

REFERÊNCIA:

Autos nº: 5064335-33.2020.8.13.0024

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

EXECUTADOS: MEGA EMPREENDIMENTOS CULTURAL LTDA e SILAS PEDRO DE
CARVALHO

Luis Alberto Infingardi de Carvalho, perito nomeado nos autos, [vem apresentar o novo Laudo Pericial em atendimento à Decisão Judicial \(ID. 10533230456\) considerando o v. acórdão do egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais \(ID. 10527204923\), que determina que seja considerada a área de 3.238,00 m2, conforme consta na matrícula do imóvel \(AV.1-75953 de 06/11/2013\), para a avaliação do imóvel objeto da perícia.](#)

Nesses Termos

Pede Deferimento

Belo Horizonte, 09 de setembro de 2025.

Luís Alberto Infingardi de Carvalho

Perito do Juízo



NOVO 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 MD Braga Participações e Empreendimentos Ltda Dakota Participações e Empreendimentos Ltda Gameleira Participações e Empreendimentos Ltda	
Tipologia:	Edifício Comercial	
Índice Cadastral IPTU n°:	003016010009-2	Lotes 9 e 10 / Quadra 16
Endereço de localização:	Rua da Bahia	n°s.: 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 ²	Fonte: Guia IPTU do imóvel
Área total real construída:	3.238,00 m ²	Fonte: Matrícula do imóvel
Registro/Matrícula n°:	75953 / R.5	
Data da vistoria:	21/02/24	
Mês de ref. da avaliação:	março-24	
Valor de Mercado do imóvel:	R\$ 14.675.697,00	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 11.807.625,00	



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

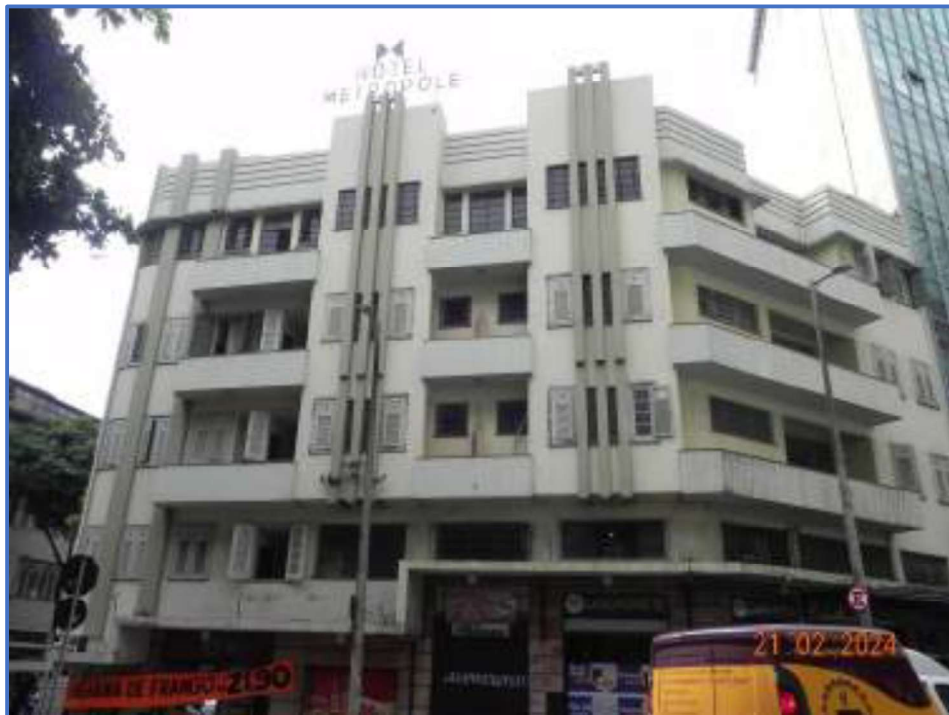
Sumário

1- OBJETO	3
2- OBJETIVO / FINALIDADE / CONTRATANTE.....	3
3- VISTORIA NO IMÓVEL	4
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES	4
5- METODOLOGIA APLICADA.....	5
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.....	12
6.6- Registro fotográfico do imóvel.....	13
7- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	25
7.1- Pesquisa de valores e tratamento dos dados	25
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	28
7.4- Modelo matemático explicativo do mercado	28
7.5- Análise de correlação.....	29
7.6- Poder de explicação do modelo.....	30
7.7- Significância dos regressores.....	30
7.8- Significância do modelo.....	31
7.9- Gráfico dos valores observado e dos valores estimados pelo modelo	32
7.10- Gráficos de elasticidade no ponto médio	32
7.11- Testes complementares	33
7.11.1- Análise de multicolinearidade	33
7.11.2- Análise de homocedasticidade	33
7.11.3- Análise de normalidade dos resíduos	34
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.....	35
7.11.8- Diagnóstico de mercado	36
7.11.9- Valor de liquidação forçada	36
8. VALORES DO IMÓVEL	38
9. RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS NOS AUTOS	39
9.1- QUESITOS DAS EXEQUENTES	39
9.2- QUESITOS DAS EXECUTADAS	43
10. ANEXOS.....	49
10.1- Planilha resumo dos dados da Pesquisa de Mercado.....	49
10.2- Dados da Pesquisa de Mercado	49
10.3- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA-MG	60
10.4- Registro em Cartório do imóvel (fornecido pela executada)	61
10.5- Guia de IPTU do imóvel (fornecido pela executada).....	65
10.6- Decisão Judicial	66
10.7- Pesquisa de Mercado e Dados Complementares	68



1- OBJETO

O objeto deste trabalho é o imóvel ocupado pelo Hotel Metrópole, 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 avaliação do valor de mercado e o valor de liquidação forçada do imóvel objeto da perícia, em atendimento a Decisão Judicial (ID. 10533230456) considerando o v. acórdão do egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais (ID. 10527204923). 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:

- 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 total real construída do imóvel, que consta na matrícula do imóvel (AV.1-75953 de 06/11/2013), documento esse fornecido por parte dos executados (Anexo 10.4), em atendimento a Decisão Judicial (ID. 10533230456) considerando o v. acórdão do egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais (ID. 10527204923).
- 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.

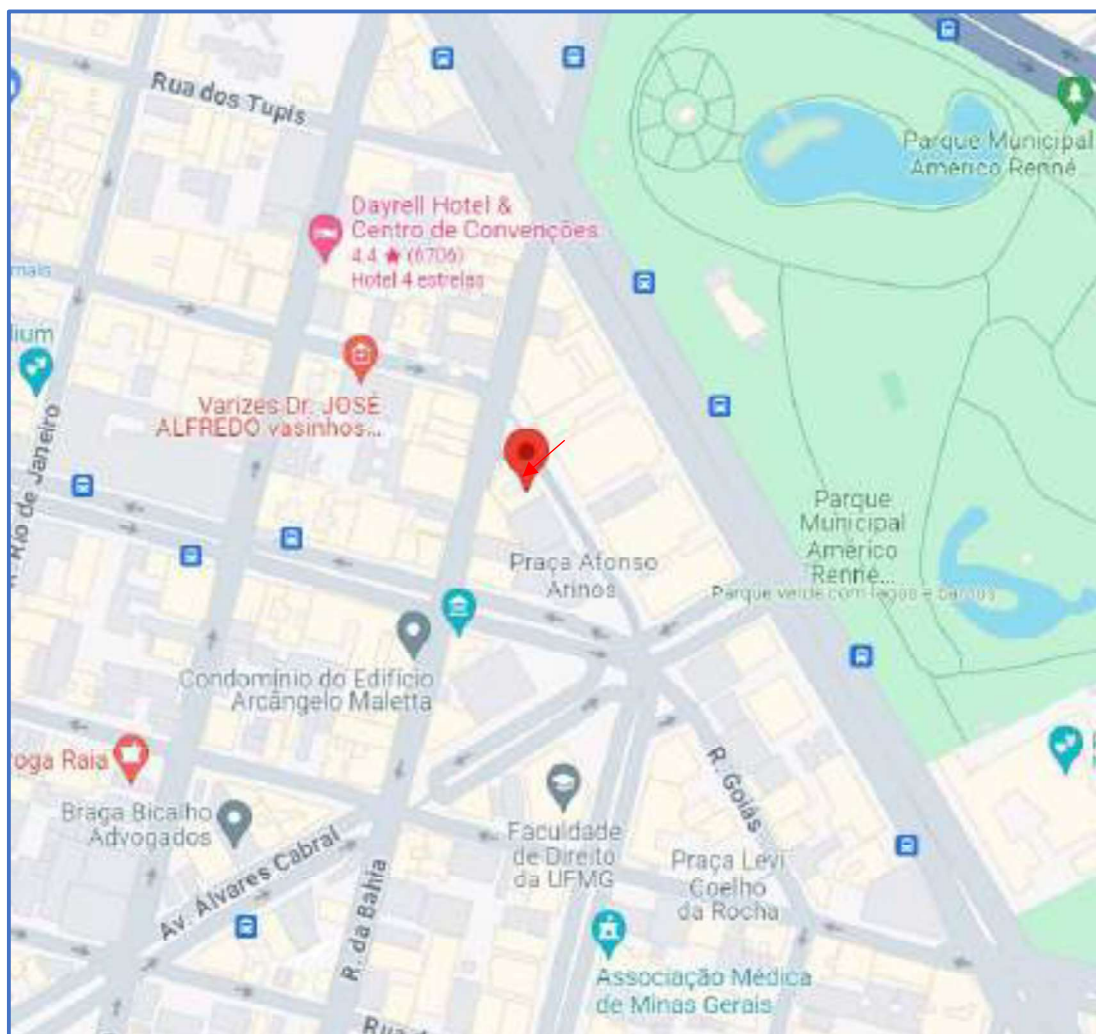
As distâncias do imóvel objeto aos principais municípios e corredores de tráfego de Belo Horizonte são as seguintes: 1 quarteirão da Avenida Afonso Pena; 5 quarteirões da



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

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

6

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



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).



Fontes das imagens: Google Maps com máscara vermelha editada neste trabalho e Informações Básicas dos lotes para Edificações da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

- 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- Fonte: Informações básicas PBH
- Topografia do terreno: plana



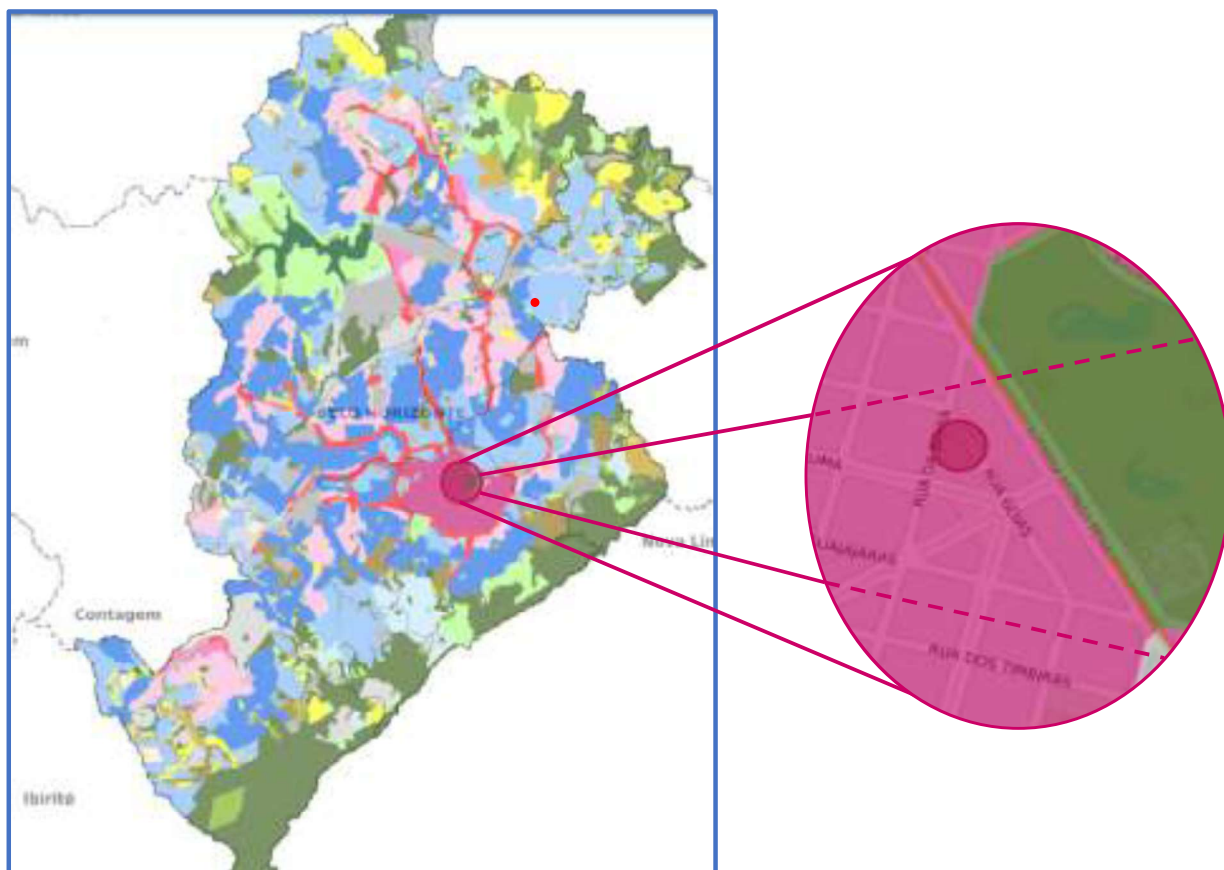
- Formato do terreno: poligonal
- Uso: Comercial (hotelaria)

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

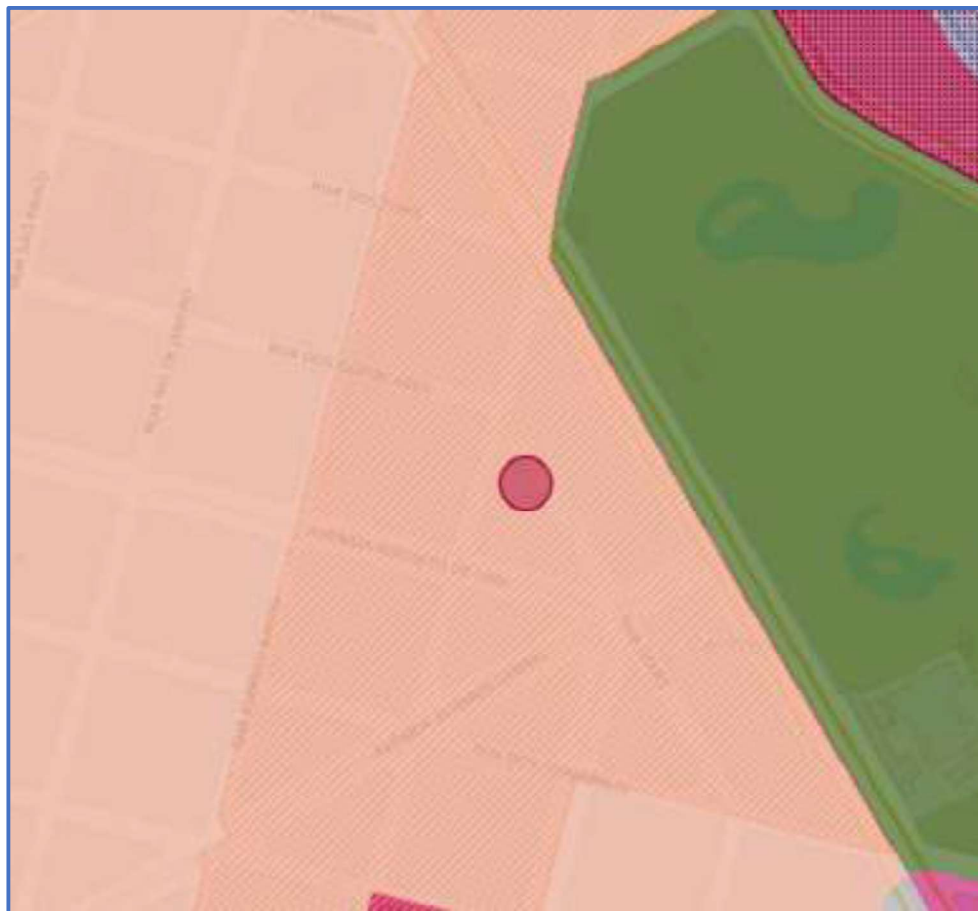
Grau de proteção: Bem cultural imóvel - tombado

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





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 total real construída: 3.238,00 m² – Fonte: Matrícula do imóvel AV.1-75953 de 06/11/2013 (Anexo 10.4)
- 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 2° andar além dos 23 quartos, há uma varanda e os dois elevadores.

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

No 4° 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 5° 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 4° 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



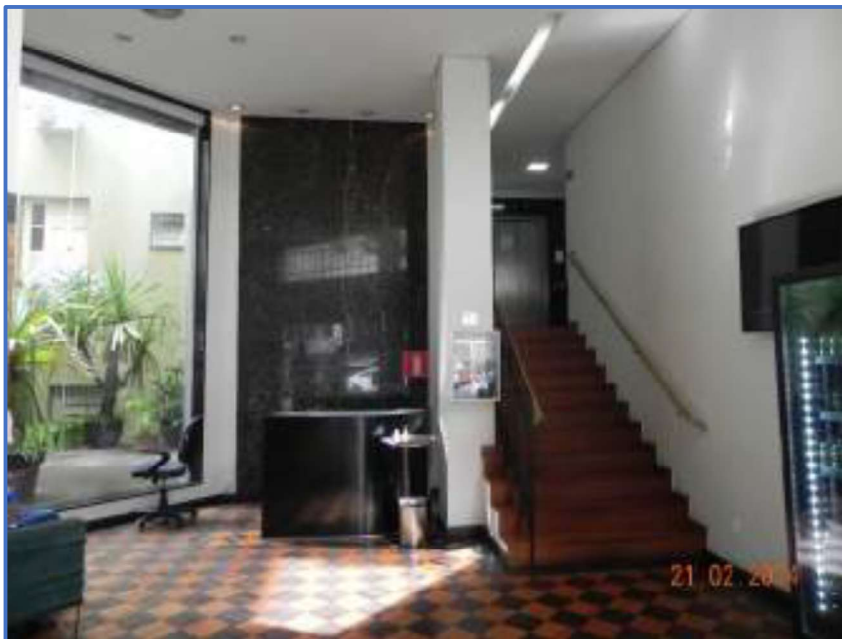
- Passeio externo: calçada em pedras portuguesas

6.6- Registro fotográfico do imóvel

Imagem 1- Entrada do Hotel Metrópole



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



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 3- Recepção do hotel



Imagem 4- Outro elevador do hotel



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



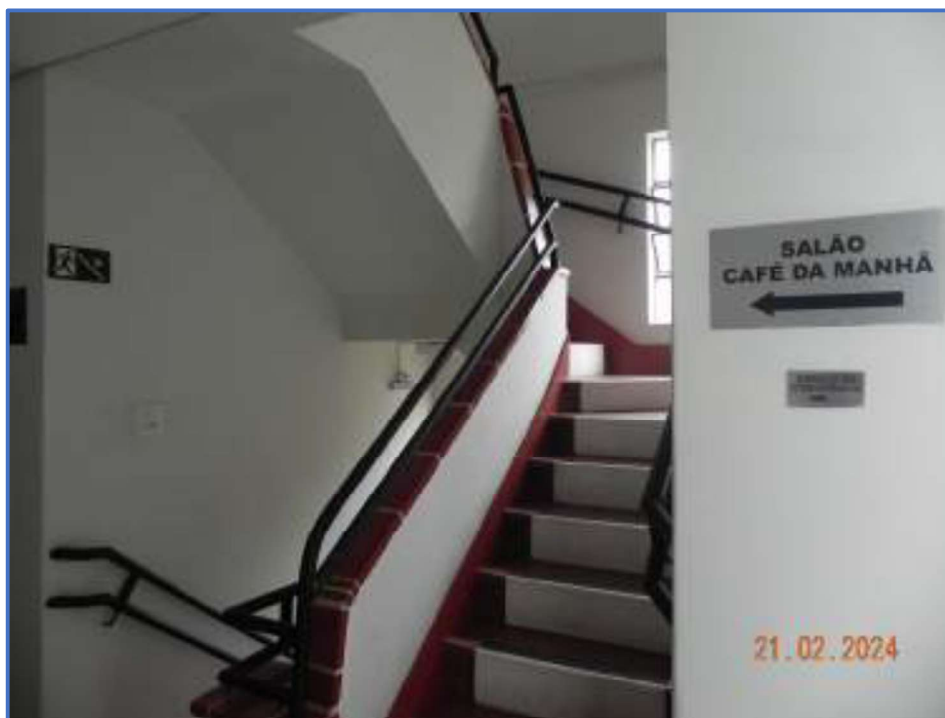
L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 5- Jardim de inverno central do hotel



