.

A edificação possui área construída de 2.635,84 m<sup>2</sup> e área do terreno de 748 m<sup>2</sup> (Fonte: Guia do IPTU da PBH). A idade construtiva é de 83 anos (Fonte: Registro em Cartório do Imóvel).

Conforme informações obtidas junto à assistente técnica da parte dos executados: “A estrutura do Hotel Metrópole contempla ao todo 64 quartos de diferentes “categorias”, sendo eles: 4 quartos individuais, 21 quartos duplos, 7 quartos triplos e 3 quartos quádruplos.

O prédio possui 5 andares (o 5º andar contempla apenas 1 dependência) e um espaço térreo. No térreo há dois banheiros, 2 elevadores e a entrada para o jardim de inverno, o espaço da recepção é amplo e sem demais dependências.

No 1º andar há duas salas de escritório e dois banheiros externos aos quartos. Este andar possui 16 quartos e apenas um elevador.

No 2º andar além dos 23 quartos, há uma varanda e os dois elevadores.

No 3º andar além dos 23 quartos, há uma varanda e dois elevadores.

No 4º andar há seis banheiros, um auditório, uma cozinha, uma varanda, área de serviço, 2 quartos e dois elevadores. Além disso, há a área de lazer do Hotel que possui uma piscina.

No 5º andar há uma copa para uso dos colaboradores e uma pequena varanda.

A estrutura do prédio passou por duas principais reformas, a principal sendo a instalação da piscina no 4º andar e a segunda é a reforma em andamento na sala de conferências que está sendo transformada em um quarto com suíte.”

A edificação possui diversos tipos/materiais de acabamentos, que podem ser descritos predominantemente da seguinte forma:

- Revestimento externo: pintura
- Revestimento interno: pintura



- *Janelas: Madeira, com folhas tipo venezianas e vidros*
- *Janelas basculantes e fixas: Metálicas e vidros*
- *Porta principal: Vidro temperado*
- *Pisos das escadas e circulação das escadas: Mármore, cerâmico e granilite*
- *Piso sacadas e cozinha: Cerâmico*
- *Pisos do hall da recepção: Tacos de madeira e granilite*
- *Piso do salão de café da manhã e refeições: tacos de madeira*
- *Piso do salão de jogos: cerâmico*
- *Piso da área da piscina: deck em madeira*
- *Piso do jardim de inverno: deck em madeira*
- *Pisos dos quartos e circulação entre os quartos: Laminado*
- *Pisos dos banheiros: cerâmico*
- *Paredes da cozinha: cerâmica*
- *Paredes dos banheiros: cerâmica e pintura*
- *Tetos: pintura e forro em gesso*
- *Passeio externo: calçada em pedras portuguesas*

2) Queira o Sr. Perito confirmar que o imóvel está desatualizado, principalmente em relação às instalações elétricas, automação, climatização, área de lazer, etc. É um imóvel tombado?

Resposta: *Os sistemas: elétricos, automação e climatização aparentemente não são os mais modernos, mas aparentemente estão em condições de funcionamento normal. A área de lazer encontra-se em situação normal de funcionamento.*

*Conforme “Informações de Patrimônio Cultural” constante das Informações básicas da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, o imóvel possui “Grau de proteção: Bem cultural imóvel – tombado”.*

3) Queira o Sr. Perito informar a área construída e área de terreno do imóvel.



Resposta: A edificação possui área construída de 2.635,84 m<sup>2</sup> e área do terreno de 748 m<sup>2</sup> (Fonte: Guia do IPTU da PBH).

4) Queira o Sr. Perito, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e atendendo a todas as exigências da NBR 14653 –1/2 - Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Urbanos, proceder à determinação do valor venal do imóvel, informando e demonstrando ao final o Grau de Fundamentação e Grau de Precisão atingidos.

Resposta: O valor de mercado do imóvel é de R\$12.162.112,00 em 29 de março de 2024. A especificação atingida nesta avaliação é a seguinte: Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III de acordo com os itens 9.1 e 9.2 da Norma ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrados nos itens 7.2.1 e 7.22 deste laudo pericial.

5) Queira o Sr. Perito apresentar a pesquisa de mercado realizada para avaliação do imóvel, que deve obrigatoriamente atender a ABNT NBR 14653-1:2019 itens 6.4.2 e 7.2.1, ABNT NBR 14653-2:2011 item 8.2.1.4, informando as fontes de consulta, localização dos imóveis, características, fotos, etc., lembrando que a pesquisa deve ser equiparada (ajustada) pois o imóvel em avaliação considerando a sua idade e estado de conservação.

Resposta: A pesquisa de mercado consta dos itens 10.1 e 10.2 (página 48 até a página 62), deste laudo pericial.

6) Queira o Sr. Perito apresentar o Tratamento Estatístico aplicado na Pesquisa de Mercado realizada, mostrando todas as suas etapas e o atendimento a ABNT NBR 14653-1:2019 e ABNT NBR 14653-2:2011.

Resposta: O tratamento estatístico aplicado é apresentado no item 7 (página 24 até a página 37)

7) Analisando as condições atuais do Mercado Imobiliário relativo a imóveis comerciais, o estado geral de conservação, necessidade de reformas, sendo um imóvel muito antigo, com infraestrutura de hotelaria obsoleta, localizado no Centro de Belo Horizonte, em uma região de baixa atratividade para turistas e hóspedes que visitam Belo



Horizonte a trabalho, queira o Sr. Perito informar o valor mínimo conforme resultado final da avaliação que deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites.

*Resposta: O valor mínimo obtido pela aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado com utilização de inferência estatística é de R\$10.906.559,07 em 29 de março de 2024.*

*O valor médio obtido pela aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado com utilização de inferência estatística é de R\$12.162.112,99, arredondado para R\$12.162.113,00, valor este que foi considerado por este perito avaliador como o valor de mercado do imóvel em 29 de março de 2024.*

8) Queira o Sr. Perito informar o valor para venda forçada, que corresponde ao “Valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado” (definição extraída do item 3.1.46 da ABNT NBR 16453-1:2019), partindo do valor mínimo, conforme reposta ao quesito anterior, considerando que trata-se de um imóvel muito antigo, com infraestrutura de hotelaria obsoleta, localizado no Centro de Belo Horizonte, em uma região de baixa atratividade para turistas e hóspedes que visitam Belo Horizonte a trabalho. Além disso, enfrenta a concorrência de diversos hotéis existentes na capital mineira, que teve um crescimento significativo deste tipo de empreendimento em razão dos incentivos oferecidos pela Prefeitura Municipal devido à Copa do Mundo de 2014. Qual a taxa de desconto adotada e qual o tempo (meses) estimado para venda (liquidez)?

*Resposta: Considerando a metodologia avaliatória e os cálculos realizados neste trabalho, o valor: para venda do imóvel objeto para sua liquidação forçada e de forma arredondada, em 29 de março de 2024, partindo do valor médio obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado é de R\$ 9.785.000,00. A taxa de desconto adotada é de 12,84% ao ano e o tempo estimado para venda é de 21 meses (1,75 anos), valor esse que foi arredondado para  $n = 1,8$  anos*





## 9.2- QUESITOS DAS EXECUTADAS

1) Queira Sr. Perito informar se o objeto da perícia encontra-se na região centro-sul da capital de Minas Gerais?

