

EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE-MG

Autos nº 5145674-43.2022.8.13.0024

CRUZEIRO ESPORTE CLUBE (“Cruzeiro-Associação” ou “Recuperanda”), já qualificado nos autos de sua Recuperação Judicial, vem, por seus procuradores constituídos, tempestivamente¹, em atenção à decisão de id. 9549364520 e ao disposto no art. 53 da Lei n. 11.101/05, requerer a juntada do Plano de Recuperação Judicial e dos seus respectivos anexos, incluindo o laudo econômico-financeiro e o laudo de avaliação de bens e ativos.

Pede deferimento.

Belo Horizonte, 14 de setembro de 2022.



DANIEL VILAS BOAS
OAB/MG 74.368

EDUARDO METZKER FERNANDES
OAB/MG 128.771

FERNANDA DE FIGUEIREDO GOMES
OAB/MG 206.780

¹ A decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial foi disponibilizada no DJe de 14.7.2022, quinta-feira, sendo considerada publicada em 15.7.2022, sexta-feira, nos termos do art. 4º, §3º, da Lei 11.419/06. Nesse sentido, por força do art. 4º, §4º, da Lei 11.419/06, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos se iniciou no primeiro dia útil seguinte, qual seja, 18.7.2022 e irá se encerrar apenas em 15.9.2022.



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CRUZEIRO ESPORTE CLUBE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Belo Horizonte
Setembro de 2022



SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO.....	3
1.1. Definições.....	3
1.2. Prazos.....	7
2. CONTEXTUALIZAÇÃO.....	8
2.1. Histórico.....	8
2.2. Atualidade.....	8
2.3. Principais Unidades e Governança.....	9
2.4. Razões da Crise.....	10
3. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE CRÉDITOS.....	12
3.1. Visão Geral da Reestruturação e Demonstração da Viabilidade Econômica da Recuperanda.....	12
3.2. Alcance.....	14
3.3. Meios de Recuperação (resumo).....	14
3.4. Pagamentos aos Credores da Classe I (Credores Trabalhistas).....	14
3.5. Pagamento aos Credores da Classe II (Credores com Garantia Real).....	15
3.6. Pagamento aos Credores da Classe III (Credores Quirografários).....	16
3.7. Pagamento aos Credores da Classe IV (Credores ME ou EPP).....	17
3.8. Sub-Classe dos Credores CNRD nas Classes I, III e IV.....	18
3.9. Credores Financeiros Parceiros.....	19
3.10. Credores Fornecedores Parceiros.....	20
3.11. Créditos Ilíquidos.	21
3.12. Constituição de Novos Créditos ou Alteração de Créditos já Existentes.....	22
3.13. Meios de Pagamento.....	22
3.14. Demais Meios de Recuperação.....	22
4. EFEITOS DO PLANO.....	23
4.1. Vinculação do Plano.....	23
4.2. Extinção de Ações.....	23
4.3. Quitação.....	23
4.4. Protestos.....	23
4.5. Modificação.....	24
5. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	25
5.1. Contratos Existentes e Conflitos.....	25
5.2. Aprovação de Autoridades Governamentais.....	25



5.3.	Anexos.....	25
5.4.	Encerramento da Recuperação Judicial.....	25
5.5.	Comunicações.....	25
5.6.	Data do Pagamento.....	25
5.7.	Descumprimento do PRJ.....	26
5.8.	Divisibilidade das Previsões do Plano.....	26
5.9.	Lei Aplicável.....	26
5.10.	Eleição de Foro.....	26



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CRUZEIRO ESPORTE CLUBE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CRUZEIRO ESPORTE CLUBE – Em Recuperação Judicial (“Cruzeiro-Associação”, “Associação” ou “Recuperanda”), associação civil, inscrita no CNPJ/ME nº 17.241.878/0001-11, com sede na Rua dos Guajajaras, nº 1.722, Barro Preto, em Belo Horizonte-MG, cep. 30.180-101, apresenta, nos autos do processo de recuperação judicial de nº 5145674-43.2022.8.13.0024, em curso perante a 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte o seu Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), em cumprimento ao disposto no art. 53, da Lei nº 11.101, de 9.2.2005 (“LRF”), de acordo com as condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1. Definições. Os termos e expressões abaixo terão os significados que lhes serão atribuídos neste item. As definições são aplicáveis no singular e no plural, no gênero masculino ou no feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo do Plano.

1.1.1. “Administradores Judiciais”: São as sociedades *Credibilità Administração Judicial e Serviços Ltda.*, representada pelo Dr. Alexandre Correa Nasser de Melo, inscrito na OAB/PR sob o nº 38.515, com endereço na Avenida Iguazu, nº 2.820, Conj. 1001/1010, 10º andar, Água Verde, Curitiba-PR e *Acerbi Campagnaro Colnago Cabral Sociedade de Advogados*, representada pela Dra. Taciani Acerbi Campagnaro Colnago Cabral, inscrita na OAB/MG sob o nº 170.449, com endereço na Alameda Oscar Niemeyer, nº 1.033, Conj. 424, Torre 4, Vila da Serra, Nova Lima-MG, cep. 34.006-065, nomeadas pelo Juízo da Recuperação Judicial ou quem venha a substituí-los.

1.1.2. “Assembleia de Credores”: É qualquer Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista na LRF.

1.1.3. CBF: É a Confederação Brasileira de Futebol, entidade nacional de administração do desporto, reconhecida pela FIFA como responsável pela organização do futebol no Brasil e organizadora do Campeonato Brasileiro e da Copa do Brasil.

1.1.4. Clube do Barro Preto: É o clube social localizado na Rua Guajajaras, nº 1722, bairro



Barro Preto, em Belo Horizonte, Minas Gerais, que conta com estrutura voltada à prática esportiva dos associados e abriga o centro de treinamento da equipe profissional de vôlei, objeto da matrícula 16.074, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

- 1.1.5.** Clube Campestre da Pampulha: É o clube social localizado na Rua das Canárias, nº 254, Santa Branca, Belo Horizonte, Minas Gerais, na qual se concentra a maior parte da estrutura recreativa da Associação, objeto da matrícula 31.193, registrada no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.
- 1.1.6.** “CNRD”: É a Câmara Nacional de Resolução de Disputas, vinculada à CBF.
- 1.1.7.** “CONMEBOL”: É a *Confederación Sudamericana de Fútbol*, entidade sul-americana de administração do desporto, reconhecida pela FIFA como responsável pela organização do futebol na América do Sul e organizadora da Copa Libertadores e da Copa Sul-Americana.
- 1.1.8.** “Créditos com Garantia Real”: São os créditos amparados por garantia real até o limite do valor da garantia efetivamente existente ou que puder ser performada, na data de apresentação deste PRJ, nos termos do art. 41, inciso II e § 2º, da LRF.
- 1.1.9.** “Créditos Concursais”: São os créditos, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, que estão sujeitos a este plano, nos termos da LRF.
- 1.1.10.** “Créditos CNRD”: São os créditos cuja satisfação, na data do pedido de RJ, já vinha sendo almejada pelos respectivos credores por meio de procedimentos perante a CNRD, vinculada à CBF (independentemente de a decisão da CNRD ser ou não objeto de recurso perante o Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem).
- 1.1.11.** “Créditos ME ou EPP”: São os créditos de pessoas jurídicas que se organizem sob a forma de microempresas ou empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, inciso IV, da LRF.



- 1.1.12. “Créditos Quirografários”:** São os créditos comuns, assim considerados os que se enquadrarem na definição do art. 83, inciso VI, da LRF e demais inclusões deste PRJ (cláusula 3.6).
- 1.1.13. “Créditos Trabalhistas”:** São os créditos de natureza trabalhista ou a eles equiparados, além de créditos decorrentes de acidente de trabalho, vencidos ou vincendos, existentes na Data do Pedido de RJ.
- 1.1.14. “Credores com Garantia Real”:** São os credores titulares de Créditos com Garantia Real, incluindo seus cessionários ou sucessores a qualquer título, que integram a Classe II, tal como definidos na cláusula 3.5.
- 1.1.15. “Credores Concursais”:** Credores detentores de Créditos Concursais, incluindo seus cessionários ou sucessores a qualquer título.
- 1.1.16. “Credores Financeiros Parceiros”:** São credores que se caracterizam como instituições financeiras titulares de créditos decorrentes de contratos financeiros, vigentes na Data do Pedido de RJ, que se disponham, após a Data do Pedido de RJ, mediante acordo com a Associação, a tomar parte em operações de crédito com a Recuperanda ou com ou pessoa jurídica da qual a Associação seja acionista.
- 1.1.17. “Credores Fornecedores Parceiros”:** São credores titulares de créditos decorrentes de fornecimento de recursos financeiros (excetuadas as instituições financeiras), insumos, bens ou serviços à Associação (excetuados contratos de trabalho, imagem e equiparados ou correlatos), que se disponham, após a Data do Pedido de RJ, mediante acordo com a Associação, a tomar parte em operações de fornecimento com a Associação ou a pessoa jurídica da qual a Associação seja acionista.
- 1.1.18. “Credores ME ou EPP”:** São os credores titulares de Crédito ME ou EPP, incluindo seus cessionárias ou sucessores a qualquer título, que integram a Classe IV (cláusula 3.7).
- 1.1.19. “Credores Quirografários”:** São os credores titulares de Créditos Quirografários, incluindo seus cessionários ou sucessores a qualquer título, que integram a Classe III (cláusula 3.5).



- 1.1.20. “Credores Trabalhistas”: São os credores titulares de Créditos Trabalhistas, incluindo seus cessionários ou sucessores a qualquer título, que integram a Classe I.
- 1.1.21. “Cruzeiro-Associação” ou “Associação” ou “Recuperanda”: É a associação civil que requereu a Recuperação Judicial, qualificada no preâmbulo deste PRJ.
- 1.1.22. “Cruzeiro-SAF”: É a Sociedade Anônima do Futebol, constituída originariamente pelo Cruzeiro-Associação em 26.11.2021, na forma da Lei nº 14.193/2021.
- 1.1.23. “Data da Aprovação”: Data da aprovação, pela Assembleia Geral de Credores, do Plano de Recuperação Judicial.
- 1.1.24. “Data de Homologação”: Data da publicação da Homologação Judicial do Plano, no Diário do Judiciário Eletrônico do Estado de Minas Gerais.
- 1.1.25. “Data do Pedido de RJ”: Data em que o pedido da Recuperação Judicial foi ajuizado.
- 1.1.26. “Dia Útil”: Qualquer dia, com exceção de sábado, domingo ou feriado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, também se excetuando qualquer dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou funcionamento da Justiça Estadual na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.
- 1.1.27. “FIFA”: É a *Fédération Internationale de Football Association*, entidade internacional de administração do desporto responsável pela organização do futebol em nível mundial, com sede na Suíça.
- 1.1.28. “FMF”: É a Federação Mineira de Futebol, entidade mineira de administração do desporto, responsável pela organização do Campeonato Mineiro.
- 1.1.29. “Homologação Judicial do Plano”: É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que concede a Recuperação Judicial, nos termos do art. 58, da LRF.
- 1.1.30. “Juízo da Recuperação Judicial”: É o Juízo da 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte.



- 1.1.31.** “Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos”: É a avaliação dos bens patrimoniais da Recuperanda constante dos balanços patrimoniais (doc. 4, anexo).
- 1.1.32.** “Laudo Econômico-Financeiro”: São as projeções consolidadas de resultados e de fluxo de caixa do Cruzeiro-Associação, elaboradas com base nas informações prestadas pela Recuperanda, que fornecem os subsídios necessários para se aferir a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial apresentado (doc. 3, anexo).
- 1.1.33.** “Lista de Credores”: É a lista de credores publicada pelos Administradores Judiciais e suas eventuais alterações decorrentes de cessões de crédito, decisões supervenientes, liminares ou definitivas e pedidos de reservas, que relacionam os Créditos Concursais.
- 1.1.34.** “Lei da SAF”: Lei que institui a Sociedade Anônima do Futebol e dispõe sobre suas normas (Lei nº 14.193, de 6.8.2021)
- 1.1.35.** “LRF”: Lei que regula a Recuperação Judicial, a Extrajudicial e a Falência do devedor empresário (Lei nº 11.101, de 9.2.2005).
- 1.1.36.** “Plano de Recuperação Judicial” ou “PRJ” ou “Plano”: Trata-se deste documento, apresentado pela Recuperanda, nos termos do art. 53, da LRF.
- 1.1.37.** “Recuperação Judicial” ou “RJ”: É o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5145674-43.2022.8.13.0024, em curso perante a 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte.
- 1.1.38.** “Sede Administrativa”: É o imóvel localizado na Rua dos Timbiras, nº 2903, bairro Barro Preto, em Belo Horizonte, Minas Gerais, objeto da matrícula 68.174, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.
- 1.2. Prazos.** Todos os prazos previstos neste PRJ serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132 do Código Civil de 2002, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.



2. CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1. Histórico¹. A Recuperanda é associação civil, de objetivo polidesportivo, que foi constituída na cidade de Belo Horizonte, em 2.1.1921.

Em todos esses anos, dentre as atividades desportivas de seu objeto, destacou-se desde sempre o futebol masculino, com a formação de equipe profissional dedicada a disputar torneios nacionais e internacionais, sagrando-se vencedora de diversos deles, entre os quais duas Copas Libertadores da América, duas Supercopa da Libertadores, quatro Campeonatos Brasileiros, seis Copas do Brasil e dezenas de Campeonatos Mineiros.

Ao lado do futebol (que é composto pelas equipes profissionais masculina e feminina, categorias de base e escola de futebol), o Cruzeiro-Associação também formou equipes de vôlei (de desempenho esportivo incomparável, tendo conquistado 7 Superligas, nos últimos 10 anos), atletismo, futebol americano e basquete.

Além das equipes esportivas, o Cruzeiro-Associação conta com dois clubes sociais com ampla estrutura recreativa e esportiva que já chegaram a 6 mil associados pagantes. O mais antigo deles, o Clube do Barro Preto, foi fundado na década de 1950 e possui área superior a 11 mil metros quadrados. O Clube Campestre da Pampulha foi fundado no final da década de 60 e conta com área superior a 55 mil metros quadrados.

2.2. Atualidade. O Cruzeiro-Associação atrai, há décadas, um conjunto de torcedores e apoiadores que se destaca nos cenários nacional e mundial, que ganhou o apelido de “Nação Azul”, tamanho o engajamento e dedicação às causas e desafios do Clube, em especial no segmento do futebol. São símbolos desse fenômeno a sustentação do recorde de público do Estádio Mineirão, que comportou mais de 130.000 (cento e trinta mil) torcedores, na final do Campeonato Mineiro de 1997 e o fato de o Clube ter aproximadamente 9 milhões de torcedores espalhados pelo mundo².

O engajamento da torcida celeste é tão expressivo que a equipe de futebol profissional, mesmo disputando a Série “B” do Campeonato Brasileiro há 3 anos, atualmente conta com

¹ Este histórico pode ser visualizado em linha do tempo (doc. 1, anexo)

² Disponível em <https://www.lance.com.br/galerias/ranking-que-aponta-as-maiores-torcidas-do-brasil-viraliza-na-internet-veja-o-top-20/#foto=1>. Acesso em 3.6.2022



mais de 60.000 (sessenta mil) sócios-torcedores³ e com um contingente de inscritos em suas redes sociais de mais de 8 milhões de pessoas (somando Facebook, Twitter, Instagram, Youtube e TikTok)⁴.

Fato é que, nos últimos 101 (cento e um) anos, o Cruzeiro-Associação construiu história repleta de conquistas desportivas e viu uma de suas principais atividades (futebol masculino profissional) ocupar posição de destaque nos cenários nacional e mundial, tornando-se um verdadeiro patrimônio do esporte e da cultura, ladeado por um conjunto de milhões de apoiadores.

Quanto aos clubes sociais, destaca-se que, em que pese tenha ocorrido uma drástica redução do número de associados em decorrência das restrições da epidemia de COVID-19, chegando a cerca de 1,5 mil associados ativos, começa-se a se observar uma recuperação da adesão, contando a Associação atualmente com 2,6 mil associados, que contribuem mensalmente para o desenvolvimento das atividades do Cruzeiro-Associação.

2.3. Principais Unidades e Governança. A Associação é proprietária da Sede Administrativa, do Clube do Barro Preto e do Clube Campestre da Pampulha, destinadas à gestão da entidade e ao lazer de seus associados.

A governança da Associação é exercida por meio dos órgãos previstos e regidos em seu Estatuto Social, com destaque para (i) a Assembleia Geral, da qual participam todos os Associados e a quem compete eleger o Conselho Deliberativo e alterar o Estatuto; (ii) o Conselho Deliberativo, formado por ex-Presidentes e Vice-Presidentes, Conselheiros Natos e Conselheiros escolhidos entre os Associados, cabendo-lhe eleger o Presidente e o Vice-Presidente, a Mesa Diretora e o Conselho Fiscal, analisar as contas da Diretoria e autorizar a alienação de bens imóveis, entre outras funções; (iii) o Presidente e o Vice-Presidente do Clube, eleitos para mandato de 3 (três) anos, com funções executivas e de representação; (iv) o Conselho Diretor, para apoio à Presidência; e (iv) o Conselho Fiscal, de atuação permanente.

³ Disponível em <https://ge.globo.com/pr/futebol/noticia/2022/05/10/atletico-mg-e-corinthians-em-alta-flamengo-em-baixa-veja-ranking-de-socios-por-clubes.ghtml>. Acesso em 3.6.2022.

⁴ Disponível em <https://www.iboperepucom.com/br/rankings/ranking-digital-dos-clubes-brasileiros-mai-2022/>. Acesso em 3.6.2022.



2.4. Razões da Crise. Desde que surgiu no Brasil no final do século XIX, a prática esportiva do futebol se disseminou e tornou-se, sem qualquer dúvida, um fenômeno social de grande repercussão, mobilizando pessoas e recursos em torno de sua prática.

Na esteira do desenvolvimento profissional do esporte, os clubes brasileiros, embora organizados majoritariamente sob a forma de associações civis, viram-se na contingência de gerir negócio de monta, lidando com contratos e cifras expressivas. Os desafios naturais da gestão de empreendimentos desse porte se somaram à pressão para investimentos em equipes que viabilizassem a conquista de títulos, forjando-se ambiente ideal para que as estratégias de gestão, em alguns casos, focassem no imediatismo e em resultados de curto prazo.

Em diversos estudos sobre a realidade financeira de clubes de futebol no Brasil⁵, os especialistas convergiram à conclusão de que se acumulavam dívidas trabalhistas, fiscais e com bancos. De fato, os clubes priorizam a sobrevivência e, desse modo, contratam atletas sem um adequado planejamento com vistas a ganhar títulos, o que gera o acúmulo de dívidas em médio e longo prazos, originando passivo de difícil solução. O Cruzeiro-Associação não viveu realidade diferente, tendo experimentado o mesmo processo no curso dos anos anteriores.

Contudo, a crise financeira do Cruzeiro-Associação adquiriu dimensão mais sensível em gestões recentes, que antecederam a atual, com o aumento do endividamento, a assunção de compromissos de difícil cumprimento, a majoração de salários e a queda do desempenho desportivo da equipe masculina de futebol profissional, com o rebaixamento para a Série B do Campeonato Brasileiro, em 2019. Vale ressaltar que a dívida da Associação saltou de R\$120 milhões em 2012 para o montante total estimado de R\$1,1 bilhão⁶, em 2021 (doc. 2).

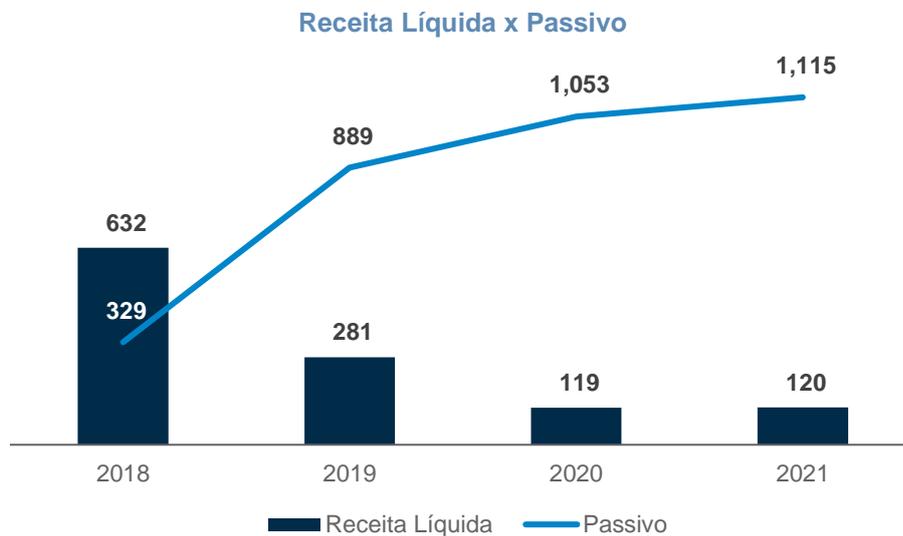
O inadimplemento de obrigações financeiras, que posteriormente foram demandadas na CNRD e na FIFA, motivou a imposição de diversas punições desportivas aplicadas pelas entidades de administração do desporto, em especial a FIFA e a CBF, que impactaram o desempenho do time de futebol nos torneios disputados e agravaram o contexto financeiro da Associação.

⁵ Entre várias fontes, confirmam-se os dados compilados pela consultoria *Sports Value* (disponível em <https://www.sportsvalue.com.br/tag/dividas-clubes-brasileiros>. Acesso em 9.7.2022).

⁶ Esse montante, além da dívida constante da lista de credores da Recuperanda, inclui estimativas relacionadas a créditos ilíquidos e obrigações extraconcursais.



De fato, o Cruzeiro-Associação viu-se, nos últimos anos, na contingência de superar o desafio de obter recursos para o pagamento de obrigações de curtíssimo prazo, com orçamento muito limitado pela perda de receitas e sem condições de realizar investimentos. Para se ter ideia, no ano posterior ao descenso para a série B, a receita operacional bruta da Associação caiu mais da metade, tendo passado de R\$ 289 milhões (em 2019) para R\$ 123 milhões (em 2020). Só nesse primeiro ano, os direitos de transmissão, por exemplo, caíram de R\$ 102,5 milhões para R\$ 40,4 milhões. Isso sem contar o relevante impacto na arrecadação de bilheteria decorrente das restrições em função da pandemia do Covid-19⁷. Veja-se abaixo o gráfico que representa o decréscimo de receitas e o crescimento do passivo:



Em fins de 2021, o Cruzeiro-Associação, viu-se imerso em crise econômico-financeira que comprometia até mesmo o cenário de curto prazo, exigindo da atual gestão a adoção imediata de medidas graves voltadas à reestruturação da Associação, que se mostraram disponíveis principalmente com a edição da Lei da SAF.

⁷Disponível em <https://ge.globo.com/futebol/times/cruzeiro/noticia/pandemia-causa-declinio-de-r-17-milhoes-ao-cruzeiro-em-bilheteria-receitas-tem-queda-brusca.ghtml>. Acesso em 3.6.2022



3. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE CRÉDITOS

3.1. Visão Geral da Reestruturação e Demonstração da Viabilidade Econômica da Recuperanda. A reestruturação econômico-financeira do Cruzeiro Associação está estruturada em quatro movimentos sucessivos⁸:



Desde o início da atual gestão (junho/2020), o Cruzeiro-Associação vem promovendo uma série de medidas voltadas ao saneamento da situação financeira da entidade e à recuperação da capacidade de retomada dos investimentos.

Diversas iniciativas no sentido do corte de despesas e adequação do orçamento à realidade da Associação foram adotadas, mas o quadro de desestabilização não foi superado, principalmente em razão da diminuição das fontes de receitas decorrentes do desempenho da equipe profissional de futebol masculino e da pandemia do Covid-19.

Ocorre que, em agosto de 2021, deu-se a promulgação da Lei da SAF, com a criação de mecanismos efetivos para a reorganização dos clubes de futebol brasileiro, em especial a possibilidade de constituição de Sociedade Anônima do Futebol e, junto dela, a concepção de modelo que permite a segregação das atividades do futebol em veículo sujeito a regimento próprio, dissociado da gestão direta do clube.

Além da referida segregação, a Lei previu mecanismos para a reestruturação financeira dos clubes, por meio de recuperação judicial ou extrajudicial ou através do regime centralizado de execuções.

Nesse contexto, em 6.12.2021, o Cruzeiro-Associação constituiu a sociedade empresária Cruzeiro Esporte Clube – Sociedade Anônima, passando a ser titular de 100% (cem por cento)

⁸ Esses quatro movimentos estão apontados na linha do tempo da Associação (doc. 1, anexo).



das ações em que se dividia o capital social do Cruzeiro-SAF, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas.

Constituído o Cruzeiro-SAF, a Associação passou também a buscar investidor interessado em participar do projeto do Cruzeiro-SAF e, indiretamente, contribuir para o soerguimento da Associação. Com isso, almejou-se formar uma equipe de futebol apta a gerar renda suficiente para a estabilização das relações comerciais e financeiras, que retomasse a posição de destaque nacional e internacional do clube, tão esperada pelos associados e pelos milhões de torcedores.

O projeto se concretizou com a celebração de acordo de investimento entre o Cruzeiro Associação e a Tara Sports Brasil Participações Ltda. (liderada pelo ex-jogador Ronaldo Luís Nazário de Lima, de reconhecida história com o Clube e um dos principais atletas do futebol mundial), que contemplou investimento no Cruzeiro-SAF, em contrapartida à subscrição de novas ações que passaram a representar 90% (noventa por cento) do capital social total e votante do Cruzeiro-SAF.

O acordo de investimento também prevê as condições para o auxílio financeiro do Cruzeiro-SAF à Associação, de modo que lhe sejam providos recursos eventualmente necessários para o cumprimento das obrigações assumidas neste PRJ, o que demonstra a higidez da proposta apresentada neste documento.

Antes mesmo da assinatura dos documentos definitivos da operação, o Investidor se viu na contingência de antecipar parte do aporte inicial para o Cruzeiro-SAF, a fim de viabilizar a temporada de 2022 e evitar prejuízos para o departamento de futebol. Os recursos foram utilizados para quitação de obrigações financeiras cobradas perante a FIFA, que geravam punições desportivas de “*transfer ban*”, impedindo o reforço da equipe para a temporada de 2022 e ensejando inclusive sanções mais graves, como a perda de pontos.

Toda essa transformação gerou, em poucos meses, expressivos resultados esportivos. Sob a gestão da SAF, o time de futebol masculino profissional retornou às finais do Campeonato Mineiro e alcançou a primeira posição na classificação do Campeonato Brasileiro de 2022 da Série “B”, com perspectiva concreta de assegurar, antecipadamente, o acesso à Série “A”, em 2023.



O Cruzeiro-Associação, de seu lado, passou a buscar o saneamento do passivo de sua responsabilidade, vindo a ajuizar pedido de Recuperação Judicial, com fundamento no art. 13, inciso II, da Lei da SAF, com vistas a adequação do passivo existente à sua capacidade de geração de receitas futuras, observada nesse ponto sua participação societária no Cruzeiro-SAF e os acordos existentes. Também procurou viabilizar a reestruturação das atividades remanescentes da Associação, que consistem na administração dos clubes sociais e das equipes desportivas dos demais esportes que não o futebol.

Para o avanço desse programa de sua reestruturação, o Cruzeiro-Associação propõe a seus Credores Concursais o pagamento dos Créditos Concursais na forma prevista neste Capítulo, que oferece condições responsáveis e adequadas para liquidação das obrigações pendentes, norteadas também pela diretriz de buscar minimizar as perdas dos mencionados credores.

Por fim, a Recuperanda ressalta que sua viabilidade econômico-financeira está devidamente atestada no laudo que acompanha este PRJ e que dele constitui parte integrante. O Laudo Econômico-Financeiro e de Avaliação de Bens e Ativos do Cruzeiro-Associação é da lavra da MS Cardim e Associados (docs. 3 e 4, anexos).

3.2. Alcance. O Cruzeiro-Associação pagará os Créditos Concursais na forma deste PRJ. As disposições abaixo aplicam-se a todos os Credores Concursais da Recuperanda, de acordo com as previsões das respectivas classes e sub-classes.

3.2.1. Novação. Todos os Créditos Concursais são novados por este PRJ e serão pagos na forma por ele estabelecida, a teor do artigo 59 da LRF. Mediante a referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias dos instrumentos originais dos quais decorrem os Créditos Concursais que sejam incompatíveis com as condições do PRJ deixarão de ser aplicáveis, prevalecendo as disposições deste.

3.3. Meios de Recuperação (resumo). Em síntese, a Recuperanda pretende se valer da liquidação dos Créditos Concursais com descontos e prazos previstos neste PRJ, como forma de se dar sua reestruturação econômico-financeira, tal como passa a detalhar a seguir.

3.4. Pagamentos aos Credores da Classe I (Credores Trabalhistas). Este PRJ contempla um pagamento linear de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos para cada Credor Trabalhista até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento dos valores



remanescentes (“Saldos dos Credores Trabalhistas”), se houver, nas mesmas condições dos Credores Quirografários.

3.4.1. Para o pagamento linear de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em dois eventos:

a) o valor de até R\$20.000,00 (vinte mil reais), até o limite do valor do respectivo crédito, em um único pagamento, no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária ou juros; e

b) o saldo restante, até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, se houver, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados do pagamento do valor mencionado no item “a” anterior, acrescido de correção monetária pela TR e de juros de 6% (seis por cento) ao ano.

b.1) Em atendimento ao art. 54, §2º, inciso I, da LRF, a Recuperanda dá em garantia aos Credores Trabalhistas o imóvel da Sede Administrativa.

3.4.2. Os Saldos dos Credores Trabalhistas, se existirem, receberão o mesmo tratamento proposto para a Classe III, observados o desconto, prazos, encargos e outras condições estipuladas para os Credores Quirografários, na cláusula 3.6.2.

3.5. Pagamento aos Credores da Classe II (Credores com Garantia Real). Os Créditos com Garantia Real assim se qualificam pela previsão, nos instrumentos que originam o direito, de garantia de natureza real, sustentada por bem móvel, imóvel ou direito efetivamente existente, na data de apresentação deste PRJ. Caso o bem ou direito não tenha preservado o valor que lhe foi atribuído no instrumento que originou a garantia ou não se tenha expectativa razoável do exercício do direito sobre o qual recai a garantia, o Crédito com Garantia Real estará limitado ao valor real do bem ou à expectativa de performance do direito dado em garantia na data de apresentação deste PRJ, nos termos do art. 41, inciso II e § 2º, da LRF. Os valores que sobejarem (“Saldos dos Credores com Garantia Real”) serão transferidos para a Classe III (Créditos Quirografários) e receberão o mesmo tratamento proposto para a Classe III, observados o desconto, prazos, encargos e outras condições estipuladas para os Credores Quirografários, na cláusula 3.6.2.



3.5.1. Para a liquidação do Crédito com Garantia Real, não haverá desconto e será aplicada carência de 1 (um) ano, a partir da Data da Homologação, dando-se o pagamento integral em 7 (sete) anos após a carência, na forma a seguir descrita, com correção das parcelas anuais pela TR e acréscimo de juros de 6% (seis por cento) ao ano.

3.5.2. As parcelas anuais vencerão a partir do segundo ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia e serão calculadas conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	0%
2º ano da Data de Homologação	3%
3º ano da Data de Homologação	3%
4º ano da Data de Homologação	10%
5º ano da Data de Homologação	10%
6º ano da Data de Homologação	20%
7º ano da Data de Homologação	26%
8º ano da Data de Homologação	28%

3.6. Pagamento aos Credores da Classe III (Credores Quirografários). A Classe III se compõe dos Créditos Quirografários, incluindo os créditos comuns (não caracterizados nas definições dos demais créditos) (“Crédito Comum”); o saldo dos Créditos Trabalhistas que excederem o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (Saldos dos Credores Trabalhistas); e a eventual parte dos Créditos com Garantia Real cujo valor atual do bem tiver se reduzido ou o direito não gerar a expectativa de performance esperada (Saldo dos Credores com Garantia Real), tudo conforme os arts. 41, inciso III e 83, inciso VI, da LRF.

3.6.1. Pagamento Linear. Este PRJ contempla um pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para cada Credor Quirografário detentor de Crédito Comum até o limite do valor de seu respectivo Crédito Comum e o pagamento do valor remanescente do Crédito Comum, se houver, nas condições da cláusula 3.6.2. (“Saldos dos Credores Comuns”).

- a) Para o pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Crédito Comum, não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária e juros.
- b) O Saldo dos Credores Trabalhistas e o Saldo dos Credores com Garantia Real



não comportarão o pagamento linear previsto nesta cláusula 3.6.1, sendo liquidados nos termos da cláusula 3.6.2.

3.6.2. Pagamento dos Saldos. Os Saldos dos Credores Comuns, o Saldo dos Credores Trabalhistas e o Saldo dos Credores com Garantia Real, se existirem, sofrerão desconto de 75% (setenta e cinco por cento) e serão pagos após carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, a partir de quando começará a liquidação do crédito em 10 (dez) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	0%
2º ano da Data de Homologação	0%
3º ano da Data de Homologação	2,5%
4º ano da Data de Homologação	2,5%
5º ano da Data de Homologação	5%
6º ano da Data de Homologação	5%
7º ano da Data de Homologação	10%
8º ano da Data de Homologação	10%
9º ano da Data de Homologação	15%
10º ano da Data de Homologação	15%
11º ano da Data de Homologação	15%
12º ano da Data de Homologação	20%

3.7. Pagamento aos Credores da Classe IV (Credores ME ou EPP). Os Créditos ME ou EPP são aqueles de titularidade de pessoas jurídicas que se organizem sob a forma de microempresas ou empresas de pequeno porte (Credor ME ou EPP), conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14.12.2006, independentemente da natureza de seus créditos, nos termos do art. 41, inciso IV, da LRF.

3.7.1. Este PRJ contempla um pagamento linear de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada Credor ME ou EPP até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento dos valores remanescentes nas condições da cláusula 3.7.3 ("Saldos dos Credores ME ou EPP").

3.7.2. Para o pagamento linear de até R\$40.000,00 (quarenta mil reais) do Crédito ME ou EPP, não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 12 (doze) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária e juros.



3.7.3. Os Saldos dos Credores ME ou EPP, se houver, sofrerão desconto de 75% (setenta e cinco por cento) e serão pagos após carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, a partir de quando começará a liquidação do crédito em 9 (nove) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	0%
2º ano da Data de Homologação	0%
3º ano da Data de Homologação	2,5%
4º ano da Data de Homologação	2,5%
5º ano da Data de Homologação	5%
6º ano da Data de Homologação	5%
7º ano da Data de Homologação	10%
8º ano da Data de Homologação	10%
9º ano da Data de Homologação	20%
10º ano da Data de Homologação	20%
11º ano da Data de Homologação	25%

3.8. Sub-Classe dos Credores CNRD nas Classes I, III e IV. Nas Classes I, III e IV, será criada a sub-classe dos Credores CNRD, titulares dos Créditos CNRD, que se justifica em razão das especificidades do sistema desportivo e da sujeição de suas entidades a sanções de natureza esportiva, que podem impactar negativamente o programa de reestruturação da Associação.

3.8.1. O Credor CNRD terá direito ao recebimento do pagamento linear, nos termos previstos na respectiva classe em que se enquadre.

3.8.2. Para a liquidação dos saldos dos Créditos CNRD que porventura excedam o valor correspondente ao pagamento linear da respectiva classe ("Saldos dos Credores CNRD"), se existirem, não haverá desconto, nem carência, dando-se o pagamento integral em 10 (dez) anos, na forma a seguir descrita, com correção das parcelas anuais pela TR e de juros de 2% (dois por cento) ao ano.

3.8.3. As parcelas anuais vencerão a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia e serão calculadas conforme a tabela abaixo:



<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	2,5%
2º ano da Data de Homologação	2,5%
3º ano da Data de Homologação	2,5%
4º ano da Data de Homologação	2,5%
5º ano da Data de Homologação	5%
6º ano da Data de Homologação	10%
7º ano da Data de Homologação	15%
8º ano da Data de Homologação	15%
9º ano da Data de Homologação	20%
10º ano da Data de Homologação	25%

3.9. Credores Financeiros Parceiros. São credores que se caracterizam como instituições financeiras titulares de créditos decorrentes de contratos financeiros, vigentes na Data do Pedido de RJ, que se disponham (i) após a Data do Pedido de RJ, mediante acordo com a Associação, a tomar parte em operações de crédito com a Recuperanda ou com pessoa jurídica da qual a Associação seja acionista e (ii) a votar favoravelmente ao PRJ e/ou manifestar sua adesão a ele, por qualquer outro modo admitido em lei.

3.9.1. Este PRJ contempla um pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para cada Credor Financeiro Parceiro até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento do valor remanescente ("Saldos dos Credores Financeiros Parceiros"), se houver, nas condições da cláusula 3.9.3.

3.9.2. Para o pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Credor Financeiro Parceiro não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária e juros.

3.9.3. Os Saldos dos Credores Financeiros Parceiros não sofrerão desconto e nem incidirá carência, dando-se o pagamento em 5 (cinco) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	5%
2º ano da Data de Homologação	5%
3º ano da Data de Homologação	10%
4º ano da Data de Homologação	10%



5º ano da Data de Homologação	70%
-------------------------------	-----

3.10. Credores Fornecedores Parceiros. São credores titulares de créditos decorrentes de fornecimento de recursos financeiros (excetuadas as instituições financeiras), insumos, bens ou serviços à Associação (excetuados contratos de trabalho, imagem e equiparados ou correlatos), que se disponham (i) após a Data do Pedido de RJ, mediante acordo com a Associação, a tomar parte em operações de fornecimento com a Associação ou a pessoa jurídica da qual a Associação seja acionista e (ii) a votar favoravelmente ao PRJ e/ou manifestar sua adesão a ele, por qualquer outro modo admitido em lei.

3.10.1. Este PRJ contempla um pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para cada Credor Fornecedor Parceiro até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento do valor remanescente (“Saldos dos Credores Fornecedores Parceiros”), se houver, nas condições da cláusula 3.10.3.

3.10.2. Para o pagamento linear de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Credor Fornecedor Parceiro não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante seja acrescida correção monetária ou juros.

3.10.3. Os Saldos dos Credores Fornecedores Parceiros não sofrerão desconto e nem incidirá carência, dando-se o pagamento em 5 (cinco) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	5%
2º ano da Data de Homologação	5%
3º ano da Data de Homologação	10%
4º ano da Data de Homologação	10%
5º ano da Data de Homologação	70%

3.11. Créditos Ilíquidos. Todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à Data do Pedido de RJ ou cujo fato gerador seja anterior ao Pedido de RJ, que sejam ou não objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral ou procedimento perante órgãos jurisdicionais desportivos em andamento e que constem ou não da Lista de Credores, também são novados por este PRJ, estando integralmente sujeitos



aos efeitos deste PRJ e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da LRF, de forma que o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente PRJ.

3.12. Constituição de Novos Créditos ou Alteração de Créditos já Existentes. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concurtais ou serem alterados Créditos Concurtais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral, decisão de órgãos jurisdicionais desportivos ou acordo entre as partes, tais créditos reconhecidos ou alterados serão pagos na forma prevista neste PRJ, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos no quadro geral de credores, estando sujeitos aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente PRJ.

3.13. Meios de Pagamento. Os pagamentos em dinheiro aos credores nos termos deste PRJ serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou de PIX. O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

3.13.1. Contas bancárias. Para a realização dos pagamentos em dinheiro previstos neste PRJ, os credores devem informar ao Cruzeiro-Associação suas respectivas contas bancárias para esse fim. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias em até 48 (quarenta e oito) horas da data de pagamento não serão considerados como um evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados nas datas previstas em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

3.14. Demais Meios de Recuperação. Sem prejuízo das medidas elencadas acima, a Recuperanda poderá, ainda, utilizar todos os demais meios de recuperação previstos no artigo 50 da LFR.



4. EFEITOS DO PLANO

4.1. Vinculação do Plano. As disposições do PRJ vinculam o Cruzeiro-Associação, os Credores Concursais e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Homologação do Plano.