Imagem 6- Escada de acesso aos pavimentos dos quartos



luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

15



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

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

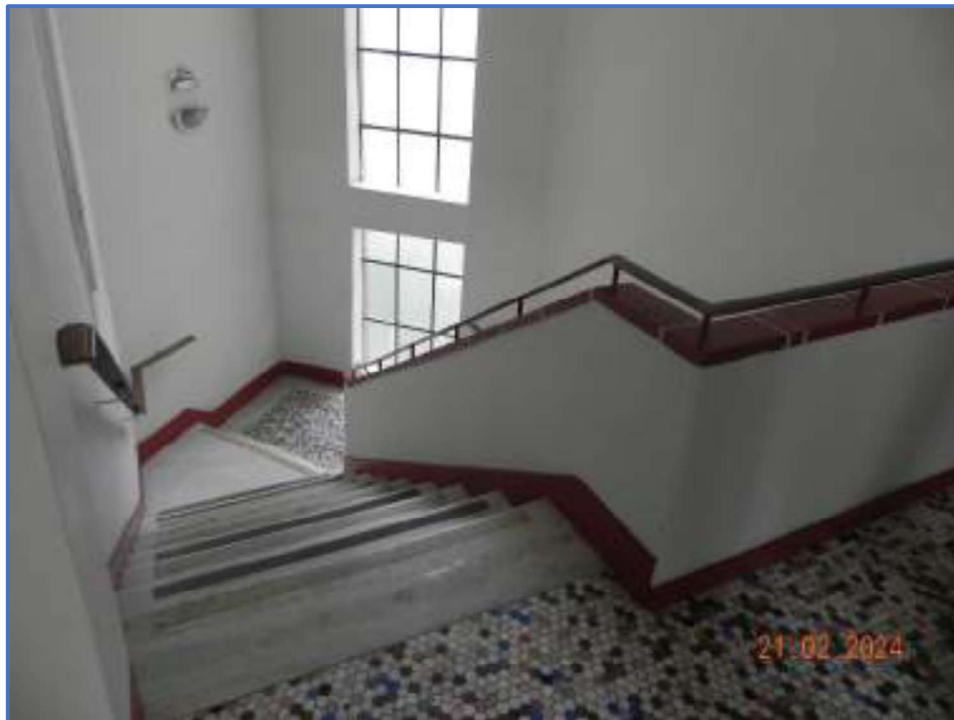


Imagem 8- Varanda coletiva existente 2º, 3º e 4º pavimentos



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



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

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

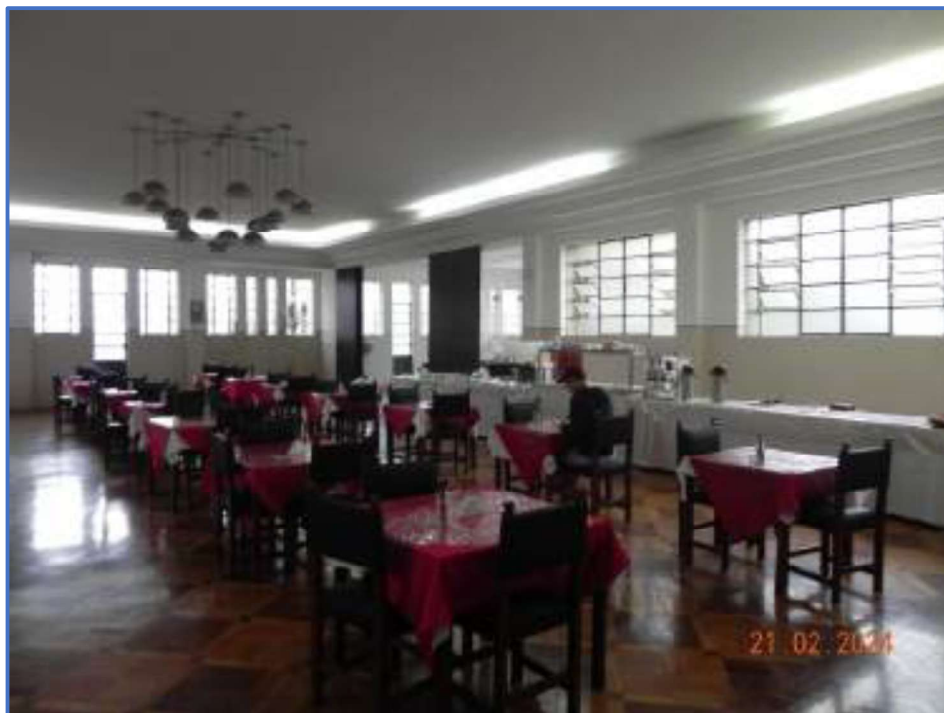


Imagem 10- Cozinha



luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 11- Salão de jogos situado no último andar



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



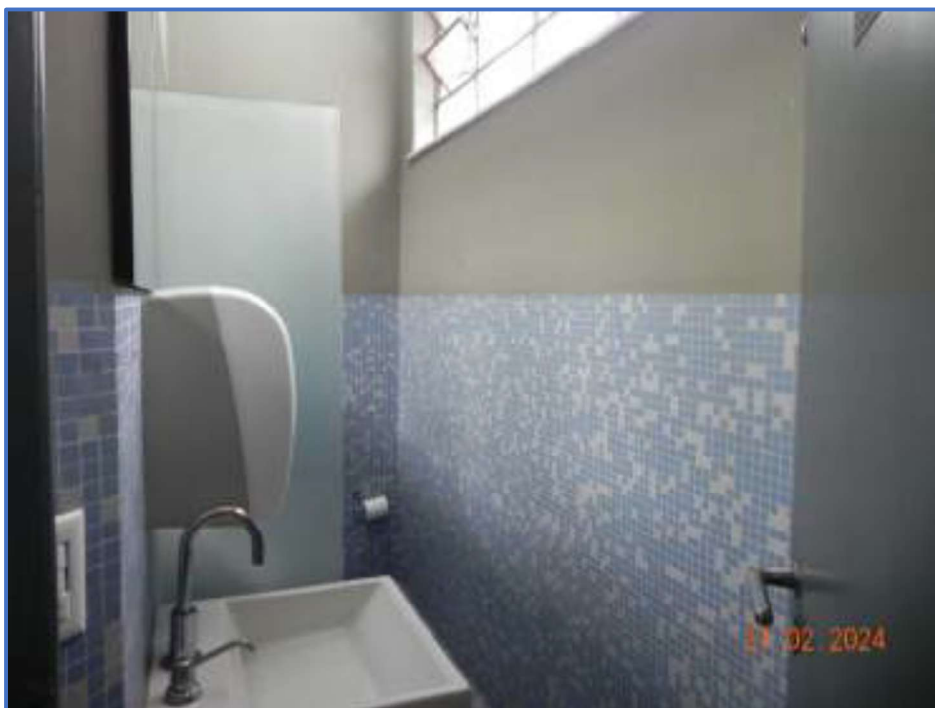
luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br



Imagem 13- Sala em reforma para conversão em quarto



Imagem 14- Banheiro masculino coletivo



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 15- Banheiro feminino coletivo

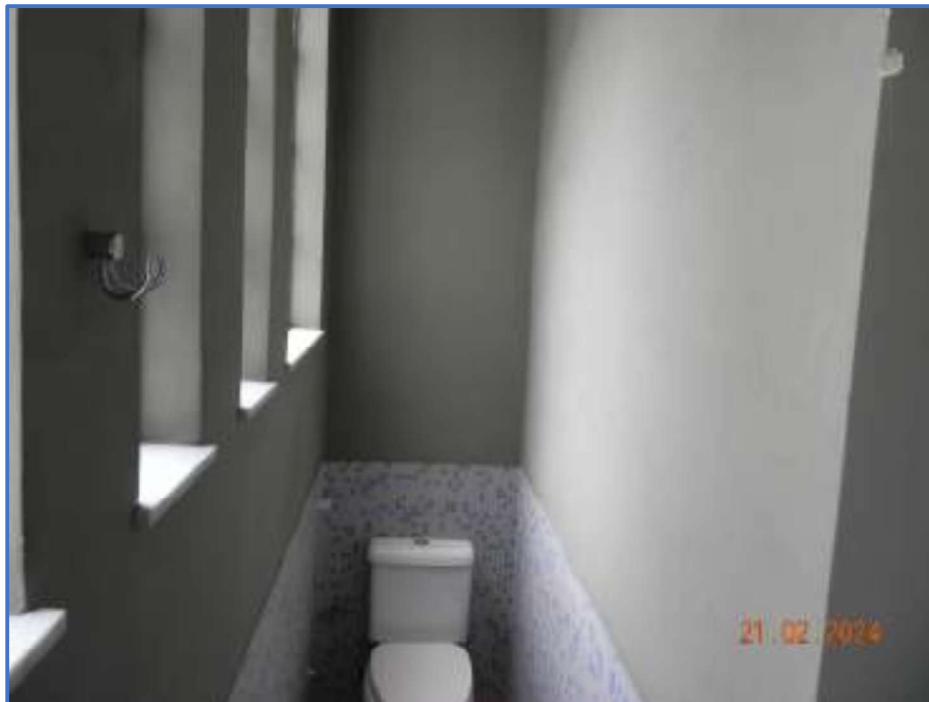


Imagem 16- Corredor dos quartos



luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 17- Quarto 312 (Casal com sacada)



Imagem 18- Sacada do quarto 312



luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

21



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 19- Quarto 315 (quádruplo)

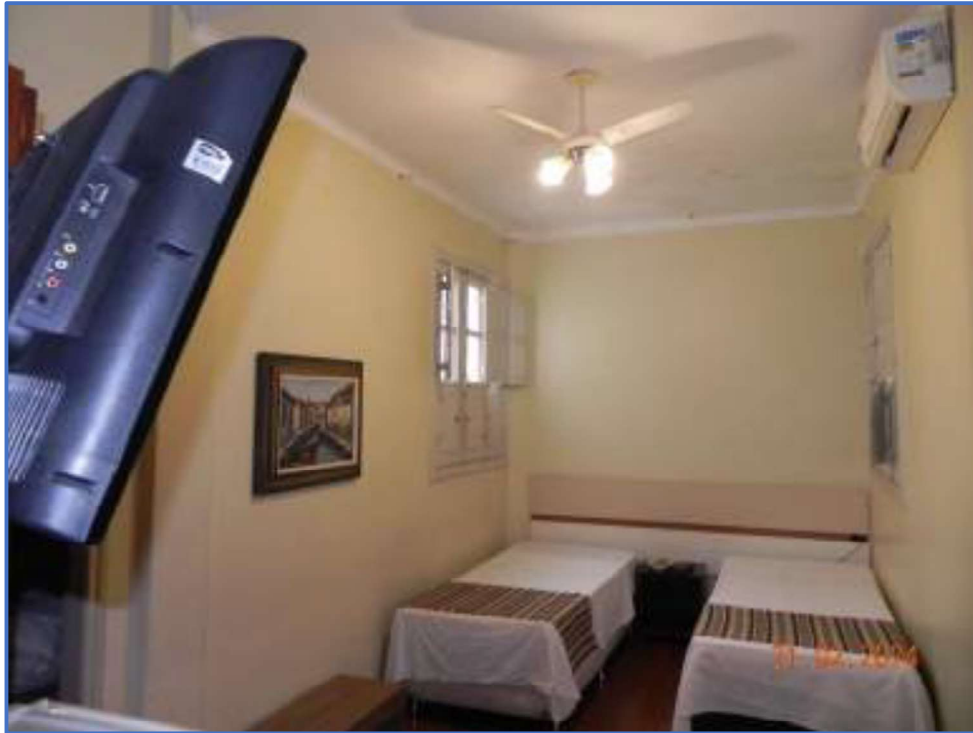
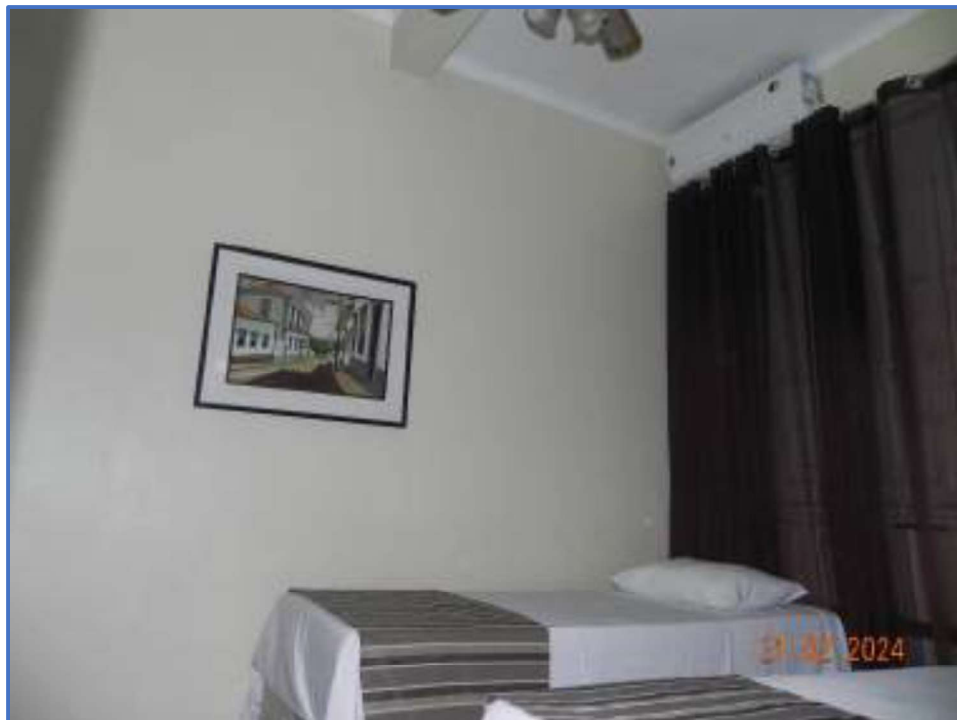


Imagem 20- Quarto 315 (quádruplo)



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 21- Quarto 303 (duplo)

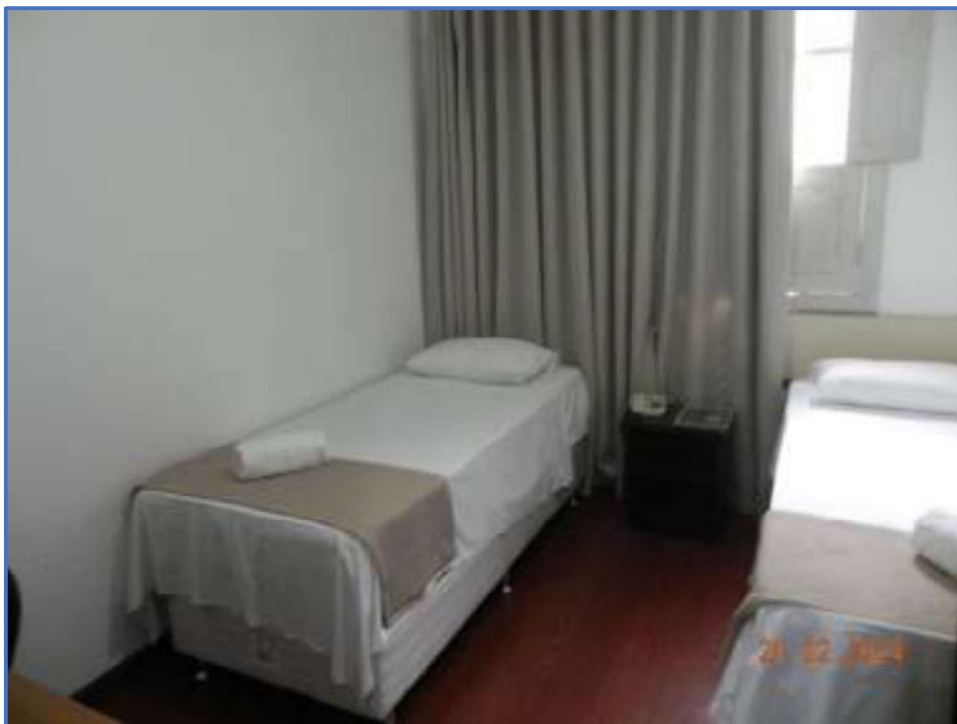


Imagem 22- Quarto 322 (individual)



luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

23



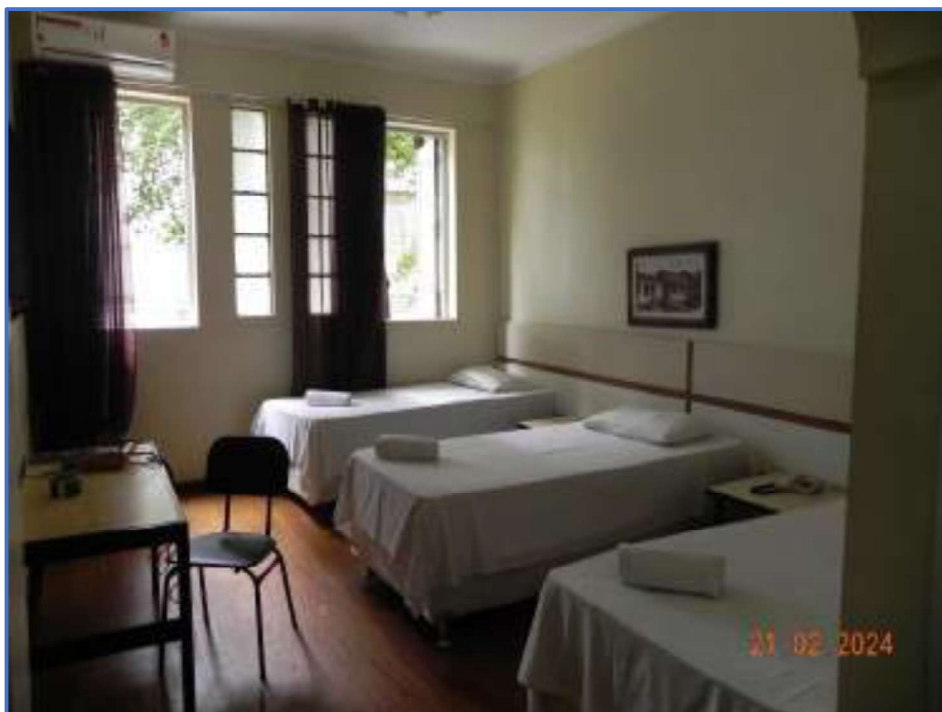
L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Imagem 23- Banheiro do quarto individual



Imagem 24- Quarto 108 (triplo)



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



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 10.2 e 10.7 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 a 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	21,52%	≤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 total real construída (constante da matrícula do imóvel: AV.1-75953 de 06/11/2013); 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 total real construída do imóvel (m ²)	Númerica Quantitativa Independente
LOCALIZAÇÃO	Classificação da qualidade da localização 1- Boa 2- Muito boa 3- Ótima	Código Alocado Qualitativa Independente



PADRÃO CONSTRUTIVO	Classificação do padrão construtivo da edificação 1- Simples 2- Médio 3- Superior	Código Alocado Qualitativa Independente
ESTACIONAMENTO	Existência de vagas de garagem 1 - Não possui 2 - Sim possui	Dicotômica Independente
VALOR UNITÁRIO	(Preço de oferta do imóvel dividido pela área construída) multiplicado pelo fator de oferta de 0,9 (R\$/ m ²)	Númerica Quantitativa Dependente

O modelo de melhor ajuste obtido é representado pela seguinte equação de regressão:
 $\ln(\text{Valor unitário}) = +7,955241961 - 2,970425983E-05 * \text{Área Construída} + 0,3373535348 * \text{Padrão construtivo} + 0,2333424426 * \text{Estacionamento} - 0,6322568149 / \text{Localização}$

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

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:

Coeficiente de Determinação		
Função		
	Regressão	Estimativa
	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^2	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 %

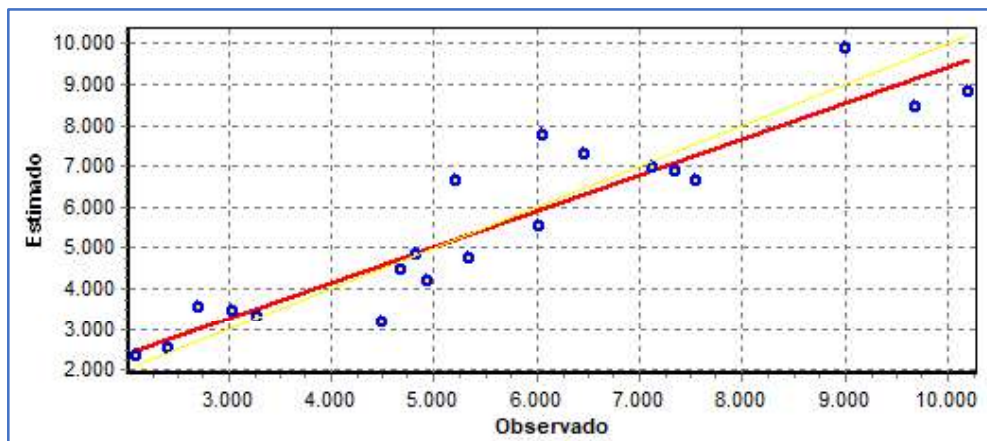
Um F Calculado alto (27,27) e uma significância baixa (0,00%), como obtivemos neste trabalho, significa que entendemos o mercado e o modelo foi enquadrado no Grau III (significância < 10%), no item 5 da Tabela de Grau de Fundamentação.