Resposta: *Sim o imóvel objeto encontra-se na região centro-sul da capital de Minas Gerais.*

2) Queira o Sr. Perito informar se o bairro objeto da perícia possui valorização comercial?

Resposta: *Sim, o bairro centro possui valorização comercial.*

3) Queira o Sr. Perito informar qual o padrão construtivo da edificação hoje existente no local objeto da perícia?

Resposta: *O padrão construtivo da edificação é considerado: "médio"*

4) Queira o Sr. Perito informar qual o estado físico da edificação hoje encontrada no local objeto da perícia?

Resposta: *O estado de conservação da edificação é: "necessitando de reparos simples", conforme a classificação de Heidecke.*

5) Queira o Sr. Perito informar se na região objeto da perícia possui imóveis com as mesmas características a venda?

Resposta: *A região onde se situa o imóvel objeto da perícia, possui imóveis com características similares à venda*

6) Queira o Sr. Perito informar se na data da compra do imóvel até a data atual houve valorização da edificação, conforme estado físico da edificação aplicando-se a tabela de Ross Heidecke?



Resposta: Quesito prejudicado. Este Perito não vistoriou o imóvel objeto na data da compra do imóvel e por isso não tem os parâmetros pretéritos do imóvel, para aplicação da referida tabela.

7) Queira o Sr. Perito utilizar a metodologia comparativa direta com tratamento de fatores para elaboração do laudo pericial para obter o justo valor do imóvel?

Resposta: Foi utilizada a metodologia comparativa direta de dados de mercado, que é a metodologia preferencial prescrita pela NBR 14653-2:2011 Avaliação de bens - Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT a qual foi utilizada por este perito avaliador.

8) Queira o Sr. Perito informar qual é o valor comercial da edificação no ano de 2023 no mês de agosto?

Resposta: Quesito prejudicado. Não é possível apresentar valor comercial da edificação em data pretérita à data da vistoria. A avaliação imobiliária realizada apresenta o valor de mercado do imóvel objeto como um todo, no mês de março de 2024.

9) Queira o Sr. Perito informar através de fotografias aéreas de anos anteriores e entrevistas com o proprietário se foram feitas no imóvel manutenções preventivas necessárias e melhorias desde a compra do mesmo?

Resposta: Conforme informações do Sr. Mauro Lúcio Silva (Gerente do Hotel) no dia da vistoria, foram realizadas melhorias na edificação e o mesmo não soube informar quais, por estar na função à época das reformas. Sendo assim, não é possível informar se “foram feitas manutenções preventivas necessárias e melhorias desde a compra do mesmo”.

Sobre essa questão levantada neste quesito, a assistente técnica da parte dos executados, apresentou a seguinte informação por escrito a este perito: “A estrutura do prédio passou por duas principais reformas, a principal sendo a instalação da piscina no 4°



andar e a segunda é a reforma em andamento na sala de conferências que está sendo transformada em um quarto com suíte.”

10) Queira o Sr. Perito informar em quais condições encontra-se o imóvel?

Resposta: O imóvel encontra-se em condições gerais, aparentemente regulares de uso, manutenção e operação. A falta do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros configura uma irregularidade de segurança.

11) Queira o Sr. Perito informar quais normas técnicas e informar as regulamentações foram consideradas durante a avaliação?

Resposta: A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo observou os preceitos normalizados pela NBR 14653-1:2019 - Avaliação de bens - Procedimentos gerais e pela NBR 14653-2:2011 Avaliação de bens - Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

12) Queira o Sr. Perito informar qual o estado de conservação interna e externa do imóvel?

Resposta: O imóvel encontra-se no estado de conservação “necessitando reparos simples”, apresentando vestígios de infiltrações nas paredes de parte dos corredores e vestígios de infiltrações em paredes e tetos de alguns dos quartos que estavam desocupados pelos hóspedes durante a vistoria. A fachada externa, aparentemente não possui manifestações patológicas significativas, apresentando estar em estado de conservação regular. O revestimento argamassado das paredes da fachada interna do jardim de inverno, apresentam diversos pontos de descolamentos de revestimento que podem indicar a existência de infiltrações ativas ou até resolvidas, mas os vestígios estão bem aparentes na fachada. As peças do piso do deck de madeira do jardim de inverno, encontram-se em mau estado de uso e conservação.

13) Queira o Sr. Perito informar quais hotéis irão concorrer diretamente com esse objeto da perícia?



Resposta: Quesito prejudicado. Não cabe a este perito fazer conjecturas sobre hotéis concorrentes diretos com o objeto da perícia.

14) Queira o Sr. Perito informar qual a taxa de ocupação atualmente?

Resposta: No dia da perícia o gerente Mauro Lúcio Silva, informou que a taxa de ocupação era de 80%.

Sobre essa questão, a assistente técnica da parte da executada, apresentou a seguinte informação por escrito a este perito: “A média de ocupação no período de fevereiro de 2024 foi de cerca de 94%.”

15) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel, considerando a sua destinação comercial?

Resposta: O valor de mercado obtido pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de inferência estatística é de R\$ 12.162.113,00 em 29 de março de 2024.

16) Queira o Sr. Perito informar se o valor do imóvel pode variar de acordo com as amostras colhidas e o método de avaliação utilizados?

Resposta: Sim.

17) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está em bom estado de conservação?

Resposta: O estado de conservação da edificação é: “necessitando de reparos simples”, conforme a classificação de Heidecke.

18) Queira o Sr. Perito informar qual é o estado geral da construção em termos de conservação e manutenção?



Resposta:. O imóvel encontra-se no estado geral de conservação “necessitando reparos simples”, apresentando vestígios de infiltrações nas paredes de parte dos corredores e vestígios de infiltrações em paredes e tetos de alguns dos quartos que estavam desocupados pelos hóspedes durante a vistoria. A fachada externa, aparentemente não possui manifestações patológicas significativas, aparentando estar em estado de conservação regular. O revestimento argamassado das paredes da fachada interna do jardim de inverno, apresentam diversos pontos de descolamentos de revestimento que podem indicar a existência de infiltrações ativas ou até resolvidas, mas os vestígios estão bem aparentes na fachada. As peças do piso do deck de madeira do jardim de inverno encontram-se em mau estado de uso e conservação.

19) O imóvel encontra-se em constante funcionamento?

Resposta:. Aparentemente sim.

Encerramento: Este laudo pericial é composto por 67 páginas numeradas.

Nesses Termos

Peço deferimento

Belo Horizonte 30 de abril de 2024

**LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO**  
**ENGENHEIRO CIVIL – Perito do Juízo**

## 10. ANEXOS





## 10.1- Planilha resumo dos dados da Pesquisa de Mercado

| Amostra | Área construída (m²) | Valor Unitário (R\$/m²) | Padrão Construtivo | Estacionamento | Localização | Endereço                | Bairro | Imobiliária        | Site                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------|-------------|-------------------------|--------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 12.980,00            | 7.349,77                | 3                  | 1              | 3           | Rua Rio de Janeiro      | Centro | Teto Imóveis       | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-predio-com-elevador-centro-belo-horizonte-mg-12980m2-id-2611820495/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-predio-com-elevador-centro-belo-horizonte-mg-12980m2-id-2611820495/</a>                                       |
| 2       | 1.200,00             | 2.700,00                | 1                  | 2              | 2           | Avenida dos Andradas    | Centro | Ceu Lar Netimóveis | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-1200m2-venta-RS3600000-id-2597601604/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-1200m2-venta-RS3600000-id-2597601604/</a>                     |
| 3       | 4.500,00             | 2.100,00                | 1                  | 2              | 1           | Rua dos Goitacazes      | Centro | Prolar Netimóveis  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-predio-45-quartos-com-seguranca-interna-centro-belo-horizonte-mg-4500m2-id-2625371479/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-predio-45-quartos-com-seguranca-interna-centro-belo-horizonte-mg-4500m2-id-2625371479/</a> |
| 4       | 1.250,00             | 7.128,00                | 2                  | 1              | 3           | Avenida Olegário Maciel | Centro | Vilela Imóveis     | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-predio-centro-belo-horizonte-mg-1250m2-id-2642009997/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-predio-centro-belo-horizonte-mg-1250m2-id-2642009997/</a>                                                                   |
| 5       | 800,00               | 9.000,00                | 3                  | 1              | 3           | Avenida Amazonas        | Centro | Up Estate          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-casa-28-quartos-mobiliado-centro-belo-horizonte-mg-800m2-id-2582558886/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venta-casa-28-quartos-mobiliado-centro-belo-horizonte-mg-800m2-id-2582558886/</a>                               |



