

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE OBRA

### EDIFÍCIO VILLA ÚMBRIA



Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2025

**Prezados,**

A **URBANY Consultoria** possui vasta experiência na estruturação de empreendimentos imobiliários e no desenvolvimento de soluções integradas para o setor, com foco especial na recuperação de empreendimentos paralisados, conhecidos como "ativos estressados". Nossa abordagem vai além da simples conclusão das obras: oferecemos uma solução completa, que combina uma compreensão detalhada dos aspectos técnicos, mercadológicos, econômico-financeiros e jurídicos, essenciais para garantir a viabilidade e segurança do projeto.

Com uma gestão moderna e transparente, a URBANY transforma projetos complexos em novas oportunidades viáveis. Nosso compromisso é desenvolver os melhores negócios imobiliários, assegurando segurança e rentabilidade para nossos clientes, parceiros e investidores.

## **1. OBJETIVO**

Este laudo técnico tem como objetivo apresentar uma avaliação detalhada do empreendimento Edifício Villa Úmbria, situado em Belo Horizonte, cuja construção foi paralisada. O empreendimento, originalmente conduzido pela Habitare Construtora e Incorporadora S.A., encontra-se atualmente sob a gestão dos adquirentes, que assumiram o controle após a destituição formal da incorporadora. A necessidade desse laudo surge em razão das condições de paralisação prolongada, que implicam em depreciação física, complicações jurídicas e desafios financeiros.

O propósito deste documento é fornecer subsídios técnicos e financeiros para apoiar a tomada de decisões quanto à continuidade, retomada ou negociação do empreendimento. As análises abordam a evolução construtiva, a conservação da estrutura já executada, os riscos jurídicos e as possíveis perdas de mercado decorrentes da situação atual do ativo.

## 2. HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento Villa Úmbria foi lançado em 2009 pela Habitare Construtora e Incorporadora S.A., com a proposta de construir duas torres residenciais em um terreno de 8.023 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Randolpho Trindade, nº 150, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte/MG. O projeto previa a construção de 76 unidades residenciais, vagas de garagem e área de lazer, distribuídas em 24 pavimentos.

A Habitare obteve o alvará de construção nº 14833/2009, válido por cinco anos e a incorporação foi registrada sob o regime de patrimônio de afetação. Inicialmente, 60 das 76 unidades foram comercializadas, e o prazo de entrega das obras era setembro de 2012, prorrogável por até 120 dias úteis. Entretanto, dificuldades financeiras e atrasos na execução começaram a ser registrados entre 2011 e 2012.

Em 2013, a construtora reconheceu sua incapacidade de concluir as obras e iniciou o processo de "destituição amigável", que envolvia a renúncia a direitos por parte dos adquirentes em troca do controle do empreendimento.

Em assembleia realizada em maio de 2014, os adquirentes formalizaram a destituição da Habitare como incorporadora, assumindo a posse do terreno e o controle das frações ideais e créditos associados. A transferência legal foi registrada no cartório competente, e o condomínio passou a administrar o ativo.

Com a saída da Habitare, a necessidade de um novo plano de ação emergiu, abrangendo desde a obtenção de recursos financeiros até a retomada e conclusão da construção.

O alvará original expirou em 2014 e, embora tenha sido renovado em 2016, sua validade terminou em 2020. Sem um alvará atualizado, as obras não podem prosseguir formalmente.

### 3. TERRENO

O terreno destinado ao empreendimento Villa Úmbria está localizado na Rua Randolpho Trindade, nº 150, Bairro Engenho Nogueira, em Belo Horizonte-MG. Segundo informações obtidas no cadastro PRODABEL-PBH, o terreno é constituído pelos lotes 01A, 02A, 03A, 04A, 05A, 06A, 07A, 08A e 09A da quadra 05210, setor 14, totalizando uma área de 8.023,00 m<sup>2</sup>.



