

**LAUDO TÉCNICO  
PERICIAL DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA DE  
COMPLEXO COMERCIAL**



**POUSADA MARACANÃ LTDA – ME**

**MATRÍCULAS 34.468 - 11.488 – 49.764**

**Rua: Três Corações, nº 20, Bairro: São João  
Pouso Alegre/MG. CEP: 37550-457.**

## Sumário

1. INTRODUÇÃO: .....	3
2. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL: .....	3
3. OBJETIVO: .....	3
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:.....	4,5,6
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:.....	7 ao 16
6. LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO: .....	17 ao 51
7. VISTORIA:.....	52
8. METODOLOGIA AVALIATORIA:.....	52,53
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:.....	54
10. QUADRO AMOSTRAL: .....	54 ao 58
11. AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:.....	58 ao 69
12. CONCLUSÃO:.....	69,70
13. ENCERRAMENTO: .....	70
14. ANEXOS:.....	70
Biografia da Avaliadora: .....	71

## 1- INTRODUÇÃO:

Visa o presente Laudo , atender à solicitação da Justiça Federal.

Esse Laudo de Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

## 2- IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL :

0004138-70.2014.4.01.3810.

Vara: 1ª Vara – CNPJ: 05.452.786/0001-00

Avaliar os imóveis situados à Rua: Três Corações nº 20 ,Bairro São João - Pouso Alegre/MG. CEP: 37550-457.

## 3- OBJETIVO:

O objetivo do presente **LAUDO** é determinar os reais valores dos imóveis, conforme determinação Judicial - Justiça Federal.

#### 4- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

##### Mapa da Localização



##### Mapa da Situação



Os imóveis estão localizados à Rua : Três Corações , nº 20 ( entrada principal). A Rua Três Corações é uma rua mista (comercial e residencial). Vários comércios instalados . Aos fundos dos imóveis , localiza-se a Segunda Travessa da Rua: Três Corações, onde está instalado o “Mini Distrito Industrial do Bairro”. Vários galpões construídos. e com os mais diversificados segmentos de atividades tais como: madeireira, fábrica de sofás, fábrica de pipoca, oficina mecânica, etc. O Bairro São João é o bairro mais antigo da cidade. Os moradores do Bairro são trabalhadores do setor de indústrias, do comércio, da construção civil, trabalham em casas de família, etc. O Bairro possui todos os serviços, bancos, supermercado, drogaria, posto de saúde e transporte público etc. O poder econômico da população do bairro varia de médio a baixo. As matrículas dos imóveis constam muitos gravames, constam também imóveis que foram edificados e não estão averbados nas matrículas. Existem duas servidões que atravessam toda a extensão da área avaliada . Concessionária Copasa ( Companhia de Saneamento de Minas Gerais).

Perita da (o) Juiz (a) avaliou e considerou a totalidade das áreas e a totalidade das edificações constantes nas matrículas dos imóveis. **Não é da competência da avaliadora emitir parecer técnico sobre aproveitamento das áreas.**

Para a avaliação das áreas edificadas , a Perita Avaliadora utilizou a Auto de Vitoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) . Documento mais atual para a realização as avaliação concedido pelos proprietários . Através do Google Earth e das informações dos proprietários da área , tornou-se possível fazer uma estimativa das áreas qualificadas como liberadas e áreas não liberadas pelo AVCB.

Área Total Edificada Constante no AVC: 8.289,06 m<sup>2</sup>

Área Edificada Liberada pelo AVCB: 5.998,84 m

#### 4.1-Matrículas dos Imóveis:

**a) Matrícula: 49.754**

Vários registros com gravames junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre .( anexo).

**Área** : 36.200,00 m<sup>2</sup> (Trinta e Seis Mil e Duzentos Metros Quadrados ). Frente ou testada para a Rua: Segunda Travessa do Bairro São João. Próxima ao “Mini Distrito Industrial”. Áreas que compõem o Campo de Futebol, Quadra de Tênis e área que foi real aterrada. Segundo proprietário do imóvel, não há alagamento no local.

**b) Matrícula: 34.468**

Vários registros de gravames junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre ( anexo).

**Área:** 24.200,00 m<sup>2</sup> ( Vinte e Quatro Mil , e Duzentos Metros Quadrados) . Frente ou testada para a Rua: Três Corações , nº 20 . (anexo). Não consta todas as edificações averbadas na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre.

**c) Matrícula: 11.488 .**

Matrícula Registrada com gravames junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre (anexo).

**Área:** 900,00 m<sup>2</sup>.

Serão consideradas para as avaliações, as áreas constantes nas Matrículas dos Imóveis. Totalizando uma total de área/terreno de **61.300,00 m<sup>2</sup>** (Sessenta e Um Mil e Trezentos Metros Quadrados) .

## **5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

### **ENTRADA PRINCIPAL**

A entrada e saída principal para os imóveis avaliados se faz pela Rua: Três Corações, nº 20. A calçada de ladrilhos hidráulicos nas cores preta e branca. Um pórtico revestido com pedras almofadadas, nas tonalidades bege. Dois portões de abrir de ferro, com lanças, pintados na cor preta. Telhado de telhas de barro. Um canteiro central, ao meio pequenos arbustos e gramados nas laterais dos canteiros. Uma antiga guarita depreciada pelo tempo. Calçamentos com bloquetes modelo sextavados e inter travados, sobre o canteiro central. Muros de cimento pintado na cor branca, com cacos de vidros sobre o muro para oferecer segurança. Alguns postes foram instalados para fornecer a energia ao local. Na entrada dos imóveis possuem dois transformadores da Concessionária CEMIG, instalados em postes de cimento (Concessionária que fornece energia para o Complexo). Os imóveis são auto sustentáveis de abastecimento de água, através de um poço artesiano.

### **HOTEL POUSADA MARACANÃ**

#### **(As áreas do hotel em funcionamento )**

O Hotel possui quatro andares, cercados com alambrados, pintados na cor preta, paisagismo alternando entre árvores grandes, coqueiros e plantas de pequeno e médio porte, cultivados pelos proprietários. As fachadas revestidas com pedras almofadadas na tonalidades amarela por toda extensão do Hotel. Alternando com revestimentos pintados na cor azul, detalhes em pastilhas na cor escura, janelas de alumínio com grades e vidros transparentes e maxim ar. Algumas pastilhas estão soltando na fachada lateral do hotel.

### **ENTRADA PRINCIPAL DO HOTEL E RECEPÇÃO**

#### **(em funcionamento)**

Na entrada principal do hotel uma cobertura de ferragem pintada na cor preta, coberta com telhas de barro, corrimões pintados na cor preta, três degraus de granito na cor bege. Uma porta de blindex de abrir.

### **RECEPÇÃO DO HOTEL (em funcionamento)**

Pisos de granito detalhados na cor escura. As paredes revestidas e pintadas na cor clara, teto rebaixado em gesso. Um balcão de atendimento todo revestido de granito na cor escura. Atrás da recepção uma antes sala com pisos de cerâmicos brancos , teto pintado na cor branca. Uma copa com balcão revestido com azulejos na cor bege, e tampo de granito na cor escura. Uma pia com gabinete, uma coluna revestida de azulejos com um tampo de granito escuro, as paredes revestidas com azulejos na tonalidade bege. O teto de gesso rebaixado e pintado na cor branca. Uma janela de correr de vidro comum e transparente e batente de alumínio. Uma cuba de inox retangular com torneira de metal.

Hall do Elevador com pisos de granito rajados na tonalidade escura. Um elevador da marca Elevares, com papel de parede com motivos florais na tonalidade verde. Ao lado do elevador um acesso através de uma porta de correr de madeira com puxador, corrimão com duas barras de alumínio uma de cada lado, com seis degraus de cimento, um corredor com piso de decorflex . Quatro suítes atualmente funcionando como um escritório, uma rouparia e um depósito. Janelas de alumínio com grades e vidros transparentes. Os banheiros com pisos de granito, revestidos com azulejos até o teto e box de vidros transparentes.

### **PRIMEIRO ANDAR DO HOTEL ( em funcionamento)**

Uma sala com PABX, uma sala de reunião. Pisos de cerâmicas na cor branca, um banheiro com pisos de granito, vaso sanitário de louça cor cinza com descarga modelo acoplado. Uma porta de abrir de blindex com puxador de madeira, pisos cerâmicos com tonalidade branca por toda extensão do corredor. As portas dos dormitórios são de madeira. Uma rampa de acesso aos quartos de cerâmica branca.