# L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

|    |          |          |   |   |   |                        |         |                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|----------|----------|---|---|---|------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | 3.463,00 | 4.937,92 | 1 | 1 | 2 | Rua Rio de Janeiro     | Centro  | Bh Brookers         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-jardim-centro-belo-horizonte-mg-3463m2-id-2619356915/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-jardim-centro-belo-horizonte-mg-3463m2-id-2619356915/</a>                   |
| 7  | 2.333,00 | 3.047,58 | 1 | 2 | 2 | Rua dos Guarani s      | centro  | Aleixo Imóveis      | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-ar-condicionado-centro-belo-horizonte-mg-2333m2-id-2615758738/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-ar-condicionado-centro-belo-horizonte-mg-2333m2-id-2615758738/</a> |
| 8  | 3.372,00 | 5.338,08 | 3 | 2 | 1 | Praça Rui Barbosa      | Centro  | Bh Brookers         | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-centro-belo-horizonte-mg-3372m2-id-2672549276/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-centro-belo-horizonte-mg-3372m2-id-2672549276/</a>                                         |
| 9  | 1.191,00 | 4.685,14 | 1 | 1 | 2 | Avenida Santos Dumont  | Centro  | Spassu Imóveis      | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-interfone-centro-belo-horizonte-mg-1191m2-id-2658300059/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-interfone-centro-belo-horizonte-mg-1191m2-id-2658300059/</a>             |
| 10 | 5.000,00 | 4.500,00 | 1 | 2 | 2 | Rua dos Caetés         | Centro  | Aliada Imobiliária  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-centro-belo-horizonte-mg-5000m2-id-2677118767/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-centro-belo-horizonte-mg-5000m2-id-2677118767/</a>                                         |
| 11 | 2.981,00 | 7.547,80 | 2 | 1 | 3 | Rua Bernardo Guimarães | Savassi | Castro Maia Imóveis | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-savassi-belo-horizonte-mg-2981m2-id-2619729836/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-savassi-belo-horizonte-mg-2981m2-id-2619729836/</a>                                       |



|    |           |          |   |   |   |                                 |               |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------|----------|---|---|---|---------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | 1.042,00  | 6.028,79 | 2 | 2 | 3 | Avenida Brasil                  | Savassi       | Bh Brookers          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-29-quartos-savassi-belo-horizonte-mg-1042m2-id-2589404332/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-29-quartos-savassi-belo-horizonte-mg-1042m2-id-2589404332/</a>                                                           |
| 13 | 11.148,00 | 6.458,56 | 3 | 1 | 3 | Avenida Getúlio Vargas          | Savassi       | Castro Maia Imóveis  | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-savassi-belo-horizonte-mg-11148m2-id-2619734015/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-savassi-belo-horizonte-mg-11148m2-id-2619734015/</a>                                                                               |
| 14 | 5.500,00  | 6.054,55 | 3 | 1 | 2 | Avenida Bias Fortes             | Lourdes       | Mata Machado Imóveis | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-lourdes-belo-horizonte-mg-5500m2-id-2690744653/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-lourdes-belo-horizonte-mg-5500m2-id-2690744653/</a>                                                                                 |
| 15 | 2.600,00  | 9.692,31 | 3 | 1 | 2 | Avenida Bias Fortes             | Lourdes       | Vilela Imóveis       | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-interfone-lourdes-belo-horizonte-mg-2600m2-id-2664818002/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-interfone-lourdes-belo-horizonte-mg-2600m2-id-2664818002/</a>                                                     |
| 16 | 657,00    | 3.287,67 | 1 | 1 | 1 |                                 | Dona Clara    | Evilásio Imóveis     | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-hotel-motel-pousada-21-quartos-com-interfone-dona-clara-belo-horizonte-mg-657m2-id-2593864315/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-hotel-motel-pousada-21-quartos-com-interfone-dona-clara-belo-horizonte-mg-657m2-id-2593864315/</a> |
| 17 | 2.055,00  | 2.408,76 | 1 | 2 | 1 | Avenida Nossa Senhora de Fátima | Carlos Prates | Refmax               | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-hotel-motel-pousada-mobiliado-carlos-prates-belo-horizonte-mg-2055m2-id-2641154224/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-hotel-motel-pousada-mobiliado-carlos-prates-belo-horizonte-mg-2055m2-id-2641154224/</a>                       |



# L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

|    |          |           |   |   |   |                       |                |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|----------|-----------|---|---|---|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | 2.235,00 | 4.832,21  | 1 | 1 | 3 | Avenida do Contorno   | Santa Efigênia | Mediare             | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-interfone-funcionarios-belo-horizonte-mg-2235m2-id-2692127458/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-interfone-funcionarios-belo-horizonte-mg-2235m2-id-2692127458/</a>                   |
| 19 | 1.075,00 | 10.205,58 | 3 | 1 | 2 | Rua Marques de Maricá | Santo Antonio  | Colonial Netimóveis | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-seguranca-interna-santo-antonio-belo-horizonte-mg-1075m2-id-2588080829/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-com-seguranca-interna-santo-antonio-belo-horizonte-mg-1075m2-id-2588080829/</a> |
| 20 | 2.758,00 | 5.221,17  | 2 | 1 | 3 | Avenida Brasil        | Funcionários   | Varanda Corretora   | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-funcionarios-belo-horizonte-mg-2758m2-id-2562247382/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venida-predio-funcionarios-belo-horizonte-mg-2758m2-id-2562247382/</a>                                               |

| IMÓVEL OBJETO |                      |  |                    |                |             |        |                           |
|---------------|----------------------|--|--------------------|----------------|-------------|--------|---------------------------|
|               | Área construída (m²) |  | Padrão Construtivo | Estacionamento | Localização | Bairro | Endereço                  |
| 1             | 2.635,84             |  | 2                  | 1              | 2           | Centro | Rua da Bahia, 1023 e 1025 |



## 10.2- Dados da Pesquisa de Mercado

### Amostra 01

The screenshot shows a ZAP Imóveis listing for a commercial building. The header includes the ZAP logo and navigation links: Alugar, Comprar, Lançamentos, Festival da Mudança, Descubrir, Anunciar, Financiamento, Ajuda, and buttons for 'Criar Conta' and 'Entrar'. The main image is a collage of three photos showing the interior of the building, including a reception area with turnstiles and a long hallway. Below the images, the text reads: 'Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Centro / Rua Rio de Janeiro'. The main title is 'Prédio Inteiro à venda, 12980m² - Centro'. Below this, it says 'prédio/edifício inteiro para comprar em Rua Rio de Janeiro - Centro, Belo Horizonte - MG'. The price is 'R\$ 106.000.000' with a note 'condomínio não informado • IPTU não informado'. On the right, there is a form to 'Envie uma mensagem' with fields for 'Nome' and 'Telefone'.

