

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

“ PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ”
(NBR 14653-2 Conforme Resolução nº 1.066/2007 do COFECI)

Parecer nº 0014/15

TIPO: TERRENO
CATEGORIA : RURAL
LOCAL : BAIRRO TAPERAS
ESTIVA-MG

CARTA PRECATÓRIA : nº 003717-3/14

SOLICITAÇÃO : A pedido do Juiz de Direito da 3ª Vara Criminal de Pouso Alegre-MG, Dr. CARLOS CÉSAR DE CHECHI E FRANCO PINTO, vistoriei o imóvel abaixo descrito, localizado no Bairro Taperas em Estiva MG, objeto do Processo de Execução de Título Extrajudicial do Banco Bradesco contra Pousada Vale Verde Ltda e outros; no dia 10(dez) de agosto de 2015 na presença dos funcionários do Hotel, Sra. Lucia e Sr. Clebersom, que me acompanhou por toda a propriedade, abrindo portas, salas, cozinha, casa da caldeira e demais dependências do imóvel. Na segunda visita, agendada para o dia 17(dezessete) de agosto, estive na propriedade acompanhado de meus assistentes Everton P. Mendonça e Claudio Carvalho, desenhistas, residentes e domiciliados em Pouso Alegre-MG e assim como da primeira vez nenhum outro assistente ou advogado compareceram para acompanharem a vistoria técnica.

OBJETIVO :

O presente trabalho técnico de avaliação Mercadológica, tem por finalidade a determinação real do valor de mercado do empreendimento hoteleiro e seu respectivo terreno rural, localizado no Bairro Taperas de Estiva -MG, tomando-se como referências, imóveis em iguais condições para

RUA JOÃO BASILIO, 505 CENTRO - POUSO ALEGRE-MG - 35-3422-1773

www.tadeuimoveis.imb.br / jtpcarvalho@yahoo.com.br

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

comparação, situados na região da cidade, guardadas as devidas considerações.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Rurais, estipuladas pela NBR 14681 da ABTN-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estando classificado como **Parecer Técnico**, em atendimento à Resolução - COFECI nº 1.066/2007 que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no art-3º da Lei 6.530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

Admitimos como de boa fé e confiáveis, as informações prestadas pelo solicitante e documentos que me foram fornecidos.

A documentação relativa ao imóvel avaliando são satisfatórias, não sendo feitas investigações no tocante a hipoteca, ou ainda, sobre a autenticidade das escrituras e ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo o signatário, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, material legal ou de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções no presente parecer.

03 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Normalmente, nas avaliações de imóveis rurais, como no presente caso, emprega-se o METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado procurado.

Este método, por mim adotado nas avaliações, engloba, mediante pesquisa de valores imobiliários numa mesma região geo-econômica, valores de venda ou oferta para venda, de imóveis similares ao imóvel em estudo, informando-me o preço básico médio de comercialização dos mesmos como um todo, em função de sua localização, região de situação, padrão construtivo, potencial econômico, área e etc.

compara
consider

CONSI

O trabal
Técnica
da AB
estando
- COFI
nos trab
6.530/78
para opi

Admitin
solicitan

A docum
feitas im
das escri
o signatá
legal ou
funções r

Normalm
emprega-
por ser es

Este méto
de valore
venda ou
informand
como um
construtivo

RUA JOÃO BA
www

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

comparação, situados na região da cidade, guardadas as devidas considerações.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :

O trabalho ora apresentado foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis Rurais, estipuladas pela **NBR 14653-2** da ABTN-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estando classificado como **Parecer Técnico**, em atendimento à **Resolução - COFECI nº 1.066/2007** que dita os procedimentos a serem observados nos trabalhos avaliatórios desta natureza e no disposto no art-3º da Lei nº 6.530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária.

Admitimos como de boa fé e confiáveis, as informações prestadas pelo solicitante e documentos que me foram fornecidos.

A documentação relativa ao imóvel avaliando são satisfatórias, não sendo feitas investigações no tocante a hipoteca, ou ainda, sobre a autenticidade das escrituras e ou registros feitos nos cartórios competentes, não assumindo o signatário, qualquer responsabilidade sobre a natureza do imóvel, matéria legal ou de engenharia, que não sejam implícitas ao exercício de suas funções no presente parecer.

03 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Normalmente, nas avaliações de imóveis rurais, como no presente caso, emprega-se o **METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser este, que melhor exprime o valor real de mercado procurado.

