

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HOTÉIS OTHON S.A.

Hotel

Avenida Afonso Pena, nº 1.050 – Centro - Belo Horizonte - MG

Determinação do valor de compra/venda

Janeiro de 2019

Analítica – Engenharia de Avaliações

2

SUMÁRIO

- | | |
|----------|--|
| 1 | INTRODUÇÃO |
| 2 | CONSIDERAÇÕES GERAIS |
| 3 | METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO |
| 4 | DESCRIÇÃO DO OBJETO |
| 5 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO |
| 6 | AVALIAÇÃO |
| 7 | PARECER TÉCNICO |
| 8 | ANEXO |

Analítica – Engenharia de Avaliações

3

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda da seguinte unidade:

Belo Horizonte Othon Palace
Avenida Afonso Pena, nº 1.050 – Centro
Belo Horizonte - MG.

Foi solicitado por **Hotéis Othon S.A.**, visando subsidiar uma atualização do seu ativo patrimonial, para fins gerenciais voltados à gestão estratégica do negócio.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações do imóvel avaliando.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente à Contratante.

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

4

2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

O imóvel avaliando foi considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse no imóvel avaliando;

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

5

3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Evolutivo**.

Em razão do encerramento das atividades comerciais da unidade em estudo, o **Método da Renda** será descartado da presente avaliação.

O nível de precisão pretendido está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como de **grau de fundamentação II**, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

6

4 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento em análise está situado na Avenida Afonso Pena, nº 1.050 – Centro, Belo Horizonte - MG, na esquina com a Rua da Bahia e com a Rua dos Tupis.

Está localizado na quadra delimitada pelas Ruas da Bahia, dos Goitacazes, Espírito Santo, dos Tupis, além do logradouro de situação.

A Avenida Afonso Pena, para a qual o imóvel apresenta sua testada principal, tem característica de via principal, atendendo a tráfego de interligação entre bairros.

O logradouro desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano e é dotada de 02 (duas) pistas de rolamento pavimentadas em asfalto, com 02 (duas) mãos de direção.

Dentre as principais vias de escoamento destacamos, além do logradouro de situação, as Avenidas Bias Fortes, Amazonas, dos Andradas e do Contorno.

Com referência a transportes coletivos, constatamos a existência de várias linhas de ônibus urbanos circulando pelas imediações, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

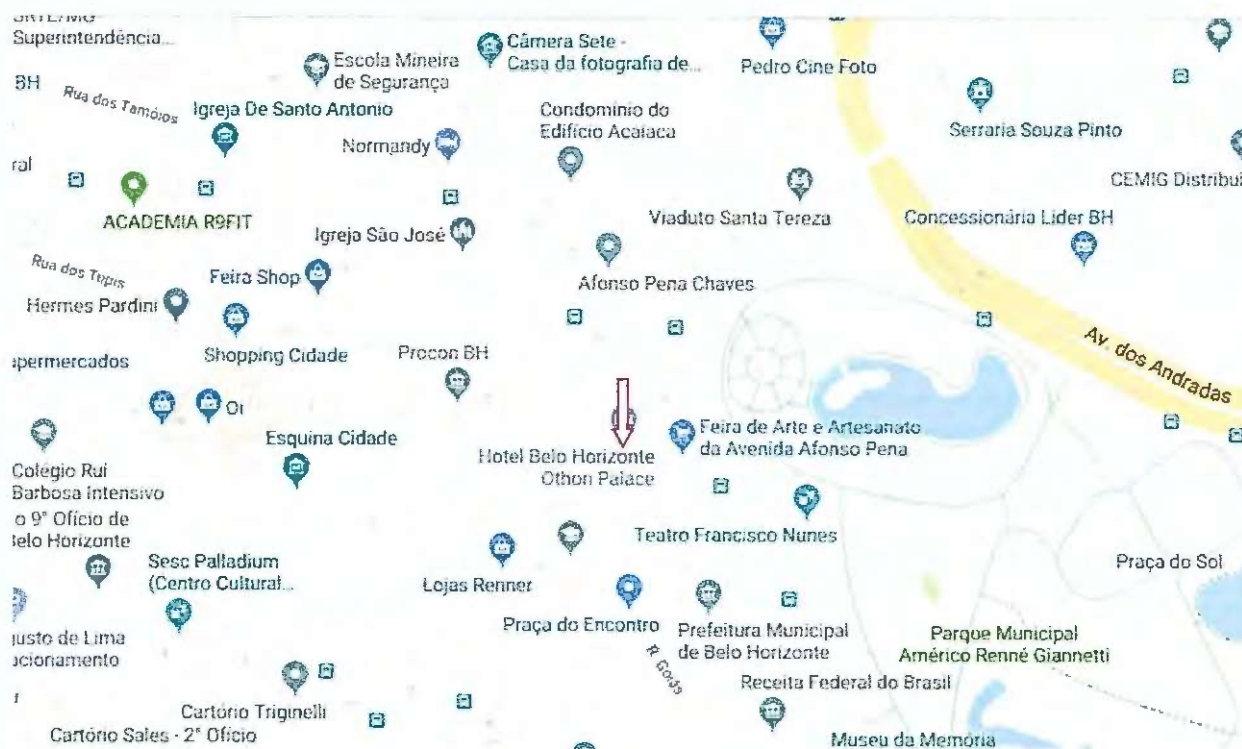
O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade.

A

Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na planta abaixo, está indicada a região onde se localiza o terreno em análise.



A fotografia abaixo mostra o trecho da Av. Afonso Pena onde o empreendimento está localizado à esquerda.



Analítica – Engenharia de Avaliações

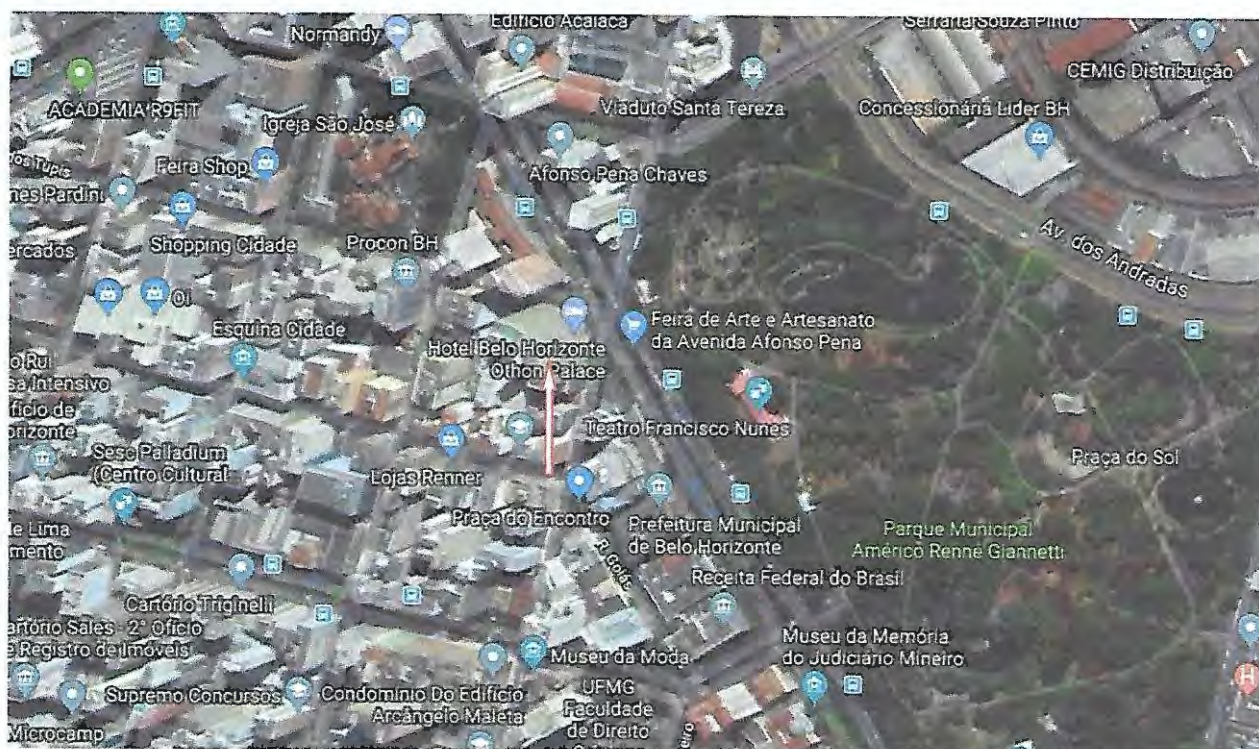
8

4.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1 – TERRENO

Situação	Frete para três logradouros
Formato	Polígono irregular
Topografia	Acidentada
Superfície	Seca
Área	2.273,50m ²

A imagem a seguir mostra a localização do empreendimento e do seu entorno:



4.2.2 – EMPREENDIMENTO

Sobre o terreno acima descrito foi construído um empreendimento hoteleiro composto por um hotel padrão 04 Estrelas.