### 4. PROJETO ARQUITETÔNICO

O projeto arquitetônico aprovado contempla uma área construída total de 18.808,00 m<sup>2</sup>, localizada em um terreno com dimensões de 8.023,00 m<sup>2</sup>. O empreendimento é composto por duas torres, num total de 24 pavimentos, totalizando 76 unidades residenciais autônomas.

O empreendimento conta com 24 pavimentos, sendo:

- 1° e 2° Pavimentos garagem para 271 automóveis;
- 3° pavimento com pilotis de lazer;
- 4° a 21° pavimentos divididos em 02 torres com 72 unidades residenciais;
- 22° e 23° pavimentos divididos em 02 torres com 04 unidades de cobertura;
- 24° pavimento para caixa d'água e casa de máquinas.



## 5. OBRA EXECUTADA

Após a destituição da Habitare como incorporadora, ocorrida em 2014, os adquirentes tomaram medidas para entender o real estágio da construção e os investimentos necessários para a conclusão do empreendimento Villa Úmbria. Para isso, foi contratada a empresa IDEARE Arquitetura e Engenharia, que realizou uma vistoria técnica minuciosa e elaborou um laudo detalhado, identificando os serviços executados, as deficiências e os custos estimados.

### 5.1. Estado atual da obra:

- **Percentual executado:** De acordo com a vistoria realizada, aproximadamente **25% do projeto total** foi executado até a data da inspeção.
- **Serviços concluídos:**
  - Terraplenagem e fundações concluídas;
  - Estruturas do 1º, 2º e 3º pavimentos concluídas;
  - Estruturas das torres das unidades parcialmente executadas – 10 pavimentos de um total de 38 pavimentos das torres.

### 5.2. Condições físicas da obra:

A obra sofreu degradação considerável devido à exposição às intempéries e ao tempo de paralisação, afetando tanto a estrutura quanto materiais não protegidos adequadamente. Os seguintes pontos críticos foram destacados pela IDEARE:

- **Oxidação de armaduras expostas:** Devido à falta de proteção, partes da estrutura de concreto armado apresentaram sinais de corrosão.
- **Degradação de materiais provisórios:** Andaimes, formas e alguns materiais estocados no local foram considerados inservíveis.
- **Acúmulo de detritos e entulho:** A ausência de limpeza e manutenção periódica agravou o estado geral da obra.
- **Infiltração de lajes e alvenarias:** Devido à falta de proteção, parte das lajes e alvenarias encontram-se necessitam de grandes reparos.

A obra encontra-se em estado crítico de conservação, exigindo investimentos significativos para recuperação das áreas degradadas e para continuidade da construção.

Estima-se que parte dos elementos estruturais possa ser recuperada, mas será necessário um plano de avaliação técnica detalhada para determinar a viabilidade de reuso de materiais e estruturas existentes.

Esse cenário reforça a importância de uma abordagem estratégica na retomada da construção, visando minimizar perdas financeiras e garantir a segurança estrutural do empreendimento.

## 6. CÁLCULO DE OBRAS E BENFEITORIAS

A IDEARE calculou um custo inicial de **R\$ 25.058.127,00** (baseado nos preços de fevereiro de 2016) para a **conclusão** integral do empreendimento.

Entretanto, devido ao tempo decorrido desde a vistoria e ao aumento dos custos de construção no mercado, o valor, **atualizado pelo INCC**, é de **R\$ 44.500.000,00** com referência a dezembro de 2024. Esse ajuste levou em consideração a inflação do setor, encargos financeiros e custos adicionais, como manutenção do canteiro de obras durante a execução.