Este método, por mim adotado nas avaliações, engloba, mediante pesquisa de valores imobiliários numa mesma região geo-econômica, valores de venda ou oferta para venda, de imóveis similares ao imóvel em estudo, informando-me o preço básico médio de comercialização dos mesmos, como um todo, em função de sua localização, região de situação, padrão construtivo, potencial econômico, área e etc.

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

Em Obediência as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, para avaliações desta Natureza, pautei-me nos critérios preconizados pela NBR 14653-2, que dita o procedimento a ser seguido nos trabalhos avaliatórios de imóveis rurais.

4- CARACTERÍSTICAS GERAIS

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, representado por duas glebas de terras, onde funcionam o "Hotel Fazenda Vale Verde" e a "Pousada Vale Verde", no Bairro Taperas na cidade de Estiva-MG, vide croqui e Planta Situação e Documentação do imóvel, anexos deste parecer.

4.2 REGIÃO DE SITUAÇÃO

A região de situação, a exemplo da macro-região, caracteriza-se como rural, formada em sua maioria por pequenas chácaras de lazer e outras tantas com exploração econômica no manuseio de gado e morangos encontra-se afastada do centro da cidade cerca de 3,5 Km e da Rodovia Fernão Dias, seu principal acesso 2,5km mais ou menos, o acesso é feito por via de terra batida, com entrada no trevo de acesso para a cidade de Estiva no lado esquerdo da Rodovia Fernão Dias no sentido Minas-São Paulo.

4.3 DESTINAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel objeto desta avaliação, possui destinação econômica de turismo rural, bem como receber hóspedes (hotel fazenda e pousada).

4.4 TÍTULOS DE POSSE E DOMÍNIO

O imóvel em estudo está dividido em duas partes distintas onde em uma delas funciona uma Pousada e na outra o Hotel Fazenda e ambos encontram-se registrados em nome de POUSADA VALE VERDE LTDA devidamente inscrita no CNPJ nº 07.012.411/0001-46, conforme matrículas números 69.186 e 48.781 do Cartório de Registro de imóveis de Pousada Alegre-MG, que seguem junto a este PTAM.

RUA JOÃO BASÍLIO, 505 CENTRO - POUSO ALEGRE-MG - 35-3422-177
www.tadeuimoveis.imb.br / jtpcarvalho@yahoo.com.br

5.1 HO

Descrição

MG, com
Começa
Taperas,
com este
o marco
pequena
pela cerca
nas divisa
com este
o marco
desce com
81,00m, a
dos Santos
extensão d
nas margem
pela cerca
01, cravado
início e fim

Descrição d

Portal de e
entres eles e

O prédio pri
condicionado
Estacioname
Recepção: em
grande com
industrial com

Sala de conver

RUA JOÃO BASÍLIO

www.tadeuimoveis.imb.br

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

5 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

5.1 HOTEL FAZENDA

Descrição do Terreno : Sítio Taperas, situado no município de Estiva - MG, com área de 05,41,50 hectares, com as seguintes demarcações : Começa no marco 01, cravado na beira da cerca, as margens da estrada das Taperas, nas divisas de Cássio José Pereira sobe confrontando em linha reta com este confrontante pela cerca, numa extensão de 189,00m, até encontrar o marco 02, cravado nas divisas de Benedito Bento da Silva, daí sofre uma pequena deflexão e sobe confrontando em linha reta com este confrontante pela cerca, numa extensão de 129,57m, até encontrar o marco 03, cravado nas divisas de Lineu Coutinho de Souza, vira a esquerda e confrontando com este em linha reta pela cerca, numa extensão de 248,00m, até encontrar o marco 04, cravado nas divisas de Natal Pereira de Assis, vira a esquerda desce confrontando com este pela cerca em linha reta, numa extensão de 81,00m, até encontrar o marco 05, cravado nas divisas de Simão Candido dos Santos, daí desce confrontando com este em linha reta pela cerca, numa extensão de 189,00m, até encontrar o marco 06, cravado na beira da cerca, nas margens da estrada das Taperas, vira a esquerda e confronta com esta pela cerca em linha reta, numa extensão de 220,00m, até encontrar o marco 01, cravado na beira da cerca de divisas de Cassio José Pereira, onde teve início e finda esta demarcação.

Descrição das Benfeitorias :

Portal de entrada, capela, 03(três) quiosques octogonais, passarela entre entres eles em bloquetes de cimento, uma churrasqueira.

O prédio principal em dois pavimentos, com 37(trinta e sete) suites, com ar condicionado, aquecimento através de caldeira de lenha.

