
Solicitante: Via Café Shopping

Proprietários: Via Café Shopping

Tipo: Imóvel Urbano (Shopping)

Laudo de Avaliação N° 23 8086

Endereço: Rua Humberto Pizzo, 999 – Jd. Petrópolis – Varginha - MG.



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	4
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	5
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	5
2.3. METODOLOGIA	6
2.3.1. Premissas	6
2.3.2. Vistoria	7
2.3.3. Avaliação	7
2.3.4. Definição do Método Adotado	8
3. VISTORIA	9
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1.1. Localização	9
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	11
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	12
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	13
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	14
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	16
5.1.1. Valor de Terreno	16
5.1.2. Valor das Edificações	20
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	25
6. CONCLUSÃO	26
7. ENCERRAMENTO	27

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Via Café Shopping
--------------------	--------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rua Humberto Pizzo, 999 – Jd. Petrópolis – Varginha - MG.
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial (Posto Shopping)
Área Terreno:	103.156,26 m²
Área Construída:	35.786,13 m²
Proprietários:	Via Café Shopping
Finalidade:	Avaliação Espontânea
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Setembro de 2023

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 63.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Varginha – MG.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO (VM)

VM - R\$ 146.000.000,00
(cento e quarenta e seis milhões de reais)

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial, localizado na Rua Humberto Pizzo, 999 – Jd. Petrópolis – Varginha - MG., com intuito de determinar o **Valor de Mercado de compra e venda**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foi fornecido: Matrícula 63.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Varginha – MG. A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como válida.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon – MG (Setembro/ 2023)*.

Base para Cálculo das edificações - “*R8N*” - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e no comparativo direto de mercado de edificações de mesma tipologia buscando o resultado do valor unitário de reprodução a novo, com as devidas depreciações.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”.

2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”*.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o **“Método evolutivo”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **“Método da quantificação de custo”**.

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”.*

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de **Homogeneização dos Elementos**, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em **fatores de correção** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.*

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo *“identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.*

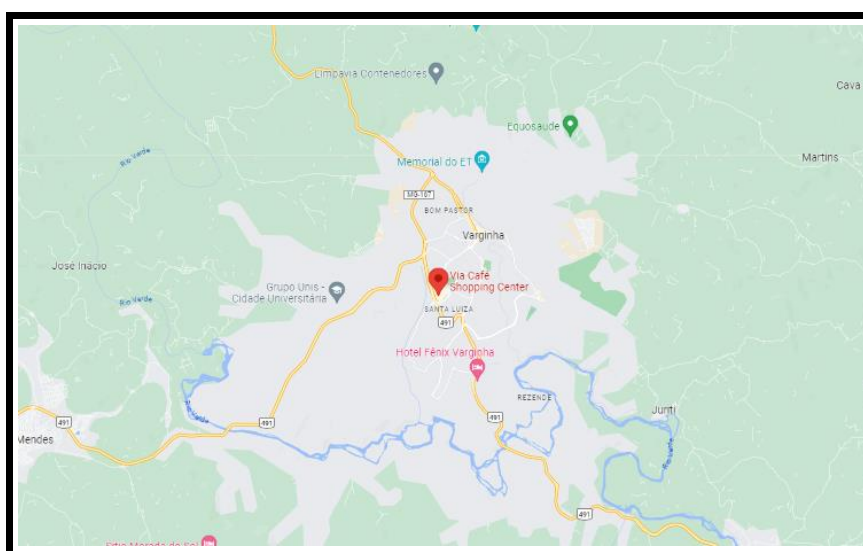
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

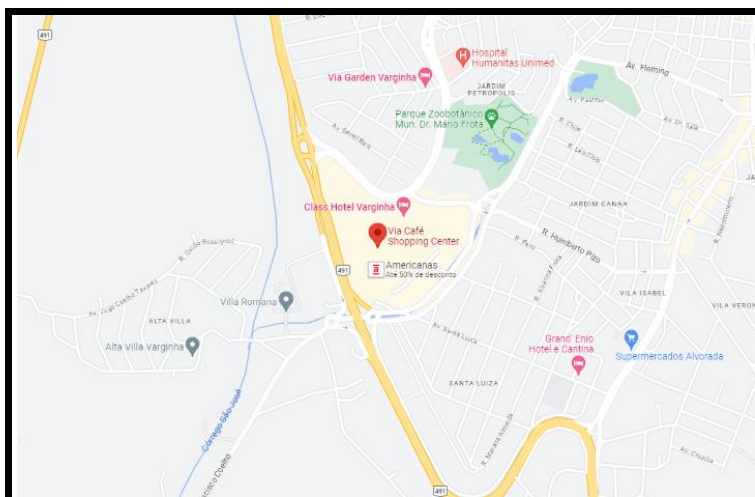
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Rua Humberto Pizzo, 999 – Jd. Petrópolis – Varginha - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



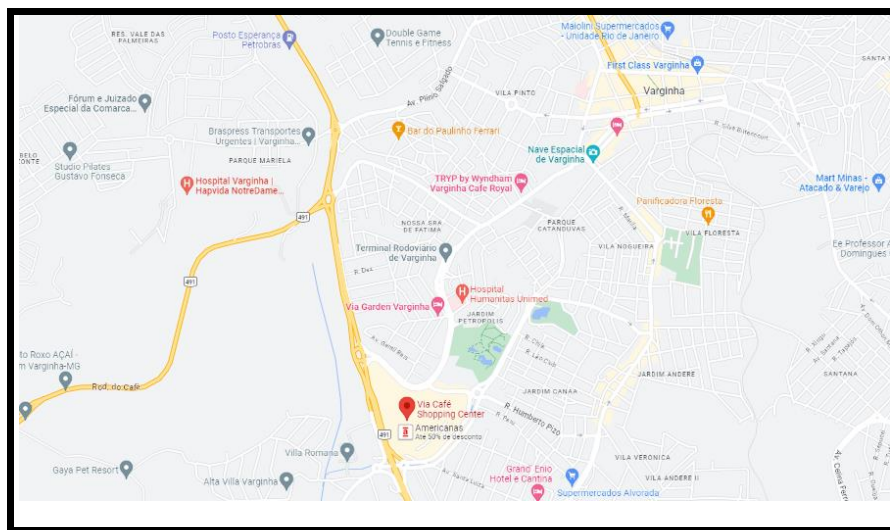
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação mista, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de residências, hotéis, supermercados, hospitais, restaurantes, etc. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- *Circunvizinhança* -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Rua Humberto Pizzo, que faz frente ao imóvel, tem características de via principal, possui fluxo alto de veículos, pavimentação em asfalto, mão dupla de direção, topografia mista e traçado misto. Apresenta boas condições de tráfego, possui acostamentos laterais e trechos com iluminação pública.



- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato irregular, com área de terreno totalizando 103.156,26 m², e área construída de 35.786,13 m², conforme a Matrícula 63.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Varginha – MG.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Urbano
Topografia Plano
Nivelamento: Ao Nível

Edificações:

Edificações															
1	shopping	23.084,00	2.157,66	2,081	4.490,09	7,00	70,00	63,00	10%	b	0,942	0,954	4.281,75	103.649.248,18	98.839.923,06
2	estacionamento, edificações	12.702,13	2.157,66	0,700	1.510,36	7,00	60,00	53,00	12%	b	0,930	0,944	1.425,78	19.184.814,47	18.110.464,86
Total Edificações		35.786,13												122.834.062,65	116.950.387,92
1	Pavimentação	2.200,00	40,00	1,000	40,00	7,00	50,00	43,00	14%	c	0,897	0,907	36,29	88.000,00	79.842,40
Total Benfeitorias														88.000,00	79.842,40

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região mista, no local da Av. Dom Pedro I, 7181 – Taubaté – SP.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 1.400,00 m² a 70.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região mista, numa rodovia de tráfego alto, com a presença de comércios e residências, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
☐	Alto	☐	Alto	☐	Rápida	☐	Aquecido
☐	Médio/Alto	☐	Médio/Alto	☐	Normal/Rápida	☐	Normal/Aquecido
☐	Médio	☐	Médio	☐	Normal	☐	Normal
☒	Médio/Baixo	☒	Médio/Baixo	☒	Normal/Difícil	☒	Normal/Recessivo
☐	Baixo	☐	Baixo	☐	Difícil	☐	Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10

- **FATOR TRANSPORTE:** também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- **FATOR ÁREA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através do valor do terreno aplicando sobre o mesmo um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" somado ao valor das edificações.

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$.

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	2	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
			*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.		

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 12% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	7	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Terreno	103.156,26	280,83	28.969.022,42
	Fator de Comercialização		1,00
Valor de Mercado			28.969.022,42

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Item	Descrição	Área m²	R ₀ N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprovação Depreciado (R\$)
	Terreno	103.156,26			280,83									28.969.022,42	28.969.022,42
Edificações															
1	shopping	23.084,00	2.157,66	2,081	4.490,09	7,00	70,00	63,00	10%	b	0,942	0,954	4.281,75	103.649.248,18	98.839.923,06
2	estacionamento, edificações	12.702,13	2.157,66	0,700	1.510,36	7,00	60,00	53,00	12%	b	0,930	0,944	1.425,78	19.184.814,47	18.110.464,86
	Total Edificações	35.786,13												122.834.062,65	116.950.387,92
1	Pavimentação	2.200,00	40,00	1,000	40,00	7,00	50,00	43,00	14%	c	0,897	0,907	36,29	88.000,00	79.842,40
	Total Benfeitorias													88.000,00	79.842,40
	Total Custos													151.891.085,07	145.999.252,75
	Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	145.999.252,75

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Setembro de 2023.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO (VM) VM - R\$ 146.000.000,00 (cento e quarenta e seis milhões de reais)
--

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 63.940 do Cartório de Registro de Imóveis de Varginha – MG.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 27 (vinte e sete) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

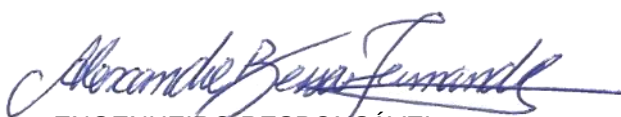
I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 31 de Outubro de 2023.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	103.156,26	m²
Frente:	400,00	m
Multi Testada	1,05	Esquina
Índice Local	110	
Topografia	plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Rua Itaparica - Rezende, Varginha - MG	
Área de Terreno:	3.536,00 m²	Frente: 110,00 m
Área Construída:	- m²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 750.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	MARCOS MATTOS (35) 99989-7165	
Valor Unitário:	190,89 /m²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	75
Fator Área	0,66
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 2		
Endereço:	Parque Sao Jose, Varginha - MG	
Área de Terreno:	1.439,00 m²	Frente: 28,00 m
Área Construída:	- m²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 440.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Digravata imóveis online (35) 98805-4428(35) 98816-0254	
Valor Unitário:	275,19 /m²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	85
Fator Área	0,59
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 3		
Endereço:	Aeroporto, Varginha - MG	
Área de Terreno:	3.174,00 m²	Frente: 130,00 m
Área Construída:	- m²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 1.600.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	MARCOS MATTOS (35) 99989-7165	
Valor Unitário:	453,69 /m²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	120
Fator Área	0,65
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

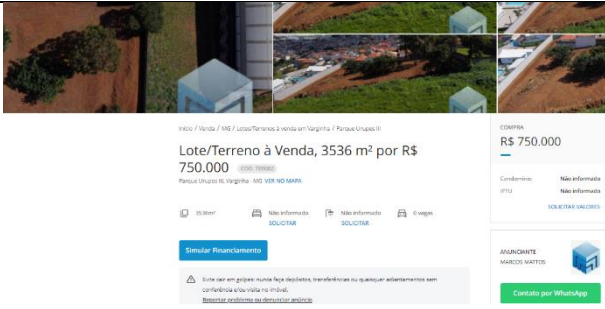
Comparativo 4		
Endereço:	Avenida Antonieta Esper Kallas, 20 - Parque Mariela, Varginha - MG	
Área de Terreno:	70.000,00 m²	Frente: 230,00 m
Área Construída:	- m²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 17.500.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	P10 Imóveis Residenciais e Comerciais (11) 94082-7760	
Valor Unitário:	225,00 /m²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	85
Fator Área	0,95
Fator Multitestada:	1,00
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 5		
Endereço:	Santa Luiza, Varginha - MG	
Área de Terreno:	7.107,00 m²	Frente: 180,00 m
Área Construída:	- m²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 4.974.648,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Digravata imóveis online (35) 98805-4428(35) 98816-0254	
Valor Unitário:	629,97 /m²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$
Índice Local:	130
Fator Área	0,72
Fator Multitestada:	1,05
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS



Lote/Terreno à Venda, 3536 m² por R\$ 750.000

Parque Unipolo 15, Virgínia - MG VER NO MAPA

3536m² Não informado Não informado 0 vigas

COMPRAR R\$ 750.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE: MARCOS MATOS

Contato por WhatsApp

- Comparativo 1 -



Lote/Terreno à Venda, 1439 m² por R\$ 440.000

Parque Unipolo 15, Virgínia - MG VER NO MAPA

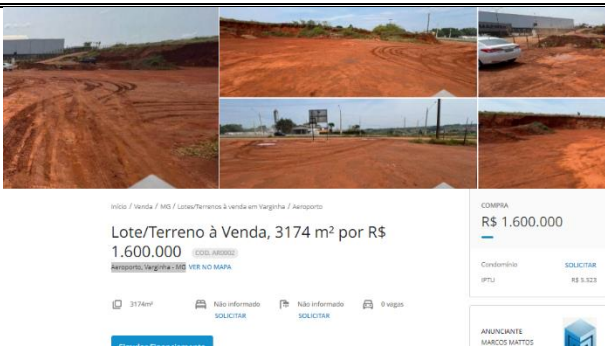
1439m² Não informado Não informado 0 vigas

COMPRAR R\$ 440.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE: Digite aqui o nome online

- Comparativo 2 -



Lote/Terreno à Venda, 3174 m² por R\$ 1.600.000

Aeroporto, Virgínia - MG VER NO MAPA

3174m² Não informado Não informado 0 vigas

COMPRAR R\$ 1.600.000

Condomínio: IPTU: R\$ 5.323 SOLICITAR

ANUNCIANTE: MARCOS MATOS

- Comparativo 3 -



Lote/Terreno à Venda, 70000 m² por R\$ 17.500.000

Avenida Antenor de Lacerda, 20 - Parque Marista, Virgínia - MG VER NO MAPA

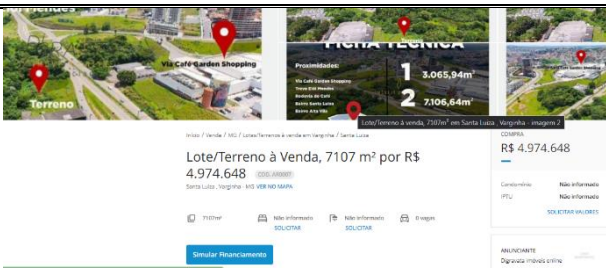
70000m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR R\$ 17.500.000

Condomínio: R\$ 1.000 IPTU: R\$ 11.500 SOLICITAR

ANUNCIANTE: Digite aqui o nome online

- Comparativo 4 -



Lote/Terreno à Venda, 7107 m² por R\$ 4.974.648

Serra Lusa, Virgínia - MG VER NO MAPA

7107m² Não informado Não informado 0 vigas

COMPRAR R\$ 4.974.648

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE: Digite aqui o nome online

- Comparativo 5 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

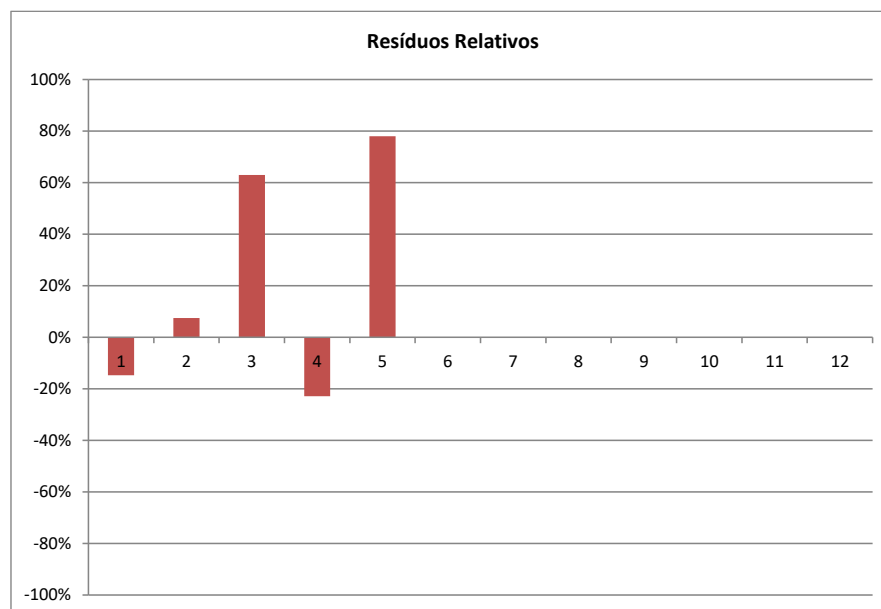
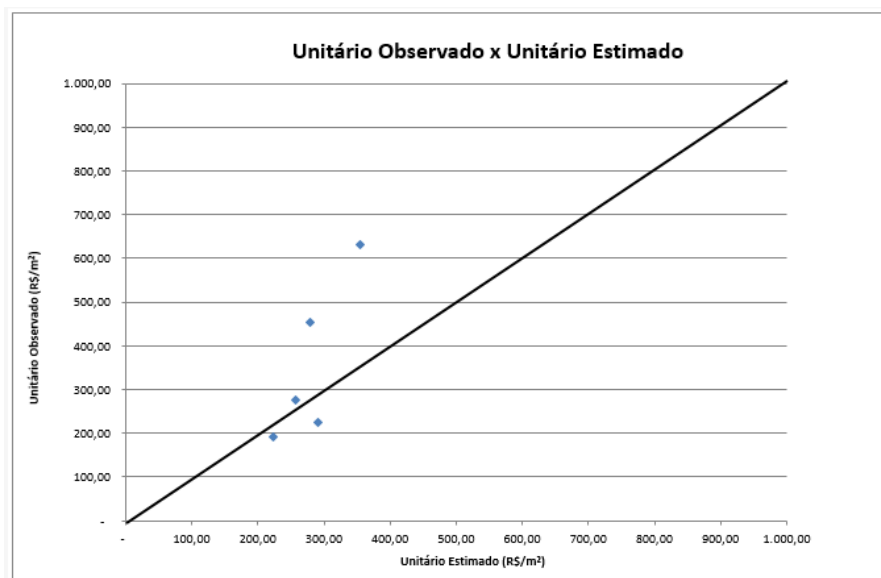
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	3.536,00	750.000,00	-	190,89	1,05	1,000	0,66	1,47	1,00	1,00	1,17	223,85
2	0,90	1.439,00	440.000,00	-	275,19	1,05	1,000	0,59	1,29	1,00	1,00	0,93	256,02
3	0,90	3.174,00	1.600.000,00	-	453,69	1,05	1,000	0,65	0,92	1,00	1,00	0,61	278,49
4	0,90	70.000,00	17.500.000,00	-	225,00	1,05	1,000	0,95	1,29	1,00	1,00	1,30	291,78
5	0,90	7.107,00	4.974.648,00	-	629,97	1,00	1,000	0,72	0,85	1,00	1,00	0,56	353,99