Ou seja, como temos 25% de obra executada, o valor calculado de R\$ 44.500.000,00 corresponde à 75% do total da obra. Assim, temos o valor total de:

**CUSTO TOTAL DA OBRA = R\$ 44.500.000,00 ÷ 0,75 = R\$ 59.300.000,00 aproximadamente.**

Aplicando o índice de 25% apurado pela IDEARE no valor total, podemos afirmar que, as obras e benfeitorias executadas tem **o valor de R\$ 14.835.000,00. No entanto, é importante destacar que esse valor deve ser ajustado para refletir a depreciação acumulada devido ao abandono prolongado e a inexistência de alvará válido.**

## 7. CÁLCULO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA, JURÍDICA E DE MERCADO

Para determinar o valor atual das benfeitorias do empreendimento Villa Úmbria, é necessário considerar dois tipos de depreciação: a depreciação física, resultante do desgaste e da exposição das obras inacabadas às intempéries, e a depreciação jurídica e de mercado, decorrente de fatores legais, econômicos e mercadológicos que afetam a liquidez e o valor final do empreendimento.

A determinação do valor atual das benfeitorias no empreendimento Villa Úmbria e o cálculo das depreciações física, jurídica e de mercado exigem uma abordagem técnica fundamentada em normas brasileiras, princípios de engenharia de avaliações e metodologias amplamente aceitas no setor imobiliário.

### 7.1. Depreciação Física

#### Normas Técnicas Aplicáveis

- ABNT NBR 14653-1: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais: Fornece os fundamentos, métodos e critérios de avaliação aplicáveis a construções e edificações.
- ABNT NBR 15575-1: Desempenho de Edificações Habitacionais: Apresenta critérios de vida útil, considerando o desgaste natural e as condições de exposição ao meio ambiente.
- Normas da ABNT aplicáveis às estruturas de concreto: Incluem a NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto) e a NBR 12655 (Concreto - Preparo, Controle e Recebimento).

#### Metodologia de Cálculo da Depreciação Física

Utilizamos o método da vida útil remanescente, conforme indicado na NBR 14653-1, que considera a perda de valor em função do tempo de exposição e desgaste físico. Como o empreendimento está paralisado há mais de 10 (2014 a 2024) anos sem manutenção adequada, adotamos a seguinte abordagem:

- a. Determinamos a vida útil projetada para os principais componentes da edificação:
- Estruturas de concreto armado: 50 anos (baseado na NBR 15575-1 e práticas de engenharia).
  - Instalações provisórias e materiais expostos: 5 a 15 anos, dependendo do tipo de material e condição de armazenamento.
- b. Estimamos a depreciação acumulada com base na fórmula:

$$D_f = \left( \frac{\text{Tempo de Exposição}}{\text{Vida Útil}} \right) \times 100\%$$

Para estruturas de concreto parcialmente concluídas:

$$D_f = \left( \frac{10 \text{ anos}}{50 \text{ anos}} \right) \times 100\% = 20\%$$

Para materiais expostos sem proteção (ferragens, instalações elétricas e hidráulicas não acabadas):

$$D_f = \left( \frac{10 \text{ anos}}{15 \text{ anos}} \right) \times 100\% = 66,7\%$$

- c. Depreciação Combinada

Como o empreendimento envolve diferentes componentes, aplicamos um índice ponderado de depreciação, dando maior peso às estruturas de concreto (60%) e às instalações provisórias (40%):

$$D_{f \text{ ponderada}} = (20\% \times 60\%) + (66,7\% \times 40\%) \approx 40\%$$

- d. Conclusão da Depreciação Física

- Valor inicial das benfeitorias: R\$ 14.825.000,00
- Depreciação física aplicada: 40%
- Valor Depreciado = R\$ 14.825.000 x (1 - 0,40)
- Valor corrigido das benfeitorias após depreciação física = R\$ 8.895.000,00

## 7.2. Depreciação Jurídica e de Mercado

A depreciação jurídica e de mercado não decorre do desgaste físico, mas das complicações legais, econômicas e mercadológicas. Para calcular esse impacto, seguimos as orientações da NBR 14653-1, que considera a análise de fatores externos (jurídicos e econômicos) como determinantes para desvalorização adicional do ativo. Os fatores de Depreciação Jurídica e de Mercado são:

- a. Inexistência de alvará válido;
- b. Pendências legais e financeiras;
- c. Perda de confiança no mercado: O histórico de má gestão pela incorporadora anterior afeta negativamente a percepção de valor no mercado.