O empreendimento é composto por uma única torre, com 320 unidades habitacionais, distribuídas por 20 pavimentos.

O empreendimento dispõe de um centro de convenções, um dos mais completos da cidade, composto por 15 salas com capacidade para abrigar um total de mais de 1.200 pessoas.

Os quartos são equipados com ar-condicionado, TV LCD com programação a cabo, wi-fi gratuito e banheiro.

Para alimentação, o hotel dispõe de bares e restaurantes com gastronomia brasileira e internacional.

O prédio ainda conta com 02 subsolos, térreo, mezanino, pavimento com restaurante e convenções, os pavimentos de transição, terraço com piscina, restaurante e salão, 02 pavimentos com casas de máquinas.

Possui ainda estacionamento para veículos no subsolo e lojas diversas no térreo.

A edificação é dotada de diversas instalações especiais, tais como: 01 gerador, sistema de proteção contra incêndio, 05 elevadores sendo 03 sociais e 02 de serviços, 02 caldeiras, central de ar condicionado, rede de sprinklers, hidrantes, luzes e alarmes de emergência, detectores de fumaça, subestação com 03 transformadores, etc.

As unidades habitacionais denominadas tipo double e luxo twin tem área média de 33,00m² cada, as do tipo superior double e twin tem área média de 30,00m² e as do tipo superior luxo, 46,00m².

Os materiais utilizados para os acabamentos internos são todos de alto padrão.

Analítica – Engenharia de Avaliações

10

Quadro de Áreas

As áreas construídas do empreendimento em análise são as seguintes:

Unidade	Área Construída (m²)
Subsolo 1	1.557,20
Subsolo 2	1.727,10
Térreo	585,70
Mezanino	436,00
3 pavimento	2.289,20
4º pavimento	910,80
Pavimento transição inferior	919,80
Pavimentos-tipo (5º ao 24º)	18.396,00
Pavimento transição superior	919,80
25º pavimento	919,80
26º pavimento	137,50
27º pavimento	137,50
Total	28.936,40

Analítica – Engenharia de Avaliações

II

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A valorização de um Hotel é função de sua capacidade de atrair consumidores, fato este, que depende não só de sua localização, mas principalmente da administração competente de seu negócio.

O mercado hoteleiro na cidade de Belo Horizonte sempre teve seu ponto forte baseado no turismo de negócio. Com a economia em desaceleração, esse mercado foi afetado negativamente.

Outro fator que aumentou a crise no setor foi o aumento da oferta, com a construção de diversos empreendimentos para a Copa de Mundo de 2014.

Após um 2016 com desempenho abaixo do previsto para a hotelaria brasileira, incluindo queda nos indicadores de ocupação e RevPar, este ano de 2019 deve se tornar um ponto de estabilidade para que o setor volte a crescer.

Apesar da crise econômica instalada a partir de 2015, no ano de 2017 as taxas de ocupação foram bem mais modestas das realizadas nos anos anteriores.

É esperado que a partir do ano de 2019, teremos o recomeço da reversão do quadro atual, com projeções de crescimento na taxa de ocupação, no valor das diárias médias e RevPar.

O mercado de Belo Horizonte, com o excessivo números de quartos, reflete o quadro negativo da economia brasileira. A previsão para o início da retomada das condições médias de mercado está prevista para o início de 2019.

4

6 – AVALIAÇÃO

Em razão da tipologia do imóvel avaliando e da inexistência no mercado imobiliário local de um número de eventos de comercialização, suficiente para a formação do rol amostral mínimo definido pela NBR 14653-2, utilizaremos o **Método Evolutivo**. Assim o valor do terreno será obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e o valor das benfeitorias pelo **Método Comparativo Direto de Custo**.

Assim, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

13

6.1 – VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e as variáveis explicativas.

Pavimentos comerciais		
Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área do terreno
Local	Qualitativa	1 a 4 conforme valorização local
Observação		
Para a determinação do valor de mercado de compra/venda foi utilizado o valor unitário correspondente, situado dentro do campo de arbítrio definido pelo intervalo de confiança.		

Analítica – Engenharia de Avaliações

14

6.1.1 – PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

Am	Localização	Área	Valor	Unitário	VL	Fonte	Tel (31)
1	Rua do Acre - Centro	630,00	2.400.000,00	3.809,52	2	Lar Imóveis	(31) 3335-2000
2	Rua Américo Macedo - Gutierrez	504,00	1.910.000,00	3.789,68	2	Anuar Donato	(31) 3280-8000
3	Rua Afonso Alves Branco - Serra	1.754,00	4.370.000,00	2.491,45	1	RC Adbens	(31) 3304-0303
4	Av. do Contorno - Funcionários	400,00	4.500.000,00	11.250,00	4	Lar Imóveis	(31) 3335-2000
5	Rua Itaparica - Serra	600,00	1.200.000,00	2.000,00	1	Anuar Donato	(31) 3280-8000
6	Rua Alagoas - Funcionários	864,00	8.640.000,00	10.000,00	4	BH Brokers	(31) 3262-2025
7	Rua Ludgero Dolabela - Gutierrez	516,00	3.000.000,00	5.813,95	2	Lar Imóveis	(31) 3335-2000
8	Rua Grão Pará - Funcionários	310,00	2.000.000,00	6.451,61	3	Casa Mineira	(31) 2533-3000
9	Rua do Ouro - Serra	720,00	3.200.000,00	4.444,44	3	Prolar Imóveis	(31) 3503-7777
10	Rua Arq. Rafaello Berti - Mangabeiras	1.000,00	1.200.000,00	1.200,00	1	Prolar Imóveis	(31) 3503-7777
11	Av. do Contorno - Barro Preto	600,00	5.000.000,00	8.333,33	3	Brasil Brokers	(31) 3311-8000
12	Rua Ceará - Funcionários	593,50	3.900.000,00	6.571,19	3	Decisão Imóveis	(31) 3048-4455
13	Rua Corinto - Serra	797,00	1.800.000,00	2.258,47	1	Lar Imóveis	(31) 3335-2000
14	Rua Turibatá - Sion	1.198,00	7.200.000,00	6.010,02	3	Casa Mineira	(31) 2533-3000
15	Av. do Contorno - Funcionários	600,00	3.600.000,00	6.000,00	3	BH Brokers	(31) 3347-8200
16	Rua Piauí - Funcionários	600,00	5.300.000,00	8.833,33	3	Decisão Imóveis	(31) 3048-4455
17	Av. Olegário Maciel - Centro	559,00	4.000.000,00	7.155,64	3	Silvio Ximenes	(31) 3247-1000
18	Rua Barão de Lucena - Serra	840,00	3.360.000,00	4.000,00	2	Prolar Imóveis	(31) 3503-7777
19	Rua Maranhão - Funcionários	714,00	5+900.000,00	8.263,31	3	Casa Mineira	(31) 2533-3000
20	Rua Arq. Rafaello Berti - Mangabeiras	1.860,00	1.600.000,00	860,22	1	Anuar Donato	(31) 3280-8000
21	Rua Sergipe - Funcionários	1.237,00	7.600.000,00	6.143,90	3	Decisão Imóveis	(31) 3048-4455
22	Av. do Contorno - Centro	2.937,00	18.000.000,00	6.128,70	3	Casa Mineira	(31) 2533-3000
23	Rua Rio de Janeiro - Lourdes	600,00	6.900.000,00	11.500,00	4	RC Adbens	(31) 3304-0303
24	Rua dos Guajajaras - Lourdes	1.152,00	8.000.000,00	6.944,44	3	Lar Imóveis	(31) 3335-2000

Analítica – Engenharia de Avaliações

15

6.1.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Vunit	AT	VL
1	3.809,52	630,00	2
2	3.789,68	504,00	2
3	2.491,45	1.754,00	1
4	11.250,00	400,00	4
5	2.000,00	600,00	1
6	10.000,00	864,00	4
7	5.813,95	516,00	2
8	6.451,61	310,00	3
«9»	4.444,44	720,00	3
10	1.200,00	1.000,00	1
11	8.333,33	600,00	3
12	6.571,19	593,50	3
13	2.258,47	797,00	1
14	6.010,02	1.198,00	3
15	6.000,00	600,00	3
16	8.833,33	600,00	3
17	7.155,64	559,00	3
18	4.000,00	840,00	2
19	8.263,31	714,00	3
20	860,22	1.860,00	1
21	6.143,90	1.237,00	3
22	6.128,70	2.937,00	3
23	11.500,00	600,00	4
24	6.944,44	1.152,00	3

Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Vunit: Valor Unitário.