Estacionamento;

Recepção: em Piso cerâmico, porta em folha de madeira e vidro, refeitório grande com piso cerâmico, banheiros masculino e feminino, cozinha industrial completa.

Sala de convenções com pé direito duplo.

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

Terraço com piscinas, banheiro, bar e casa de máquinas.

Segundo prédio em um pavimento com seis suítes, sendo duas com banheiro de hidro massagem, varanda e jardins.

Terceiro prédio em dois pavimentos, com nove apartamentos, com aquecimento solar, piso cerâmico, janelas de madeira e jardins.

Área de churrasqueira, com salão fechado com janelas de blindex, dois banheiros, uma pia de granilit para atendimento à churrasqueira, varanda com forro de madeira, piscina de fibra com cascata, cercada com balaústas de cimento.

5.2 POUSADA :

Descrição do Terreno : Uma sorte de terras de pastagens e várzea, situada no município de Estiva-MG, no km 02 da estrada das Taperas, no bairro das Taperas, com área de 2,42,00hectares, com as seguintes divisas e confrontações : tendo inicio na estaca 01, com coordenadas UTM $E=397.312.54$ e $N=7.513.411.43$ (Datum Córrego Alegre) e um entroncamento de cerca com margem esquerda do rio Itaim, sobe pela margem do Rio com azimute de $197^{\circ}38'31''$ e distancia de 36,99m até a estaca 02 azimute de $226^{\circ}36'05''$ e distancia de 45,32m até a estaca 03 e entroncamento com cerca e canto de divisa, confrontando com o Rio Itaim. Deste deflete a direita e sobe com cerca e azimute de $306^{\circ}17'26''$ e distancia de 281,81m até a estaca 04, canto e bordo da estrada de servidão e entroncamento de cercas, confrontando com propriedade de Agencia de Viagens Transjordânia Ltda. Deste, deflete a direita segue pelo bordo da estrada com cerca e azimute $43^{\circ}55'29''$ e distancia de 25,41m até a estaca 05, azimute de $60^{\circ}47'57''$ e distancia de 46,39m até a estaca 06, azimute de $71^{\circ}42'01''$ e distancia de 39,77m até a estaca 07 e canto. Deflete a direita desce com cerca e azimute de $131^{\circ}08'24''$ e distancia de 233,32m até a estaca 01, onde iniciou confrontando com propriedade de Maria Clara Bueno.

Descrição das Benfeitorias :

Entrada por um portal, tendo uma lateral toda fechada com cipressos e calçamento de bloquetes de cimento do portal até o prédio da pousada, com de estacionamento, 07(sete) suítes, com ventilador de teto, janelas de

TA

madeira, banheiro
varanda em v

Casa de banho

Salão de refeição

Dois quiosques

Área de limpeza
com balaústas

Área do terreno

Área construída

Área não averbada

Total 2.366,95

Área do terreno

Área construída

Área Real : 52

Concluindo as

Hotel : Valor

Terreno : R\$20

Arruamentos, p

Total : R\$ 2.9

trezentos e tri

Pousada : Valor

Terreno : R\$ 9

Portal, calçame

peixes, encanar

Total : R\$749

reais e cinquen

Total desta av

mil reais). Val

RUA JOÃO BASILIO

www.tadeuimoveis.imb.br

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

madeira, banheiros com azulejos até o teto, box, e aquecimento solar, varanda em volta de todo o prédio.

Casa de banho com sauna e 4 banheiros.

Salão de refeitório com forro de madeira, churrasqueira e bar.

Dois quiosques octogonais, com piso cerâmico.

Área de limpeza de peixes, Play ground, campo de futebol, piscina cercada com balaústres de cimento.

Área do terreno do Hotel : 05,41,50 hectares

Área construída do Hotel averbada : 741,97m²

Área não averbada : 1.624,98m²

Total 2.366,95m²

Área do terreno da Pousada : 2,42,00 hectares

Área construída da Pousada averbada : 550,57m²

Área Real : 520,53m²

Concluindo as análises feitas, atribuo aos imóveis os seguintes valores :

Hotel : Valor das Benfeitorias : R\$2.525.777,00

Terreno : R\$209.560,50

Arruamentos, piscinas, jardinagem, encanamento da copasa : R\$250.000,00

Total : R\$ 2.985.337,50(Dois milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos)

Pousada : Valor das Benfeitorias : R\$555.457,56

Terreno : R\$ 93.654,00

Portal, calçamento do estacionamento, piscina, campo, play ground, poço de peixes, encanamento da copasa : R\$100.000,00

Total : R\$749.111,56(Setecentos e quarenta e nove mil cento e onze reais e cinquenta e seis centavos).