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

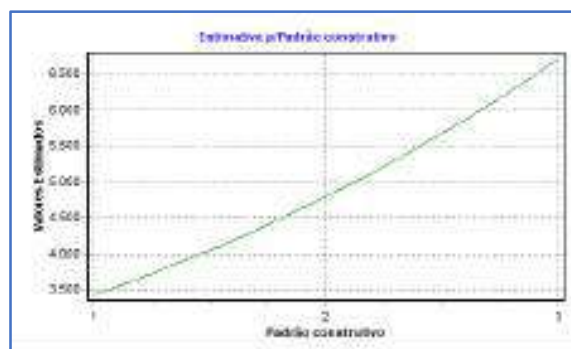
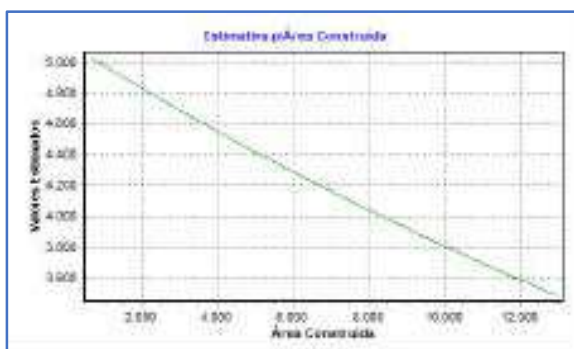
A NBR-14653:2 exige no item 8.2.1.4.1, que o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico gerado pelos preços observados (abscissa) e pelos valores estimados pelo modelo (ordenada).

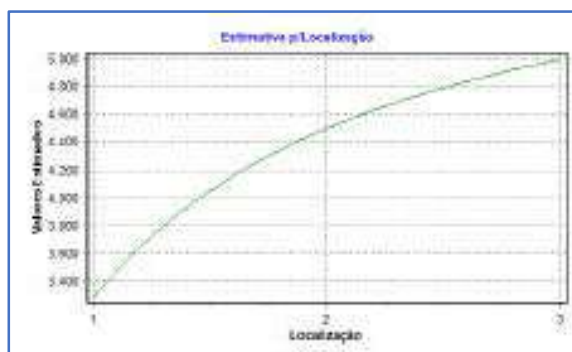
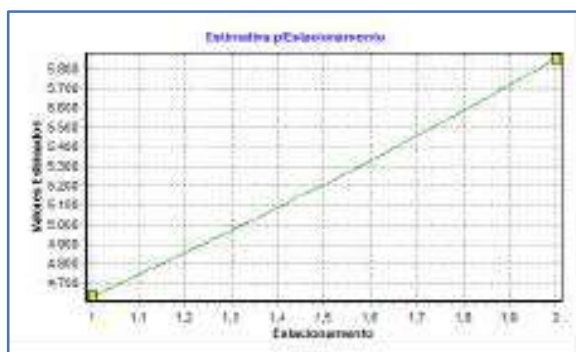
GRÁFICO DE ADERÊNCIA



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





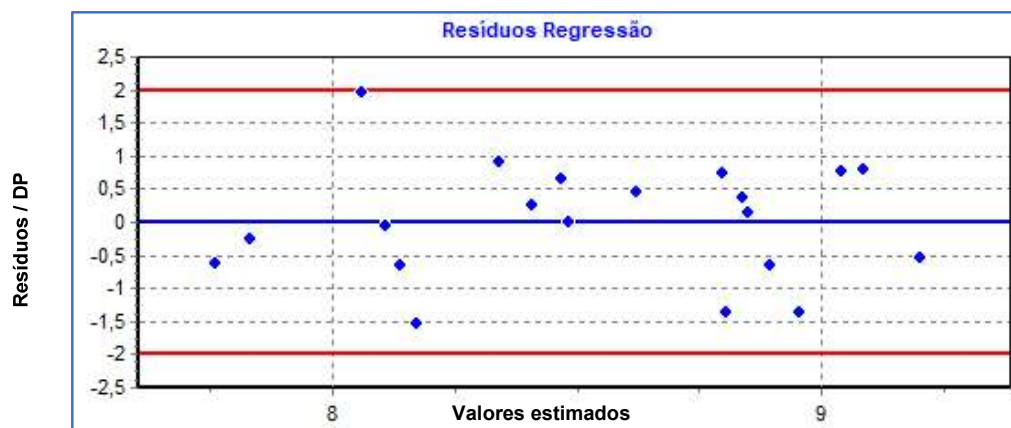
7.11- Testes complementares

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

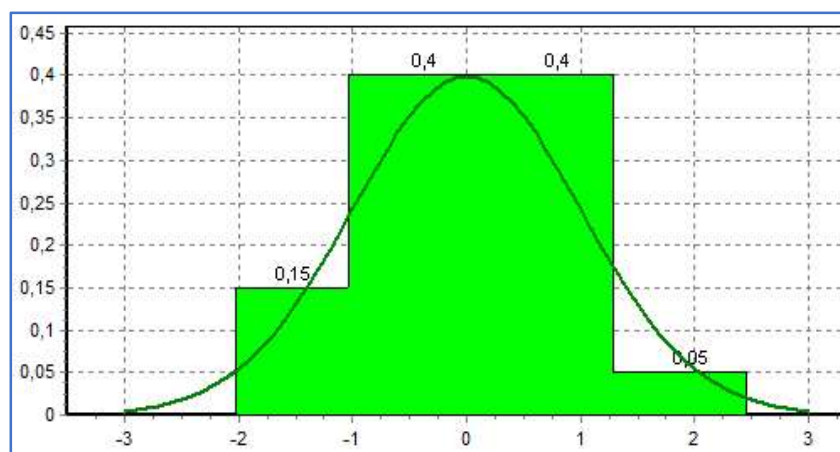
Pela análise gráfica, os resíduos relativos se mostram bem distribuídos, apresentando-se como uma nuvem de pontos e caracterizam o modelo como homocedástico.



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 (m²)	VALOR MÍNIMO (R\$/m²)	VALOR MÉDIO (R\$/m²)	VALOR MÁXIMO (R\$/m²)
3.238,00	4.070,80	<u>4.532,33</u>	5.046,19
	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR MÉDIO (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)
	13.181.263,17	<u>14.675.696,83</u>	16.339.562,81

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:

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

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 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:

$$VVLF = 14.675.696,83 \div (1,00 + 0,1284)^{1,8}$$

$$VVLF = 14.675.696,83 \div 1,2429$$

$$VVLF = 11.807.624,77$$

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\$ 14.675.697,00 (quatorze milhões seiscentos e setenta e cinco mil, seiscentos e noventa e sete reais)



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

R\$ 11.807.625,00 (onze milhões oitocentos e sete mil, seiscentos e vinte e cinco reais)

9. RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS NOS AUTOS

9.1- QUESITOS DA EXEQUENTE

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 total real construída de 3.238,00 m² (Fonte: Matrícula do Imóvel: Av.1-75953 de 06/11/13) e área do terreno de 748 m² (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 total real construída de 3.238,00 m² (Fonte: Matrícula do Imóvel: Av.1-75953 de 06/11/13) e área do terreno de 748 m² (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\$14.675.697,00 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 10.2 (página 49 até a página 59) e 10.7 (página 68 até a página 121), 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 25 até a página 35)

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\$13.181.263,17 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\$14.675.696,83, arredondado para R\$14.675.697,00, 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\$ 11.807.625,00. 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 4º 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, 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.

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\$ 14.675.697,00 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, 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.



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

19) O imóvel encontra-se em constante funcionamento?

Resposta: *Aparentemente sim.*

Encerramento: Este laudo pericial é composto por 121 páginas numeradas.

Nesses Termos

Peço deferimento

Belo Horizonte, 09 de setembro de 2025

LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO
ENGENHEIRO CIVIL – Perito do Juízo

luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

48

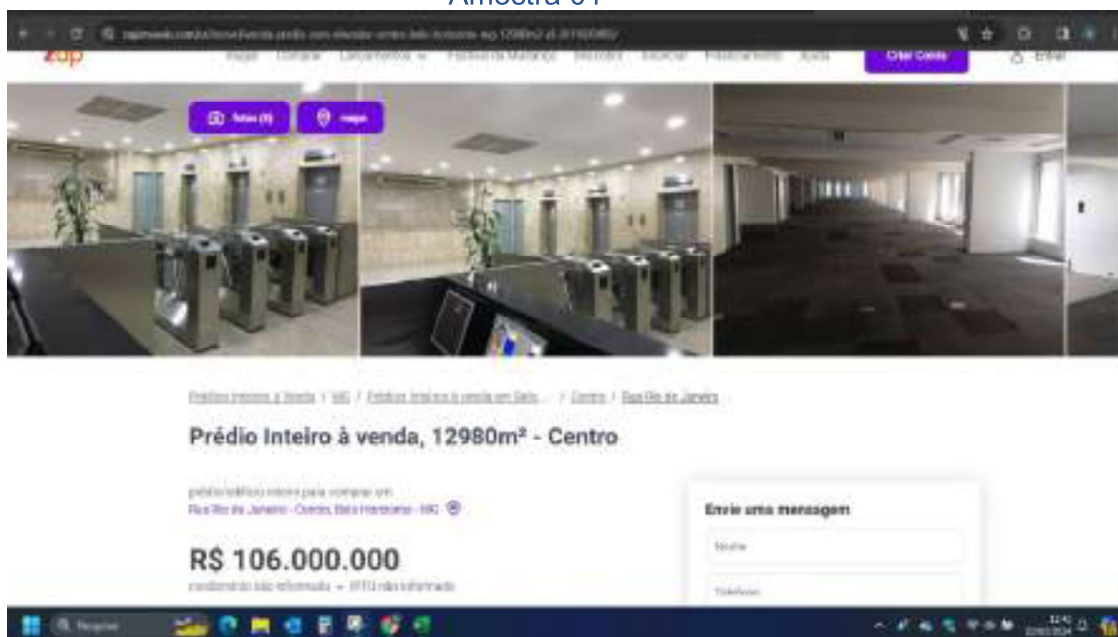


10. ANEXOS

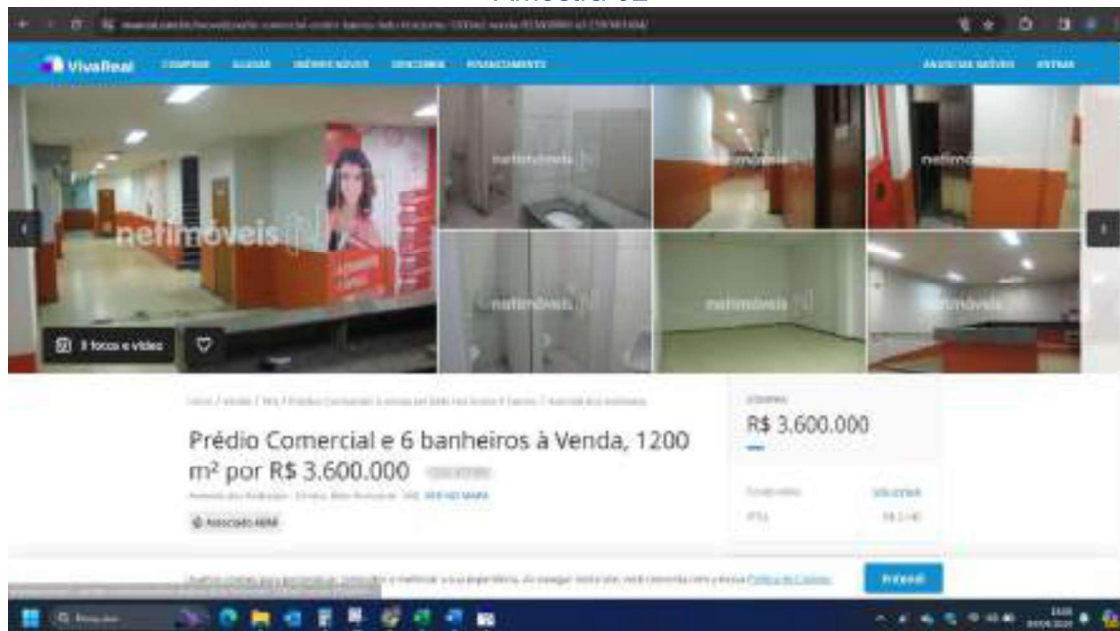
10.1- Planilha resumo dos dados da Pesquisa de Mercado

10.2- Dados da Pesquisa de Mercado

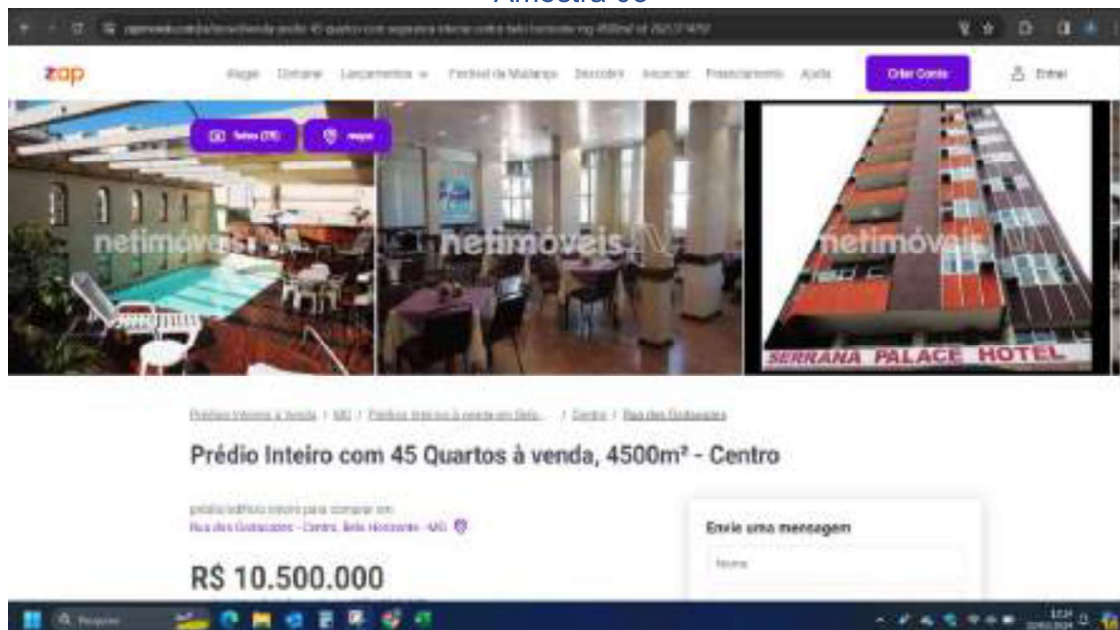
Amostra 01



Amostra 02



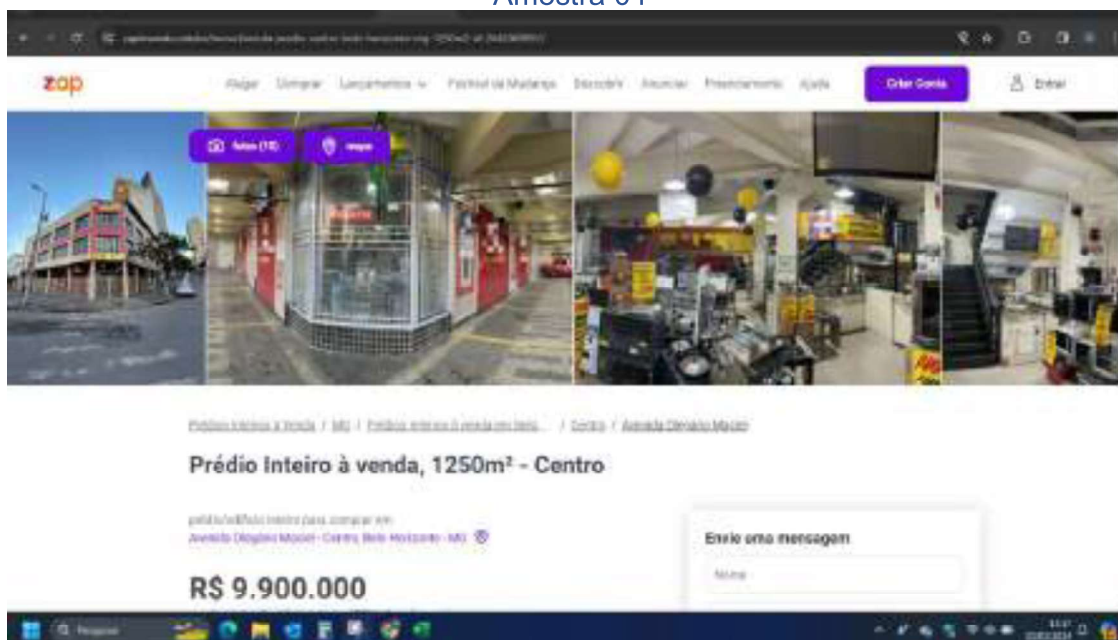
Amostra 03



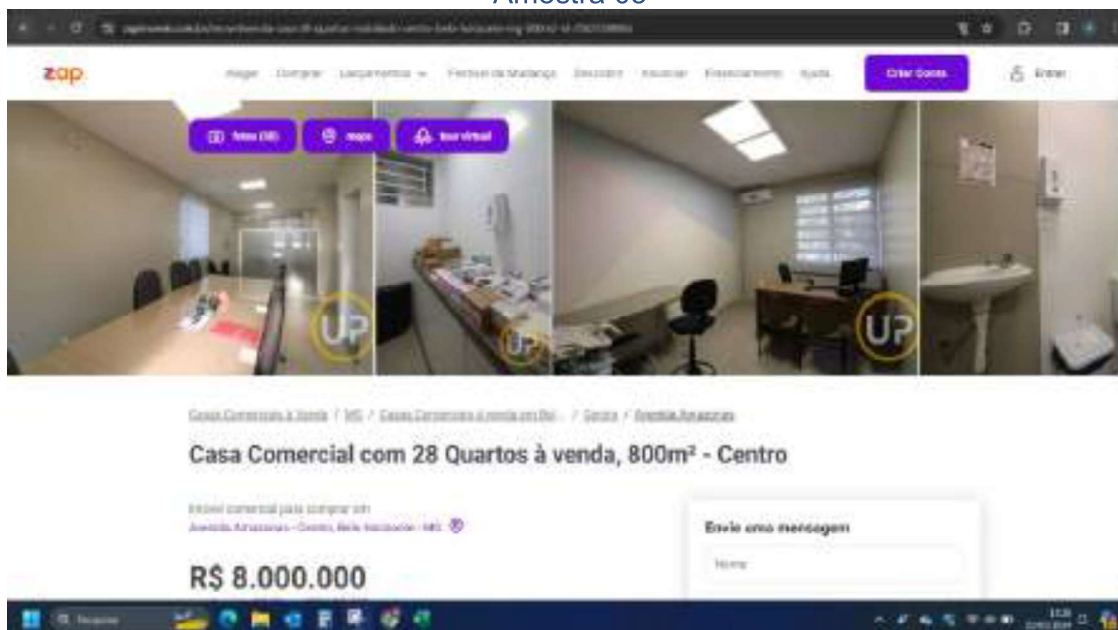
L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Amostra 04