Cálculo da Depreciação Jurídica e de Mercado:

Baseando-se na análise desses fatores, aplicamos um índice de depreciação de mercado de 20%, com base em experiências de empreendimentos semelhantes que enfrentaram problemas de regularização e comercialização.

$$Dm=20\%$$

O valor ajustado é obtido aplicando a depreciação de mercado sobre o valor já depreciado fisicamente:

- Valor Atual Ajustado = R\$ 8.895.000 x (1 - 0,20)
- Valor corrigido das benfeitorias após depreciação jurídica e de Mercado = R\$ 7.116.000,00

## 7.3. Valor ajustado após depreciações

Após considerar as depreciações física (40%) e de mercado (20%), **o valor atual estimado das benfeitorias do empreendimento Villa Úmbria é R\$7.116.000,00**

## 8. CÁLCULO DO VALOR CORRIGIDO DA FRAÇÃO IDEAL

| VALOR DA OBRA E BENFEITÓRIAS DESCONTANDO-SE DEPRECIACÕES |       |         |                | R\$ 7.116.000,00 |             |         |                |
|--|-------|---------|----------------|------------------|-------------|---------|----------------|
| UNID.  | BLOCO | Fração  | VALOR          | UNID.            | BLOCO       | Fração  | VALOR          |
| ANTENA   |       | 0,00601 | R\$ 42.767,16  |                  |             |         | R\$ -          |
| 101-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 101-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 102-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 102-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 201-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 201-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 202-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 202-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 301-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 301-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 302-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 302-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 401-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 401-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 402-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 402-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 501-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 501-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 502-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 502-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 601-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 601-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 602-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 602-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 701-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 701-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 702-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 702-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 801-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 801-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 802-1  | Assis | 0,01251 | R\$ 89.021,16  | 802-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 901-1  | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 901-2            | Monte Falco | 0,01251 | R\$ 89.021,16  |
| 902-1  | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 902-2            | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1001-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1001-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1002-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1002-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1101-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1101-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1102-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1102-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1201-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1201-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1202-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1202-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1301-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1301-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1302-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1302-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1401-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1401-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1402-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1402-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1501-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1501-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1502-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1502-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1601-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1601-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1602-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1602-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1701-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1701-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1702-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1702-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1801-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1801-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1802-1   | Assis | 0,01300 | R\$ 92.508,00  | 1802-2           | Monte Falco | 0,01300 | R\$ 92.508,00  |
| 1901-1   | Assis | 0,01854 | R\$ 131.930,64 | 1901-2           | Monte Falco | 0,01854 | R\$ 131.930,64 |
| 1902-1   | Assis | 0,01854 | R\$ 131.930,64 | 1902-2           | Monte Falco | 0,01854 | R\$ 131.930,64 |

## 9. CONCLUSÃO

Após análise detalhada das condições físicas, jurídicas e de mercado do empreendimento Villa Úmbria, conclui-se que o valor atual das benfeitorias foi significativamente reduzido devido à combinação de depreciações físicas e jurídicas, totalizando uma perda acumulada de **52%** sobre o valor inicial estimado. O valor final ajustado das benfeitorias foi estimado em **R\$ 7.116.000,00**.

Dessa forma, ao considerar a divisão desse valor pela fração ideal de cada unidade, o resultado indica que o valor de mercado atual de cada fração ideal é substancialmente inferior ao valor originalmente projetado ou ao valor de mercado estimado para unidades similares concluídas e regularizadas.

Com base nessas conclusões, recomenda-se que o valor das frações ideais apresentado neste relatório seja utilizado como ponto de partida para regularizações e negociações.

À disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,



---

HERNANE ANTONIO FERNANDES,  
Especialista em Gestão de Empreendimentos Imobiliários  
Arquiteto e Urbanista - UFMG  
Técnico em Edificações – CEFET  
+55 (31) 99607-3142