### Amostra 02

The screenshot shows a VivaReal listing for a commercial building. The header includes the VivaReal logo and navigation links: COMPRAR, ALUGAR, IMÓVEIS NOVOS, DESCOBRIR, FINANCIAMENTO, ANUNCIAR IMÓVEIS, and ENTRAR. The main image is a collage of six photos showing the interior of the building, including a reception area, a bathroom, and a hallway. Below the images, the text reads: 'Início / Venda / MG / Prédios Comerciais à venda em Belo Horizonte / Centro / Avenida dos Andradas'. The main title is 'Prédio Comercial e 6 banheiros à Venda, 1200 m² por R\$ 3.600.000'. Below this, it says 'Avenida dos Andradas - Centro, Belo Horizonte - MG'. The price is 'R\$ 3.600.000' with a note 'COD. 877393'. On the right, there is a form to 'COMPRA R\$ 3.600.000' with a 'SOLICITAR' button. Below this, it says 'Condomínio' and 'IPTU R\$ 2.145'. At the bottom, there is a cookie notice: 'Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies.' and a button 'Entendi'.





## Amostra 03

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(25\)](#) [mapa](#)



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [MG](#) / [Prédios Inteiros à venda em Belo...](#) / [Centro](#) / [Rua dos Goitacazes](#)

### Prédio Inteiro com 45 Quartos à venda, 4500m<sup>2</sup> - Centro

prédio/edifício inteiro para comprar em  
[Rua dos Goitacazes - Centro, Belo Horizonte - MG](#)

**R\$ 10.500.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 04

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(10\)](#) [mapa](#)



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [MG](#) / [Prédios Inteiros à venda em Belo...](#) / [Centro](#) / [Avenida Olegário Maciel](#)

### Prédio Inteiro à venda, 1250m<sup>2</sup> - Centro

prédio/edifício inteiro para comprar em  
[Avenida Olegário Maciel - Centro, Belo Horizonte - MG](#)

**R\$ 9.900.000**

Envie uma mensagem

Nome



## Amostra 05

The screenshot shows a ZAP Imóveis listing for a commercial property. The header includes the ZAP logo and navigation links: Alugar, Comprar, Lançamentos, Festival da Mudança, Descobrir, Anunciar, Financiamento, Ajuda, Criar Conta, and Entrar. Below the header is a gallery of five images: a large conference room, a reception desk, a modern office space, a kitchen area, and a bathroom. Each image has a 'UP' watermark. Below the gallery, the text reads: 'Casas Comerciais à Venda / MG / Casas Comerciais à venda em Bel... / Centro / Avenida Amazonas'. The main title is 'Casa Comercial com 28 Quartos à venda, 800m² - Centro'. Below the title, it says 'imóvel comercial para comprar em Avenida Amazonas - Centro, Belo Horizonte - MG'. The price is listed as 'R\$ 8.000.000'. On the right, there is a form to 'Envie uma mensagem' with a 'Nome' field. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the search bar and various icons.

## Amostra 06

The screenshot shows a ZAP Imóveis listing for a building. The header includes the ZAP logo and navigation links: Alugar, Comprar, Lançamentos, Festival da Mudança, Descobrir, Anunciar, Financiamento, Ajuda, Criar Conta, and Entrar. Below the header is a gallery of five images: a modern building facade, a courtyard area, a building entrance, a building facade, and an interior hallway. Each image has a 'UP' watermark. Below the gallery, the text reads: 'Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo... / Centro / Rua Rio de Janeiro'. The main title is 'Prédio Inteiro à venda, 3463m² - Centro'. Below the title, it says 'prédio/edifício inteiro para comprar em Rua Rio de Janeiro - Centro, Belo Horizonte - MG'. The price is listed as 'R\$ 19.000.000'. On the right, there is a form to 'Envie uma mensagem' with a 'Nome' field. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the search bar and various icons.



## Amostra 07

The screenshot shows a ZAP Imóveis listing for a building in Belo Horizonte. The listing includes a gallery of photos showing the interior and exterior of the building, as well as floor plans. The text of the listing is as follows:

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Centro

**Prédio Inteiro à venda, 2333m<sup>2</sup> - Centro**

prédio/edifício inteiro para comprar em  
Centro, Belo Horizonte - MG

**R\$ 7.900.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 08

The screenshot shows a ZAP Imóveis listing for a building in Belo Horizonte. The listing includes a gallery of photos showing the interior and exterior of the building, as well as floor plans. The text of the listing is as follows:

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Centro

**Prédio Inteiro para venda ou aluguel, 3372m<sup>2</sup> - Centro**

prédio/edifício inteiro para alugar e comprar em  
Praça Rui Barbosa - Centro, Belo Horizonte - MG

**Venda R\$ 20.000.000 - Aluguel R\$ 100.000/mês**

Envie uma mensagem

Nome





## Amostra 09

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(18\)](#) [mapa](#)



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [MG](#) / [Prédios Inteiros à venda em Belo...](#) / [Centro](#)

### Prédio Inteiro à venda, 1191m² - Centro

prédio/edifício inteiro para comprar em  
[Centro, Belo Horizonte - MG](#)

**R\$ 6.200.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 10

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(8\)](#) [mapa](#)



[Prédios Inteiros à Venda](#) / [MG](#) / [Prédios Inteiros à venda em Belo...](#) / [Centro](#) / [Rua dos Caetés](#)

### Prédio Inteiro à venda, 5000m² - Centro

prédio/edifício inteiro para comprar em  
[Rua dos Caetés, 633 - Centro, Belo Horizonte - MG](#)

**R\$ 25.000.000**

Envie uma mensagem

Nome



## Amostra 11

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(15\)](#) [mapa](#)

**Prédio Inteiro à venda, 2981m² - Savassi**

**Destaque**  
prédio/edifício inteiro para comprar em  
Rua Bernardo Guimarães - Savassi, Belo Horizonte - MG

**R\$ 25.000.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 12

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos e vídeo \(17\)](#) [mapa](#)

**Prédio Inteiro com 29 Quartos à venda, 1042m² - Savassi**

prédio/edifício inteiro para comprar em  
Avenida Brasil - Savassi, Belo Horizonte - MG