Quatorze suítes iguais, pisos de cerâmicas clara, com revestimentos pintados na cor clara, teto pintado na cor branca com detalhes em gesso em toda extensão. Janelas de alumínio na cor bordô, com vidros transparentes, banheiro com porta de madeira e pisos de granito na tonalidade escura, uma pia com tampo em granito sem gabinete com metais, vaso

de louça na cor cinza com caixa de descarga acoplada com revestimento de azulejos até o teto. Teto em PVC branco, box de vidro blindex, chuveiro com misturador e maxim ar de alumínio pintado na cor bordô. Área com escada que proporciona acesso ao segundo andar. Saída de emergência com uma porta de vidro blindex de correr. Do lado externo do imóvel, uma rampa com corrimão de ferro pintado na cor preta. Um quarto com suíte, com pisos de cerâmicos na cor clara, e com revestimentos pintados na cor clara, teto pintado na cor branca com detalhes em gesso em toda extensão, janela de alumínio na cor bordô, com vidro transparente, banheiro com porta de madeira e pisos de granito na tonalidade escura, uma pia com tampo em granito sem gabinete com metais, vaso de louça na cor cinza com caixa de descarga acoplada com revestimentos de azulejos até o teto e uma banheira de hidromassagem. Teto em PVC branco, box de vidro blindex, chuveiro com misturador e maxim ar de alumínio pintado na cor bordô. Um dos acessos ao segundo andar, através de uma escada de emergência com dezesseis degraus, com corrimão de alumínio dos dois lados da parede, três maxim ar de alumínio e três vãos de vidros transparentes para proporcionar luminosidade à escada.

### **SEGUNDO ANDAR ( em funcionamento)**

No segundo andar, vinte e três suítes iguais e uma suíte máster. Corredor de acesso com tacos de madeira. Todos os pisos das suítes de tacos de madeira, com revestimentos na parede na cor clara, rodapés de madeira, teto na cor branca com moldura de gesso. A suíte máster possui porta de madeira com revestimentos da parede com tonalidade azul, detalhes com pastilhas, um banheiro com tonalidade cinza claro, metais, louça cinza e chuveiro. As áreas comuns de acesso são iguais, duas escadas distintas e um elevador.

### **TERCEIRO ANDAR( em funcionamento)**

No terceiro andar, vinte e três suítes iguais e uma suíte máster. Corredor de acesso com tacos de madeira. Todos os pisos das suítes de tacos de madeira, com revestimentos na parede na cor clara, rodapés de madeira, teto na cor branca com moldura de gesso. A suíte máster com porta de madeira com revestimentos da parede na tonalidade azul, detalhes com pastilhas, um banheiro tonalidade cinza claro, metais, louça cinza e chuveiro.

### **QUARTO ANDAR ( em funcionamento)**

No quarto andar, vinte e três suítes similares ao terceiro andar e uma suíte máster com piso em decorflex na cor bege.

### **TERRAÇO**

Piso cimentado grosso no terraço, várias placas solares com boiler. Uma casa de máquina para o elevador e uma caixa d'água com quarenta mil litros. Telhado coberto com telhas brasilite. Desgastado pelo tempo,

### **ÁREA EXTERNA DO HOTEL**

**Espaço Gourmet, Salão de festas, Salão do Café, Cozinha, Lavanderia, Banheiros, Piscinas, etc... (áreas em funcionamento)**

### **ESPAÇO GOURMET**

Um espaço gourmet com pisos cerâmicos na tonalidade clara, um balcão revestido de cerâmicas na tonalidade marrom escuro, com tampo de granito ornamental na tonalidade bege. Uma pia de granito na cor cinza/ocle/Itabira, com uma bancada de tamanho médio com cuba de inox no formato retangular com torneira de metal, revestida até meia altura com revestimento cerâmico na cor bege/marrom. Uma churrasqueira tamanho médio de cimento revestida com detalhes de tijolos à vista. O teto revestido de madeira com arandelas em formato circular. Área cercada com muro de blocos com proteção de arame farpado sobre o muro.

### **ÁREA DO SALÃO DE FESTAS (em funcionamento)**

Na cozinha do salão de festas uma porta de acesso de madeira na cor branca, pisos cerâmicos brancos, revestimentos de azulejos em toda extensão das paredes, forro de plástico. Duas áreas para preparação de alimentos com porta de madeira na cor branca, pisos cerâmicos brancos, revestidos de azulejos em todas as extensões das paredes e forro

de plástico. Um balcão para servir bebidas com tampo de madeira, telhado com engradamento de madeira com telhas de barro. Dois banheiros duplos um feminino e o outro masculino. Banheiro feminino com louças na tonalidade cinza revestidos de azulejo bege, com teto de madeira. Banheiro masculino, mictório de louça na cor cinza, revestido de azulejos na cor cinza com teto de madeira. Salão com piso de cimento queimado, várias janelas de correr de vidro blindex, com colunas de madeiras, em toda extensão até meia altura revestido com peças de madeira, coberto com telhado de barro e estrutura de madeira de eucalipto. Capacidade do salão para 250 pessoas. A Ilha de atendimento revestida de cimento com imitação de tijolos aparentes com tampo de granito. Uma porta de acesso de blindex de correr.

### **SALÃO DO CAFÉ (em funcionamento)**

Um espaço externo para café com pisos no mesmo modelo da cozinha, as paredes até meia altura com pedras São Tomé, complementando até ao teto revestidas e pintadas na tonalidade azul. O teto é de madeira, o salão possui colunas de sustentação em madeira. Um balcão revestido de pedras almofadadas com um tampo de granito na tonalidade mais escura, (branco algodão). Um pia de inox com cuba retangular, torneira de metal com colunas de blocos de vidros para dar sustentação, revestidos de cerâmicas clara até meia altura.

### **COZINHA (em funcionamento)**

O acesso da cozinha por uma porta de madeira na cor branca com um degrau e soleira de granito na cor cinza. Piso de cerâmica na cor grafite. Uma janela de correr de vidro blindex. As paredes todas revestidas na cor bege. Uma bancada de inox com armário revestido com uma coifa de inox, duas pias com bancadas de inox com cubas retangulares sem armário. O teto de madeira pintado com tinta lavável na cor branca.

Setor de manipulação com piso de cerâmica na cor grafite e revestido com azulejos claros até o teto. Em uma das paredes, revestida com azulejos na cor escura. Dois tanques

de inox com torneiras de metal. Teto revestido de madeira pintado com tinta na cor branca lavável. Uma porta grande de correr de blindex, que oferece acesso a área externa. Uma despensa com porta de madeira na cor branca com pisos cerâmicos na cor grafite. Uma janela de vidro transparente blindex com soleira de granito. Revestimentos de azulejo na cor branca com tinta plástica lavável. O cômodo ,onde fica, a despensa possui uma porta de madeira para acesso ao lado externo do cômodo.

Área externa em frente a piscina semi-olímpica um depósito e lavanderia , acesso por duas portas de madeira com soleiras de granito , pisos antiderrapantes na cor bege. Toda parede revestida de azulejos, uma janela de metalon de correr na cor cinza, com vidro com detalhes tipo fantasia, telhado de madeira com telhas de barro, revestido de madeira com depreciação

Quatro cômodos utilizados para depósitos com janela de blindex e grade, pisos cerâmicos, parede pintado na cor branca com teto de madeira. Acesso por uma porta de madeira. Possui dois banheiros em frente aos depósitos. A área de acesso aos depósitos é de piso cerâmico na tonalidade cinza, mesclando com pedra São Tomé. Teto revestido de madeira.

### **ESPAÇO DA PISCINA COBERTA**

Á área da piscina térmica com pisos cerâmicos antiderrapantes na tonalidade marrom, em todo entorno da piscina com soleira de granito claro.

A piscina é revestida de azulejos na cor azul celeste. Possui nove janelas de correr de vidro transparentes , o que proporciona claridade ao ambiente da piscina. Toda a extensão da parede com azulejos na tonalidade bege. Cobertura de telha de amianto suportadas com vigas de ferro com algumas telhas de plástico translúcidas. Junto à piscina dois conjuntos de saunas , sendo uma masculina eu uma sauna feminina, duas saunas são secas e duas saunas são a vapor. Os cômodos revestidos com azulejos da mesma

tonalidade da área da piscina. Possui também um banheiro em cada sauna. A porta de acesso se faz através de uma porta de blindex.

A área de acesso da piscina aquecida é de cerâmica na cor cinza. Ao lado da piscina aquecida há dois pequenos refeitórios para funcionários, e um salão de café com uma porta de vidro blindex com soleiras de granito, pisos cerâmicos na tonalidade grafite. Possui quatro janelas de correr de vidro blindex. Os revestimentos das paredes em pedra São Tomé até meia altura, complementando até o teto com parede revestida e pintada com pintura branca. O forro de madeira com vários pontos de lâmpadas. Dois banheiros duplos um masculino e um feminino, pisos na tonalidade grafite, revestidos de azulejos na tonalidade bege. As janelas são de blindex estilo maxim ar. As pias de louças na tonalidade cinza com metais na tonalidade prata.

### **ÁREA DAS PISCINAS (em funcionamento)**

Canteiros com paisagismo formado alternando entre arbustos e palmeiras, cercados com pedra São Tomé. Toda extensão das áreas das duas piscinas, semiolímpica e infantil, são revestidas com pedra São Tomé, duas cascatas revestidas com pedras almofadadas. A entrada principal da piscina é cercada por alambrado.

