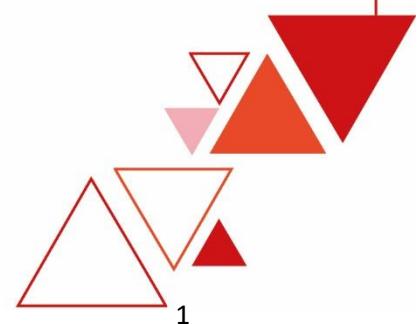


# COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS

**Nota Técnica *Valuation* - CODEMGE - nº 01/CODEMGE/DIAF/2025**

ELABORAÇÃO/REVISÃO	VERIFICAÇÃO
<i>DATA: 05/11/2025</i>	<i>DATA: 05/11/2025</i>
ASS: _____ Vinícius Cardoso de Souza	ASS: _____ Helger Marra Lopes
ASS: _____ Rodrigo Montenegro Mesquita	



Ref.: Nota Técnica – *Valuation CODEMGE* – Diretoria de Administração e Finanças – DIAF / CODEMGE Outubro de 2025

## Sumário

1. <i>Disclaimer</i> .....	11
2. Sumário Executivo.....	12
3. Contexto Institucional.....	14
3.1. A CODEMGE.....	14
4. A CODEMIG .....	16
4.1. Importância da parceria CODEMIG – CBMM.....	17
4.2. Estrutura Societária e Relação Contratual CODEMIG – CBMM.....	18
4.3. Caracterização do Setor de Nióbio .....	19
4.3.1. Estrutura de Mercado .....	20
4.3.2. Perspectivas de demanda .....	20
4.3.3. Relevância Estratégica .....	21
5. Estrutura de Governança e Princípios Institucionais .....	21
6. Objetivo da Avaliação .....	22
7. Desempenho Financeiro – CODEMGE.....	22
7.1. Análise dos Cenários Recentes .....	22
8. Situação Contratual Atual – CODEMIG – CBMM.....	27
9. <i>Valuation</i> – CODEMGE .....	29
9.1. Metodologia de Avaliação .....	31
9.1.1. Escolha da Metodologia.....	31
9.2. Premissas do Modelo Financeiro – CODEMGE.....	33
9.2.1. <i>Valuation</i> CODEMIG .....	33
9.2.2. Imóvel situado no Bairro Olhos D’água - CODEMIG .....	37
9.2.2.1. Terreno.....	37

9.2.2.2.	Pilha de Finos de Minério - CODEMIG .....	38
9.2.3.	Centro de Cultura Itamar Franco - CODEMIG.....	39
9.2.4.	Demais ativos – CODEMGE .....	43
9.3.	Premissas Macroeconômicas e Operacionais .....	45
9.4.	Custo de Capital (WACC e Ke).....	46
9.4.1.	Estrutura de Capital .....	46
9.4.2.	Cálculo do KE via CAPM ajustado.....	46
9.5.	Resultado do Modelo de <i>Valuation – Enterprise Value</i> .....	47
10.	Conclusão Econômico – Financeira sobre a avaliação da CODEMGE .....	47
11.	Glossário .....	48
12.	Anexo – Imóveis avaliados a valor de mercado .....	51
12.1.	ATC Sabará .....	51
12.2.	Palace Cassino – Poços de Caldas.....	52
12.3.	Palace Hotel – Poços de Caldas .....	54
12.4.	Thermas Antônio Carlos.....	56
12.5.	Balneário Gabriel Passos .....	57
12.6.	Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III.....	58
12.7.	Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III.....	60
12.8.	Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III.....	61
12.9.	Expominas Belo Horizonte .....	63
12.10.	Minascentro.....	64
12.11.	Parque Das Águas De Caxambu.....	66
12.12.	Complexo do Barreiro – Centro Espírita .....	67
12.13.	Complexo do Barreiro – Envasadora.....	70
12.14.	Complexo do Barreiro – Gleba 01 .....	73
12.15.	Complexo do Barreiro – Gleba 02 .....	76
12.16.	Complexo do Barreiro – Grande Hotel.....	78