4.2. Extinção de Ações. Os Credores não mais poderão, a partir da Homologação Judicial do Plano, em relação ao Cruzeiro-Associação, ao Cruzeiro-SAF e/ou a garantidores, de qualquer natureza, das obrigações abrangidas por esta RJ: (i) ajuizar ou prosseguir com qualquer ação judicial, procedimento arbitral, procedimento perante órgãos jurisdicionais desportivos ou processo de qualquer tipo relacionado a Crédito Concursal; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial, sentença arbitral ou decisão proferida por órgão jurisdicional desportivo relativa a Créditos Concursais; (iii) penhorar ou manter penhorado quaisquer bens (incluindo dinheiro) para satisfazer seus Créditos Concursais; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos para assegurar o pagamento de seus Créditos Concursais; (v) reclamar qualquer direito de compensação envolvendo qualquer Crédito Concursal; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos Concursais por quaisquer outros meios diversos daqueles previstos no PRJ. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra o Cruzeiro-Associação, o Cruzeiro-SAF e garantidores das obrigações abrangidas por esta RJ, que sejam relativas aos Créditos Concursais, serão extintas e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

4.3. Quitação. Uma vez realizados pelo Cruzeiro-Associação os pagamentos previstos neste Plano, ficarão automaticamente e independentemente de qualquer formalidade adicional, quitados, de forma irrevogável e irretratável, todos os Créditos Concursais de qualquer tipo e natureza contra o Cruzeiro-Associação, não podendo os Credores Concursais nada mais reclamarem a qualquer título, contra quem quer que seja, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

4.4. Protestos. Uma vez aprovado o PRJ, com a novação de todos os créditos sujeitos ao procedimento recuperacional pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, ficarão suspensos todos os protestos lavrados contra o Cruzeiro-Associação e eventuais coobrigados (fiadores, avalistas, devedores solidários), enquanto o PRJ estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem essa que poderá ser proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial a pedido da Associação, a partir da data de Homologação Judicial do Plano.



4.5. Modificação do Plano. Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano pelo Cruzeiro-Associação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na Assembleia de Credores.



5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Contratos Existentes e Conflitos. Na hipótese de conflito entre as disposições deste PRJ e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer credor anteriormente à Data do Pedido de RJ, este Plano prevalecerá.

5.2. Aprovação de Autoridades Governamentais. Todas as disposições deste PRJ que dependam de aprovação de Autoridades Governamentais deverão ser aprovadas pelos referidos órgãos para que surtam seus regulares efeitos. As disposições deste PRJ poderão ser adaptadas para cumprir as exigências de Autoridades Governamentais, aplicando-se, no que for cabível, o disposto no item 6.1 acima.

5.3. Anexos. Todos os anexos deste PRJ são a ele incorporados e constituem parte integrante do PRJ. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este PRJ e qualquer anexo, o PRJ prevalecerá.

5.4. Encerramento da Recuperação Judicial. O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ, a requerimento do Cruzeiro-Associação, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pelo voto dos Credores Concurtais que representem a maioria simples dos Créditos Concurtais presentes na Assembleia de Credores; ou (ii) todas as obrigações do PRJ que se vencerem em até 2 (dois) anos após a Homologação Judicial do Plano sejam cumpridas.

5.5. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações dirigidos ao Cruzeiro-Associação, requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento; ou (ii) enviadas por correio eletrônico, quando efetivamente entregues e confirmadas por escrito pela Associação.

5.6. Data do Pagamento. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeita no primeiro Dia Útil seguinte, na cidade de Belo Horizontem, Minas Gerais.



5.7. Descumprimento do PRJ. Em caso de mora, deverá ser requerida a convocação de uma Assembleia Geral de Credores com a finalidade de deliberar junto aos Credores Concursais sobre a medida mais adequada para sanar o descumprimento do PRJ, sendo que tal pedido poderá ser formulado ao Juízo da Recuperação Judicial por qualquer parte interessada, na forma da LRF. Para fins deste item, haverá mora caso o Cruzeiro-Associação descumpra alguma disposição deste PRJ e não sane tal descumprimento no prazo de até 30 (trinta) dias.

5.8. Divisibilidade das Previsões do Plano. Na hipótese de qualquer termo ou disposição do PRJ ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, o restante dos termos e disposições do PRJ permanecerão válidos e eficazes.

Nessa hipótese de invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade parcial, o Cruzeiro-Associação poderá rever este PRJ para substituir os itens e disposições consideradas inválidas, nulas ou ineficazes por outras que produzam, na máxima extensão permitida pela lei aplicável, efeitos equivalentes, mantendo-se os efeitos daquelas que não foram declaradas inválidas, nulas ou ineficazes.

5.9. Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

5.10. Eleição de Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este PRJ ou aos ativos do Cruzeiro-Associação serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial. Após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, as controvérsias ou disputas oriundas deste PRJ serão resolvidas perante o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.



Este Plano é firmado pelo representante legal da Recuperanda, assim constituído na forma do respectivo estatuto social e é acompanhado da página de assinaturas, do Laudo Econômico-Financeiro e do Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos, subscritos por empresas especializadas, na forma da LRF.

Belo Horizonte/MG, 14 de setembro de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rafael Cruz', written over a horizontal line.

Cruzeiro Esporte Clube – Em Recuperação Judicial

Cruzeiro Esporte Clube | Desde a fundação

Fundado em 1921, o clube se consolidou como um dos gigantes do futebol brasileiro



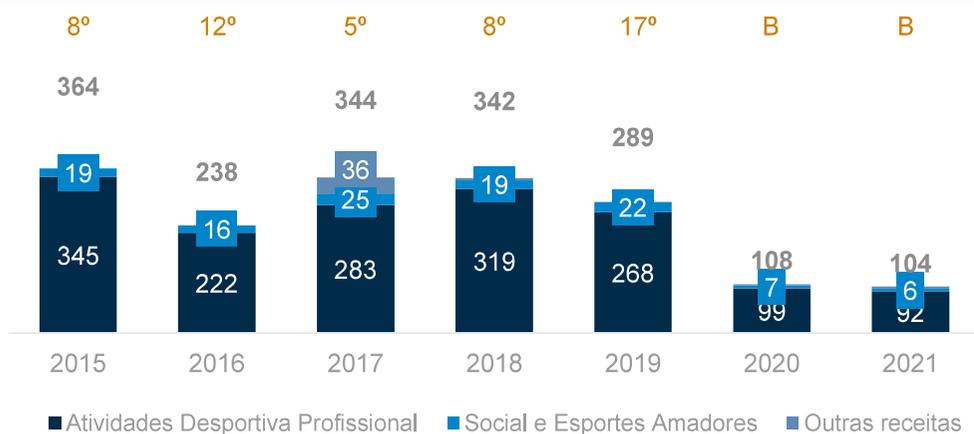
Cruzeiro Esporte Clube | Histórico da crise

O clube viu sua dívida crescer de R\$ 120 milhões em 2012 para R\$ 803 milhões em 2019, resultando no rebaixamento para série B do campeonato brasileiro no final da década

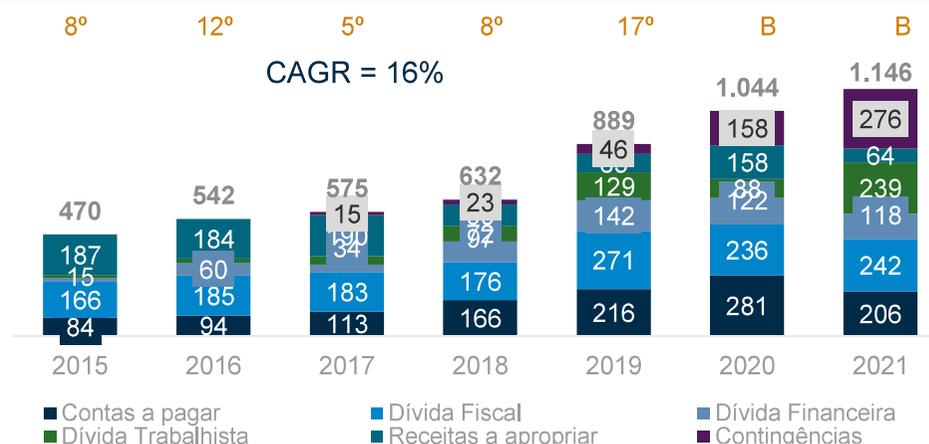
Timeline de acontecimentos



Evolução da Receita Bruta (R\$ MM)



Evolução do Endividamento (R\$ MM)





Laudo Econômico-Financeiro

**Parecer Técnico sobre o
Plano de Recuperação Judicial
Lei nº. 11.101/05 e 14.112/20**

Processo nº 5145674-43.2022.8.13.0024

**CRUZEIRO ESPORTE CLUBE
(Associação Civil Poliesportiva)**

Em Recuperação Judicial

São Paulo, 09 de setembro de 2022.

Data base: 30/06/2022

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	3
I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO	7
II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	20
III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS	31
IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DA ASSOCIAÇÃO E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO	33
V - CONCLUSÃO	42
VI – TERMO DE ENCERRAMENTO	44
ANEXOS	45
ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2022 a 2033	46
ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS	49
ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS	51
ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS – REEMBOLSOS SAF (PERSE / RECUPERAÇÃO JUDICIAL).....	52
ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS.....	53

SUMÁRIO EXECUTIVO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** foi contratada pelo **CRUZEIRO ESPORTE CLUBE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“**CRUZEIRO ESPORTE CLUBE**” ou “**Associação**”), para elaborar o presente Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de recuperação judicial do **CRUZEIRO ESPORTE CLUBE**; “Plano de Recuperação”, “Plano” ou “PRJ”, a ser encaminhado ao Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados do Plano de Recuperação, cuja minuta nos foi encaminhada pela Associação:

- A) O **CRUZEIRO ESPORTE CLUBE** é uma associação civil inscrita no CNPJ/ME n.º 17.241.878/0001 – 11, com sede à Rua dos Guajajaras, n.º 1.722 – Barro Preto, Município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, que atua majoritariamente como sendo uma associação civil de objetivo polidesportivo.
- B) Em 02 de janeiro de 1921, foi constituída a **SOCIETÁ SPORTIVA PALESTRA ITALIA**, mas que em razão de Decreto Federal, foi proibida a utilização dos termos e símbolos que remetessem a países do Eixo, dentre eles, a Itália;
- C) Sendo assim, em 07 de outubro de 1942, teve o nome alterado para o nome atual, **CRUZEIRO ESPORTE CLUBE/ ASSOCIAÇÃO**, doravante denominado **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**;
- D) Em 06 de agosto de 2021, deu-se a promulgação da Lei n.º 14.193/21 da SAF (Sociedade Anônima de Futebol), com a criação de mecanismos efetivos para a reorganização dos clubes de futebol brasileiros, em especial a possibilidade de constituição de sociedade anônima do futebol (“SAF”) e junto dela, a concepção de modelo que permite a segregação das atividades do futebol em veículo sujeito a regramento próprio, dissociado da gestão direta do clube.
- E) Além da referida segregação, a Lei previu mecanismos para a reestruturação financeira dos clubes, por meio de recuperação judicial ou extrajudicial ou através do Regime Centralizado de Execuções.
- F) Deu-se, assim, a constituição pela Associação, em 6.12.2021, da sociedade empresária Cruzeiro Esporte Clube – Sociedade Anônima do Futebol (“Cruzeiro-SAF”), com fundamento nos artigos 2º, II e 3º da Lei da SAF;

- G) No ato da sua constituição, o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, na qualidade de acionista fundador, integralizou 100% (cem por cento) das ações de emissão do Cruzeiro-SAF, todas Ações Ordinárias Nominativas da Classe “A”.
- H) Em 17 de dezembro de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, a possibilidade de alienação de 90,0 % (noventa por cento) das ações detidas pela Associação no Cruzeiro-SAF.
- Passou – se a buscar investidores interessados em investir no Cruzeiro-SAF e, indiretamente participar do projeto de reestruturação da Associação, até que a Associação recebeu proposta da Tara Sports Ltda, aceita em 18/12/2021;
- I) No dia 11 de julho de 2022, o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** apresentou o pedido de Recuperação Judicial perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais (“Juízo da Recuperação Judicial”), nos termos da Lei de Falências e Recuperação de Empresas (Lei nº. 11.101/05) (“LFRE”);
- L) Em 13 de julho de 2022, o Juízo da Recuperação Judicial deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando os escritórios **Acerbi Campagnaro Colnago Cabral Sociedade de Advogados**, representado por sua sócia Dra. Taciani Acerbi Campagnaro Colnago Cabral, inscrita na OAB/MG sob o n.º 170.449, e **Credibilità Administração Judicial e Serviços Ltda**, representado por seu sócio Alexandre Correa Nasser de Melo, inscrito na OAB/PR sob o n.º 38.515 para, em conjunto, exercer a Administração Judicial.
- M) O Plano de Recuperação referido tem por objetivo a reestruturação das operações do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, buscando superar a sua crise econômico-financeira e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:
- (i) O reperfilamento, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao D. Juízo de Recuperação Judicial;
 - (ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;
 - (iii) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;
 - (iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

N) O Plano de Recuperação que será apresentado cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, bem como do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;
- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pela Associação;
- É acompanhado deste Laudo demonstrando a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e da Associação em recuperação judicial;
- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores sujeitos ao Plano de Recuperação.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM** têm por objetivos:

- a) Analisar o Plano de Recuperação que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.241.878/0001-11, com sede na Rua das Guajajaras, nº 1.722, Barro Preto, no Município de Belo Horizonte, MG, CEP: 30.180-101;
- b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas previstas no Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;
- c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;
- d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre a Associação e o Plano de Recuperação, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com o que estabelece a LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentaremos aspectos introdutórios desse Laudo, bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e a situação atual da Associação e das suas operações.

Serão descritas também as razões da crise econômica pela qual atravessa momentaneamente o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

No item II, descreveremos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação elaborado pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade da Associação em honrar com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificaremos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), apresentaremos a análise da viabilidade econômico – financeira da Associação e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial, bem como emitiremos o Parecer Técnico.

No item V, apresentaremos as nossas conclusões e justificativas de viabilidade econômico–financeira da Associação e do Plano.

Em resumo dos pontos indicados acima e a serem detalhados no presente Laudo, somos do parecer que o Plano de Recuperação do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** analisado e que será apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial para fins de apresentação aos credores e eventual votação em Assembleia Geral é viável econômica e financeiramente, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos os envolvidos no processo de recuperação judicial do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.



MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941 - 2ª. Região – SP



MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n°. RE/ 2327 - 2ª. Região - SP

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** (“**MS CARDIM**”) é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pela direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e do Plano de Recuperação, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação e em relação às medidas que serão adotadas pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira da Associação e do referido Plano de Recuperação.

As condições e propostas que compõem o Plano de Recuperação foram elaboradas pela direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na LFRE.

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira da Associação e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial, a capacidade de pagamento a todos os credores do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e a recuperação da sua saúde financeira.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V deste Laudo.

O Plano de Recuperação, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são, por premissa, considerados bons e válidos, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são considerados como verdadeiros e precisos.

Embora obtidos por meio de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **MS CARDIM** não tem interesse atual ou futuro na Associação, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste Laudo e não tem interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **MS CARDIM** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta do mérito das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, a associação em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essa organização, poderá ser divulgada pela **MS CARDIM** ou pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento prévio por escrito da **MS CARDIM** ou do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, conforme aplicável.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação.

UM BREVE HISTÓRICO DO CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO¹

A Recuperanda é associação civil, de objetivo polidesportivo, que foi constituída na cidade de Belo Horizonte, em 2.1.1921.

Em todos esses anos, dentre as atividades desportivas de seu objeto, destacou-se desde sempre o futebol masculino, com a formação de equipe profissional dedicada a disputar torneios nacionais e internacionais, sagrando-se vencedora de diversos deles, entre os quais duas Copas Libertadores da América, duas Supercopa da Libertadores, quatro Campeonatos Brasileiros, seis Copas do Brasil e dezenas de Campeonatos Mineiros.

Ao lado do futebol (que é composto pelas equipes profissionais masculina e feminina, categorias de base e escola de futebol), o Cruzeiro-Associação também formou equipes de vôlei (de desempenho esportivo incomparável, tendo conquistado 7 Superligas, nos últimos 10 anos), atletismo, futebol americano e basquete.

Além das equipes esportivas, o Cruzeiro-Associação conta com dois clubes sociais com ampla estrutura recreativa e esportiva que já chegaram a 6 mil associados pagantes. O mais antigo deles, o Clube do Barro Preto, foi fundado na década de 1950 e possui área superior a 11 mil metros quadrados. O Clube Campestre da Pampulha foi fundado no final da década de 60 e conta com área superior a 55 mil metros quadrados.

Atualidade:

O Cruzeiro-Associação atrai, há décadas, um conjunto de torcedores e apoiadores que se destaca nos cenários nacional e mundial, que ganhou o apelido de “Nação Azul”, tamanho o engajamento e dedicação às causas e desafios do Clube, em especial no segmento do futebol. São símbolos desse fenômeno a sustentação do recorde de público do Estádio Mineirão, que comportou mais de 130.000 (cento e trinta mil) torcedores, na final do Campeonato Mineiro de 1997 e o fato de o Clube ter aproximadamente 9 milhões de torcedores espalhados pelo mundo².

¹ Informações extraídas da petição inicial da Recuperação Judicial e da minuta do Plano de Recuperação Judicial, que nos foi encaminhada pela Associação.

² Disponível em <https://www.lance.com.br/galerias/ranking-que-aponta-as-maiores-torcidas-do-brasil-viraliza-na-internet-veja-o-top-20/#foto=1>. Acesso em 3.6.2022

O engajamento da torcida celeste é tão expressivo que a equipe de futebol profissional, mesmo disputando a Série “B” do Campeonato Brasileiro há 3 anos, atualmente conta com mais de 60.000 (sessenta mil) sócios-torcedores³ e com um contingente de inscritos em suas redes sociais de mais de 8 milhões de pessoas (somando Facebook, Twitter, Instagram, Youtube e TikTok)⁴.

Fato é que, nos últimos 101 (cento e um) anos, o Cruzeiro-Associação construiu história repleta de conquistas desportivas e viu uma de suas principais atividades (futebol masculino profissional) ocupar posição de destaque nos cenários nacional e mundial, tornando-se um verdadeiro patrimônio do esporte e da cultura, ladeado por um conjunto de milhões de apoiadores.

Quanto aos clubes sociais, destaca-se que, em que pese tenha ocorrido uma drástica redução do número de associados em decorrência das restrições da epidemia de COVID-19, chegando a cerca de 1,5 mil associados ativos, começa-se a se observar uma recuperação da adesão, contando a Associação atualmente com 2,6 mil associados, que contribuem mensalmente para o desenvolvimento das atividades do Cruzeiro-Associação.

Principais Unidades e Governança:

A Associação é proprietária da Sede Administrativa, do Clube do Barro Preto e do Clube Campestre da Pampulha, destinadas à gestão da entidade e ao lazer de seus associados.

A governança da Associação é exercida por meio dos órgãos previstos e regidos em seu Estatuto Social, com destaque para (i) a Assembleia Geral, da qual participam todos os Associados e a quem compete eleger o Conselho Deliberativo e alterar o Estatuto; (ii) o Conselho Deliberativo, formado por ex-Presidentes e Vice-Presidentes, Conselheiros Natos e Conselheiros escolhidos entre os Associados, cabendo-lhe eleger o Presidente e o Vice-Presidente, a Mesa Diretora e o Conselho Fiscal, analisar as contas da Diretoria e autorizar a alienação de bens imóveis, entre outras funções; (iii) o Presidente e o Vice-Presidente do Clube, eleitos para mandato de 3 (três) anos, com funções

³ Disponível em <https://g1.globo.com/pr/futebol/noticia/2022/05/10/atletico-mg-e-corinthians-em-alta-flamengo-em-baixa-veja-ranking-de-socios-por-clubes.ghtml>. Acesso em 3.6.2022.

⁴ Disponível em <https://www.iboperepucom.com/br/rankings/ranking-digital-dos-clubes-brasileiros-mai-2022/>. Acesso em 3.6.2022.

executivas e de representação; (iv) o Conselho Diretor, para apoio à Presidência; e (v) o Conselho Fiscal, de atuação permanente.

AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO⁵

Desde que surgiu no Brasil no final do século XIX, a prática esportiva do futebol se disseminou e tornou-se, sem qualquer dúvida, um fenômeno social de grande repercussão, mobilizando pessoas e recursos em torno de sua prática.

Na esteira do desenvolvimento profissional do esporte, os clubes brasileiros, embora organizados majoritariamente sob a forma de associações civis, viram-se na contingência de gerir negócio de elevada monta, lidando com contratos e cifras expressivas. Os desafios naturais da gestão de empreendimentos desse porte se somaram à pressão para investimentos em equipes que viabilizassem a conquista de títulos, forjando-se ambiente ideal para que as estratégias de gestão, em alguns casos, focassem no imediatismo e em resultados de curto prazo.

Em diversos estudos sobre a realidade financeira de clubes de futebol no Brasil⁶, os especialistas convergiram à conclusão de que se acumulavam dívidas trabalhistas, fiscais e com bancos. De fato, os clubes priorizam a sobrevivência e, desse modo, contratam atletas sem um adequado planejamento com vistas a ganhar títulos, o que gera o acúmulo de dívidas em médio e longo prazos, originando passivo de difícil solução. O Cruzeiro-Associação não viveu realidade diferente, tendo experimentado o mesmo processo no curso dos anos anteriores.

Contudo, a crise financeira do Cruzeiro-Associação adquiriu dimensão mais sensível em gestões recentes, que antecederam a atual, com o aumento do endividamento, a assunção de compromissos de difícil cumprimento, a majoração de salários e a queda do desempenho desportivo da equipe masculina de futebol profissional, com o rebaixamento para a Série B do Campeonato Brasileiro, em 2019. Vale ressaltar que a dívida da Associação saltou de R\$120 milhões em 2012 para o montante total estimado de R\$1,1 bilhão⁷, em 2021 (doc. 2).

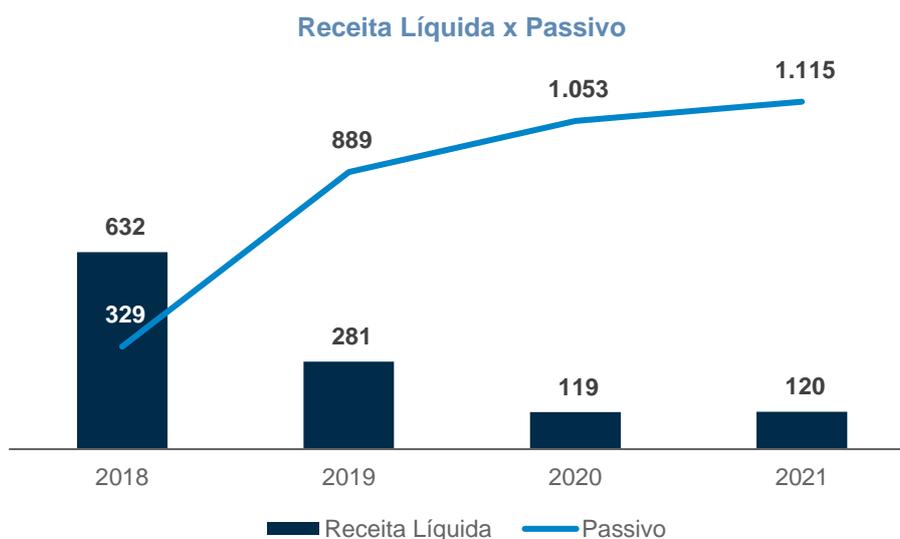
⁵ Informações extraídas da petição inicial da Recuperação Judicial e da minuta do Plano de Recuperação Judicial, que nos foi encaminhada pela Associação.

⁶ Entre várias fontes, confirmam-se os dados compilados pela consultoria *Sports Value* (disponível em <https://www.sportsvalue.com.br/tag/dividas-clubes-brasileiros>. Acesso em 9.7.2022).

⁷ Esse montante, além da dívida constante da lista de credores da Recuperanda, inclui estimativas relacionadas a créditos ilíquidos e obrigações extraconcursais.

O inadimplemento de obrigações financeiras, que posteriormente foram demandadas na CNRD e na FIFA, motivou a imposição de diversas punições desportivas aplicadas pelas entidades de administração do desporto, que impactaram o desempenho do time de futebol nos torneios disputados e agravaram o contexto financeiro da Associação.

De fato, o Cruzeiro-Associação viu-se, nos últimos anos, na contingência de superar o desafio de obter recursos para o pagamento de obrigações de curtíssimo prazo, com orçamento muito limitado pela perda de receitas e sem condições de realizar investimentos. Para se ter ideia, no ano posterior ao descenso para a série B, a receita operacional bruta da Associação caiu mais da metade, tendo passado de R\$ 289 milhões (em 2019) para R\$ 123 milhões (em 2020). Só nesse primeiro ano, os direitos de transmissão, por exemplo, caíram de R\$ 102,5 milhões para R\$ 40,4 milhões. Isso sem contar o relevante impacto na arrecadação de bilheteria decorrente das restrições em função da pandemia do Covid-19⁸. Veja-se abaixo o gráfico que representa o decréscimo de receitas e o crescimento do passivo:



Em fins de 2021, o Cruzeiro-Associação, viu-se imerso em crise econômico-financeira que comprometia até mesmo o cenário de curto prazo, exigindo da atual gestão a adoção de medidas

⁸Disponível em <https://ge.globo.com/futebol/times/cruzeiro/noticia/pandemia-causa-declinio-de-r-17-milhoes-ao-cruzeiro-em-bilheteria-receitas-tem-queda-brusca.ghtml>. Acesso em 3.6.2022

voltadas à reestruturação da Associação, que se mostraram disponíveis principalmente com a edição da Lei da SAF.

MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO

O **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** busca superar a sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de:

- (i) Preservar a sua atividade empresarial como fonte de geração de empregos, tributos e riquezas;
- (ii) Estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender ao melhor interesse de todos; e
- (iii) Possibilitar o soerguimento do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, por meio da reestruturação de seu passivo e de suas garantias, bem como da obtenção de novos financiamentos, de modo a manter e expandir os clubes sociais e atividade poliesportiva que desenvolve no Brasil;

A análise histórica da Associação e as novas medidas a serem adotadas evidenciam que a Associação é econômica e financeiramente viável e tem condições de se reerguer, considerando o seu volume de ativos, o tamanho das suas atividades, a importância da Associação no mercado poliesportivo e a retomada gradual do crescimento do país, a médio e longo prazo.

VIABILIDADE ECONÔMICA DO CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO

Apesar de estar atravessando passageiro momento de dificuldades financeiras, o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** é uma associação civil, com objetivo de atividade poliesportiva e com alto valor agregado.

O **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** está entre os mais tradicionais clubes sociais que atuam majoritariamente no ramo de associação de clubes poliesportivos.

É razoável estimar um aumento no valor agregado da mencionada associação com a retomada moderada da economia brasileira a médio e longo prazo, mesmo que seja lento, mas gradual e crescente.

Os reflexos econômicos internos da crise, com a retração de alguns setores da economia brasileira a partir da decretação da crise sanitária provocada pelo Coronavírus em março/2020, vêm se prolongando em várias medidas até os dias atuais (setembro/2022) e provocaram reflexos diretos e intensos, inclusive no ramo de associação de clubes sociais e poliesportivos, com o aumento de custos e agora mais recentemente, pela inflação crescente.

A viabilidade econômico-financeira do Cruzeiro Associação

A crise financeira atualmente experimentada pela Associação é fruto de uma conjunção de fatores externos e internos que afetaram adversamente os seus fluxos de caixa, impossibilitando a continuidade do pagamento pontual de suas obrigações junto a seus credores.

O próprio histórico de manutenção das estruturas técnicas, comerciais e operacionais em nível de excelência pela Associação, por si só, já demonstra a plena capacidade para o desenvolvimento de suas atividades, dentro dessa nova fase.

Nesse contexto, existe a perspectiva de recuperação gradual e moderada da economia e do próprio segmento onde atua o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

Essa projeção leva em consideração o início de uma retomada moderada da economia a partir de 2022 e a expectativa de uma política econômica voltada para o reequilíbrio das contas públicas, focada nas reformas estruturais e combate à inflação.

Apesar da inafastável necessidade da recuperação judicial, os cenários macroeconômico e setorial que se abrem, favorecem o soerguimento do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, com o consequente atendimento dos interesses de seus credores, fornecedores, colaboradores e clientes.

Mesmo diante de uma crise econômica de longo prazo e os grandes desafios que virão pela frente, a economia brasileira poderá crescer moderadamente a partir de 2022/2023, levando consigo os setores chave para o crescimento do ramo de associação de clubes sociais e atividades poliesportivas.

Outros fatores também tendem a permitir o crescimento da economia, como o aumento da renda das famílias, liberação e crescimento do crédito, aumento dos investimentos públicos e privados e queda gradual do desemprego.

A aprovação do Plano de Recuperação do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** poderá reverter positivamente o fluxo da caixa da Associação com reflexos positivos no capital de giro.

Enfim, a combinação de medidas de reestruturação econômica e austeridade financeira, aliadas a um cenário de recuperação da economia brasileira a partir de 2022/2023, em especial no ramo de clubes sociais e atividades poliesportivas, podem permitir ao **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, retomar e normalizar as suas atividades no segmento de clubes sociais e atividades poliesportivas onde atua.

Nesta linha de princípios, a direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** confia que a Recuperação Judicial é uma medida bem acertada para permitir que a Associação possa se reestruturar e se reerguer ainda mais forte, continuando a gerar riquezas e empregos.

A nova fase do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** há de permitir o equacionamento de suas obrigações com as expectativas de geração positiva de fluxos de caixa futuros e que se encontra descrito de forma clara e objetiva neste laudo de viabilidade econômico-financeira, a ser apresentado ao D Juízo e aos credores.

O **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, apesar das inúmeras dificuldades, vem conseguindo manter as suas atividades poliesportivas, o que evidencia, de forma incontroversa, portanto, a viabilidade operacional do **CRUZEIRO ESPORTE CLUBE**.

Tem uma enorme capacidade de, feitos os ajustes necessários, retomar a trilha do crescimento e da eficiência econômico-financeira, apoiada na sua excelente reputação nas atividades poliesportivas e nos valiosos e bem cuidados clubes sociais.

É importante mencionar que o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** está passando por uma momentânea crise, plenamente passível de ser resolvida pela adoção e implementação das medidas preconizadas e expostas no Plano de Recuperação, objeto de análise deste Parecer Técnico.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Objetivo do PRJ. O Plano de Recuperação do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, elaborado pela administração e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores tem por objetivo a realização de medidas que visam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

- a) O reperfilamento do endividamento da Associação, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;
- b) A geração de capital de giro necessário à manutenção das operações da Associação e pagamento das suas dívidas;
- c) A preservação e a manutenção de seus clubes sociais, das suas equipes poliesportivas e das suas atividades;
- d) A preservação dos interesses de seus credores;
- e) A preservação da Associação, sua função social, o estímulo e o crescimento das suas atividades poliesportivas e que se estende a nível nacional;
- f) A superação da crise econômico-financeira do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, que poderá ser viabilizada pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da sua dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades da Associação, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**;
- g) A preservação da Associação como fonte de geração de serviços, empregos, impostos diretos e indiretos;
- h) A manutenção do exercício de suas atividades no ramo poliesportivo, a nível nacional;
- i) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis;
- j) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no Artigo 50 da LFRE:

- Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;
 - Alienação de ativos;
 - A obtenção de novos financiamentos;
- k) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;
- l) A concentração e a volta ao exercício de suas atividades, no ramo de atividades poliesportivas.

Viabilidade Econômica do Plano de Recuperação e da Associação bem como Avaliação dos seus Ativos. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, o PRJ é acompanhado deste Laudo de Viabilidade Econômica do Plano e da Associação e do Laudo de avaliação de bens e ativos da Associação, ambos subscritos por empresas especializadas.

PAGAMENTO A CREDITORES

Pagamentos aos Credores da Classe I (Credores Trabalhistas). Conforme cláusula 3.4, o PRJ contempla um pagamento linear de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos para cada Credor Trabalhista até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento dos valores remanescentes (“Saldos dos Credores Trabalhistas”), se houver, nas mesmas condições dos Credores Quirografários.

Para o pagamento linear de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em dois eventos:

- a) o valor de até R\$20.000,00 (vinte mil reais), até o limite do valor do respectivo crédito, em um único pagamento, no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária ou juros; e
- b) o saldo restante, até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, se houver, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados do

pagamento do valor mencionado no item “a” anterior, acrescido de correção monetária pela TR e de juros de 6% (seis por cento) ao ano.

b.1) Em atendimento ao art. 54, §2º, inciso I, da LRF, a Recuperanda dá em garantia aos Credores Trabalhistas o imóvel da Sede Administrativa.

Os Saldos dos Credores Trabalhistas, se existirem, receberão o mesmo tratamento proposto para a Classe III, observados o desconto, prazos, encargos e outras condições estipuladas para os Credores Quirografários, na cláusula 3.6.2. do Plano de Recuperação Judicial.

Pagamento aos Credores da Classe II (Credores com Garantia Real). Os Créditos com Garantia Real assim se qualificam pela previsão, nos instrumentos que originam o direito, de garantia de natureza real, sustentada por bem móvel, imóvel ou direito efetivamente existente, na data de apresentação do PRJ. Caso o bem ou direito não tenha preservado o valor que lhe foi atribuído no instrumento que originou a garantia ou não se tenha expectativa razoável do exercício do direito sobre o qual recai a garantia, o Crédito com Garantia Real estará limitado ao valor real do bem ou à expectativa de performance do direito dado em garantia na data de apresentação do PRJ, nos termos do art. 41, inciso II e § 2º, da LRF. Os valores que sobejarem (“Saldos dos Credores com Garantia Real”) serão transferidos para a Classe III (Créditos Quirografários) e receberão o mesmo tratamento proposto para a Classe III, observados o desconto, prazos, encargos e outras condições estipuladas para os Credores Quirografários, na cláusula 3.6.2. do PRJ.

Para a liquidação do Crédito com Garantia Real, não haverá desconto e será aplicada carência de 1 (um) ano, a partir da Data da Homologação, dando-se o pagamento integral em 7 (sete) anos após a carência, na forma a seguir descrita, com correção das parcelas anuais pela TR e acréscimo de juros de 6% (seis por cento) ao ano.

As parcelas anuais vencerão a partir do segundo ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia e serão calculadas conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	0%
2º ano da Data de Homologação	3%
3º ano da Data de Homologação	3%
4º ano da Data de Homologação	10%
5º ano da Data de Homologação	10%
6º ano da Data de Homologação	20%
7º ano da Data de Homologação	26%
8º ano da Data de Homologação	28%

Pagamento aos Credores da Classe III (Credores Quirografários). A Classe III se compõe dos Créditos Quirografários, incluindo os créditos comuns (não caracterizados nas definições dos demais créditos) (“Crédito Comum”); o saldo dos Créditos Trabalhistas que excederem o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (“Saldos dos Credores Trabalhistas”); e a eventual parte dos Créditos com Garantia Real cujo valor atual do bem tiver se reduzido ou o direito não gerar a expectativa de performance esperada (“Saldo dos Credores com Garantia Real”), tudo conforme os arts. 41, inciso III e 83, inciso VI, da LRF.

Pagamento Linear. O PRJ contempla um pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para cada Credor Quirografário detentor de Crédito Comum até o limite do valor de seu respectivo Crédito Comum e o pagamento do valor remanescente do Crédito Comum, se houver, nas condições da cláusula 3.6.2. do PRJ (“Saldos dos Credores Comuns”).

- a) Para o pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Crédito Comum, não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária e juros.

b) O Saldo dos Credores Trabalhistas e o Saldo dos Credores com Garantia Real não comportarão o pagamento linear previsto na cláusula 3.6.1 do PRJ, sendo liquidados nos termos da cláusula 3.6.2. do PRJ

Pagamento dos Saldos. Os Saldos dos Credores Comuns, o Saldo dos Credores Trabalhistas e o Saldo dos Credores com Garantia Real, se existirem, sofrerão desconto de 75% (setenta e cinco por cento) e serão pagos após carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, a partir de quando começará a liquidação do crédito em 10 (dez) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	0%
2º ano da Data de Homologação	0%
3º ano da Data de Homologação	2,5%
4º ano da Data de Homologação	2,5%
5º ano da Data de Homologação	5%
6º ano da Data de Homologação	5%
7º ano da Data de Homologação	10%
8º ano da Data de Homologação	10%
9º ano da Data de Homologação	15%
10º ano da Data de Homologação	15%
11º ano da Data de Homologação	15%
12º ano da Data de Homologação	20%

Pagamento aos Credores da Classe IV (Credores ME ou EPP). Os Créditos ME ou EPP são aqueles de titularidade de pessoas jurídicas que se organizem sob a forma de microempresas ou

empresas de pequeno porte (“Credor ME ou EPP”), conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14.12.2006, independentemente da natureza de seus créditos, nos termos do art. 41, inciso IV, da LRF.

O PRJ contempla um pagamento linear de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada Credor ME ou EPP até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento dos valores remanescentes nas condições da cláusula 3.7.2. do PRJ (“Saldos dos Credores ME ou EPP”).

Para o pagamento linear de até R\$40.000,00 (quarenta mil reais) do Crédito ME ou EPP, não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 12 (doze) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária e juros.

Os Saldos dos Credores ME ou EPP, se houver, sofrerão desconto de 75% (setenta e cinco por cento) e serão pagos após carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, a partir de quando começará a liquidação do crédito em 9 (nove) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	0%
2º ano da Data de Homologação	0%
3º ano da Data de Homologação	2,5%
4º ano da Data de Homologação	2,5%
5º ano da Data de Homologação	5%
6º ano da Data de Homologação	5%
7º ano da Data de Homologação	10%
8º ano da Data de Homologação	10%

9º ano da Data de Homologação	20%
10º ano da Data de Homologação	20%
11º ano da Data de Homologação	25%

Sub-Classe dos Credores CNRD nas Classes I, III e IV. Nas Classes I, III e IV, será criada a sub-classe dos Credores CNRD, titulares dos Créditos CNRD, que se justifica em razão das especificidades do sistema desportivo e da sujeição de suas entidades a sanções de natureza esportiva, que podem impactar negativamente o programa de reestruturação da Associação.

O Credor CNRD terá direito ao recebimento do pagamento linear, nos termos previstos na respectiva classe em que se enquadre.

Para a liquidação do saldo dos Créditos CNRD que porventura excedam o valor correspondente ao pagamento linear da respectiva classe, se houver (“Saldos dos Credores CNRD”), não haverá desconto, nem carência, dando-se o pagamento integral em 10 (dez) anos, na forma a seguir descrita, com correção das parcelas anuais pela TR e de juros de 2% (dois por cento) ao ano.

As parcelas anuais vencerão a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia e serão calculadas conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	2,5%
2º ano da Data de Homologação	2,5%
3º ano da Data de Homologação	2,5%
4º ano da Data de Homologação	2,5%
5º ano da Data de Homologação	5%
6º ano da Data de Homologação	10%

7º ano da Data de Homologação	15%
8º ano da Data de Homologação	15%
9º ano da Data de Homologação	20%
10º ano da Data de Homologação	25%

Credores Financeiros Parceiros. São credores que se caracterizam como instituições financeiras titulares de créditos decorrentes de contratos financeiros, vigentes na Data do Pedido de RJ, que se disponham, após a Data do Pedido de RJ, mediante acordo com a Associação, a tomar parte em operações de crédito com a Recuperanda ou com ou pessoa jurídica da qual a Associação seja acionista e a votar favoravelmente ao PRJ e/ou manifestar sua adesão a ele, por qualquer outro modo admitido em lei.

O PRJ contempla um pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para cada Credor Financeiro Parceiro até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento do valor remanescente, se houver, nas condições da cláusula 3.9.3 do PRJ (“Saldos dos Credores Financeiros Parceiros”).

Para o pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Credor Financeiro Parceiro não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante sejam acrescidos correção monetária e juros.

Os Saldos dos Credores Financeiros Parceiros não sofrerão desconto e nem incidirá carência, dando-se o pagamento em 5 (cinco) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
---------------------------	------------------------------

1º ano da Data de Homologação	5%
2º ano da Data de Homologação	5%
3º ano da Data de Homologação	10%
4º ano da Data de Homologação	10%
5º ano da Data de Homologação	70%

Credores Fornecedores Parceiros. São credores titulares de créditos decorrentes de fornecimento de recursos financeiros (excetuadas as instituições financeiras), insumos, bens ou serviços à Associação (excetuados contratos de trabalho, imagem e equiparados ou correlatos), que se disponham, após a Data do Pedido de RJ, mediante acordo com a Associação, a tomar parte em operações de fornecimento com a Associação ou a pessoa jurídica da qual a Associação seja acionista e a votar favoravelmente ao PRJ e/ou manifestar sua adesão a ele, por qualquer outro modo admitido em lei.