Total desta avaliação R\$3.730.000,00(Três milhões setecentos e trinta mil reais). Valores arredondados, validos para esta data.

TADEU IMÓVEIS

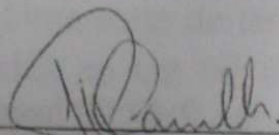
CRECI - PJ 3948

Este trabalho consta de 32(trinta e duas) folhas impressas e rubricadas, sendo a última datada e assinada um croqui de benfeitorias, fotos e mapa de localização pelo google.

Dando por fim e concluído o que me foi solicitado, assino o presente.

Atenciosamente,

Pouso Alegre-MG, 23 de setembro de 2015.



JOSÉ TADEU PEREIRA DE CARVALHO
PERITO AVALIADOR REG. COFECI nº 02559
Delegado Sub-Regional do CRECI
CRECI nº 9554



Após os
natureza, na região
relacionados com su
condições de acesso
mercado atual procur
A seguir,
em apreço :

REFERÊNCIA 01 : V

Imóvel : Uma gleba d
mais ou men
que agora es
valor das Ben
Vendido por

REFERÊNCIA 02 :

Tipo de informação : V
Imóvel : Uma gleba de
Bairro Lagoa
Vendido por R

REFERÊNCIA 03 :

Tipo de informação : V
Imóvel : Uma Gleba de
margens da Ro
implantação de i
Vendido por RS

REFERÊNCIA 04 :

Tipo de informação : Em o
móvel : Uma Gleba de t
alqueires ou 72.60
de Estiva
Em oferta por RS

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

PESQUISA/MEMÓRIA DE CALCULO CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Após os levantamentos realizados, verifiquei que os valores de imóveis desta natureza, na região circunvizinha e próxima ao em estudo, encontram-se intimamente relacionados com suas características físicas aliados à sua localização, infra estrutura local e condições de acesso, etc.; fatores estes de suma importância à determinação do valor de mercado atual procurado para a unidade rural em questão.

A seguir, as referências que melhor expressam o valor de mercado para o imóvel em apreço:

REFERÊNCIA 01 : Vendido

Imóvel : Uma gleba de terras com área de 5 alqueires ou 121.000,00m² no Bairro da Lagoa, a mais ou menos 4 km do centro de Estiva, com casa sede nova e áreas de pastagens, que agora está preparando para morango. Valor médio do alqueire R\$80.000,00 e valor das Benfeitorias R\$100.000,00 .

Vendido por R\$500.000,00 ou seja R\$3,30 o /m² .

REFERÊNCIA 02 :

Tipo de informação : Vendido

Imóvel : Uma gleba de terras para pastagens, com área de 2,5 alqueires ou 60.500,00m², no Bairro Lagoa, a mais ou menos 3 km do centro de Estiva.

Vendido por R\$200.000,00 ou seja R\$3,30 o /m² .

REFERÊNCIA 03 :

Tipo de informação : Vendido

Imóvel : Uma Gleba de terras sem benfeitorias, com área de 6 alqueires ou 145.200,00m², às margens da Rodovia Fernão Dias, a dois km da Cidade de Estiva, vendido para implantação de indústria.

Vendido por R\$1.215.000,00 ou seja R\$8,36 o /m² .

REFERÊNCIA 04 :

Tipo de informação : Em oferta

Imóvel : Uma Gleba de terras situadas entre o Bairro Taperas e o Itaim, com área de 3 alqueires ou 72.600,00m², com uma casa simples, a mais ou menos 7 km da cidade de Estiva.

Em oferta por R\$150.000,00 ou seja R\$2,06 o /m² .

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

REFERÊNCIA 05 :

Tipo de informação : Em oferta

Imóvel : Uma Gleba de terras situada no Bairro Barreiro, com área de 4 alqueires ou 96.800,00m², com uma casa simples, luz bifásica com transformador de 15KVA, uma represa com nascente no próprio terreno, mais três poços menores com peixes, reserva legal, acesso bom, topografia boa, totalmente tratorável.
Em oferta por R\$400.000,00 ou seja R\$4,13 o /m² .

FONTES DE PESQUISA : Sr. Messias Gonçalves, corretor em Estiva-MG, Sr. Claudio comerciante em Estiva, Dra. Sirlene engenheira atuante na cidade de Estiva e Sr. Clebersom funcionário da Pousada.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE REFERÊNCIA

Após a Determinação dos valores unitários básicos para imóveis paradigmas da pesquisa de valores retro, torna-se necessária a homogeneização destes, de forma a corrigir possíveis características heterogêneas, sendo que para tal, serão adotados os seguintes fatores de correção.