12.17.	Complexo do Expominas Araxá - Expominas Araxá.....	81
12.18.	Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão .....	84
12.19.	Complexo do Expominas Araxá – Gleba do TRT .....	87
12.20.	Complexo do Expominas Araxá - Gleba MPMG .....	90
12.21.	Imóvel denominado Bom Sucesso .....	92
12.22.	Lote 10 da Quadra 156 do Distrito Industrial Jatobá B.....	93
12.23.	Galpões – Entreposto.....	95
12.24.	Galpões antiga fábrica da San Marino.....	96
12.25.	25 Salas do Ed. Hércules .....	97
12.26.	Galpão da Envasadora de Cambuquira.....	100
12.27.	Fazenda Taboão .....	101
12.28.	Envasadora de Águas de Contendas – Conceição do Rio Verde .....	103
12.29.	Lote 10 da quadra 7A do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete.....	104
12.30.	Imóvel Denominado Casarão Colonial .....	106
12.31.	Glebas A1 e A2 do Distrito Industrial De Itaúna.....	107
12.32.	Imóvel Instituto de Laticínios Cândido Tostes.....	109
12.33.	Imóvel denominado Expominas Juiz de Fora .....	110
12.34.	Galpão em Matias Barbosa .....	113
12.35.	Lotes 19 a 23 da quadra 10A do Distrito Industrial de Montes Claros.....	115
12.36.	Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II.....	116
12.37.	Imóvel denominado Galpão em Poços de Caldas .....	118
12.38.	Fazenda Freitais.....	120
12.39.	Fazenda Frimisa.....	122
12.40.	Gleba SLZ - 39 do Distrito Industrial I de Santa Luzia .....	124
12.41.	Glebas SLZ-26B e SLZ-26C do Distrito Industrial I de Santa Luzia .....	125
12.42.	Expominas São João Del Rei .....	126
12.43.	Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II.....	130

12.44.	Lote 11B da quadra 2 do Distrito Industrial de Sete Lagoas I .....	132
12.45.	Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2 .....	133
12.46.	Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma .....	134
12.47.	Fazenda Tapera .....	136
12.48.	Edifício Bemge .....	138

## Índice de Figuras

Figura 1 - Estrutura Societária Grupo CODEMGE .....	15
Figura 2 - Dividendos Pagos 2023 x 2024 - CODEMGE .....	25
Figura 3 - Estrutura Organizacional da Parceria CODEMIG - CBMM .....	27
Figura 4 - Modelo de Dividendo Descontado - CODEMIG .....	36
Figura 5 - Características – Terreno Olhos D’água .....	37
Figura 6 - Fotos – Terreno Olhos D’Água .....	38
Figura 7 - Resultado Avaliação – Imóvel Olhos D’Água .....	38
Figura 8 - Premissas Valuation – Pilha de Finos de Minério .....	39
Figura 9 - Resultados Valuation – Pilha de Finos de Minério .....	39
Figura 10 - Dados Básicos – Centro de Cultura Itamar Franco .....	42
Figura 11 - Fotos – Centro de Cultura Itamar Franco .....	42
Figura 12 - Resultado Avaliação – Centro de Cultura Itamar Franco .....	42
Figura 13 - Premissas Macroeconômicas e Operacionais .....	45
Figura 14 - Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) – DDM CODEMIG .....	46
Figura 15 - Características - ATC - Sabará .....	51
Figura 16 - Fotos – ATC - Sabará .....	51
Figura 17 - Resultado Avaliação – ATC - Sabará .....	52
Figura 18 - Características – Palace Cassino – Poços de Caldas .....	53
Figura 19 - Fotos – Palace Cassino – Poços de Caldas .....	53
Figura 20 - Resultado Avaliação - Palace Cassino - Poços de Caldas .....	54
Figura 21 - Características – Palace Hotel – Poços de Caldas .....	55
Figura 22 - Fotos – Palace Hotel – Poços de Caldas .....	55
Figura 23 - Resultado Avaliação - Palace Hotel - Poços de Caldas .....	55
Figura 24 - Características - Thermas Antônio Carlos .....	56
Figura 25 - Fotos – Thermas Antônio Carlos .....	57