### **ANTIGA CANTINA MARACANÃ (sem funcionamento)**

Na entrada da antiga cantina, uma cozinha externa com pisos cerâmicos na tonalidade bege, alguns pisos soltando, paredes revestidas de azulejo branco, fechado com janelas de correr com vidros transparentes, teto revestido e pintado na cor branca. Toda a área depreciada e necessitando de reparos. O acesso é feito através de uma porta de vidro transparente.

O espaço entre essa cozinha e a entrada da antiga Cantina Maracanã possui piso de bloquete intertravado, e uma rampa de pedra Miracema, nas laterais cerâmica na tonalidade amarela. Uma área com balaústres pintados na cor verde, com peitoral de mármore. Na

fachada da cantina ,oito janelas de ferro pintadas na cor clara, todas com grades e vidros comuns transparentes, algumas janelas com vidro quebrado.

Na lateral do primeiro piso da cantina, seis janelas de vidro comuns com grades, duas janelas no segundo piso com grades e vidros lisos comuns. Cobertura com telha de barro e engradamento de madeira. Ao fundo da cantina um anexo com telha de amianto danificado. Uma caixa d'água de plástico na cor azul. Ao fundo da cantina dois vitrôs basculante com vidros quebrados e quatro janelas com vidros comum transparentes. Toda extensão da fachada paredes pintadas na cor branco e azul, necessitando de reparos no reboque e na pintura , necessita também reposição de telhas no telhado.

### **ESPAÇO DA ANTIGA ÁREA DA DANCETERIA MARACANÃ (sem funcionamento)**

A antiga danceteria foi construída no segundo piso da cantina. O acesso por uma porta de ferro pintada na cor clara com detalhes. Ao lado da escada de acesso danceteria uma saída de emergência por uma rampa com piso de cimento com um portão de abrir pintado na cor branca. Entrada do salão da danceteria por uma escada com vinte e dois degraus com cerâmicas, dois corrimãos de ferro, um de cada lado, pintado na cor escura. As paredes revestidas com uma textura grossa na tonalidade cinza com detalhes em placas branca e brasões.

Em volta do salão, doze camarotes para clientes, fechado de cimento, grades e colunas com brasões . Pisos de cerâmicas, alternando na cor branca e preta. Um espaço de palco ao fundo com blocos de vidros e colunas para dar sustentação, ornamentadas com brasões . Teto com vigas estruturais, pintado na cor branco e preto. Quatro sistemas eólicos afixados na parede. Na lateral há uma segunda saída de emergência para área vip com uma porta de metal com duas folhas com detalhes, parede revestida com textura grossa com pintura branca e cor escura.

Um banheiro feminino com pisos cerâmicos na cor rosê, uma coluna de cimento com detalhes diagonais com brasão , revestidos de azulejos na cor clara até o teto. Três espaços individuais de banheiro com vasos variando na cor branca e rosê. Dois vitrôs basculante

com vidros quebrados protegidos por telas de alambrado. Teto pintado na cor vermelha com detalhes, sanca de gesso necessitando de reforma. Uma bancada de granito na cor marrom , três cubas ovais e metais dourados com danificação. Quatro colunas de cimento de sustentação a bancada. Duas dessas colunas há pequena estátua . Banheiro masculino similar ao banheiro feminino. Foram retirados os mictórios e dois vasos na cor cinza , banheiro necessitando de reparos.

Pisos cerâmicos na tonalidade rosê, revestidos as paredes até certa altura uma textura grossa complementando até o teto estendendo as vigas revestidas e pintado na cor azul claro. Nas paredes detalhes com brasões. O balcão da lanchonete revestido com textura com detalhes e brasões , e uma bancada de granito na cor escura. Pilastras danificadas em cima do balcão , com quatro vitrôs de correr de vidro transparente com grade e pintado na cor lilás. Ao fundo uma bilheteria , duas pias de inox com cubas retangulares, detalhes com espelho na parede e revestido de textura grossa.

### **BOLICHE MARACANÃ (hoje funciona um depósito)**

Acesso por duas portas de correr de chapa de ferro de aço pintado na cor branca. Piso de cerâmica na cor bege com teto de gesso que precisa de manutenção. Paredes revestidas na cor verde com seis janelas de vidros blindex de correr. Dois banheiros com louças brancas e pisos cerâmicos revestidos até o teto com dois vitrôs basculantes. Uma mureta até meia altura revestida e pintada na cor verde, com tampo de madeira. Os pisos revestidos com material plástico danificado. Uma parte do piso é de pedra ardósia na cor verde.

### **ESTACIONAMENTO COBERTO ( em funcionamento)**

Estacionamento coberto com telhas de zinco e suporte de ferro, possuindo trinta e duas vagas cobertas e trinta vagas descobertas.

Aos fundos do hotel ( entre o estacionamento e o hotel ) estão instaladas quatro caixas d'água de fibra com quinze mil litros cada uma. As caixas são cobertas com estrutura

de madeira e telhas de barro e telhas galvanizadas. Uma proteção para dois botijões de gás. Verificado no momento da vistoria gás da arca da Ultragás.

#### **ALMOXARIFADO ( utilizado)**

Um galpão com piso de cimento fechado, de um lado muro de arrimo, do outro lado folha de zinco, cobertura de estrutura metálica com viga que proporciona suporte. Um portão de acesso de folha de zinco e estrutura de ferro.

#### **LAGO ARTIFICIAL ( utilizado)**

Um lago artificial cercado por mourões de cimento com arame farpado que faz divisa com a área do Exército.

Pátio entre o boliche e a Cantina calçado de bloquete, com cobertura de telhas de zinco com vigas de ferro, a pintura está soltando tinta.

#### **SALÃO GRANDE EM FRENTE AS QUADRAS DE TENIS (sem funcionamento)**

Salão construído a mais de 20 anos, de frente para as quadras de tênis, com telhado de zinco, depreciado com algumas telhas faltando, piso de cimento com brita, paredes depreciadas sem estrutura elétrica. Pé direito baixo (altura entre o piso e a parede), fora da norma.

De um lado duas salas de apoio com dois banheiros inacabados. Possui dois acessos para área externa por portas de madeira. Do outro do salão o telhado de madeira com duas salas de apoio, dois banheiros inacabados.

A área externa do galpão possui um espaço coberto de madeira e telhas de barro, um gramado e arbustos de médio porte. Piso de cimento. De um lado das paredes, até meia altura revestidas de pedras São Tomé, complementando até o telhado mesclando paredes pintada na cor azul e paredes somente rebocadas sem pintura.

Na lateral um pequeno portão de metalon, na cor cinza que oferece acesso a área externa e as quadras de tênis. Possui três janelas de correr com vidros transparentes, soleira de granito com visão para piscina térmica.