O PRJ contempla um pagamento linear de até R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para cada Credor Fornecedor Parceiro até o limite do valor de seu respectivo crédito e o pagamento do valor remanescente, se houver, nas condições da cláusula 3.10.3. do Plano (“Saldos dos Credores Fornecedores Parceiros”).

Para o pagamento linear de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Credor Fornecedor Parceiro não haverá desconto, nem carência, dando-se a liquidação em um único pagamento, no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Homologação, sem que a esse montante seja acrescida correção monetária ou juros.

Os Saldos dos Credores Fornecedores Parceiros não sofrerão desconto e nem incidirá carência, dando-se o pagamento em 5 (cinco) parcelas anuais, corrigidas anualmente pela TR e acrescidas de juros de 2% (dois por cento) ao ano, com vencimento a partir do primeiro ano contado da Data de Homologação, no mesmo dia, dando-se o seu cálculo conforme a tabela abaixo:

<i>Época do Pagamento</i>	<i>Percentual do Crédito</i>
1º ano da Data de Homologação	5%
2º ano da Data de Homologação	5%
3º ano da Data de Homologação	10%
4º ano da Data de Homologação	10%
5º ano da Data de Homologação	70%

Créditos Ilíquidos. Todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à Data do Pedido de RJ ou cujo fato gerador seja anterior ao Pedido de RJ, que sejam ou não objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral ou procedimento perante órgãos jurisdicionais desportivos em andamento e que constem ou não da Lista de Credores, também são novados por este PRJ, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste PRJ e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da LRF, de forma que o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente PRJ.

Constituição de Novos Créditos ou Alteração de Créditos já Existentes. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concurais ou serem alterados Créditos Concurais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral, decisão de órgãos jurisdicionais desportivos ou acordo entre as partes, tais créditos reconhecidos ou alterados serão pagos na forma prevista no PRJ, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos no quadro geral de credores, estando sujeitos aos valores, prazos, termos e condições previstos no PRJ.

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

- a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**;
- b) Para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação,

foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:

- Plano de recuperação judicial preparado pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser protocolado em Juízo contendo a detalhada indicação das medidas a serem implementadas pela associação;
- Petição inicial protocolada e distribuída ao D. Juízo da 1ª Vara Empresarial da Comarca do Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em 11 de julho de 2022;
- Decisão do Exmo. D. Juízo da 1ª Vara Empresarial da Comarca do Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o deferimento do pedido de processamento em 13 de julho de 2022;
- Breve Histórico e situação atual da Associação contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;
- Demonstrativos financeiros históricos;
- Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano de Recuperação;
- As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus assessores financeiros, que são:
 - a) Premissas macroeconômicas;
 - b) Mapa de premissas operacionais e financeiras para elaboração dos demonstrativos financeiros projetados;
 - c) Demonstrativo de Resultados e Fluxos de Caixa projetados da Associação de 2022 a 2033, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, bem como o cronograma dos fluxos de pagamento aos credores de todas as classes.

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DA ASSOCIAÇÃO E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano de Recuperação, destacando-se que:

- a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial a direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** compromete-se a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária de modo que a associação dê continuidade às suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano de Recuperação, de acordo com o cronograma de pagamentos apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;
- b) A geração das receitas do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** para pagamento aos credores está baseada nas seguintes medidas e recursos:
 - Reperfilamento e a renegociação do seu endividamento com modificações nos prazos, nos encargos e na forma de pagamento aos credores;
 - Obtenção de novos recursos através de financiamentos;
 - Acordo de compra e venda entre SAF e Associação para auxílio financeiro no pagamento das dívidas tributárias e concursais.
- c) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I para o período de 2022 a 2033 e que cobrem as operações da Associação;
 - Os valores das operações expressos em reais (R\$), na realização das suas atividades poliesportivas;
 - A identificação dos valores do EBITDA nesses demonstrativos, a cada exercício.

Os demonstrativos financeiros

Os demonstrativos financeiros apresentados no anexo IV contemplam os recursos oriundos das atividades poliesportivas da associação, bem como o auxílio financeiro prestado pelo Cruzeiro-SAF que permitem o cumprimento dos compromissos da CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO com seus credores concursais e extraconcursais.

Analisamos os demonstrativos financeiros projetados para o período de 2022 a 2033 elaborados pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus consultores financeiros e jurídicos.

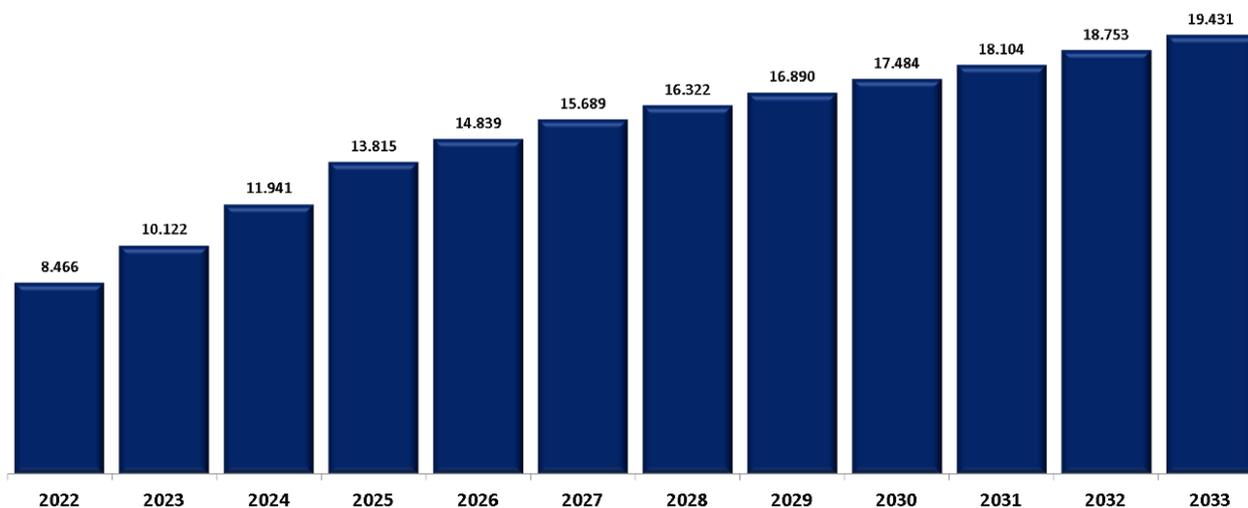
- a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica da Associação e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

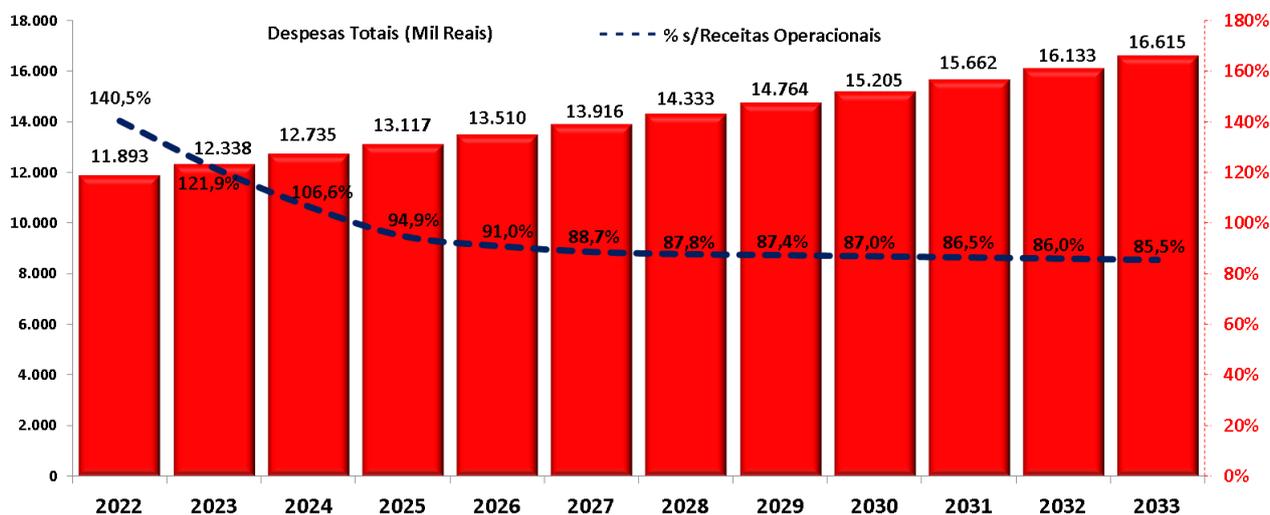
- Receitas Operacionais do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**;
 - Custos e despesas operacionais.
- b) Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção da associação, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira, tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações da Associação, através dos demonstrativos de resultados (DRE) e dos fluxos de caixa.
 - c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas brutas, custos e despesas operacionais), demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;
 - d) As projeções identificam a continuidade das atividades da Associação com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;
 - e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

- f) Os valores em R\$ (reais) das receitas Operacionais, passam de R\$ 8,5 milhões em 2022 para R\$ 19,4 milhões em 2033, o que significa uma taxa de crescimento anual composta de 7,85% ao ano.

Receitas Operacionais (Mil Reais)



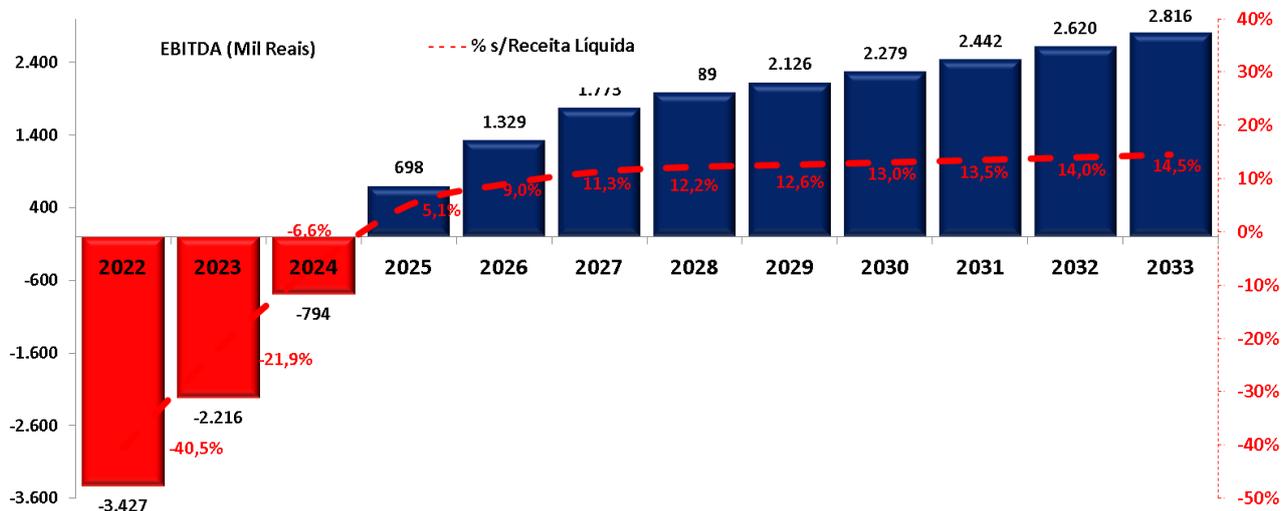
- g) O valor das Despesas Gerais é da ordem de R\$ 11,9 milhões em 2022, passando para R\$ 16,6 milhões em 2033, representando 140,5% e 85,5% das receitas operacionais respectivamente.



- h) Para a realização das projeções das receitas operacionais (2022 a 2033), foram consideradas as atividades da Associação, sendo que o EBITDA ajustado sobre as receitas operacionais

nesse período deverá girar em torno de -40,5% em 2022 a 14,5% em 2033, sendo sempre positivo, a partir de 2025.

- i) Ao longo das projeções, o volume do EBITDA é da ordem de R\$ -3,4 milhões em 2022 passando para R\$ 2,8 milhões em 2033.

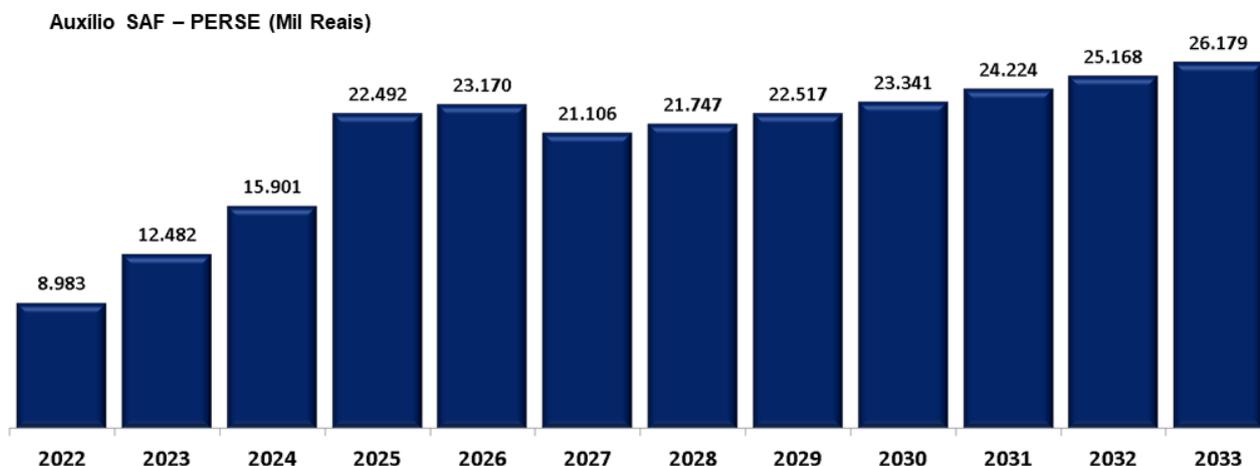


- j) Os volumes dos fluxos de caixa acumulado das atividades, acrescidos e após o auxílio financeiro do Cruzeiro-SAF são suficientes para o pagamento dos credores concursais e extraconcursais e para a manutenção das suas atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir de 2022, indicando uma situação de liquidez satisfatória.

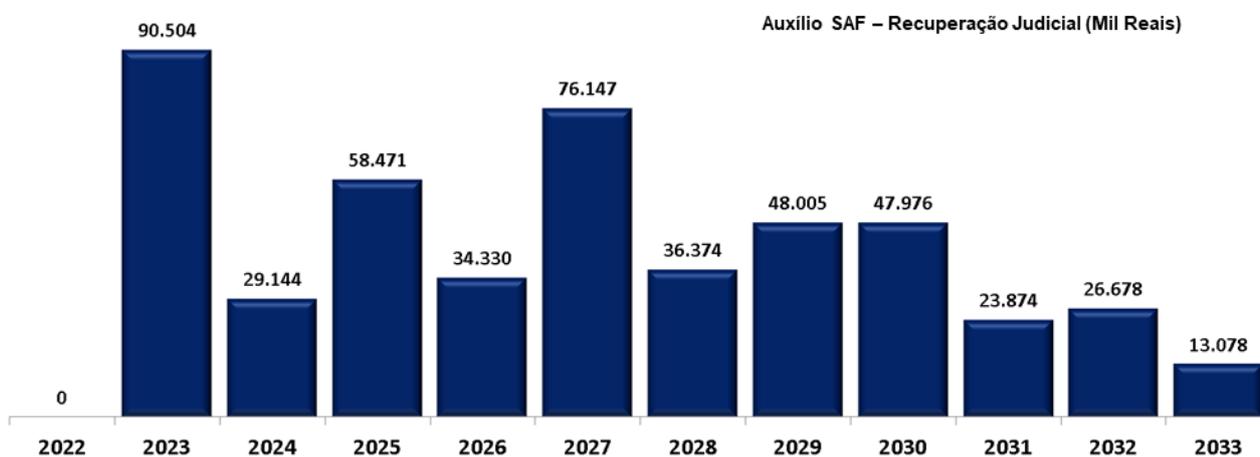
Caixa Final acumulado após pagamentos de dívidas concursais e não concursais (Mil Reais)



- k) Os volumes dos desembolsos do Cruzeiro-SAF para fazer frente ao acordo do PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos) serão de R\$ 8,9 milhões em 2022, atingindo R\$ 26,2 milhões em 2033.



- l) Os volumes do auxílio financeiro do Cruzeiro-SAF para fazer frente aos pagamentos aos credores e as despesas decorrentes do Plano de Recuperação Judicial serão de R\$ 90,5 milhões em 2023, atingindo R\$ 13,1 milhões em 2033.



Da viabilidade econômico-financeira do Plano

O Plano de Recuperação proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado nos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), na medida que:

- a) O cenário macroeconômico é de crescimento moderado no médio e longo prazo, com crescimento do PIB esperado para 2023 é de 0,47% (Boletim Focus – Banco Central 02/09/22), sendo favorável para a recuperação das atividades do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**;
- b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;
- c) As medidas adotadas consideram:
- A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores concursais e extraconcursais, reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;
- A continuidade das suas atividades com a geração de caixa para o pagamento dos credores;
- Obtenção de Novos Financiamentos.
- d) As previsões de continuidade das atividades do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, a partir de 2022, no nosso entender, são viáveis na medida que:
- Foram estimadas com base nas suas atividades dos clubes sociais e nas atividades operacionais poliesportivas anteriores, exceto futebol, adotando-se um critério conservador do crescimento dessas atividades– em média de 7,8% ao ano;
 - As medidas adotadas na Associação e que visam ajustar as suas atividades operações são factíveis e reais.
- e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro da Associação, cujo Plano de Recuperação deverá ser apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;
- f) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados;

- g) A análise dos indicadores financeiros projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que a Associação, retomando as suas atividades após a reestruturação, passe a ser associação líquida e viável, podendo atender aos seus compromissos com credores.
- h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação e com a eliminação gradual do endividamento da Associação, pode ser inferida pela geração de fluxos de caixa das atividades que são positivos já a partir de 2023, sendo superior ao fluxo de pagamentos aos credores;
- i) Considerando também as projeções das receitas brutas, o Plano de Recuperação, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores, de que a associação terá condições de cumprir com os compromissos assumidos no referido Plano de Recuperação.

Da viabilidade econômico-financeira do CRUZEIRO ESPORTE CLUBE

Entre os princípios que regem a LFRE, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade econômica das empresas, estabelecendo que somente às empresas e neste caso a Associação, que tenham reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho⁹, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar uma empresa economicamente viável e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial.

São as seguintes:

a) Importância social da Associação no meio empresarial:

O **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** possui potencial econômico, com receitas brutas estimadas e projetadas para o período 2022, no total de R\$ 8,5 milhões, passando para R\$ 19,4 milhões em 2033.

Além disso, junto com o Plano de Recuperação que se mostra adequado e compatível com a sua atual situação e demonstra que a recuperação econômica da Associação é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano de Recuperação.

b) Mão de obra e Tecnologia empregadas:

O **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** chegou a ter um elevado efetivo de colaboradores, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase da associação. Atualmente, conta com um efetivo de pessoal da ordem de 116 (cento e dezesseis) funcionários diretos e aproximadamente 350 (trezentos e cinquenta) indiretos, cujas famílias dependem da manutenção das atividades da associação.

c) Tempo de atividades da Associação:

⁹ Comentários à Lei de Falências e recuperação de empresas (LFRE) - Ed. dos Saraiva - 2013.

O **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** atua nesse mercado, desde 1921, com crescimento baseado na expansão do segmento de associação de clubes sociais e no desenvolvimento de suas atividades no ramo de atividades poliesportivas.

d) Porte econômico:

A Associação detém um conjunto de ativos e instalações que a coloca em posição de destaque no ramo de associação de clubes sociais e clubes poliesportivos.

Considerando o significativo porte econômico do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, torna-se importante a sua recuperação, dada a relevância de sua presença, sobretudo no cenário mineiro.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** ajusta-se perfeitamente ao conceito de associação viável, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

A recuperação econômico-financeira do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** irá beneficiar todos os segmentos esportivos onde atua, evitando-se assim consequências e malefícios indesejáveis para seus associados, credores e torcedores.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** a ser apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da Associação, pois:

- a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas, levando-se em consideração os cenários macroeconômicos e setorial de médio e longo prazo, são reais e viáveis;
- b) O volume da geração futura das receitas operacionais e a renegociação com credores dos valores a pagar são considerados como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual;
- c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação ao longo do período de pagamentos (2022 a 2033);
- d) Demonstrem a possibilidade de normalização e continuação das atividades esportivas do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e, por consequência, dos fluxos de caixa;
- e) A continuidade das operações e a geração de fluxos de caixa positivos provam-se mais que suficientes para o pagamento dos credores, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa nas projeções financeiras apresentadas no Anexo IV;
- f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação é melhor para os credores do que uma possível situação de liquidação.

É economicamente mais vantajoso que a Associação se mantenha em plena atividade operacional e, dessa forma, possa pagar as suas dívidas;

As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação demonstram que o **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** é viável econômica e financeiramente;

- g) O Plano de Recuperação, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, considerando-se a expectativa de um

crescimento gradual da economia brasileira, da ordem de 0,47% em 2023 e 1,8% em 2024, na média do que vem sendo projetado e divulgado no Boletim FOCUS do Banco Central (data base: 02/09/2022).

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, somos do parecer de que o Plano de Recuperação é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável cenário apresentado pelo **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.



MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª Região - SP.



M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 42 (quarenta e dois) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada, antes dos anexos.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.

ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2022 a 2033;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Premissas operacionais;

IV – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Demonstrativo de Resultados;

- Fluxos de Caixa.

**ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS
PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2022 a 2033**

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2022 até 2033

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções e simulações dos demonstrativos financeiros, abrangendo de 2022 até o ano de 2033.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **M S CARDIM & ASSOCIADOS LTDA.** (“**M S Cardim**”) a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus assessores financeiros, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento entre as atividades poliesportivas do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar a viabilidade econômico-financeira da Associação e auxiliá-la no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **M S CARDIM**, que emitiu um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

Os demonstrativos financeiros históricos são apresentados e envolvem as operações do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e da Associação, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para a Associação, refletindo o mais próximo possível da realidade das suas atividades, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros, incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e provável comportamento futuro da associação, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções financeiras anuais foram realizadas em moeda corrente para o período de 2022 até o ano de 2033.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro da Associação, foram fornecidas pela Diretoria do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO** e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de Recuperação Judicial (de 2022 a 2033).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e atividades da Associação, bem como o cronograma de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“*value drivers*”):

- a) Volume das atividades da Associação e as suas receitas operacionais;
- b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas operacionais;

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores estão inseridos nesta modelagem financeira.

Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros projetados do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar o fluxo de caixa disponível para regularização do passivo da Associação.

As premissas das projeções das receitas operacionais têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa da Associação.

Estabelecida a estrutura de receitas e custos do **CRUZEIRO ASSOCIAÇÃO**, projeta-se uma retomada do EBITDA ajustado de R\$ -3,4 milhões em 2022 para R\$ 2,8 milhões em 2033, com a margem EBITDA variando de -40,5% em 2022 para 14,5% em 2033.

ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS

PREMISSAS MACROECONÔMICAS – ITAÚ BBA

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Atividade econômica												
Mundo – Crescimento real do PIB	3,5%	3,3%	3,8%	3,6%	2,8%	-3,1%	6,1%	3,0%	3,1%	3,0%	3,0%	3,0%
EUA – Crescimento real do PIB	2,7%	1,7%	2,3%	2,9%	2,3%	-3,4%	5,7%	3,2%	2,0%	1,7%	1,7%	1,7%
Zona do Euro – Crescimento real do PIB	1,9%	1,8%	2,8%	1,8%	1,6%	-6,5%	5,2%	3,0%	2,1%	1,5%	1,2%	1,2%
China – Crescimento real do PIB	7,1%	6,8%	7,0%	6,7%	6,0%	2,3%	8,1%	5,0%	4,9%	4,8%	4,8%	4,8%
Japão – Crescimento real do PIB	1,6%	0,8%	1,7%	0,6%	0,3%	-4,8%	2,2%	2,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
Inflação												
EUA – CPI	0,6%	2,1%	2,1%	1,9%	2,3%	1,3%	7,1%	6,3%	2,9%	2,5%	2,5%	2,5%
Zona do Euro – CPI	0,2%	1,1%	1,4%	1,6%	1,3%	-0,3%	5,0%	6,5%	2,6%	2,0%	2,0%	2,0%
Brasil												
Atividade econômica												
PIB nominal – Bilhões de reais	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.468	8.679	9.623	10.402	10.979	11.526	12.057
PIB nominal – Bilhões de dólares	1.800	1.798	2.063	1.916	1.872	1.447	1.609	1.924	1.932	2.035	2.174	2.275
Crescimento real do PIB	-3,5%	-3,3%	1,3%	1,8%	1,2%	-3,9%	4,6%	1,0%	0,2%	2,3%	2,1%	2,0%
Taxa de desemprego - média do ano	8,6%	11,6%	12,8%	12,4%	12,0%	13,7%	13,3%	12,1%	12,6%	12,1%	11,2%	10,4%
Taxa de desemprego - fim de período	9,7%	12,8%	12,5%	12,4%	11,7%	15,0%	11,9%	12,2%	12,8%	11,7%	10,9%	10,1%
Inflação												
IPCA	10,7%	6,3%	2,9%	3,7%	4,3%	4,5%	10,1%	7,5%	3,7%	3,2%	3,0%	3,0%
INPC	11,3%	6,6%	2,1%	3,4%	4,5%	5,4%	10,2%	7,7%	3,5%	3,2%	3,0%	3,0%
IGP-M	10,5%	7,2%	-0,5%	7,5%	7,3%	23,1%	17,8%	12,3%	4,1%	3,2%	3,0%	3,0%
IPA-M (preços por atacado)	11,2%	7,6%	-2,5%	9,4%	9,1%	31,6%	20,6%	14,5%	4,2%	3,2%	3,0%	3,0%
Taxa de juros												
Selic – final do ano	14,25%	13,75%	7,00%	6,50%	4,50%	2,00%	9,25%	13,75%	8,75%	8,25%	7,25%	7,00%
Selic – média do ano	13,58%	14,17%	9,92%	6,56%	5,96%	2,81%	4,81%	12,63%	12,04%	8,31%	7,50%	7,02%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	3,23%	7,02%	3,94%	2,65%	0,19%	-2,41%	-0,74%	5,80%	4,83%	4,88%	4,13%	3,88%
CDI - final do ano (anualizado)	14,14%	13,63%	6,99%	6,40%	4,59%	1,90%	8,76%	13,63%	8,89%	8,14%	7,14%	6,89%
CDI - acumulado no ano	13,33%	14,06%	10,05%	6,48%	5,94%	2,78%	4,40%	12,41%	12,10%	8,21%	7,41%	6,91%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,00%	7,50%	7,00%	6,98%	5,57%	4,55%	5,32%	7,67%	6,67%	5,89%	5,44%	5,34%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	-	-	2,98%	1,68%	1,83%	4,10%	6,30%	5,47%	5,15%	4,80%	4,76%
Finanças públicas												
Resultado primário – % do PIB	-1,9%	-2,5%	-1,7%	-1,5%	-0,8%	-9,4%	0,7%	0,2%	-0,7%	0,8%	1,3%	1,4%
Resultado nominal – % do PIB	-10,2%	-9,0%	-7,8%	-7,0%	-5,8%	-13,6%	-4,4%	-8,4%	-9,0%	-6,8%	-5,2%	-4,7%
Dívida pública líquida - % do PIB	36,0%	46,2%	51,4%	52,8%	54,6%	62,7%	57,2%	60,9%	64,7%	68,0%	69,3%	70,1%
Dívida pública bruta - % do PIB	65,5%	69,9%	73,7%	75,3%	74,3%	88,8%	80,3%	80,1%	83,1%	84,8%	85,9%	86,8%
Taxa de câmbio												
BRL / USD – dez	3,96	3,26	3,31	3,88	4,03	5,19	5,57	5,25	5,50	5,30	5,30	5,30
BRL / USD – média do ano	3,33	3,49	3,19	3,66	3,95	5,16	5,40	5,00	5,39	5,39	5,30	5,30
Setor externo												
Balança comercial - USD bi	14	40	56	47	35	50	61	74	72	90	102	113
Exportações – USD bi	187	180	215	232	221	209	280	326	334	359	377	393
Importações – USD bi	173	139	159	185	186	159	219	252	262	270	275	280
Conta corrente - % PIB	-3,0%	-1,4%	-1,1%	-2,7%	-3,5%	-1,7%	-1,8%	-0,6%	-0,8%	-0,7%	-0,3%	-0,2%
Investimento direto no país - % PIB	3,6%	4,1%	3,3%	4,1%	3,7%	3,1%	2,9%	2,9%	3,1%	4,1%	4,0%	3,9%

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

Base Receitas Operacionais	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Associados Clube		20,00%	18%	15%	5%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Inflação (IPCA-IBGE)		17,78%	12,28%	4,05%	3,22%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Eventos Clube	
Churrascão	1.500,00
Feijoada	500,00

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS – AUXÍLIO FINANCEIRO SAF (PERSE / RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

DRE (R\$M)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(-) Auxílio Financeiro SAF ¹	(83,3)	(21,8)	(54,8)	(30,8)	(74,7)	(36,4)	(48,0)	(48,0)	(23,9)	(26,7)	(13,1)
(-) Classe I – Comum	(11,5)	(5,4)	(29,6)	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I – Parceiro	-	-	(0,1)	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I – CNRD	(0,2)	(0,1)	(0,5)	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe II – Comum	(0,4)	(8,7)	(8,5)	(14,9)	(14,3)	(23,1)	(27,5)	(27,9)	-	-	-
(-) Classe III – Comum	(11,8)	-	(3,8)	(3,7)	(5,7)	(5,6)	(9,6)	(9,5)	(13,4)	(13,1)	(12,9)
(-) Classe III – Parceiro	(5,5)	(4,2)	(7,1)	(7,0)	(42,9)	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III – FIFA	(42,7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III – CNRD	(7,1)	(2,7)	(4,2)	(4,1)	(7,1)	(6,9)	(9,8)	(9,6)	(9,4)	(12,2)	-
(-) Classe IV – Comum	(3,3)	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
(-) Classe IV – Parceiro	(0,4)	(0,4)	(0,7)	(0,7)	(4,0)	-	-	-	-	-	-
(-) Classe IV – CNRD	(0,5)	(0,2)	(0,4)	(0,4)	(0,6)	(0,6)	(0,9)	(0,9)	(0,8)	(1,1)	-
(+) Auxílio Financeiro SAF	12,5	15,9	22,5	23,2	21,1	21,7	22,5	23,3	24,2	25,2	26,2
(-) Pagamento PERSE	-12,5	-15,9	-22,5	-23,2	-21,1	-21,7	-22,5	-23,3	-24,2	-25,2	-26,2

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA - PROJETADOS (DRE) / 2022 a 2033

Fluxo Associação (R\$ mil)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Saldo inicial - Associação	6.841	3.414	1.198	404	1.102	2.431	4.204	6.193	8.319	10.598	13.040	15.660
(+) Escola de esportes	35	42	50	60	73	87	105	106	107	108	109	110
(+) Bares / restaurantes	24	28	34	41	49	59	71	85	102	122	147	176
(+) Eventos	2.000	2.075	2.142	2.206	2.272	2.340	2.410	2.410	2.410	2.410	2.410	2.410
(+) Associados	6.407	7.977	9.715	11.508	12.445	13.203	13.736	14.289	14.865	15.464	16.087	16.735
(=) Receita Operacional	8.466	10.122	11.941	13.815	14.839	15.689	16.322	16.890	17.484	18.104	18.753	19.431
(-) Despesas gerais	-3.860	-4.004	-4.133	-4.257	-4.385	-4.517	-4.652	-4.792	-4.935	-5.084	-5.236	-5.393
(-) Fornecedores / prestadores	-1.987	-2.062	-2.128	-2.192	-2.257	-2.325	-2.395	-2.467	-2.541	-2.617	-2.696	-2.776
(-) Folha - Associação	-5.002	-5.189	-5.356	-5.517	-5.682	-5.853	-6.028	-6.209	-6.395	-6.587	-6.785	-6.988
(-) Benefícios	-1.044	-1.083	-1.118	-1.151	-1.186	-1.221	-1.258	-1.296	-1.334	-1.374	-1.416	-1.458
(=) EBITDA	-3.427	-2.216	-794	698	1.329	1.773	1.989	2.126	2.279	2.442	2.620	2.816
Dívida Tributária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Auxílio Financeiro SAF	8.983	12.482	15.901	22.492	23.170	21.106	21.747	22.517	23.341	24.224	25.168	26.179
(-) Pagamento PERSE	-8.983	-12.482	-15.901	-22.492	-23.170	-21.106	-21.747	-22.517	-23.341	-24.224	-25.168	-26.179
Fluxo de Caixa RJ	0											
(+) Auxílio Financeiro SAF	0	90.504	29.144	58.471	34.330	76.147	36.374	48.005	47.976	23.874	26.678	13.078
(-) Pagamento PRJ	0	-90.504	-29.144	-58.471	-34.330	-76.147	-36.374	-48.005	-47.976	-23.874	-26.678	-13.078
Fluxo de Caixa do Período	-3.427	-2.216	-794	698	1.329	1.773	1.989	2.126	2.279	2.442	2.620	2.816
Saldo final - Associação	3.414	1.198	404	1.102	2.431	4.204	6.193	8.319	10.598	13.040	15.660	18.476



Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10 º. andar

CEP. 01303 - 020 – São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

mscardim@mscardim.com.br

mariosergioneto@hotmail.com

www.mscardim.com.br

Solicitante: Cruzeiro Esporte Clube

Proprietário: Cruzeiro Esporte Clube

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Nº 22 7799

**Endereço: Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras,
1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - 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	7
2.3.2. Vistoria	8
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	9
3. VISTORIA	11
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
3.1.1. Localização	11
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	13
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	14
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	15
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	16
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	18
5.1.1. Valor de Terreno	18
5.1.2. Valor das Edificações	22
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	27
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Cruzeiro Esporte Clube
--------------------	-------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial
Área Terreno:	13.800,00 m ²
Área Construída:	5.435,61 m ²
Proprietário:	Cruzeiro Esporte Clube
Finalidade:	Recuperação judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Agosto / 2022

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 126.500.000,00 (cento e vinte e seis milhões e quinhentos mil reais)

VM Edificações = R\$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais)

VM Total = R\$ 144.200.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

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 no Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - 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

Foram fornecidos: a Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon - MG (Agosto/2022)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - 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”.

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

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*”.

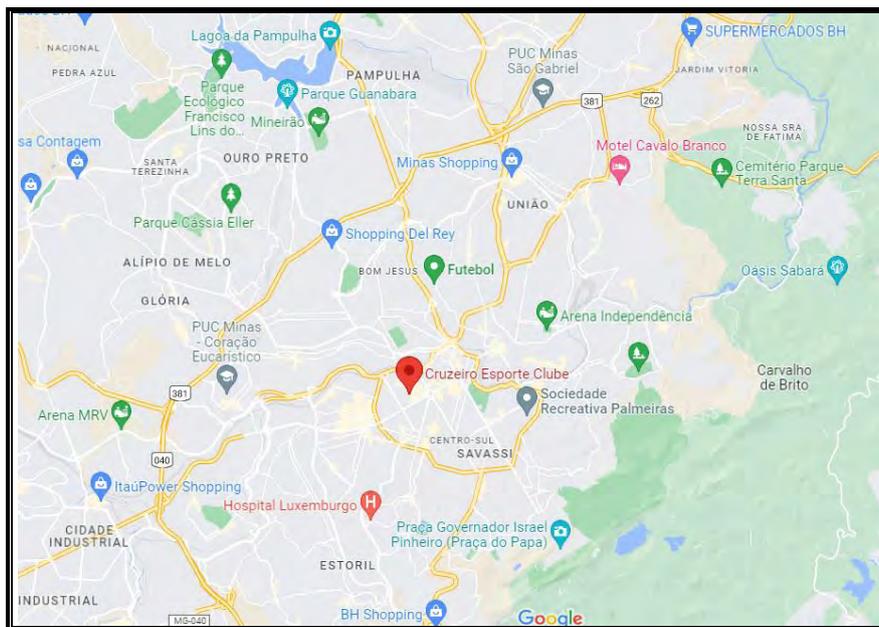
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

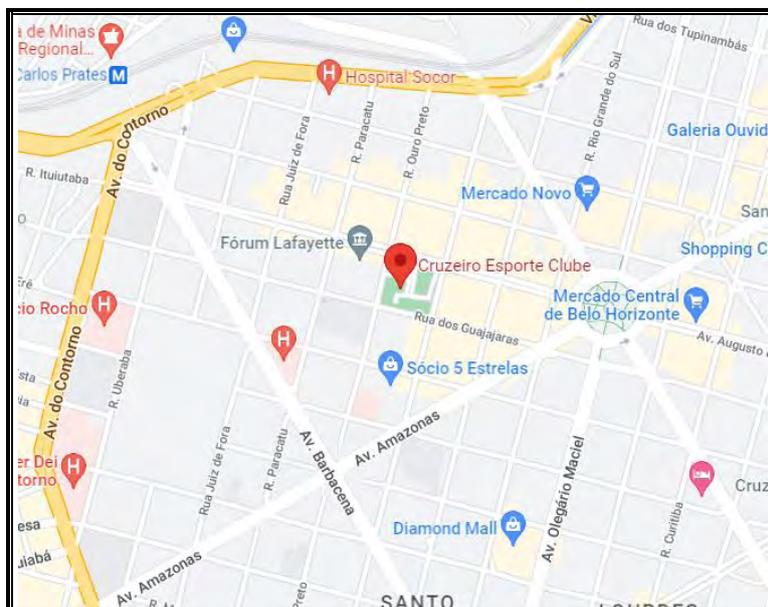
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

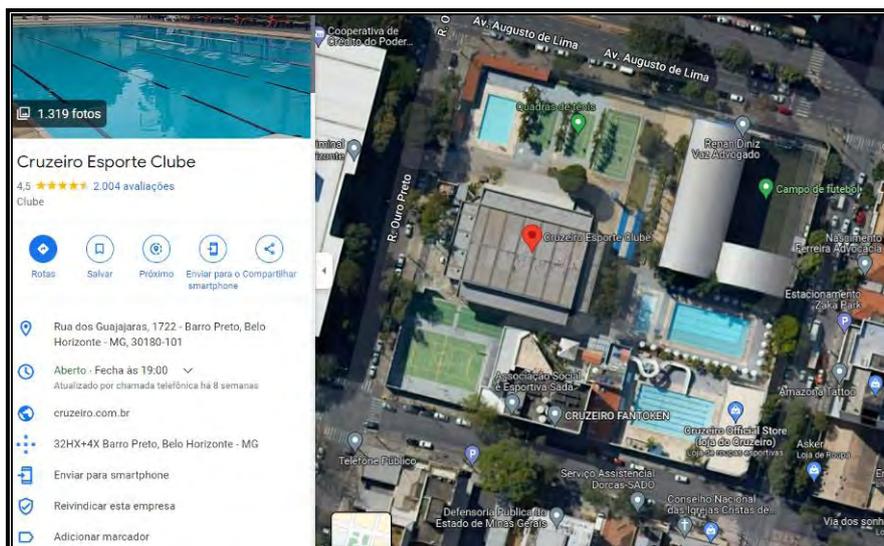
O imóvel em estudo localiza-se no Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



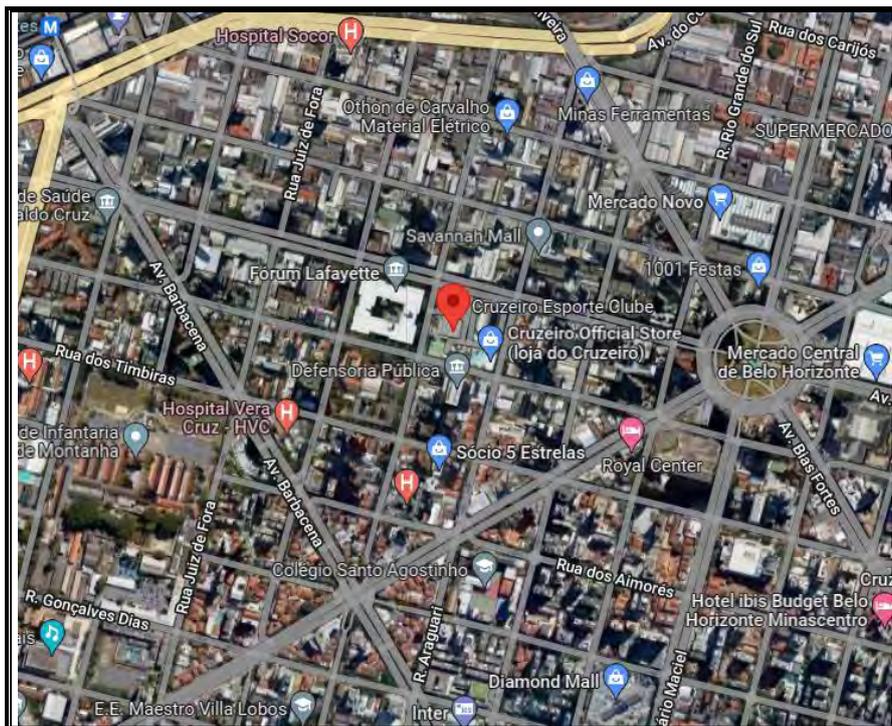
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-19.922255760659898, -43.950074605718804)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação predominantemente comercial, feita de forma mista (horizontal e vertical) de média densidade, com a presença de comércios, supermercados, hotéis, edifícios comerciais e residenciais, entre outros. 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 dos Guajajaras, que faz frente ao imóvel, tem características de via secundária, possui fluxo médio de veículos, pavimentação em asfalto, pista de único sentido, topografia mista e traçado retilíneo. Apresenta boas condições de tráfego, passeios laterais para pedestres e iluminação pública.



- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato regular, com área de terreno totalizando 13.800,00 m², e área construída de 5.435,61 m², conforme a Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Comercial
Topografia: Plana
Nivelamento: Ao nível

Edificações:

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R _s N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	13.800,00			9.167,44									126.510.717,24	126.510.717,24
		Edificações														
GS	1	Prédio Principal	2.076,00	2.072,43	1872	3.879,59	20,00	80,00	60,00	25%	c	0,823	0,858	3.328,89	8.054.026,68	6.910.354,89
GSMi	2	Restaurante	192,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	392.372,34	244.212,55
GS	3	Ginásio novo	924,93	2.072,43	1872	3.879,59	15,00	80,00	65,00	19%	c	0,865	0,892	3.459,04	3.588.348,22	3.199.371,27
GS	4	Ginásio Dona Salomé	1604,25	2.072,43	1872	3.879,59	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	3.007,46	6.223.830,59	4.824.713,47
GSMi	5	Área churrasqueira	60,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	123.735,68	77.013,09
GS	6	Loja Oficial	576,83	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.237.863,30	1.639.906,23
		Total Edificações	5.435,61												20.620.176,81	16.895.571,49
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras	3.055,98	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	611.996,00	351.559,94
	2	Piscinas	916,26	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	778.821,00	447.977,84
		Total Benfeitorias													1.390.817,00	799.537,78
		Total Custos													148.520.911,04	144.205.826,51
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	144.205.826,51

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, no local do Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1.722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 380,00 m² a 6.200,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região predominantemente comercial, numa rua de tráfego médio, com a presença de comércios, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	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.

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 avaliada, 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/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, 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: 6% - 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	1	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 (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	13.800,00	9.167,44	126.510.717,24
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			126.510.717,24

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R _e N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	13.800,00			9.167,44									126.510.717,24	126.510.717,24
		Edificações														
GS	1	Prédio Principal	2.076,00	2.072,43	1872	3.879,59	20,00	80,00	60,00	25%	c	0,823	0,858	3.328,69	8.054.026,68	6.910.354,89
GSMi	2	Restaurante	92,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	392.372,34	244.212,55
GS	3	Ginásio novo	924,93	2.072,43	1872	3.879,59	15,00	80,00	65,00	19%	c	0,865	0,892	3.459,04	3.588.348,22	3.199.371,27
GS	4	Ginásio Dona Salomé	1604,25	2.072,43	1872	3.879,59	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	3.007,46	6.223.830,59	4.824.713,47
GSMi	5	Área Churrasqueira	60,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	123.735,68	77.013,09
GS	6	Loja Oficial	576,83	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.237.863,30	1.639.906,23
		Total Edificações	5.435,61												20.620.176,81	16.895.571,49
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras	3.055,98	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	611.96,00	351.559,94
	2	Piscinas	916,26	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	778.821,00	447.977,84
		Total Benfeitorias													1.390.017,00	799.537,78
		Total Custos													148.520.911,04	144.205.826,51
		Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Agosto de 2022.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 126.500.000,00 (cento e vinte e seis milhões e quinhentos mil reais)

VM Edificações = R\$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais)

VM Total = R\$ 144.200.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões e duzentos mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 16.074 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e do Projeto de Arquitetura Básico.

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 29 (vinte e nove) 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, 09 de Setembro de 2022.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	13.800,00	m ²
Frente:	120,00	m
Multi Testada	1,10	Frentes Múltiplas
Índice Local	110	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço: Rua dos Timbiras - Barro Preto, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	-	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 6.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: FAI Consultoria de Imóveis - (31) 99700-1825		
Valor Unitário:	9.000,00 /m ²	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-600m2-venda-RS6000000-id-2577451101/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		110
Fator Área		1,12
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 2		
Endereço: Rua dos Timbiras - Barro Preto, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em aclave 0,9
Preço:	R\$ 5.300.000,00	Nivelamento: Acima do Nível 0,95
Ofertante: Casa Mineira - (31) 2533-3000		
Valor Unitário:	7.950,00 /m ²	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-600m2-venda-RS5300000-id-2508109349/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		113
Fator Área		1,12
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 3		
Endereço: Rua Andaluzita - Carmo, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	1.310,00 m ²	Frente: 28,00 m
Área Construída:	300,00 m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 12.600.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Ademir Moreira Negócios Imobiliários - (31) 3274-8122 / (31) 99830-2254		
Valor Unitário:	8.465,65 /m ²	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-carmo-bairros-belo-horizonte-1310m2-venda-RS12600000-id-2517810318/		

Valor da Construção:	R\$	250.000,00
Índice Local:		105
Fator Área		1,10
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 4		
Endereço: Barro Preto - Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	805,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 6.170.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Vendere Negócios Imobiliários - (31) 3377-1011 / (31) 99892-0828		
Valor Unitário:	6.898,14 /m ²	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-805m2-venda-RS6170000-id-2552019259/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		85
Fator Área		1,10
Fator Multitestada:		1,10 Frentes Múltiplas
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 5		
Endereço: Avenida Presidente Carlos Luz - Caiçaras, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	6.200,00 m ²	Frente: 100,00 m
Área Construída:	500,00 m ²	Topografia: Em aclave 0,9
Preço:	R\$ 43.400.000,00	Nivelamento: Acima do nível 0,95
Ofertante: Viver Imóveis Ltda - ME - (31) 3643-7955 / (31) 99886-0285		
Valor Unitário:	6.243,55 /m ²	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caiçaras-bairros-belo-horizonte-6200m2-venda-RS43400000-id-2458651641/		

Valor da Construção:	R\$	350.000,00
Índice Local:		105
Fator Área		1,02
Fator Multitestada:		1,05 Esquina
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 6		
Endereço: Rua Araguaari - Barro Preto, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	380,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 5.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Decisão Imóveis - (31) 3048-4455		
Valor Unitário:	11.842,11 /m ²	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-380m2-venda-RS5000000-id-2479363153/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		120
Fator Área		1,20
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 6.000.000

Rua dos Trilhões, Bairro Pira, Bolo Pólvora, MG, CEP: 38.000-000

COMPRAR R\$ 6.000.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

- Comparativo 1 -

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 5.300.000

Rua dos Trilhões, Bairro Pira, Bolo Pólvora, MG, CEP: 38.000-000

COMPRAR R\$ 5.300.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

- Comparativo 2 -

Lote/Terreno à Venda, 1310 m² por R\$ 12.600.000

Rua Antônio Carlos, Bairro Hortolândia, Contorno, Foz de Iguaçu, PR, CEP: 85.800-000

COMPRAR R\$ 12.600.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

- Comparativo 3 -

Lote/Terreno à Venda, 805 m² por R\$ 6.170.000

Bairro Pira, Bolo Pólvora, MG, CEP: 38.000-000

COMPRAR R\$ 6.170.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

- Comparativo 4 -

Lote/Terreno à Venda, 6200 m² por R\$ 43.400.000

Bairro Hortolândia, Contorno, Foz de Iguaçu, PR, CEP: 85.800-000

COMPRAR R\$ 43.400.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

- Comparativo 5 -

Lote/Terreno à Venda, 380 m² por R\$ 5.000.000

Bairro Pira, Bolo Pólvora, MG, CEP: 38.000-000

COMPRAR R\$ 5.000.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

- Comparativo 6 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

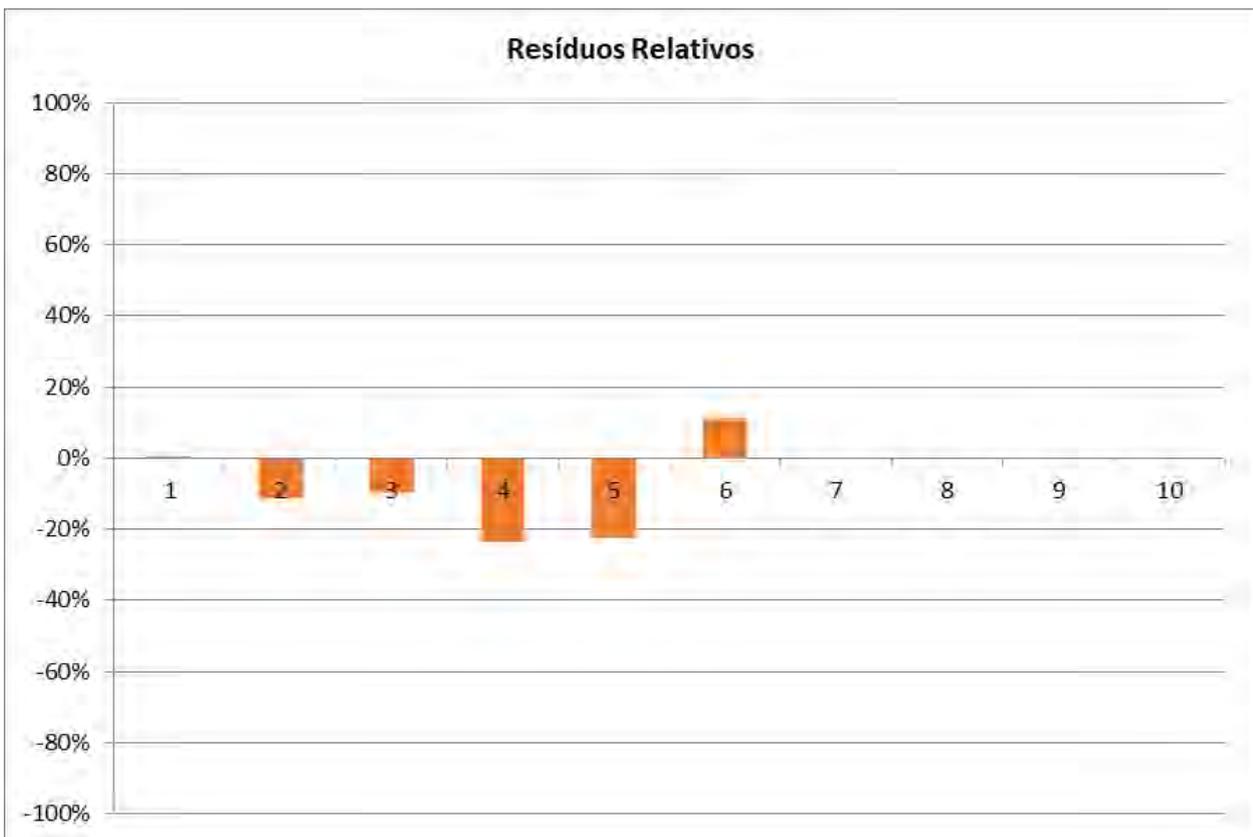
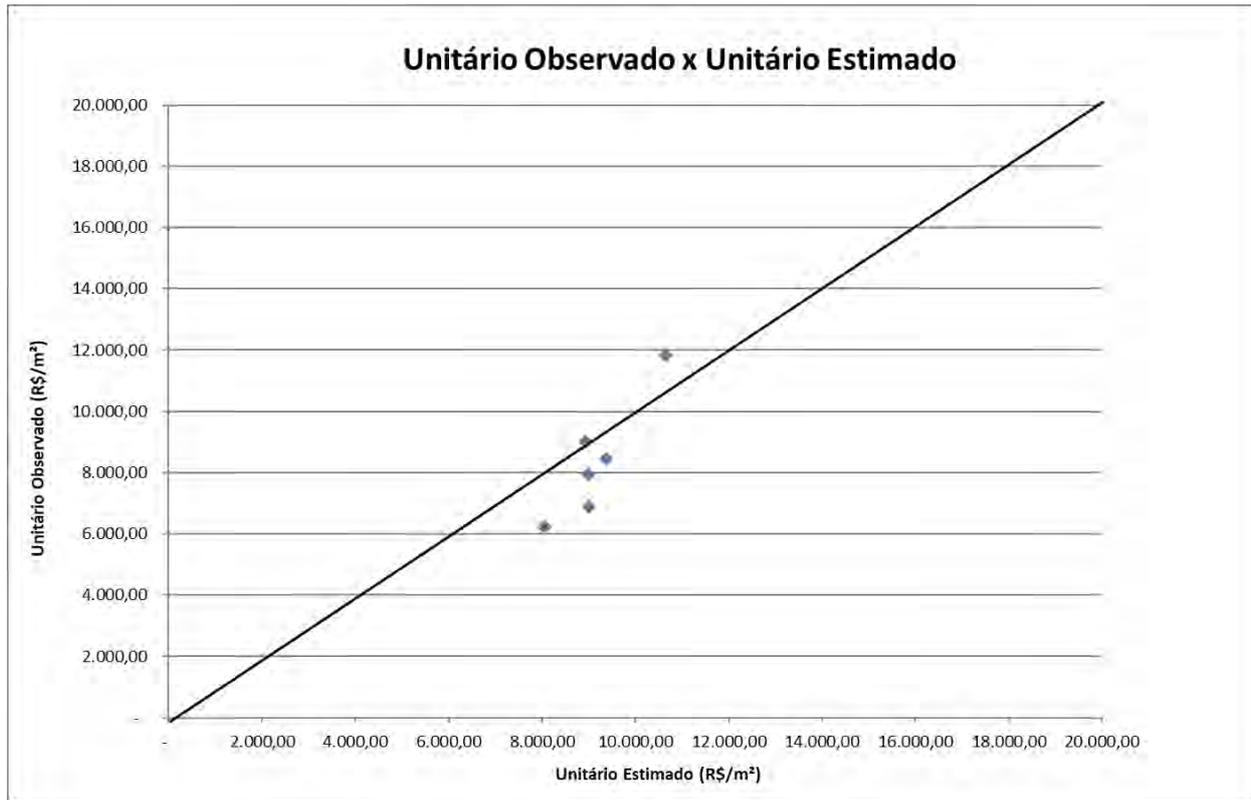
Comparativo	Fator Fonte	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Descontos (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.
1	0,90	600,00	6.000.000,00	-	9.000,00	1,10	1,000	0,89	1,00	1,00	1,00	0,99	8.935,71
2	0,90	600,00	5.300.000,00	-	7.950,00	1,10	1,000	0,89	0,97	1,11	1,05	1,13	8.983,91
3	0,90	1.310,00	12.600.000,00	250.000,00	8.465,65	1,10	1,050	0,91	1,05	1,00	1,00	1,11	9.369,02
4	0,90	805,00	6.170.000,00	-	6.898,14	1,00	1,050	0,91	1,29	1,05	1,00	1,31	9.007,86
5	0,90	6.200,00	43.400.000,00	350.000,00	6.243,55	1,05	1,050	0,98	1,05	1,11	1,05	1,29	8.050,26
6	0,90	380,00	5.000.000,00	-	11.842,11	1,10	1,050	0,83	0,92	1,00	1,00	0,90	10.657,89

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	6	Nº Elementos Saneados:	6	Valor do Imóvel	
Somatório	55.004,66	Soma Saneada:	55.004,66	Terreno	13.800,00
Média:	9.167,44	Média Saneada:	9.167,44	Unitário	9.167,44
Limite Inferior:	6.417,21	Desvio Padrão:	851,24	Homogeneizado:	9.167,44
Limite Superior:	11.917,68			Unitário Adotado:	9.167,44
				Valor do Terreno:	R\$ 126.510.717,24
		t. student	1,4759		
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	8.654,54	-6%	
		Intervalo de Confiabilidade Superior	9.680,34	6%	
				Valor de Mercado	
				R\$ 126.510.720,00	

Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R _o 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	13.800,00			9.167,44									126.510.717,24	126.510.717,24
Edificações																
GS	1	Prédio Principal	2.076,00	2.072,43	1,872	3.879,59	20,00	80,00	60,00	25%	c	0,823	0,858	3.328,69	8.054.026,68	6.910.354,89
GSMi	2	Restaurante	192,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	392.372,34	244.212,55
GS	3	Ginásio novo	924,93	2.072,43	1,872	3.879,59	15,00	80,00	65,00	19%	c	0,865	0,892	3.459,04	3.588.348,22	3.199.371,27
GS	4	Ginásio Dona Salomé	1.604,25	2.072,43	1,872	3.879,59	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	3.007,46	6.223.830,59	4.824.713,47
GSMi	5	Área Churrasqueira	60,80	2.072,43	0,982	2.035,13	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.266,66	123.735,68	77.013,09
GS	6	Loja Oficial	576,83	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.237.863,30	1.639.906,23
		Total Edificações	5.435,61												20.620.176,81	16.895.571,49
BENFEITORIAS																
	1	Quadras	3.055,98	200,00	1,000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	115,04	611.196,00	351.559,94
	2	Piscinas	916,26	850,00	1,000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	778.821,00	447.977,84
		Total Benfeitorias													1.390.017,00	799.537,78
		Total Custos													148.520.911,04	144.205.826,51
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	144.205.826,51



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



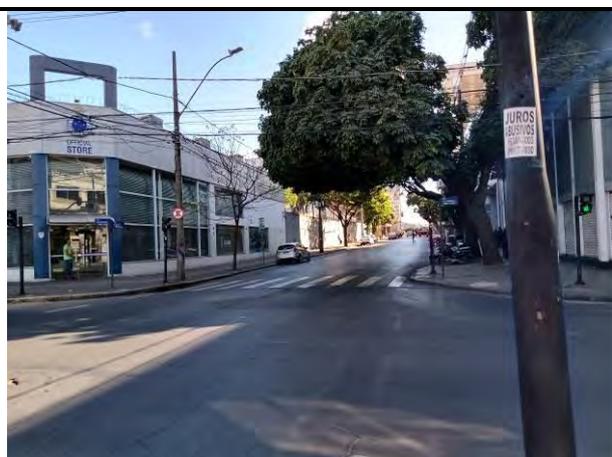
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



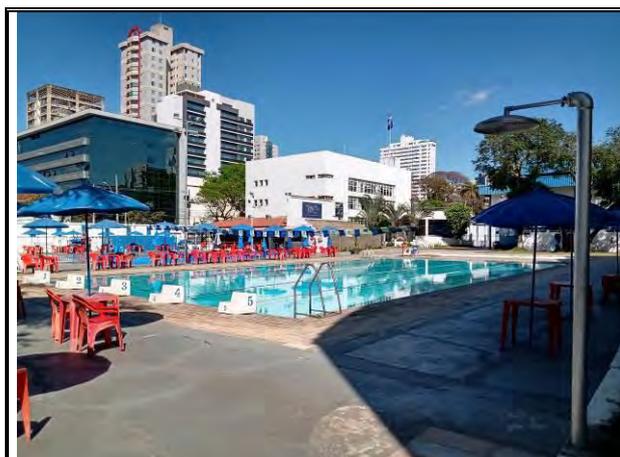
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



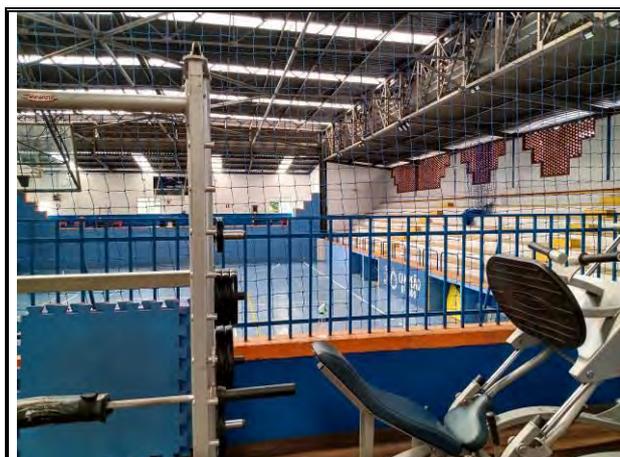
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



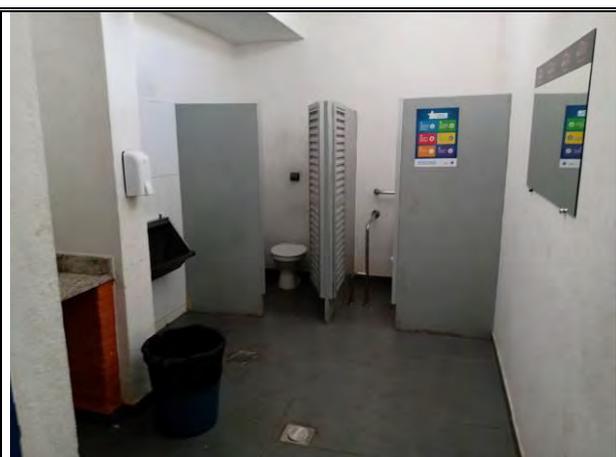
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



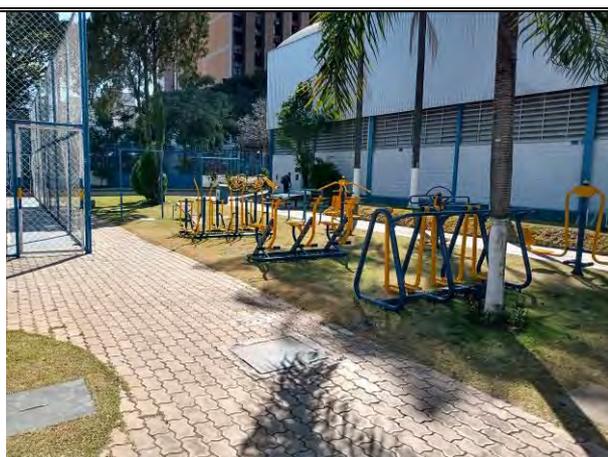
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



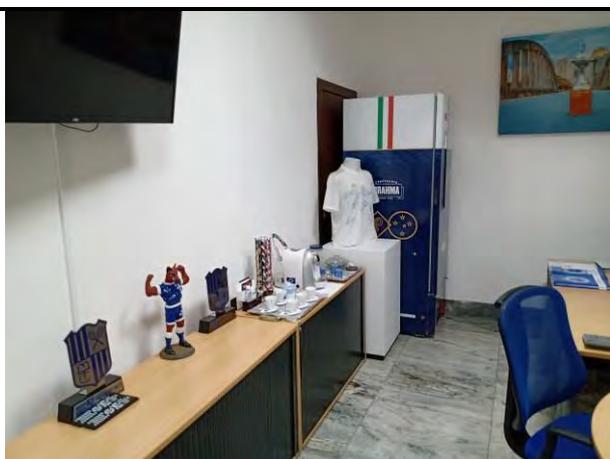
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



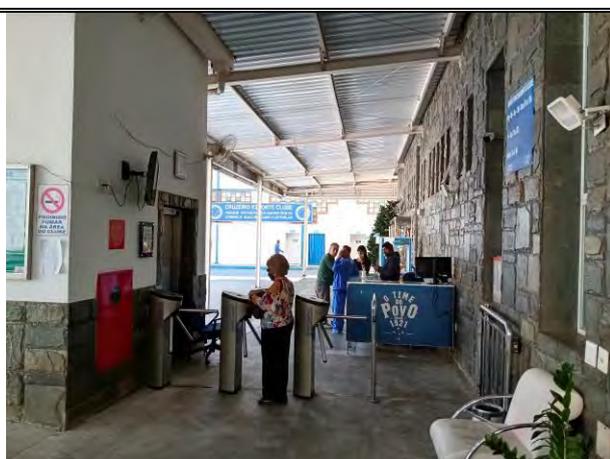
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - PARQUE ESPORTIVO DO BARRO PRETO -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



TABUÃO:147

PAG.: 98

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

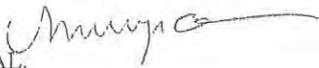
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER

ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

CERTIFICO que as fls. -13- do livro nº 3-X foi transcrita em 06 de novembro de 1973, sob o nº 16.074, a doação do imóvel situado nesta comarca de Belo Horizonte, constituído do campo de esportes denominado Estádio Juscelino Kubitschek, na Avenida Augusto de Lima, composto do quarteirão nº 16, da 8ª Seção Urbana, com a área aproximada de 13.800m², limites e confrontações da planta cadastral desta cidade, com todas as benfeitorias no mesmo existentes, constantes de arquibancadas, instalações e dependências; donatário: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, representado por seu Presidente Mário Grosso; doador: ESTADO DE MINAS GERAIS, representado pelo Interventor Federal João Tavares Corrêa Beraldo; doação feita ao donatário na conformidade do Decreto-lei estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946, e mediante as seguintes condições: 1ª) o donatário obriga-se a incrementar o desporto amadorista e a manter em constante desenvolvimento as seções de bola ao cesto, voleibol, natação, e atletismo; 2ª) a doação é feita sob cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade; 3ª) no caso de extinção da pessoa jurídica do donatário, bem como de desvirtuamento das suas finalidades atuais ou dos objetivos da doação, reverterão de pleno direito ao patrimônio do doador os terrenos doados e todas as benfeitorias que neles existirem na época da reversão, independentemente de qualquer indenização; 4ª) o donatário obriga-se a ceder gratuitamente aos Governos do Estado e do município da Capital, sempre que por qualquer deles forem requisitados, o mencionado campo de esportes, respectivas dependências e instalações, para a realização de reuniões ou festividades de caráter educacional, cívico, social ou esportivo; consignada a isenção de impostos, pelo Decreto estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946; conforme certidão passada a 27 de fevereiro de 1953 pelo Escrevente Fernando de Mendonça, do Cartório do 1º Ofício de Notas da comarca de Belo Horizonte, e relativa à escritura de 30 de julho de 1946, lavrada pelo serventuário do mesmo Cartório, Plínio de Mendonça (livro de notas nº 142, fls.29v a 31). **OBSERVAÇÕES** – 1ª) Registro anterior nº 18.091, no livro nº 3-O, fls. 239, do 1º Ofício do Registro de Imóveis; 2ª) Ficam arquivadas neste Cartório certidões negativas dos demais seis Ofícios do Registro de Imóveis desta comarca. O referido é verdade e dou fé.

VIDE VERSO

OFICIAL. 



TAB. 0:147

PAG.: 98

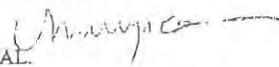
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

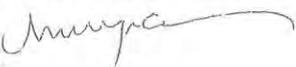
OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER
ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

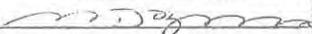
CERTIFICO que as fls. -13- do livro nº 3-X foi transcrita em 06 de novembro de 1973, sob o nº 16.074, a doação do imóvel situado nesta comarca de Belo Horizonte, constituído do campo de esportes denominado Estádio Jusecelino Kubitschek, na Avenida Augusto de Lima, composto do quarteirão nº 16, da 8ª Seção Urbana, com a área aproximada de 13.800m², limites e confrontações da planta cadastral desta cidade, com todas as benfeitorias no mesmo existentes, constantes de arquibancadas, instalações e dependências; donatário: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, representado por seu Presidente Mário Grosso; doador: ESTADO DE MINAS GERAIS, representado pelo Interventor Federal João Tavares Corrêa Beraldo; doação feita ao donatário na conformidade do Decreto-lei estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946, e mediante as seguintes condições: 1ª) o donatário obriga-se a incrementar o desporto amadorista e a manter em constante desenvolvimento as seções de bola ao cesto, voleibol, natação, e atletismo; 2ª) a doação é feita sob cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade; 3ª) no caso de extinção da pessoa jurídica do donatário, bem como de desvirtuamento das suas finalidades atuais ou dos objetivos da doação, reverterão de pleno direito ao patrimônio do doador os terrenos doados e todas as benfeitorias que nelas existirem na época da reversão, independentemente de qualquer indenização; 4ª) o donatário obriga-se a ceder gratuitamente aos Governos do Estado e do município da Capital, sempre que por qualquer deles forem requisitados, o mencionado campo de esportes, respectivas dependências e instalações, para a realização de reuniões ou festividades de caráter educacional, cívico, social ou esportivo; consignada a isenção de impostos, pelo Decreto estadual nº 1.627, de 12 de janeiro de 1946; conforme certidão passada a 27 de fevereiro de 1953 pelo Escrevente Fernando de Mendonça, do Cartório do 1º Ofício de Notas da comarca de Belo Horizonte, e relativa à escritura de 30 de julho de 1946, lavrada pelo serventuário do mesmo Cartório, Plínio de Mendonça (livro de notas nº 142, fls.29v a 31). OBSERVAÇÕES - 1ª) Registro anterior nº 18.091, no livro nº 3-O, fls. 239, do 1º Ofício do Registro de Imóveis; 2ª) Ficam arquivadas neste Cartório certidões negativas dos demais seis Ofícios do Registro de Imóveis desta comarca. O referido é verdade e dou fé.

VIDE VERSO

OFICIAL 

AVERBAÇÃO Nº 01: Em 06 de novembro de 1973: A doação é feita sob cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, conforme disposição expressa da escritura. O referido é verdade e dou fé.

OFICIAL 

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO DE INTERCESSÃO
LEI 15.424/04 - TABELA B
Emol. R\$17,05 + T.F.J.: R\$6,02 = R\$23,07
Belo Horizonte, 31/01/2018
Oficial 



LIVRO Nº 0142
FLS. 029V/030

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO JOÃO MAURÍCIO VILLANO FERREZ

CERTIDÃO:

CERTIFICO, ATENDENDO A

PEDIDO VERBAL DE PARTE

INTERESSADA QUE, REVENDO

NESTA SERVENTIA OS LIVROS

DE NOTAS, NO DE Nº 142,

FLS. 029v/031, ENCONTREI

LAVRADA A: ESCRITURA DE

DOAÇÃO, QUE FAZ O ESTADO

DE MINAS GERAIS, AO

CRUZEIRO ESPORTE CLUBE,

NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta virem

que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de mil novecentos e quarenta e seis(1946), aos trinta(30) dias do mês de julho, nesta cidade de Belo Horizonte, em meu Cartório, à Rua Goiás, 22, perante mim, tabelião, compareceram: como outorgante doador o ESTADO DE MINAS GERAIS, representado pelo Exmo. Sr. Interventor Federal Dr. JOÃO TAVARES CORRÊA BERALDO, e como outorgado donatário CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, representado por seu Presidente, Sr. MARIO GROSSO; todos reconhecidos pelos próprios de mim tabelião, e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas também de mim

RUA GOIÁS, 187 - CENTRO - BELO HORIZONTE - MG - CEP 30190-030
FONES: (31) 3222-0584 / 3222-0954

Cartório do 1º Ofício de Notas
Estado de Minas Gerais - Belo Horizonte
Rua Goiás, 22 - Belo Horizonte - Minas Gerais
Fones: (31) 3222-0584 / 3222-0954

LIVRO Nº 0142
FLS. 031/031



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO JOÃO MAURÍCIO VILLANO FERRAZ

agora doados e todas as benfeitorias que neles existirem na época da reversão, independentemente de qualquer indenização. 4º) O donatário se obriga a ceder gratuitamente aos governos do Estado e do Município da Capital, sempre que for qualquer deles forem requisitados o mencionado campo de esportes respectivas dependências e instalações, para a realização de reuniões ou festividades de caráter educacional, cívico, social ou esportivo. Ele doador, transmite desde já ao donatário por força desta escritura e da clausula constituti; toda posse, domínio, direito e ação, que tem sobre os referidos imóveis obrigando-se a fazer esta doação boa firme e valiosa a todo tempo e a responder pela evicção de direito. Pelo outorgado donatário, ante as mesmas testemunhas me foi dito, que aceitava esta tal como nela se contem e declara. Assim o disseram do que dou fé; lhes fiz esta por me ser distribuída de acordo com o talão do distribuidor que me foi apresentado, estando isenta de impostos, pelo decreto nº1.627 de 12 de janeiro de 1946(Estadual); Cartório do distribuidor de notas nº1333-A. Escritura de doação. Outorgante, Estado de Minas Gerais. Outorgado Cruzeiro Esporte Clube, 1ª Ofício de Belo Horizonte, 30 de Julho de 1946. O distribuidor: Mario Silésio. Escrita esta e lida as partes a aceitaram, e assinam com as testemunhas, JOSÉ PINTO DIAS e URBANO FERRAZ, maiores, que tudo ouviram e

RUA GOIÁS, 187 - CENTRO - BELO HORIZONTE - MG - CEP 30190-030
FONES: (31) 3222-0584 / 3222-0954

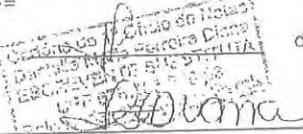
Cartório de 1ª Ordem de Notas
Distrito de São Paulo, São Paulo, SP
ESCRITURA Nº 18.091
de 12 de Janeiro de 1946
Assessoria - São Paulo

conhecidas, do que dou fé. E, perante as mesmas testemunhas pelo outorgante doador me foi dito que, sendo senhor e possuidor do campo de esportes denominado Estádio Juscelino Kubitschek, situado a avenida Augusto de Lima, nesta Capital, constituído pelo quarteirão, número dezesseis (16) da oitava (8ª) secção urbana, com a área aproximada de treze mil e oitocentos metros quadrados (13.800m²), limites e confrontações da planta cadastral desta cidade, com todas as benfeitorias no mesmo existentes constantes de arquivancadas, instalações e dependências, adquirido conforme transcrição nº18.091, as fls.239, do livro 3-0 do 1º Oficial desta Comarca; por esta escritura e na melhor forma de direito, fazia doação do referido campo de esportes ao outorgado donatário, na conformidade do decreto lei estadual nº1.627, de 12 de janeiro de 1946 e mediante as condições seguintes: 1º) O donatário se obriga a incrementar o desporto, amadorista e a manter em constante desenvolvimento as secções de "bola ao cesto", "voleibol", "natação" e "atletismo". 2º) A presente doação é feita sob clausula de inalienabilidade, e impenhorabilidade. 3º) No caso de extinção da pessoa jurídica do donatário, bem como de desvirtuamento, das suas finalidades atuais ou dos objetivos da presente doação reverterão de pleno direito do patrimônio do doador os terrenos

Cartório de Notas de Minas Gerais
Doutor Plínio de Mendonça
ES 138/2013 - SUS 13/MS
Belo Horizonte - MG

assistiram, do que dou fé. Eu, Célia Geralda Musso, escrevente juramentada, a escrevi e assino. Eu, Plínio de Mendonça, tabelião, a subscrevi e assino. (as.) Plínio de Mendonça. Belo Horizonte, 30 de julho de 1946. (aa.) JOÃO TAVARES CORRÊA BERALDO. MARIO GROSSO. JOSÉ PINTO DIAS. URBANO FERRAZ. Certidão extraída em 09 de fevereiro de 2018, com 04 laudas, conforme Art. 92, §2º, Prov. 260/CGJ/2013. Emolumentos R\$16,08, Recompe-MG R\$0,97, Taxa de Fiscalização R\$6,02, Total R\$23,07, Art. 3º, Lei Estadual 15.424 de 30.12.04 e suas alterações. Belo Horizonte, 09 de fevereiro de 2018. O referido é verdade e dou fé.

Em testemunho da verdade.