Figura 26 - Resultado Avaliação – Thermas Antônio Carlos .....	57
Figura 27 - Características - Balneário Gabriel Passos .....	58
Figura 28 - Fotos – Balneário Gabriel Passos.....	58
Figura 29 - Características - Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	59
Figura 30 - Fotos – Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	59
Figura 31 - Resultado Avaliação – Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	60
Figura 32 - Características – Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III.....	60
Figura 33 - Fotos – Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	61
Figura 34 - Resultado Avaliação – Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	61
Figura 35 - Características – Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III.....	62
Figura 36 - Fotos – Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	62
Figura 37 - Resultado Avaliação – Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III .....	63
Figura 38 - Características – Expominas Belo Horizonte .....	63
Figura 39 - Fotos – Expominas Belo Horizonte .....	63
Figura 40 - Resultado Avaliação – Expominas.....	64
Figura 41 - Características – Minascentro.....	65
Figura 42 - Fotos – Minascentro .....	65
Figura 43 - Resultado Avaliação – Minascentro .....	65
Figura 44 - Características – Parque Das Águas De Caxambu.....	66
Figura 45 - Fotos – Parque Das Águas De Caxambu .....	66
Figura 46 - Resultado Avaliação – Parque Das Águas De Caxambu .....	67
Figura 47 - Características – Complexo do Barreiro – Centro Espírita .....	68
Figura 48 - Fotos – Complexo do Barreiro – Centro Espírita.....	69
Figura 49 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Centro Espírita .....	70
Figura 50 - Características – Complexo do Barreiro – Envasadora.....	71
Figura 51 - Fotos – Complexo do Barreiro – Envasadora .....	71
Figura 52 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Envasadora .....	72
Figura 53 - Características – Complexo do Barreiro – Gleba 01 .....	73
Figura 54 - Fotos – Complexo do Barreiro – Gleba 01 .....	74
Figura 55 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Gleba 01.....	75
Figura 56 - Características – Complexo do Barreiro – Gleba 02 .....	76
Figura 57 - Fotos – Complexo do Barreiro – Gleba 02 .....	77
Figura 58 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Gleba 02.....	78
Figura 59 - Características – Complexo do Barreiro – Grande Hotel.....	79

Figura 60 - Fotos – Complexo do Barreiro – Grande Hotel .....	79
Figura 61 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Grande Hotel .....	81
Figura 62 - Características – Complexo do Expominas Araxá – Expominas Araxá .....	82
Figura 63 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá – Expominas Araxá .....	83
Figura 64 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá – Expominas Araxá .....	84
Figura 65 - Características – Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão	85
Figura 66 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão .....	86
Figura 67 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão .....	87
Figura 68 - Características – Complexo do Expominas Araxá- Gleba do TRT .....	88
Figura 69 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá- Gleba do TRT .....	89
Figura 70 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá- Gleba do TRT ...	90
Figura 71 - Características – Complexo do Expominas Araxá – Gleba MPMG .....	90
Figura 72 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá – Gleba MPMG .....	91
Figura 73 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá – Gleba MPMG ..	92
Figura 74 - Características – Terreno Bom Sucesso .....	92
Figura 75 - Fotos – Terreno Bom Sucesso .....	93
Figura 76 - Resultado Avaliação – Imóvel Bom Sucesso .....	93
Figura 77 - Foto Aérea – Lote 10 da Quadra 156 do DI Jatobá B .....	94
Figura 78 - Características Entreposto .....	95
Figura 79 - Fotos – Entreposto .....	95
Figura 80 - Resultado Avaliação – Entreposto .....	96
Figura 81 - Características Antiga fábrica da San Marino .....	96
Figura 82 - Fotos – Antiga fábrica da San Marino .....	96
Figura 83 - Resultado Avaliação – antiga fábrica da San Marino .....	97
Figura 84 - Fotos – 25 Salas do Ed. Hércules .....	99
Figura 85 - Fotos – Galpão da Envasadora de Cambuquira .....	101
Figura 86 - Resultado Avaliação – Galpão da Envasadora de Cambuquira .....	101
Figura 87 - Fotos – Fazenda Taboão .....	102
Figura 88 - Resultado Avaliação – Fazenda Taboão .....	102
Figura 89 - Fotos – Envasadora de Águas de Contendas .....	103
Figura 90 - Fotos do lote 10 da quadra 7A do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete .....	104