**6- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO:**



**Entrada Principal (Pórtico) - Rua Três Corações**



**Fachada Frontal Hotel- Imagem I**



**Fachada Frontal Imagem-II**



**Recepção do Hotel Imagem I**



**Recepção do Hotel Imagem II**



**Recepção do Hotel Imagem III**



Área em Frente ao Elevador



Elevador



**Rouparia**



**Primeiro Andar - Sala de PABX**



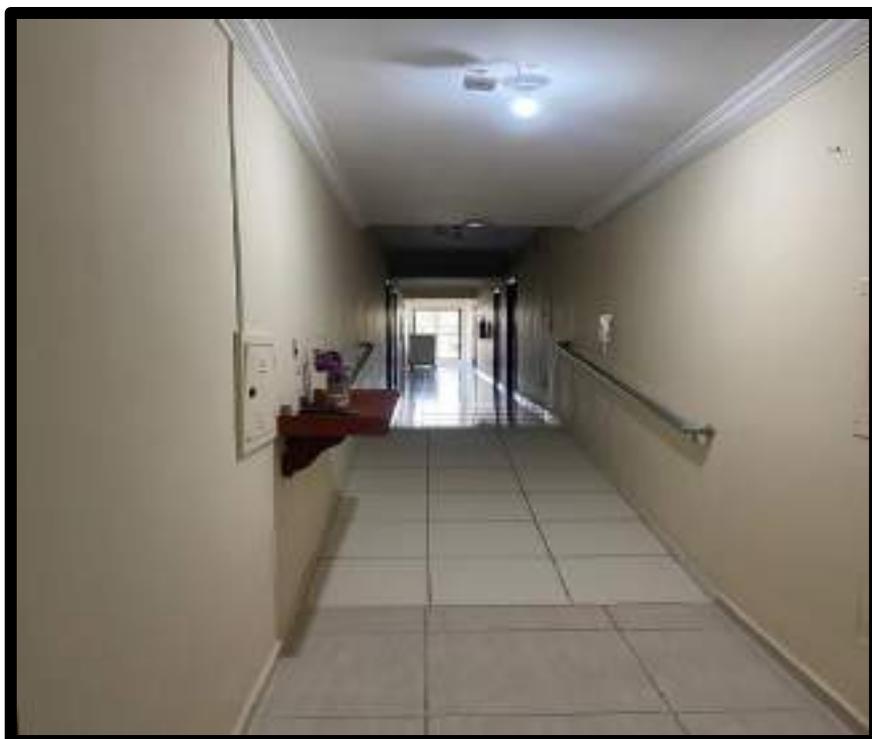
**Primeiro Andar - Sala de Reuniões**



**Primeiro Andar - Banheiro da Sala de Reuniões**



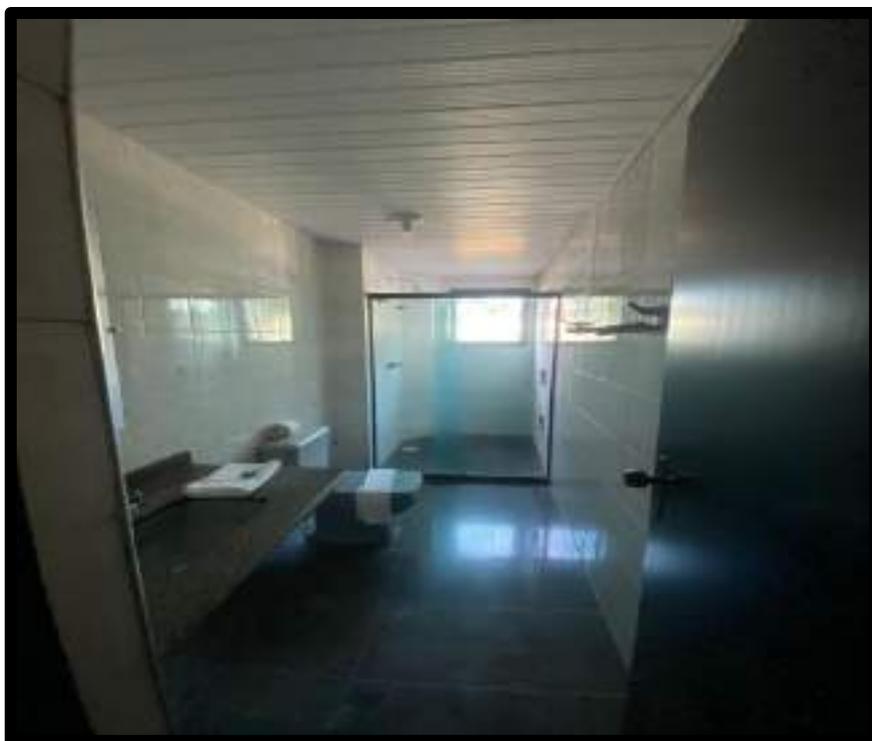
**Primeiro Andar - Corredor de Acesso Imagem I**