Amostra 05



luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

51



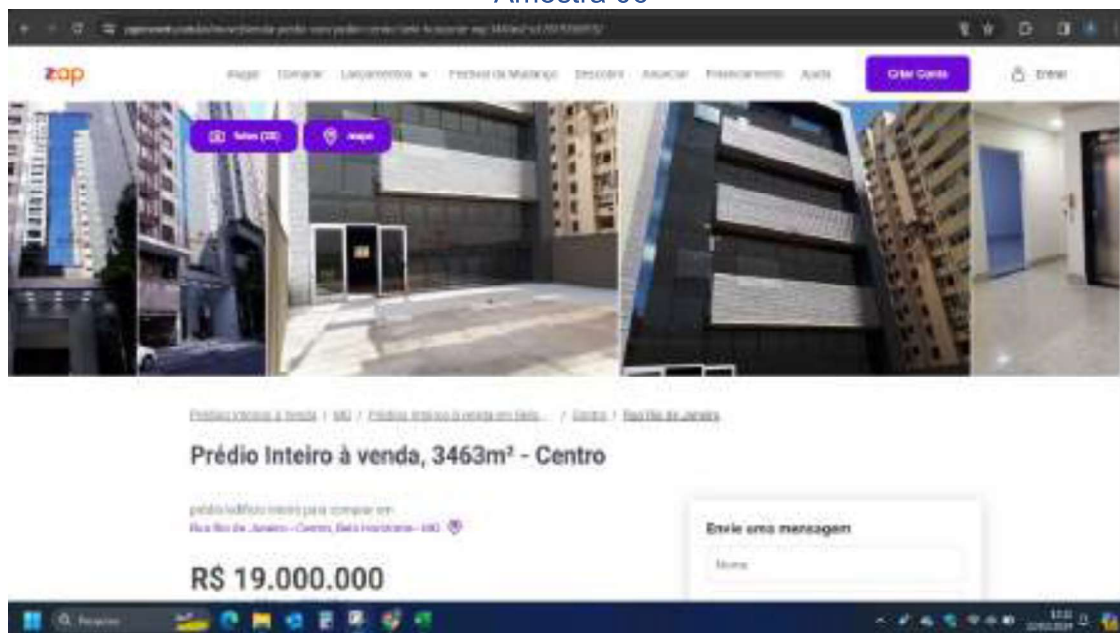
Número do documento: 25090917232416000010531669951

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090917232416000010531669951>

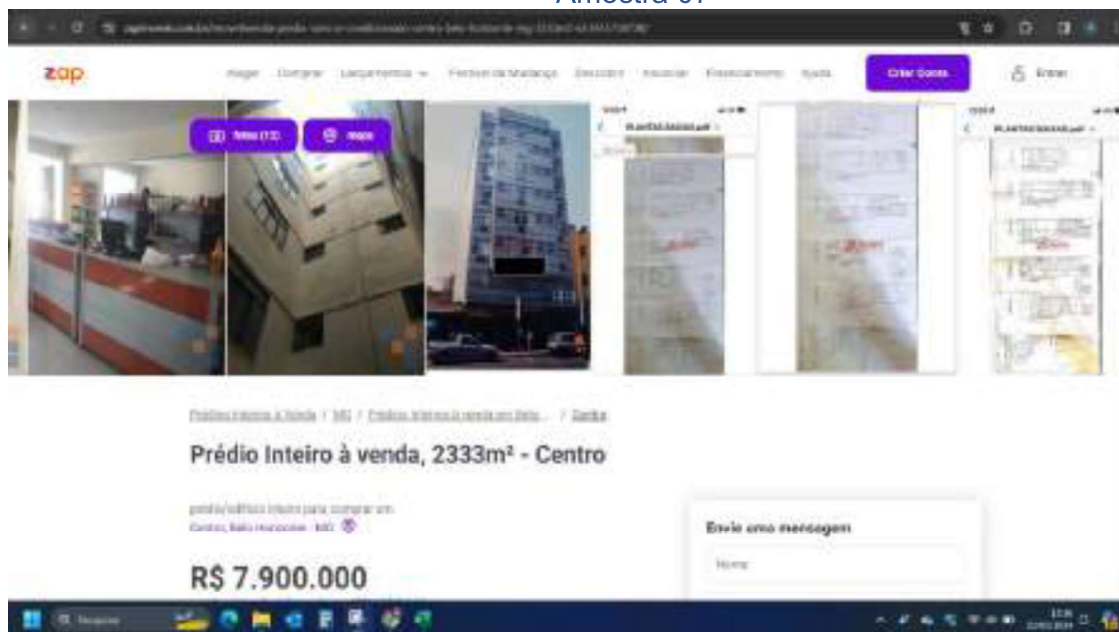
Assinado eletronicamente por: LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - 09/09/2025 17:23:24

Num. 10535538382 - Pág. 5

Amostra 06



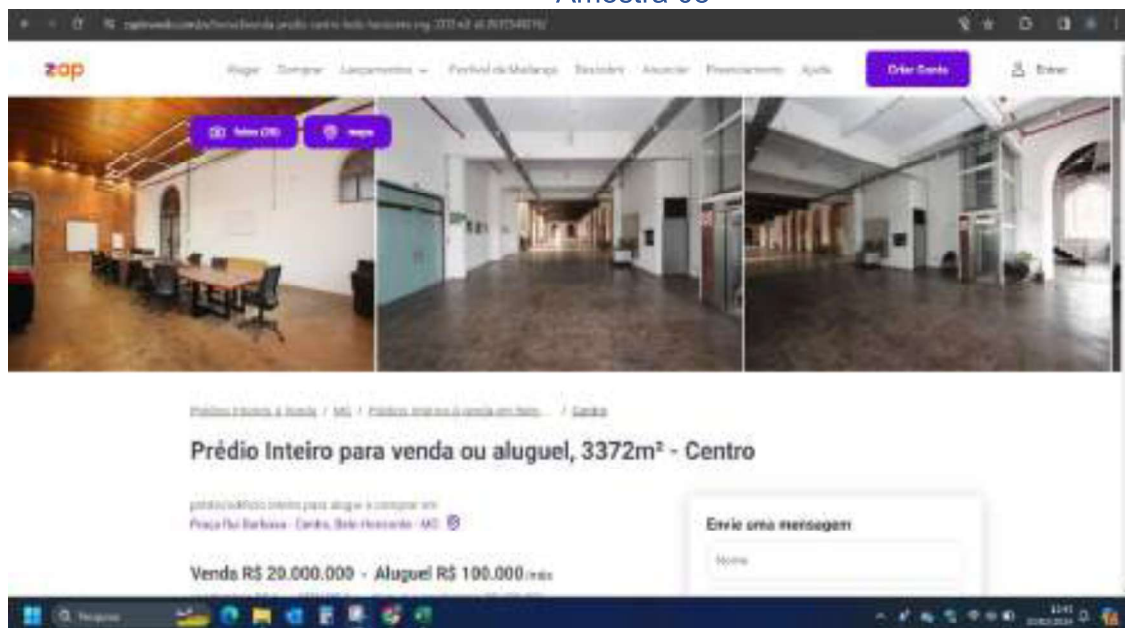
Amostra 07



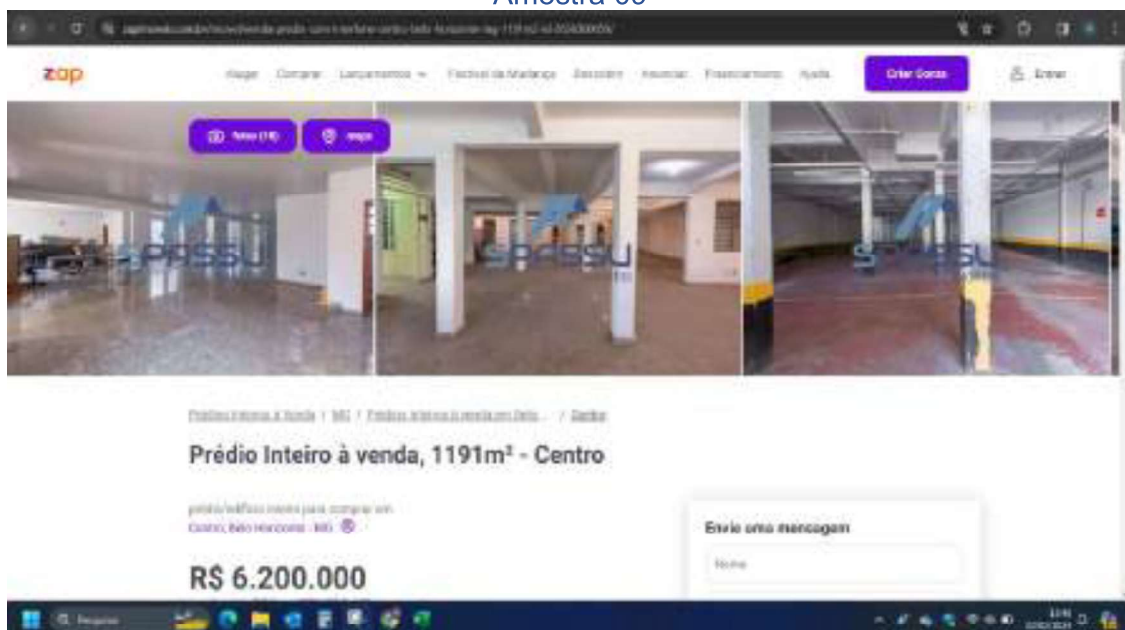
L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Amostra 08



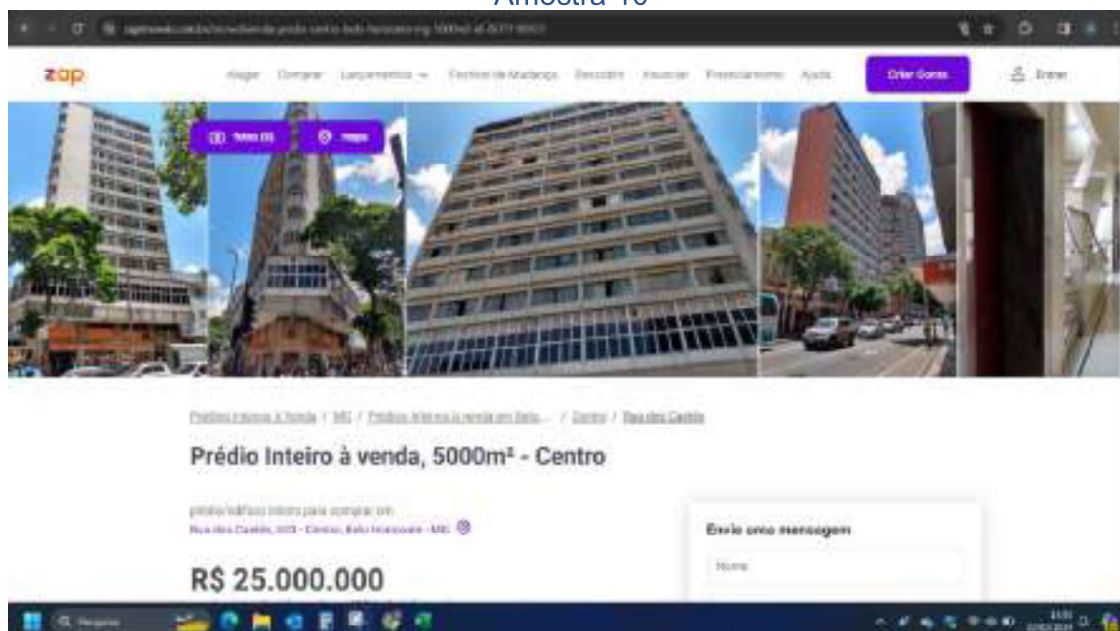
Amostra 09



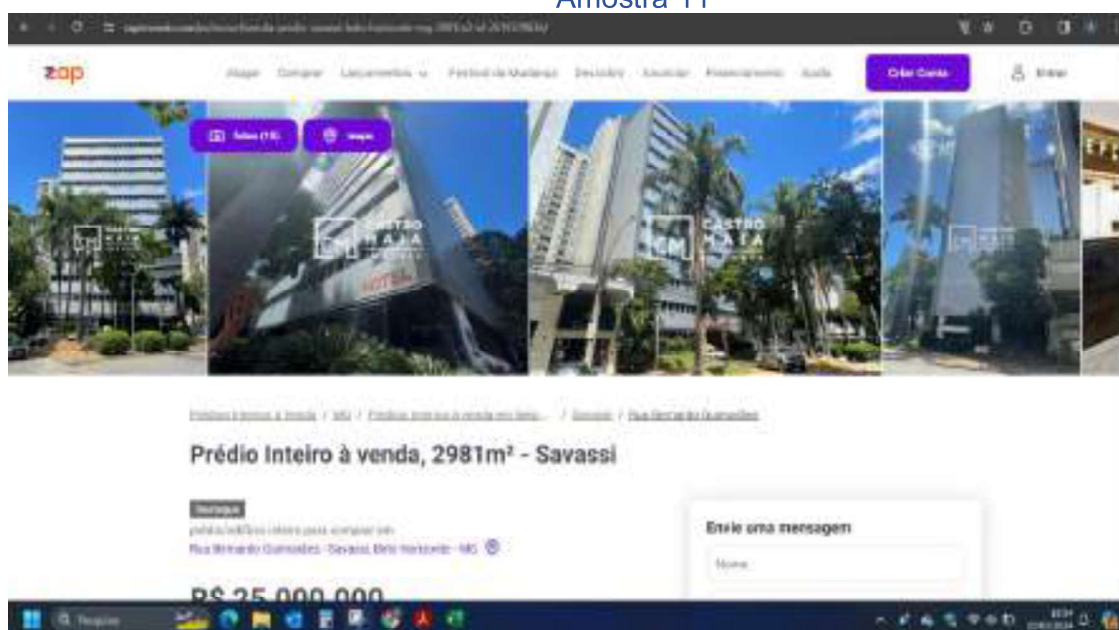
L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