Figura 91 - Resultado Avaliação do lote 10 da quadra 7A do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete .....	105
Figura 92 - Características - Casarão Colonial.....	106
Figura 93 - Fotos – Casarão Colonial .....	106
Figura 94 - Resultado Avaliação – Casarão Colonial .....	107
Figura 95 - Características - Distrito Industrial A1 .....	107
Figura 96 - Características - Distrito Industrial A2 .....	107
Figura 97 - Fotos – Distrito Industrial A1 .....	108
Figura 98 - Fotos – Distrito Industrial A2 .....	108
Figura 99 - Resultado Avaliação – Imóvel Distrito Industrial A1 .....	108
Figura 100 - Resultado Avaliação – Imóvel Distrito Industrial A2 .....	109
Figura 101 - Características – Instituto de Laticínios Cândido Tostes .....	109
Figura 102 - Fotos – Instituto de Laticínios Cândido Tostes.....	109
Figura 103 - Resultado Avaliação – Instituto de Laticínios Cândido Tostes .....	110
Figura 104 - Características – Expominas Juiz de Fora .....	112
Figura 105 - Fotos – Expominas Juiz de Fora.....	112
Figura 106 - Resultado Avaliação – Expominas Juiz de Fora .....	113
Figura 107 - Fotos – Galpão em Matias Barbosa.....	114
Figura 108 - Resultado Avaliação – Galpão em Matias Barbosa .....	115
Figura 109 - Foto Aérea – Lotes 19 a 23 da quadra 10A do Distrito Industrial de Montes Claros.....	116
Figura 110 - Características – Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II 117	117
Figura 111 - Fotos – Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II .....	117
Figura 112 - Resultado Avaliação – Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II .....	118
Figura 113 - Foto Aérea – Galpão / Poços de Caldas .....	119
Figura 114 - Resultado Avaliação – Galpão / Poços de Caldas .....	119
Figura 115 - Características – Fazenda Freitais.....	120
Figura 116 - Fotos - Fazenda Freitais .....	121
Figura 117 - Resultado Avaliação – Fazenda Freitais .....	122
Figura 118 - Características – Fazenda Frimisa.....	122
Figura 119 - Fotos – Fazenda Frimisa .....	123
Figura 120 - Resultado Avaliação – Fazenda Frimisa .....	124
Figura 121 - Fotos - Gleba SLZ - 39 do Distrito Industrial I de Santa Luzia .....	124

Figura 122 - Foto Glebas SLZ-26B e SLZ-26C do Distrito Industrial I de Santa Luzia	125
Figura 123 - Características - Expominas São João Del Rei	128
Figura 124 - Fotos – Expominas São João Del Rei	129
Figura 125 - Resultado Avaliação – Expominas São João Del Rei	130
Figura 126 - Características - Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II	130
Figura 127 - Fotos – Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II	131
Figura 128 - Resultado Avaliação – Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II	132
Figura 129 - Foto – Lote 11B da quadra 2 do Distrito Industrial de Sete Lagoas I	132
Figura 130 - Avaliação do Lote 11B da Quadra 2 do Distrito Industrial de Sete Lagoas	133
Figura 131 - Fotos – Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2	133
Figura 132 - Avaliação - Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2	134
Figura 133 - Foto - Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma	135
Figura 134 - Avaliação - Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma	136
Figura 135 - Fotos – Fazenda Tapera	137
Figura 136 - Avaliação - Fazenda Tapera	138
Figura 137 - Caracterização - Edifício Bemge	140
Figura 138 - Fotos - Edifício Bemge	140
Figura 139 - Avaliação - Edifício Bemge	141