Variáveis Independentes :

- AT : Área do terreno.
- VL : Valorização local.



Analítica – Engenharia de Avaliações

16

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 23
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 20
Desvio padrão da regressão : 6,1946

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vunit ^{1/2}	73,8846	21,5880	29,22%
Ln(AT)	6,6623	0,5239	7,86%
VL	2,52	0,9940	39,42%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 18.

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Vunit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.809,52	4.156,42	346,90	9,1061 %
2	3.789,68	4.296,01	506,33	13,3608 %
3	2.491,45	1.560,33	-931,12	-37,3725 %
4	11.250,00	11.393,62	143,62	1,2767 %
5	2.000,00	1.994,75	-5,25	-0,2627 %
6	10.000,00	10.616,31	616,31	6,1631 %
7	5.813,95	4.281,18	-1.532,77	-26,3636 %
8	6.451,61	7.730,79	1.279,18	19,8273 %
10	1.200,00	1.781,24	581,24	48,4364 %
11	8.333,33	7.182,14	-1.151,19	-13,8143 %
12	6.571,19	7.191,03	619,84	9,4326 %
13	2.258,47	1.874,58	-383,89	-16,9977 %
14	6.010,02	6.629,28	619,26	10,3038 %
15	6.000,00	7.182,14	1.182,14	19,7024 %
16	8.833,33	7.182,14	-1.651,19	-18,6927 %
17	7.155,64	7.239,98	84,34	1,1787 %
18	4.000,00	3.979,85	-20,15	-0,5037 %
19	8.263,31	7.040,98	-1.222,33	-14,7923 %
20	860,22	1.538,11	677,89	78,8041 %
21	6.143,90	6.604,20	460,30	7,4920 %
22	6.128,70	5.945,28	-183,42	-2,9928 %
23	11.500,00	10.980,94	-519,06	-4,5136 %
24	6.944,44	6.659,99	-284,45	-4,0960 %

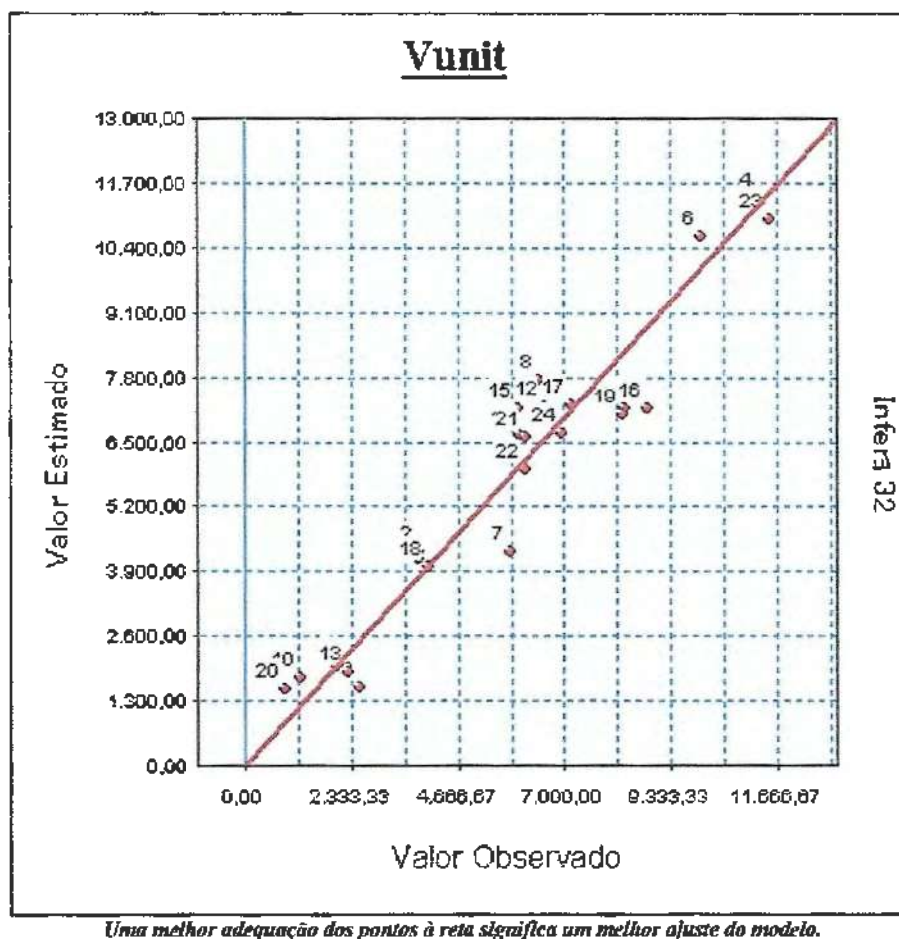
A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Analítica – Engenharia de Avaliações

17

Valores Estimados x Valores Observados



Modelo para a Variável Dependente

$$[Vunit] = (55,400 - 4,8116 \times \ln([AT]) + 20,042 \times [VL])^2$$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9618
Valor t calculado	: 15,72
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,845 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²)	: 0,9251
Coefficiente r² ajustado	: 0,9177

Classificação : Correlação Fortíssima

Analítica – Engenharia de Avaliações

18

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	9485,4865	2	4742,7432	123,6
Residual	767,4615	20	38,3730	
Total	10252,9481	22	466,0430	

F Calculado : 123,6

F Tabelado : 5,849 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $5,5 \times 10^{-10}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Vunit	AT	VL
Vunit	1,0000	-0,3728	0,9553
AT	-0,3728	1,0000	-0,2774
VL	0,9553	-0,2774	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,7247$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AT	b1	-1,909	7,1%	Sim
VL	b2	15,09	$2,2 \times 10^{-10}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

19

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Vunit]^{1/2}.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	61,7213	64,4702	-2,7489	-0,4437	-0,4605	7,5569
2	61,5603	65,5439	-3,9835	-0,6430	-0,6792	15,8690
3	49,9144	39,5010	10,4133	1,6810	1,8929	108,4382
4	106,0660	106,7409	-0,6749	-0,1089	-0,1203	0,4554
5	44,7213	44,6625	0,0587	9,4877x10 ⁻³	0,0105	3,4542x10 ⁻³
6	100,0000	103,0354	-3,0354	-0,4900	-0,5352	9,2140
7	76,2492	65,4307	10,8185	1,7464	1,8404	117,0401
8	80,3219	87,9248	-7,6029	-1,2273	-1,3598	57,8052
10	34,6410	42,2046	-7,5636	-1,2210	-1,3244	57,2092
11	91,2870	84,7475	6,5395	1,0556	1,0893	42,7658
12	81,0628	84,7999	-3,7370	-0,6032	-0,6227	13,9655
13	47,5233	43,2964	4,2269	0,6823	0,7433	17,8667
14	77,5243	81,4203	-3,8960	-0,6289	-0,6622	15,1793
15	77,4596	84,7475	-7,2878	-1,1764	-1,2140	53,1127
16	93,9857	84,7475	9,2382	1,4913	1,5389	85,3458
17	84,5910	85,0880	-0,4970	-0,0802	-0,0830	0,2470
18	63,2455	63,0860	0,1594	0,0257	0,0264	0,0254
19	90,9027	83,9105	6,9922	1,1287	1,1605	48,8912
20	29,3295	39,2187	-9,8892	-1,5964	-1,8125	97,7966
21	78,3830	81,2662	-2,8832	-0,4654	-0,4917	8,3129
22	78,2860	77,1056	1,1803	0,1905	0,2463	1,3932
23	107,2380	104,7899	2,4480	0,3951	0,4272	5,9930
24	83,3333	81,6087	1,7245	0,2783	0,2920	2,9739

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 23
 Graus de liberdade : 22
 Valor médio : -3,0923x10⁻¹⁸
 Variância : 33,3678
 Desvio padrão : 5,7764
 Desvio médio : 4,6782
 Variância (não tendenciosa) : 38,3730
 Desvio padrão (não tend.) : 6,1946
 Valor mínimo : -9,8892
 Valor máximo : 10,8185
 Amplitude : 20,7077
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 4,1415