**Primeiro Andar – Rampa Corredor de Acesso Imagem II**



**Primeiro Andar - Suíte**



**Primeiro Andar - Banheiro da Suíte**



**Escada de Acesso ao Segundo Andar**



**Primeiro Andar - Saída de Emergência**

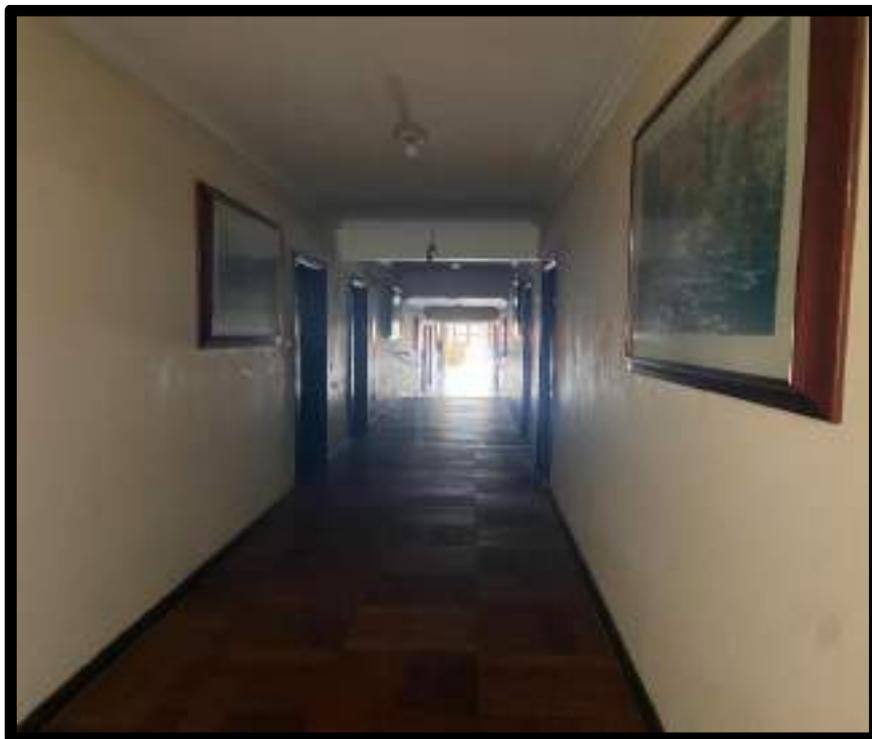


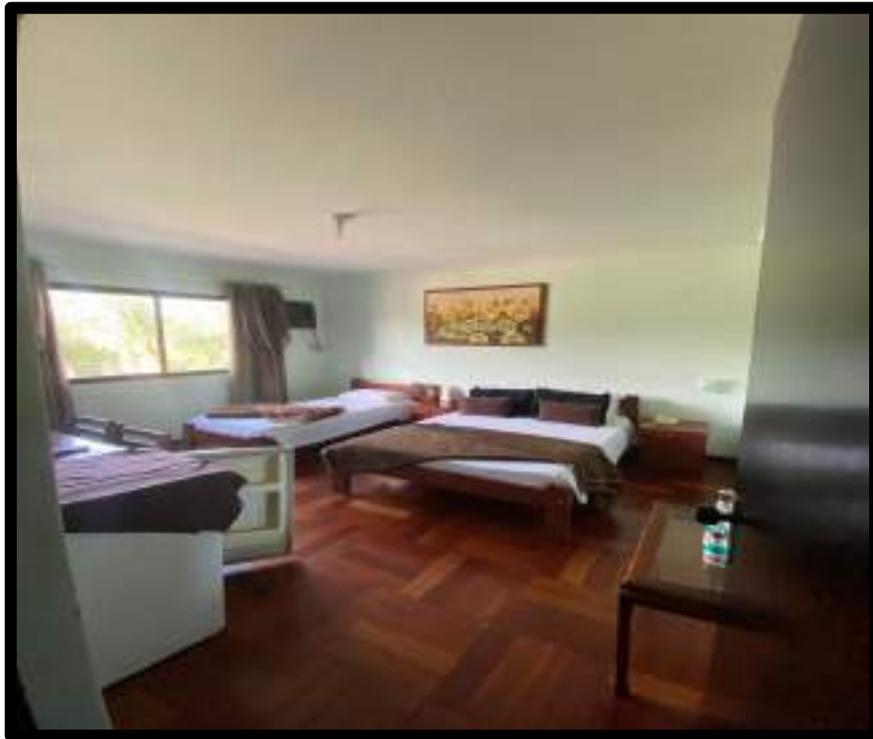
**Primeiro Andar - Suíte Master**

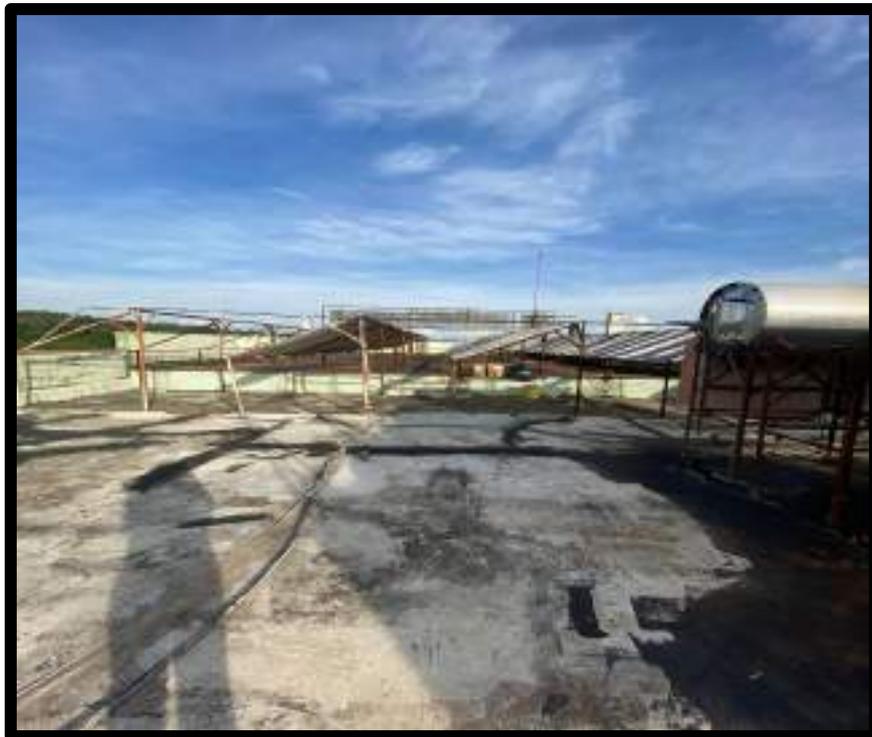


**Primeiro Andar - Banheiro da Suíte Master**

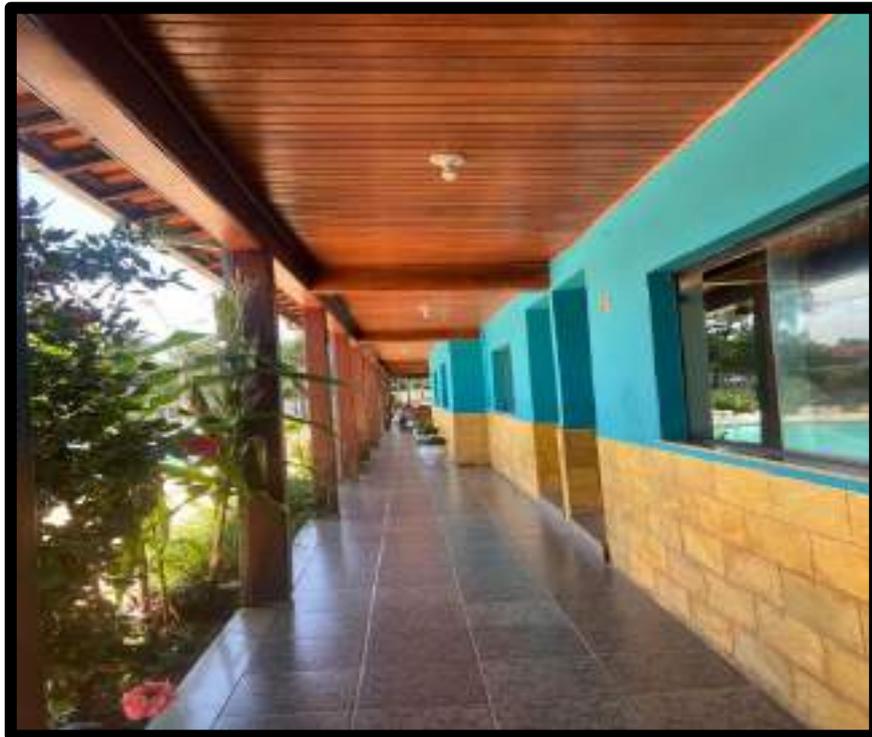
**Imagens de acessos aos andares, imagens dos quartos e imagens das Suítes dos Demais Andares do Hotel.**







**Terraço do Hotel - Placas Solares Inativas**



**Ambientes Área Externa – Espaço Gourmet**



**Espaço Gourmet Imagem II**



**Gramado e Arbustos em Frente ao Espaço Gourmet**



**Área Salão de Festas Imagem I**



**Área salão de festas Imagem II**



**Cozinha do Salão de Festas Imagem I**



**Cozinha do Salão de Festas Imagem II**



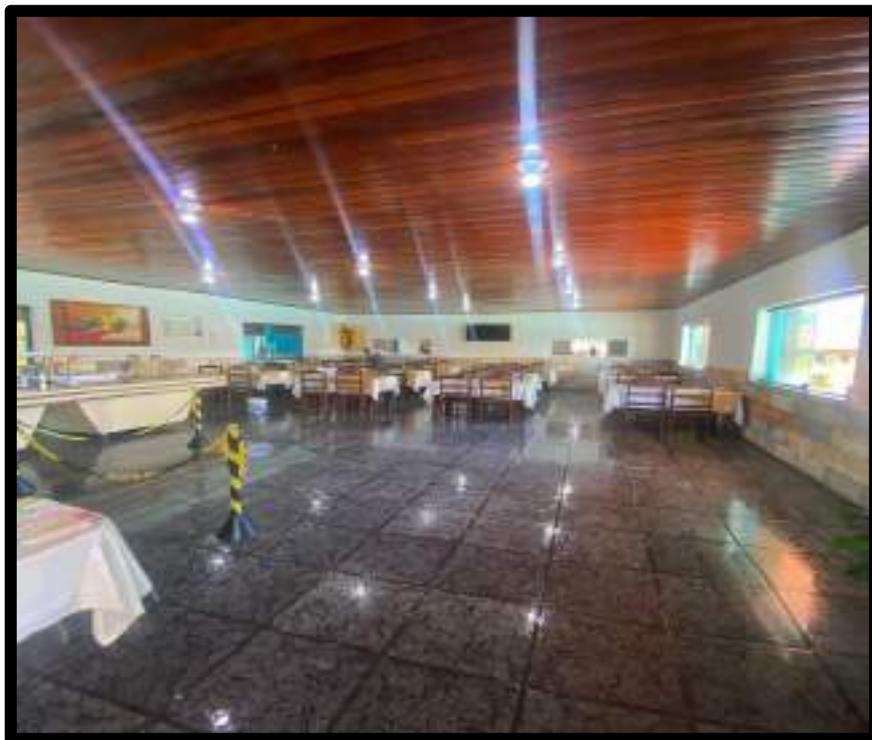
**Cozinha do Salão de Festas Imagem III**