Tratamiento Estadístico

Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5		Valor do Imóvel
Somatório	1.404,13	Soma Saneada:	1.404,13		Terreno 103.156,26
Média:	280,83	Média Saneada:	280,83		Unitário Homogeneizado: 280,83
Limite Inferior:	196,58	Desvio Padrão:	48,32		Unitário Adotado: 280,83
Limite Superior:	365,07				Valor do Terreno: R\$ 28.969.022,42
		t. student	1,5332		
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	247,69	-12%	
		Intervalo de Confiabilidade Superior	313,96	12%	

Terreno- Edificações e Benfeitorias

Item	Descrição	Área m²	R _g N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		103.156,26			280,83									28.969.022,42	28.969.022,42
Edificações															
1	shopping	23.084,00	2.157,66	2,081	4.490,09	7,00	70,00	63,00	10%	b	0,942	0,954	4.281,75	103.649.248,18	98.839.923,06
2	estacionamento, edificações	12.702,13	2.157,66	0,700	1.510,36	7,00	60,00	53,00	12%	b	0,930	0,944	1.425,78	19.184.814,47	18.110.464,86
Total Edificações		35.786,13												122.834.062,65	116.950.387,92
1	Pavimentação	2.200,00	40,00	1,000	40,00	7,00	50,00	43,00	14%	c	0,897	0,907	36,29	88.000,00	79.842,40
Total Benfeitorias														88.000,00	79.842,40
Total Custos														151.891.085,07	145.999.252,75
Valor de Mercado											Fator de Comercialização			1,00	145.999.252,75