**R\$ 6.980.000**

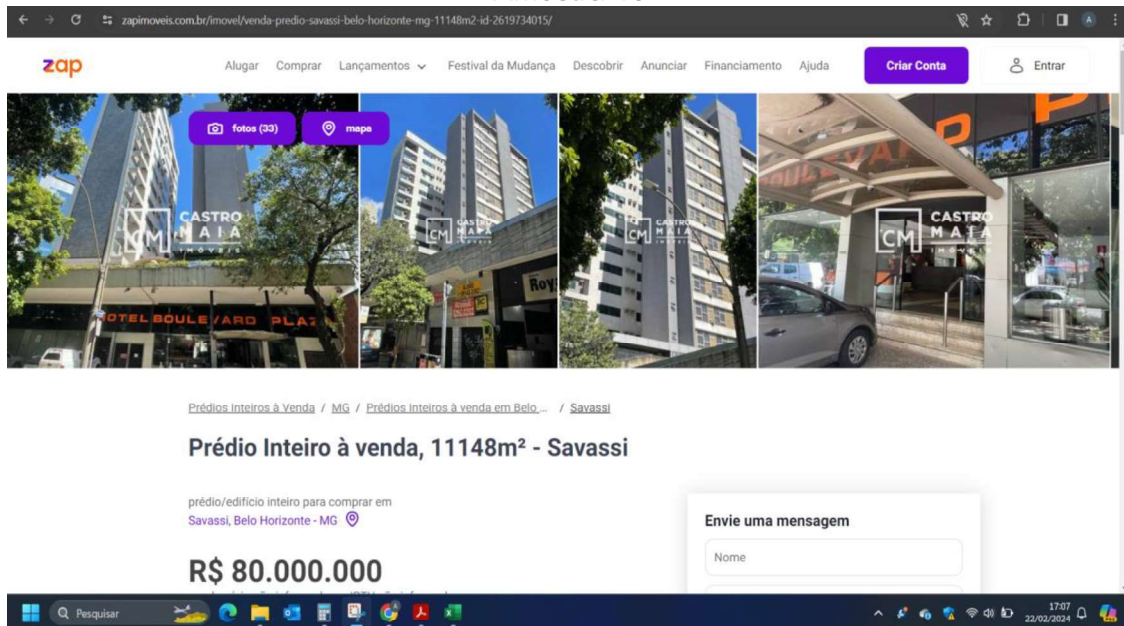
Envie uma mensagem

Nome





## Amostra 13



zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar Conta Entrar

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Savassi

**Prédio Inteiro à venda, 11148m² - Savassi**

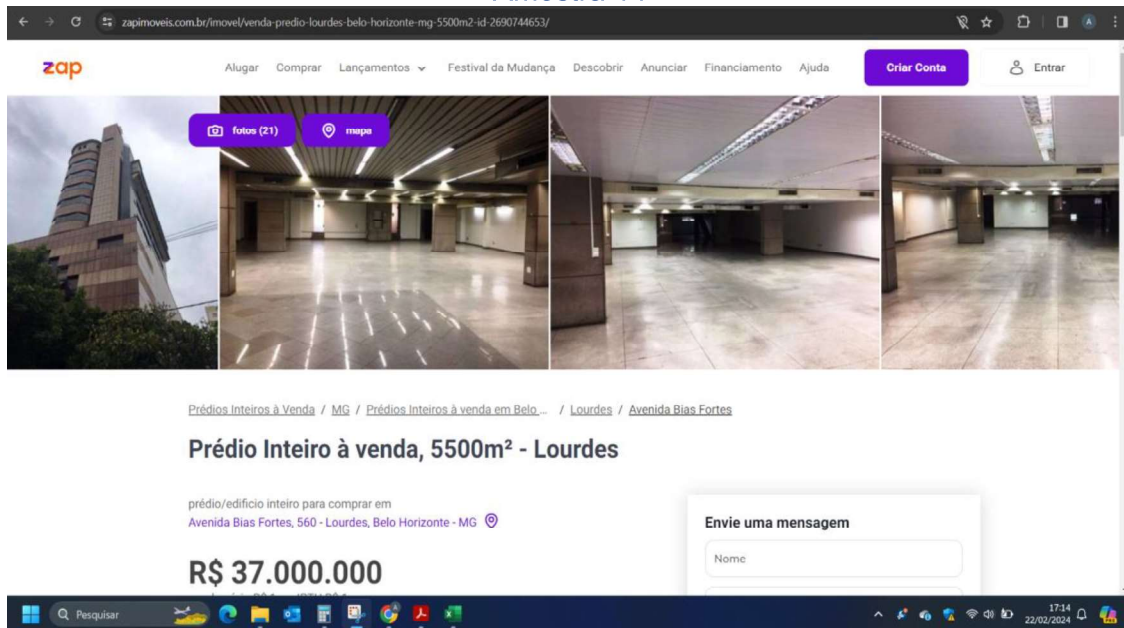
prédio/edifício inteiro para comprar em  
Savassi, Belo Horizonte - MG

**R\$ 80.000.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 14



zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar Conta Entrar

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Lourdes / Avenida Bias Fortes

**Prédio Inteiro à venda, 5500m² - Lourdes**

prédio/edifício inteiro para comprar em  
Avenida Bias Fortes, 560 - Lourdes, Belo Horizonte - MG

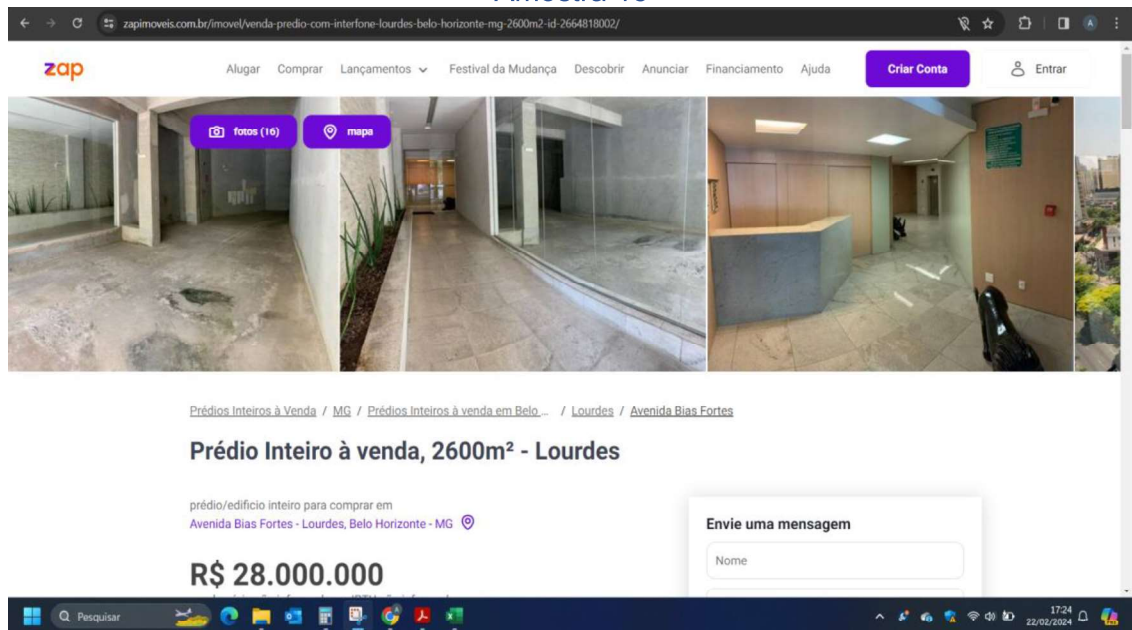
**R\$ 37.000.000**

Envie uma mensagem

Nome



## Amostra 15



zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(16\)](#) [mapa](#)

[Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte - MG - 2664818002 / Lourdes / Avenida Bias Fortes](#)