Plínio de Mendonça

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
Cartório do 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG
Selo de Fiscalização Eletrônico: BV10802
Código de Segurança: 8032.8666.3452.8340
Quantidade de Arqs: 1
Emol.:msuEmolRecompeC>;Taxa de Fiscalização:R\$ 6,02; Total:R\$ 23,07
consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADOR - LUCIANO EUSTÁQUIO XAVIER

ESCREVENTE SUBSTITUTA - MARIA LIGIA F. CALIXTO

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo nesta serventia os Livros de Registros, não encontrei registro ou transcrição de transmissão nem registro ou inscrição de promessa de compra e venda de imóveis em nome de CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, CNPJ 17.241.878/0001-11. Consta ATUALMENTE: 1) os registros da propriedade do prédio não residencial da Rua dos Timbiras, nº 2903, e seu terreno, lotes n.ºs. 17, 13 e 24, do quarteirão nº 04, da 8ª Seção Urbana, sendo proprietário CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, registros n.ºs. R-2-54420 (lote nº 17), R-2-54341 (lote nº 13), e R-2-42785 (lote nº 24), no livro nº 2, desta Serventia; 2) a averbação nº AV-1-68174, no livro nº 2, em 26-09-2007, relativa à abertura da matrícula 68174, em virtude da unificação dos lotes descritos no item 1; 3) a averbação nº AV-3-68174, no livro nº 2, em 26-09-2007; para noticiar que o lote nº 17, do quarteirão nº 24, da 8ª Seção Urbana, está gravado com arrolamento de bem, conforme registro nº R-3-54420, no livro nº 2, desta Serventia; 4) a averbações n.ºs. AV-4 e AV-5-68174, no livro nº 2, em 26-09-2007, relativas à baixa de construção e CND/INSS do prédio não residencial da Rua dos Timbiras, nº 2903, construído nos lotes n.ºs. 17, 13 e 24, do quarteirão nº 04, da 8ª Seção Urbana, 5) a averbação nº AV-7-68174, no livro nº 2, em 12-11-2013, do seguinte teor: "Procede-se a esta averbação para dar cumprimento ao Ofício oriundo do Juízo da 13ª Vara - Poder Judiciário, Justiça Federal de 1º Grau, Seção Judiciária de Minas Gerais, desta Comarca de Belo Horizonte, do teor seguinte: PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU, SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS, JUÍZO DA 13ª VARA. Ofício nº 32/SECVA/DS/13ª VARA - Belo Horizonte. 04 de novembro de 2013. Senhor Oficial. De ordem do M.M. Juiz Federal Substituto, nos exercício da titularidade da 13ª Vara. Dr. Valmir Nunes Conrado, nos autos da Ação Cautelar Inominada n. 356.22.2013.4.01.3800, requerida por CRUZEIRO ESPORTE CLUBE em face de UNIÃO FEDERAL, solicito a Vossa Senhoria que proceda a averbação da caução relativamente ao imóvel localizado na Rua Timbiras, nº 2903, Bairro Barro Preto, nesta Capital, registrado nesse Cartório de Registro de Imóveis, no livro 2, sob a matrícula nº 68174, de 02-10-2007, nos termos do despacho de fl. 166, proferido nos autos da ação supracitada, cuja cópia segue em anexo. Atenciosamente. Assinado Débora Carneiro Machado dos Santos, Diretora de Secretaria da 13ª Vara Federal"; 6) a averbação nº AV-8-68174, no livro nº 2, em 19-04-2018, do seguinte teor: "Procede-se a esta averbação para dar cumprimento ao Ofício oriundo do Juízo da 23ª Vara - Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais - Poder Judiciário, do teor seguinte: PODER JUDICIÁRIO, JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS, VIGÉSIMA TERCEIRA VARA. Ofício nº 086/23ª V/SECVA - Belo Horizonte. 18 de abril de 2018. CAUTELAR FISCAL Nº 14493.33.2018.4.01.3800. REQUERENTE: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, CNPJ 17.241.878/0001-11. REQUERIDO: UNIÃO FEDERAL. Senhor(a) Oficial(a). De ordem do M.M. Juiz Federal desta 23ª Vara, solicito a Vossa Senhoria proceder a averbação da caução sobre imóvel registrado nesta Serventia, no livro 2, sob a matrícula nº 68174, nos termos do decisão proferida em 18-04-2018, pelo M.M. Juiz Federal Substituto da 23ª Vara/MG, Dr. Luiz Cláudio Lima Viana, cujas cópias seguem em anexo. Atenciosamente. Assinado Oriana Marinho, Diretora de Secretaria da 23ª Vara/MG. O referido é verdade e dou fé. Belo Horizonte, 15 de abril de 2019.-
Emol: R\$ 31,09 Reciv il: R\$ 1,86 ISSQN: R\$ 1,55 TFI R\$6,65 - Total: R\$ 41,15



- Luciano Eustáquio Xavier - Oficial
 Maria Lígia Furtado Calixto - Substituta
 Maria Auxiliadora P. Guimarães - Escrevente
 Regina Célia S. Lanari - Escrevente Substituta
 Raquel Sylmara de Oliveira Calixto - Escrevente

(Talão nº 216814)



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Selo de Fiscalização: CRT35561

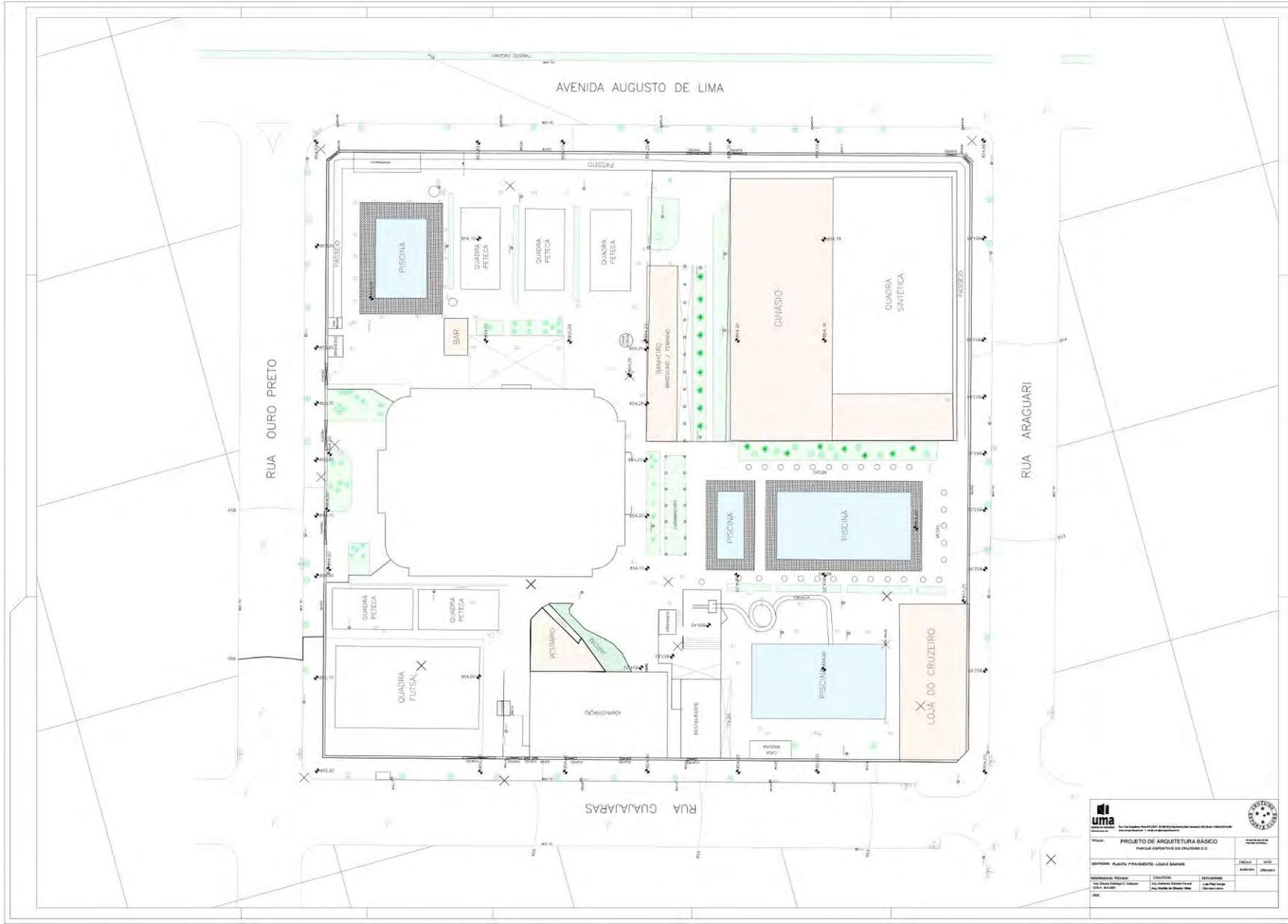
Código de Segurança: 3895.7387.8611.4463

Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 15/04/2019 08:12

Emol.: R\$32,95; TFI: R\$ 6,65; Total: 39,60

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





uma UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO		CRUZEIRO CRUZEIRO DO SUL	
PROJETO DE ARQUITETURA BÁSICO			
PARQUE ESPORTIVO DO CRUZEIRO E.C.			
TIPOLOGIA: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E SALAS	PROJETO: _____	DATA: _____	PROJ.: _____
PROJETO: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E SALAS	COLOCADO: _____	REVISADO: _____	PROJ.: _____
PROJ.: PLANTA DE PAVIMENTO - LOJA E SALAS	PROJ.: _____	PROJ.: _____	PROJ.: _____

Solicitante: Cruzeiro Esporte Clube

Proprietário: Cruzeiro Esporte Clube

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Nº 22 7800

Endereço: Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - 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	7
2.3.2. Vistoria	8
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	9
3. VISTORIA	11
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
3.1.1. Localização	11
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	13
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	14
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	15
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	16
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	18
5.1.1. Valor de Terreno	18
5.1.2. Valor das Edificações	22
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	27
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Cruzeiro Esporte Clube
--------------------	------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - MG
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial
Área Terreno:	52.520,00 m ²
Área Construída:	10.576,27 m ²
Proprietário:	Cruzeiro Esporte Clube
Finalidade:	Recuperação judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Agosto / 2022

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 67.540.000,00 (sessenta e sete milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

VM Edificações = R\$ 30.360.000,00 (trinta milhões, trezentos e sessenta mil reais)

VM Total = R\$ 97.900.000,00 (noventa e sete milhões e novecentos reais)

GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO

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 no Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - 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

Foram fornecidos: a Matrícula 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon - MG (Agosto/2022)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - 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”.

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

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*”.

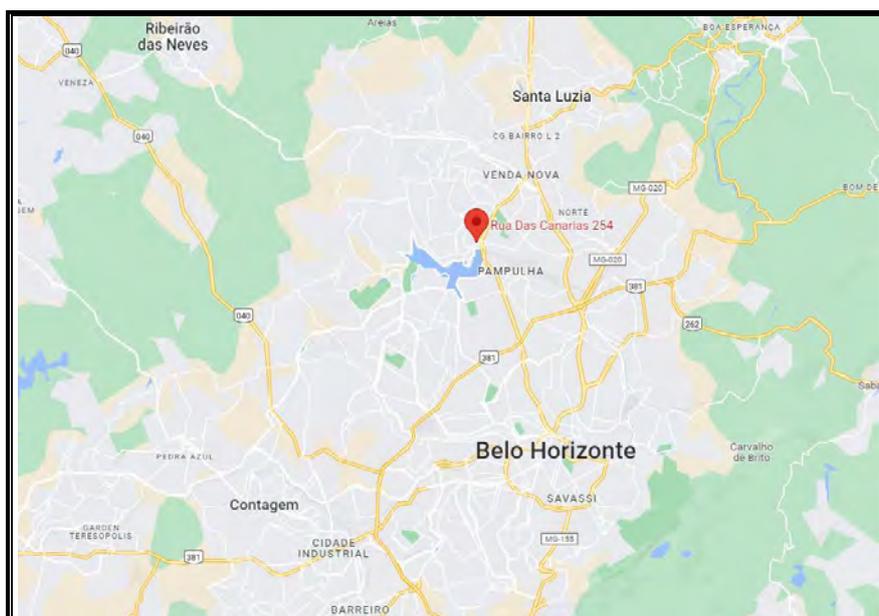
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

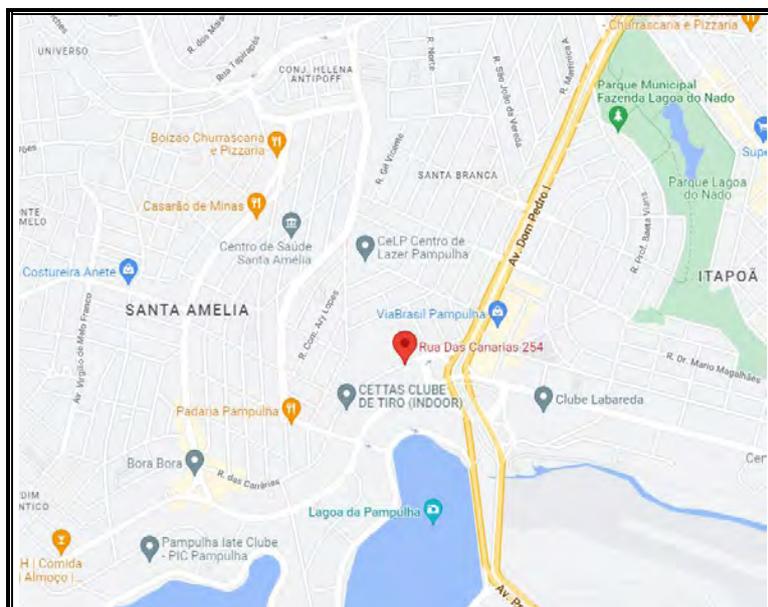
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

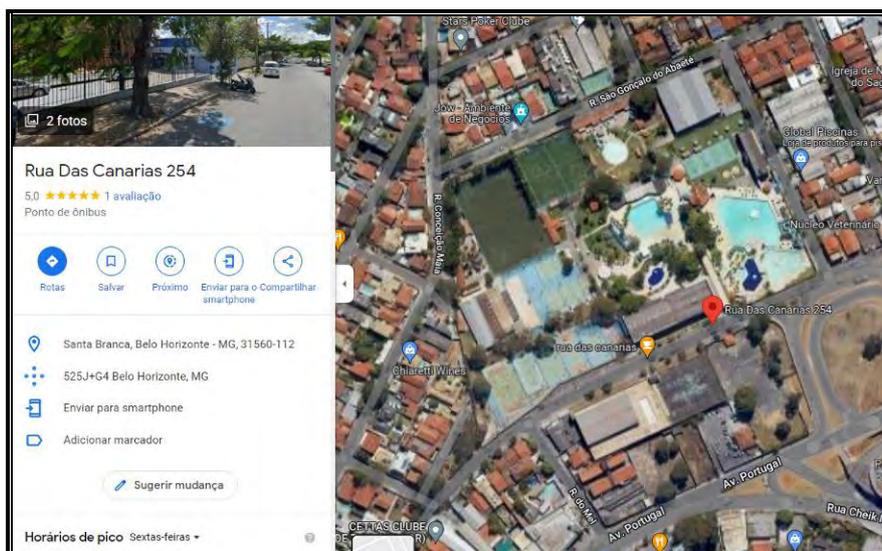
O imóvel em estudo localiza-se no Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-19.84118636162686, -43.969653806946305)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação comercial/residencial, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de residências, indústrias, comércios, supermercados, lanchonetes, a Lagoa da Pampulha, entre outros. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- Circunvizinhança -

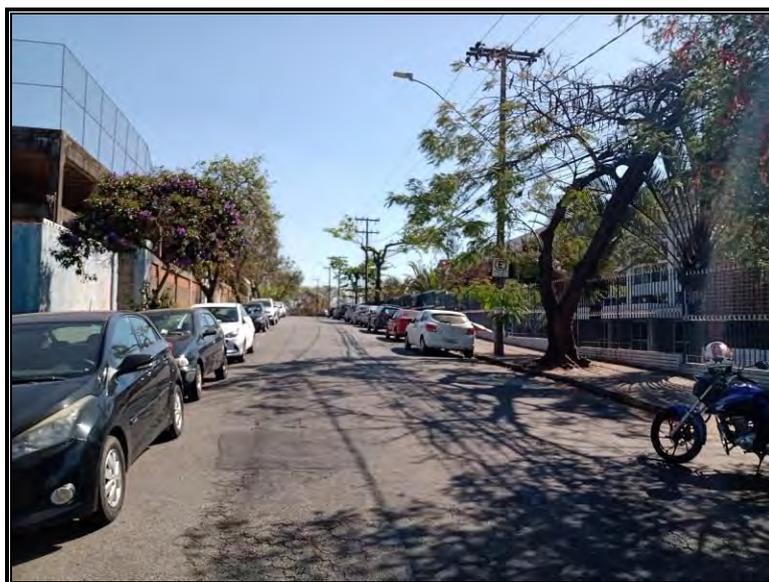
3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

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 Canárias, que faz frente ao imóvel, tem características de via secundária, possui fluxo médio-baixo de veículos, pavimentação em asfalto, pista de duplo sentido, topografia mista e traçado misto. Apresenta boas condições de tráfego, passeios laterais para pedestres e 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 52.520,00 m², e área construída de 10.576,27 m², conforme a Matrícula 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Comercial

Topografia: Plana

Nivelamento: Ao nível

Edificações:

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	52.520,00			1.285,88									67.534.548,39	67.534.548,39
		Edificações														
GS	1	Loja	54,40	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.11049,64	154.657,18
GS	2	Prédio Principal	3.850,20	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	4.937.893,41	10.945.975,33
GS	3	Prédio Sauna/Academia	759,46	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.946.392,63	2.159.116,52
GS	4	Edificações abaixo da piscina	764,03	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.964.122,35	2.172.108,86
GS	5	Edificações abaixo da quadra	783,60	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	3.040.045,91	2.227.745,64
GS	6	Ginásios	1529,19	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	5.932.628,64	4.347.430,27
GS	7	Restaurante	312,49	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	1212.332,75	888.397,44
GS	8	Sanitários	73,09	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	283.559,16	207.792,15
GS	9	Bar e Vestiários	220,00	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	853.509,57	625.451,81
GS	10	Oficina Bombeiros	14,82	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	57.495,51	42.132,71
GSMa	11	Área Churrasqueira/Quiosques	465,29	2.072,43	1268	2.331,48	35,00	80,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.451,12	1.084.816,07	675.189,52
GSMa	12	Área da Bocha/Quisque/Vest.	322,93	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	848.608,77	528.174,10
GSMa	13	Galpões	1426,77	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	3.749.325,05	2.333.579,91
		Total Edificações	10.576,27												38.121.079,47	27.307.751,45
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras de Peteca	3.675,42	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	735.084,00	422.820,32
	2	Piscinas	3.454,70	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	2.936.495,00	1.689.071,92
	3	Campos de Futebol	6.547,00	250,00	1000	250,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	143,80	1.636.750,00	941.458,60
		Total Benfeitorias													5.308.329,00	3.053.350,84
		Total Custos													110.963.956,86	97.895.650,68
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	97.895.650,68

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, no local do Clube Campestre - Rua Canárias, 254, Santa Branca - Belo Horizonte - MG.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 364,00 m² a 1.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região comercial/residencial, numa rua de tráfego médio-baixo, com a presença de comércios, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	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.

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 avaliada, 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/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, 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: 5 % - 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	1	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	52.520,00	1.285,88	67.534.548,39
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			67.534.548,39

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R. 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	52.520,00			1.285,88									67.534.548,39	67.534.548,39
		Edificações														
GS	1	Loja	54,40	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	211049,64	154.657,78
GS	2	Prédio Principal	3.850,20	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	14.937.934,41	10.945.975,33
GS	3	Prédio Sauna/Academia	759,46	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.946.392,63	2.159.116,52
GS	4	Edificações abaixo da piscina	764,03	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.964.223,35	2.172.108,66
GS	5	Edificações abaixo da quadra	783,60	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	3.040.045,91	2.227.745,64
GS	6	Ginásios	1529,49	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	5.932.628,64	4.347.430,27
GS	7	Restaurante	312,49	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	122.332,75	888.397,44
GS	8	Sanitários	73,09	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	283.559,16	207.792,15
GS	9	Bar e Vestiários	220,00	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	853.509,57	625.451,81
GS	10	Oficina Bombeiros	14,82	2.072,43	1872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	57.495,51	42.132,71
GSMa	11	Área Churrasqueira/Quiosques	465,29	2.072,43	125	2.331,48	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.451,12	1084.815,07	675.189,52
GSMa	12	Área da Bocha/Quisques/Vest.	322,93	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	848.608,77	528.174,10
GSMa	13	Galpões	1426,77	2.072,43	1268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	3.749.325,05	2.333.579,91
		Total Edificações	10.576,27												38.121.079,47	27.307.751,45
		BENFEITORIAS														
	1	Quadras de Peteca	3.675,42	200,00	1000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	15,04	735.084,00	422.820,32
	2	Piscinas	3.454,70	850,00	1000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	2.936.495,00	1.689.071,92
	3	Campos de Futebol	6.547,00	250,00	1000	250,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	43,80	1636.750,00	941.458,60
		Total Benfeitorias													5.308.329,00	3.053.350,84
		Total Custos													110.963.956,86	97.895.650,68
		Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00
																97.895.650,68

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Agosto de 2022.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 67.540.000,00 (sessenta e sete milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

VM Edificações = R\$ 30.360.000,00 (trinta milhões, trezentos e sessenta mil reais)

VM Total = R\$ 97.900.000,00 (noventa e sete milhões e novecentos reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 31.193 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e da Planta de Levantamento Planialtimétrico.

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 29 (vinte e nove) 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, 09 de Setembro de 2022.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	52.520,00	m ²
Frente:	310,00	m
Multi Testada	1,10	Frentes Múltiplas
Índice Local	105	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Rua Mário de Andrade - Santa Branca, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	720,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	-	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 1.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Viver Imóveis - (31) 3643-7955 / (31) 99886-0285	
Valor Unitário:	1.250,00 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-720m2-venda-RS1000000-id-2449532991/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	105	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 2		
Endereço:	Santa Branca - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	720,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 950.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Gustavo Ferreira Vieira - (31) 3653-1002 / (31) 98334-2120	
Valor Unitário:	1.187,50 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-100m2-venda-RS950000-id-2531424506/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	102	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 3		
Endereço:	Santa Branca, Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	480,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 750.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Corretora Águia - (31) 3654-9045 / (31) 98857-7766	
Valor Unitário:	1.406,25 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-480m2-venda-RS750000-id-2573200685/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	110	
Fator Área	1,15	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 4		
Endereço:	Santa Branca - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	364,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 500.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Portal Negócios Imobiliários - (31) 3427-6400 / (31) 99314-8675	
Valor Unitário:	1.236,26 /m ²	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-branca-bairros-belo-horizonte-364m2-venda-RS500000-id-2569691991/	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	101	
Fator Área	1,18	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 5		
Endereço:	Santa Branca - Belo Horizonte - MG	
Área de Terreno:	720,00 m ²	Frente: 48,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 800.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Predimov Empreendimentos Imobiliários - (31) 3291-5191	
Valor Unitário:	1.000,00 /m ²	
Observações:	https://estadodeminas.lugacerto.com.br/imovel/lote-santa-branca-belo-horizonte-720m2-compra-e-venda-rs800000-id-351301425	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	100	
Fator Área	1,10	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 6		
Endereço:	Alameda Das Falcatas - Região Da Pampulha - Belo Horizonte-MG	
Área de Terreno:	1.000,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em aclive 0,9
Preço:	R\$ 1.250.000,00	Nivelamento: Acima do nível 0,95
Ofertante:	Lopes Imobiliária - (11) 3869-4039	
Valor Unitário:	1.125,00 /m ²	
Observações:	https://www.lopes.com.br/imovel/REO249428/venda-terreno-1000-m2-belo-horizonte-regiao-da-pampulha	

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:	105	
Fator Área	1,08	
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 1.000.000

COMPRA R\$ 1.000.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 1 -

Lote/Terreno à Venda, 100 m² por R\$ 950.000

COMPRA R\$ 950.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 2 -

Lote/Terreno à Venda, 480 m² por R\$ 750.000

COMPRA R\$ 750.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 3 -

Lote/Terreno à Venda, 364 m² por R\$ 500.000

COMPRA R\$ 500.000

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

- Comparativo 4 -

Lote à venda no bairro Santa Branca, 720m²

R\$ 800.000,00

Contato por WhatsApp

Enviar Mensagem

- Comparativo 5 -

Terreno à venda em Região Da Pampulha - MG

R\$ 1.250.000

Fale com um corretor

- Comparativo 6 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

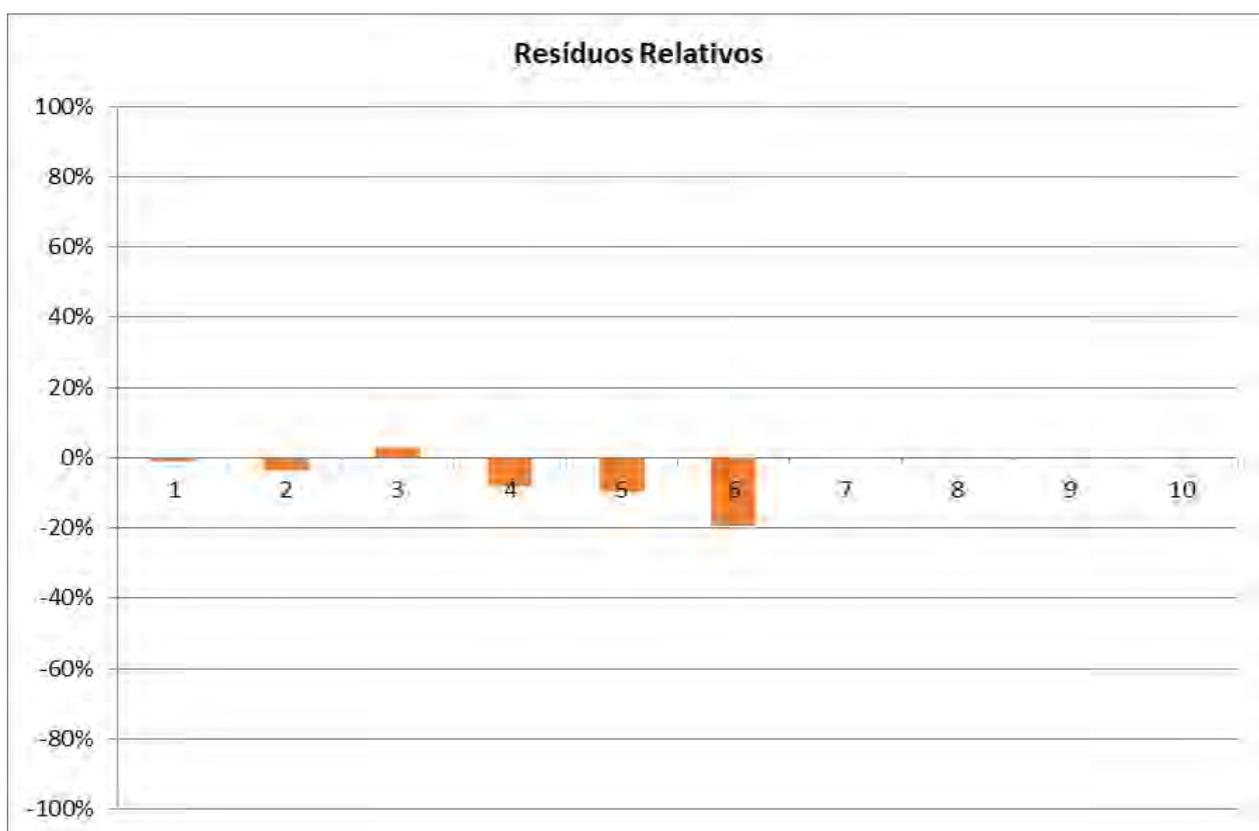
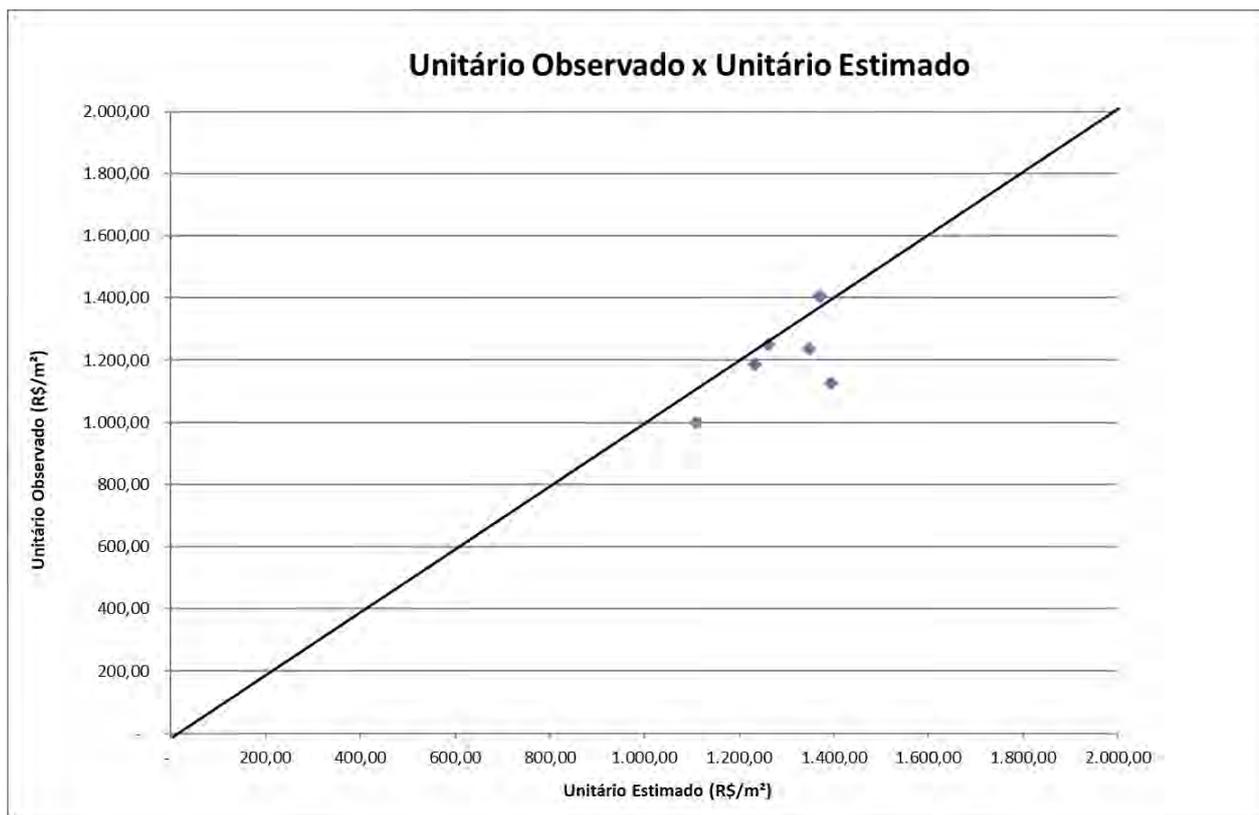
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Descontos (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	720,00	1.000.000,00	-	1.250,00	1,10	1,000	0,91	1,00	1,00	1,00	1,01	1.261,36
2	0,90	720,00	950.000,00	-	1.187,50	1,10	1,000	0,91	1,03	1,00	1,00	1,04	1.233,22
3	0,90	480,00	750.000,00	-	1.406,25	1,10	1,050	0,87	0,95	1,00	1,00	0,97	1.369,84
4	0,90	364,00	500.000,00	-	1.236,26	1,10	1,050	0,85	1,04	1,05	1,00	1,09	1.347,15
5	0,90	720,00	800.000,00	-	1.000,00	1,10	1,050	0,91	1,05	1,00	1,00	1,11	1.109,09
6	0,90	1.000,00	1.250.000,00	-	1.125,00	1,10	1,050	0,93	1,00	1,11	1,05	1,24	1.394,63

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	6	Nº Elementos Saneados:	6	Valor do Imóvel	
Somatório	7.715,29	Soma Saneada:	7.715,29	Terreno	52.520,00
Média:	1.285,88	Média Saneada:	1.285,88	Unitário	1.285,88
Limite Inferior:	900,12	Desvio Padrão:	107,01	Homogeneizado:	1.285,88
Limite Superior:	1.671,65	t. student	1,4759	Unitário Adotado:	1.285,88
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	1.221,40	Valor do Terreno:	R\$ 67.534.548,39
		Intervalo de Confiabilidade Superior	1.350,36		
			-5%	Valor de Mercado	
			5%	R\$ 67.534.550,00	

Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cod.	Item	Descrição	Área m²	RaN	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	52.520,00			1.285,88									67.534.548,39	67.534.548,39
		Edificações														
GS	1	Loja	54,40	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	211.049,64	154.657,18
GS	2	Prédio Principal	3.850,20	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	14.937.193,41	10.945.975,33
GS	3	Prédio Sauna/Academia	759,46	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.946.392,63	2.159.116,52
GS	4	Edificações abaixo da piscina	764,03	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	2.964.122,35	2.172.108,86
GS	5	Edificações abaixo da quadra	783,60	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	3.040.045,91	2.227.745,64
GS	6	Ginásios	1.529,19	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	5.932.628,64	4.347.430,27
GS	7	Restaurante	312,49	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	1.212.332,75	888.397,44
GS	8	Sanitários	73,09	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	283.559,16	207.792,15
GS	9	Bar e Vestiários	220,00	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	853.509,57	625.451,81
GS	10	Oficina Bombeiros	14,82	2.072,43	1,872	3.879,59	35,00	80,00	45,00	44%	c	0,666	0,733	2.842,96	57.495,51	42.132,71
GSMa	11	Área Churrasqueira/Quiosques	465,29	2.072,43	1,125	2.331,48	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.451,12	1.084.816,07	675.189,52
GSMa	12	Área da Bocha/Quiosques/Vest.	322,93	2.072,43	1,268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	848.608,77	528.174,10
GSMa	13	Galpões	1.426,77	2.072,43	1,268	2.627,84	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,622	1.635,57	3.749.325,05	2.333.579,91
		Total Edificações	10.576,27												38.121.079,47	27.307.751,45
		BENFEITÓRIAS														
	1	Quadras de Peteca	3.675,42	200,00	1,000	200,00	35,00	60,00	20,00	58%	c	0,528	0,575	115,04	735.084,00	422.820,32
	2	Piscinas	3.454,70	850,00	1,000	850,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	488,92	2.936.495,00	1.689.071,92
	3	Campos de Futebol	6.547,00	250,00	1,000	250,00	35,00	60,00	25,00	58%	c	0,528	0,575	143,80	1.636.750,00	941.458,60
		Total Benfeitorias													5.308.329,00	3.053.350,84
		Total Custos													110.963.956,86	97.895.650,68
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	97.895.650,68



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



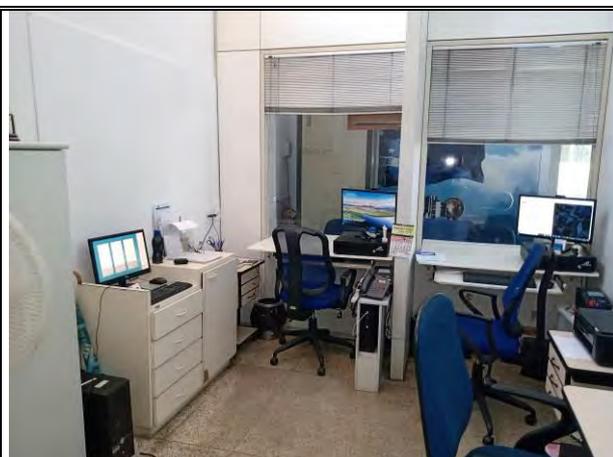
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



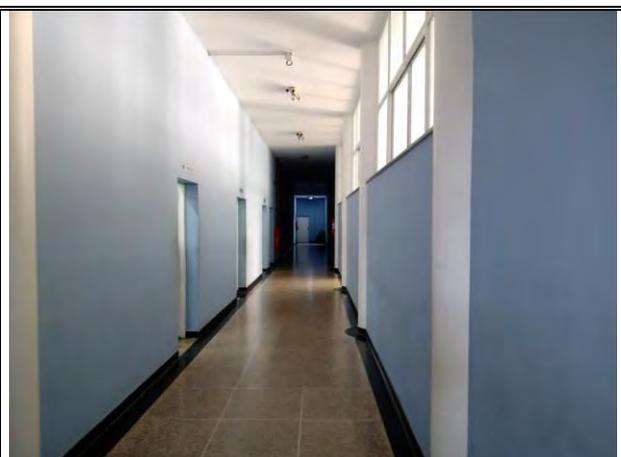
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



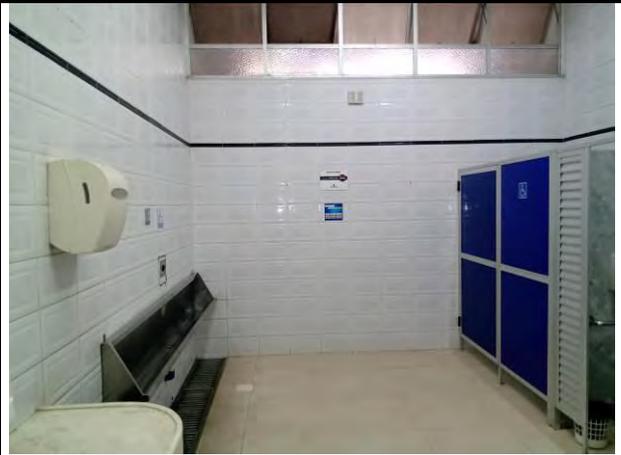
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



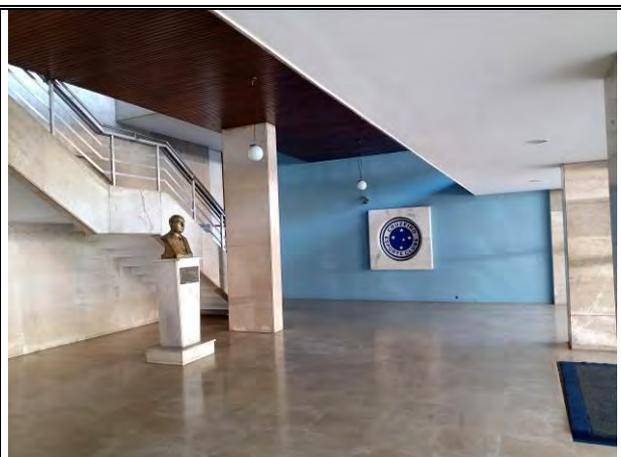
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



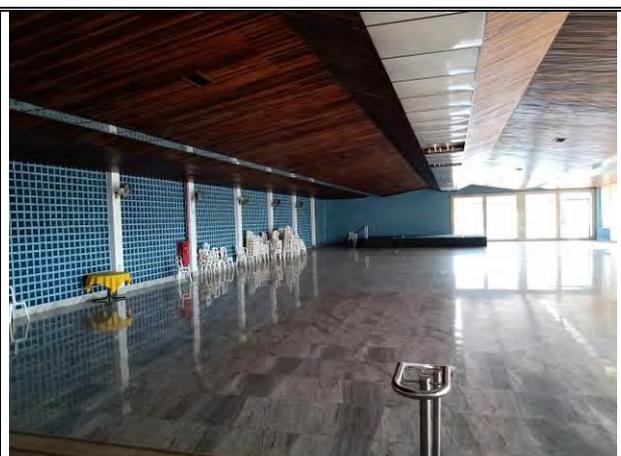
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



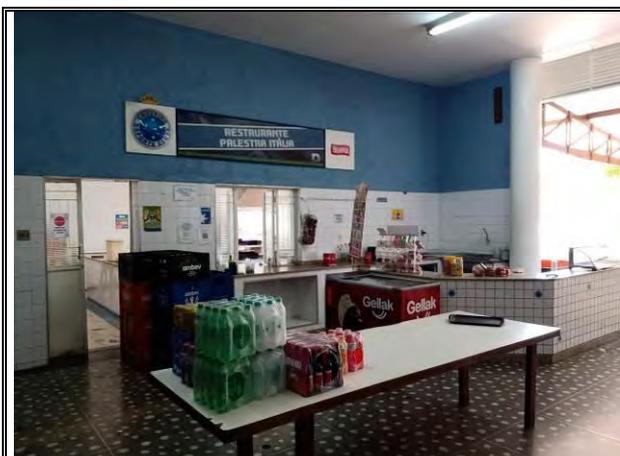
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - CAMPESTRE -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Bairro Lourdes

CEP.: 30.140-069 - Tel: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira

Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR

REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
TITULAR - BEL. CARLOS FERNANDO V. BOLIVAR MOREIRA
RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 08 - FONE 3201-0941



LIVRO 3-AI

FLS. 217

REG. Nº 31.193

DATA: 14 de Agosto de 1958

P. 64.007

IMÓVEL: Terreno com a área de 36.780,00m² (trinta e seis mil setecentos e oitenta metros quadrados), na Pampulha, no antigo lugar denominado "Corrego do Nado", compreendidos entre as ruas das Canarias, Santa Maria do Suassui, São Gonçalo do A-baeté e Rua do Mel; transcrito sob nº 3193, no livro 3-B, fls. 157, no 3º Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, tudo de acordo com a planta particular assinada pela doadora e do-natária. ::

ADQUIRENTE: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, representado pelo seu Pre-sidente, Sr. Manoel de Carvalho, português, casado, industrial domiciliado nesta Capital. ::

TRANSMITENTE: IMOBILIARIA MINEIRA S/A, com sede nesta Capital representada pelos seus Diretores Murilo Giannetti e Pedro ' Giannetti Netto, respectivamente Diretor - Presidente e Dire-tor-Comercial. ::

TÍTULO: DOAÇÃO - Escritura lavrada pelo 5º Tabelião desta Co-marca, Carlos Bolivar Moreira, no livro 147-B, fls. 180v, em 09 de Agosto de 1958. ::

VALOR: Cr\$800.000,00 (oitocentos mil cruzeiros), valor para e feitos fiscais. ::

CONDIÇÕES: A doação é feita para o fim do donatário construir e fazer funcionar na referida área doada, pelo menos dentro ' do prazo de 05 anos, contados da data da escritura, um campo ' de futebol, devidamente gramado e de acordo com as medidas o-

§

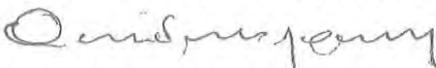
hr

17/09/2020 18:22:46

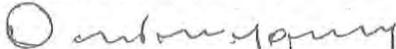


91.654

ficiais, sob pena de, não o fazendo dentro desse prazo, rever-
ter a área objeto da doação, para a outorgante doadora e pro-
móvendo irrevogável a doação, enquanto o outorgado donatário,
mantiver em funcionamento a Praça de esportes a que a doação
se destina, sob pena de nenhuma reversão que se efetivará a-
pós a notificação judicial com prazo de 30 (trinta) dias. A á
rea doada, fica gravada com as cláusulas de inalienabilidade e
impenhorabilidade. ::

O Oficial, 
AV.01

DATA: 01-12-1989 - PREMONITORIA - Mandado 11ª Vara Federal. Pro-
cesso 6003-1. datado de 02-10-1989. Penhora - Exequente: IAPAS
Executado: Cruzeiro Esporte Clube - Imóvel: o objeto desta
transcrição 31.193, deste livro e fls. ::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

O Oficial 

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel do registro nº 31193, Livro 3-A1 a que se refere. Certifico que a presente certidão faz prova somente ao registro feito pelo transmitente mencionado nesta transcrição, podendo o imóvel nela descrito já ter sido alienado a terceiros ou onerado em outro registro. Portanto, não faz prova de propriedade e de inexistência de ônus. E o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 17 de setembro de 2020.

Matheus Campolina Morgini - Oficial / Frederico Tafas Duque - Esc. Aut /

Paula Calisto Gomes de Souza - Esc. Aut. / Rosane Alves Sallum - Esc. Aut /

Luiz Eduardo Moreira Gomes Chamon - Esc. Aut / Roberta dos Santos Lima - Esc. Aut.

Emol: R\$ 18,36 / Recivil: R\$ 1,10 / Tx. Fical.: R\$ 6,87 / ISS: 0,92 / Total: R\$ 27,25 - Código do Ato: 8401-2 - Qtd: 1 - 91.654 fls

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG CNS 03.313-4</p>	
<p>Selo Eletrônico nº DXE69082 Cód. Seg.: 3544.1956.2673.8833</p>	
<p>Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) Praticado(s) por: Frederico Tafas Duque - Escrivente Emol. R\$ 19,46 - TFI R\$ 6,87 - ISS 0,92 Valor Final R\$ 27,25 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br</p>	



17/09/2020 18:22:46



91.654



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE/MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Lourdes
CEP: 30.140-069 - Tel/Fax: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira
Oficial Registrador



CERTIDÃO



Matheus Campolina Moreira, Oficial do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc...