Fator de Oferta - F.O.:

Fator que visa corrigir a super-estimativa de preços por parte do vendedor, conhecido também como elasticidade de oferta, onde normalmente, os preços iniciais tendem a diminuir durante as negociações, ficando esse deságio, no presente caso, em 10% em média, para transações realizadas .

Fator de Transposição - F.T.:

Fator que define a região de situação mais ou menos valorizada do imóvel avaliando, em relação aos imóveis tomados como paradigmas, no que diz respeito à sua localização, variando no presente caso de 10% a 80% .

Assim obtive :

Amostra	Valor/m ²	F.O.	F.T.	Valor homogeneizado/m ²
01	R\$3,30	1,00	1,20	R\$3,96
02	R\$3,30	1,00	1,20	R\$3,96
03	R\$8,36	1,00	0,60	R\$5,01
04	R\$2,06	0,90	1,30	R\$2,41
05	R\$4,13	0,90	1,00	R\$3,71
TOTAL				R\$19,05

Continuação da a

Pela Média Aritm

MAS = \sum das 5 a

Pela Média Pond

(limite inferior :

Assim :

- Limite mínimo

- Limite máximo

MP = \sum das amos

Calculo do valor

- Valor médio por

Hotel : 05,41,50 h

Pousada : 2,42,00

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

28/11
196
196

continuação da apuração do valor dos terrenos :

ela Média Aritmética Simples dos valores homogeneizados obtive :

$$MA = \frac{\sum \text{das 5 amostras homogeneizadas}}{5} = \frac{R\$19,05}{5} = R\$3,81 \text{ o /m}^2$$

ela Média Ponderada dos valores homogeneizados obtive :

$$\text{limite inferior : - 20\%} \text{ ----- } R\$3,81\text{m}^2 \text{ ----- (limite superior : + 20\%)}$$

Assim :

$$\text{Limite mínimo} = R\$3,04$$

$$\text{Limite máximo} = R\$4,57$$

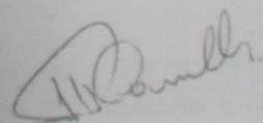
$$MP = \frac{\sum \text{das amostras (01+02+05)}}{3} = \frac{R\$11,63}{3} = R\$3,87 \text{ o /m}^2$$

Calculo do valor do m² :

- Valor médio ponderado : R\$3,87 o m² Então :

$$\text{Hotel : } 05,41,50 \text{ hectares} = 54.150,00\text{m}^2 \times R\$3,87 \text{ o m}^2 = R\$209.560,50$$

$$\text{Pousada : } 2,42,00 \text{ hectares} = 24.200,00\text{m}^2 \times R\$3,87 \text{ o m}^2 = R\$ 93.654,00$$



TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

PROJETOS-PADRÃO RESIDENCIAIS

Valores em R\$ mil

PADRÃO BAIXO	
R-1	190,74
PP-4	397,94
R-8	2.040,23
PIS	788,23

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.440,45
PP-4	1.349,37
R-8	1.166,87
R-16	1.190,81

PADRÃO ALTO	
R-1	1.740,93
R-8	1.407,98
R-16	1.161,28

PROJETOS-PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	377,76
CSL-8	144,00
CSL-16	2.222,00

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.134,87
CSL-8	258,09
CSL-16	1.672,66

apuração do valor das benfeitorias, recorri ao SINDUSCON/MG, na tabela do CUB (Custo Básico), Projeto Padrão Comercial Normal CSL ao custo de R\$1.144,10 em agosto de

Área construída do imóvel $2.887,48m^2 \times R\$1.144,10 = R\$3.303.565,80$

Como o imóvel foi construído em 2007, é necessário a desvalorização pelo tempo da tabela de depreciação de ROSS HEIDECKE.