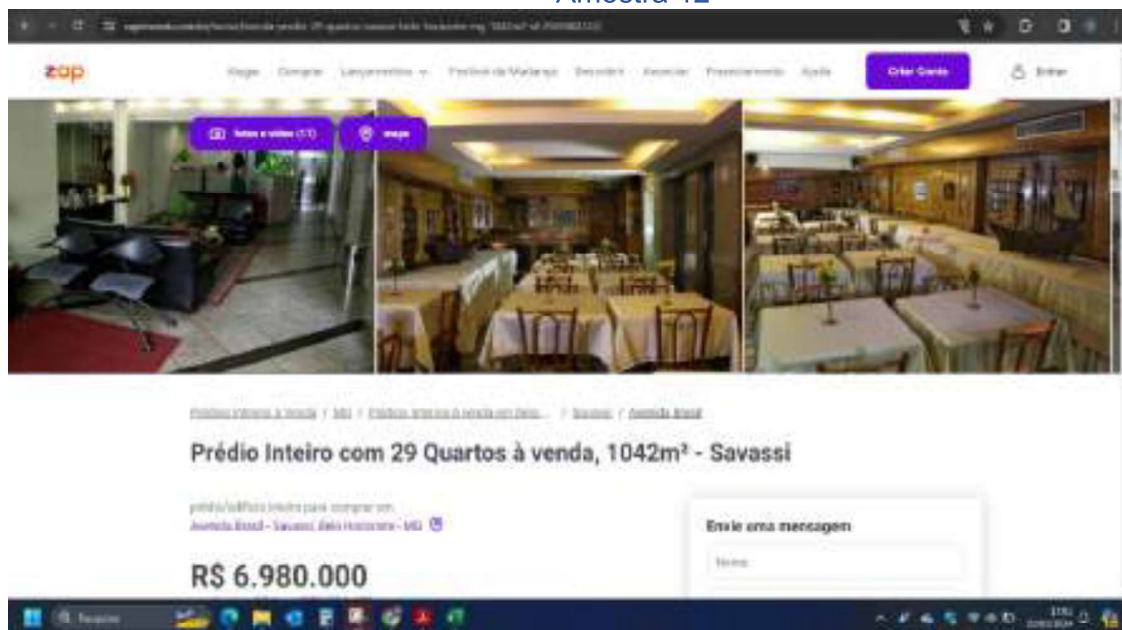
Amostra 10



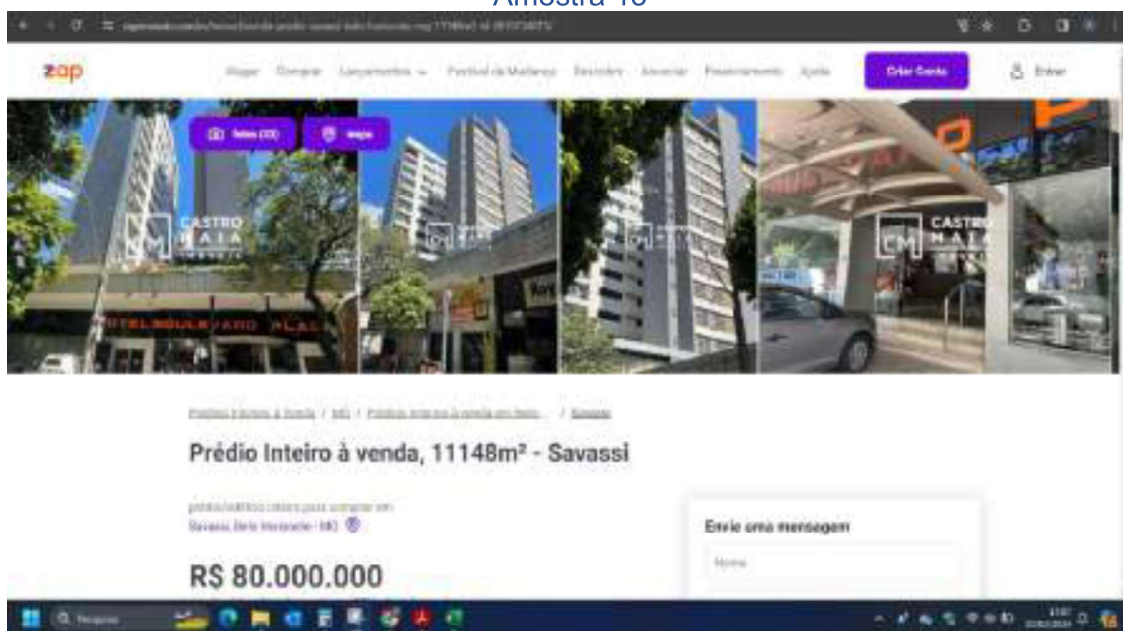
Amostra 11



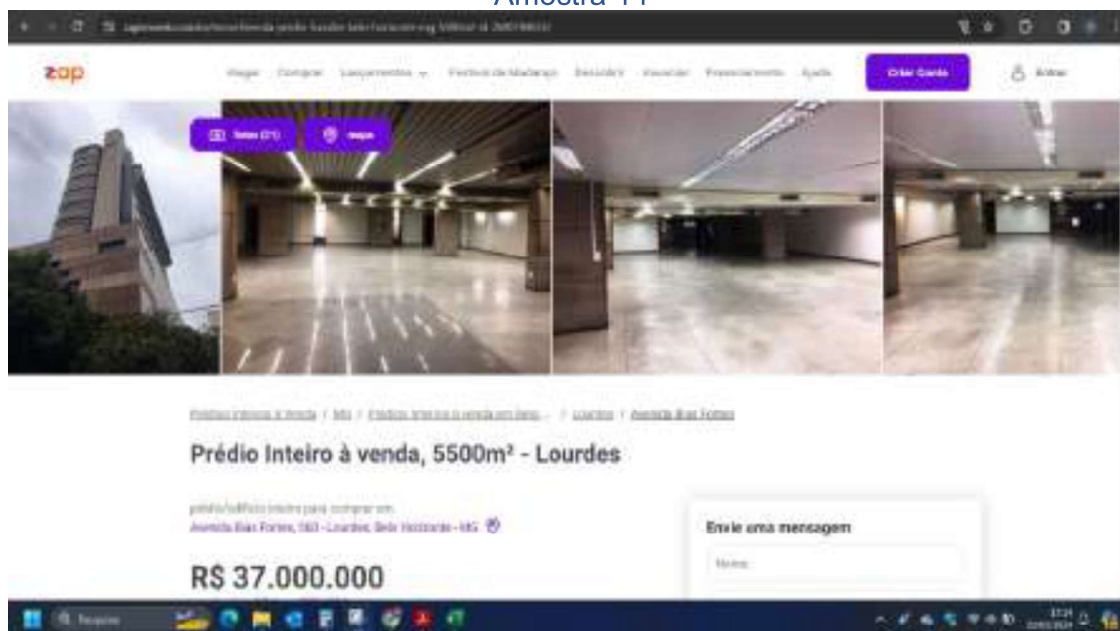
Amostra 12



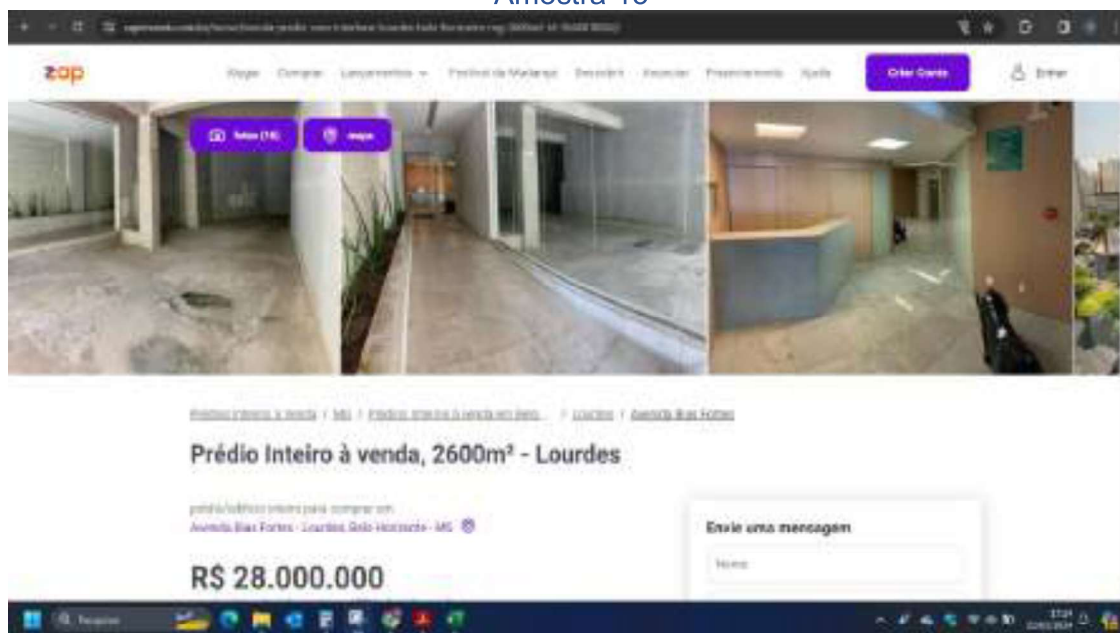
Amostra 13



Amostra 14



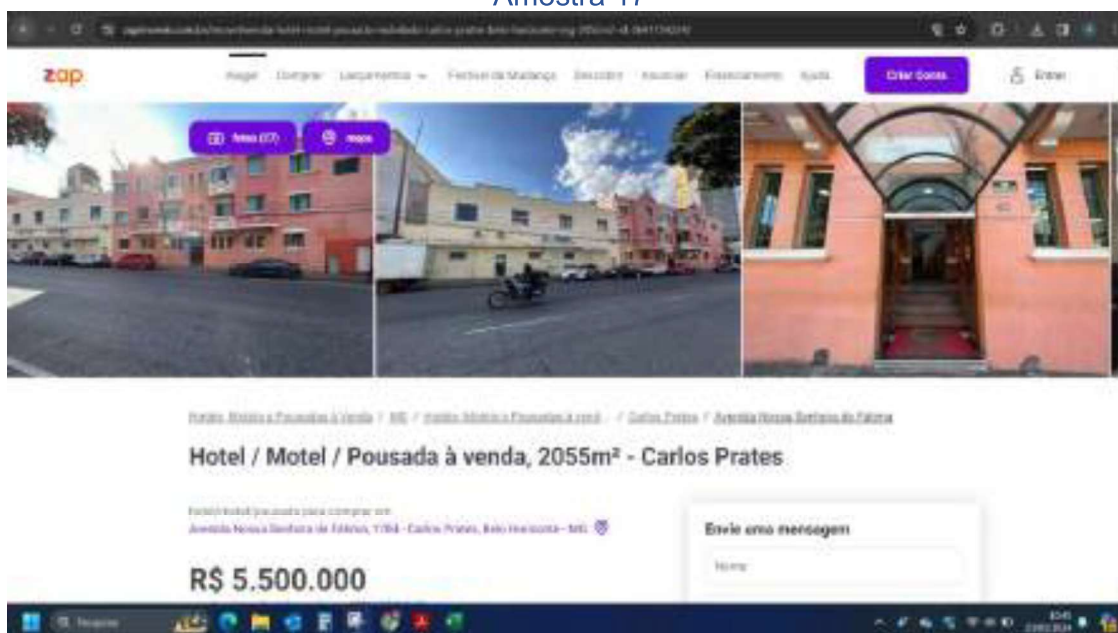
Amostra 15



Amostra 16



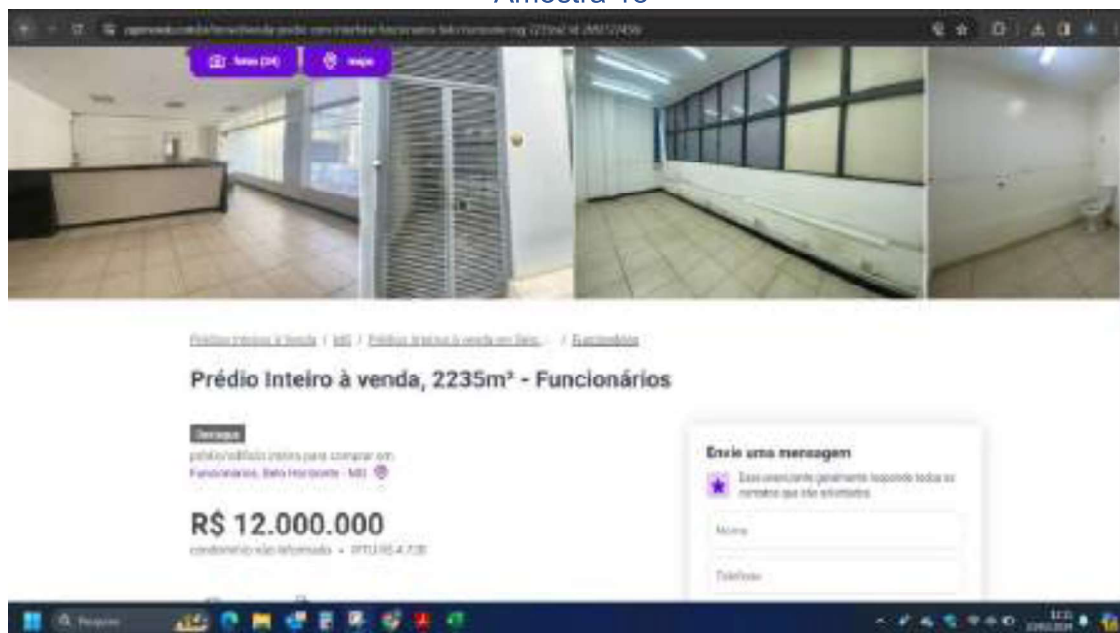
Amostra 17



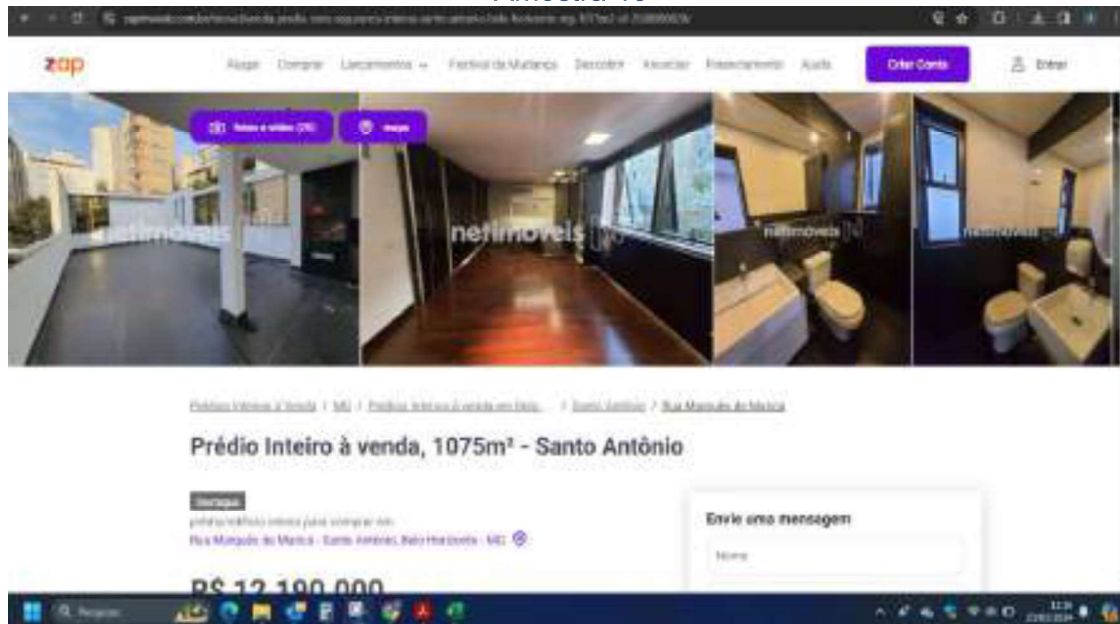
L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Amostra 18



Amostra 19



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

58



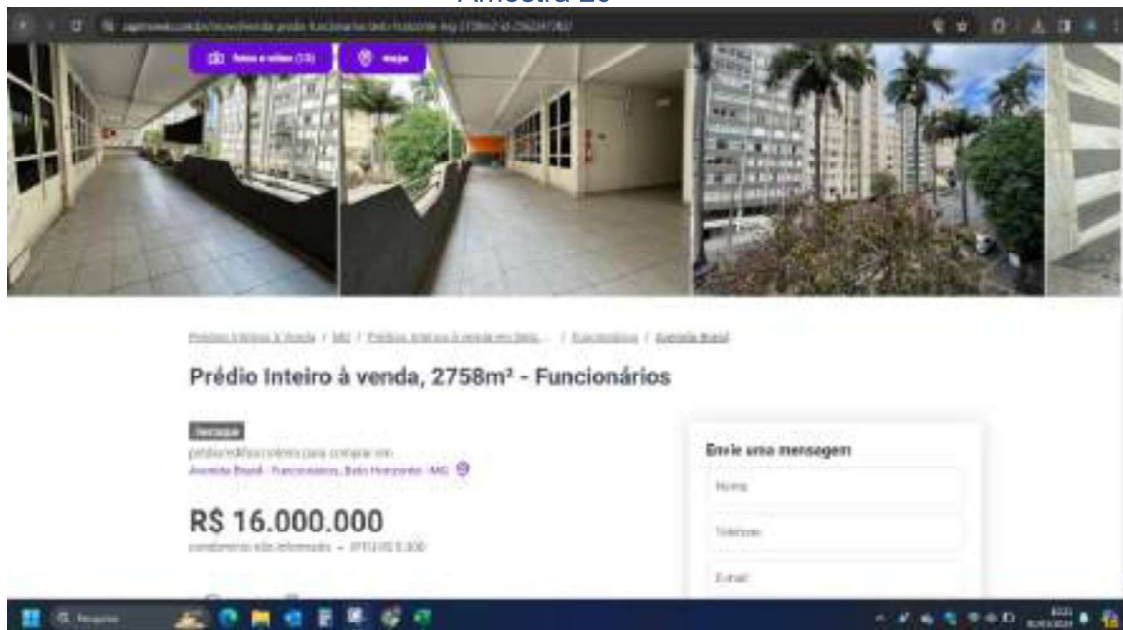
Número do documento: 25090917232416000010531669951

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090917232416000010531669951>

Assinado eletronicamente por: LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - 09/09/2025 17:23:24

Num. 10535538382 - Pág. 51

Amostra 20



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

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 8.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20242936970

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RPP: 140468230
Registro: MG20000474382 882

2. Dados do Contrato

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
AVENIDA AFONSO PENA 4901
Complemento: Bairro: SERRA
Cidade: BELO HORIZONTE UF: MG
CPF/CNPJ: 21.154.554/0001-15
Nº: 4901
CEP: 30138-024

Contrato: Não especificado
Valor: R\$ 1,00
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 21/07/2023
Tipo de contrato: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados do Obra/Serviço

RUA DA BANHA
Complemento: Bairro: CENTRO
Cidade: BELO HORIZONTE UF: MG
Data de início: 21/03/2024
Previdido de término: 21/06/2024
Coordenadas Geográficas: 8,6
Finalidade: JUDICIAL
Proprietário: EMPREHEIMENTOS VEGAS LTDA
Código: Não Especificado
CPF/CNPJ: 15.875.917/0001-46

4. Atividade Técnica

Atividade	Quantidade	Unidade
75 - Perícia - CONSTRUÇÃO CIVIL - GEORRACÕES - #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
75 - Perícia - CONSTRUÇÃO CIVIL - PATOLOGIAS - #1.1.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO	1,00	un

5. Observações

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

Laudo pericial oficial de avaliação instituída do Poder Judiciário do processo nº: 5084325-32.2020.8.13.0024

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 nº 5296/2004

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.708, 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 serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição em seu site eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/guia-privacidade-dados>. Em caso de solicitação da ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente de que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observações" da ART, sob pena de nulidade.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.708, 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(s) proprietário(s), sob pena de nulidade de todo o ato.

7. Evidência de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO 6304481968
7

Declaro que sou o responsável técnico pelo trabalho

LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - CPF: 158.448.196-87

8. Assinaturas

Declaro ser o responsável técnico pelo trabalho

LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - CPF: 158.448.196-87

9. Informações

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

10. Valor

Valor da ART: R\$ 99,64 Registrada em: 26/04/2024 Valor pago: R\$ 99,64 Número: 8604578728

A validade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/validar-art> ou pelo telefone: 04006 19999 (de 08h às 18h) ou 31 3361 254 (de 08h às 18h)


www.crea-mg.org.br atendimento@crea-mg.org.br


Tel: 0800 121 2312 Fax:

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




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


Valido aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Oficial: Marcelo Cunha de Araújo

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

2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte Ficha nº 1

Matrícula N°	lote	quadra	bairro/seção	livro
75953	09 e 10	16	3ª Seção Urbana	2
	Hotel no 2º ao 5º pavt*			
data		fr. ideal		
06/11/2013		0,814032		
Ed. Comercial Cláudio 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 Seção 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: Navido 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 TPJ: R\$4,72 TOTAL: R\$19,71

Av.1 -75953- Prot. 309441 - 03/10/2013- EMOL.: R\$987,24 RECIVIL: R\$59,23 TPJ: 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) 676,00m² cada, e 5º pavimento (não residencial) 666,00m². A

- Continua no verso -



2º Ofício de Registro de Imóveis
Belo Horizonte - Minas Gerais

Rua dos Guajaráes, n° 771 - Bairro Centro - Belo Horizonte - MG - Cep: 30190-100 - Telefone: (31) 3222.5855

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZLEZU-BPMKKK-LBVBV-64JXX>

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

saec
Serviço de Assessoria
Técnica e Computação





Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula: 032458.2.0075953-91

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ctr.org.br/docs/EZEZV-BPNKK-LBVBV-CdJXX>

Av.1 -75953- Continuação:

presente averbação foi feita para efeito retificador indicando a diferença de área de acréscimo de 666,00m², uma vez que no preâmbulo desta matrícula consta a área 2.572,00m², perfazendo um área total de área construída de 3.238,00m², 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 TFCJ: 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 TFCJ: 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 2.858,60m², área total de custo padrão de 2.662,96m², corresponde a fração ideal de 2,814032. 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. TFCJ: 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 N°. 2

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

SAPC
Serviço de Assessoria
Patrimonial e
Contábil





Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belo Horizonte - Minas Gerais

Oficial: Marcelo Cunha de Araújo

3/4

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

Mat. 75953 - continuação:

Ficha 2

sociedade CONTINENTAL EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA, CNPJ n° 20.117.495/0001-40, com sede na Rua Alagoas, n° 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 n° 21.556.340/0001-73, com sede na Rua Alagoas, n° 1460, sala 304-D, Savassi, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula; 2) **MD BRAGA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ n° 21.529.396/0001-39, com sede na Rua Alagoas, n° 1460, sala 304-B, Savassi, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula; 3) **DAKOTA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ n° 21.525.075/0001-66, com sede na Rua Professor Saul Macedo, n° 100, Bairro Belvedere, nesta Capital, adquirente de 25% do imóvel desta matrícula; e 4) **CAMELEIRA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ n° 21.558.057/0001-80, com sede na Rua Alagoas, n° 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 Quitações de ITBI's n°s 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 n° 20.117.495/0001-40. Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições dos referidos instrumentos. Protocolo n° 409420 de 21/01/2022. Código DAP: 1 x 4523-7, 79 x 8101-8, Emol.: R\$5.654,10, TFI: R\$4.059,35, Total: R\$9.713,45. Selo de consulta: PKW/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:

CONTINUA

2º Ofício de Registro de Imóveis

Belo Horizonte - Minas Gerais

Rua dos Guajarás, n° 771 - Bairro Centro - Belo Horizonte - MG - Cep: 30189-100 - Telefone: (31) 3222.5853

onr

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

saec
Serviço de Assessoria
Eletrônica do Conselho Nacional



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais



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 MOVIMENTO
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6945.0186.4086296

Protocolo nº 240376 - de 06/03/2024
Quarta-feira de sua emissão: 08/03 - Data 06/03/2024
Assinada digitalmente por: Marcelo Cunha de Araújo - Oficial

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

Consulte e valide este selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://registradores-web.onr.org.br/docs/EZEZV-BPNKK-LBVBV-G4JXX>

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

saec
Serviço de Assessoria
Executiva - Câmara 19-01/0

luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

64



Número do documento: 25090917232416000010531669951

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090917232416000010531669951>

Assinado eletronicamente por: LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - 09/09/2025 17:23:24

Num. 10535538382 - Pág. 64

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 910 0092
Endereço: RUA DA BAHIA, 1033 - CENTRO - 30160-011 - BELO HORIZONTE - MG.
MGP-2400221601

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

Índice Cadastral: 003016 910 009-2
Lançamento: 13.001.24.0227758
Número da Guia: 01.24.2990069.84

1 - Dados Cadastrais

Índice Cadastral: 003016 910 009-2
Tipo de Imóvel: LOJA
Tipo de Lançamento: NAO RESIDENCIAL
Área de Terreno: 748,00
Área Construída: 2.655,84
Fração Ideal: 0,814032
Zona Homogênea/Zona Usos: CS110/ZHP
Classificação/Padrão Acabamento: L3/P4

2 - Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 4.181.289,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

Alíquota	Valor
de 0,00 até 63,747,00	1,20%
de 63,747,01 até 212,559,00	1,30%
de 212,559,01 até 1.062,574,00	1,40%
de 1.062,574,01 até 2.125.141,00	1,50%
de 2.125.141,01 até 4.181.289,00	1,60%

Parcelas em atraso (caso existam) mais a parcela de mês: 79,63
Quitação integral com desconto de 2%: 796,74

3 - Opções de Pagamento

Parcela	Valor
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

4 - Informação sobre pagamento em parcelas

Existem débitos anteriores para este imóvel. Para regularizar, acesse 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 02604 00175 Lograd: 87135 Bairro: 06420003

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: 46,54
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: 875,98

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

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

81730000000-4 00000521202-2 40315012429-1 90069840000-0





10.6- Decisão Judicial


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Justiça de Primeira Instância
Comarca de Belo Horizonte / 2ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte
Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, Belo Horizonte - MG - CEP: 30380-900

PROCESSO Nº: 5064335-33.2020.8.13.0024

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

ASSUNTO: [Compra e Venda]

AUTOR: DAKOTA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA CPF: 21.525.075/0001-66 e outros

RÉU: MEGA EMPREENDIMENTOS CULTURAL LTDA CPF: 13.075.017/0001-50 e outros

DECISÃO

Vistos etc.

Considerando o v. acórdão do egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais (ID: 10527204923), cancele-se o leilão designado para o dia 10/09/2025 (ID: 10519030399) e intime-se o perito anteriormente nomeado para, no prazo de 30 dias, apresentar novo laudo de avaliação do imóvel penhorado, tendo em vista as áreas constantes na matrícula.

Intime(m)-se.

Cumpra-se.

Belo Horizonte-MG, data da assinatura eletrônica.