Analítica – Engenharia de Avaliações

20

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	60,87 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,30 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
20	-9,8892	0,0552	0,0435	0,0551	0,0117
8	-7,6029	0,1098	0,0870	0,0663	0,0228
10	-7,5636	0,1110	0,1304	0,0240	0,0193
15	-7,2878	0,1197	0,1739	0,0107	0,0542
2	-3,9835	0,2601	0,2174	0,0861	0,0426
14	-3,8960	0,2647	0,2609	0,0473	$3,8224 \times 10^{-3}$
12	-3,7370	0,273	0,3043	0,0122	0,0311
6	-3,0354	0,312	0,3478	$7,7130 \times 10^{-3}$	0,0357
21	-2,8832	0,321	0,3913	0,0270	0,0704
1	-2,7489	0,329	0,4348	0,0627	0,1061
4	-0,6749	0,457	0,4783	0,0218	0,0216
17	-0,4970	0,468	0,5217	0,0102	0,0537
5	0,0587	0,504	0,5652	0,0179	0,0614
18	0,1594	0,510	0,6087	0,0549	0,0984
22	1,1803	0,576	0,6522	0,0331	0,0766
24	1,7245	0,610	0,6957	0,0425	0,0860
23	2,4480	0,654	0,7391	0,0420	0,0854
13	4,2269	0,752	0,7826	0,0133	0,0301
11	6,5395	0,854	0,8261	0,0718	0,0283
19	6,9922	0,871	0,8696	0,0444	$9,3560 \times 10^{-4}$
16	9,2382	0,932	0,9130	0,0624	0,0190
3	10,4133	0,954	0,9565	0,0405	$2,8993 \times 10^{-3}$
7	10,8185	0,960	1,0000	$3,1112 \times 10^{-3}$	0,0403

Maior diferença obtida : 0,1061

Valor crítico : 0,3730 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

21

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,7184
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,98
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,02

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,30 4-DU = 2,70

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- AT = 2.273,50
- VL = 4

Estima-se Vunit = 9.678,67

O modelo utilizado foi :

$$[Vunit] = (55,400 - 4,8116 \times Ln([AT]) + 20,042 \times [VL])^2$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 8.637,67
Máximo : 10.778,88

Analítica – Engenharia de Avaliações

22

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
AT	8.962,58	10.422,28	1.459,70	15,06
VL	9.152,92	10.219,10	1.066,18	11,01
E(Vunit)	7.837,71	11.713,64	3.875,92	39,65
Valor Estimado	8.637,67	10.778,88	2.141,21	22,06

6.1.3 – VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno foram definidos os seguintes parâmetros:

Equação: $[Vunit] = (55,400 - 4,8116 \times \ln([AT]) + 20,042 \times [VL])^2$

Área = 2.273,50m²

Local = 4

Valor unitário definido no intervalo de confiança: R\$ 8.637,67m².

Valor do Terreno:

$$Vt = At \times Vunit$$

$$Vt = 2.273,50m^2 \times R\$ 8.637,67/m^2$$

$$Vt = R\$ 19.637.742,75, \text{ ou em números redondos.}$$

$$Vt = R\$ 19.600.000,00$$

A

Analítica – Engenharia de Avaliações

23

6.2 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções existentes será calculado pelo método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias, através da seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times C_{ub} \times K_p \times d, \text{ onde:}$$

A_c área construída da edificação

C_{ub} custo unitário referente à edificação

K_p coeficiente de valor pleno

d depreciação física

O custo unitário básico (C_{ub}) para a edificação será definido conforme publicação do Sinduscon para o estado da Bahia, considerando o tipo de edificação. Assim, o C_{ub} a ser utilizado no presente trabalho será o seguinte: CSL-16 = R\$2.020,68/m²

O K_p será estimado em 1,70 para fazer face às despesas não computadas na pesquisa do C_{ub} , tais como: fundações especiais, ar condicionado, instalações especiais, impostos e taxas, BDI, lucro do incorporador, etc

A depreciação física será diretamente proporcional à idade aparente da construção e sua vida útil, considerando uma idade aparente de 36 anos e uma vida útil de 80 anos.

DEPRECIAÇÃO FÍSICA (Ross-Heidecke)			
Idade aparente			36
Vida útil considerada			80
% vida útil			45,00%
Estado de conservação	Reparos simples	e	
Fator k			45,00%
% não depreciado			55,00%

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

24

Assim, o valor total das construções será:

$V_c = A_c \times C_{ub} \times K_p \times d$, onde:

V_c = valor das construções

$A_c = 28.936,40m^2$

$C_{ub} = R\$2.020,68/m^2$

$K_p = 1,70$

$d = 0,55$

$V_c = 28.936,40m^2 \times R\$2.020,68/m^2 \times 1,7 \times 0,55$

$V_c = R\$54.670.576,44$, ou em números redondos;

$V_c = R\$54.700.000,00$

6.3 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_i = (V_t + V_c) \times F_c$

F_c = Fator de comercialização = 0,55

$V_i = (R\$ 22.000.000,00 + R\$ 54.700.000,00) \times 0,55$

$V_i = R\$ 40.000.000,00$

Observações:

O fator de comercialização utilizado deveu-se aos seguintes fatores: à volumetria da edificação, à necessidade de investimentos para nova atividade e as condições desfavoráveis do mercado.

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

25

7 – PARECER TÉCNICO

O valor de mercado para fins de compra/venda do empreendimento denominado **BH Othon Palace**, localizado na **Avenida Afonso Pena, nº 1.050 – Centro – Belo Horizonte - MG**, referenciado ao mês de janeiro/2019, para pagamento à vista, em números redondos é:

Valor de Mercado para Compra/Venda:
R\$ 40.000.000,00
(Quarenta milhões de reais)

8- ANEXO

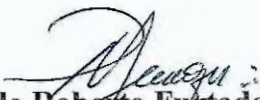
01	Fotografias
02	Documentação
03	Tabela do CUB/BH

Este laudo de avaliação compõe-se de 25 (vinte e cinco) folhas digitadas e 03 (três) anexos, tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.


Paulo Roberto Furtado Junger
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 01

FOTOGRAFIAS

1

Analítica – Engenharia de Avaliações



Área de Lazer no terraço



Lobby



Restaurante

Analítica – Engenharia de Avaliações



Salão de café da manhã



Sala de eventos



Sala de eventos

1

Analítica – Engenharia de Avaliações



Centro de Convenções



Centro de Convenções

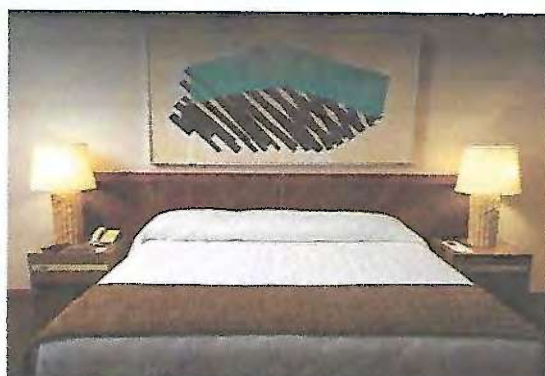


Quarto

Analítica – Engenharia de Avaliações



Banheiro



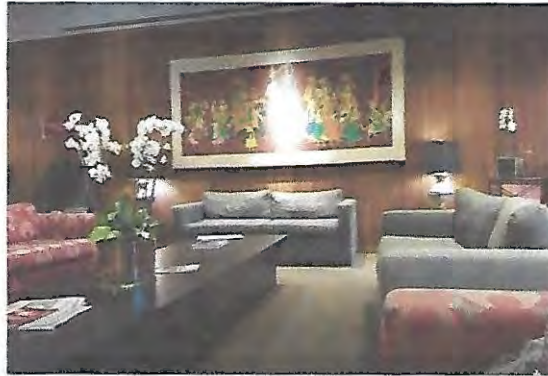
Quarto



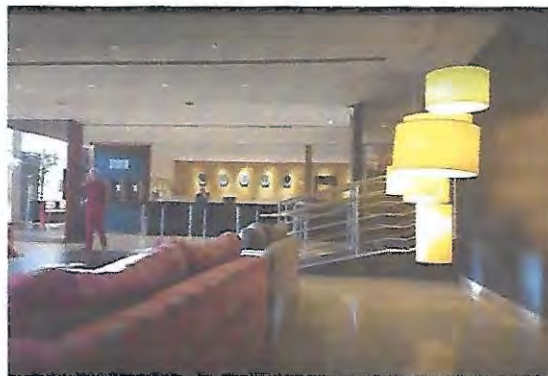
Quarto

f

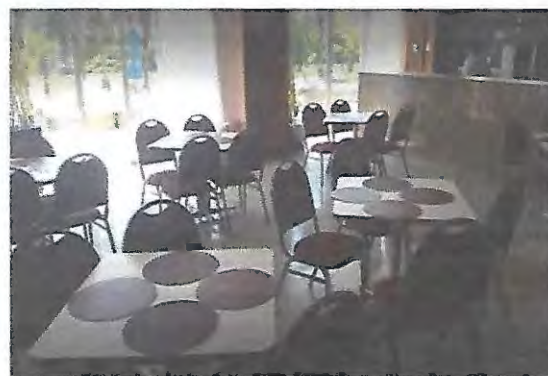
Analítica – Engenharia de Avaliações



Sala de estar



Recepção



Bar

ff

Analítica – Engenharia de Avaliações



Fachada



Rua dos Tupis



Rua da Bahia

11

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis

Matricula	lote 15,17,18,19	quadra 24	3a. URBANA	UNIDADE HOTEL	livro 2
Nº 3879	fr ideal 0,8443160	data 4/11/76	ed COBAP		