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- Acesso -



- Acesso -



- Fachada -



- Fachada -



- Estacionamento -



- Estacionamento -



- acesso pedestres -



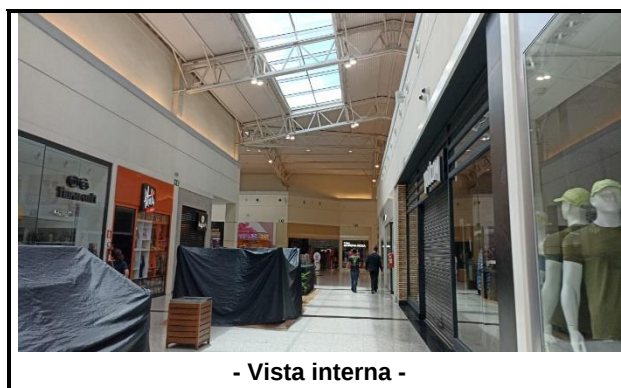
- Banheiros -



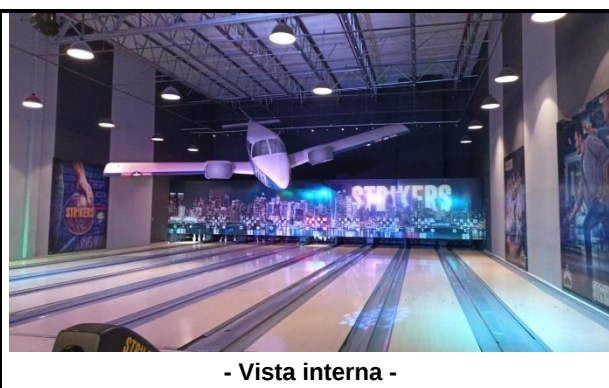
Vista interna -



- Vista interna -



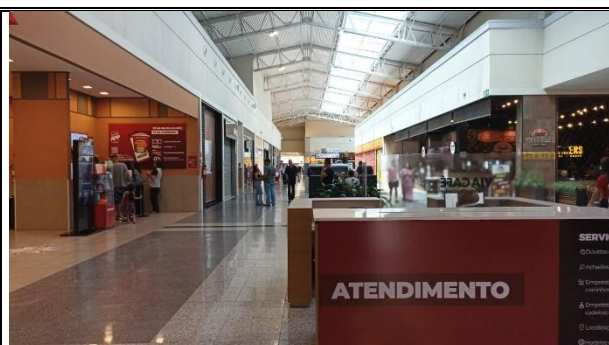
- Vista interna -



- Vista interna -



- Hall de entrada -



- Vista interna -



- - Vista interna -



Vista interna -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 1

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.940

FICHA

01F

Matrícula nº 63.940 - Data: 19/12/2016

Imóvel: Shopping Centrér, situado em Varginha, na Rua Humberto Pizzo, 999, Bairro Jardim Petrópolis, com área construída de 35.786,13m² e o respectivo terreno com área de 103.156,26m² e as seguintes características: a referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1, assinalado em planta, de coordenada Este (X) 453.588,9264 m e Norte (Y) 7.614.696,3026 m, localizado no bordo da Rua Humberto Pizzo junto à divisa com o Hotel Class, como segue: Do vértice 1 segue até o vértice 2, de coordenada U T M E= 453.607,1704 m e N=7.614.689,3695 m, no azimute de 110°48'29", na extensão de 19,517 m; Do vértice 2 segue até o vértice 3, de coordenada U T M E= 453.625,6042 m e N=7.614.682,4315 m, no azimute de 110°37'30", na extensão de 19,696 m; Do vértice 3 segue até o vértice 4, de coordenada U T M E= 453.641,8244 m e N=7.614.677,6373 m, no azimute de 106°27'57", na extensão de 16,940 m; Do vértice 4 segue até o vértice 5, de coordenada U T M E= 453.668,5175 m e N=7.614.675,2773 m, no azimute de 95°03'09", na extensão de 26,797 m; Do vértice 5 segue até o vértice 6, de coordenada U T M E= 453.756,8816 m e N=7.514.683,6377 m, no azimute de 84°35'42", na extensão de 88,759 m; Do vértice 6 segue até o vértice 7, de coordenada U T M E= 453.774,6170 m e N=7.614.678,1203 m, no azimute de 107°16'50", na extensão de 18,574 m; Do vértice 7 segue até o vértice 8, de coordenada U T M E= 453.788,9255 m e N=7.614.667,7675 m, no azimute de 125°53'15", na extensão de 17,744 m; Do vértice 8 segue até o vértice 9, de coordenada U T M E= 453.792,9170 m e N=7.614.660,9442 m, no azimute de 149°40'22", na extensão de 7,905 m; Do vértice 9 segue até o vértice 10, de coordenada U T M E= 453.794,3356 m e N= 7.614.554,0977 m, no azimute de 168°17'36", na extensão de 6,992 m; Do vértice 10 segue até o vértice 11, de coordenada U T M E= 453.794,6097 m e N=7.614.649,5385 m, no azimute de 176°33'37", na extensão de 4,567 m; Do vértice 11 segue até o vértice 12, de coordenada U T M E= 453.794,0773 m e N= 7.614.643,5101 m, no azimute de 185°02'49", na extensão de 6,052 m; Do vértice 12 segue até o vértice 13, de coordenada U T M E= 453.788,3130 m e N=7.614.599,8122 m, no azimute de 187°30'53", na extensão de 44,076 m; Do vértice 13 segue até o vértice 14, de coordenada U T M E= 453.783,1826 m e N=7.614.563,4119 m, no azimute de 188°01'21", na extensão de 36,760 m; Do vértice 14 segue até o vértice 15, de coordenada U T M E= 453.777,3519 m e N=7.614.541,8083 m, no azimute de 195°06'15", na extensão de 22,394 m; Do vértice 15 segue até o vértice 16, de coordenada U T M E= 453.773,1340 m e N=7.614.531,0360 m, no azimute de 201°22'59", na extensão de 11,569 m; Do vértice 16 segue até o vértice 17, de coordenada U T M E= 453.691,2639 m e N=7.614.539,9962 m, no azimute de 276°14'45", na extensão de 82,359 m; Do vértice 17 segue até o vértice 18, de coordenada U T M E= 453.666,3916 m e N=7.614.520,3400 m, no azimute de 231°20'50", na extensão de 31,702m ; Do vértice 18 segue até o vértice 19, de coordenada U T M E= 453.646,7952 m e N=7.614.498,3261 m, no azimute de 221°40'30", na extensão de 29,473 m; Do vértice 19 segue até o vértice 20, de coordenada U T M E= 453.565,4826 m e N= 7.614.407,9626 m, no azimute de 221°58'56", na extensão de 121,562 m; Do vértice 20 segue até o vértice 21, de coordenada U T M E= 453.520,7372 m e N=7.614.382,9932 m, no azimute de 240°50'13", na extensão de 51,241 m; Do vértice 21 segue até o vértice 22, de coordenada U T M E= 453.426,1305 m e N= 7.614.357,9256 m, no azimute de 255°09'35", na extensão de 97,871 m; Do vértice 22 segue até o vértice 23, de coordenada U T M E= 453.425,6038 m e N=7.614.359,8550 m, no azimute de 344°43'51", na extensão de 2,000 m; Do vértice 23 segue até o vértice 24, de coordenada U T M E= 453.411,6032 m e

Continua no verso.

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: MG20221112950582528

Data da Emissão: 14/11/2022 17:15:55 Código de Segurança: e106-c8a8-588e-00b5-d1f9-75ea-af06-b785