Número do documento: 25090917232416000010531669951
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090917232416000010531669951>
Assinado eletronicamente por: LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - 09/09/2025 18:12:19

Num. 10533250456 - Pág. 1



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

(documento assinado eletronicamente)

LUPÉRCIO PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA

Juiz de Direito

Assin



Número do documento: 25090917232416000010531669951
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090917232416000010531669951>
Assinado eletronicamente por: LUPÉRCIO PAULO FERNANDES DE OLIVEIRA - 09/09/2025 18:11:18

Num. 10535230458 - Pág. 2

luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br

67



Número do documento: 25090917232416000010531669951
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25090917232416000010531669951>
Assinado eletronicamente por: LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO - 09/09/2025 17:23:24

Num. 10535538382 - Pág. 6

10.7- Pesquisa de Mercado e Dados Complementares

PESQUISA DE MERCADO											
Dado	Preço Oferta (R\$)	Preço (R\$) Fator Oferta (x 0,9)	Valor Unit. (R\$/m²)	Área Construída (m²)	Padrão Constr.	Estaciona mento	Localiz.	Rua/Av. Nr. Bairro	Tipologia	Imobiliária Fone	Site
1	106.000.000,00	95.400.000,00	7.349,77	12.980,00	3	2	3	Rua Rio de Janeiro 927 Centro	Prédio comercial	Teto Negócios Imobs. 99861-1910	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-centro-belo-horizonte-mg-12980m2-id-2611820495/
2	3.600.000,00	3.240.000,00	2.700,00	1.200,00	1	1	2	Avenida dos Andradas 367 Centro	Prédio Comercial	Ceu Lar Netimóveis 3293-3434 / 99861-1910	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-1200m2-venda-RS3600000-id-2597601604/

L&A Infingardi Engenharia Ltda
 Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Dado	Preço Oferta (R\$)	Preço (R\$) Fator Oferta (x 0,9)	Valor Unit. (R\$/m²)	Área Construída (m²)	Padrão Constr.	Estacionamento	Localiz.	Rua/Av. Nr. Bairro	Tipologia	Imobiliária Fone	Site
3	10.500.000,00	9.450.000,00	2.100,00	4.500,00	1	1	1	Rua dos Goitacazes 450 Centro	Hotel	Prolar Netimóveis 3303-5555	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-predio-45-quartos-com-seguranca-interna-centro-belo-horizonte-mg-4500m2-id-2625371479/
4	9.900.000,00	8.910.000,00	7.128,00	1.250,00	2	2	3	Avenida Olegário Maciel 79 Centro	Prédio Comercial	Vilela Imóveis 3254-0600	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-predio-centro-belo-horizonte-mg-1250m2-id-2642009997/
5	8.000.000,00	7.200.000,00	9.000,00	800,00	3	2	3	Avenida Amazonas 4041 Centro	Prédio Comercial	Up Estate 3360-7202	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-casa-28-quartos-mobiliado-centro-belo-horizonte-mg-800m2-id-2582558886/

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



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Dado	Preço Oferta (R\$)	Preço (R\$) Fator Oferta (x 0,9)	Valor Unit. (R\$/m²)	Área Construída (m²)	Padrão Constr.	Estaciona mento	Localiz.	Rua/Av. Nr. Bairro	Tipologia	Imobiliária Fone	Site
6	19.000.000,00	17.100.000,00	4.937,92	3.463,00	1	2	2	Rua Rio de Janeiro 1187 Centro	Prédio comercial	Bh Brookers 3262-2025	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-com-jardim-centro-belo-horizonte-mg-3463m2-id-2619356915/
7	7.900.000,00	7.110.000,00	3.047,58	2.333,00	1	1	2	Rua dos Guaranis 165 Centro	Hotel	Aleixo Imóveis 3324-7555	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-com-ar-condicionado-centro-belo-horizonte-mg-2333m2-id-2615758738/
8	20.000.000,00	18.000.000,00	5.338,08	3.372,00	3	1	1	Praça Rui Barbosa 104 Centro	Prédio Comercial	Bh Brookers 3262-2025	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-centro-belo-horizonte-mg-3372m2-id-2672549276/
9	6.200.000,00	5.580.000,00	4.685,14	1.191,00	1	2	2	Avenida Santos Dumont 218 Centro	Prédio Comercial	Spassu Imóveis 2555-1516	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-com-interfone-centro-belo-horizonte-mg-1191m2-id-2658300059/

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



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Dado	Preço Oferta (R\$)	Preço (R\$) Fator Oferta (x 0,9)	Valor Unit. (R\$/m²)	Área Construída (m²)	Padrão Constr.	Estaciona mento	Localiz.	Rua/Av. Nr. Bairro	Tipologia	Imobiliária Fone	Site
10	25.000.000,00	22.500.000,00	4.500,00	5.000,00	1	1	2	Rua dos Caetés 633 Centro	Hotel	Aliada Imobiliária 98621-5989	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-centro-belo-horizonte-mg-5000m2-id-2677118767/
11	25.000.000,00	22.500.000,00	7.547,80	2.981,00	2	2	3	Rua Bernardo Guimarães 925 Savassi	Hotel	Castro Maia Imóveis 99335-0056	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-savassi-belo-horizonte-mg-2981m2-id-2619729836/
12	6.980.000,00	6.282.000,00	6,0 28,79	1.042,00	2	1	3	Avenida Brasil 1912 Savassi	Hotel	Bh Brookers 3262-2025	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-29-quartos-savassi-belo-horizonte-mg-1042m2-id-2589404332/
13	80.000.000,00	72.000.000,00	6.458,56	11.148,00	3	2	3	Avenida Getúlio Vargas 1640 Savassi	Hotel	Castro Maia Imóveis 99335-0056	https://www.zapimoveis.com.br/imo vel/venda-predio-savassi-belo-horizonte-mg-11148m2-id-2619734015/

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



L&A Infingardi Engenharia Ltda
Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Dado	Preço Oferta (R\$)	Preço (R\$) Fator Oferta (x 0,9)	Valor Unit. (R\$/m²)	Área Construída (m²)	Padrão Constr.	Estacionamento	Localiz.	Rua/Av. Nr. Bairro	Tipologia	Imobiliária Fone	Site
14	37.000.000,00	33.300.000,00	6.054,55	5.500,00	3	2	2	Rua Rio de Janeiro 1462 Lourdes	Prédio Comercial	Mata Machado Imóveis 3581-2343	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-lourdes-belo-horizonte-mg-5500m2-id-2690744653/
15	28.000.000,00	25.200.000,00	9.692,31	2.600,00	3	2	2	Avenida Bias Fortes 431 Lourdes	Prédio Comercial	Vilela Imóveis 3254-0600	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-interfone-lourdes-belo-horizonte-mg-2600m2-id-2664818002/
16	2.400.000,00	2.160.000,00	3.287,67	657,00	1	2	1	Rua Bento Mendes Castanheira 110 Dona Clara	Hotel	Evilásio Imóveis 3439-1100	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-hotel-motel-pousada-21-quartos-com-interfone-dona-clara-belo-horizonte-mg-657m2-id-2593864315/

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



L&A Infingardi Engenharia Ltda

Consultoria, Serviços, Perícias de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Dado	Preço Oferta (R\$)	Preço (R\$) Fator Oferta (x 0,9)	Valor Unit. (R\$/m²)	Área Construída (m²)	Padrão Constr.	Estacionamento	Localiz.	Rua/Av. Nr. Bairro	Tipologia	Imobiliária Fone	Site
17	5.500.000,00	4.950.000,00	2.408,76	2.055,00	1	1	1	Avenida Nossa Senhora de Fátima 1784 Carlos Prates	Hotel	Re/max 98987-8598	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-hotel-motel-pousada-mobiliado-carlos-prates-belo-horizonte-mg-2055m2-id-2641154224/
18	12.000.000,00	10.800.000,00	4.832,21	2.235,00	1	2	3	Avenida do Contorno 4498 Santa Efigênia	Prédio Comercial	Mediare Negs. Imobs. 3588-5090	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-predio-com-interfone-funcionarios-belo-horizonte-mg-2235m2-id-2692127458/
19	12.190.000,00	10.971.000,00	10.205,58	1.075,00	3	2	2	Rua Marquês de Maricá 120 Santo Antônio	Prédio Comercial	Colonial Netimóveis 3227-7977	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-predio-com-seguranca-interna-santo-antonio-belo-horizonte-mg-1075m2-id-2588080829/
20	16.000.000,00	14.400.000,00	5.221,17	2.758,00	2	2	3	Avenida Brasil 1654 Funcionários	Prédio Comercial	Varanda Corretora 3224-5111	https://www.zapimoveis.com.br/imo-vel/venda-predio-funcionarios-belo-horizonte-mg-2758m2-id-2562247382/

luis@lainingardi.com.br - www.lainingardi.com.br



IMÓVEL OBJETO							
		Área construída (m²)	Padrão Construtivo	Estacionamento	Localiz.	Bairro	Endereço
		3.238,00	2	1	2	Centro	Rua da Bahia, 1023 e 1025



Dados Complementares da Pesquisa de Mercado

AMOSTRA - 01

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimóveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Teto Negócios Imobiliários		Telefone: 31-99861-1910	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua Rio de Janeiro, 927 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	12.980 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 106.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda. Venda - Prédio Comercial - Centro
 Localização em ponto estratégico no Centro da cidade de Belo Horizonte.
 Prédio comercial com 12.980,01 m2, sendo:
 - 1.271,30 m2 área construída de lojas, totalizando 04 lojas, sendo:
 Loja 04: 45,00 m2 mezanino, 37,80 loja nível rua e 32,078 m2 1º subsolo (total: 114,87 m2);
 Loja 05: 45,00 m2 mezanino, 45,00 loja nível rua e 20,58 m2 1º subsolo (total: 110,58 m2);
 Loja 06: 41,41 m2 mezanino, 41,09 loja nível rua, 28,62 m2 1º subsolo e 29,16 2º subsolo (total: 139,66 m2);
 Loja 07: 226,28 m2 mezanino, 229,08 loja nível rua, 218,44 m2 1º subsolo e 219,92 2º subsolo (total: 893,71 m2);
 09 andares com salas: Total 9.996,70 m2
 05 andares garagem: Total 139 Vagas (1.712,01m2)



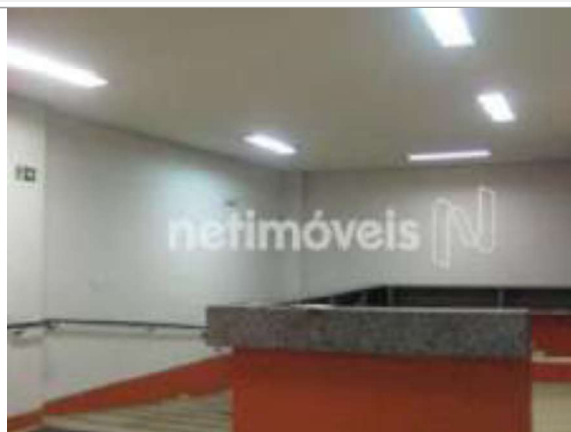


AMOSTRA - 02

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Vivareal	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária : Ceu Lar Netimóveis		Telefone: 31-3293-3434; 99861-1910	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida dos Andradas, 367 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	1.200 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 3.600.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Comercial e 6 banheiros à venda:
 Venda Prédio Centro Belo Horizonte
 PRÉDIO COMERCIAL, COM APROX. 1.200 m²; E 03 ANDARES NA AV. ANDRADAS, ESQUINA RUA AARÃO REIS. (Cada andar com 400m²; (05 salas, 03 banheiros).

PRÉDIO COM ELEVADOR, TEM ENTRADA PELA AV. ANDRADAS E PELA RUA AARÃO REIS.

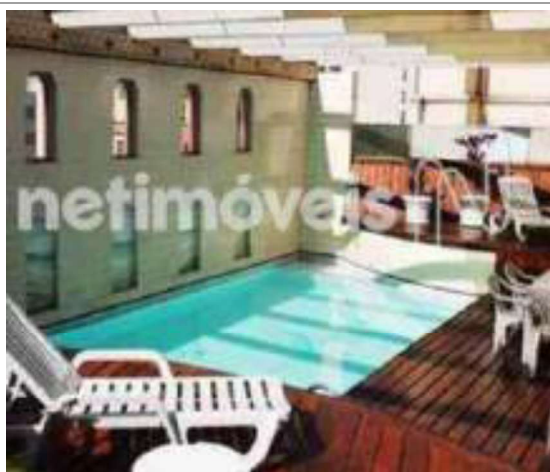




AMOSTRA - 03

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Prolar Netimóveis		Telefone: 31-3303-5555	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua dos Goitacazes, 450 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	4.500 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 10.500.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro com 45 quartos à venda:
 * Estruturado e com ponto comercial passível de aluguel.
 * Área de super estrutura de 4.500m²; com elevador.
 * Não é mobiliado.
 * Prédio com o total de 129 unidades. Iptu é por unidade, foi desmembrado.
 * Não possui estacionamento.



AMOSTRA - 04

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária : Vilela Imóveis		Telefone: 31-3254-0600	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Olegário Maciel, 79 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	1.250 M²	Preço Oferta do Imóvel :	R\$ 9.900.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:

Prédio de 4 andares

Primeiro andar espaço e bem distribuído

Elevador social

Vão entre os andares

Arquitetura diferenciada

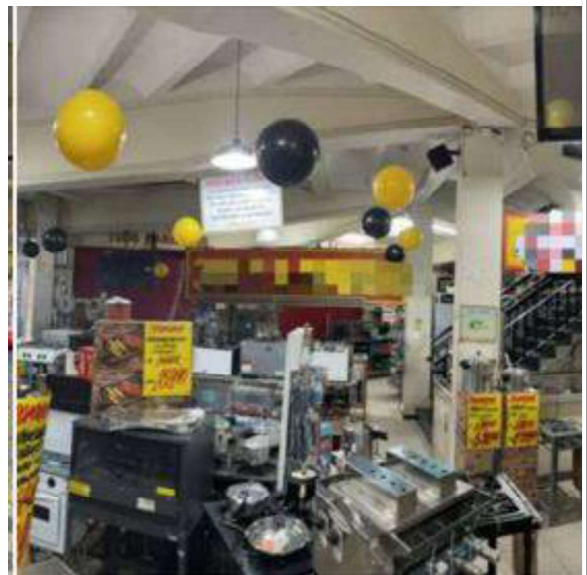
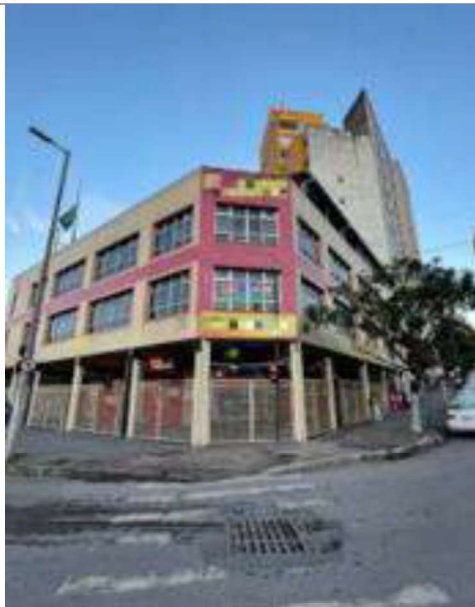
Escada

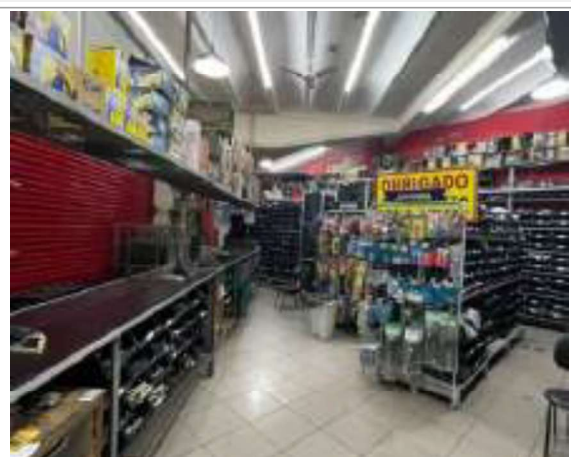
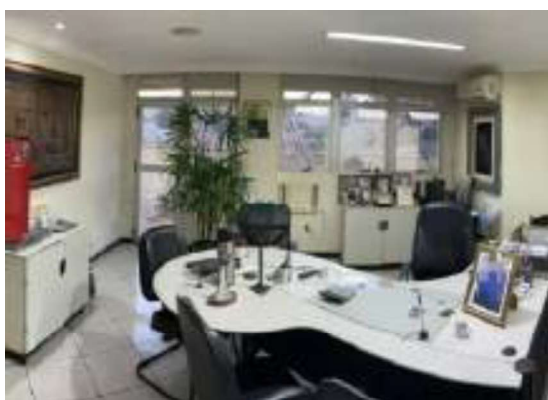
12 vagas privativas livres

Portão eletrônico

4° Piso com diversas salas e escritórios com varanda

Localização espetacular no centro da cidade, próximo ao comércio, de fácil acesso para Avenida do Contorno, Praça Raul Soares e Avenida Afonso Pena.

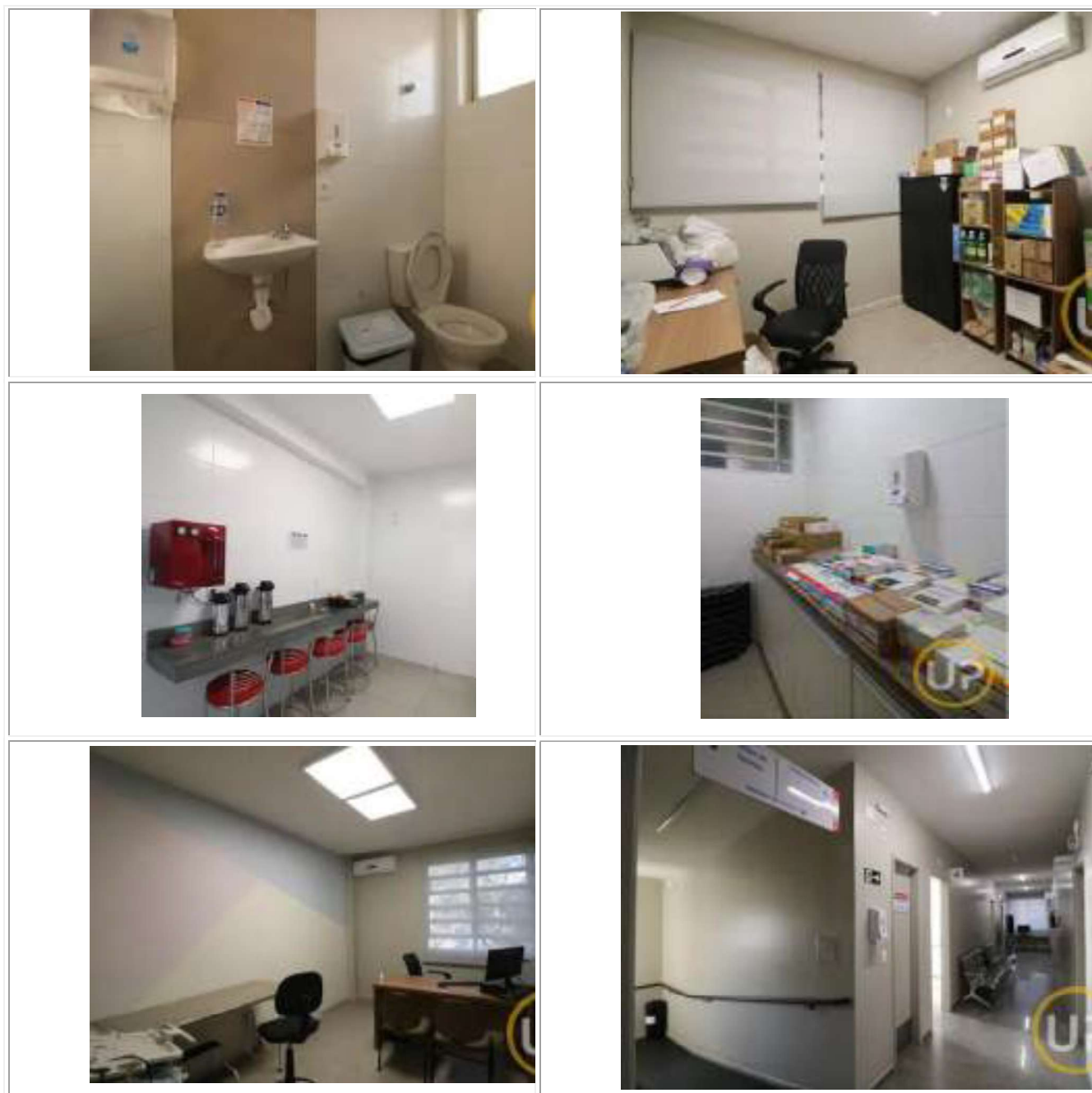


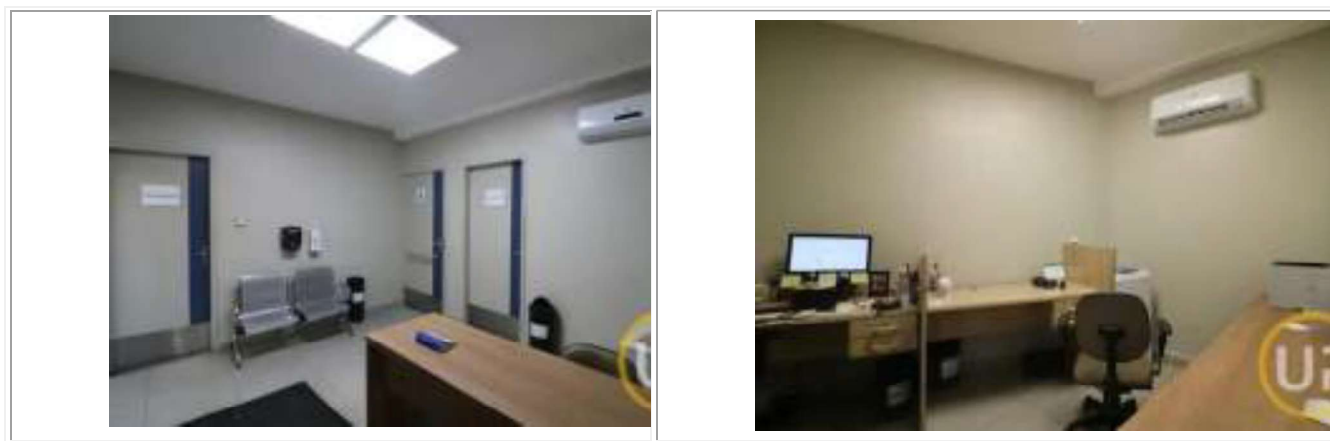


AMOSTRA - 05

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Up Estate		Telefone: 31-3360-7202	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Amazonas, 4041 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	800 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 8.000.000,00
Descrição do anúncio: Casa comercial com 28 quartos à venda: Prédio com 800 m² em 4 pavimentos, clínica médica montada com 28 consultórios. Local altamente comercial., estacionamento para cliente com 15 vagas, Completamente adaptado e reformado..			