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Unidade Hotel constituída por dois subseles com entrada pela rua Tupis, um saguão constituído das cinco lojas que fazem frente para a Avenida Afonso Pena que tem os ns. - 1040, 1046, 1050, 1056 e 1060 e que serão unificadas sob nº 1050, o hall do Edifício e o bloco superior do 3º ao 29º pavimentos, tendo a área útil de 27978,01m², a área comum de 454m² e área total de 28.432,01 m² do terreno formado pelos lotes ns. 15, 17, 18 e 19, do quarteirão 24, da 3a. secção urbana nesta Capital, imóvel êsse em construção.

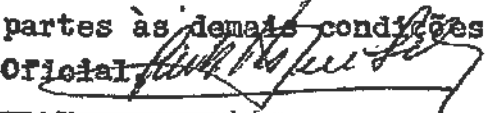
PROPRIETARIA: IBAP- IMOBILIARIA BAR DO PONTO LTDA., CGC. número - 17.331745/001, com sede nesta Capital.

Imóvel havido conforme matrícula 3849, livro 2, neste Cartório.

R.1- 3879-pret.6382- PROMESSA DE COMPRA E VENDA. De acordo com o contrato particular datado de 21/09/1972 e aditamentos datados de 23/09/1972 e 26/09/1972, a proprietária do imóvel acima matriculado, representada por seus diretores Waldemar Polizzi e Itamar Orestes - Pinto da Silva, prometeu vendê-lo a CIA. DISTRIBUIDORA DE TECIDOS - RIACHUELO, com sede no Rio de Janeiro, GB., CGC.33200056 representada por seus diretores João Carlos Rodrigues Chicharo e Paulo Brito Bezerra de Mello, pelo preço de CR\$41.286.800,00, já tendo sido pago a importância de CR\$2.000.000,00, devendo o saldo, na quantia de CR\$39.286.800,00, acrescida de juros de 1% ao mês calculados sobre o saldo devedor, ser pago da seguinte forma: a) CR\$2.000.000,00 em 15/3/1973; b) CR\$15.712.747,17 em 15/09/1974 e c) o restante em 96 parcelas mensais de CR\$516.495,24, cada, vencendo-se a primeira em 15 de outubro de 1974 e as demais sucessivamente, em igual dia dos meses subsequentes, a última em 15/09/1982, sendo que todos os valores retro mencionados serão representados por notas promissórias de emissão da promissária compradora, avalizadas por João Carlos - Rodrigues Chicharo e Paulo Brito Bezerra de Mello, a serem entre -

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

ficha n.º segue

continuação/
entregues à promitente vendedora dentro do prazo de 15 dias contados da a provação do projeto de viabilidade do empreendimento hoteleiro pela EMBRATUR, e que as receberá em caráter "pro-soluto" e dará quitação do preço à promissária compradora, ressalvado o recebimento dos títulos por força da relação cambial. A presente promessa de compra e venda é feita em caráter irrevogável e irretratável para as partes contratantes e seus sucessores, obrigando-se todos ao integral cumprimento de suas disposições. A parte a ser construída, a partir do 3º pavimento, inclusive, bem como as modificações a serem introduzidas nas lojas objeto desta promessa, e o acabamento dos sub-solos obedecerão ao ante-projeto e às especificações ora rubricadas pelas partes, e que ficam fazendo parte integrante do contrato. Em garantia do pagamento do preço e sem prejuízo da solidariedade dos avalistas, será dada em primeira, única e especial hipoteca, pela promissária Compradora em favor da Promitente vendedora, o imóvel de sua propriedade à R. Barão de Duprat n. 233, na Capital do Estado de São Paulo, o qual será oportunamente substituído por imóveis que garantem a dívida, mediante ajuste das partes contratantes. Fica facultado à promissária compradora parcelar o seu débito de CR\$... CR\$15.712.747,17, constante da letra B, do contrato, da cláusula 4a. a se vencer em 15/09/1974. este parcelamento, à opção da devedora, poderá ser feito em até 96 parcelas iguais, mensais, com juros de 10% a.a. calculados pela Tabela Price e correção monetária pelos índices referentes às ORTN ou com juros de 1% ao mês, calculados pela mesma forma, e correção monetária prefixada em 1% ao mês. Esta Opção deverá ser exercida até 15 dias antes do vencimento da nota promissória e se exercida, será ela substituída pelas outras relativas ao parcelamento, também avalizadas pelos mesmos coobrigados, para vencer-se a 1a. na mesma data do título substituído e as demais sucessivamente, em igual data dos meses subsequentes. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. Dou fé. B.Hte., 4/11/76. O Oficial 

Av.2- 3879-prot.6383- De acordo com o Diário Oficial do Estado de São Paulo, datado de 23/11/73, que ficou arquivado, a CIA. DISTRI -



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



Matrícula 3879.

1A. DISTRIBUIDORA DE TECIDOS RIACHUELO, passou a denominar-se RIACHUELO-OTHON S/A., COMERCIO, IMPORTAÇÃO, em virtude da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10/09/1973. Dou ré. - B.Hte., 4/11/1976.

Av5. 3879-prot. 6384. De acordo com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30/08/1974, que ficou arquivada neste Cartório, foi incorporada à COBAP S/A, a firma IBAP IMOBILIÁRIA BAR DO PONTO LTDA. Dou ré. B.Hte., 4/11/1976.

R.4-3879-prot.63.85- COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 11/03/1976, lavrada em notas do 18º Tabelião do Estado do Rio de Janeiro, livro 2069, fls. 114, a COBAP S/A., com sede nesta Capital, CGC.17.156480/0001-87, representada por seus diretores Paulo Maril de Lima Naves e Itamar Orestes Pinto da Silva, sucessora de IBap-Imobiliária Bar do Ponto Ltda., vendeu à BELO HORIZONTE OTHON PALACE HOTEL S/A., com sede nesta Capital, CGC.42178830/0001-53, representada por seus diretores Alvaro Brito Bezerra de Mello e Ivan Macedo Mello, o imóvel matriculado na ficha nº 1, pelo preço de CR\$41.286.800,00. Compareceu à escritura como interveniente, a RIACHUELO OTHON S/A., COMERCIO, IMPORTAÇÃO, sucessora da Companhia Distribuidora de Tecidos Riachuelo, e cedeu e transferiu todos os direitos que tinha sobre o imóvel, pelo preço de CR\$100.000.000,00, quitado, direitos esses havidos conforme registro nº 1, matrícula 3879, neste Cartório. I.T. sobre CR\$130.000.000,00. Dou ré. B.Hte., 4/11/1976.