**Um dos Banheiros do Salão de Festas**



**Área externa do Salão de Café**



**Salão de Café**



**Cozinha**



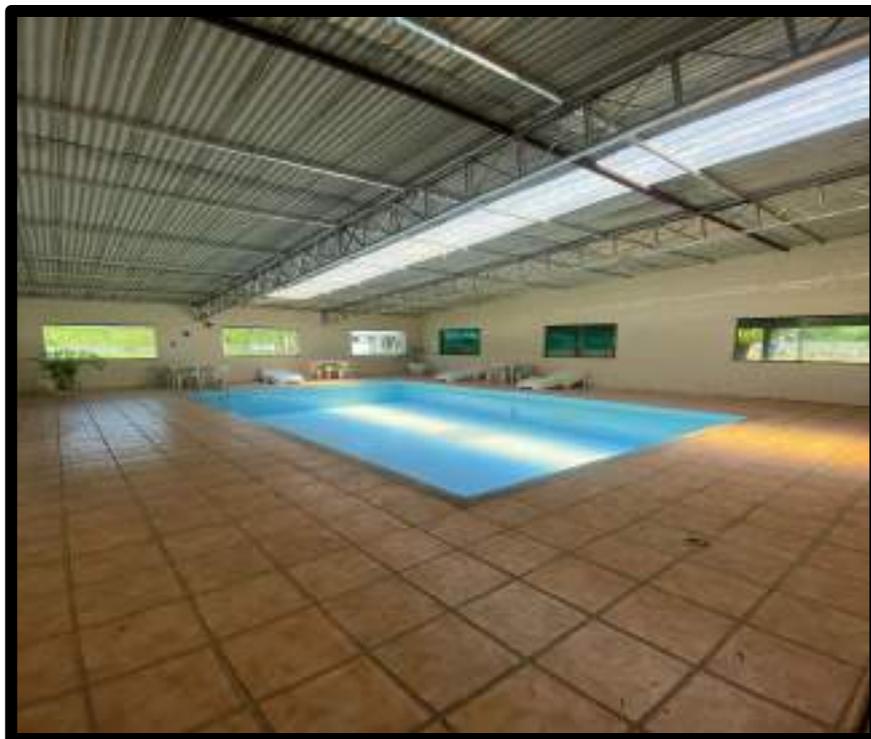
**Setor de Manipulação da Cozinha**



**Despensa da Cozinha**



**Cômodo próximo ao Salão de Café**



**Espaço da Piscina Coberta**



**Sauna a Vapor**



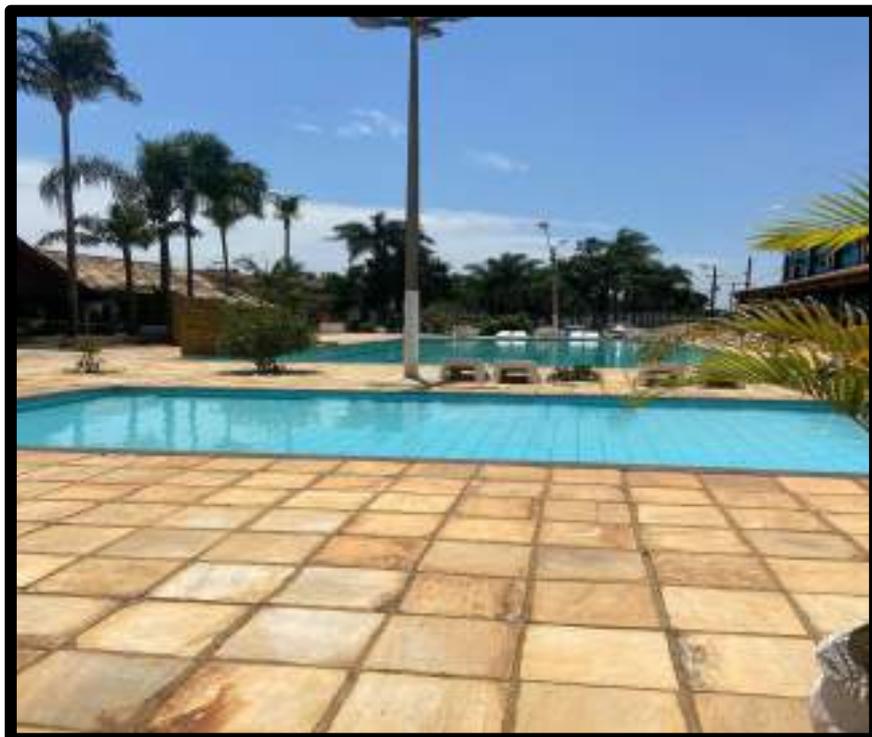
**Sauna Seca**



**Antiga Lavanderia**



**Um dos Vestiários**



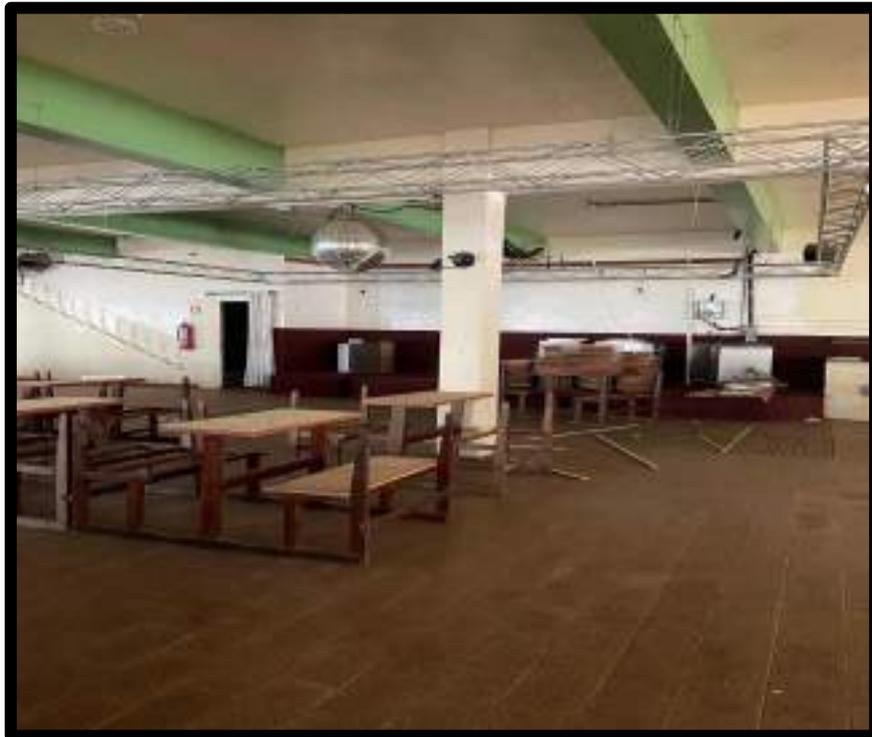
**Área das Piscinas**



**Fachada da Antiga Cantina Maracanã**

**Imagens da Antiga Cantina Maracanã:**









**Imagens da Antiga Danceteria Maracanã**







**Imagens do antigo Bolibhe Maracanã**





**Estacionamento Coberto**





**Almoxarifado**



**Lago Artificial**



**Imagens do Salão em Frente as Quadras de Tênis. (Inativo)**





### Imagens da Área Externa do Complexo



#### 7-VISTORIAS:

- Dia: 19/11/2022 - 09h40 às 12h20.
- Dia: 22/11/2022 - 15h20 às 17h10.
- Dia: 25/11/2022 - 08h20 às 10h50.
- Dia: 30/11/2022 - De 9h30 às 12h00.

A Perita avaliadora e sua equipe na primeira vistoria foram acompanhados pelo Advogado Dr. Claudinei Ferreira Moscardini Chavasco, Sr. José de Paula e sua esposa Sr.<sup>a</sup>. Maria das Graças. Para a conclusão do Laudo, se fizeram necessárias quatro vistorias no local.

Motivos: Pelas extensas áreas, grande número de benfeitorias, detalhamentos sobre as especificidades dos imóveis.

#### 8- MÉTODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A Metodologia Avaliatória utilizada é o **MÉTODO EVOLUTIVO** da Norma Avaliatória da ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR-14.653-2-AVALIAÇÃO DE BENS-PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS, item 8.2.4.

$$VI=(VT+VB) . FC$$

VI = Valor do Imóvel

VT= Valor do Terreno

VB= Valor da Benfeitoria

FC= Fator de Comercialização/Correção

### **TERRENO/ÁREA:**

Para determinação do valor do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado. No caso específico da Avaliação a ser elaborada, serão utilizados pareceres de profissionais Corretores da cidade, e informação do Cartório do Terceiro Tabelionato (um imóvel que está em fase de negociação).

### **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:**

O valor da benfeitoria será determinado pelo **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO** utilizado para identificar o custo da reedição da benfeitoria através do custo unitário básico de construção- CUB-MG.

### **Pesquisas:**

A pesquisa de mercado em busca de parâmetros e fundamentação para elaboração da avaliação do imóvel foi realizada entre os dias 21/11/2022 a 27/12/2022.

Para a avaliação do imóvel buscamos informações junto:

- Pesquisas através de amostras imobiliárias;
- Corretores de Imóveis;
- Cartório de Registro de Imóveis;
- Cartório Notarial;
- Engenheiro Civil;
- Funcionários da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre (setor Georreferenciamento);
- Moradores do Bairro São João;
- Loteadores;
- Empresa de Estrutura Metálica;
- Proprietários de Empresas vizinhas ao imóvel avaliado - "Mini Distrito Industrial do Bairro São João".

## 9- ANÁLISE MERCADOLÓGICA :

Os imóveis avaliados necessitam de reparos, significativos e importantes, que demandam valores financeiros consideráveis. Necessitam também das regularizações das averbações de algumas edificações que não constam nas matrículas . Foram identificados vários gravames nas Matrículas dos Imóveis. Os imóveis possuem grandes extensões de áreas dentro do perímetro urbano. Dessa forma, percebe possibilidades futuras , dessa forma, interesse de investidores para a negociação dos imóveis que foram avaliados . Imóveis vocacionados para implantação de clínicas médicas , hospitais, centro de convenções, setor hoteleiro (já existente, e em funcionamento), faculdades e para os mais diversificados segmentos comerciais. Possibilidade também, mediante pesquisa de viabilidade junto aos órgãos competentes, de implantação de um futuro loteamento comercial ou residencial na área de Matrícula de nº 49.764 com área 36. 200 m<sup>2</sup>.

### 10-QUADRO AMOSTRAL – AMOSTRAS DE TERRENO APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO: TERRENO/ÁREA:

Rua: Três Corações

Quadro Amostral:

Nº IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	VALOR DO M <sup>2</sup>	FONTE
01 Terreno	Rua : Piranguinho	R\$ 532,28	Cartório de Registro de Imóveis Pouso Alegre - Matrícula: 11.744
02 Terreno	Rua: Três Corações	R\$ 500,00	Telefone anunciado na fachada do lote – Contato Rubens
03 Terreno	Harley-Corretor (Parecer emitido sobre valores de metro quadrado no Bairro São João)	R\$ 600,00	Opção Imóveis
<b>Total</b>		<b>R\$ 1.632,28</b>	

**10.01- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M<sup>2</sup> DE TERRENO/ÁREA:  
(Utilizando a Média Aritmética)**

MA= R\$1.632,28

3

Valor Médio do m<sup>2</sup> dos imóveis: R\$ 544,09

**10.2- DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS TERRENOS:  
Matrículas: 34.468 e 11.488:**

Valor dos Terrenos = Áreas dos Terrenos x Média Final

Valor dos Terrenos = 25.100,00 m<sup>2</sup> x R\$544,09

R\$13.656.659,00 x 15% (desvalorização).