AMOSTRA - 06

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Bh Brookers		Telefone: 31-3262-2025	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua Rio de Janeiro, 1187 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	3.463 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 19.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:
 Prédio com 08 andares, sendo:
 1º andar - com 187,02 m².
 04 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carro - 02 elevadores sociais - 01 Banheiro - 01
 Cômodo ARS (Lixo) - Piso cimento queimado
 2º andar- com 221,45 m².
 07 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carga - 01 depósito com 5,45 m²
 3º andar - com 481,85 m²
 17 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carga e saída para os dois lados - Sala com
 40,55 m² - Banheiro PNE . Exaustão de garagem - Com possibilidade de instalação de banheiros / cozinha
 4º andar com 481,85 m²
 17 vagas de estacionamento demarcadas - 02 elevadores de carga e saída para os dois lados - Sala com
 40,55 m² - Banheiro PNE.
 Exaustão de garagem - Com possibilidade de instalação de banheiros / cozinha
 5º andar - com 565,45 metros, sendo:
 407,65 m² de sala - 104 m² de área externa - 157,08 m² de jardim (Área Permeável) - Banheiro PNE .
 Banheiro PNE -O Edifício ainda compõe um sistema de combate a incêndio com sensores e acionadores
 manuais em todos os andares, Laje técnica nos quatro andares de sala para instalação de condesador de ar
 condicionado e esquadrias com pele de vidro em ambas as fachadas.
 6º - 7º - 8º andar - com 303.10 m²
 Banheiro PNE.
 Terraço descoberto com linda vista, e aproximadamente 330m2.







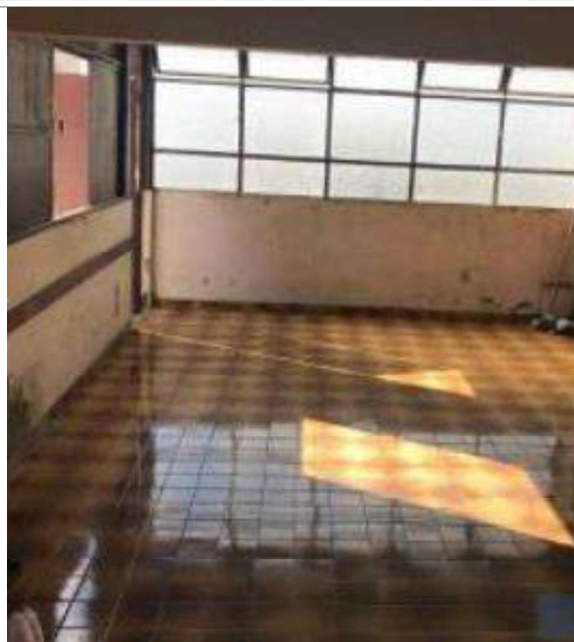
AMOSTRA - 07

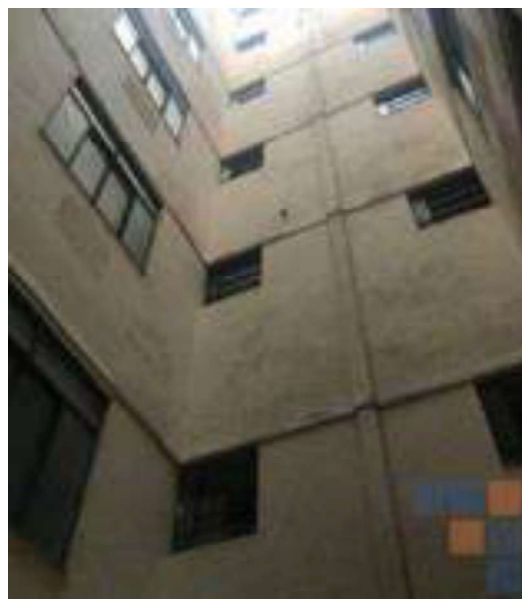
Mês: 03/2023		Pesquisado por: Luis Infingardi	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Aleixo Imóveis		Telefone: 31-3324-7555	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua dos Guaranis, 165 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	2.333 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 7.900.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:

Prédio comercial na Rua dos Guaranis, 165, entre Tupinambás e Caetés, 2333m2, estruturado em concreto armado, antigo Hotel Lorman, IDEAL PARA RETROFIT, com 48 aptos com banheiro, além do subsolo, andar térreo e pilotis, com possibilidade de garagem no subsolo.

Dentro da área do atual projeto de REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DE BH pela PBH. CENTRO DE TODO MUNDO -

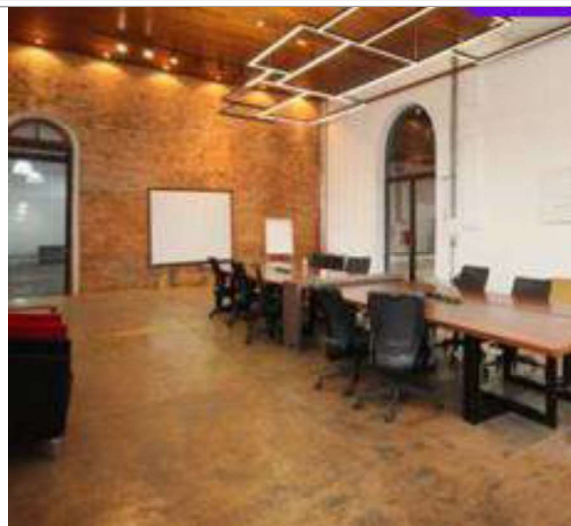
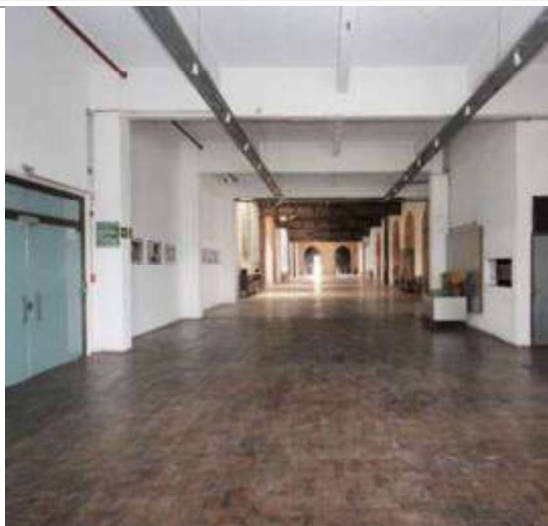


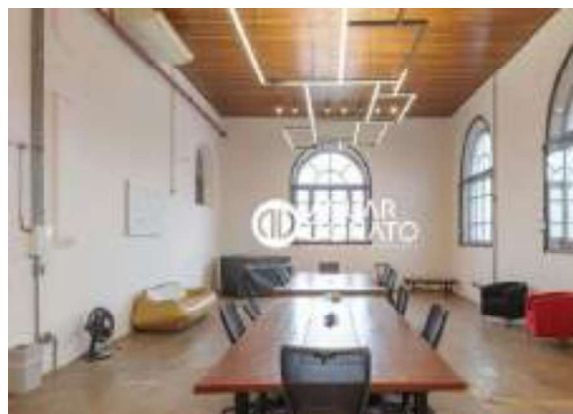
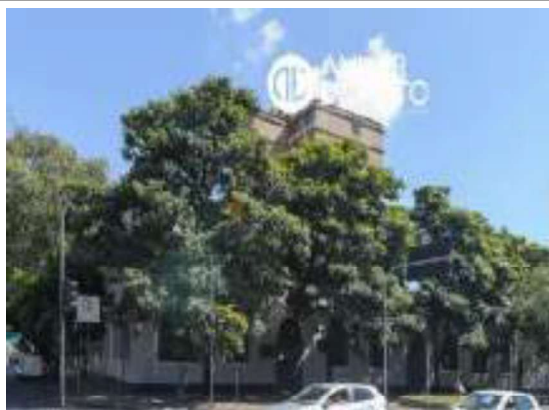


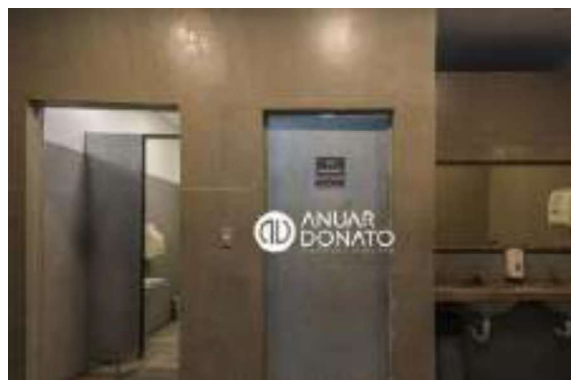
AMOSTRA - 08

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Bh Brookers		Telefone: 31-3262-2025	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Praça Rui Barbosa, 104 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	3.372 M²	Preço Oferta do Imóvel :	R\$ 20.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro para venda ou aluguel:
Entrada principal com pé direito alto e eixo central de 567,08 m².
Decoração rústica e tijolinho aparente.
Prédio icônico da cidade de Belo Horizonte, tombado e patrimônio da cidade.
Sala 1 com 37,88 m², sala 2 com 42,25 m², sala 3 com 89,28 m², sala 4 com 100,55 m², sala 5 com 20,92 m² (que hoje funciona como um estúdio com isolamento acústico) e sala 6 com 333,30 m².
Restaurante com 328,78 m² e cozinha com 172,03 m².
Foyer com 165,83 m².
Sala de cinema completa, com isolamento acústico, várias cadeiras, projetor e um enorme telão.
Banheiro masculino e feminino com quatro box cada um, e o masculino ainda conta com 3 mictórios. Além desses banheiros, existe um banheiro para deficientes.
O prédio conta com elevador para o segundo andar, onde fica o mezanino que possui uma sala ampla de mais de 300 m² com mais 5 banheiros e cozinha.
Este prédio comercial é uma oportunidade única para quem busca um espaço amplo, versátil e com uma localização privilegiada. Com uma área total de 3.371,68 m², este prédio é ideal para empresas de grande porte, restaurantes, cinemas e outros empreendimentos que buscam um espaço diferenciado e com muita história.
Localizado no coração de Belo Horizonte, este prédio é um verdadeiro ícone da cidade. Com sua decoração rústica e tijolinho aparente, este prédio é um patrimônio da cidade e um exemplo de arquitetura. Com uma entrada principal imponente e pé direito alto, este prédio é impressionante e atraente.
O primeiro andar deste prédio conta com 6 salas de tamanhos variados, que podem ser utilizadas para reuniões, apresentações e outros eventos corporativos. A sala 5 é um estúdio com isolamento acústico, que pode ser utilizado para gravações de áudio e vídeo. A sala 6 é um espaço amplo, que pode ser utilizado para eventos maiores ou para acomodar uma grande equipe.
O prédio conta ainda com um restaurante e cozinha totalmente equipados, que podem ser utilizados para eventos corporativos, festas e outros eventos sociais. O foyer é um espaço amplo e convidativo, que pode ser utilizado para recepcionar convidados ou para acomodar exposições.







AMOSTRA - 09

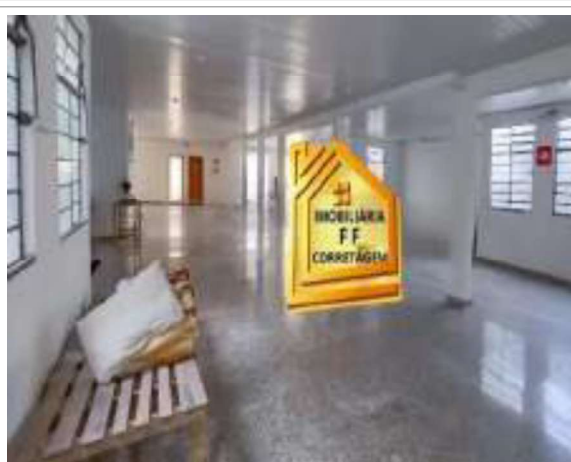
Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Spassu Imóveis		Telefone: 31-2555-1516	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Santos Dumont, 218-Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	1.191 M²	Preço do Imóvel:	R\$ 6.200.000,00

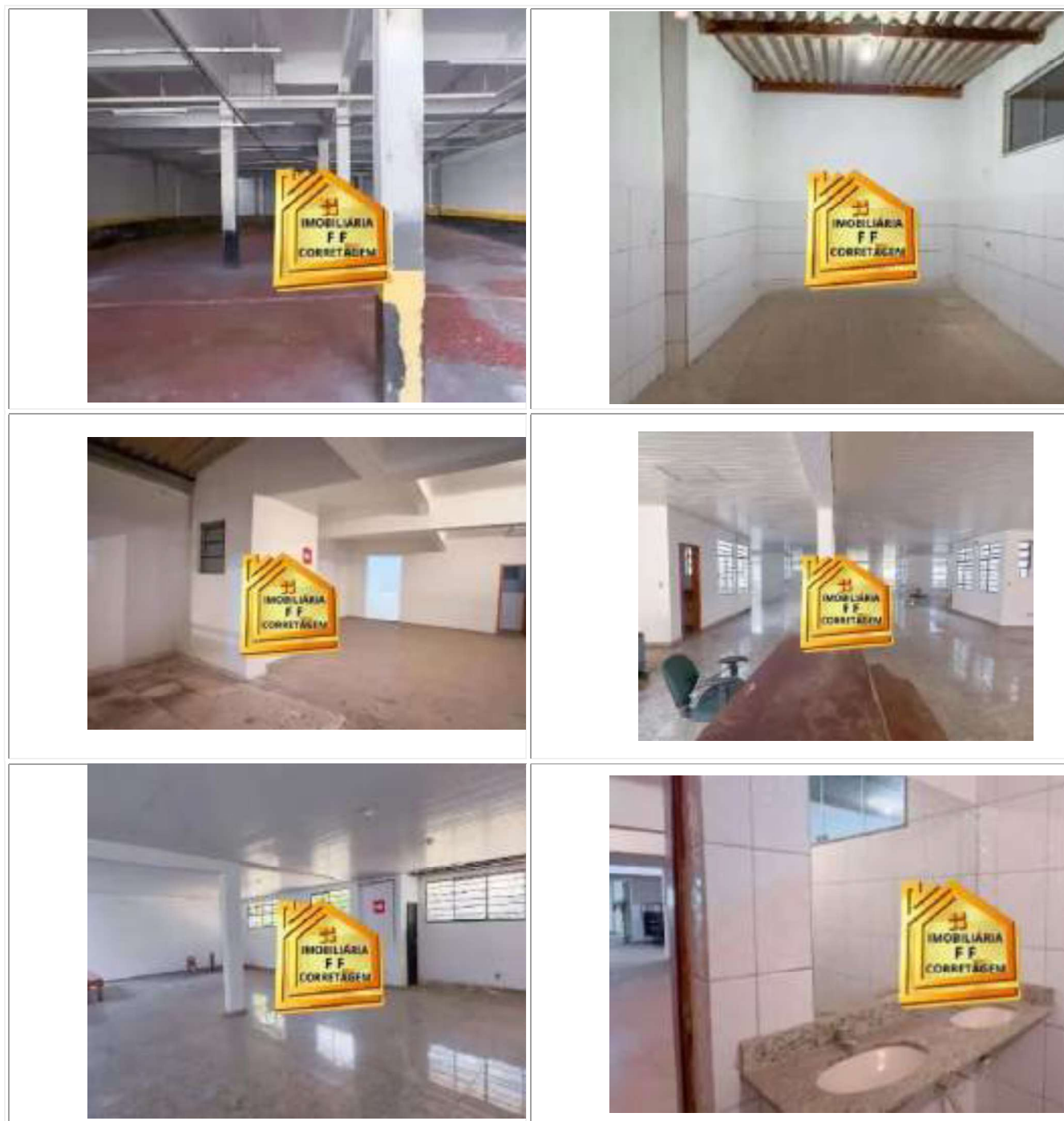
Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:

Prédio com dois andares corridos de 380m² cada, e estacionamento de 430m², totalizando 1191m², no Centro.

O estacionamento possui aproximadamente 25 vagas e um banheiro.

Ótima localização: próximo à Praça Rui Barbosa (Praça da Estação), ao Shopping Oiapoque e à Praça Sete de Setembro



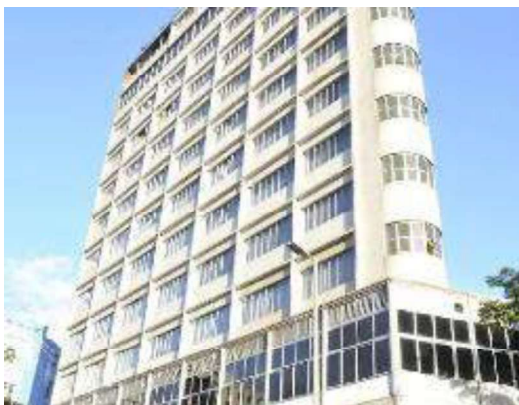
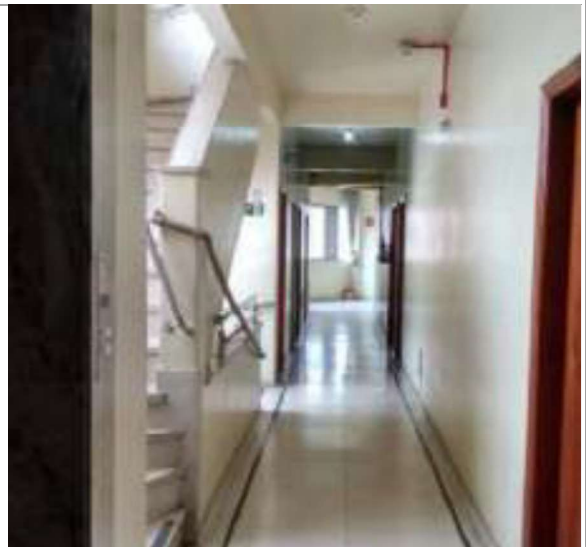
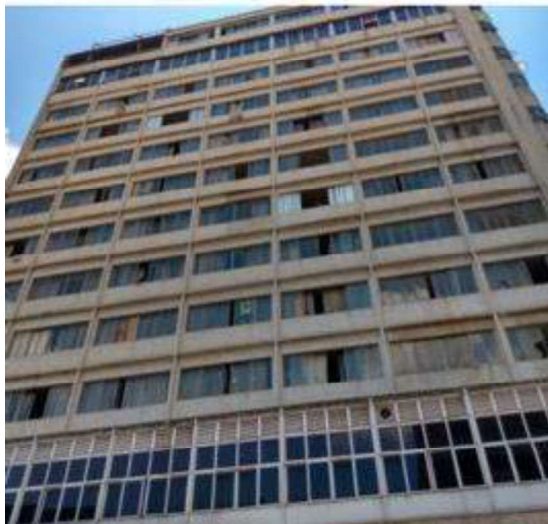


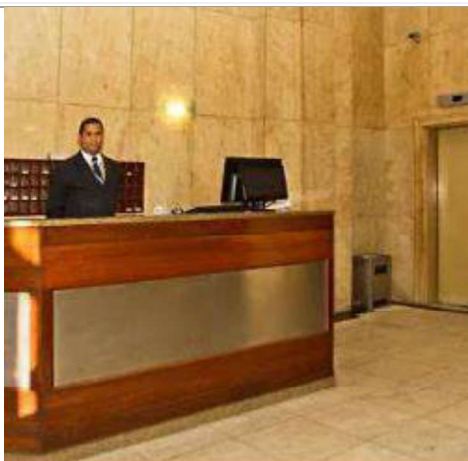


AMOSTRA - 10

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Aliada Imobiliária		Telefone: 31-98621-5989	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua dos Caetés, 633 - Centro	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	5.000 M²	Preço do Imóvel:	R\$ 25.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:
Prédio Inteiro à venda: 72 suítes, além de ser usado como hotel pode ser transformado em escritórios, asilo, consultórios médicos.
Policiamento constante na região, ronda 24hs. Centro comercial de alta complexidade no entorno. Linhas de onibus para os bairros centrais, para as principais atrações turísticas da cidade, além de acesso de onibus abundante para RMBH.
A 02 quarteirões da Pça Sete. Acesso rodoviário para todos os estados brasileiros.
01 elevador na portaria, 02 elevadores no prédio.
Restaurante no 11º andar. Portaria 24hs.
Corretor plantão 24hs (wagner horta).