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 2

01

MATRÍCULA

63.940

FICHA

01V

N=7.614.367,2087 m, no azimute de 297°42'37", na extensão de 15,814 m; Do vértice 24 segue até o vértice 25, de coordenada U T M E= 453.404,2028 m e N=7.614.374,6575 m, no azimute de 315°11'13", na extensão de 10,500 m; Do vértice 25 segue até o vértice 26, de coordenada U T M E= 453.395,3203 m e N= 7.614.399,0885 m, no azimute de 340°01'12", na extensão de 25,996 m; Do vértice 26 segue até o vértice 27, de coordenada U T M E= 453.392,8661 m e N=7.614.409,7410 m, no azimute de 347°01'35", na extensão de 10,932 m; Do vértice 27 segue até o vértice 28, de coordenada U T M E= 453.389,0981 m e N=7.614.426,5919 m, no azimute de 347°23'44", na extensão de 17,267 m; Do vértice 28 segue até o vértice 29, de coordenada U T M E= 453.385,5118 m e N=7.614.435,5417 m, no azimute de 338°09'49", na extensão de 9,642 m; Do vértice 29 segue até o vértice 30, de coordenada U T M E= 453.381,2882 m e N= 7.614.446,0800 m, no azimute de 338°09'34", na extensão de 11,353 m; Do vértice 30 segue até o vértice 31, de coordenada U T M E= 453.378,5347 m e N=7.614.452,9502 m, no azimute de 338°09'34", na extensão de 7,401 m; Do vértice 31 segue até o vértice 32, de coordenada U T M E= 453.375,5889 m e N=7.614.460,3001 m, no azimute de 338°09'34", na extensão de 7,918 m; Do vértice 32 segue até o vértice 33, de coordenada U T M E= 453.371,6515 m e N=7.614.467,6791 m, no azimute de 331°54'57", na extensão de 8,364 m; Do vértice 33 segue até o vértice 34, de coordenada U T M E= 453.363,3348 m e N=7.614.484,1493 m, no azimute de 333°12'29", na extensão de 18,451 m; Do vértice 34 segue até o vértice 35, de coordenada U T M E= 453.358,5968 m e N=7.614.494,3708 m, no azimute de 335°07'51", na extensão de 11,266 m; Do vértice 35 segue até o vértice 36, de coordenada U T M E= 453.354,4512 m e N=7.614.502,3653 m, no azimute de 332°35'26", na extensão de 9,005 m; Do vértice 36 segue até o vértice 37, de coordenada U T M E= 453.349,0572 m e N=7.614.513,1787 m, no azimute de 333°29'20", na extensão de 12,084 m; Do vértice 37 segue até o vértice 38, de coordenada U T M E= 453.345,1885 m e N=7.614.525,5485 m, no azimute de 342°37'58", na extensão de 12,961 m; Do vértice 38 segue até o vértice 39, de coordenada U T M E= 453.341,3704 m e N=7.614.536,5117 m, o azimute de 340°47'55", na extensão de 11,609 m; Do vértice 39 segue até o vértice 40, de coordenada U T M E= 453.336,0711 m e N=7.614.551,9593 m, no azimute de 341°03'55", na extensão de 16,331 m; Do vértice 40 segue até o vértice 41, de coordenada U T M E= 453.311,9612 m e N=7.614.638,0014 m, no azimute de 344°20'48", na extensão de 89,356 m; Do vértice 41 segue até o vértice 42, de coordenada U T M E= 453.356,2277 m e N= 7.614.649,3064 m, no azimute de 75°40'25", na extensão de 45,687 m; Do vértice 42 segue até o vértice 43, de coordenada U T M E= 453.343,1725 m e N=7.614.699,6037 m, no azimute de 345°26'58", na extensão de 51,964 m; Do vértice 43 segue até o vértice 44, de coordenada U T M E= 453.361,3950 m e N=7.614.698,1713 m, no azimute de 94°29'39", na extensão de 18,349 m; Do vértice 44 segue até o vértice A, de coordenada U T M E= 453.369,1698 m e N=7.614.697,4976 m, no azimute de 95°10'57", na extensão de 7,800 m; Do vértice A segue até o vértice B, de coordenada U T M E= 453.370,4697 m e N=7.614.709,5333 m, no azimute de 6°09'51", na extensão de 12,110 m; Do vértice B segue até o vértice C, de coordenada U T M E= 453.373,9415 m e N=7.614.722,6096 m, no azimute de 14°52'09", na extensão de 13,530 m; Do vértice C segue até o vértice D, de coordenada U T M E= 453.376,9656 m e N=7.614.742,6624 m, no azimute de 8°34'33", na extensão de 20,280 m; Do vértice D segue até o vértice E, de coordenada U T M E= 453.380,5643 m e N=7.614.772,4094 m, no azimute de 6°53'53", na extensão de 29,960 m; Do vértice E segue até o vértice 9, de coordenada U T M E= 453.377,2615 m e N=7.614.786,8608 m, no azimute de 347°07'35", na extensão de 14,820 m; Do vértice 9 segue até o vértice 8, de coordenada U T M E= 453.417,0136 m e N=7.614.747,4556 m, no azimute de 134°44'560", na extensão de

Continua na ficha 02 F

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: MG20221112950582528

Data da Emissão: 14/11/2022 17:15:55 Código de Segurança: e106-c8a8-588e-00b5-d1f9-75ea-af06-b785