**Valor das Áreas de 25.100,00 m<sup>2</sup>: R\$11.608.160,15**

**10.3- Justificativa da Desvalorização das Áreas das Matrículas :  
34.468 e 11.488**

Considerando um imóvel com frente/testada para Rua Três Corações, uma das ruas principais do Bairro São João, com caracterização de imóveis mistos (imóveis comerciais e residenciais); considerando também que os imóveis possuem várias benfeitorias instaladas nos terrenos/áreas, tais como: um lago artificial, 03 piscinas, muros, grades, poço artesiano, calçamentos de bloquetes de cimento, gramados, e vários revestimentos com pedras São Tomé, postes de cimento, etc... No momento das vistorias observou-se que existem duas servidões da COPASA (**Companhia de Saneamento de Minas Gerais**), um lago artificial, córrego etc. As áreas avaliadas são muito extensas em comparação às áreas do Quatro Amostral, Item "7", onde os terrenos são menores e delimitados, com áreas que variam entre 170 a 300 m<sup>2</sup>. Terrenos com as mencionadas características considera-se um valor maior dentro do mercado imobiliário. Quadro Amostral do Laudo. Dessa forma, foi utilizado

o Campo de Arbítrio, 8.2.1.5.1, e aplicado 15% para as desvalorizações das áreas, procedimento permitido pela norma ABNT NBR 14653-1 2021 Procedimentos Gerais. A Perita sugere que se houver negociação do imóvel, que seja realizada uma análise criteriosa sobre o real aproveitamento das áreas. Que a análise seja realizada por profissionais do meio ambiente, topógrafos, engenheiros, etc... Os mencionados profissionais, mediante a elaboração do LAUDO de Avaliação pela Perita, em caso de negociação dos imóveis, poderão fornecer com maior exatidão informações seguras e fundamentadas a respeito das metragens das áreas que poderão serem utilizadas ou transformadas em futuros empreendimentos.

#### **10.4 Determinação do Valor do M<sup>2</sup> de Terreno/Área: Matrícula:49.764**

##### **Utilizando a Média Aritmética.**

Justificativa do Método Aplicado: Dificuldade em encontrar imóveis com características similares ao imóvel avaliado . As informações fornecidas foram através de Pareceres de Corretores, loteadores e funcionários do Cartório Notarial do Terceiro Tabelionato da cidade.

<b>Nº IMÓVEL</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>	<b>FONTE</b>
01	R\$ 150,00	Arley Corretor
02	R\$ 200,00	Renan Saretti – Corretor
03	R\$ 177,82	Funcionário do Cartório Notarial - 3º Tabelionato. Escritura em fase de elaboração
<b>Total: R\$527,82</b>		

MA = R\$527,82

3

Média Final = 175,94 m<sup>2</sup>

Valor do Terreno = Área do Terreno x Média Final

Valor do Terreno = 36.200 m<sup>2</sup> x R\$ 175,94 m<sup>2</sup>

R\$6.369.028,00 x 15% (desvalorização).

**Valor da Área de 36.200,00 m<sup>2</sup>: R\$5.413.673,80**

**Obs.:** A Perita avaliou e considerou a área da Matrícula 49.764 como Totalmente Aproveitável. Não cabe

#### **10.5- Justificativa da Desvalorização da Área:**

Área extensa, com aterro, gramado, cercada por muros com placas depreciadas fabricadas de cimento. Há um portão de acesso que faz frente para a Segunda Travessa da Rua: Três Corações, próximo ao “Mini Distrito Industrial”. A área também possui duas servidões da Copasa, as servidões em ambos os lados atravessam toda a extensão da área. Possibilidade de existência de APP (Áreas de Preservação Permanente). Dessa forma, no Campo de Arbítrio 8.2.1.5.1, da norma da ABNT- NBR 14653-1 2021, permite a desvalorização aplicada.

**Obs:** As áreas de todas as matrículas mencionadas acima , foram avaliadas considerando como totalmente aproveitáveis. Sobre análise do real aproveitamento, se existem ou não áreas de Apps, distanciamento das servidões da COPASA para construção , zoneamento urbano , coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação etc, não é da competência da Perita emitir parecer a respeito .

**10.6- VALOR DA TOTALIDADE DAS ÁREAS: Matrículas: 34.468, 11.488 e 49.764**

**R\$11.608.160,15 + R\$5.413.673,80 = R\$17.021.833,95**

Obs: As áreas de todas as matrículas mencionadas acima , foram avaliadas considerando como totalmente aproveitáveis. Sobre análise do real aproveitamento, se existem ou não áreas Apps, distanciamento das servidões da COPASA para construção , zoneamento urbano , coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação etc, não é da competência da Perita emitir parecer a respeito .

**11-AVALIAÇÕES DAS BENFEITORIAS:**

As metragens das áreas para a Avaliação dos Imóveis foram baseadas nas áreas emitidas pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB - Documento emitido em 20 de fevereiro de 2020). Considerando as são as informações mais atualizadas que as informações contidas nas Matrículas dos Imóveis e nos IPTUs da Prefeitura .

**Total da Área:** 8.289,06 m<sup>2</sup>.

**Área Liberada:** 5.998,84 m<sup>2</sup>.

Os trabalhos realizados para a Avaliação dos Imóveis serão elaborados considerando todas as áreas edificadas. Áreas que foram mencionadas no Alvará do Corpo de Bombeiro, ou seja, as áreas liberadas e as áreas não liberadas. O trabalho da Perita da juíza consiste em determinar o valor de mercado, considerando as valorizações ou as depreciações, necessárias sobre os imóveis.

## A) COMPLEXO HOTELEIRO

**Valor da Área Edificada= (AE x CUB) x 1.10 x Fator de Comercialização**

AE= Área Edificada: 3.614,30 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – CSL 8- N – COMERCIAL SALAS E LOJAS – NOV 2022 – R\$ 2.057,28.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/ CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> da Edificação do Hotel = R\$ 1.697,26 = 0,75.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 2.263,01.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE X CUB) X 1,10 X FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (3.614,30m<sup>2</sup> X R\$ R\$ 2.057,28) X 1,10 X 0,75 = R\$ 6.134.392,36.**

**VALOR DA EDIFICAÇÃO DO HOTEL = R\$6.134.392,36**

### ÁREAS EXTERNAS DO HOTEL:

**Cozinha, Salão de Café, Área Coberta da Piscina, Galpão para Festas, etc...:**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1.10 x Fator de Comercialização**

AE = Área Total Edificada: 2.012,24 m<sup>2</sup>

**Obs.:** Para as Avaliações das áreas do Galpão, da Piscina Coberta, e a Avaliação do Salão de Festas, as mencionadas áreas serão extraídas da área total de 2.012,04m<sup>2</sup> emitida pelo AVCB. Tendo por finalidade as classificações, e especificidades das edificações. Após a realização dos cálculos, as áreas agregarão novamente às áreas principais emitidas pelo Auto de Vitoria do Corpo de Bombeiro: AVCB.

### **B) Espaço da Área Piscina Coberta:**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 150 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – G1– Galpão Industrial – NOV 2022 – R\$ 1.128,53.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/ CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> da área da Piscina Coberta = R\$ 993,11 = 0,80**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 1.241,38**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**  
**ÁREA EDIFICADA = (AE x CUB) x 1,10 x FATOR DE CORREÇÃO.**  
**ÁREA EDIFICADA = (150 m<sup>2</sup> X R\$ R\$ 1.128,53) x 1,10 x 0,80 = R\$ 148.965,96**

**VALOR DA ÁREA DA PISCINA COBERTA: R\$148.965,96**

### **B1) SALÃO DE FESTAS:**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 630 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – G1 – Galpão Industrial NOV 2022 – R\$ 1.128,53.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO / CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653 – Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> do Salão de Festas = R\$ 868,97 = 0,70.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB + 10%) = R\$ 1.241,38.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE X CUB) x 1,10 x FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (630 m<sup>2</sup> x R\$ 1.128,53) X 1,10 X 0,70 = R\$547.449,90**

**Valor do Salão de Festas: R\$547.449,90**

### **B2) ESPAÇOS DO SALÃO DO CAFÉ, COZINHA, REFEITÓRIOS, ETC:**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 1.232,04 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – CSL - Comercial Salas Livres - NOV/ 2022 – R\$ 2.057,28.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/ CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> do Espaço Salão de Café, Refeitórios, etc... = R\$ 1.697,26 = 0,75.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 2.263,01.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE x CUB) x 1,10 x FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (1.232,04 m<sup>2</sup> x R\$ R\$ 2.057,28) X 1,10 X 0,75 = R\$2.091.087,28.**

**VALOR DAS ÁREAS DO SALÃO DO CAFÉ, COZINHA, REFEITÓRIOS, ETC:  
R\$2. 091.087,28**

**C) ÁREA DA ANTIGA CANTINA MARACANÃ (inativa):**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 1.151,65 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – CSL - Comercial Salas Livres - NOV/ 2022 – R\$ 2.057,28.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> do Espaço Antiga Cantina Maracanã = R\$ 905,20 = 0,40.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 2.263,01.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE x CUB) x 1,10 x FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (1.151,65 m<sup>2</sup> X R\$ R\$ 2.057,28 ) X 1,10 X 0,40 = R\$1.042.477,26.**

**VALOR DA ÁREA DA ANTIGA CANTINA: R\$1.042.477,26**

**C1)ÁREA DA ANTIGA DANCETERIA MARACANÃ (inativa):**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) X 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 648,35 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – CSL- Comercial Salas Livres - NOV/ 2022 – R\$ 2.057,28.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> do Espaço Antiga Danceteria = R\$ 905,20 = 0,40.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 2.263,01.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE x CUB) x 1,10 x FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (648,35 m<sup>2</sup> x R\$ 2.057,28) x 1,10 x 0,40 = R\$ 586.888,49.**