R.5- 3879- prot.6386- HIPOTECA. De acordo com a escritura de 11/03/1976 lavrada em notas do 18º Tabelião de Rio de Janeiro, livro - 2069, fls. 112, compareceu como outorgante devedora, RIACHUELO OTHON S/A., COMERCIO, IMPORTAÇÃO, já qualificada, como outorgada credora, a COBAP S/A, também já qualificada, e como interveniente hipotecante a BELO HORIZONTE OTHON PALACE HOTEL S/A., com sede no Rio de Janeiro, CGC.42178830/0001-53, representada por seus diretores

diretores OTHON LYNCH BEZERRA DE MELLO JUNIOR, ALVARO BRITO BEZERRA DE MELLO e IVAN MACEDO MELO. Em decorrência de promessa de compra e venda, registrada na ficha n. 1, da matrícula 3879, tem por objeto o imóvel que será dado em hipoteca, do conhecimento da Interveniante Hipotecante, declarado pela outorgante devedora, tornou-se devedora da outorgada credora da quantia de CR\$57.009.825,95, sendo a quantia de CR\$16.206.701,89 representada por 7 notas promissórias sendo seis no valor de CR\$362.211,64, vencendo-se a primeira em 15 de março de 1976 e uma de CR\$14.033.432,05 com vencimento para 15/09/1976 e uma de CR\$14.033.432,05, digo, 1976 e a quantia de CR\$... CR\$40.803.123,96 representada por 79 notas promissórias de CR\$.... CR\$516.495,24 cada uma; que por instrumento particular de 15/09/75 do conhecimento da interveniente hipotecante, já acordou com a outorgada Credora o desdobramento da nota promissória de CR\$14.033, digo de CR\$14.033.432,05 em 72 prestações no valor de CR\$362.211,64 cada uma, também representadas por igual número de notas promissórias, nelas acrescidos os juros de 1% ao mês, a correção monetária pre-fixada em 1% ao mês, avalisadas por Paulo Brito Bezerra de Mello e Alvaro Brito Bezerra de Mello, vencendo-se a primeira em 15/09/1976 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Que a outorgada credora, no instrumento particular de 15/09/1975, obrigou-se a, no dia 30 de agosto de 1976, apresentar, livre de pagamento a nota promissória no valor de CR\$14.033.432,05 para ser substituída pelas 72 a que se refere a cláusula anterior. Pena de 10% sobre o salvo devedor. A presente hipoteca abrange não só o imóvel dado em garantia hipotecaria, como também todas as acessões, melhoramentos ou alterações existentes ou que vierem a ser efetuadas. Obrigam-se as partes às demais condições constantes da escritura. Dou fê.

Av- 6- 3879 Prot. 19034 De acordo com o documento de 27/06/-78, do qual uma via ficou arquivada, fica cancelada a hipoteca registrada sob número 5 retro, cancelamento esse feito em virtude da autorização dada pela Cobap S/A à devedora. Dou fê. B. Hte. 28/06 1978 Dou fê. B. Hte 28/06/78. SEQUE FICHA 3.

Cartorio do 2º Ofício de Imóveis — Belo Horizonte



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



ficha nº 3.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 3879.

Av- 7- 3879 Prot. **19512** De acordo com o documento de 10/07/78, do qual uma via ficou arquivada, compareceram IBAP-IMOBILIÁRIA BAR DO PONTO LTDA e CIA DISTRIBUIDORA DE TECIDOS RIACUELO, e retificaram a descrição do imóvel, matriculado na ficha 1, tendo em vista que o prédio se compõe de 27 pavimentos e não 29, como por lapso, constou no contrato de 21/09/72, registrado sob nº 1 Dou fê. B. Hte. 14/07/78.

R- 8- 3879 Prot. **19513** HIPOTECA De acordo com a escritura de 29/06/78, lavrada no 1º Tabelião de notas do Estado da Bahia, Lº 937, fls. 112-PODER JUDICIÁRIO, HOTEIS OTHON S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, CGC-33.200.049/0001-47, deu o imóvel matriculado na ficha 1, em la hipoteca a favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, par a garantia de uma dívida de Cr\$28.000.000,00, Cr\$28.000.000,00 respeitando o limite de Cr\$28.000.000,00 mediante à taxa de 4% a.a, elevável de 1% a a. em caso de mora, correção monetária de acordo com os índices estabelecidos para as ORTN, pena convencional de 10% e honorários advocatícios à base de 20% em caso de cobrança judicial, ao prazo de 8 anos Compareceram à escritura como interveniente hipotecante BELO HORIZONTE OTHON PALACE HOTEL S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro e ainda simplesmente como interveniente BAHIA OTHON PALACE HOTEL S/A Obrigam-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura Dou fê B Hte. 14/07/78.

caf/

Av- 9- 3879 Prot **32747** De acordo com a escritura de re-
ratificação de 20/12/79, 5º Ofício Judiciário do Estado da Bahia, Lº
678, fls. 164, fica cancelada a hipoteca acima registrada, cancela-
mento esse feito em virtude da substituição da garantia, cujos
imóveis não são da circunscrição deste cartório. Dou fê. B Hte
12/02/80.

Cartorio do 2º Oficio de Imoveis - Belo Horizonte SEQUE

39466

R- 10- 3879 Prot

HIPOTECA. De acordo com a es--

crituras de 13/06/80, aditamento de 27/06/80, e escritura de re--
ratificação de 29/09/80, 8º Tabelião do Rio de Janeiro- Lº 1499, --
fls. 0131, Lº 1495, fls 96; Lº 1521, fls. 108, respectivamente --
Compareceram - BANCO DO BRASIL S/A, como credor; OTHON EMPREENDIMEN
TOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede no Rio de Janeiro, CGC-29 979.
440/000114, representada por ALVARO BRITO BEZERRA DE MELO e PAULO
BRITO BEZERRA DE MELLO, como FINANCIADA, tendo como objeto o imó--
vel matriculado na ficha 1, dado em 2a. e especial hipoteca (junta
mente com outros imóveis que não são da circunscrição deste cartó--
rio), para garantia de uma dívida de US\$ 16.561.000,00 entregando
à financiada os fundos provenientes da conversão dessa quantia em
moeda nacional, no total de Cr\$851.980.645,00, apurado pela aplica--
ção da taxa cambial de compra vigente nesta data de Cr\$ 51,445. →
Destina-se a quantia repassada a reforçar o capital de movimento
da financiada, para utilização de uma só vez, à taxa cambial vigen--
te à data do desembolso. Os juros são devidos à taxa de 21% a a.
exigíveis em 30/06 e 31/12, no vencimento e na liquidação da dívi--
da, podendo ser capitalizados. A taxa de juros poderá ser reajusta--
da trimestralmente, em 1º/01; 1º/04; 1º/07, 1º/10/ de cada ano, a
critério do FINANCIADOR, com base no custo para o Banco da capta--
ção do dinheiro no mercado financeiro internacional, ficando, po--
rém desde já estabelecido que o "spread" (sobretaxa líquida) não -
excederá de 3 pontos (3%). O saldo devedor sofrerá reajuste, facul--
tado pela Resolução nº 63, do Banco Central do Brasil, em propor--
ção correspondente à variação da taxa cambial de venda. Assim sem--
pre que ocorrer qualquer alteração na taxa de câmbio do dolar ame--
ricano, o saldo devedor, em moeda nacional, será reajustado, a --
fim de manter-se paridade com essa moeda estrangeira. O principal
da dívida que resultar deste contrato será pago dentro de 02 anos
desta data, em cruzeiros, conversíveis em dólares norte americano,
segundo a taxa de venda de câmbio do dia do vencimento, em uma úni--
ca prestação Compareceram à escritura como intervenientes garanti--
dores da hipoteca - LAETÍCIA COMERCIAL LTDA, COMPANHIA HOTEIS TFO
SEGUER FICHA Nº 4.



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



FICHA Nº 4.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 3879.