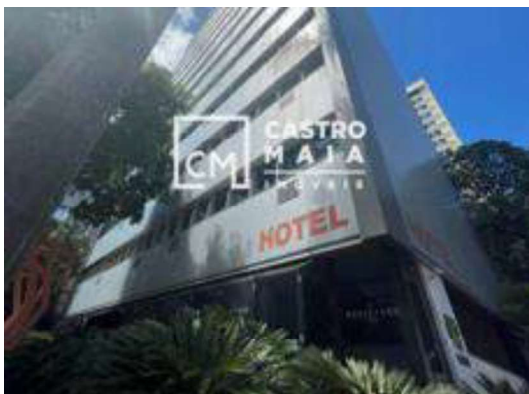
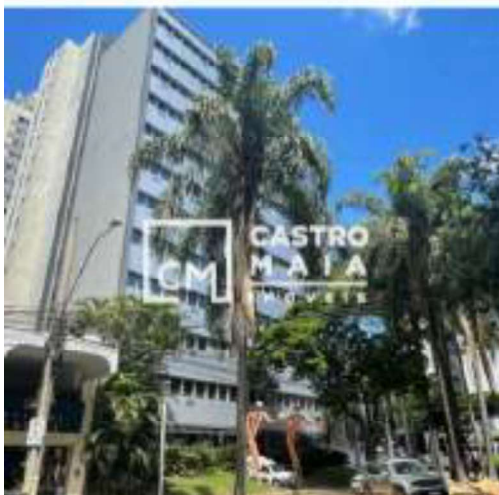




AMOSTRA - 11

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Castro Maia Imóveis		Telefone:31-99335-0056	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua Bernardo Guimarães, 925 - Savassi	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	2.981 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 25.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:
EDIFÍCIO LOCALIZADO NA SAVASSI (ANTIGO HOTEL BOULEVARD PARK)!
Nº DE QUARTOS: 63
ÁREA CONSTRUÍDA:2.981M²
TERRENO: 606M²
ZONEAMENTO: OP-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: 5,0X
SALAS PARA EVENTOS: 2 (CAPACIDADE 30 E 150 PESSOAS)
ESTACIONAMENTO PRÓPRIO
RESTAURANTE







AMOSTRA - 12

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Bh Brookers		Telefone: 31-3262-2025	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Brasil, 1912 - Savassi	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	1.042 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 6.980.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro com 29 quartos à venda:
 Prédio comercial em excelente localização em Belo horizonte, bairro Savassi, na Av. Brasil, a uma quadra da Praça da liberdade.

Prédio todo revestido em granito, mármore e cerâmica, com 1042m² de área construída, sendo 10 andares, 02 elevadores e 29 salas com banheiros privativos.

Hall de entrada e mezanino com piso em granito, 02 salas e 02 banheiros.

Sub solo com fino acabamento acesso pela porta principal e acesso independente pela rua, com área de cozinha e 03 banheiros.

Dispõe ainda de área na cobertura, de vestiários e local de estocagem.





AMOSTRA - 13

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Castro Maia Imóveis		Telefone: 31-99335-0056	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Getúlio Vargas, 1640 - Savassi	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	11.148 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 80.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:
 VENDA DE 03 EDIFÍCIOS INTEIROS, LOCALIZADOS NA SAVASSI, TOTALIZANDO 11.148M², ONDE ATUALMENTE FUNCIONAM O HOTEL BOULEVARD E HOTEL BOULEVARD PLAZA EXPRESS!

SITE HOTEL BOULEVARD PLAZA (02 EDIFÍCIOS) - AV. GETÚLIO VARGAS, 1.640, SAVASSI

NÚMERO DE QUARTOS: 110

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 9.295M²

ÁREA DO TERRENO: 1.240M²

ZONEAMENTO: OP-3

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: 5,0X

SALAS PARA EVENTOS: 10

RESTAURANTE: 1

DEMAIS ÁREAS COMUNS: PISCINA E ACADEMIA

ESTACIONAMENTO PRÓPRIO

HOTEL BOULEVARD PLAZA EXPRESS - RUA SERGIPE, 1415, SAVASSI

NÚMERO DE QUARTOS: 40

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 1.853M²

ÁREA DO TERRENO: 486 M²

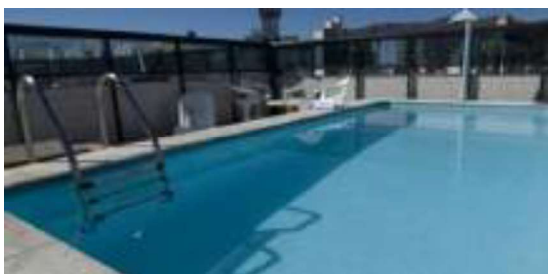
ZONEAMENTO: OP-3

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: 5,0X

SALAS PARA EVENTOS: 02 ANDARES COM DIVERSAS SALAS

RESTAURANTE: 01









AMOSTRA - 14

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Mata Machado Imóveis		Telefone: 31-3581-2343	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua Rio de Janeiro, 1462 - Lourdes	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	5.500 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 37.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:
 Prédio comercial, 40 garagens, 5.500,00m², sendo 4500 m² real útil, 12 andares, 2 elevadores, auditório, ar central, 40 vagas de garagem



AMOSTRA - 15

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Vilela Imóveis		Telefone: 31-3254-0600	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Bias Fortes, 431 - Lourdes	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	2.600 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 28.000.000,00
<p>Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda: Prédio moderno recém lançado no bairro Lourdes Hall social decorado 3 andares de garagem, totalizando 49 vagas Possibilidade de fazer 7 banheiros por andar 2 elevadores Comando multimídia em cada andar Localização excelente perto da Praça da Liberdade, perto do Minas Tênis Clube.</p>			
			

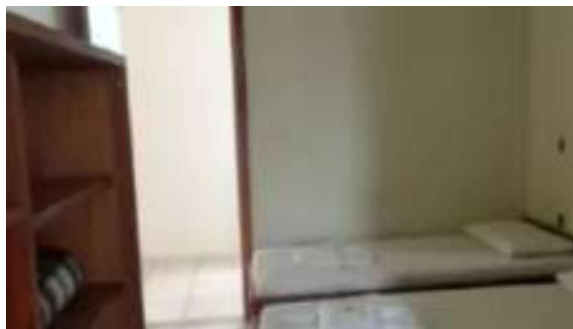
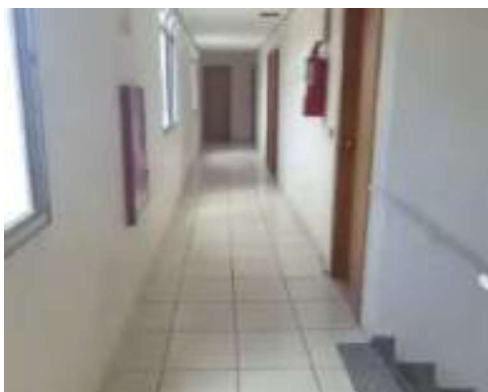


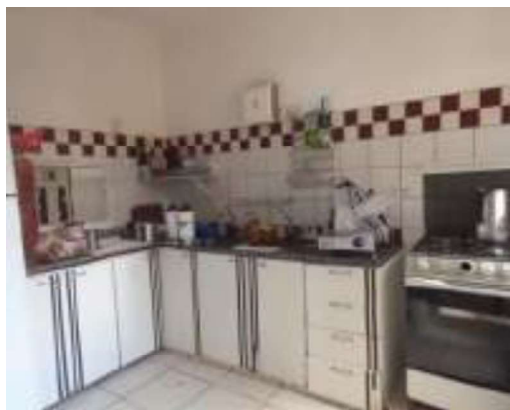
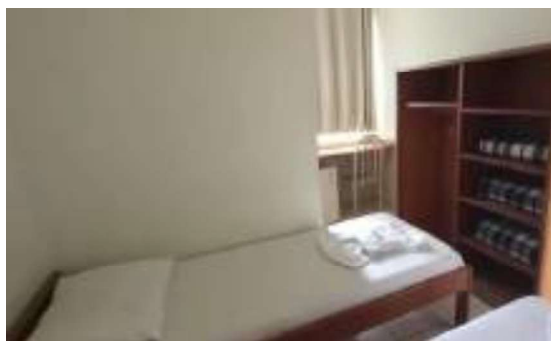


AMOSTRA - 16

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Evilásio Imóveis		Telefone: 31-3439-1100	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua Bento Mendes Castanheira, 110 - Dona Clara	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	657 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 2.400.000,00
Descrição do anúncio: Hotel/Motel/Pousada com 21 quartos à venda: Hotel com 21 apartamentos mobiliados no bairro Dona Clara, Em funcionamento, todos os quartos com camas, enxoval completo, ar condicionado ou ventiladores, armários, Todos com banhos suite, Quartos com metragem de 18 a 20m², 02 rouparias, Recepção com espaço para café da manhã, Sala de TV 2 banheiros (masc. e fem.) Todo o piso em cerâmica, vagas de garagem para 12 carros.			
 			
			





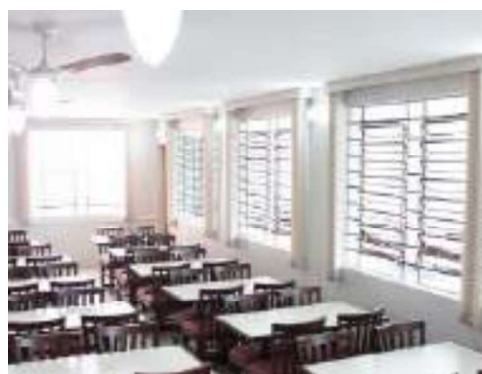


AMOSTRA - 17

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Re/max		Telefone: 31-98987-8598	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Av. Nossa Senhora de Fátima, 1784 - Carlos Prates	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel	<input type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	2.055 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 5.500.000,00

Descrição do anúncio: Hotel/Motel/Pousada à venda:
 Prédio bem estruturado de 4 pavimentos composto de:
 Recepção Sala de estar e TV
 90 Quartos com 4 tamanhos diferentes, todos suítes com frigobar e alguns com ar condicionado Split e outros com Ventilador de Teto
 9 Quartos com Hidromassagem e Cozinha Americana
 Lavanderia
 Energia Solar
 Energia Fotovoltaica recentemente instalada e em funcionamento
 Telhado reformado com telhas sanduiche termoacústica
 Refeitório com cozinha e capacidade para 130 pessoas sentadas
 AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros com Alvará atualizado
 Sistema de Telefonia e Internet
 São 2 prédios desmembrados em terreno de 600m²
 Área construída total de 2.722 m²`





AMOSTRA - 18

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Mediare		Telefone: 31-3588-5090	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida do Contorno, 4.498 - Santa Efigênia	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	2.235 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 12.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:
 Prédio Comercial no Funcionários!
 Excelente localização próximo a FIEMG, em frente ao Life Center
 Prédio comercial dividido em 05 pavimentos sendo 1 subsolo, totalizando 2.235m², 317m² de laje descoberta.
 Atualmente esta dividido em salas e pode ser transformado em vão livre.
 Acesso por escadas com previsão p/instalação de elevador, inclusive com capacidade para macas.
 Doze banheiros sendo 04 comunitários.
 O subsolo pode ser revertido em estacionamento.
 A estrutura da edificação suporta acréscimo de até 03 pavimentos a partir do 4 pavimento, sem necessidade de reforço estrutural adicional.





AMOSTRA - 19

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	<input checked="" type="checkbox"/> Site Zapimoveis	<input type="checkbox"/> Corretor	<input type="checkbox"/> Proprietário
Imobiliária: Colonial Netimóveis		Telefone: 31-3227-7977	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Rua Marquês de Maricá, 120 -Santo Antonio	
Classificação:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Hotel	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
Área do Imóvel:	1.075 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$ 12.190.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:

Imponente Prédio comercial, com excelente localização na Rua Marquês de Maricá com acessibilidade pela Av. Contorno e Prudente de Moraes. O prédio possui 5 andares, todo revestido, portão eletrônico, interfone, CITV, Guarita blindada.

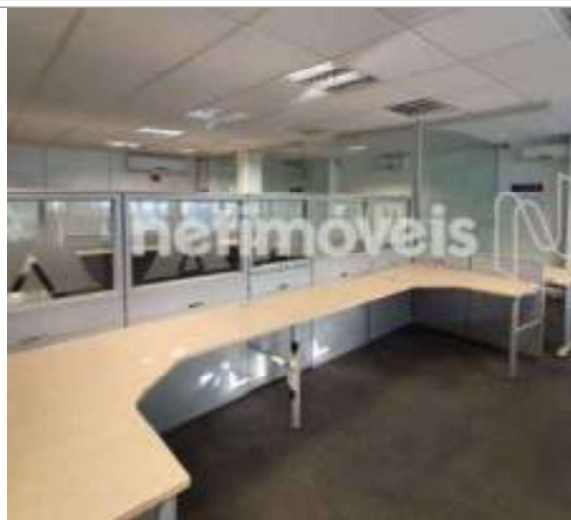
Térreo: Guarita blindada, catraca, portas automatizadas e hall amplo de entrada em granito preto, 9 vagas de garagem sendo 6 em linha e 3 livres, 1 elevador, 1 banheiro pequeno com bancada e piso de granito.

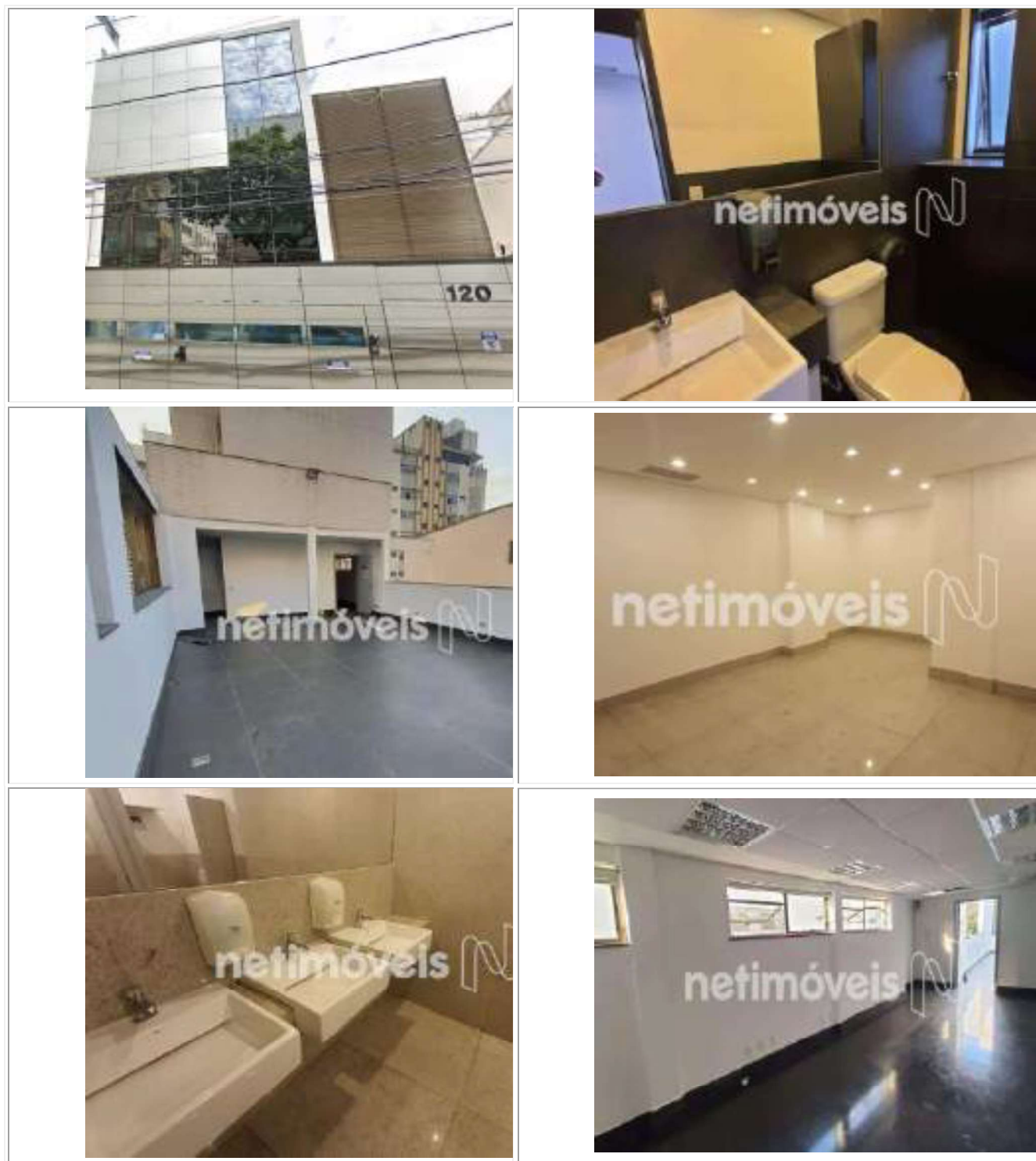
Primeiro andar: 5 salas grandes sendo, 1 sala grande com quatro ilhas, 1 sala de reunião com banheiro e copa, 2 salas pequenas no corredor, 1 sala ampla com 4 ilhas, banheiro, copa e cozinha, sala de TI e banheiro.

Segundo Andar: 8 salas, sendo, 1 sala com divisória de vidro (sala de reunião) 4 salas amplas, 3 salas e 3 banheiros.

Terceiro andar: 1 auditório, hall de entrada, 1 sala grande de reunião com 2 banheiros, área gourmet aberta com churrasqueira e pia com bancada de granito.

Quarto andar: hall de entrada com porta para depósito pequeno com prateleiras e Vão aberto, 2 salas com telhado e barriletes com prateleiras e máquinas.







AMOSTRA - 20

Mês:		Março/2023	
Origem da Informação:	(X) Site Zapimoveis	() Corretor	() Proprietário
Imobiliária: Varanda Corretora		Telefone: 31-3224-5111	
Município: Belo Horizonte		Endereço: Avenida Brasil, 1.654 - Funcionários	
Classificação:	() Residencial	() Hotel	(X) Comercial
Área do Imóvel:	2.758 M²	Preço Oferta do Imóvel:	R\$16.000.000,00

Descrição do anúncio: Prédio Inteiro à venda:

Prédio Inteiro comercial à venda - Bairro Funcionários, ótima localização!

02 Lojas, Salas, edifício inteiro à venda na Av. Brasil próximo à Praça da Liberdade.

Prédio Comercial revestido com cerâmica e mármore, Localização privilegiada, 2.757,97 m² de área construída, lote com aproximadamente 465,00 m², são 14 andares com 02 elevadores sendo 02 lojas de frente para a Avenida Brasil. Loja 01 com área de aproximadamente 113,00 m² e loja 02 com aproximadamente 171,00 m². 20 vagas de estacionamento com manobrista.

11 andares de salas sendo cada andar com 2 salas de aproximadamente 75,00 m², totalizando 188,12 m² cada andar, banheiros feminino e masculino em cada sala.

Subsolo- área construída 38,26 m2

Casa de máquinas- área construída 43,25 m2

Térreo- área construída 427,71 m2

1º andar- área construída 487,65 m2

2º andar- área construída 235,48 m2

3º andar- área construída 188,12 m2

4º andar- área construída 188,12 m2

5º andar- área construída 188,12 m2

6º andar- área construída 188,12 m2

7º andar- área construída 188,12 m2

8º andar- área construída 188,12 m2

9º andar- área construída 188,12 m2

10º andar- área construída 188,12 m2

11º andar- área construída 188,12 m2

12º andar- área construída 188,12 m2

13º andar- área construída 188,12 m2

14º andar- área construída 188,12 m2

Total da área Construída - 2.757,97 m².