**Prédio Inteiro à venda, 2600m<sup>2</sup> - Lourdes**

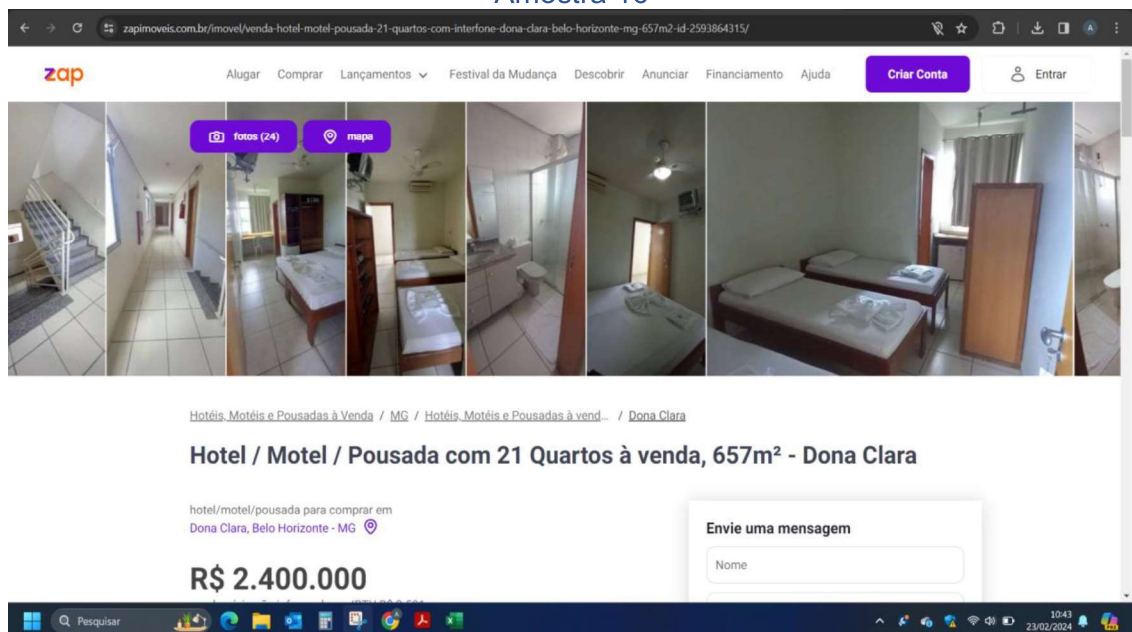
prédio/edifício inteiro para comprar em  
Avenida Bias Fortes - Lourdes, Belo Horizonte - MG

**R\$ 28.000.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 16



zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos \(24\)](#) [mapa](#)

[Hotéis, Motéis e Pousadas à Venda / MG / Hotéis, Motéis e Pousadas à venda - Dona Clara](#)

**Hotel / Motel / Pousada com 21 Quartos à venda, 657m<sup>2</sup> - Dona Clara**

hotel/motel/pousada para comprar em  
Dona Clara, Belo Horizonte - MG

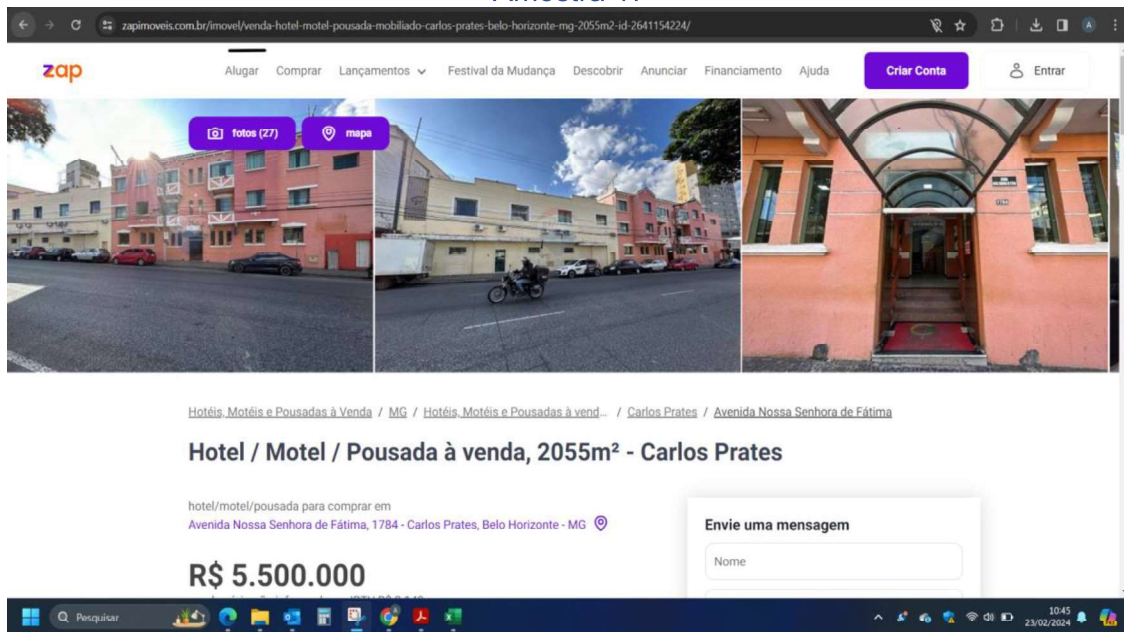
**R\$ 2.400.000**

Envie uma mensagem

Nome



## Amostra 17



zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Cria Conta Entrar

fotos (27) mapa

Hóteis, Motéis e Pousadas à Venda / MG / Hóteis, Motéis e Pousadas à vend... / Carlos Prates / Avenida Nossa Senhora de Fátima

**Hotel / Motel / Pousada à venda, 2055m² - Carlos Prates**

hotel/motel/pousada para comprar em  
Avenida Nossa Senhora de Fátima, 1784 - Carlos Prates, Belo Horizonte - MG

**R\$ 5.500.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 18



zap

fotos (34) mapa

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo... / Funcionários

**Prédio Inteiro à venda, 2235m² - Funcionários**

**Destaque**  
prédio/edifício inteiro para comprar em  
Funcionários, Belo Horizonte - MG

**R\$ 12.000.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 4.728

Envie uma mensagem

Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

Nome

Telefone





## Amostra 19

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar Conta](#) [Entrar](#)

[fotos e vídeo \(25\)](#) [mapa](#)

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Santo Antônio / Rua Marquês de Maricá

**Prédio Inteiro à venda, 1075m² - Santo Antônio**

**Destaque**  
prédio/edifício inteiro para comprar em  
Rua Marquês de Maricá - Santo Antônio, Belo Horizonte - MG

**R\$ 12.100.000**

Envie uma mensagem

Nome

## Amostra 20

zap

[fotos e vídeo \(13\)](#) [mapa](#)

Prédios Inteiros à Venda / MG / Prédios Inteiros à venda em Belo Horizonte / Funcionários / Avenida Brasil

**Prédio Inteiro à venda, 2758m² - Funcionários**

**Destaque**  
prédio/edifício inteiro para comprar em  
Avenida Brasil - Funcionários, Belo Horizonte - MG

**R\$ 16.000.000**  
condomínio não informado • IPTU R\$ 5.300

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail



## 10.3- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA-MG

Página 1/1

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

**CREA-MG**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
Nº MG20242936970

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

1. Responsável Técnico  
LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO  
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL  
RNP: 1404666230  
Registro: MG0000047435D MG