E:

$\frac{(100-it)}{100}$

$\frac{(100-6,73)}{100}$

0,9327

$3.303.565,80 \times 0,9327 = R\$3.081.235,80$ (Três milhões, oitenta e um mil duzentos e trinta e oito reais e oitenta centavos).

com piscinas, calçamentos, muros e jardinagens R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIACÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50



Loçalização pelo Google



Placa de sinalização para

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

274
12/10/10



Localização pelo Google

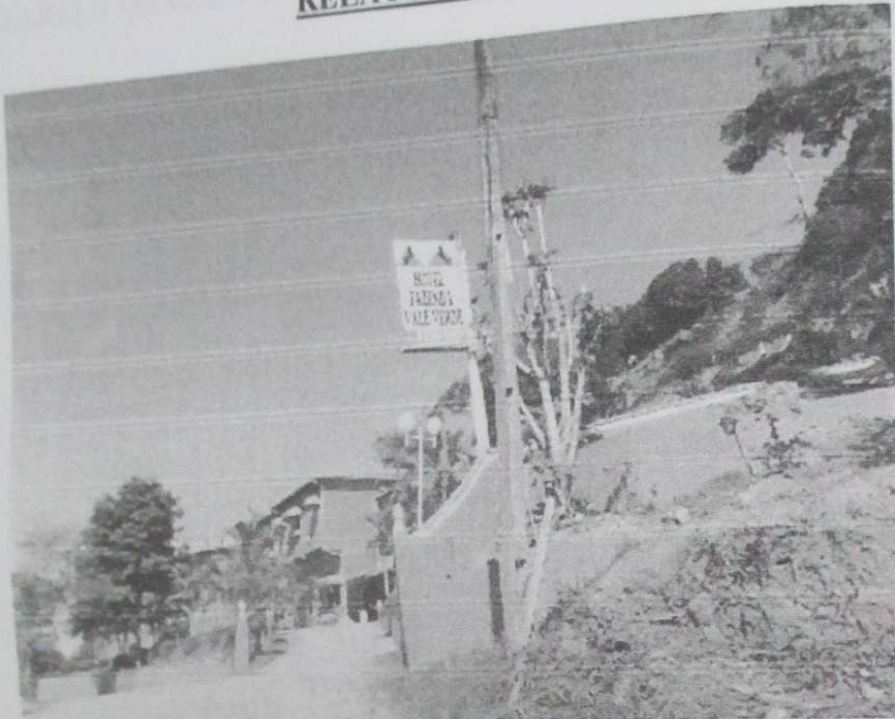


Placa de sinalização para a Propriedade logo na saída da Fernão Dias

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

RELATÓRIOS DE FOTOS DO PRÉDIO UM



Chegada da Propriedade



Patio de estacionamento



Quiosques na entrada

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Patio de estacionamento



Quiosques na entrada



Capela

J. Carvalho

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Recepção



Sala de convenções



Salão de refatório



Recepção



Cozinha



TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

200
10/10/07



Sala de convenções



Quarto (tipo)



Banheiro

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Terraço com as piscinas, bar e banheiro



Sala da Caldeira



Vista da Piscina



Sala da caldeira



Passagens de circulação

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

2017
X
C



Sala da Caldeira

RELATÓRIO DE FOTOS DO SEGUNDO PRÉDIO



Passagens de circulação entre os prédios todo cimentado.

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Passagem para o segundo Prédio



Varanda



Quarto (tipo)



Banheiro comu



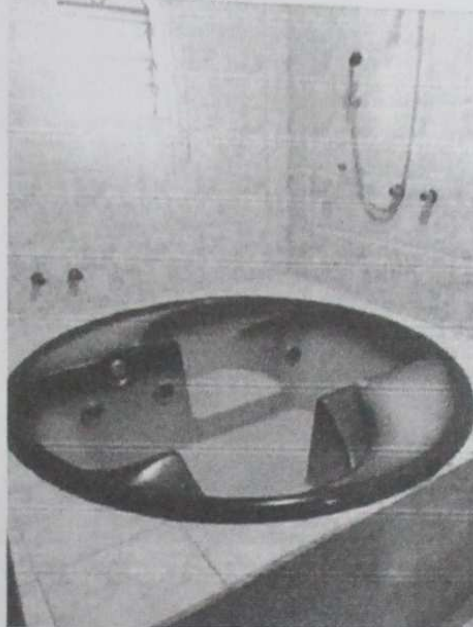
Passagens de com

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Banheiro comum



Banheiros com hidro



Passagens de comunicação entre os prédios e jardins

J. Ramalho

5
279
280
281

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Vista da área de churrasqueira do Terceiro Prédio



Armário e banheiro do quarto (tipo)

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

RELATÓRIO DE FOTOS DO TERCEIRO PRÉDIO



Terceiro prédio e jardins



Sr. Clebersom apresentando a propriedade



Quarto (tipo)