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 3

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA**

MATRÍCULA

63.940

FICHA

02F

55,970 m; Do vértice 8 segue até o vértice F, de coordenada U T M E= 453.413,1175 m e N=7.614.737,333 m, no azimute de 201°03'06", na extensão de 10,850 m; Do vértice F segue até o vértice G, de coordenada U T M E= 453.416,9429 m e N=7.614.717,6133 m, no azimute de 169°01'19", na extensão de 20,090 m; Do vértice G segue até o vértice H, de coordenada U T M E= 453.423,4286 m e N=7.614.695,4153 m, no azimute de 163°42'47", na extensão de 23,130 m; Do vértice H segue até o vértice 54, de coordenada U T M E= 453.424,2695 m e N=7.614.695,1327 m, no azimute de 108°35'07", na extensão de 0,890 m; Do vértice 54 segue até o vértice 55, de coordenada U T M E= 453.447,1847 m e N=7.614.686,4553 m, no azimute de 110°44'26", na extensão de 24,559 m; Do vértice 55 segue até o vértice 56, de coordenada U T M E= 453.468,7067 m e N=7.614.680,1180 m, no azimute de 106°24'27", na extensão de 22,442 m; Do vértice 56 segue até o vértice 57, de coordenada U T M E= 453.485,3380 m e N= 7.614.668,6246 m, no azimute de 124°38'50", na extensão de 20,225 m; Do vértice 57 segue até o vértice 58, de coordenada U T M E= 453.499,7439 m e N= 7.614.655,9851 m, no azimute de 131°15'47", na extensão de 19,248 m; Do vértice 58 segue até o vértice 59, de coordenada U T M E= 453.511,0235 m e N=7.614.647,1123 m, no azimute de 128°11'22", na extensão de 14,431 m; Do vértice 59 segue até o vértice 60, de coordenada U T M E= 453.518,7176 m e N= 7.614.642,1796 m, no azimute de 122°39'50", na extensão de 9,266 m; Do vértice 60 segue até o vértice 61, de coordenada U T M E= 453.520,9108 m e N=7.614.642,1623 m, no azimute de 90°27'10", na extensão de 2,193 m; Do vértice 61 segue até o vértice 62, de coordenada U T M E= 453.571,5740 m e N= 7.614.606,4400 m, no azimute de 125°11'15", na extensão de 61,991 m; Do vértice 62 segue até o vértice 63, de coordenada U T M E= 453.598,2757 m e N= 7.614.676,5258 m, no azimute de 20°51'22", na extensão de 75,000 m; Finalmente do vértice 63 segue até o vértice 1, início da descrição, no azimute de 334°41'53", na extensão de 24,294 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 103.156,260 m² e um perímetro de 1.669,880 m. Confrontações: Do vértice 1 ao vértice 6 limita-se pelo bordo da Rua Humberto Pizzo; Do vértice 6 ao vértice 10 limita-se pelo bordo do trevo da Rua Humberto Pizza com Avenida Otávio Marques; Do vértice 10 ao vértice 16 limita-se pelo bordo da Avenida Otávio Marques; Do vértice 16 ao vértice 17 limita-se por divisa com cerca, confrontando com Márcio Avelar Coelho, matrícula nº 49.081 e Jeferson Foresti Pinto, matrícula nº52.550; Do vértice 17 ao vértice 22 limita-se pelo bordo da Rua Joaquim Batista Paiva; Do vértice 22 ao vértice 41 limita-se com a Faixa de Domínio da BR-491; Do vértice 41 ao vértice 43 limita-se por divisa com cerca, confrontando com J. U. Miranda Eireli - EPP, matrícula nº: 17.885; Do vértice 43 ao vértice A limita-se por divisa com valo, confrontando com Otacílio Moreira Guimarães e Maria Yvonne Donnard Guimarães - Gleba A, matrícula nº 60.764; Do vértice A ao vértice 9 limita-se por divisa com cerca, confrontando com Otacílio Moreira Guimarães e Maria Yvonne Donnard Guimarães - Gleba A, matrícula nº 60.764. Do vértice 9 ao vértice 8 limita-se pelo bordo da Avenida Castelo Branco; Do vértice 8 ao vértice 61 limita-se por cerca, confrontando com Otacílio Moreira Guimarães e Maria Yvonne Donnard Guimarães - Gleba C, matrícula nº 60.766. Finalmente, do vértice 61 ao vértice 1, limita-se por divisa com muro, confrontando com AGM Hotelaria e serviços LTDA, matrícula nº: 42.448. Inscrição cadastral: 15.037.0900.001. **Proprietários: TSC VIA CAFE SHOPPING S/A**, CNPJ 15.271.454/0001-74, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Desembargador Jorge Fontana, 50, Sala 1701, Bairro Belvedere. **Registro anterior:** Matrículas nº53.542 e 60.765 desta Serventia. Emol=R\$17,03 RC=R\$1,02 TEF=R\$5,68 VEU=R\$23,73 Cod.4401-6 4A

Continua no verso.

Data da Emissão: 14/11/2022 17:15:55 Código de Segurança: e106-c8a8-b88e-u0b5-d1f9-75ea-at06-b/85

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 4

02

MATRÍCULA

63.940

FICHA

02V

Av-1-63.940. Protocolo nº 184.821, em 07/12/2016. **HIPOTECA.** De acordo com o registro anterior (**R-2/AV-7-53.542**), e nos termos do art. 230 do Lei 6.015/73, fica **averbada** a pré-existência do seguinte ônus: Hipoteca, a favor de **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, na Cidade de Deus, Bairro Vila Yara. A dívida do devedor atinge na data 12.07.2016, a importância de R\$98.507.082,32, data de vencimento da dívida: 15/07/2017; Prazo de reembolso da dívida para 146 meses; Vencimento da primeira prestação para 15/08/2017. Data da averbação: 19/12/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$0,00 RC=R\$0,00 TFI=R\$0,00 VFU=R\$0,00 Cod.4135-0-31 ATO DE OFÍCIO *SA*

Av-2-63.940. Protocolo nº 184.821, em 07/12/2016. **UNIFICAÇÃO.** A requerimento do interessado, instruído com planta, memorial descritivo, ART/CREA e aprovação do Município, que ficam arquivados, os lotes objeto das matrículas 53.542 e 60.765 foram unificados nesta matrícula, passando a ter as medidas e confrontações inseridas acima. Valor Fiscal: R\$112.599.508,53. Data da averbação: 19/12/2016. O Oficial. Dou Fé. Emol=R\$1.485,33 RC=R\$89,11 TFI=R\$1.215,26 VFU=R\$2.789,70 Cod.4133-5 *SA*

Av-3-63.940. Protocolo nº 189.051, em 30/06/2017. **ADITIVO.** Por aditivo datado de 28.03.2017, a hipoteca cédular reportada no **Av-1** foi retificada nos seguintes termos: Incorporar os encargos vencidos no período de 15.02.2017 à 15.03.2017, no valor de R\$1.575.119,46; o saldo devedor na data base era de R\$99.818.499,67, após a incorporação o valor passa a ser de R\$101.393.619,13. Incorporar os encargos futuros no período de 15/04/2017 à 15/07/2017. Renegociação do valor da cota de amortização, referente ao valor do encargo, a qual vigorará no período de 15/08/2017 à 15/01/2017, o valor será repactuado, vencendo o primeiro encargo após a repactuação, em 15/02/2018. Altera-se também o prazo de reembolso do contrato para 15/02/2030. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a garantia nele constituída ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Data da averbação: 14/07/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.603,97 RC=R\$96,23 TFI=R\$1.312,34 VFU=R\$3.012,54 Cod.4133-5 *LDW*