Certifico, a requerimento da parte interessada, em relatório, conforme quesitos, que após pesquisa realizada nesta data, nos livros de registros e arquivos deste Cartório, verifiquei que neles não constam outros ônus reais, registros ou averbações de cláusulas ou gravames de qualquer natureza e registros relativos a citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, além dos constantes nas indicações abaixo, com referência à área de 36.780,00m², na Pampulha, no antigo lugar denominado "Córrego do Nado", compreendida entre as Ruas das Canarias, Santa Maria do Suassuí, São Gonçalo do Abaeté e Rua do Mel, no Município de Belo Horizonte, em que figura como adquirente CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, cujo imóvel foi adquirido por meio de DOAÇÃO, feita por IMOBILIÁRIA MINEIRA S/A; conforme registro nº 31193, fls. 217, Livro 3-AI, de Transcrições deste Cartório, datado de 14/08/1958. Registro anterior nº 3193, folha 157, Livro 3-B, 3º Ofício.

Consta, no item "CONDIÇÕES" do referido registro, CLÁUSULA DE REVERSÃO DE DOAÇÃO, bem como CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE.

Consta ainda averbado sob AV-1, datada de 01/12/1989, uma PENHORA, por Mandado da 11ª Vara Federal, datado de 02/10/1989, extraído do Processo nº 6003-1, figurando como exequente IAPAS e como executado Cruzeiro Esporte Clube.

O imóvel descrito nesta transcrição já pode ter sido parcial ou integralmente alienado ou onerado em registros posteriores das demais serventias registradas da capital. Portanto, não faz prova de propriedade e de inexistência de ônus.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Belo Horizonte, 17 de setembro de 2020.

__Matheus Campolina Moreira - Oficial / X Frederico Tafas Duque - Esc. Aut. /
__Paula Calixto Gomes de Souza - Esc. Aut. / __Rosane Alves Sallum - Esc. Aut. /
__Luiz Eduardo Moreira Gomes Chamon - Esc. Aut. / __Roberta dos Santos Lima - Esc. Aut.

Emol: R\$ 64,22 / Recivil: R\$ 3,86 / Tx. Fiscal.: R\$ 13,74 / ISS: 3,22 / Total: R\$85,04 - Código do Ato: 8402-0 - Qtd: 2 - 91.654 fro



91.654

continuação

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

3º Ofício de Registro de Imóveis de
Belo Horizonte -MG
CNS: 03.313-4



Selo Eletrônico nº DXE69083
Cód. Seg.: 0743.6710.8901.3724

Quantidade de Atos Praticados:2
Ato(s) Praticado(s) por: Frederico Tafas
Duque - Escrevente
Emol. R\$ 68,08 - TFJ R\$ 13,74 - ISS
3,22



Valor Final R\$85,04
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



91.654



Solicitante: Cruzeiro Esporte Clube

Proprietário: Cruzeiro Esporte Clube

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo de Avaliação Nº 22 7801

**Endereço: Sede Administrativa - Rua dos Timbiras, 2903, Barro Preto -
Belo Horizonte - 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	7
2.3.2. Vistoria	8
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	9
3. VISTORIA	11
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
3.1.1. Localização	11
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	13
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	14
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	15
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	16
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	16
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	18
5.1.1. Valor de Terreno	18
5.1.2. Valor das Edificações	22
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	27
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Cruzeiro Esporte Clube
--------------------	-------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Sede Administrativa - Rua dos Timbiras, 2903, Barro Preto - Belo Horizonte - MG
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial
Área Terreno:	1.752,00 m ²
Área Construída:	4.670,04 m ²
Proprietário:	Cruzeiro Esporte Clube
Finalidade:	Recuperação judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Agosto / 2022

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 68.174 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e das Plantas e Projetos Arquitetônicos.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 16.150.000,00 (dezesseis milhões, cento e cinquenta mil reais)

VM Edificações = R\$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta mil reais)

VM Total = R\$ 61.300.000,00 (sessenta e um milhões e trezentos mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

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 Sede Administrativa - Rua dos Timbiras, 2903, Barro Preto - Belo Horizonte - 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

Foram fornecidos: a Matrícula 68.174 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e das Plantas e Projetos Arquitetônicos.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon - MG (Agosto/2022)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - 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”.

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

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*”.

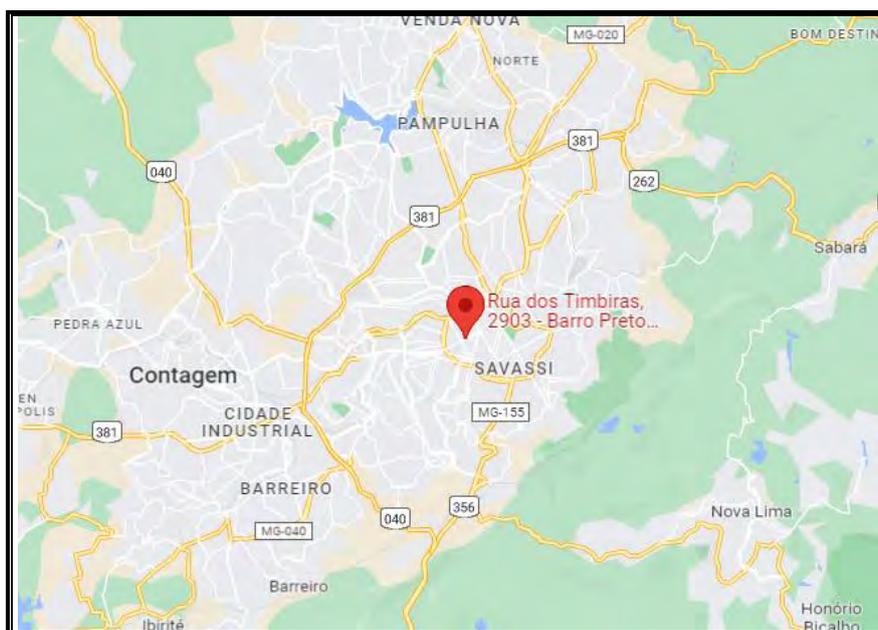
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

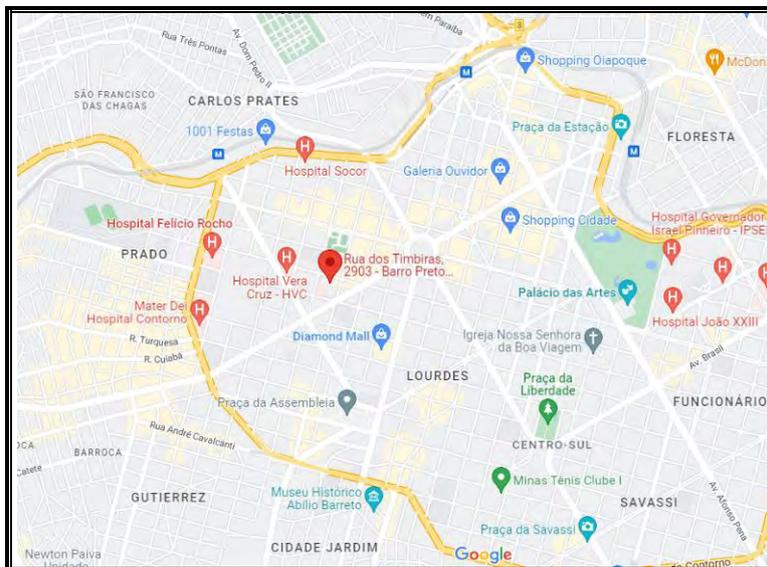
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

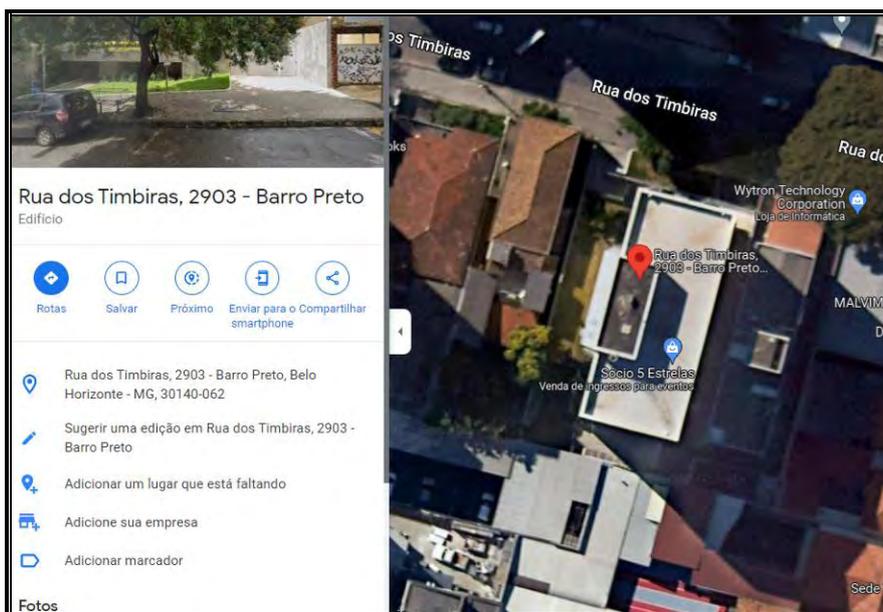
O imóvel em estudo localiza-se na Sede Administrativa - Rua dos Timbiras, 2903, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.



- Mapa de Localização da Cidade -



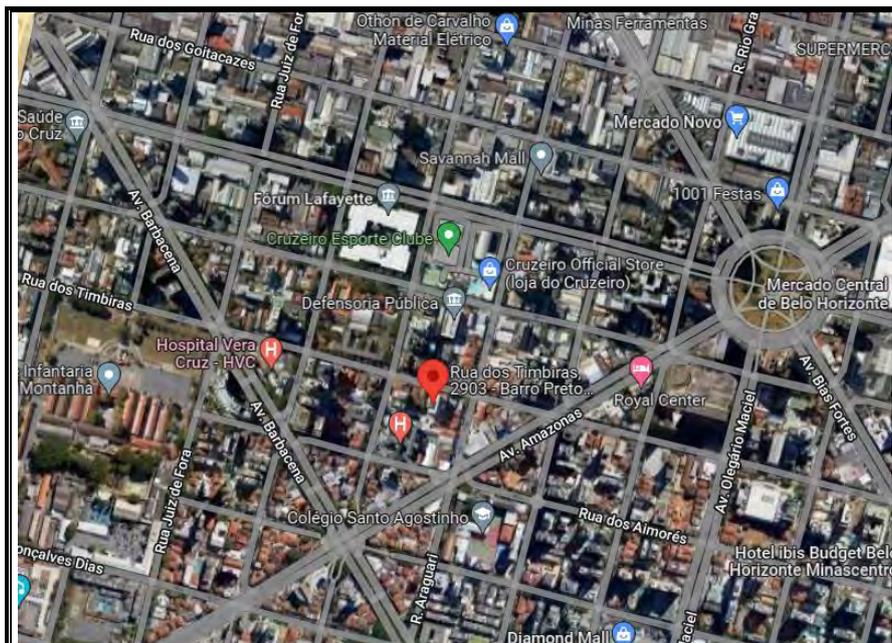
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-19.924344944051946, -43.950316545010324)

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação predominantemente comercial, feita de forma mista (horizontal e vertical) de média densidade, com a presença de comércios, supermercados, hotéis, edifícios comerciais e residenciais, entre outros. 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 dos Timbiras, que faz frente ao imóvel, tem características de via secundária, possui fluxo médio de veículos, pavimentação em asfalto, pista de único sentido, topografia mista e traçado retilíneo. Apresenta boas condições de tráfego, passeios laterais para pedestres e iluminação pública.



- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato regular, com área de terreno totalizando 1.752,00 m², e área construída de 4.670,04 m², conforme a Matrícula 68.174 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e das Plantas e Projetos Arquitetônicos..

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Comercial
Topografia: Plana
Nivelamento: Ao nível

Edificações:

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	1.752,00			9.216,88									16.147.971,79	16.147.971,79
		Edificações														
EMCeMa	1	Prédio Principal	4.670,04	2.072,43	5,767	1195170	20,00	60,00	40,00	33%	c	0,761	0,809	9.666,54	55.814.934,86	45.143.119,32
		Total Edificações	4.670,04												55.814.934,86	45.143.119,32
		Total Custos													71.962.906,65	61.291.091,10
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	61.291.091,10

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, no local da Sede Administrativa - Rua dos Timbiras, 2903, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 380,00 m² a 6.200,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região predominantemente comercial, numa rua de tráfego médio, com a presença de comércios, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	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.

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 avaliada, 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: 5% - 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	1	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 (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	1.752,00	9.216,88	16.147.971,79
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			16.147.971,79

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Cod.	Item	Descrição	Área m ²	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	1.752,00			9.216,88									16.147.971,79	16.147.971,79
		Edificações														
EMCeMa	1	Prédio Principal	4.670,04	2.072,43	5,767	1195170	20,00	60,00	40,00	33%	c	0,761	0,809	9.666,54	55.814.934,86	45.143.119,32
		Total Edificações	4.670,04												55.814.934,86	45.143.119,32
		Total Custos													71.962.906,65	61.291.091,10
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	61.291.091,10

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Agosto de 2022.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM Terreno = R\$ 16.150.000,00 (dezesseis milhões, cento e cinquenta mil reais)

VM Edificações = R\$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta mil reais)

VM Total = R\$ 61.300.000,00 (sessenta e um milhões e trezentos mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/ BAIXO**

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 68.174 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG e das Plantas e Projetos Arquitetônicos.

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 29 (vinte e nove) 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, 09 de Setembro de 2022.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	1.752,00	m ²
Frente:	24,00	m
Multi Testada	1,00	Meio de quadra
Índice Local	115	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço: Rua dos Timbiras - Barro Preto, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 30,00 m
Área Construída:	-	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 6.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: FAI Consultoria de Imóveis - (31) 99700-1825		
Valor Unitário: 9.000,00 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-600m2-venda-RS6000000-id-2577451101/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		110
Fator Área		1,05
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 2		
Endereço: Rua dos Timbiras - Barro Preto, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	600,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em aclave 0,9
Preço:	R\$ 5.300.000,00	Nivelamento: Acima do Nível 0,95
Ofertante: Casa Mineira - (31) 2533-3000		
Valor Unitário: 7.950,00 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-600m2-venda-RS5300000-id-2508109349/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		113
Fator Área		1,05
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 3		
Endereço: Rua Andaluzita - Carmo, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	1.310,00 m ²	Frente: 28,00 m
Área Construída:	300,00 m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 12.600.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Ademir Moreira Negócios Imobiliários - (31) 3274-8122 / (31) 99830-2254		
Valor Unitário: 8.465,65 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-carmo-bairros-belo-horizonte-1310m2-venda-RS12600000-id-2517810318/		

Valor da Construção:	R\$	250.000,00
Índice Local:		105
Fator Área		1,00
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 4		
Endereço: Barro Preto - Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	805,00 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 6.170.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Vendere Negócios Imobiliários - (31) 3377-1011 / (31) 99892-0828		
Valor Unitário: 6.898,14 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-805m2-venda-RS6170000-id-2552019259/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		85
Fator Área		1,03
Fator Multitestada:		1,10 Frentes Múltiplas
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 5		
Endereço: Avenida Presidente Carlos Luz - Caícaras, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	6.200,00 m ²	Frente: 100,00 m
Área Construída:	500,00 m ²	Topografia: Em aclave 0,9
Preço:	R\$ 43.400.000,00	Nivelamento: Acima do nível 0,95
Ofertante: Viver Imóveis Ltda - ME - (31) 3643-7955 / (31) 99886-0285		
Valor Unitário: 6.243,55 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-caicaras-bairros-belo-horizonte-6200m2-venda-RS43400000-id-2458651641/		

Valor da Construção:	R\$	350.000,00
Índice Local:		105
Fator Área		0,98
Fator Multitestada:		1,05 Esquina
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 6		
Endereço: Rua Araguaí - Barro Preto, Belo Horizonte - MG		
Área de Terreno:	380,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 5.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Decisão Imóveis - (31) 3048-4455		
Valor Unitário: 11.842,11 /m ²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-belo-horizonte-380m2-venda-RS5000000-id-2479363153/		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		120
Fator Área		1,15
Fator Multitestada:		1,00 Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 6.000.000
 Rua dos Pinheiros - Barão Preto, Belo Horizonte, MG, 36160-000
 COMPRA: R\$ 6.000.000
 ANUNCIANTE: CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

- Comparativo 1 -

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 5.300.000
 Rua dos Pinheiros - Barão Preto, Belo Horizonte, MG, 36160-000
 COMPRA: R\$ 5.300.000
 ANUNCIANTE: CASA VITRINA

- Comparativo 2 -

Lote/Terreno à Venda, 1310 m² por R\$ 12.600.000
 Rua Adelaide - Centro, Belo Horizonte, MG, 36160-000
 COMPRA: R\$ 12.600.000
 ANUNCIANTE: ADEMIR MOREIRA IMÓVEIS

- Comparativo 3 -

Lote/Terreno à Venda, 805 m² por R\$ 6.170.000
 Barão Preto, Belo Horizonte, MG, 36160-000
 COMPRA: R\$ 6.170.000
 ANUNCIANTE: BELIZ HORIZONTE

- Comparativo 4 -

Lote/Terreno à Venda, 6200 m² por R\$ 43.400.000
 Avenida Presidente Dutra - Barão Preto, Belo Horizonte, MG, 36160-000
 COMPRA: R\$ 43.400.000
 ANUNCIANTE: IMÓVEIS CIP - ME

- Comparativo 5 -

Lote/Terreno à Venda, 380 m² por R\$ 5.000.000
 Rua Arapuaçu - Barão Preto, Belo Horizonte, MG, 36160-000
 COMPRA: R\$ 5.000.000
 ANUNCIANTE: Decisão Imóveis

- Comparativo 6 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

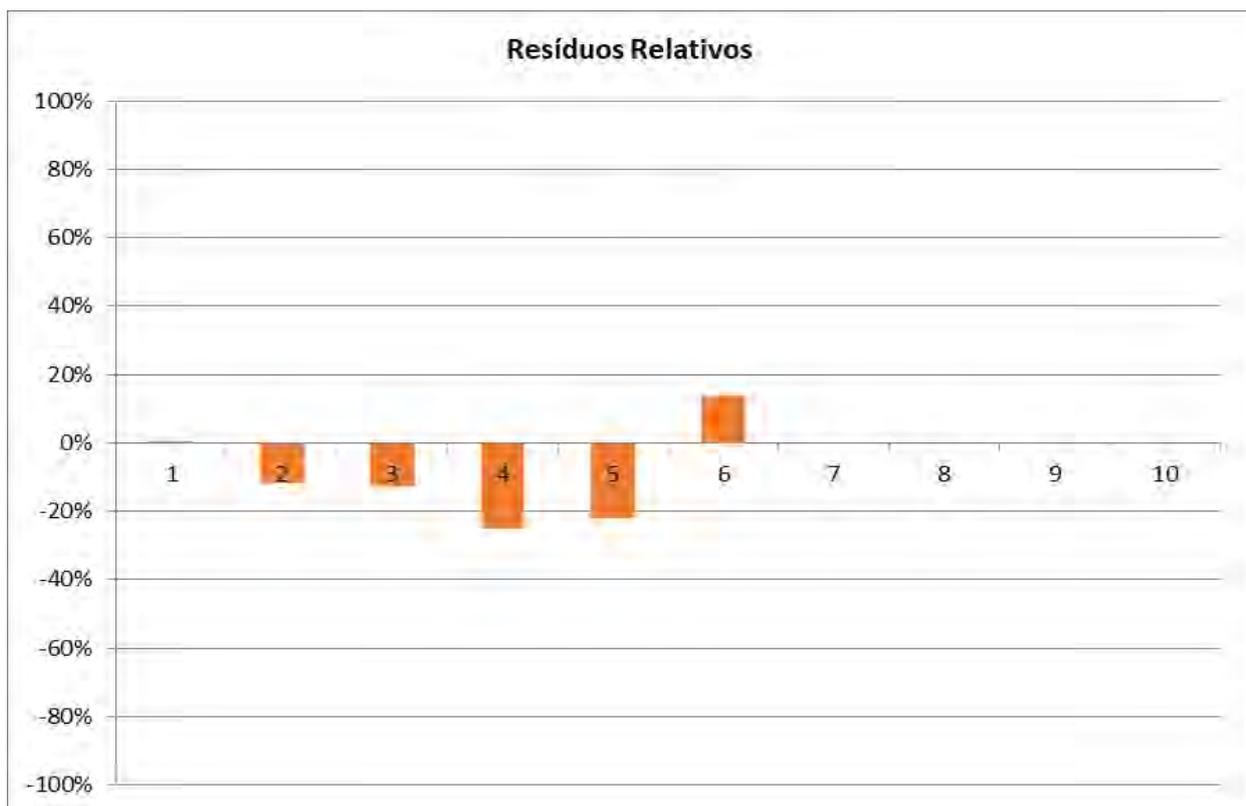
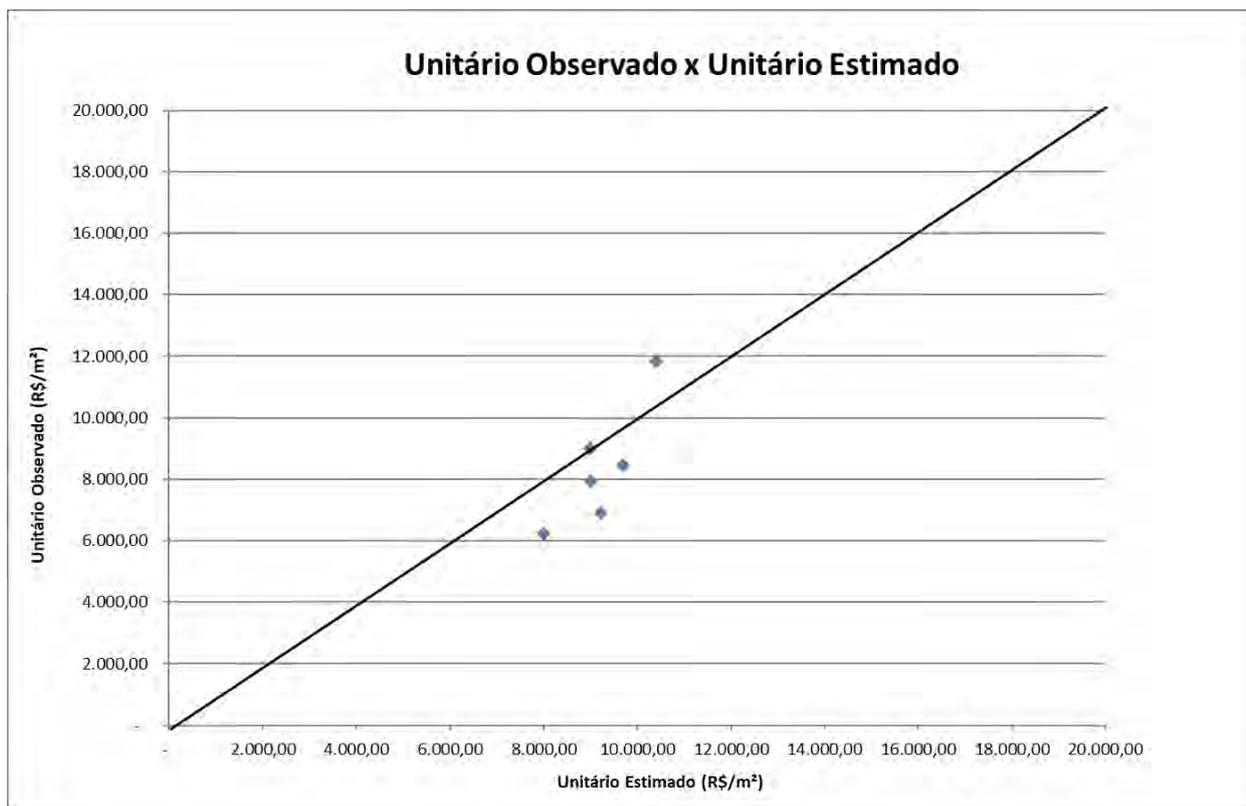
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Descontos (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.
1	0,90	600,00	6.000.000,00	-	9.000,00	1,00	1,000	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	8.980,52
2	0,90	600,00	5.300.000,00	-	7.950,00	1,00	1,000	0,95	1,02	1,11	1,05	1,13	9.013,89
3	0,90	1.310,00	12.600.000,00	250.000,00	8.465,65	1,00	1,050	1,00	1,10	1,00	1,00	1,15	9.695,18
4	0,90	805,00	6.170.000,00	-	6.898,14	0,91	1,050	0,97	1,35	1,05	1,00	1,34	9.212,72
5	0,90	6.200,00	43.400.000,00	350.000,00	6.243,55	0,95	1,050	1,02	1,10	1,11	1,05	1,28	8.002,79
6	0,90	380,00	5.000.000,00	-	11.842,11	1,00	1,050	0,87	0,96	1,00	1,00	0,88	10.396,17

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	6	Nº Elementos Saneados:	6	Valor do Imóvel	
Somatório	55.301,27	Soma Saneada:	55.301,27	Terreno	1.752,00
Média:	9.216,88	Média Saneada:	9.216,88	Unitário	9.216,88
Limite Inferior:	6.451,82	Desvio Padrão:	798,82	Homogeneizado:	9.216,88
Limite Superior:	11.981,94	t. student	1,4759	Unitário Adotado:	9.216,88
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	8.735,56	Valor do Terreno:	R\$ 16.147.971,79
		Intervalo de Confiabilidade Superior	9.698,20		
			-5%	Valor de Mercado	
			5%	R\$ 16.147.970,00	

Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cod.	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 Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno	1.752,00			9.216,88									16.147.971,79	16.147.971,79
		Edificações														
EMCeMa	1	Prédio Principal	4.670,04	2.072,43	5,767	11.951,70	20,00	60,00	40,00	33%	c	0,761	0,809	9.666,54	55.814.934,86	45.143.119,32
		Total Edificações	4.670,04												55.814.934,86	45.143.119,32
		Total Custos													71.962.906,65	61.291.091,10
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	61.291.091,10



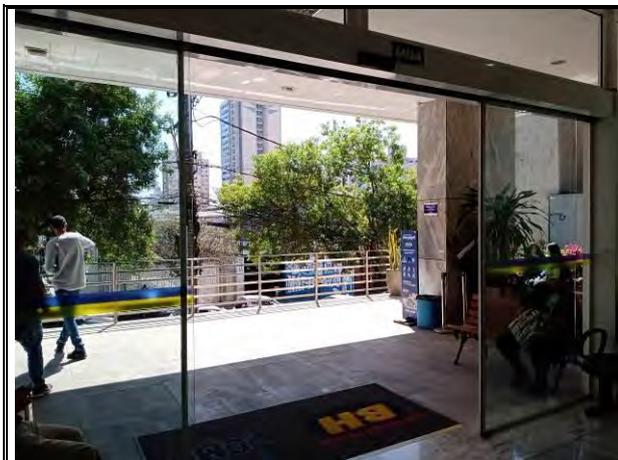
III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



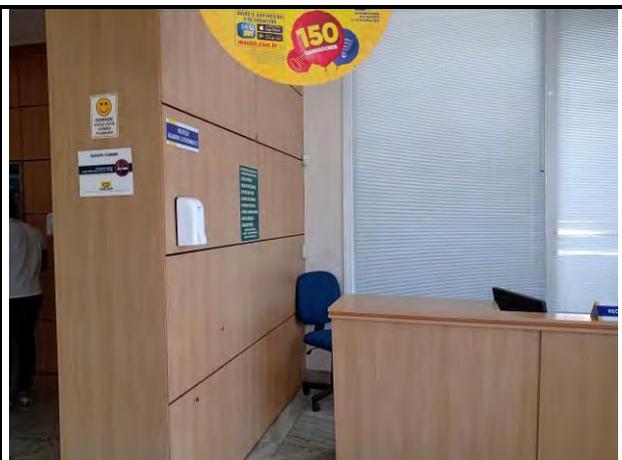
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



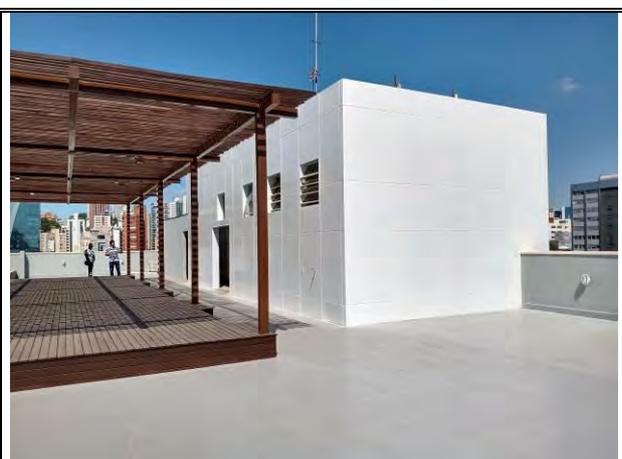
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



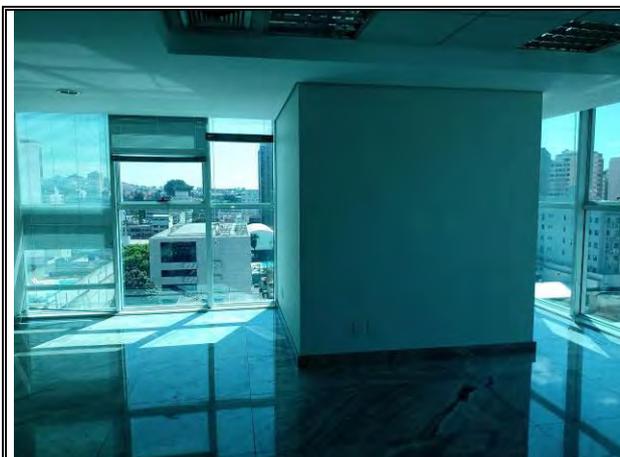
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



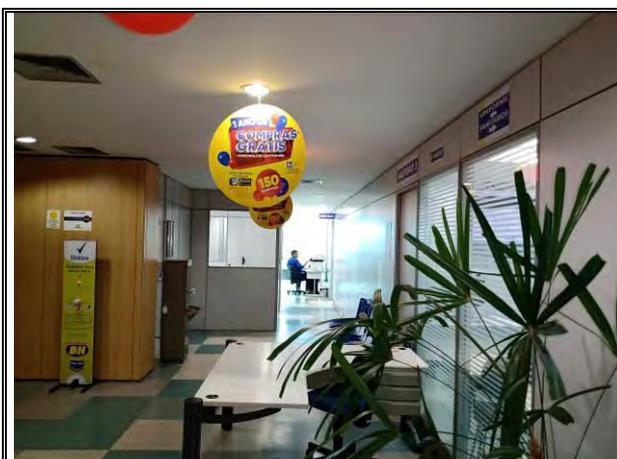
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



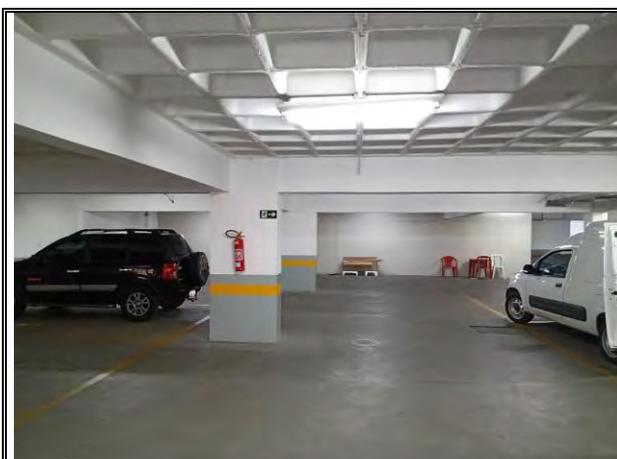
- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -



- CRUZEIRO ESPORTE CLUBE - SEDE
ADMINSTRATIVA -

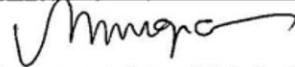
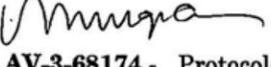
IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL INTERINO - MARCO ANTÔNIO BELTRÃO CAMPOS
ESCREVENTE SUBSTITUTA - RAQUEL SYLMARA DE OLIVEIRA CALIXTO

01

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro nº 2	ANO: 2007.-
MATRÍCULA Nº <u>68.174</u> 	Data <u>02-10-2007</u>
<p>Imóvel: Lotes n.ºs. 17, 23 e 24, do quarteirão n.º 04, da 8ª Seção Urbana, tendo o lote n.º 17 a área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva; o lote n.º 23 a área de 504,00m², com 12,00m de frente por 42,00m de fundos, forma retangular, demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva; e o lote n.º 24 a área de 648,00m², mais ou menos, demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.- Proprietário: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, com sede nesta Capital, na Rua Guajajaras, n.º 1.722, Bairro Barro Preto, CNPJ 17.241.878/0001-11.- Registros anteriores n.ºs. R-2-54420 (lote n.º 17); R-2-54341 (lote n.º 23); e R-2-42785 (lote n.º 24), no livro n.º 2, desta Serventia).-</p>	
+++++	
<p>AV-1-68174.- Protocolo n.º 190312, de 26-09-2007.- Averbação feita em 02-10-2007.- Certifico que a presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário Cruzeiro Esporte Clube, datado de 17-09-2007, para unificação dos três lotes nela descritos, com a finalidade da averbação da baixa de construção e CND/INSS, conforme atos abaixo. Dou fé.- </p>	
+++++	
<p>AV-2-68174.- Protocolo n.º 190312, de 26-09-2007.- Averbação feita em 02-10-2007.- Conforme registro n.º R-3-42785, no livro n.º 2, desta Serventia, o lote n.º 24, do quarteirão n.º 04, da 8ª Seção Urbana, está onerado com penhora, conforme ato a seguir reproduzido: Autora: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS.- Réu: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, com sede nesta Capital, na Rua Guajajaras, n.º 1722.- PENHORA.- Mandado Citação, Penhora, Aval. e Reg., datado de 19-10-2001, extraído do processo n.º 024.01.561.171-8, oriundo do Juízo de Direito da 1ª Vara de Execuções Fiscais - Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, e Auto de Penhora, Depósito e Intimação, datado de 06-11-2001 e Auto de Avaliação de 14-11-2001. Depositário: José Francisco Lemos Filho, residente nesta Capital, na Rua Guajajaras, n.º 1722, Bairro Barro Preto, identidade M-39.720-SSPMG. Dou fé.- </p>	
+++++	
<p>AV-3-68174.- Protocolo n.º 190312, de 26-09-2007.- Averbação feita em 02-10-2007.- Conforme registro n.º R-3-54420, no livro n.º 2, desta Serventia, o (continua no verso)</p>	

lote nº 17, do quarteirão nº 24, da 8ª Seção Urbana, está gravado com arrolamento de bem, conforme a seguir reproduzido: "Ministério da Fazenda. Receita Federal. Ofício nº 204/2003/DRF/BHE/Secat. Belo Horizonte, 19 de maio de 2003. A Sua Senhoria o(a) Senhor (a). Luciano Eustáquio Xavier. Oficial do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis. Rua Alagoas, 750, loja 11, Funcionários, 30.130-160. Belo Horizonte-MG. Assunto: Arrolamento de Bem. Senhor Oficial. Encaminho a Vossa Senhoria a anexa Relação de Bens e Direitos para Arrolamento em nome do sujeito passivo Cruzeiro Esporte Clube CPF/CNPJ 17.241.878/0001-11, para que seja providenciada a averbação, nos termos do § 5º do art 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Por oportuno, esclareço que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a esta unidade da Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-lei nº 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o inciso I, do art. 3º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexistência da comunicação. Atenciosamente. Assinado. Francisco Paulo Pinheiro. Chefe. AFRF-Matr. 12.537." Dou fé.