2. Dados do Contrato  
Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS  
AVENIDA AVENIDA AFONSO PENA 4001  
CPF/CNPJ: 21.154.554/0001-13  
Nº: 4001  
Complemento: Bairro: SERRA  
UF: MG CEP: 30130924  
Cidade: BELO HORIZONTE  
Contrato: Não especificado  
Valor: R\$ 1,00  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 21/07/2023  
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço  
RUA DA BAHIA  
Complemento: Bairro: CENTRO  
UF: MG Nº: 1023 e 1025  
Cidade: BELO HORIZONTE  
Data de início: 21/02/2024  
Previsão de término: 21/06/2024  
Coordenadas Geográficas: 0, 0  
Finalidade: JUDICIAL  
Código: Não Especificado  
Proprietário: EMPREENDIMENTOS VEGAS LTDA  
CPF/CNPJ: 13.075.017/0001-50

4. Atividade Técnica  
8 - Consultoria  
75 - Perícia > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS  
75 - Perícia > CONSTRUÇÃO CIVIL > PATOLOGIAS > #1.3.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO  
Quantidade  
Unidade  
1,00 un  
1,00 un

5. Observações  
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART  
Laudo pericial oficial de avaliação imobiliária do Hotel Metrópole no processo nr: 5064335-33.2020.8.13.0024

6. Declarações  
- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.  
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/legislacao/privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informo ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente de que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.  
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe  
IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia  
LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO: 5304481968  
7

8. Assinaturas  
Declaro serem verdadeiras as informações acima  
LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - CPF: 530.448.196-87  
Local de data  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - CNPJ: 21.154.554/0001-13

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

10. Valor  
Valor da ART: R\$ 99,64 Registrada em: 24/04/2024 Valor pago: R\$ 99,64 Nosso Número: 8604578728

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitao.com.br/publico/>, com a chave: B402b  
Impresso em: 24/04/2024 às 09:20:02 por: , ip: 186.206.254.200

[www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br) atendimento@crea-mg.org.br  
Tel: 0800 031 2732 Fax:

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







## 10.4- Registro em Cartório do imóvel (fornecido pela executada)



Valide aqui  
este documento



### 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belo Horizonte - Minas Gerais

Oficial: Marcelo Cunha de Araújo

1/4

Pedido Certidão N° 24/9796 Código Nacional de Matrícula: 032458.2.0075953-91

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZE2V-BPNKK-LBV8Y-G4JXX>

| 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte Ficha n° 1 |                         |           |                  |                              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|------------------------------|
| Matrícula N°                                                  | lote                    | quadra    | bairro/seção     | livro                        |
| 75953                                                         | 09 E 10                 | 16        | 3ª Secção Urbana | 2                            |
|                                                               | Hotel no 2º ao 5º pavtº |           |                  |                              |
| data                                                          |                         | fr. ideal |                  |                              |
| 06/11/2013                                                    |                         | 0,814032  |                  | Ed. Comercial Claudio Manoel |

**CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Hotel, localizado no 2º ao 5º pavimento, do Edifício Comercial Cláudio Manoel, situado na Rua da Bahia, n°s 1.023 e 1.025, com área total real de 2.858,60m², área total de custo padrão de 2.662,96m², e fração ideal de 0,814032, e seu terreno formado pelos lotes 09 e 10 do quarteirão 16 da 3ª Secção Urbana, nesta Capital, com área, limites e confrontações constantes da planta cadastral respectiva.

**PROPRIETÁRIO(A-S):** CONTINENTAL EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA, CNPJ n° 20.117.495/0001-40, com sede nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Havido conforme matrícula n° 19.262, L° 2, e Convenção de Condomínio n° 4953, L° 3, deste Cartório.

**EMOL.: R\$14,14 RECIVIL: R\$0,85 TFIJ: R\$4,72 TOTAL: R\$19,71**

**Av.1 -75953- Prot. 309441 - 03/10/2013- EMOL.: R\$987,24 RECIVIL: R\$59,23 TFIJ: R\$807,74 TOTAL: R\$1854,21 - BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - De acordo com Certidão datada de 20/10/2009, sob o n° 02150/2009, expedida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE/MG, em 25/10/1940, foram concedidos o habite-se e a baixa de construção (processo 01-008008/40-84), por esta prefeitura, do prédio comercial e serviço, que em 25/10/1940, foram concedidos, o "habite-se" e a baixa de construção (processo 01-008008/40-84), do Prédio Comercial serviço, parcial e relativos a: 1º pavimento (não residencial) 686,00m², conforme alvará n° 627, de 14/10/1940, em nome de Lindouro Augusto Gomes. Certifica mais que em 19/06/1941 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção (processo 01-008008/40-84), do Prédio Comercial e Serviço, para o restante do prédio com as seguintes características: 2º pavimento (não residencial) 574,00m², 3º e 4º pavimento (não residencial) 656,00m² cada, e 5º pavimento (não residencial) 666,00m². A - Continua no verso -

2º Ofício de Registro de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais

Rua dos Guajaras, n° 771 - Bairro Centro - Belo Horizonte - MG - Cep: 30180-100 - Telefone: (31) 3222.5853

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

Código Nacional de Matrícula: 032458.2.0075953-91

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZE2V-BPNKK-LBV8Y-G4JXX>

## Av.1 -75953- Continuação:

presente averbação foi feita para efeito retificador indicando a diferença de área de acréscimo de 666,00m<sup>2</sup>, uma vez que no preâmbulo desta matrícula consta a área 2.572,00m<sup>2</sup>, perfazendo um área total de área construída de 3.238,00m<sup>2</sup>, tudo nos termos do artigo 213, da Lei de Registros Públicos. Dou fé. Belo Hte., 06/11/2013. jss/mab/jap-b:mmc/SRC/CHS

**Av.2 -75953- Prot. 309442 - 03/10/2013- EMOL.: R\$11,25 RECIVIL: R\$0,67 TFJ: R\$3,75 TOTAL: R\$15,67 - INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS, emitida em 19/08/2013, arquivada neste Cartório, de nº 003012013-11001472, em nome de Continental Empreendimentos Gerais Ltda-EPP, com a finalidade de averbação da edificação no imóvel mencionado na Av.1, desta matrícula. Dou fé. Belo Hte., 06/11/2013. jss/mab/jap-b:mmc

**R.3 -75953- Prot. 309443 - 03/10/2013- EMOL.: R\$11,25 RECIVIL: R\$0,67 TFJ: R\$3,75 TOTAL: R\$15,67 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - De acordo com o instrumento particular, datado de 26/06/2012, de Instituição do Condomínio do Edifício Comercial Cláudio Manoel, fica INSTITUÍDO O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMERCIAL CLÁUDIO MANOEL, sendo que o Hotel, localizado no 2º ao 5º pavimento, com área total real de 2.858,60m<sup>2</sup>, área total de custo padrão de 2.662,96m<sup>2</sup>, corresponde a fração ideal de 0,814032. Dou fé. Belo Hte., 06/11/2013. jss/mab/jap-b:mmc.