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Receita Líquida - CODEMGE	23
Gráfico 2 - Lucro Líquido - CODEMGE	24
Gráfico 3 - Resultado da Participação da CODEMIG na SCP	26
Gráfico 4 - Receita Líquida - CODEMIG	35
Gráfico 5 - EBITDA / EBIT - CODEMIG	35
Gráfico 6 - Fluxo de Caixa - CODEMIG	36

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Valuation CODEMGE.....	13
Tabela 2 - Resultado <i>Valuation</i> CODEMIG .....	43
Tabela 3 - Descrição Imóveis – CODEMGE .....	43
Tabela 4 - Valuation CODEMGE.....	47
Tabela 5 - Características 25 Salas do Ed. Hércules .....	97
Tabela 6 - Resultado Avaliação – 25 Salas do Ed. Hércules.....	99

## **1. Disclaimer**

Este documento foi elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Administração e Finanças – DIAF da CODEMGE.

As projeções aqui apresentadas foram desenvolvidas com base nas melhores informações disponíveis no momento de sua elaboração, considerando estudos internos, análises de mercado e estudos externos conduzidos por assessores financeiros especializados, além de informações provenientes de fontes reconhecidas.

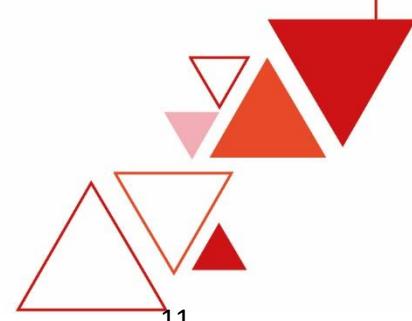
As estimativas de fluxo de caixa, custos de capital, valores de imóveis e demais parâmetros econômicos possuem natureza prospectiva e estão sujeitas a riscos e incertezas inerentes a qualquer avaliação econômica. Alterações nos cenários internos, político, macroeconômico, cambial, regulatório ou setorial podem impactar de forma significativa os resultados projetados.

O conteúdo desta Nota Técnica reflete as condições vigentes na data de sua elaboração e poderá ser atualizado à medida que novas informações se tornem disponíveis ou conforme revisões internas venham a ser realizadas.

A DIAF não se responsabiliza por interpretações fora do contexto técnico e institucional deste documento, nem por citações ou reproduções parciais que possam distorcer seu conteúdo.

Esta Nota Técnica tem caráter exclusivamente informativo e técnico, sendo seu uso restrito à Diretoria da CODEMGE e ao Governo do Estado de Minas Gerais.

As informações aqui contidas são de caráter confidencial sendo vedada sua divulgação, reprodução ou compartilhamento com terceiros sem autorização expressa da Companhia.



## 2. Sumário Executivo

Diretoria de Administração e Finanças (DIAF) da Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais (CODEMGE) realizou a avaliação econômico-financeira da Companhia, com o objetivo de estimar seu valor econômico atual a partir de metodologias reconhecidas de mensuração de ativos. A análise considerou tanto a participação societária da CODEMGE na Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG), quanto seus demais ativos operacionais e patrimoniais.

Para a avaliação da participação na CODEMIG, foi adotada a metodologia do Fluxo de Dividendos Descontado (*Dividend Discount Model – DDM*), adequada em razão da estabilidade e previsibilidade dos resultados provenientes da Sociedade em Conta de Participação (SCP CODEMIG–CBMM), principal fonte de receitas da CODEMGE. As demais análises de ativos foram conduzidas pelo método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), complementado pela utilização de valores de mercado para imóveis que possibilitou uma estimativa abrangente e realista do valor econômico dos ativos não diretamente ligados à geração de dividendos.

A modelagem financeira contemplou o portfólio imobiliário da Companhia, os hotéis sob sua gestão, o centro de convenções Expominas e demais imóveis avaliados a valor de mercado. Foram elaboradas projeções detalhadas de receitas, custos, despesas e investimentos, com base em premissas macroeconômicas atualizadas e alinhadas ao cenário previsto para o exercício de 2025.