Quiosque



Prédio com aquecedor



Piscina com cascata

RUA JOÃO BA

www

RUA JOÃO BAST

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Quiosque



Reservatórios de água



Predio com aquecedor solar



área de lazer do terceiro prédio



Piscina com cascata

J. Paulh.

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Banheiro da área de lazer



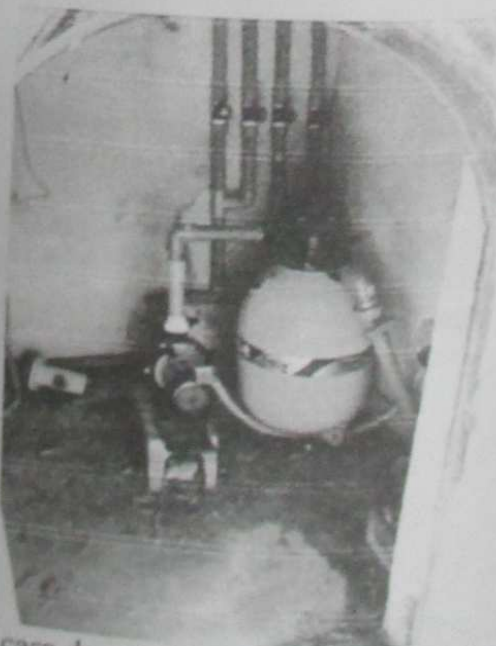
Churrasqueira



Vista da estrada municipal



Escadas de comunicação com piso cerâmico



casa de máquinas e filtro da piscina

RUA JOÃO BASILIO, 505 CENTRO - POUSO ALEGRE-MG - 35-3422-1771
www.tadeuimoveis.imb.br / itn@tadeuimoveis.imb.br

RUA JOÃO BASILIO

www.tadeuimoveis.imb.br

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

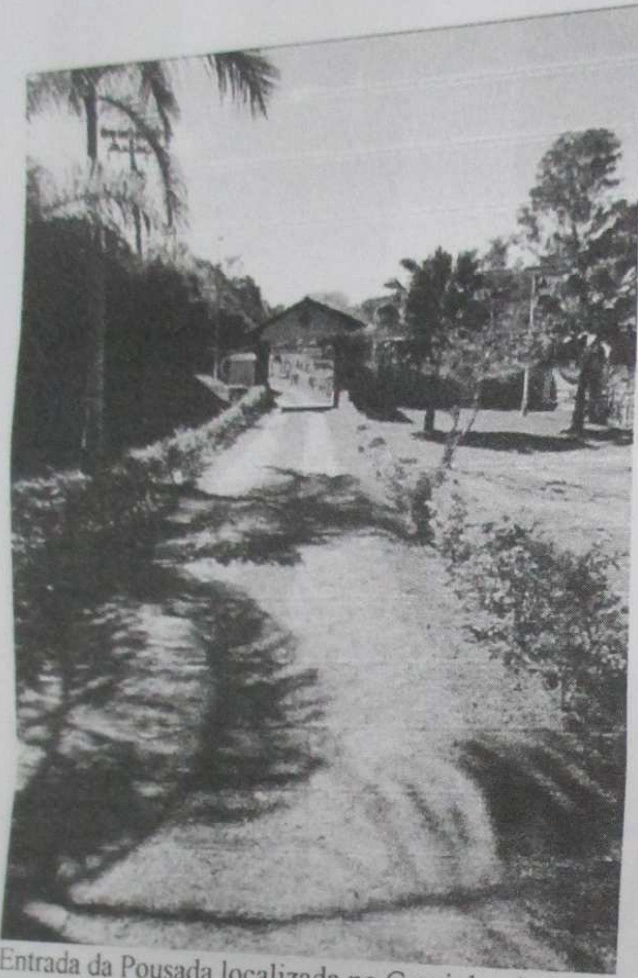


Vista da estrada municipal

J. Romão

201
X
C

RELATÓRIO DE FOTOS DA POUSADA



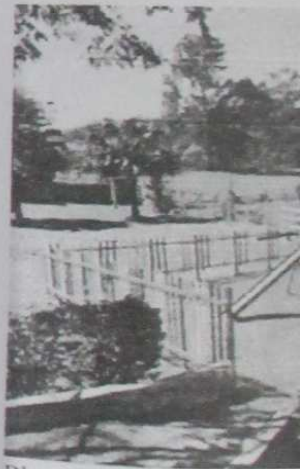
Entrada da Pousada localizada no Caminho da Fé B: Taperas