**AV.4 -75953- ÍNDICE CADASTRAL** - Conforme requerimento datado de 16/08/2021 e guia do imposto predial e territorial urbano - IPTU/2022, arquivados nesta Serventia, o imóvel desta matrícula possui o índice cadastral: 003016 010 009-2. **Protocolo nº 409420 de 21/01/2022. Código DAP: 1 x 4159-0. Emol.: R\$22,74, TFJ: R\$7,15, Total: R\$29,89. Selo de consulta: FKW/42354, Código de segurança do selo de consulta: 8839-0469-7895-0829.** Dou fé. Belo Horizonte, 16/02/2022. [TCF/EES/ASS]. O Oficial Interino:

**R.5 -75953- DISTRATO SOCIAL** - Conforme Distrato Social datado de 10/02/2021 e Rerratificação do Distrato Social datada de 26/05/2021, registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob os respectivos nºs 8388650 em 23/02/2021, 8560583 em 31/05/2021, foi promovida a dissolução da

Continua na ficha Nº.: 2

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento



## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belo Horizonte - Minas Gerais

Oficial: Marcelo Cunha de Araújo

3/4

Pedido Certidão Nº 24/9796 Código Nacional de Matrícula: 032458.2.0075953-91

Mat. 75953 - continuação:

Ficha 2

sociedade CONTINENTAL EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA, CNPJ nº 20.117.495/0001-40, com sede na Rua Alagoas, nº 1.460, sala 304-E, Bairro Savassi, nesta Capital, mediante versão de seu patrimônio, fica o imóvel desta matrícula pertencendo a: 1) CHARLES PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 21.556.340/0001-73, com sede na Rua Alagoas, nº 1460, sala 304-D, Savassi, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula; 2) MD BRAGA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 21.529.396/0001-39, com sede na Rua Alagoas, nº 1460, sala 304-B, Savassi, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula; 3) DAKOTA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 21.525.075/0001-66, com sede na Rua Professor Saul Macedo, nº 100, Bairro Belvedere, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula; e 4) GAMELEIRA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 21.558.057/0001-80, com sede na Rua Alagoas, nº 1460, sala 304-C, Savassi, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$461.657,00. Valor fiscal: R\$7.659.231,36. Imune de ITBI, conforme Certidões de Quitaões de ITBI's nºs 17.562.304/2021, 17.562.329/2021, 17.562.313/2021 e 17.562.325/2021, todas emitidas em 22/12/2021. Foi apresentada e fica arquivada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais em nome da Continental Empreendimentos Gerais Ltda, CNPJ nº 20.117.495/0001-40. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições dos referidos instrumentos. Protocolo nº 409420 de 21/01/2022. Código DAP: 1 x 4523-7, 79 x 8101-8, Emol.: R\$5.654,10, TFJ: R\$4.059,35, Total: R\$9.713,45. Selo de consulta: FKW/42354, Código de segurança do selo de consulta: 8839-0469-7895-0829. Dou fé. Belo Horizonte, 16/02/2022. [TCF/EES/ASS]. O Oficial Interino:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZE2V-BPNKK-LB8Y-G4JXX>

# CONTINUA

2º Ofício de Registro de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais

Rua dos Guajaras, nº 771 - Bairro Centro - Belo Horizonte - MG - Cep: 30180-100 - Telefone: (31) 3222.5853

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado







Valide aqui  
este documento

**Código Nacional de Matrícula: 032458.2.0075953-91**

**CERTIFICO**, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **75953**, Livro 2 - Registro Geral deste serviço, extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, § 1º, da Lei 6.015, de 1973 e Art. 1º, da Lei 8.935, de 18/11/1994 e está conforme o original contendo **4** páginas numeradas e rubricadas. Código DAP 1X (8401-2), Emolumento: R\$27,68 - TFJ.: R\$9,78 - ISSQN: R\$1,31, Total: R\$38,77. Dou fé. Belo Horizonte, 08 de Março de 2024, 11:46h.

Oficial, **Marcelo Cunha de Araújo**  
(assinada digitalmente)

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.com.br>, em consulta do código hash impresso na lateral esquerda da mesma.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA

2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: HOY89013  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0245.9196.4638.8278

Pedido Certidão Nº 24/9796 - de 06/03/2024  
Quantidade de atos praticados: 001 - Data 06/03/2024  
Ato(s) Praticado(s) por: Marcelo Cunha de Araújo - Oficial



EMOL.: R\$27,68 - TFJ.: R\$9,78  
Valor final: R\$38,77 - ISS: R\$1,31

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZE2V-BPNKK-LBV8Y-G4JXX>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



## 10.5- Guia de IPTU do imóvel (fornecido pela executada)

**PREFEITURA**  
**BELO HORIZONTE**

**Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal**  
**DRAM**  
**Receita Municipal**

**DIRETORIA DE LANÇAMENTOS E DESONERAÇÕES TRIBUTÁRIAS - IPTU / 2024**

Nome: CONTINENTAL EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA  
CPF/CNPJ: 20.117.495/0001-40  
Identificador: 003016 010 0092  
Endereço: RUA DA BANHA, 1023 - CENTRO - 30160-011 - BELO HORIZONTE - MG  
*MG P-2400 221601*

Nº do documento: 01.24.2990069.84  
Data de emissão: 07/03/2024  
Data de vencimento: 15/03/2024

Índice Cadastral: 003016 010 009-2  
Lançamento: R\$ 13.001.24.02277758  
Número da Guia: 01.24.2990069.84

**1 - Dados Cadastrais**

LOJA  
Tipo do Imóvel: NAO RESIDENCIAL  
Tipo de lançamento: 748.00  
Área de Terreno: 2.635,84  
Área Construída: 0.814032  
Fração Ideal: CB110/ZHP  
Zona Homogênea/Zona Uso: L3/P4  
Classificação/Pedro Acabamento:

**2 - Cálculo do Imposto**  
**VALOR VENAL DO IMÓVEL:** 4.181.289,00

**3 - Opções de Pagamento**

QUITADA  
Parcela Fevereiro: 79,63  
Parcela Março: 79,63  
Parcela Abril: 79,63  
Parcela Maio: 79,63  
Parcela Junho: 79,63  
Parcela Julho: 79,63  
Parcela Agosto: 79,63  
Parcela Setembro: 79,63  
Parcela Outubro: 79,63  
Parcela Novembro: 79,63  
Parcela Dezembro: 79,63

Parcelas em atraso (caso existam) mais a parcela de mês: 79,63  
Quitação integral com desconto de 2%: 786,74

**4 - Informação sobre pagamento em parcelas**

Existem débitos anteriores para esse imóvel. Para regularizar, acesse [www.pbh.gov.br/pbh](http://www.pbh.gov.br/pbh). Gentileza desconsiderar esta mensagem, caso os débitos já tenham sido pagos.

A PBH concede o desconto de 2% nas parcelas de julho a dezembro, para quitação integral do IPTU até 15/07/2024. Para garantir o desconto, pague o valor indicado no campo "Quitação integral com desconto de 2%", informado acima.

Emissão: 07/03/2024 CTM-01 0304 00175 Lograd 81135 Bairro: 0642/0003

Imposto Calculado: 0,00  
(-) Desc. programas especiais: 0,00  
(=) Valor do imposto calculado: 0,00  
Taxa de coleta de resíduos: 829,44  
Taxa fiscalização aparelhos transporte: 48,54  
Contribuição de iluminação pública: 0,00  
Total: 875,98

Código débito automático: 125003016000100000908

**PREFEITURA**  
**BELO HORIZONTE**

**Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal**  
**DRAM**  
**Receita Municipal**

**NUMERO DO DOCUMENTO**  
01.24.2990069.84

**DATA DE VENCIMENTO**  
15/03/2024

**VALOR A PAGAR**

Nome: CONTINENTAL EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA  
CPF/CNPJ: 20.117.495/0001-40

IO RECEBER APÓS 15/03/2024. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, NTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.

8173000000-4 00000521202-2 40315012429-1 90069840000-0