Av-4-63.940 - Protocolo nº 195.105, de 09/04/2018 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Certifico que fica **cancelada** a hipoteca constante do **R-1** desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor, por instrumento particular datado de 26.01.2018, que fica arquivado. Data da averbação: 27/04/2018. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$58,49 RC=R\$3,51 TFI=R\$19,00 ISS=R\$1,17 VFU=R\$82,17 Cod.4140-0 Qtd: 1 *SA*

R-5-63.940. Protocolo nº 195.105, em 09/04/2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Por aditivo ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, datado de 26.01.2018, nº 738.638-9, **TSC VIA CAFE SHOPPING S/A**, proprietária do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, na Cidade de Deus, Bairro Vila Yara, em garantia do empréstimo de R\$108.600.589,63 que deverá ser pago em 173 prestações, vencendo-se a primeira no dia 15.11.2020. Taxa anual de juros efetiva de: 11,30% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$117.800.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 27/04/2018. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$3.207,56 RC=R\$192,44 TFI=R\$2.625,00 ISS=R\$64,15 VFU=R\$6.089,15 Cod.4523-7 Qtd: 1 *SA*

Continua na ficha 03 F *SA*



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 5

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.940

FICHA

03F

R-6-63.940. Protocolo nº 199.466, em 17/10/2018. **LOCAÇÃO.** De acordo com o contrato particular, datado de 02.10.2018, as partes, como locador: **TSC VIA CAFE SHOPPING S/A**, e como locatário: **ADMINISTRADORA GERAL DE ESTACIONAMENTOS S.A.**, CNPJ 86.862.208/0001-35, com sede em Porto Alegre/RS, na Rua Santo Guerra, 83, Loja 100B, 102B, 110B, 112B e 120B, Bairro Navegantes, contrataram a locação de parte do imóvel objeto desta matrícula, pelo prazo de 180 meses, a ter início em 02.10.2018, e término em 02.10.2033, pelo aluguel mensal correspondente a um percentual do resultado operacional líquido, apurado e quantificado a cada mês, nos termos da cláusula 4ª do contrato, reajustado anualmente de acordo com a variação do IPCA. A parte do imóvel objeto da locação é a **área de estacionamento, descoberta e fora da área de edificação, com área de 23.558,95m² correspondente a 22,83% da área total do terreno, identificada no croqui que fica arquivado.** Foi consignada a **cláusula de vigência** no caso de alienação do imóvel. O valor do aluguel declarado exclusivamente para fins de registro é de R\$18.613,00. Obrigam-se as partes às demais disposições do contrato. Data do registro: 13/11/2018. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$3.207,95 RC=R\$192,46 TFI=R\$2.624,67 ISS=R\$64,16 VFU=R\$6.089,24 Cod.4523-7 Qtd: 1

Av-7-63.940 - Protocolo nº 208.579, em 08/01/2020. **ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Por aditivo datado de 30.08.2019, a alienação fiduciária reportada no **R-5** foi retificada nos seguintes termos: Alteração do saldo devedor para R\$118.990.590,30; Incorporação dos encargos vencidos no período de 15.05.2019 a 15.08.2019, sendo o valor incorporado: R\$4.212.548,21; Alterar o prazo de reembolso da dívida de 173 meses para 203 meses, de forma que o vencimento final do contrato passará a ocorrer em junho de 2034; Alterar a taxa efetiva de juros para 9,4% a.a.. Data da averbação: 30/01/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.831,00 RC=R\$109,85 TFI=R\$1.498,08 ISS=R\$36,62 VFU=R\$3.475,55 Cod.4133-5 Qtd: 1 DLX31083 4228-5469-4136-4135

Av-8-63.940 - Protocolo nº 220.546, em 03/09/2021. **ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Por aditivo datado de 29/10/2020, a alienação fiduciária reportada no **R-5/Av-7** foi retificada nos seguintes termos: Alteração do saldo devedor para R\$128.944.654,90; Incorporação de encargos vencidos de 15/03/2020 à 15/05/2020, no valor de R\$2.776.847,75; Incorporação de encargos vencidos de 15/06/2020, no valor de R\$930.426,62; Incorporação de encargos futuros de 15/07/2020 à 15/12/2020; Incorporação de encargos futuros a partir da data deste aditivo até 15/12/2022; Data da primeira parcela em 15/01/2024; Alteração da taxa de juros para 9,40% a.a. para TR + poupança + 2,80% a.a., entretanto, caso não ocorra evento de liquidez até 31/12/2024, a taxa de juros passará automaticamente para TR + poupança + 5,16% a.a.. Data da averbação: 17/09/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.945,65 RC=R\$116,73 TFI=R\$1.591,88 ISS=R\$38,91 VFU=R\$3.693,17 Cod.4133-5 Qtd: 1 7935-0580-2424-4450

Av-9-63.940. RETIFICAÇÃO. Nos termos do art. 213, I, a da Lei nº 6.015/73, procedo a retificação *ex officio* do **Av-8** para constar: No período de 15/01/2023 à 15/12/2023 haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal, período em que o devedor pagará os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados, serão calculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor nesse período os juros e a taxa de administração mensal prevista no contrato ora aditado; Em 15/01/2024 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de

Continua no verso.



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 6

03

MATRÍCULA

63.940

FICHA

03V

contrato, na forma do contrato aditado. Data da averbação: 22/11/2021. O Oficial. Dou fé.

Emol=R\$ RC=R\$ TFJ=R\$ ISS=R\$ VFU=R\$0,00

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº209.791. ESTA CERTIDÃO NÃO É VÁLIDA PARA LAVRATURA DE ESCRITURA (Lei 7.433/85 - Decreto nº 93.240/86)

Varginha, 14 de novembro de 2022. O Oficial, _____

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de Varginha -MG

Selo Eletrônico nºGEI42414
Cód. Seg.: 5377.1195.4524.5574

Quantidade de Atos Praticados:1

Atq(s) praticado(s) por:

Theofilo Gomes Ferreira

Substituto

Emol. R\$25,01 - TFJ R\$8,83 - Valor Final R\$34,31

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



Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: MG20221112950582528

Data da Emissão: 14/11/2022 17:15:55 Código de Segurança: e106-c8a8-588e-00b5-d1f9-75ea-af06-b785

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br