TROCADEIRO, SAUÉ COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, MARILÚCIA ADMINIS-
TRAÇÃO, COMÉRCIO E INDUSTRIAL LTDA, AMARAGI COMERCIAL LTDA, HOTEIS
OTHON DE PERNAMBUCO S/A; ANALÚCIA COMERCIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA,
GUARARAPES ADMINISTRADORA E COMÉRCIO S/A, VISTA ALEGRE COMÉRCIO E
PARTICIPAÇÕES LTDA, ACONCÁGUA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, COMER-
CIO E PARTICIPAÇÕES OMAVIA LTDA, OTHON S/A-EMPREENHIMENTOS IMOBILI-
ÁRIOS, OTHON LYNCH BEZERRA DE MELO JÚNIOR; ALBERTO BRITO BEZERRA -
DE MELLO, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, assi-
tido por sua mulher MARIA AUXILIADORA FERNANDES BEZERRA DE MELLO, -
RENATO BRITO BEZERRA DE MELLO e s/m FRANCISCA NINOSA RIBEIRO COUTI-
NHO BEZERRA DE MELLO, PAULO BRITO BEZERRA DE MELLO e s/m MARIA BEA-
TRIZ SOARES BEZERRA DE MELLO, ALVARO BRITO BEZERRA DE MELLO e s/m
ANAMARIA MEIRA BEZERRA DE MELLO, ANNA BEZERRA DE MELLO BERARDO CAR-
NEIRO DA CUNHA, viúva, MARIA AMÁLIA BRITO BEZERRA DE MELLO FILHA,
desquitada, ROBERTO BRITO BEZERRA DE MELLO E S/m MARIA LÚCIA SALDA-
NHA BEZERRA DE MELLO, ARTHUR BRITO BEZERRA DE MELLO, desquitado, -
ESTHER GEZERRA DE MELLO DE SOUZA LEÃO, viúva, e como intervenientes
fiadores compareceram - HOTEIS OTHON S/A, COMPANHIA AÇUCAREIRA USI-
NA BARCELOS, S/A; USINA CARAPEBUS S/A, COMPANHIA AÇUCAREIRA USINA
CUPIM, S/A, COMPANHIA FIAÇÃO E TECELAGEM BEZERRA DE MELLO S/A, COM-
PANHIA TEXTIL OTHON BEZERRA DE MELLO; OTHON LYNCH BEZERRA DE MELLO
JUNIOR; PAULO BRITO BEZERRA DE MELLO, assistido por s/m MARIA BEA-
TRIZ SOARES BEZERRA DE MELLO; ALVARO BRITO BEZERRA DE MELO, assis-
tido por s/m ANA MARIA MEIRA BEZERRA DE MELLO Comparecem ainda à
escritura como intervenientes garantidores da hipoteca BELÓ HORIZON-
TE OTHON PALACE HOTEL S/A, USINA CENTRAL BARREIROS S/A. Consta -
da escritura que foram apresentados os Certificados de Regularida-
de de Situação para com o IAPAS Obrigam-se as partes às demais -
cláusulas e condições da escritura. Dou fé B. Hte. 30/10/80.

caf/

SEGUE

R- 11- 3879 Prot.

41189

2a. HIPOTECA. De acordo com a

escritura de 07/11/80, 8ª Tabelião de notas do Rio de Janeiro, Lº 1551, fls. 001, compareceram o BANCO DO BRASIL S/A, denominado FINANCIADOR, OTHON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CGC-29 979

440/0001-14, representada por Alvaro Brito Bezerra de Mello e Paulo Brito Bezerra de Mello, denominada FINANCIADA, tendo como objeto o imóvel matriculado na ficha 1, gravando-o em 2a. e especial hipoteca, para garantia de uma dívida de US\$855.000,00 em moeda nacional no total de Cr\$51.718.950,00, apurado pela aplicação da taxa cambial de compra vigente nesta data de Cr\$60,49. Os juros são devidos à taxa de 17,5% a.a. exigíveis em 30/06; 31/12, no vencimento e na liquidação da dívida. O principal da dívida será pago de uma só vez, em 22/04/81. A taxa de juros poderá ser reajustada trimestralmente em 1º/01, 1º/04, 1º/07 e 1º/10 de cada ano a critério do FINANCIADOR, com base no custo para o BANCO da captação do dinheiro no mercado financeiro internacional, ficando, porém, desde já estabelecido que o "spread" (sobre taxa líquida ou seja, percentual a ser acrescentado à taxa relativa ao custo para o Banco da captação do dinheiro no mercado internacional) não excederá a 3 pontos (3%). Compareceram à escritura como intervenientes HIPOTECANTE BELO HORIZONTE OTHON PALACE HOTEL S/A. Comparecem ainda como intervenientes fiadores:- HOTEIS OTHON S/A; CIA AÇUCAREIRA USINA BARCELOS, USINA CARAPEBUS S/A, CIA AÇUCAREIRA USINA CUPIM, CIA FIAÇÃO E TECELAGEM BEZERRA DE MELLO, CIA TEXTIL OTHON BEZERRA DE MELLO; OTHON LYNCH BEZERRA DE MELLO JÚNIOR, ARTHUR BRITO BEZERRA DE MELLO, PAULO B. BEZERRA DE MELLO, assistido por s/m MARIA BEATRIZ SOARES BEZERRA DE MELLO e ALVARO BRITO BEZERRA DE MELLO, assistido por s/m ANAMARIA MEIRA BEZERRA DE MELLO. Obrigam-se as partes às demais condições da escritura. Dou fê. B. Hte. 20/01/81

R- 12- 3879 Prot.

41190

3a. HIPOTECA De acordo com a

escritura de 21/11/80, 8ª Tabelião do Rio de Janeiro, Lº 1551, fls 035, compareceram respectivamente:- BANCO DO BRASIL S/A, como cre

SEGUE FICHA Nº 5.



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



FUCHA Nº 5.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 3879.

dor, OTHON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede no Rio de Janeiro, CGC-29.979.440/0001-14, representada por Alvaro B Bezerra de Mello e Paulo Brito Bezerra de Mello, como devedora, tendo como objeto o imóvel matriculado na ficha 1, dado em 3a. e especial hipoteca (juntamente com outros imóveis que não são da circunscrição deste cartório), para garantia de uma dívida de US\$--- US\$2,379,200.00 para aplicação em empréstimo por prazos a mutuários estabelecidos no País, cujo retorno ao exterior se fará em 5 prestações semestrais e sucessivas, sendo as 4 primeiras no valor de US\$475,800.00 e a última de US\$476,000.00 vencíveis em 27/04/81 27/10/81, 27/04/82; 27/10/82; 27/04/83, sendo avalistas das NPs HOTEIS OTHON S/A; CIA. AÇUCAREIRA USINA CUPIM; CIA AÇUCAREIRA USINA BARCELOS; USINA CARAPEBUS S/A; CIA FIAÇÃO E TECELAGEM BEZERRA DE MELO; CIA. TEXTIL OTHON BEZERRA DE MELLO; OTHON LINCH BEZERRA DE MELLO JÚNIOR, ARTHUR BRITO BEZERRA DE MELLO; PAULO BRITO BEZERRA DE MELLO e ALVARO BRITO BEZERRA DE MELLO e compareceram à escritura como intervenientes fiadores. A devedora pagará ao credor, sobre o saldo devedor do financiamento juros líquidos de 2% a a. acima da Interbank Rate de Londres, pagáveis trimestralmente. Comparece ainda como interveniente garantê da hipoteca BELO HORIZONTE OTHON PALACE HOTEL S/A. Obrigam-se as partes às demais condições da escritura. Em tempo - O resgate do empréstimo será feito pelos cruzeiros equivalente no dia do seu pagamento à taxa de venda do dólar norte americano desse dia e os seus respectivos valores transferidos ao credor no exterior. Dou fé. B. Hte. 20 de janeiro de 1981

R- 13- 3879 Prot.

41191

4a. HIPOTECA. De acordo com a escritura de 21/11/80, 8ª Tabela do Rio de Janeiro, Lº 1551, fls. 070, compareceram respectivamente - o BANCO DO BRASIL S/A, como credor; OTHON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede no Rio de Janeiro, CGC-29.979.440/0001-14, representada por Alvaro

Brito Bezerra de Mello e Paulo Brito Bezerra de Mello, tendo como objeto o imóvel matriculado na ficha 1, dado em 4a. e especial hipoteca, para garantia de uma dívida de US\$1,903,400 00 no prazo de 5 anos, para aplicação em empréstimos por prazos menores a mutuários estabelecidos no País, cujo retorno ao exterior se fará em 4 prestações semestrais e sucessivas, sendo as 3 primeiras no valor de US\$ US\$475,800.00 e a última US\$476,000.00 vencíveis em 27/04/81, 27/10/81, 27/04/82 e 27/10/82 respectivamente, e que serão resgatadas pelos cruzeiros equivalentes no dia do seu pagamento, à taxa de venda do dólar norte-americano desse dia, e os seus respectivos valores transferidos ao credor no exterior. Estas prestações serão representados por 4 NPs, avalizadas por HOTEIS OTHON S/A; CIA AÇUCAREIRA USINA BARCELOS, CIA AÇUCAREIRA USINA CUPIM; USINA CARAPEBUS S/A, -- CIA TEXTIL OTHON BEZERRA DE MELLO; CIA FIAÇÃO E TECELAGEM BEZERRA DE MELLO, OTHON LYNCH BEZERRA DE MELLO JÚNIOR, ARTHUR BRITO BEZERRA DE MELLO, PAULO BRITO BEZERRA DE MELLO e ÁLVARO BRITTO BEZERRA DE MELLO. Estimam o total da dívida garantida pelo presente em Cr\$ Cr\$116.783.107,00. Comparece à escritura como interveniente garante da hipoteca BELO HORIZONTE OTHON PALACE HOTEL. Obrigam-se as partes às demais condições da escritura. Dou fé B. Hte. 20/01/81. caf/

Av.14-Mat.3879-Prot. **71129** De acordo com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de julho de 1984, apresenta da por documento que ficou arquivado neste Cartório, a firma BHTE. OTHON PALACE HOTEL S/A foi incorporada pela firma OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A, para a qual, em consequência, ficará transferida a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. BHte.21-09-1984.