+++++

AV-4-68174.- Protocolo nº 190312, de 26-09-2007.- Averbação feita em 02-10-2007.- Conforme certidão da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, datada de 24-01-2006, a qual fica arquivada nesta Serventia, em 19-01-2006 (processo nº 050152/00-71) foram concedidos o "Habite-se" e a baixa de construção do prédio não residencial da Rua dos Timbiras, nº 2903, com as seguintes características: 1º subsolo (garagem) com 846,00m², 1º pavimento com 420,80m², 2º ao 7º pavimentos com 420,80m² cada, 8º pavimento com 420,80m², casa de máquinas com 71,93m², caixa d'água com 19,71m², construído nos lotes nºs. 17, 23 e 24, do quarteirão nº 04, da 8ª Seção Urbana, de acordo com o alvará nº 200007447, de 11-05-2000, em nome de Cruzeiro Esporte Clube. Emol: R\$ 903,38.- T.F.J.: R\$ 692,61.-

+++++

AV-5-68174.- Protocolo nº 190312, de 26-09-2007.- Averbação feita em 02-10-2007.- Fica arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 126162007 - 11001010, datada de 13-07-2007, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, válida até 09-01-2008, conforme consulta feita por esta Serventia à Internet, em nome de Cruzeiro Esporte Clube, tendo

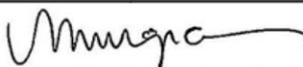
(há ficha 02)

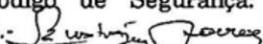


7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

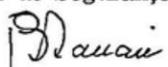
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL INTERINO - MARCO ANTÔNIO BELTRÃO CAMPOS
ESCREVENTE SUBSTITUTA - RAQUEL SYLMARA DE OLIVEIRA CALIXTO

02

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro nº 2	ANO: 2007.-
MATRÍCULA nº <u>68.174</u> 	Data <u>02-10-2007</u>
por finalidade a baixa de construção do prédio descrito na averbação nº AV-4-68174, com 4.304,04m² de área construída. Dou fé.- Emol: R\$ 8,14.- T.F.J.: R\$ 2,56.- 	
+++++	
AV-6-68174.- Protocolo nº 243237.- Em 24-05-2013.- Certifico que fica cancelada a penhora a que se refere a averbação nº AV-2, desta matrícula, em virtude de determinação para o cancelamento contida no ofício nº 923/2013, datado de 20-05-2013, oriundo da 1ª Vara dos Feitos Tributários do Estado - Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, extraído do processo nº 002401561171-8. Dou fé.- Emol: Nihil.- Belo Horizonte, 11 de junho de 2013.- 	
+++++	
AV-7-68174.- Protocolo nº 247937.- Em 12-11-2013.- Procede-se a esta averbação para dar cumprimento ao Ofício oriundo do Juízo da 13ª Vara - Poder Judiciário, Justiça Federal de 1º Grau, Seção Judiciária de Minas Gerais, desta Comarca de Belo Horizonte, do teor seguinte: PODER JUDICIÁRIO.JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU.SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS. JUÍZO DA 13ª VARA. Ofício nº 32/SECVA/DS/13ª VARA - Belo Horizonte. 04 de novembro de 2013. Senhor Oficial. De ordem do M.M. Juiz Federal Substituto, nos exercício da titularidade da 13ª Vara, Dr. Valmir Nunes Conrado, nos autos da Ação Cautelar Inominada n. 356.22.2013.4.01.3800, requerida por CRUZEIRO ESPORTE CLUBE em face de UNIÃO FEDERAL, solicito a Vossa Senhoria que proceda a averbação da caução relativamente ao imóvel localizado na Rua Timbiras, nº 2903, Bairro Barro Preto, nesta Capital, registraado nesse Cartório de Registro de Imóveis, no livro 2, sob a matrícula nº 68174, de 02-10-2007, nos termos do despacho de fl. 166, proferido nos autos da ação supracitada, cuja cópia segue em anexo. Atenciosamente. Assinado Débora Carneiro Machado dos Santos. Diretora de Secretaria da 13ª Vara Federal". Dou fé.- Emol: Nihil.- Belo Horizonte, 29 de novembro de 2013.- 	
(continua no verso)	

AV-8-68174.- Protocolo n° 288197.- Em 19-04-2018.- Procede-se a esta averbação para dar cumprimento ao Ofício oriundo do Juízo da 23ª Vara - Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais - Poder Judiciário, do teor seguinte: PODER JUDICIÁRIO. JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM MINAS GERAIS. VIGÉSIMA TERCEIRA VARA. Ofício n° 086/23ª V/SECVA - Belo Horizonte. 18 de abril de 2018. CAUTELAR FISCAL N° 14493.33.2018.4.01.3800. REQUERENTE: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, CNPJ 17.241.878/0001-11. REQUERIDO: UNIÃO FEDERAL. Senhor(a) Oficial(a). De ordem do M.M. Juiz Federal desta 23ª Vara, solicito a Vossa Senhoria proceder a averbação da caução sobre imóvel registrado nesta Serventia, no livro 2, sob a matrícula n° 68174, nos termos do decisão proferida em 18-04-2018, pelo M.M. Juiz Federal Substituto da 23ª Vara/MG, Dr. Luiz Cláudio Lima Viana, cujas cópias seguem em anexo. Atenciosamente. Assinado Oriana Marinho. Diretora de Secretaria da 23ª Vara/MG. Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4135-0): Emol: Nihil.- Recomepe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 18 (Código - 8101-8): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Selo Digital: BYV72107 - Código de Segurança: 4108.9515.9912.6937.- Belo Horizonte, 26 de Abril de 2018.- 

+++++

AV-9-68174.- Protocolo n° 298310.- Em 08-08-2019.- CERTIFICO, de acordo com pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo n° 201908.0812.00892957-IA-420, a 3ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte - MG, Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, pelo processo n° 000092243201152030003, determinou a indisponibilidade de bens em nome de CRUZEIRO ESPORTE CLUBE, CNPJ 17.241.878/0001-11.- Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4135-0): Emol: Nihil.- Recomepe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 1 (Código - 4701-9): Emol: Nihil.- Recomepe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 1 (Código - 8101-8): Emol: Nihil.- Recomepe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Selo Digital: CZX21166 - Código de Segurança: 7684.0655.3389.6852.- Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2019.- 

+++++

AV-10-68174.- Protocolo n° 299266.- Em 19-09-2019.- Procede-se a esta averbação para noticiar o ofício oriundo da Delegacia da Receita Federal em Belo Horizonte, a seguir reproduzido: "MINISTÉRIO DA ECONOMIA. Receita Federal. Belo Horizonte, 13 de setembro de 2019. Sr(a) Titular OFICIAL(A). Órgão: CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. CPF/CNPJ: 21.856.463/0001-20. Assunto: Solicitação de Arrolamento de Bens e Direitos. Contribuinte: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE. Requisição: 19.00.01.72.24. Com base no disposto nos arts. 64 e 64-A, da Lei n° 9.532, de 10 de dezembro de 1997,

(há ficha 3)



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL INTERINO - MARCO ANTÔNIO BELTRÃO CAMPOS
ESCREVENTE SUBSTITUTA - RAQUEL SYLMARA DE OLIVEIRA CALIXTO

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2019

MATRÍCULA Nº 68174

Data 24-09-2019.-

Mauro

encaminha-se a Vossa Senhoria a relação de bens e direitos constantes da presente requisição, em nome do contribuinte acima identificado para que seja providenciada a averbação ou registro de arrolamento. O acesso à Requisição se dá pela opção Atendimento a Ofícios - Órgãos de Registro, no menu "Onde encontro" no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>. O cumprimento dessa providência por esse órgão registral deverá ser informado no local acima indicado, onde consta a requisição com a relação de bens e direitos do(s) contribuinte(s) identificado(s) e dispensa o encaminhamento de resposta em papel pelos Correios. No entanto, caso se faça necessário, o endereço para correspondência é: AV OLEGÁRIO MACIEL, 2360, Bairro: SANTO AGOSTINHO, CEP 30180.112 BELO HORIZONTE. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o inciso I do caput do art. 3º, da Lei nº 8.383 de 30 de dezembro de 1991, e art. 30 da Lei nº 9249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. Outros esclarecimentos poderão ser obtidos na unidade da Procuradoria da Fazenda Nacional de sua jurisdição, ou pelo telefone (31) 3218-6212. Atenciosamente. MAURO LUIZ DE OLIVEIRA - Matrícula: 1170158. Certificado Digital No. CA192B2A5C43EC7FDA05769E51A45AECC139FF8A. DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL. DRF - BELO HORIZONTE." Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4134-3): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 1 (Código - 4701-9): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 3 (Código - 8101-8): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Selo Digital: DBR24165 - Código de Segurança: 6870.4025.6207.7727.- Belo Horizonte, 24 de Setembro de 2019.-

Mauro

+++++

R-11-68174.- Protocolo nº 309927.- Em 26-02-2021.- Autora (exequente): UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL).- Réu (executado): CRUZEIRO ESPORTE CLUBE.- **PENHORA**.- Mandado de Penhora e Avaliação datado de 23-02-2021 e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito datado de 26-02-2021, oriundos da 26ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Estado

(continua no verso)

de Minas Gerais, processo nº 1031811-41.2020.4.01.3800.- Dou fé.- Quant.: 1
(Código - 4527-8): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 1
(Código - 4701-9): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Quant.: 15
(Código - 8101-8): Emol: Nihil.- Recompe: Nihil.- T.F.J.: Nihil.- Selo Digital:
EMK66907 - Código de Segurança: 0909.1767.0135.4913.- Belo Horizonte, 09 de
Março de 2021. *Bena*

+++++

OBSERVAÇÃO: CERTIFICO, MAIS, que foi apresentado a esta Serventia em 21-08-2019, protocolizado sob nº 298532 (talão de recepção 109197) cancelamento de indisponibilidade do imóvel descrito, oriundo da 3ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, pendente de regularização; foi apresentado a esta Serventia em 23-11-2020, protocolizado sob nº



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL INTERINO - MARCO ANTÔNIO BELTRÃO CAMPOS
ESCREVENTE SUBSTITUTA - RAQUEL SYLMARA DE OLIVEIRA CALIXTO

307576 (talão de recepção 117196) abertura de matrícula e hipoteca do imóvel descrito, pendente de regularização; e foi apresentada à esta Serventia, em 01-03-21, protocolizada sob o nº 309946 (talão de recepção nº 119080) cancelamento de indisponibilidade do imóvel descrito, oriundo da 3ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, pendente de regularização. Dou fé.-

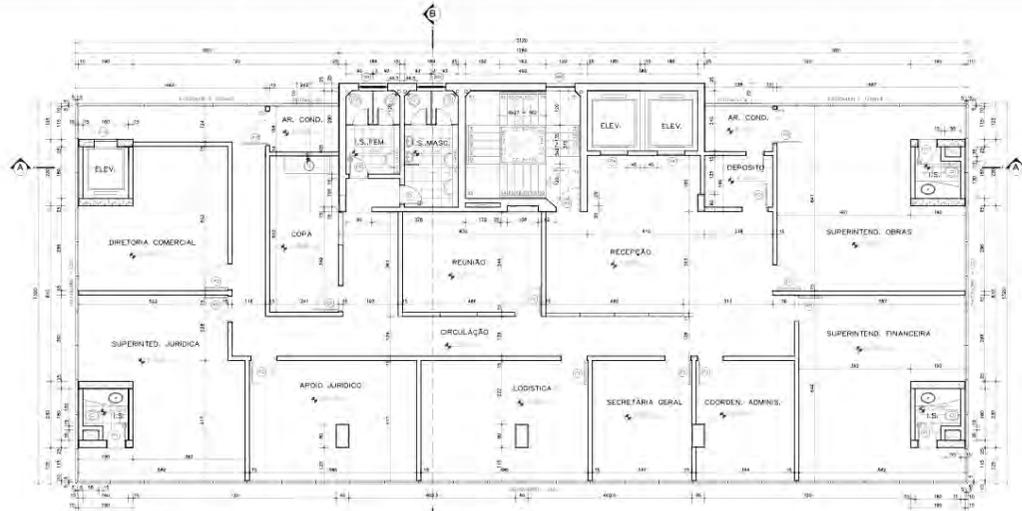
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG	
Selo de Fiscalização:	EXS21475
Código de Segurança:	7874.6266.2606.9143
Quantidade de Atos:	01 Emitido em: 20/08/2021 13:31
Ato(s) praticado(s) por:	M. AUXILIADORA P. GUIMARÃES - ESCRIV
Emol.:	R\$20,68 TFJ: R\$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,00
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.

Assinado digitalmente por: Raquel Sylmara de Oliveira Calixto (Oficiala Substituta)

Prazo de validade: 30 dias

C:\Users\fernando.ventura\Documents\Projeto_17241678-0001-11\17241678-0001-11_0001.dwg

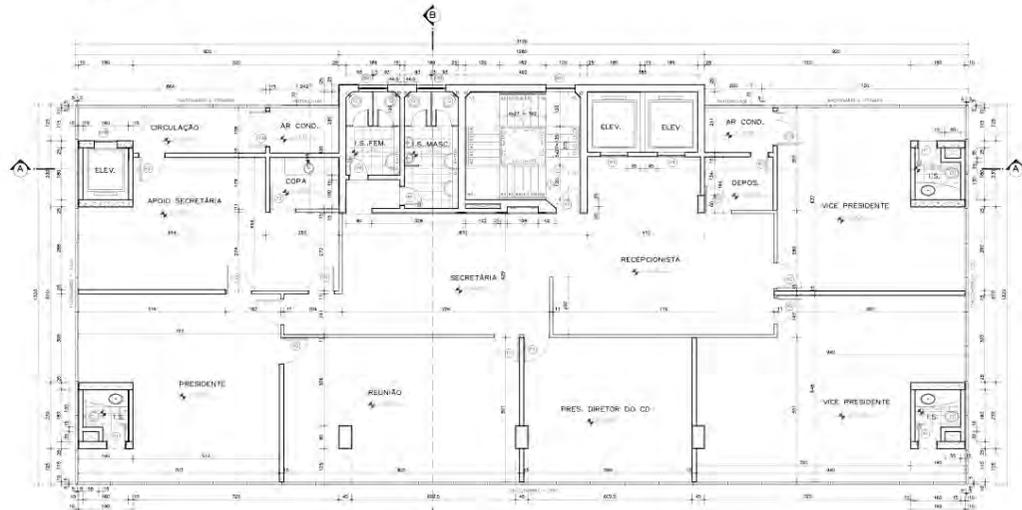


PLANTA 6º PAVTO

PROJ. ARQUIT. FER. VENTURA
PROJ. ENG. CIVIL FER. VENTURA
PROJ. ENG. MEC. FER. VENTURA

LEGENDA	
PORTAS	
01	PORTA 01 (SALA)
02	PORTA 02 (SALA)
03	PORTA 03 (SALA)
04	PORTA 04 (SALA)
05	PORTA 05 (SALA)
06	PORTA 06 (SALA)
07	PORTA 07 (SALA)
08	PORTA 08 (SALA)
09	PORTA 09 (SALA)
10	PORTA 10 (SALA)
11	PORTA 11 (SALA)
12	PORTA 12 (SALA)
13	PORTA 13 (SALA)
14	PORTA 14 (SALA)
15	PORTA 15 (SALA)
16	PORTA 16 (SALA)
17	PORTA 17 (SALA)

LEGENDA	
JANELAS	
01	JANELA 01 (SALA)
02	JANELA 02 (SALA)
03	JANELA 03 (SALA)
04	JANELA 04 (SALA)
05	JANELA 05 (SALA)
06	JANELA 06 (SALA)
07	JANELA 07 (SALA)
08	JANELA 08 (SALA)
09	JANELA 09 (SALA)
10	JANELA 10 (SALA)
11	JANELA 11 (SALA)
12	JANELA 12 (SALA)
13	JANELA 13 (SALA)
14	JANELA 14 (SALA)
15	JANELA 15 (SALA)
16	JANELA 16 (SALA)
17	JANELA 17 (SALA)



PLANTA 7º PAVTO

PROJ. ARQUIT. FER. VENTURA
PROJ. ENG. CIVIL FER. VENTURA
PROJ. ENG. MEC. FER. VENTURA

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

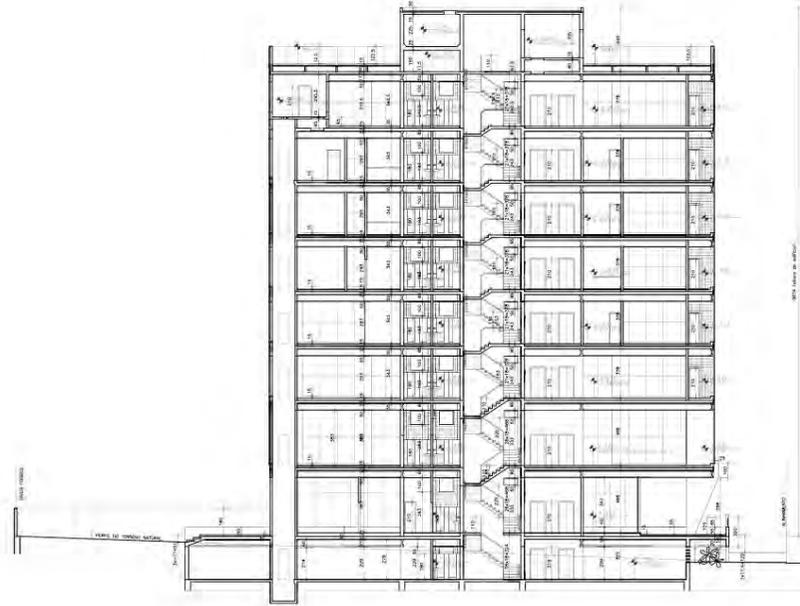
PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11

PROJETO ARQUITETONICO DE SELO E NOME DO PROJETO: 17241678-0001-11



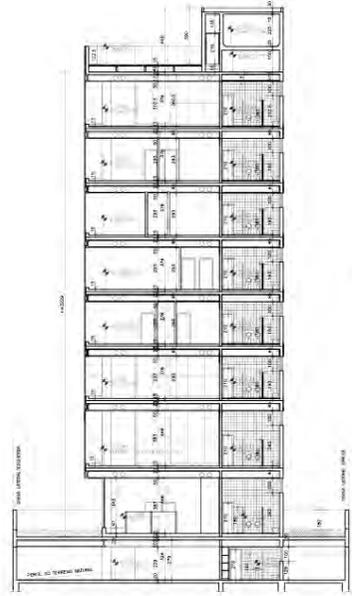
CORTE - AA

		ANEXO 03/2024
Projeto de Engenharia de Arquitetura		
Folha 01 de 01		
Nome do Projeto: MODIFICAÇÃO SEM ADESIÃO DE ÁREA		
Arquiteto Responsável: FERNANDO DE OLIVEIRA GRAÇA		
Assinatura do Arquiteto: [Assinatura]		
Assinatura do Engenheiro: [Assinatura]		
Assinatura do Perito: [Assinatura]		
Assinatura do PMA: [Assinatura]		

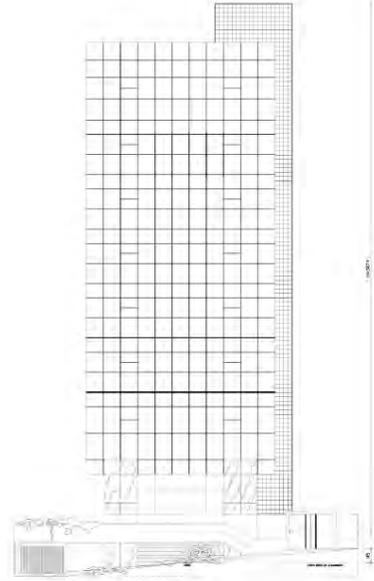
PROPOSTA Nº	17241878-0001-11
PROPOSTA COMARCADA	
PROPOSTA DE	FERNANDO DE OLIVEIRA GRAÇA
PROPOSTA DE	ENGENHEIRO DE ARQUITETURA

PROPOSTA Nº	CORTE - AA
PROPOSTA DE	MODIFICAÇÃO SEM ADESIÃO DE ÁREA
PROPOSTA DE	ARQUITETURA
PROPOSTA DE	19/03/2024

C:\Users\fernando.oliveira\Documents\Projeto\Arquitetura\Arquitetura.dwg



CORTE - BB



FACHADA - RUA TIMBIRAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE URBANA Folha 07 de 07 Alto da Colina - 66050-000 Fone: (91) 3212-1234 E-mail: prefeitura@belm.pa.gov.br	ANEXO 002 DE 0002
--	--------------------------

PROJETO: CRUZEIRO ESPORTE CLUBE	7241878-000-11
PROJETO LOCAL: 100	
PROJETO DE ARQUITETURA: FERNANDO DE OLIVEIRA ORAÇA	514/0
TÍTULO: CORTE BB / FACHADA PRINCIPAL	
OBJETIVO: MODIFICAÇÃO SEM ACRESCIMO DE ÁREA	
PROJETO: 0307	DATA: 07/08/2024
PROJETA: FERNANDO DE OLIVEIRA ORAÇA	19/07/2024
PROJETO: 0307	DATA: 07/08/2024

Solicitante: Cruzeiro Esporte Clube

Proprietário: Cruzeiro Esporte Clube

Tipo: Avaliação dos Bens e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação Nº 22 7798

Endereço: Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
1.1. OBJETIVO.....	4
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....	5
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO.....	6
3.1. PRELIMINARES.....	6
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO.....	6
3.3. DADOS OPERACIONAIS.....	6
3.4. DEPRECIAÇÃO.....	7
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	7
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.....	8
4.1. METODOLOGIA.....	09
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES.....	09
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO.....	10
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	11
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL.....	11
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	12
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO.....	14
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	15
8. ENCERRAMENTO.....	16

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Cruzeiro Esporte Clube
---------------------	------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG
Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietário:	Cruzeiro Esporte Clube
Objetivo:	Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	Agosto de 2022

RESUMO DOS VALORES TOTAIS

<p>VALOR DE REPOSIÇÃO - VR</p> <p>VALOR DE MERCADO - VM</p> <p>VR – R\$ 790.978,00</p> <p>(setecentos e noventa mil, novecentos e setenta e oito reais)</p> <p>VM – R\$ 375.425,75</p> <p>(trezentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e cinco centavos)</p>
--

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Agosto de 2022**, de propriedade das empresas do **Cruzeiro Esporte Clube**.

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins de suporte nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

2. 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 consultiva, 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 as 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.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
- Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
- Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados.

3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

3.4. DEPRECIAÇÃO

Analizamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados estão localizados nos seguintes endereços:

- Parque Esportivo do Barro Preto - Rua dos Guajajaras, 1722, Barro Preto - Belo Horizonte - MG.

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

Máquina	<i>“Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
Equipamento	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina.”</i>
Instalação	<i>“Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.”</i>

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

Comparativo direto de mercado	<i>“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
--------------------------------------	---

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

Comparativo de custo direto	<i>“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
------------------------------------	--

Quantificação do custo	<i>“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.”</i>
-------------------------------	--

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição** foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Valor de mercado *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

Para o cálculo de depreciação utilizamos o Método Linear, que é o mais utilizado no Brasil. Este método distribui o custo de depreciação dos bens exclusivamente em função do tempo, considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, “o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil”.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$\mathbf{VUR = FD \times VU}$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau I de Fundamentação**.

Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau I			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Agosto de 2022**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

VALORES TOTAIS APURADOS

VALOR DE REPOSIÇÃO - VR

VALOR DE MERCADO - VM

VR – R\$ 790.978,00

(setecentos e noventa mil, novecentos e setenta e oito reais)

VM – R\$ 375.425,75

(trezentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e cinco centavos)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 16 (dezesesseis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I - Documentação Fotográfica

II - Listagem dos Bens

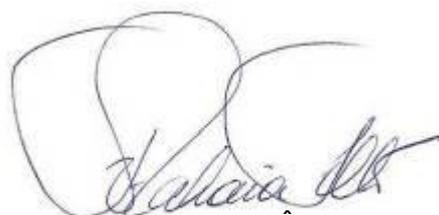
No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 09 de Setembro de 2022.



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 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



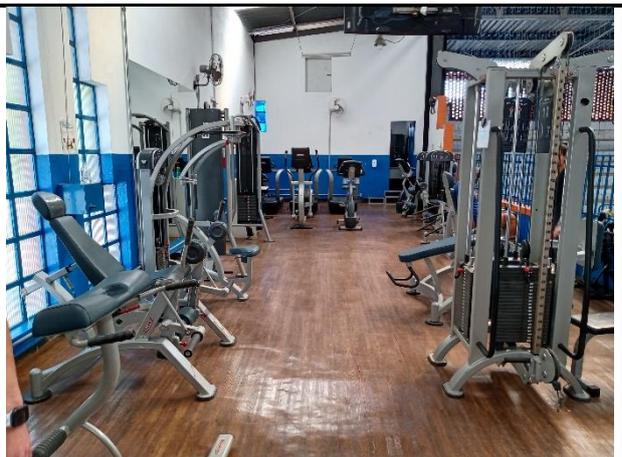
- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



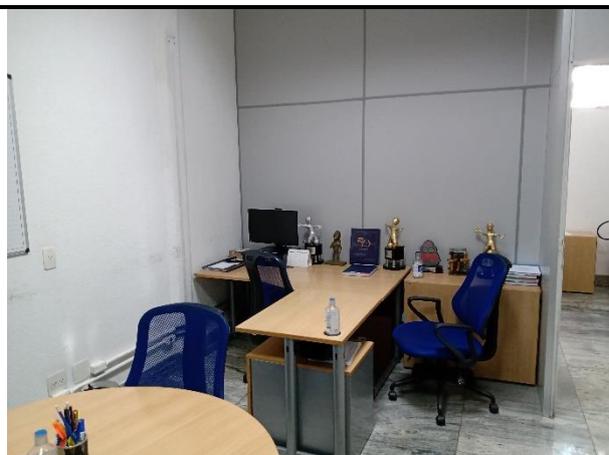
- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



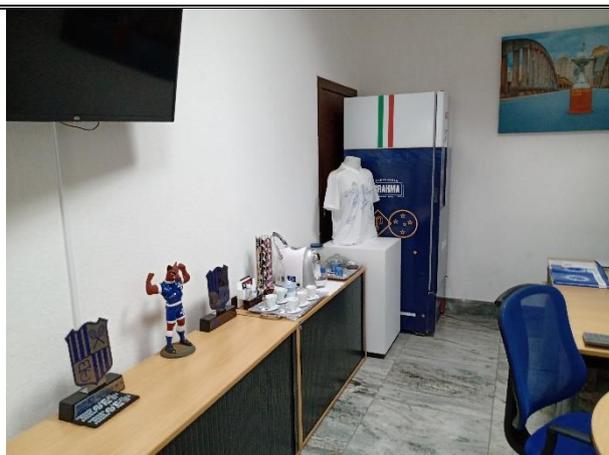
- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



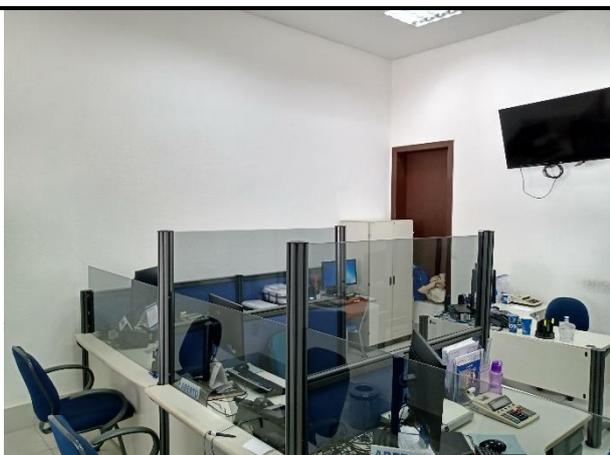
- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -



- PARQUE ESPORTIVO BARRO PRETO - ATIVOS
MÓVEIS -

II – LISTAGEM DOS BENS

Inventário – Cruzeiro Esporte Clube – Clube Barro Preto

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
00007	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 120X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00021	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 160X40X72	Diretoria		23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00027	CADEIRA GIRATORIA ALTA, TECIDO AZUL, COM BRACOS E REGULAGEM	Conselho Deliberativo		29/10/2002	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
00028	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 120X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00029	MESA DE REUNIAO, MELAMINICO MADEIRADO, DIAM. 120X70	Diretoria		27/09/2002	Ativo	R\$ 850,00	0,95	R\$ 42,50
00045	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 120X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Diretoria	Administrativo – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00058	LUMINARIA DE MESA, ABAJOUR DE ARTE, BRANCA	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	31/10/2002	Ativo	R\$ 200,00	0,95	R\$ 10,00
00069	ARMÁRIO, MELAMINICO MADEIRADO, 94X44X142, 2 PORTAS (Sala ao lado da copa)	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00071	ARMÁRIO, MELAMINICO MADEIRADO, 94X44X142, 2 PORTAS	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00074	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 120X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00121	CADEIRA GIRATORIA ALTA, COURO AZUL, COM BRACOS E REGULAGEM	Conselho Deliberativo		29/10/2002	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
00130	GAVETEIRO, CAIXA E FRENTE EM ACO/TAMPO MELAMINICO MADEIRADO, 43X60X33, 3 GAVETAS	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	27/09/2002	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00131	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 120X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00132	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 120X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00162	GAVETEIRO, CAIXA E FRENTE EM ACO/TAMPO MELAMINICO MADEIRADO, 43X60X55, 3 GAVETAS	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	27/09/2002	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00164	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 92X44X70, 2 PORTAS	Diretoria		23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00166	MESA 3 MODULOS, MELAMINICO MADEIRADO, 180X80/100X72 + LATERAL 80X60X72 + GOTA DIAM. 100X72	Diretoria		27/09/2002	Ativo	R\$ 750,00	0,95	R\$ 37,50
00173	MESA DECORATIVA, BASE TUBULAR CROMADA E TAMPO DE VIDRO, 70X70X33	Portaria		26/09/2002	Ativo	R\$ 600,00	0,95	R\$ 30,00
00175	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 92X44X70, 2 PORTAS	Diretoria		23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00190	GAVETEIRO, CAIXA E FRENTE EM ACO/TAMPO MELAMINICO MADEIRADO, 43X60X55, 3 GAVETAS	Diretoria		27/09/2002	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00218	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 180X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00234	GAVETEIRO, CAIXA E FRENTE EM ACO/TAMPO MELAMINICO MADEIRADO, 43X60X55, 3 GAVETAS	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00241	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 180X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00245	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM BRACOS	Bilheteria	Administrativo – Timbiras	29/10/2002	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
00251	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO MADEIRADO, 180X44X72, COM PORTA DE ENROLAR EM PVC PRETO	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00281	GAVETEIRO, CAIXA E FRENTE EM ACO/TAMPO MELAMINICO MADEIRADO, 43X60X55, 3 GAVETAS	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	23/09/2002	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00317	MESA EM L, MELAMINICO BEGE, 195X70X72/ 164X62X72, 3 GAVETAS	Conselho Deliberativo	Administrativo – Timbiras	31/10/2002	Ativo	R\$ 730,00	0,95	R\$ 36,50
00318	MESA EM L, MELAMINICO BEGE, 195X70X72/ 164X62X72, 3 GAVETAS	Sala do Darley	Pampulha	31/10/2002	Ativo	R\$ 730,00	0,95	R\$ 36,50
00535	RACK, GRAL METAL, 55X157X63	Secretaria		01/10/2003	Ativo	R\$ 450,00	0,95	R\$ 22,50
00543	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 90X50X74, 2 PORTAS	Conselho Deliberativo		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00543	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 90X50X74, 2 PORTAS	Conselho Deliberativo		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00553	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 90X50X162, 2 PORTAS	Bilheteria	Administrativo – Timbiras	31/10/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00589	SOFA, TECIDO AZUL, 2 LUGARES	Portaria		31/10/2002	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
00591	MESA EM L, MELAMINICO BEGE 150X60X72, COM 3 GAVETAS (PATRIMÔNIO RECONFIGURADO)	Secretaria		31/10/2002	Ativo	R\$ 730,00	0,95	R\$ 36,50
00606	GAVETEIRO, CAIXA E FRENTE EM ACO/TAMPO MELAMINICO MADEIRADO, 43X60X55, 3 GAVETAS	Diretoria		23/09/2002	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00623	MESA DE REUNIAO, MELAMINICO MADEIRADO, OVAL 280X120	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	27/09/2002	Ativo	R\$ 850,00	0,95	R\$ 42,50
00599	CADEIRA FIXA, TECIDO AZUL, COM BRACOS	Secretaria	Administrativo – Timbiras	31/10/2002	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
00597	CADEIRA FIXA, TECIDO AZUL, COM BRACOS	Secretaria	Administrativo – Timbiras	31/10/2002	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
00680	GAVETEIRO, MELAMINICO BEGE, 4 GAVETAS, 45X56X65	Salão de Festa – 1º Andar	Recurso Humano – Timbiras	01/10/2003	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
00722	CADEIRA GIRATORIA ALTA, TECIDO AZUL, COM BRACOS E REGULAGEM	Conselho Deliberativo		29/10/2002	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
00737	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 90X50X163, 2 PORTAS	Secretaria		29/10/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00764	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 90X50X163, 2 PORTAS	Salão de Festa – 1º Andar		29/10/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00766	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 90X50X163, 2 PORTAS	Sala Escola de Esportes(Volei)		29/10/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
00771	MESA EM L, MELAMINICO BEGE, 198X75X29, 3 GAVETAS	Salão de Festa – 1º Andar		29/10/2002	Ativo	R\$ 730,00	0,95	R\$ 36,50
00785	COFRE, 40X37X97	Secretaria		25/06/2003	Ativo	R\$ 400,00	0,95	R\$ 20,00
00800	ESTAGAO DE TRABALHO, COM 3 MESAS EM L, MELAMINICO BEGE, 148X68X74/ 165X60X74, 3 GAVETAS, 2 LATERAIS 120X60X73 E 2 BO	Secretaria		29/12/2002	Ativo	R\$ 8.000,00	0,95	R\$ 400,00
00851	ESTANTE, ACO CINZA, 93X40X200, 6 PRATELEIRAS	Almoxarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 150,00	0,95	R\$ 7,50
00853	ESTANTE, ACO CINZA, 93X40X200, 6 PRATELEIRAS	Almoxarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 150,00	0,95	R\$ 7,50
00892	FORNO MICROONDAS, ELETROLUX, BRANCO, ME27F, SERIE 33302991	Cozinha do Salão	Copa 7º Andar -Timbiras	17/09/2003	Ativo	R\$ 400,00	0,95	R\$ 20,00
00974	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM	Secretaria		01/10/2003	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
01118	MESA DE SINUCA, 312X167X82	Salão de jogos da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
01150	PORTA TACOS DE SINUCA, 68X128	Salão de jogos da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 80,00	0,95	R\$ 4,00
01982	ARMÁRIO, MELAMINICO BEGE, 92X50X160X, 2 PORTAS	Conselho Deliberativo		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
02001	MESA DE SINUCA, 278X152X85	Salão de jogos da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
02002	MESA DE SINUCA, 309X166X79	Salão de jogos da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
02151	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X82	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02153	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X79	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02160	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X75	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02166	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X90	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02170	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X89	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02210	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X87	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02213	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X80	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
05026	CADEIRA FIXA, ESTOFADO MARROM	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
05014	CADEIRA FIXA, ESTOFADO MARROM	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
05017	CADEIRA FIXA, ESTOFADO MARROM	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
05021	CADEIRA FIXA, ESTOFADO MARROM	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
05016	CADEIRA FIXA, ESTOFADO MARROM	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
05013	CADEIRA FIXA, ESTOFADO MARROM	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02579	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02569	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02581	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02668	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02574	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02580	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02567	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02568	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo	R\$ 0,00		R\$ 0,00

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
02669	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02577	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02660	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02656	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02571	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02651	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02570	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02652	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02655	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02666	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02648	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02659	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02665	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02576	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02658	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02654	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02657	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02663	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02673	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02572	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02575	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02661	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02650	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02653	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02671	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02647	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02578	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02670	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02573	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
05027	CADEIRA FIXA, MADEIRA	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
08893	CADEIRA FIXA, MADEIRA (Antigo patrim. 00660)	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
03197	CADEIRA FIXA, MADEIRA, ESTOFADO MARRON	Sala de Esporte		01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02221	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X85	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02237	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X83	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02248	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X77	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02249	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X84	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02250	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X86	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
00856	ESTANTE, ACO CINZA, 93X40X200, 6 PRATELEIRAS	Sala do Darley	Administrativo – Timbiras	01/10/2003	Inativo Baixada	R\$ 0,00		R\$ 0,00
02255	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X78	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02256	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X81	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02271	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X88	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02312	MESA, MADEIRA, TAMPO MELAMINICO BRANCO, 120X60X76	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 100,00	0,95	R\$ 5,00
02622	MESA DE JOGOS, MADEIRA, FORO COURINO	Sala de Jogos Délcio Pinto da Silva		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
03207	ESTANTE, ACO,94X43X200, 6 PRATELEIRAS	Sala Escola de Esportes(Volei)	Administrativo – Timbiras	01/10/2003	Ativo	R\$ 150,00	0,95	R\$ 7,50
04728	SOFA, COURINO AZUL, 2 LUGARES	Recepção		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
04744	BALANCA, TOLEDO, SERIE 6063866	Ambulatório		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.200,00	0,95	R\$ 60,00
04748	ARMARIO, ACO AZUL, 121X40X204, 8 PORTAS	Vestiaro Masculino – Funcionario		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
04755	ARMARIO, MELAMINICO BRANCO, 59X62X160, 11 GAVETAS	Sala Escola de Esportes(Volei)		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
04785	COFRE, ACO CINZA, 40X34X81	Sala do Darley		01/10/2003	Ativo	R\$ 400,00	0,95	R\$ 20,00
04789	ARMARIO, MELAMINICO BEGE, 89X42X156	Cozinha do Salão		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
04834	ARMARIO, ACO, 121X40X203, 8 PORTAS (Almoarifado - João)	Sala de Esporte		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
04921	TUNER, PIONNER, SERIE PB1700126AH	Almoarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 200,00	0,95	R\$ 10,00
04987	MESA, ESTOFADO AZUL, ESTRUTURA ACO, PRETA DIAM. 130X73	Area Externa da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 860,00	0,95	R\$ 43,00
04988	MESA, ESTOFADO AZUL, ESTRUTURA ACO, PRETA DIAM. 130X73	Sala de Jogos Délcio Pinto da Silva		01/10/2003	Ativo	R\$ 860,00	0,95	R\$ 43,00
05065	ARMARIO, MELAMINICO BEGE, 150X32X110, 4 PORTAS	Sala do Darley		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05085	IMPRESSORA MATRICIAL, BEMATECH, MP20 MI DUAL,SERIE 4420031125198	Almoarifado		16/06/2004	Ativo	R\$ 1.020,00	0,00	R\$ 1.020,00
05360	ARMARIO, ACO CINZA, 9040198, 12 PORTAS	Vestiaro Feminino – Funcionario		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05361	ARMARIO, ACO AZUL, 120X40X203, 8 PORTAS (Almoarifado - João)	Vestiaro Feminino – Funcionario		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05383	ARMARIO, ACO CINZA, 51X71X134, 5 GAVETAS	Almoarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05499	MESA 2 MODULOS, MELAMINICO MADEIRADO, 160X80/100X72 + LATERAL 80X60X72	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	27/09/2002	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05500	SWITCH, TRELUS - 1/100, 24 PORTAS (SW24EG), SERIE 610389-5 (RACK 3º ANDAR)	Antiga Copa	T.I – Timbiras	01/07/2004	Ativo	R\$ 3.000,00	0,99	R\$ 30,00
05638	PURIFICADOR DE AGUA, EUROPA, MOD SUMMER LINE PLUS, SERIE 2080300017 (Copa 5º andar)	Cozinha do Salão		24/02/2005	Ativo	R\$ 680,00	0,95	R\$ 34,00
05718	MESA EM L, MELAMINICO CINZA, 180X150X74/ 180X62X74, 3 GAVETAS	Salão de Festa – 1º Andar		04/05/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05765	MESA, MDF, SUCUPIRA, DIAM 110 X 76, CONJ. C/ 6 CADEIRAS	Sala Escola de Esportes(Volei)	Administrativo – Timbiras	20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05766	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		22/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05775	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05782	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		23/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05783	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05784	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		25/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05787	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		23/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05788	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		24/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05798	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05804	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05805	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		26/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05806	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05808	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05810	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05812	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		25/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
05814	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		20/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05826	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO CINZA, 92X44X72, 2 PORTAS	Recepção		07/07/2005	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
05859	ARMÁRIO BAIXO, MELAMINICO BEGE, 81X52X74, 2 PORTAS (antigo patrim. 04957)	Almoxarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
05903	POLTRONA, TECIDO AZUL, BASE TUBULAR, 1 LUGAR, CADEMA	Portaria		30/09/2005	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
05904	POLTRONA, TECIDO AZUL, BASE TUBULAR, 1 LUGAR, CADEMA	Portaria		30/09/2005	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06170	TROFEU CAMPEAO BRASILEIRO - SERIE A (2003) - REPLICIA 01 (Sala do Presidente - Toca 2)	Diretoria	Administrativo – Timbiras	05/02/2004	Ativo	R\$ 1.000,00	0,95	R\$ 50,00
06261	APARELHO DE GINÁSTICA LIFE FITNESS BICICLETA VERTICAL NEW	Academia	Academia Toca I	02/01/2019	Ativo	R\$ 6.500,00	0,30	R\$ 4.500,00
06262	APARELHO DE GINÁSTICA LIFE FITNESS BICICLETA VERTICAL NEW	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 6.500,00	0,30	R\$ 4.500,00
06263	APARELHO DE GINÁSTICA LIFE FITNESS BICICLETA VERTICAL NEW	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 6.500,00	0,30	R\$ 4.500,00
06269	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS LEG PRESS 45° (LEG PRESS 45°) MODELO 1HP586	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 9.500,00	0,30	R\$ 6.650,00
06270	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS SUPORTE PARA AGACHAMENTO LIVRE (SQUAT RACK) MODELO 1FE230	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 5.700,00	0,30	R\$ 3.990,00
06272	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS BARRA GUIADA (SMITH MACHINE COUNTERBALANCE) MODELO 1HP120	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 7.500,00	0,30	R\$ 5.250,00
06274	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS MULTIFUNCIONAL AVANÇO (SQUAT LUNGE) MODELO 1HP590	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 7.200,00	0,30	R\$ 5.040,00
06275	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS SUPORTE PARA HALTERES (DUMBBELL RACK - FIT EVO) MODELO 1FE248	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 2.350,00	0,30	R\$ 1.645,00
06276	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS SUPORTE PARA ANILHAS (BARBELL RACK SEC) MODELO 1SC253	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 1.500,00	0,30	R\$ 1.050,00
06278	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS PANTURRILHA APARELHO ARTICULADO (SERIADO) (SEATED CALF) MODELO 1HP588	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 3.500,00	0,30	R\$ 2.450,00
06279	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS CADEIRA ADJUTORA (ADDUTTOR MACHINE) MODELO 1XP087	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 10.000,00	0,30	R\$ 7.000,00
06282	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS BANCO EXTENSOR ARTICULADO (LEG EXTENSION) MODELO 1HP581	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 8.000,00	0,30	R\$ 5.600,00
06283	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS BANCO FLEXOR ARTICULADO (LEG CURLING) MODELO 1HP582	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 8.000,00	0,30	R\$ 5.600,00
06284	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS LOMBAR APARELHO 45° (PEREXTENSION BENCH) MODELO 1FE220	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 2.500,00	0,30	R\$ 1.750,00
06286	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS PRANCHA ABDOMINAL DECLINAVEL (SIT UP BOARD) MODELO 1FE212	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 3.300,00	0,30	R\$ 2.310,00
06288	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS VOADOR PEITORAL DORSAL (PECK BACK) MODELO 1XP117	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 9.400,00	0,30	R\$ 6.580,00
06289	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS LEG PRESS 45° (LEG PRESS 45°) MODELO 1HP586	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 9.500,00	0,30	R\$ 6.650,00
06290	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS CROSS OVER (CABLE CROSSOVER) MODELO 1FE111	Academia				R\$ 7.000,00	0,30	R\$ 4.900,00
06294	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS BICICLETA C/ ENCOSTO PININFARINA S/ TV (HORIZONTAL BIKE GOLD DESIGN/MONITOR	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 11.000,00	0,30	R\$ 7.700,00
06295	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS BICICLETA ESTACIONARIA (STROBO BIKE) MODELO 1CF50	Bilheteria	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 17.000,00	0,30	R\$ 11.900,00
06296	APARELHO DE GINÁSTICA PANATTA SPORTS CROSS TRAINER PININFARINA S/ TV (ELLIPTICAL GOLD DESIGN/MONITOR LCD) MODEL	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 14.300,00	0,30	R\$ 10.010,00
06373	POLTRONA GIRATORIA, PRESIDENTE SUPREMA, COURO AZUL, COM BRACOS E REGULAGEM	Conselho Deliberativo	Administrativo – Timbiras	16/03/2006	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06388	CADEIRA SEVILHA, COURO AZUL, COM BRACOS, 1 LUGAR (CAMARIM DO SALAO)	Salão de Festa – 2º Andar		24/03/2006		R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06389	CADEIRA SEVILHA, COURO AZUL, COM BRACOS, 2 LUGARES (CAMARIM DO SALAO)	Salão de Festa – 1º Andar		24/03/2006	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06399	CADEIRA, ESTOFADO COURINO BRANCO, BASE TUBULAR, 1 LUGAR, SEVILHA ARTHEC	Portaria		30/09/2005	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06400	CADEIRA, ESTOFADO COURINO BRANCO, BASE TUBULAR, 2 LUGARES, SEVILHA ARTHEC	Portaria		30/09/2005	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06454	ARMÁRIO CREDENCE, MARFIM, 2 PORTAS, MARTINUCI, GAVETEIRO, 120X50X74	Conselho Deliberativo		22/06/2006	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
06462	GAVETEIRO, MELAMINICO CINZA, PROJETO, 46X54X69, 2 GAVETAS	Conselho Deliberativo	Gestão Arena - Timbiras	22/06/2006	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
06626	IMPRESSORA, HP, LASERJET, P 2035, MODELO CE461A, SERIE BRBFC286D	Secretaria		28/02/2012	Ativo	R\$ 890,00	0,99	R\$ 8,90
06660	MONITOR 18.5", LG, LCD, W1946P WIDE DVI, SERIE 202SPEDOS388	Secretaria		18/07/2012	Ativo	R\$ 550,00	0,90	R\$ 55,00
06664	FOGAO INDUSTRIAL, COM 3 BOCAS, ART MINAS (COZINHA SALAO DE FESTAS) (Antigo patrim. 07028)	Cozinha do Salão		21/06/2010	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
06665	ESTANTE DE ACO, 92X40X196, COR AZUL	Almoxarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 150,00	0,95	R\$ 7,50
06680	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM BRACOS E REGULAGENS (Antigo Patrim. 05000 / 07364)	Almoxarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06753	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM (guarda)	Conselho Deliberativo		26/11/2012	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
06760	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM	Salão de Festa – 1º Andar		26/11/2012	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
06766	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM	Conselho Deliberativo		26/11/2012	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
06775	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM	Conselho Deliberativo		26/11/2012	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
06786	MESA, TAMPO MADEFIBRA CARVALHO AMETISTA, 79X66X78	Almoxarifado		01/10/2003	Ativo	R\$ 860,00	0,95	R\$ 43,00
06789	TELEVISOR, SONY, LED 32", KDL-32EX555 DTV INT, SERIE 1028319	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	26/12/2012	Ativo	R\$ 1.200,00	0,90	R\$ 120,00
06850	MONITOR 19", SAMSUNG, LED, S19B300BSLZD, SERIE 0288HOACB08049D	Academia	T.I – Timbiras	14/02/2013	Ativo	R\$ 600,00	0,90	R\$ 60,00
06916	ARMÁRIO, ALTO, MELAMINICO CINZA, 90X46X163, 2 PORTAS (NO MINEIRÃO EM JUNHO 2016)	Sala do Darley	Mineirão	02/02/2010	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
06932	MESA EM L, MELAMINICO CINZA, ESTACAO DE TRABALHO, 160X160X75, 3 GAVETAS	Conselho Deliberativo	Eventos – Timbiras	09/03/2010	Ativo	R\$ 700,00	0,90	R\$ 70,00
06944	IMPRESSORA, SAMSUNG, IMP. MULTIFUNCIONAL, MONO SCX-4200 SP, SERIE 8T999BDAZ300390Z	Salão de Festa – 1º Andar	Administrativo – Timbiras	17/03/2010	Ativo	R\$ 1.000,00	0,99	R\$ 10,00
06963	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM (Antigo patrim. 04999)	Salão de Festa – 1º Andar		01/10/2003	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
06964	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		25/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
06966	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		24/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
06967	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		24/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
06969	MESA, MDF, IMBUIA, DIAM 110 X 76, C/ 6 CADEIRAS ASSENTO ESTOFADO COURINO CAMURCA	Salão de Festa – 2º Andar		23/06/2005	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
07030	ARMÁRIO ROUPEIRO, ACO, AZUL, 62X40X203, 8 PORTAS (Almoxarifado - João)	Sala de Esporte		21/06/2010	Ativo	R\$ 500,00	0,90	R\$ 50,00
07031	ARMÁRIO ROUPEIRO, ACO, AZUL, 62X40X203, 8 PORTAS (Almoxarifado - João)	Sala de Esporte		21/06/2010	Ativo	R\$ 500,00	0,90	R\$ 50,00
07032	ARMÁRIO ROUPEIRO, ACO, AZUL, 62X40X203, 8 PORTAS	Sala de Esporte		21/06/2010	Ativo	R\$ 500,00	0,90	R\$ 50,00
07033	ARMÁRIO ROUPEIRO, ACO, AZUL, 62X40X203, 8 PORTAS (Almoxarifado - João)	Sala de Esporte		21/06/2010	Ativo	R\$ 500,00	0,90	R\$ 50,00
07038	SCANNER, HP SCANJET G2410, SERIE CN037T2022 - L2694A-301	Secretaria		16/06/2010	Ativo	R\$ 300,00	0,99	R\$ 3,00
07110	CARRINHO DE CARGA, 2 RODAS, AZULN (Bx em 01/02/12)	Dispensa da limpeza		30/08/2010	Ativo	R\$ 430,00	0,90	R\$ 43,00
07117	ARMÁRIO ACO, CINZA, X X , 16 PORTAS (Almoxarifado - João)	Sala de Esporte		13/10/2010	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
07136	LAVA ROUPA COLOR, LCM, 6.4, BRANCA, SERIE 605011015 (no vestiario feminino)	Area Externa da Quadra		28/01/2011	Ativo	R\$ 900,00	0,90	R\$ 90,00
07199	FORNO ELETRICO, LAYR MIDY INOX, SERIE 03198	Cozinha do Salão		09/05/2012	Ativo	R\$ 300,00	0,90	R\$ 30,00
07345	MESA DE REUNIAO, OVAL, MELAMINICO CINZA, 250X68X75	Salão de Festa – 1º Andar	T.I – Timbiras	09/11/2006	Ativo	R\$ 800,00	0,95	R\$ 40,00
07658	MONITOR 17", SAMSUNG, LCD, PRETO, SERIE PE 17HXC62499 1 W BR	Almoxarifado		24/07/2007	Ativo	R\$ 300,00	0,99	R\$ 3,00
07665	ARMÁRIO, MELAMINICO MADEIRADO, COM PRATELEIRAS, 90X44X144, 2 PORTAS (Sala ao lado da copa)	Salão de Festa – 1º Andar		07/08/2007	Ativo	R\$ 500,00	0,95	R\$ 25,00
07915	TELEVISOR, LG, PLASMA 42", SERIE 706AZSP00606	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	26/10/2007	Ativo	R\$ 2.000,00	0,95	R\$ 100,00
07990	SWITCH, LINKSYS, SRW 224G4, 24-PORT 10/100 + 4 PORT GIGABIT WITCH WEBVIEW, SERIE RJR10GC00152 GGR 3387 MM	Antiga Copa	T.I – Timbiras	14/04/2018	Ativo	R\$ 3.000,00	0,50	R\$ 1.500,00
07991	CADEIRA GIRATORIA ALTA, TECIDO AZUL, COM BRACOS E REGULAGEM (antigo patrimonio 00815/06319/07755)	Conselho Deliberativo		29/10/2002	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
08048	SWITCH, SOHO, 16-PORT, 10/100M, D-LINK, DES 1016D, SERIE F304376002523 (CONTROLE DO GTI) estava na bilheteria p.e.b.p.	Antiga Copa	T.I – Timbiras	04/06/2008	Ativo	R\$ 2.500,00	0,99	R\$ 25,00
08067	MESA EM L, MELAMINICO CINZA, 160X160X74, 3 GAVETAS	Recepção	T.I – Timbiras	24/06/2008	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
08087	MESA, ESTOFADO AZUL, ESTRUTURA ACO, PRETA DIAM. 130X73 (Antigo patrim. 04990)	Area Externa da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 860,00	0,95	R\$ 43,00
08170	ARMÁRIO, ACO, CINZA, 91X47X193, 2 PORTAS (Antigo patrim. 04739 - reconfigurado)	Sala do Darley		01/10/2003	Ativo	R\$ 700,00	0,95	R\$ 35,00
08222	MESA DE JOGOS, FORO AZUL	Area Externa da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
08231	PULPITO, TRIBUNA DE ACO INOX, PRATA COM GRAVACAO ALTO RELEVO C/ LOGOMARCA DO CRUZEIRO PINTADA, 50X43X122 (RESPI	Salão de Festa – 1º Andar		01/09/2008	Ativo	R\$ 1.000,00	0,95	R\$ 200,00
08234	BEBEDOURO, LIDER (Antigo patrim. 80288 - reconfigurado) (Lado do Restaurante)	RESTAURANTE DO GIANNINIO		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.600,00	0,95	R\$ 80,00
08236	BEBEDOURO, SEM IDENTIFICACAO (antigo 80283 - reconfigurado) (Ao lado das piscinas infantis)	Area Externa da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.600,00	0,95	R\$ 80,00
08255	SWITCH 24 PORTAS GIGABYTE, LINKSYS, PN SRW 224G4, SERIE RJR10H101496GGR3387, MAC 001EE50CA6D4	Antiga Copa	T.I – Timbiras	24/09/2008	Ativo	R\$ 2.500,00	0,95	R\$ 125,00