As premissas e estimativas utilizadas fundamentaram-se em informações contábeis e financeiras recentes, aliadas a dados de mercado atualizados, refletindo as condições econômicas vigentes e as perspectivas dos setores mineral e imobiliário. As taxas de desconto e os horizontes de projeção foram definidos conforme práticas consolidadas de *valuation*, compatíveis com o perfil de risco e o potencial de geração de valor da CODEMGE.

Os resultados obtidos demonstram a solidez econômico-financeira da Companhia, evidenciada pela estabilidade do fluxo de dividendos da parceria com a CBMM, pela qualidade e diversificação de seus ativos e pela efetividade das políticas de gestão financeira e de governança corporativa.

Conclui-se que o *valuation* estimado em R\$ 4,591 bilhões representa o valor econômico atual da CODEMGE, refletindo a qualidade de seus ativos, a eficiência de sua administração e a sustentabilidade de seu desempenho financeiro no longo prazo.

**Tabela 1 - Valuation CODEMGE**

Descrição	Valor (milhões R\$)
CODEMIG - 5%	1.684
Custos, despesas e deduções	-525
Variação no Capital de Giro e Capex	-52
Imóveis avaliados a valor de mercado	1.950
Caixa líquido	1.533
<b>Avaliação CODEMGE*</b>	<b>4.591</b>

Fonte: Diretoria de Administração e Finanças – DIAF

\*Cenário considerando redução da folha atual em 55%.

A tabela abaixo apresenta um exercício de cenários de *valuation* para diferentes participações da CODEMGE na CODEMIG.

		CENÁRIO CODEMGE COM 100% DA CODEMIG																			
		5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
CODEMGE: CODEMIG 100%		1.684	3.369	5.053	6.738	8.422	10.106	11.791	13.475	15.160	16.844	18.528	20.213	21.897	23.582	25.266	26.950	28.635	30.319	32.004	33.688
Custos, despesas e deduções		-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525	-525
Variação no Capital de Giro e Capex		-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52	-52
Imóveis Codemge		1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950
Caixa líquido		1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533	1.533
Avaliação CODEMGE		<b>4.591</b>	<b>6.275</b>	<b>7.960</b>	<b>9.644</b>	<b>11.329</b>	<b>13.013</b>	<b>14.698</b>	<b>16.382</b>	<b>18.067</b>	<b>19.751</b>	<b>21.435</b>	<b>23.120</b>	<b>24.804</b>	<b>26.489</b>	<b>28.173</b>	<b>29.858</b>	<b>31.542</b>	<b>33.227</b>	<b>34.911</b>	<b>36.596</b>

Com Redução de Folha 100% para 45%  
Com imóveis Codemge a valor de mercado (todos os imóveis)

Fonte: Diretoria de Administração e Finanças – DIAF

### 3. Contexto Institucional

#### 3.1. A CODEMGE

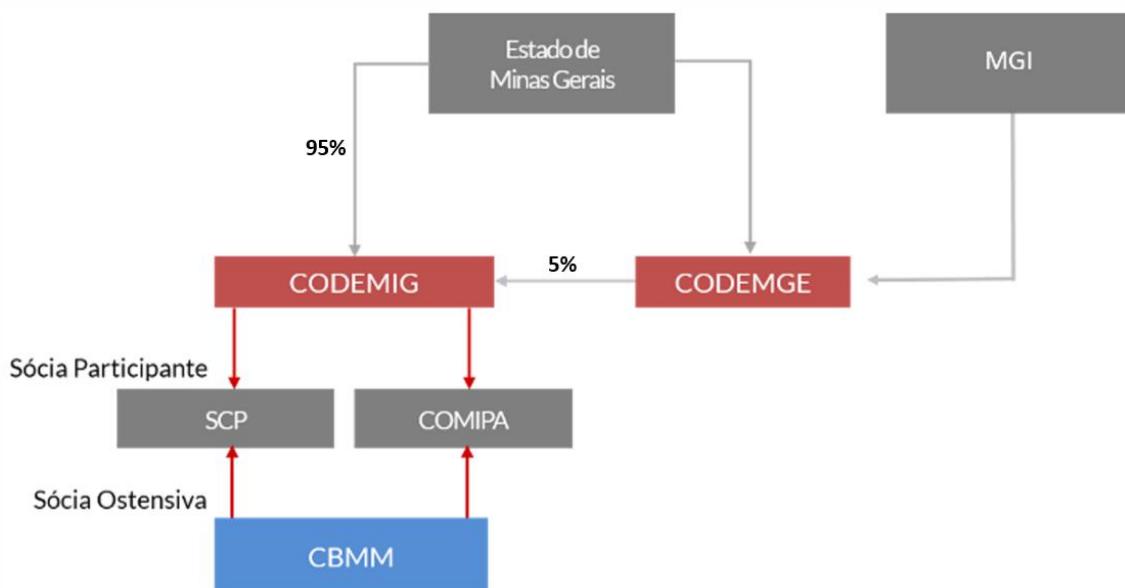
A Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais (CODEMGE) é uma empresa estatal integrante da Administração Pública Indireta do Estado de Minas Gerais, organizada sob a forma de sociedade por ações, sendo o Estado seu acionista controlador, com 99,99% de suas ações.