L-Cr\$243760 Art. 40 Cr\$48752 Livro 01 Fls. 14

Av.15.Mat.3.879. Prot. 72.773(05-12-1984): De acordo com a escritura pública lavrada em Notas do 8º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro-RJ, Lº 1823, fls. 0017, o Banco do Brasil S/A autorizou o --



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



CONTINUAÇÃO DA MAT. Nº 3.879

ficha 6

o cancelamento da hipoteca retro registrada sob nº 10; a escritura é datada de 19/11/1984. Dou fé. Belo Hte., 19/11/1984. *Carlos Henrique Sales*
OL-Cr\$175 8944 Art. 40 Cr\$35/9888 Livro 0/ Fls. 17

Av.16.Mat.3.879.Prot.72.773 (05-12-1984): De acordo com a esc. púb. lavrada em Notas do 8º Ofício do Rio de Janeiro-RJ, Lº 1823, fls. 17, datada de 19/11/1984, o Banco do Brasil S.A. autorizou o cancelamento da hipoteca retro registrada sob nº 11. Dou fé. BHte., 19/11/1984.

Carlos Henrique Sales
OL-Cr\$175 8944 Art. 40 Cr\$35/9888 Livro 0/ Fls. 17

Av.17.Mat.3.879.Prot.72.773 (05-12-1984): De acordo com a esc. púb. lavrada em Notas do 8º Of. do Rio de Janeiro, RJ, Lº 1823, fls. 17, datada de 19/11/1984, o Banco do Brasil S.A. autorizou o cancelamento da hipoteca retro registrada, sob nº 12. Dou fé. BHte., 19/11/84.

Carlos Henrique Sales
EMOL-Cr\$175 8944 Art. 40 Cr\$35/9888 Livro 0/ Fls. 17

Av.18.Mat.3.879.Prot.72.773 (05-12-1984): De acordo com a esc. púb. lavrada em Notas do 8º Of. do Rio de Janeiro, RJ, Lº 1823, fls. 17, datada de 19/11/1984, o Banco do Brasil S.A. autorizou o cancelamento da hipoteca retro registrada sob nº 13. Dou fé. BHte., 19/11/84.

Carlos Henrique Sales
OL-Cr\$175 8944 Art. 40 Cr\$35/9888 Livro 0/ Fls. 17

R-19-Mat.3.879.Prot. 72.773 (05-12-1984) COMPRA E VENDA: De acordo com a esc. púb. lavrada em Notas do 8º Ofício do Rio de Janeiro, RJ, Lº 1823, fls. 0017, datada de 19/11/1984, e esc. de re-ratificação - lavrada às mesmas Notas, Lº 1823, fls. 0112, datada de 18/12/1984, a proprietária do imóvel retro matriculado, fração ideal de 0,8443160, dos lotes nºs 15, 17, 18 e 19, do quart. nº 24, da 3ª. seção Urbana, lotes estes com área total de 2.273,50m², com os limites e confrontações da planta cadastral da cidade, sendo que a unidade hotel, objeto da venda, possui área útil de 27.978,01m², área comum de 454,0m²,

e área total de 28.432,01m2, com todas as suas benfeitorias e pertencentes, descritos na escritura, OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S.A. vendeu-o a BANCO DO BRASIL S.A.; sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Rio de Janeiro - Centro, representada por Narciso Fernandes Bouças Junior e outro, CGC/MF nº 00.000.000/0047-74, pelo preço de cr\$17.539.304.000,00. ITBI - sobre cr\$17.539.304.000,00. A presente venda é feita com ARRENDAMENTO MERCANTIL, sendo o Banco do Brasil S.A. o arrendante, e Hotéis - Othon S.A. a arrendatária. Obrigam-se as partes às demais condições da escritura. Dou fé. Belo Horizonte, 19 de dezembro de 1984.

SRC/

FMOL-CRS/YS 8844 Art 40 CRS S/9882 Livro 01 Fio. 17

Av- 20- 3879 Prot. 1 3 7 6 1 2- De acordo com a escritura de re-
tificação de 12/06/91, 8º Tabelião do Rio de Janeiro-RJ, comparece-
ram como comprador e arrematante o BANCO DO BRASIL S/A, e como ven-
dedora OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A, antes Othon Empreendi-
mentos e Participações LTDA, e como intterveneintes fiadores OTHON
LYNCH BEZERRA DE MELLO JÚNIOR; ARTHUR BRITO BEZERRA DE MELLO e s/m
MARIA DO CARMO COSTA BEZERRA DE MELLO, sendo ela por ele representa-
da conforme procuração mencionada na escritura; PAULO BRITO BEZERRA
DE MELLO e s/m MARIA BEATRIZ SOARES BEZERRA DE MELLO, sendo ela por
ele representada conforme procuração mencionada na escritura, ROBER-
TO BRITO BEZERRA DE MELO, assistido de sua mulher MARIA LÚCIA SALDA-
NHA BEZERRA DE MELLO, representados por Alvaro Brito Bezerra de Mel-
lo, e ALVARO BRITO BEZERRA DE MELLO e s/m YVONE BEZERRA DE MELLO, -
sendo ela por ele representada, conforme procuração mencionada na -
escritura, fica retificado, o registro retro no seguinte - As contra-
prestações devidas pela ARRENDATÁRIA, serão reajustadas até 25/12/90
em 85 dos índices previstos neste contrato e, a partir de então, em
100% desses mesmos índices, observando-se a formula mencionada nesta

SEGUE FICHA 7-



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais

OFICIAL: CARLOS HENRIQUE SALES



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE Nº 3879.

ficha 7-

escritura; e ainda o valor de cada contraprestação vencida a partir de 25/06/86, devidamente corrigida, incidirão juros de 10% a.a. de vendo essa se manter constante até o termo final do contrato. Ficando ratificados os demais termos. Dou fé. B. Hte. 28/07/94.

Av- 21- 3879 Prot. 1 3 7 0 2 9- De acordo com a escritura de re-ratificação datada de 29/12/93, 8º Tabelião de notas do Rio de Janeiro Lº SG-115, fls. 49, compareceram como comprador e arrendante o BANCO DO BRASIL S/A, como vendedora OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A, e como fiadores Othon Lynch Bezerra de Mello Júnior e outros mencionados na av. retro e como ARRENDATÁRIA HOTÉIS OTHON S/A, e retificaram o registro 19, no seguinte:- Foi solicitado pela ARRENDATÁRIA concorda o ARRENDANTE em escalonar a contraprestação vencida em 25/12/92 em 04 parcelas com datas de vencimento estipulada, respectivamente, para 01/03/93, 25/12/93; 25/06/94 e 25/12/94. VALOR DAS CONTRAPRESTAÇÕES:- 01/03/93- 7.300,27; 25/06/93 - 28.672,79; 25/12/93 - 36.602,55; 25/06/94 - 37.012,00; 25/12/94 - 37.445,03; 25/06/95 - 28.672,79; 25/12/95 - 28.672,79; 25/06/96 - 28.672,79; 25/12/96 - 28.672,79; 25/06/97 - 28.672,79; 25/12/97 - 28.672,79; 25/06/98 - 28.672,79; 25/12/98 - 28.672,79; 25/06/99 - 28.672,79; 25/12/99 - 28.672,79; 25/06/2000 - 28.672,79; 25/12/2000 - 28.672,79; 25/06/2001 - 28.672,79 e 25/12/2001 - 17.185,29. As contraprestações devidas pela ARRENDATÁRIA, serão reajustadas até 25/12/90 em 85% dos índices - previstos neste contrato, e, a partir de então em 100% observados a fórmula mencionada na escritura. Ratificando os demais termos. Dou fé. B.Hte. 28/07/94.

caf/

- Continua no verso -

32236941 mcy guesada

O Oficial Kenata Abrão Rabel



Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 03

TABELA DO CUB

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2018**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.427,35	R-1	1.743,54	R-1	2.106,99
PP-4	1.297,41	PP-4	1.635,57	R-8	1.695,09
R-8	1.230,57	R-8	1.409,92	R-16	1.754,33
PIS	948,22	R-16	1.365,03		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.612,28	CAL-8	1.745,84
CSL-8	1.380,29	CSL-8	1.516,73
CSL-16	1.839,07	CSL-16	2.020,68

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.459,93
GI	741,08

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2018)

Número Índice:	209,806 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global:	2,05%