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
08283	MESA DE JOGOS, FORO AZUL	Sala de jogos da Quadra		01/10/2003	Ativo	R\$ 1.500,00	0,95	R\$ 75,00
08469	MONITOR 19", LG, LCD, W1952 TQ - PF AWZ , SERIE 811SPDTH8906	Antiga Copa	T.I – Timbiras	18/12/2008	Ativo	R\$ 600,00	0,95	R\$ 30,00
08552	COMPUTADOR INTEL DUAL CORE, E5200, 1 GB RAM, HD 160 GB SATA II, GRAVADOR DVD, MOUSE E TECLADO MICROSOFT, PLACA MA	Almoxarifado		27/03/2009	Ativo	R\$ 800,00	0,99	R\$ 8,00
08755	COFRE, 39X36X80	Diretoria		21/09/2009	Ativo	R\$ 400,00	0,95	R\$ 20,00
08840	IMPRESSORA, HP, DESKJET 3745, SERIE BR 59G2Q02R	Sala do Darley		01/10/2009	Ativo	R\$ 800,00	0,99	R\$ 8,00
08892	MESA, ESTOFADO AZUL, ESTRUTURA ACO, PRETA DIAM. 130X73 (Antigo patrim. 04989)	Sala de Jogos Délcio Pinto da Silva		01/10/2003	Ativo	R\$ 860,00	0,95	R\$ 43,00
08958	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM BRAÇOS E REGULAGEM	Bilheteria		08/05/2013	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
08964	MONITOR 18,5", AOC, LED, E950SWPPB, SERIE CGU34IA030099	Almoxarifado		05/06/2013	Ativo	R\$ 600,00	0,90	R\$ 60,00
08981	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL	Sala de Festa – 1º Andar	Administrativo – Timbiras	16/03/2013	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
08981	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL	Conselho Deliberativo		16/07/2013	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
08999	MESA EM L, MELAMINICO CINZA, 3 GAVETAS, 160X160X74	Conselho Deliberativo	Financeiro – Timbiras	26/08/2013	Ativo	R\$ 700,00	0,90	R\$ 70,00
09001	REFRIGERADOR, CONSUL, COMPACTO, 120 LITROS, BRANCO, CRC 12A BANA, SERIE JA3479137 (GED 52303)	Sala do Darley		26/08/2013	Ativo	R\$ 900,00	0,90	R\$ 90,00
09025	ARMARIO, MELAMINICO, AMADEIRADO, 90X45X160, 2 PORTAS (GED 54423)	Conselho Deliberativo		21/10/2013	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09037	ARMARIO ROUPEIRO, ACO, 16 PORTAS, CHAPA 22, 123X36 X196 (GED 55315)	Vestiaro Feminino – Funcionario		14/11/2013	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09039	ARMARIO ROUPEIRO, ACO, 16 PORTAS, CHAPA 22, 123 X36 X 196 (GED 55315)	Vestiaro Feminino – Funcionario		14/11/2013	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09040	ARMARIO ROUPEIRO, ACO, 16 PORTAS, CHAPA 22, 123 X 36 X 196 (GED 55315)	Vestiaro Masculino – Funcionario		14/11/2013	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09041	ARMARIO ROUPEIRO, ACO, 16 PORTAS, CHAPA 22, 123 X 36 X 196 (GED 55315)	Vestiaro Masculino – Funcionario		14/11/2013	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09044	COMUTADOR (SWITCH) POWERCONNECT 2824, 24 PORTAS, MAC F8B156109639 (GED 55453)	Secretaria		07/11/2013	Ativo	R\$ 2.000,00	0,90	R\$ 200,00
09090	NOTEBOOK, LENOVO, 14" HD LED, SERIE PE-DT185, MODELO 3772, INTEL CELERON, MEM 4 GB, HD 500 G, IPB490 (GED 55713)	Conselho Deliberativo	Mineirão	22/11/2013	Ativo	R\$ 1.200,00	0,99	R\$ 12,00
09119	NOTEBOOK, LENOVO, 14" HD LED, SERIE PE-DT168, MODELO 3772, INTEL CELERON, MEM 4 GB, HD 500 G, IPB490 (GED 55713)	Diretoria	T.I – Timbiras	22/11/2013	Ativo	R\$ 1.200,00	0,99	R\$ 12,00
09137	CABECOTE, ONEAL, OM 1070N, SERIE 13.C.18.0020 1072906-2 (GED 56941)	Almoxarifado		03/01/2014	Ativo	R\$ 1.200,00	0,90	R\$ 120,00
09159	MONITOR LED 18,5", LG, SERIE 312SPGS1G479, 19EB13, WIDESCREEN (GED 57828)	Almoxarifado		17/01/2014	Ativo	R\$ 600,00	0,90	R\$ 60,00
09216	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL COM REGULAGENS (GED 58967)	Sala de Festa – 1º Andar	Administrativo – Timbiras	27/02/2014	Ativo	R\$ 350,00	0,90	R\$ 35,00
09337	TELEVISOR, SAMSUNG 40", LCD LED, SERIE Y2KA3XBHC01365V, MODEL UN40J5200AGXZD (GED 97258) MINEIRÃO	Sala do Darley	Mineirão	14/02/2017	Ativo	R\$ 1.800,00	0,80	R\$ 360,00
09341	CONTEINER, CONTENTOR DE LIXO, AZUL, 660 LITROS (GED 99601)	Area Externa da Quadra		25/04/2017	Ativo	R\$ 600,00	0,60	R\$ 240,00
09342	CONTEINER, CONTENTOR DE LIXO, AZUL, 660 LITROS (GED 99601)	Area Externa da Quadra		25/04/2017	Ativo	R\$ 600,00	0,60	R\$ 240,00
09439	ARMARIO, ROUPEIRO, 16 VAOS, 203X120X40, C/ FECHADURA, CINZA MARTELADO (GED 65502)	Vestiaro Masculino		25/08/2014	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09440	ARMARIO, ROUPEIRO, 16 VAOS, 203X120X40, C/ FECHADURA, CINZA MARTELADO (GED 65502)	Vestiaro Masculino		25/08/2014	Ativo	R\$ 800,00	0,90	R\$ 80,00
09456	QUADRO DE AVISO, MAGNETICO, ALUMINIO, MDF BRANCO, 140X140, PORTA DE VIDRO, FUNDO CAMPO DE FUTEBOL (GED 68373)	Area Externa da Quadra		12/11/2014	Ativo	R\$ 200,00	0,90	R\$ 20,00
09470	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, TURIM, C/ BRAÇOS E REGULAGENS - MKT (GED 79206)	Diretoria		15/09/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09475	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, TURIM, C/ BRAÇOS E REGULAGENS - (CARTÃO SÓCIO) (GED 79206)	Conselho Deliberativo		15/09/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09490	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, YSC- 031, C/ BRAÇOS E REGULAGENS (CARTÃO) (GED 72858)	Secretaria		16/03/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09492	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, YSC- 031, C/ BRAÇOS E REGULAGENS (COMERCIAL 8º) (GED 72858)	Secretaria	Administrativo – Timbiras	16/03/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09497	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, YSC- 031, C/ BRAÇOS E REGULAGENS (MKT - ANA FLÁVIA) (GED 72858)	Secretaria		16/03/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09502	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, YSC- 031, C/ BRAÇOS E REGULAGENS (REUNIÃO 8º) (GED 72858)	Secretaria	Administrativo – Timbiras	16/03/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09523	TELEVISOR, LG, LED 60", 60LB5800, FULL HD SMART, SERIE 501AZFMJB099 (Restaurante)	RESTAURANTE DO GIANNINIO		10/07/2015	Ativo	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 500,00
09533	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, TURIM, C/ BRAÇOS E REGULAGENS - EVENTOS (GED 79206)	Secretaria		15/09/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09534	CADEIRA DESIGN, GIRATORIA AZUL, TURIM, C/ BRAÇOS E REGULAGENS - REUNIÃO 8º (GED 79206)	Diretoria		15/09/2015	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09605	CADEIRA GIRATÓRIA, TECIDO AZUL, COM BRAÇOS E REGULAGENS (GED 90982)	Portaria		12/08/2016	Ativo	R\$ 350,00	0,60	R\$ 140,00
09611	TELEVISOR, LG, 43", LED, FULL HD, 43LH5700 (GED 91525)	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	24/08/2016	Ativo	R\$ 2.000,00	0,80	R\$ 400,00
09618	MONITOR 23", DELL, ULTRASHARP, MULTIMIDIA, UZ2315H, SERIE 67R-CU3L AO5	Diretoria		12/12/2016	Ativo	R\$ 650,00	0,60	R\$ 260,00
09692	REFRIGERADOR FRIGOBAR MIDEA 124L BRANCO 110V	Conselho Deliberativo	Toca I	01/08/2018	Ativo	R\$ 1.000,00	0,50	R\$ 500,00
09725	CADEIRA GIRATÓRIA TECIDO AZUL COM REGULAGENS (GED 109743)	Diretoria	Toca I	09/02/2018	Ativo	R\$ 350,00	0,50	R\$ 175,00
09733	CADEIRA GIRATORIA CAIXA, BACK SISTEM, TECIDO AZUL, COM REGULAGENS (GED 109956)	Portaria		15/02/2018	Ativo	R\$ 350,00	0,50	R\$ 175,00
09744	TELEVISOR, PHILCO, 50", LCD LED, MOD. 50A17DSG (GED 110347)	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	02/03/2018	Ativo	R\$ 3.500,00	0,70	R\$ 1.050,00
09745	TELEVISOR, PHILCO, 50", LCD LED, MOD. 50A17DSG (GED 110347)	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	02/03/2018	Ativo	R\$ 3.500,00	0,70	R\$ 1.050,00
09746	PURIFICADOR DE AGUA, EUROPA, SUMMER LINE PLUX, INOX (GED 110683)	Dispensa da limpeza		08/03/2018	Ativo	R\$ 600,00	0,50	R\$ 300,00
09747	CADEIRA GIRATORIA, TECIDO AZUL, COM REGULAGEM (Antigo patrim. 09303)	Sala do Darley	Administrativo – Timbiras	29/10/2002	Ativo	R\$ 350,00	0,95	R\$ 17,50
09793	TV LED 49" LG CONVERSOR DIGITAL FULL HD 49LV300C	SAUNA		24/09/2018	Ativo	R\$ 2.800,00	0,50	R\$ 1.400,00
09794	MESA DE TENIS DE MESA 2740X1525	Quadra Sada		13/08/2018	Ativo	R\$ 900,00	0,50	R\$ 450,00
09870	GAVETEIRO VOLANTE COM 4 GAVETAS (GED 119052)	Conselho Deliberativo	Administrativo – Timbiras	09/10/2018	Ativo	R\$ 500,00	0,50	R\$ 250,00
09880	TELEVISOR 49" LG LED FULL HD USB HDMI - 49LV300C.BWZ (GED 119652)	Academia	Academia Toca II	02/01/2019	Ativo	R\$ 2.500,00	0,40	R\$ 1.500,00
09885	ARMÁRIO ROUPEIRO DE AÇO, 20 PORTAS, TAMANHO 2,03X1,50X0,40 COM FECHADURA (GED 120038)	SAUNA		09/11/2018	Ativo	R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
09886	ARMÁRIO ROUPEIRO DE AÇO, 20 PORTAS, TAMANHO 2,03X1,50X0,40 COM FECHADURA (GED 120038)	SAUNA		09/11/2018	Ativo	R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
09887	ARMÁRIO ROUPEIRO DE AÇO, 20 PORTAS, TAMANHO 2,03X1,50X0,40 COM FECHADURA (GED 120038)	SAUNA		09/11/2018	Ativo	R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
09915	ARMARIO ROUPEIRO, 8 PORTAS (GED 84789)	Academia		19/02/2016	Ativo	R\$ 800,00	0,60	R\$ 320,00
09943	CADEIRA S/BRAÇO (GED 86038)	Sala de Festa – 1º Andar	Toca II	29/03/2016	Ativo	R\$ 75,00	0,60	R\$ 30,00
09945	CADEIRA S/BRAÇO (GED 86038)	Diretoria		29/03/2016	Ativo	R\$ 75,00	0,60	R\$ 30,00
09947	CADEIRA S/BRAÇO (GED 86038)	Almoxarifado		29/03/2016	Ativo	R\$ 75,00	0,60	R\$ 30,00
09949	PROJETOR EPSON, POW X24 + 3 LCD (GED 86461)	Sala de Festa – 1º Andar	T.I – Timbiras	07/04/2016	Ativo	R\$ 2.000,00	0,90	R\$ 200,00
09991	MONITOR 21,5", LED, AOC, SERIE, E2270SWN PPB, SERIE FMY62IA001225 (GED 89560)	Ambulatorio		04/07/2016	Ativo	R\$ 650,00	0,80	R\$ 130,00
10035	MONITOR LG, 19,5 LED, 20 M.37 AA, SERIE 611SPHGOT041	Sala Escola de Esportes(Volei)	T.I – Timbiras	21/03/2017	Ativo	R\$ 550,00	0,80	R\$ 110,00
10126	FORNO MICROONDAS, ELECTROLUX, 31 LTS, SERIE 74002680, MEP41, BRANCO (GED 110789)	Cozinha do Salão		02/03/2008	Ativo	R\$ 400,00	0,95	R\$ 20,00
10127	REFRIGERADOR, CONSUL, 117 LTS, SERIE JB8028980 (GED 111550)	Secretaria		03/04/2018	Ativo	R\$ 1.000,00	0,50	R\$ 500,00
10140	REFRIGERADOR MIDEA, 124 LTS, BRANCO, SN 4502579741, MOD. MRC12B1 (GED 114390)	Conselho Deliberativo		19/06/2018	Ativo	R\$ 1.000,00	0,50	R\$ 500,00
10178	BALANÇA DIGITAL OMRON, SN: 20180709420F (GED 123813)	Academia		18/03/2019	Ativo	R\$ 150,00	0,40	R\$ 90,00
10179	BEBEDOURO COLUNA, IBLL, COR BRANCA, SN: 909G1055656	Secretaria		21/03/2019	Ativo	R\$ 2.000,00	0,40	R\$ 1.200,00
10196	TELEVISOR 70", LG, LED, SMARTV, PRETO, SERIE (GED 113077)	Area Externa da Quadra		05/05/2018	Ativo	R\$ 6.000,00	0,50	R\$ 3.000,00
10210	HIDROLAVADORA K250 COMET, MODELO: K250 12.130 M, 220V/60HZ/220WV, VAZÃO 12L/MIN, SN: 47703277	Dispensa da limpeza				R\$ 5.800,00	0,30	R\$ 4.060,00
10254	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA009899	Conselho Deliberativo		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10261	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA011686	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10267	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA012558	Secretaria		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10269	TV AOC UHD 55 LE55U7970S SMART - SERIE 55UJ4XA001233	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10272	MONITOR AOC TOUCH SCREEN 215 E2272PWUTBS - SERIE NSQK1JA000885	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 1.000,00	0,40	R\$ 600,00
10277	MONITOR AOC TOUCH SCREEN 215 E2272PWUTBS - SERIE NSQK1JA000810	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 1.000,00	0,40	R\$ 600,00
10278	MONITOR AOC TOUCH SCREEN 215 E2272PWUTBS - SERIE NSQK1JA0001130	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 1.000,00	0,40	R\$ 600,00
10279	MONITOR AOC TOUCH SCREEN 215 E2272PWUTBS - SERIE NSQK1JA000806	Sala de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 1.000,00	0,40	R\$ 600,00
10284	MONITOR AOC LED 238 24P1U - SERIE GNSJ4XA003454	Conselho Deliberativo		01/08/2019	Ativo	R\$ 800,00	0,40	R\$ 480,00

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
10292	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA011690	Salão de Festa – 1º Andar	Presidente – Timbiras	01/08/2009	Ativo	R\$ 400,00	0,95	R\$ 20,00
10296	TV AOC UHD 50 LE50U7970S SMART - SERIE 50UJ2XA014746	Sala do Darley		29/07/2019	Ativo	R\$ 2.800,00	0,40	R\$ 1.680,00
10297	MONITOR AOC LED 238 24P1U - SERIE GNSJ4XA003559	Salão de Festa – 1º Andar		29/07/2019	Ativo	R\$ 800,00	0,40	R\$ 480,00
10298	MONITOR AOC LED 238 24P1U - SERIE GNSJ4XA003458	Portaria		29/07/2019	Ativo	R\$ 800,00	0,40	R\$ 480,00
10300	TV AOC UHD 50 LE50U7970S SMART - SERIE 50UJ2XA014824	Sala do Darley		29/07/2019	Ativo	R\$ 2.800,00	0,40	R\$ 1.680,00
10301	TV AOC UHD 50 LE50U7970S SMART - SERIE 50UJ2XA015219	Diretoria		29/07/2019	Ativo	R\$ 2.800,00	0,40	R\$ 1.680,00
10305	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA008905	Antiga Copa		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10308	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA012531	Secretaria		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10310	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA011664	Secretaria		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10311	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA002351	Conselho Deliberativo		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10312	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA009668	Secretaria		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10313	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA008852	Secretaria		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10314	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA008634	Recepção		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10318	MONITOR AOC LED 238 24P1U - SERIE GNSJ4XA003567	Conselho Deliberativo		01/08/2019	Ativo	R\$ 800,00	0,40	R\$ 480,00
10347	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA011650	Diretoria	Eventos – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10351	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA011654	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10371	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA012522	Salão de Festa – 1º Andar		01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10374	MONITOR AOC LED 215 W 22P1E - SERIE GPHJ4XA011666	Sala do Darley	Financeiro – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 780,00	0,40	R\$ 468,00
10393	MONITOR AOC LED 238 24P1U - SERIE GNSJ4XA003450	Conselho Deliberativo		01/08/2019	Ativo	R\$ 800,00	0,40	R\$ 480,00
10424	TV AOC UHD 50 LE50U7970S SMART - SERIE 50UJ2XA015201	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	06/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10436	TV AOC UHD 50 LE50U7970S SMART - SERIE 50UJ2XA015239	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10441	TV AOC UHD 55 LE55U7970S SMART - SERIE 55UJ4XA001234	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10442	TV AOC UHD 55 LE55U7970S SMART - SERIE 55UJ4XA001174	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10445	TV AOC UHD 55 LE55U7970S SMART - SERIE 55UJ4XA001306	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10454	TV AOC UHD 55 LE55U7970S SMART - SERIE 55UJ4XA001256	Salão de Festa – 2º Andar	Administrativo – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10461	PARQUE INFANTIL BABY 05	Parquinho		04/10/2019	Ativo	R\$ 5.000,00	0,40	R\$ 3.000,00
10468	TV AOC UHD 50 LE50U7970S SMART - SERIE 50UJ2XA015494	Salão de Festa – 2º Andar	Presidente – Timbiras	01/08/2019	Ativo	R\$ 3.000,00	0,40	R\$ 1.800,00
10470	MAQUINA DE CAFE INDUSTRIAL 40 LITROS - CONSERCAF - SERIE 7026536828065	Cozinha do Salão		14/11/2019	Ativo	R\$ 2.850,00	0,40	R\$ 1.710,00
10521	AR CONDICIONADO SPLIT HW 12 KBTUS SO FRIO 220V ECO INVERTER R410A - C/ PARTES INTERNA E EXTERNA - EVAPORADORA E C	Secretaria		02/03/2020	Ativo	R\$ 2.500,00	0,30	R\$ 1.750,00
10525	PONEZINHO EM FB VIDRO C/ MOLA	Parquinho		11/03/2020	Ativo	R\$ 1.500,00	0,30	R\$ 1.050,00
10526	CAVALINHO EM FB DE VIDRO C/ MOLA - PERNINHA FECHADA	Parquinho		11/03/2020	Ativo	R\$ 1.500,00	0,30	R\$ 1.050,00
10549	BEMATECH IMPRESSORA TÉRMICA MP - 4200 - SERIAL 0066808	Secretaria		08/03/2021	Ativo	R\$ 700,00	0,20	R\$ 560,00
10550	BEMATECH IMPRESSORA TÉRMICA MP - 4200 - SERIAL 00670749	Secretaria		08/03/2021	Ativo	R\$ 700,00	0,20	R\$ 560,00
10551	BEMATECH IMPRESSORA TÉRMICA MP - 4200 - SERIAL 00670839	Secretaria		08/03/2021	Ativo	R\$ 700,00	0,20	R\$ 560,00
10552	BEMATECH IMPRESSORA TÉRMICA MP - 4200 - SERIAL 00674683	Secretaria		08/03/2021	Ativo	R\$ 700,00	0,20	R\$ 560,00
	AMPLIFICADOR MARK AUDIO GENERAL PURPOSE POWERERED MIXER – PM6800 COM DUAS CAIXAS DE SOM	Area Externa da Quadra				R\$ 500,00	0,60	R\$ 200,00
	AMPLIFICADOR ONEAL COM 4 CAIXAS DE SOM	Almoxarifado				R\$ 500,00	0,60	R\$ 200,00
	APARELHO NET	Area Externa da Quadra				R\$ 100,00	0,80	R\$ 20,00
	APARELHO NET	RESTAURANTE DO GIANNINIO				R\$ 100,00	0,80	R\$ 20,00
	APARELHO NET	SAUNA				R\$ 100,00	0,80	R\$ 20,00
	AR CONDICIONADO HITACHI	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO HITACHI	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO HITACHI	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO HITACHI	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO HITACHI	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO HITACHI	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO MIDEA INVENTER	Conselho Deliberativo				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	AR CONDICIONADO SILENTA	Sala de Jogos Délcio Pinto da Silva				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	ARMARIO BAIXO , MELAMINICO BEGE	Secretaria				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO CINZA GRANDE	Conselho Deliberativo				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO CREDENCE, MARFIM, 2 PORTAS, MARTINUCI, GAVETEIRO, 120X50X74	Conselho Deliberativo				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO DE AÇO	Salão de Jogos da Quadra				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO DE AÇO COM 12 PORTAS	Vestiaro Masculino – Funcionario				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO DE AÇO COM 1 PORTA – UNIVERSAL MOVEIS	SAUNA				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO DE MADEIRA	Academia				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO PEQUENO	Sala de Jogos Délcio Pinto da Silva				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO PEQUENO	Area Externa da Quadra				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO PEQUENO, MOVEIS LAZZARINI	Bilheteria				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMÁRIO ROUPEIRO DE AÇO, 20 PORTAS, TAMANHO 2,03X1,50X0,40 COM FECHADURA (GED 120038)	SAUNA				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO ROUPEIRO, AÇO, 16 PORTAS, CHAPA 22 , 123 X 36 X 196	Vestiaro Masculino – Funcionario				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	ARMARIO ROUPEIRO, AÇO, 16 PORTAS, CHAPA 22 , 123X36 X196 (GED 55315)	Vestiaro Feminino – Funcionario				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	BALANÇA MECANICA – BALMAK	Ambulatorio				R\$ 600,00	0,50	R\$ 300,00
	BALCÃO COM PIA E TORNEIRA	Ambulatorio				R\$ 500,00	0,50	R\$ 250,00
	BALCÃO PEQUENO	Academia				R\$ 350,00	0,50	R\$ 175,00
	BANCO ACOCHOADO	Academia				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE EXERCICIO	Academia				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE EXERCICIO	Academia				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	QUADRA				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	QUADRA				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Feminino – Funcionario				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Masculino – Funcionario				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	SAUNA				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	SAUNA				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Masculino				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Masculino				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Masculino				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Feminino				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	BANCO DE MADEIRA	Vestiaro Feminino				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
	MESA DE SINUCA, 312X167X82	Salão de jogos da Quadra				R\$ 1.500,00	0,30	R\$ 1.050,00
	MESA DE TOTO	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.550,00	0,30	R\$ 1.085,00
	MESA EM L CINZA	Sala Escola de Esportes(Volei)				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA EM L CINZA	Ambulatorio				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA EM L CINZA	Conselho Deliberativo				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA PEQUENA	Academia				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA PEQUENA	Vestiaro Feminino				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA PEQUENA	Recepção				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA PEQUENA DE SINUCA	Salão de Festa – 1º Andar				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MESA RETANGULAR CINZA	Conselho Deliberativo				R\$ 500,00	0,40	R\$ 300,00
	MODULAR PDU CONTROL UNIT HP	Antiga Copa				R\$ 800,00	0,80	R\$ 160,00
	MODULAR PDU CONTROL UNIT HP	Antiga Copa				R\$ 800,00	0,80	R\$ 160,00
	MODULAR PDU CONTROL UNIT HP	Antiga Copa				R\$ 800,00	0,80	R\$ 160,00
	MODULAR PDU CONTROL UNIT HP	Antiga Copa				R\$ 800,00	0,80	R\$ 160,00
	NOBREK DA ENGETRON GRANDE	Antiga Copa				R\$ 1.200,00	0,50	R\$ 600,00
	NOBREK DA ENGETRON PEQUENO	Antiga Copa				R\$ 600,00	0,50	R\$ 300,00
	OMINIPXC ENTERPRISE – LARGE – ALCATEL	Antiga Copa	T.I – Timbiras			R\$ 1.300,00	0,50	R\$ 650,00
	OMINIPXC ENTERPRISE – LARGE – ALCATEL	Antiga Copa				R\$ 1.300,00	0,50	R\$ 650,00
	OMINIPXC ENTERPRISE – LARGE – ALCATEL	Antiga Copa				R\$ 1.300,00	0,50	R\$ 650,00
	PANTURRILHA EM PE – CALF MACHINE – PANATTA	Academia				R\$ 3.380,00	0,30	R\$ 2.366,00
	PLACAR ELETRONICO	Salão de jogos da Quadra				R\$ 900,00	0,50	R\$ 450,00
	PORTA TACOS DE SINUCA, 68X129	Salão de jogos da Quadra				R\$ 50,00	0,50	R\$ 25,00
	PRANCHA DE MADEIRA PARA EXERCICIO	Academia – Ar Livre				R\$ 3.500,00	0,30	R\$ 2.450,00
	PRANCHA DE SOCORRISTA	Ambulatorio				R\$ 655,00	0,30	R\$ 458,50
	PRANCHA DE SOCORRISTA	Ambulatorio				R\$ 655,00	0,30	R\$ 458,50
	PRESÃO DE PERNAS	Academia – Ar Livre				R\$ 5.000,00	0,30	R\$ 3.500,00
	PUXADOR	Academia – Ar Livre				R\$ 2.900,00	0,30	R\$ 2.030,00
	QUADRO COM CAMISA	RESTAURANTE DO GIANNINIO				R\$ 100,00	0,50	R\$ 50,00
	QUADRO COM FOTO DA TAÇA DA LIBERTADORES	Diretoria				R\$ 100,00	0,50	R\$ 50,00
	QUADRO DA ATA	Conselho Deliberativo				R\$ 100,00	0,50	R\$ 50,00
	QUADRO DE AVISO PEQUENO	Academia				R\$ 550,00	0,30	R\$ 385,00
	QUADRO DE AVISO PEQUENO	Academia				R\$ 550,00	0,30	R\$ 385,00
	RACK GELADEIRA PEQUENO (T.I)	Salão de jogos da Quadra				R\$ 250,00	0,30	R\$ 175,00
	RACK GELADEIRA PEQUENO (T.I)	Salão de jogos da Quadra				R\$ 250,00	0,30	R\$ 175,00
	RACK GELADEIRA PEQUENO (T.I)	Antiga Copa				R\$ 250,00	0,30	R\$ 175,00
	RACK GELADEIRA PEQUENO (T.I)	Antiga Copa				R\$ 250,00	0,30	R\$ 175,00
	RACK GELADEIRA PEQUENO (T.I)	Secretaria				R\$ 250,00	0,30	R\$ 175,00
	RACK PEQUENO (T.I)	Bilheteria				R\$ 250,00	0,30	R\$ 175,00
	RELOGIO DIGITAL DE PAREDE	Academia				R\$ 85,00	0,30	R\$ 59,50
	RETROPROJETOR EPSON	Area Externa da Quadra				R\$ 2.200,00	0,50	R\$ 1.100,00
	ROTAÇÃO DUPLA DIAGONAL	Academia – Ar Livre				R\$ 1.350,00	0,30	R\$ 945,00
	SIMULADOR DE CAMINHADA	Academia – Ar Livre				R\$ 2.700,00	0,30	R\$ 1.890,00
	SIMULADOR DE CAVALGADA	Academia – Ar Livre				R\$ 2.700,00	0,30	R\$ 1.890,00
	SOFA 2 LUGARES DE COURO	Conselho Deliberativo				R\$ 1.500,00	0,30	R\$ 1.050,00
	SOFA 3 LUGARES DE COURO	Conselho Deliberativo				R\$ 2.200,00	0,30	R\$ 1.540,00
	SOFA 3 LUGARES DE COURO	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.200,00	0,30	R\$ 1.540,00
	SOM PEQUENO RADIO	Academia				R\$ 78,00	0,30	R\$ 54,60
	SOPRADOR MAKITA	Almoxarifado				R\$ 1.750,00	0,50	R\$ 875,00
	SUPORTE PARA BANDEIRA DE MADEIRA	Sala do Darley				R\$ 210,00	0,50	R\$ 105,00
	SUPORTE PEQUENO DE PESO	Academia				R\$ 25,00	0,30	R\$ 17,50
	SURF	Academia – Ar Livre				R\$ 1.050,00	0,30	R\$ 735,00
	SWITCH, LINKSYS, SRW 224G4, 24-PORT 10/100 + 4 PORT GIGABIT WITCH WEBVIEW, SERIE RJR10GC00152 GGR 3387 MM	Antiga Copa				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	SWITCH, SOHO, 16-PORT, 10/100M , D-LINK, DES 1016D,	Antiga Copa				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	SWITCH, SOHO, 16-PORT, 10/100M , D-LINK, DES 1016D,	Antiga Copa				R\$ 2.500,00	0,50	R\$ 1.250,00
	TAMPO DE MESA DE MARMORE	Conselho Deliberativo				R\$ 800,00	0,50	R\$ 400,00
	TELA PARA PASSAR RETREPROJETOR	Area Externa da Quadra				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TELAS GRANDES DE AUDIO VISUAL	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TELAS GRANDES DE AUDIO VISUAL	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TELAS GRANDES DE AUDIO VISUAL	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TELAS GRANDES DE AUDIO VISUAL	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TELAS GRANDES DE AUDIO VISUAL	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TELAS GRANDES DE AUDIO VISUAL	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 1.500,00	0,70	R\$ 450,00
	TRICEPS STATION WITH PAD – PANATTA SPORT	Academia				R\$ 2.500,00	0,30	R\$ 1.750,00
	TV AOC UHD 50	Secretaria				R\$ 2.800,00	0,50	R\$ 1.400,00
	TV AOC UHD 55 LE55U7970S SMART	Salão de Festa – 2º Andar				R\$ 2.950,00	0,50	R\$ 1.475,00
	TV CCE	Sala do Darley				R\$ 2.800,00	0,50	R\$ 1.400,00
	TV LG	Conselho Deliberativo				R\$ 1.555,00	0,50	R\$ 777,50
	TV LG 32	Portaria				R\$ 1.555,00	0,50	R\$ 777,50
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Academia				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Bilheteria				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Sala de Jogos Dêlcio Pinto da Silva				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Area Externa da Quadra				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Area Externa da Quadra				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00

Patrimônio	Descrição	Localidade / Física	Localidade no BONNU	Data de aquisição	Situação	VALOR DE REPOSIÇÃO	FD	VALOR DE MERCADO
	VENTILADOR FURACÃO	Area Externa da Quadra				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Vestiarlo Feminino				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Ambulatorio				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Diretoria				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Salão de Festa – 1º Andar				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Salão de Festa – 1º Andar				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Salão de Festa – 1º Andar				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Salão de Festa – 1º Andar				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Salão de Festa – 1º Andar				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR FURACÃO	Cozinha do Salão				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
	VENTILADOR VENTISOL	Antiga Copa				R\$ 150,00	0,80	R\$ 30,00
TOTAL						R\$ 790.978,00		R\$ 375.425,75