Instituída em 2018, mediante uma reorganização societária da Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG), a CODEMGE assumiu as competências e negócios anteriormente relacionados à CODEMIG, tendo por objeto, conforme estabelecido em seu Estatuto Social, “promover o desenvolvimento econômico do Estado de Minas Gerais, mediante a atuação, em caráter complementar, voltada para o investimento estratégico em atividades, setores e empresas que tenham grande potencial de assegurar, de forma perene e ambientalmente sustentável, o aumento da renda e do bem-estar social e humano de todos os mineiros”.

A CODEMGE é acionista da CODEMIG, sendo as demais ações detidas pelo Estado de Minas Gerais. A CODEMIG, por sua vez, é sócia participante em uma Sociedade em Conta de Participação (SCP) estabelecida com a Companhia Brasileira de Metalurgia e Mineração (CBMM) para a exploração de nióbio, sendo essa a principal fonte de receita do Grupo CODEMGE. A figura a seguir apresenta a estrutura societária do Grupo:



**Figura 1 - Estrutura Societária Grupo CODEMGE**



Fonte: Dados internos CODEMGE

A CODEMGE vem trabalhando em seu reposicionamento estratégico. Se, por um lado, avaliou sua carteira de ativos, promovendo a saída daqueles não alinhados à sua estratégia e que podem ser mais bem geridos pela iniciativa privada, por outro, concentrou-se em se tornar um importante ator no ecossistema de desenvolvimento mineiro, buscando soluções simples e efetivas em prol da geração de emprego e renda no estado.

Princípios norteadores da CODEMGE:

- Missão: Promover o desenvolvimento econômico e social de Minas Gerais de forma sustentável, por meio de projetos estratégicos.
- Visão estratégica: Consolidar-se como principal vetor de projetos estratégicos em Minas Gerais até 2029, promovendo desenvolvimento sustentável.

Valores:

- Gestão eficiente e transparente: Buscamos resultados de impacto, com adequada alocação de recursos, orientados pelas melhores práticas de governança;

- Responsabilidade social e ambiental: A sociedade mineira é o nosso cliente, trabalhamos com foco em entregas que impactam gerações;
- Colaboração com foco no resultado: Acreditamos que chegamos mais longe quando colaboramos uns com os outros e quando colaboramos com o ecossistema mineiro de desenvolvimento. Não importa “quem fez”, mas sim o resultado alcançado;
- Inovação: Pensamos fora da caixa e buscamos viabilizar soluções práticas para questões complexas da Companhia e de Minas Gerais.

A cadeia de valor da CODEMGE é composta por processos gerenciais que norteiam a tomada de decisões, processos de suporte que são a base para a eficiência e a eficácia das ações da Companhia e os processos finalísticos que são agrupados em dois grandes grupos: fábrica de projetos e gestão de ativos. Dessa maneira, a CODEMGE entrega valor ao Estado de Minas Gerais, ao colaborar com o ecossistema de desenvolvimento mineiro e ao gerir adequadamente seu patrimônio e seus recursos.