**VALOR DA ÁREA ANTIGA DANCETERIA: R\$586.888,49**

#### **D) ESPAÇO DO BOLICHE :**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 490,22 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – GI- Galpão Industrial - NOV/ 2022 – R\$ 1.128,53.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/ CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> do Espaço Antigo Boliche = R\$ 620,69 = 0,50.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 1.241,38.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE x CUB) x 1,10 x FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (490,22 m<sup>2</sup> x R\$ 1.128,53) x 1,10 x 0,50 = R\$ 304.275,38.**

**Valor da Boliche: R\$ 304.275,39**

**E) GALPÃO PRÓXIMO A QUADRA DE TÊNIS (Inativo):**

**Valor da Área Edificada = (AE x CUB) x 1,10 x Fator de Comercialização**

Área Estimada Edificada: 480,00 m<sup>2</sup>

**CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m<sup>2</sup> - SINDUSCON MG.**

**CUB COMERCIAL – GI - Galpão Industrial NOV/ 2022 – R\$ 1.128,53.**

**ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO/ CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição: ABNT - NBR 14.653–Parte 1 – 2019 - PROCEDIMENTOS GERAIS – ITEM 3.1.21.**

**FC = Valor de Mercado do m<sup>2</sup> do Galpão Próximo a Quadra de Tênis = R\$ 619,00 = 0,50.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> (CUB+10%) = R\$ 1.241,38.**

**Valor de mercado do m<sup>2</sup> = Valor de venda do m<sup>2</sup> de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.**

**Valor do Custo de Construção do m<sup>2</sup> = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (AE X CUB) X 1,10 X FATOR DE CORREÇÃO.**

**VALOR ÁREA EDIFICADA = (480,00 m<sup>2</sup> x R\$ 1.128,53) x 1,10 x 0,50 = R\$297.931,92**

**Valor do Galpão Próximo da Quadra de Tênis :R\$297.931,92**

**F)- ESTACIONAMENTO:**

**ÁREA: 287,50 m<sup>2</sup>**

**Edificação = Custo x Área Construída**

66

**Obs.:** As áreas das edificações do estacionamento e almoxarifado serão consideradas somente os valores das coberturas. Não haverá possibilidade de fundamentar-se com os padrões construtivos apresentados pela Tabela do CUB/Sinduscon MG. A pesquisa foi realizada com uma empresa que fabrica Estrutura Metálica. Nas composições dos valores do estacionamento e do almoxarifado, serão aplicados somente os valores dos custos dos materiais e mão de obra das coberturas. Considerando a depreciação de cada um deles.

### **EDIFICAÇÃO**

Custo = (287,50m<sup>2</sup> x R\$ 250,00)

Custo : **R\$71.875,00**

### **FATOR CORREÇÃO:**

**EDIFICAÇÃO: R\$ 71.875,00 x 0,35 (Fator Correção/Comercialização)**

**Valor do Estacionamento: R\$25.156,25**

### **G) ALMOXARIFADO:**

**ÁREA: 85,00 m<sup>2</sup>**

**Valor da Edificação:** Custo = (85,00 m<sup>2</sup> x R\$ 250,00) Custo: R\$ 21.250,00

### **FATOR CORREÇÃO:**

**EDIFICAÇÃO: R\$ 21.250,00 x 0,40 (Fator Correção/Comercialização).**

**Valor do Almoxarifado: R\$8.500,00**

**RELAÇÃO DOS TERRENOS AVALIADOS:**

Matrícula	Area	Localização
34.468	24.200,00 m <sup>2</sup>	Frente para Rua Três Corações
11.488	900,00 m <sup>2</sup>	Frente para Rua Três Corações
49.764	36.200,00 m <sup>2</sup>	Area que faz Frente para a Rua: Segunda Travessa da Rua Três Corações
<b>Valor Total das Áreas:</b>		<b>R\$17.021.833,95</b>

**RELAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:**

	Descrição	Valor
A	Hotel	R\$ 6.134.392,36
B	Área Coberta da piscina	R\$ 148.965,96
B1	Salão de Festas	R\$ 547.449,90
B2	Espaços – Cozinha, Refeitórios, Salão de Café, etc...	R\$ 2.091.087,28
C	Antiga Cantina Maracanã	R\$ 1.042.477,26
C1	Antiga Danceteria Maracanã	R\$ 586.888,49
D	Antigo Boliche	R\$ 304.275,39
E	Galpão Próximo a Quadra de Tênis – Inativo	R\$ 297.931,92
F	Estacionamento	R\$25.156,25
G	Almoxarifado	R\$ 8.500,00
<b>Total das Edificações</b>		<b>R\$11.187.124,81</b>

**Total dos Valores dos Terrenos de Benfeitorias:**

**Arredondamento para 1% mais ou 1% menos.**

**R\$28.490.000,00**

Todos os imóveis foram avaliados nos dias das vistorias. Pelo Auto de Vistorias Corpo de Bombeiro, consta uma área total de **8.289,06 m<sup>2</sup>** entre áreas liberadas e áreas não liberadas. A totalidade da área dos imóveis avaliados pela Perita é de **8.768,84 m<sup>2</sup>**, portanto uma área adicional de **479,78 m<sup>2</sup>**. A Perita Avaliadora estima que seja a edificação do galpão que está próximo à quadra de tênis, não considerado no Auto de Vitorias do Corpo de Bombeiros (item “E” da Avaliação).

**12-CONCLUSÃO**

**É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:**

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO:**

**R\$ 28. 490.000,00**

**(Vinte e Oito Milhões Quatrocentos e Noventa Mil Reais )**

**LIMITE SUPERIOR: R\$ 29.914.000,00**

**LIMITE SUPERIOR: R\$ 27.000.000,00**

**Obs.: VALORES DE MERCADO, CONSIDERANDO IMÓVEIS REGULARIZADOS E SEM GRAVAMES NAS MATRÍCULAS E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO - VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO.**

### **13-ENCERRAMENTO:**

O presente Laudo é composto de 73 (Setenta e três) páginas, todas de um lado só, rubricadas pela avaliadora, que subscreve à última.

14-Anexo:

- \*Tabela CUB- Sinduscon/MG
- \*AVCB: Auto de Alvará do Corpo de Bombeiros
- \* Matrículas dos imóveis atualizadas
- \* Biografia da Avaliadora

*Francisca Aparecida Bastos Ramos Nunes*

---

FRANCISCA APARECIDA BASTOS RAMOS NUNES

Corretora de Imóveis

CRECI: 19.762

CNAI: 13.094

Pouso Alegre, 27 de dezembro de 2022.

16:30 h.

### **Biografia da Avaliadora:**

Francisca Aparecida Bastos Ramos Nunes, sócia proprietária de uma construtora e atua há 38 anos no Mercado Imobiliário de Pouso Alegre e região. Credenciada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, graduada em Gestão de Negócios Imobiliários pela Universidade Unicesumar, Delegada Regional do SINDIMÓVEIS/MG, uma das Coordenadoras do Núcleo Setorial Imobiliário da ACIPA- Associação Comercial de Pouso Alegre. Inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis).

#### **Cursos:**

- Práticas Contábeis;
- Chefia e Liderança;
- RH pelo SENAC;

#### **2012**

Avaliação Imobiliária pelo SINDIMÓVEIS/MG com o professor de Avaliação Imobiliária (João Diniz Marcello). Rio Grande do Sul.

#### **2014**

Administração e Locação de Imóveis (Professor Alexandre Túlio César Fernandes) pelo SINDIMÓVEIS/MG.

#### **2015**

“Os Sete Degraus do Sucesso” IFSM- Instituto Federal do Sul de Minas- (Professor Doutor Paulo Labegalini).

#### **2016**

De abril a novembro: Treinamentos, oficinas e consultoria junto ao SEBRAE.

#### **2016**

#### **Atualização :**

Avaliação imobiliária.

Locação e Administração de Imóveis.

**2017**

Idealizadora do 1º Encontro de Corretores de Imóveis da Região. Tema: “Imóvel só com o Corretor de Imóveis”.

Contratos de Compra e Venda.

**2018**

Direito Imobiliário.

**2019**

Marketing Digital.

Atualização – (Curso de Avaliação de imóveis).

Direito Imobiliário.

**2020:**

Cursos agendados, porém, não realizados – Período de Pandemia.

**2021:**

Curso de Marketing Imobiliário – SEBRAE.

**2021:**

Curso de Perícia Judicial- João Diniz Marcello. Rio Grande do Sul e Silmara Gottargi.

**2022:**

Aula ministrada sobre Avaliações de Imóveis aos Alunos de Engenharia Civil do Instituto Federal do Sul de Minas- Campus Pouso Alegre

**2023:** Inscrição para o Curso de Avaliações de Imóveis – Atualização/Março 2023. e o Empretec / Sebrae – Agendamento : 10 a 15/04/2023