Pátio de estacionamento e fachada



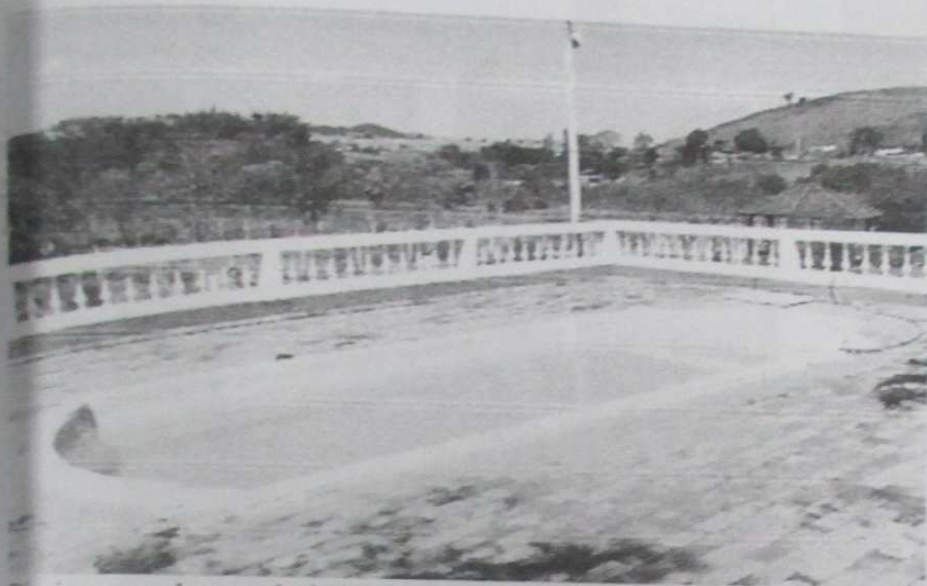
Piscina cercada com b



Play Ground

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Piscina cercada com balaústres de cimento



Play Ground



Quiosque e sauna ao fundo

[Handwritten signature]



Varandas



Instalações



Quarto (tipo) e Banheiro



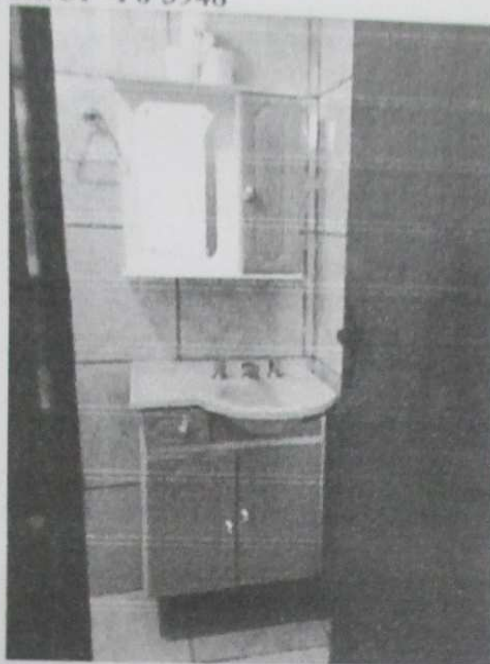
Horta e coz

[Handwritten signature]

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948

293
37
81



Instalações internas do quarto (tipo)



Comodo para limpeza dos Peixes



horta e cozinha caipira



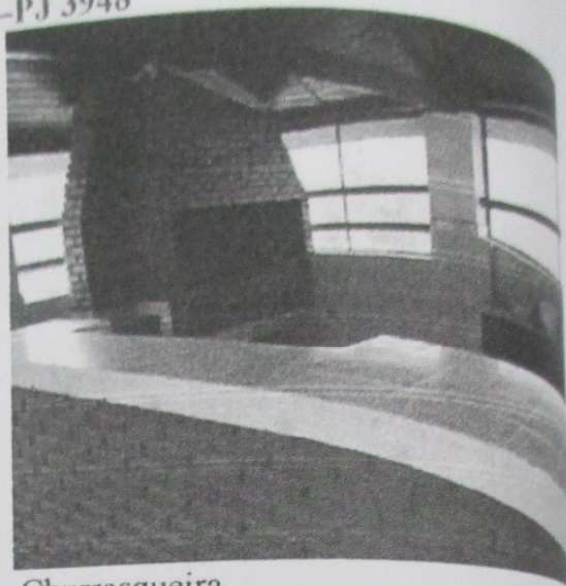
Handwritten signature

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Refeitório



Churrasqueira



Lago com peixes



Campo de futebol



piso do estacionamento em bloquetes



Cerca viva na divisa de

TADEU IMÓVEIS

CRECI - PJ 3948



Cerca viva na divisa de cima da propriedade

J. Romão

b
2014