#### 4. A CODEMIG

A CODEMIG foi criada em 17 de dezembro de 2003 pela Lei Estadual nº 14.892, a partir da alteração da denominação social da Companhia Mineradora de Minas Gerais (COMIG) e da incorporação da Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais (CDI/MG) e da Empresa Mineira de Turismo (TURMINAS), além dos ativos da extinta Companhia de Desenvolvimento Urbano de Minas Gerais (CODEURB). Até 2018, a Companhia era responsável por diversos projetos e ações de fomento ao desenvolvimento econômico do Estado, os quais, após cisão parcial, foram então assumidos por sua acionista, a CODEMGE. A CODEMIG é hoje uma sociedade de economia mista da administração indireta do Estado de Minas Gerais. Por meio da participação na Sociedade em Conta de Participação (SCP) estabelecida com a Companhia Brasileira de Metalurgia e Mineração (CBMM), a CODEMIG dedica-se à exploração do nióbio. A CBMM é a sócia ostensiva nessa SCP.

#### 4.1. Importância da parceria CODEMIG – CBMM

A parceria entre a CODEMIG e a CBMM constitui uma das mais relevantes associações público-privadas do setor mineral brasileiro, gerando impactos profundos e duradouros para a economia estadual, a arrecadação pública e o posicionamento estratégico de Minas Gerais no cenário nacional e internacional.

A CODEMIG é titular, em conjunto com a CBMM, de direitos minerários contíguos relativos à jazida de nióbio localizada no município de Araxá, em Minas Gerais, considerada a maior jazida comercial conhecida<sup>1</sup> do mundo desse mineral estratégico. A lavra do minério é realizada exclusivamente pela Companhia de Mineração de Araxá – COMIPA, sociedade em conta de participação da qual a CODEMIG é sócia participante e a CBMM é sócia ostensiva. A totalidade do minério lavrado é vendida à CBMM, que, por sua vez, é responsável pelo beneficiamento industrial e pela comercialização do nióbio no mercado nacional e internacional, utilizando tecnologia de ponta e consolidando posição de liderança global no setor.

Essa aliança garante à CODEMIG e, por consequência, ao próprio Estado de Minas Gerais a participação de 25% nos lucros líquidos da SCP constituída, conforme critérios de apuração definidos entre as partes. Trata-se de uma fonte expressiva, previsível e contínua de receitas, que tem sido fundamental para viabilizar políticas públicas estruturantes, impulsionar investimentos estratégicos e sustentar programas voltados ao desenvolvimento econômico, social e tecnológico do Estado.

Além dos retornos financeiros diretos, a CBMM consolida sua posição como líder mundial no mercado de nióbio, exportando seus produtos para diversos países e estabelecendo parcerias estratégicas com centros de pesquisa, universidades e empresas de alcance global<sup>2</sup>. Tais colaborações têm como objetivo o

---

<sup>1</sup> <https://tanb.org/niobium/production-of-raw-materials/>

<sup>2</sup> [www.cbmm.com](http://www.cbmm.com)

desenvolvimento de novas aplicações para o nióbio, incluindo baterias de recarga ultrarrápida, supercondutores e materiais voltados à indústria de defesa.

Além disso, a empresa investe significativamente em pesquisa e desenvolvimento (P&D) para expandir o uso do nióbio em setores emergentes. Em 2024, a CBMM destinou R\$ 270 milhões para P&D<sup>3</sup>, com foco em novas aplicações tecnológicas e materiais avançados. Essa visibilidade reforça a reputação do Estado como território propício à inovação, à industrialização de alto valor agregado e à formação de ecossistemas industriais competitivos e sustentáveis.

O reconhecimento global da cadeia do nióbio fortalece ainda a capacidade de atração de novos investimentos e de instalação de empresas em setores correlatos, ampliando a geração de empregos qualificados e o dinamismo econômico regional.

Assim, a parceria entre a CODEMIG e a CBMM representa um ativo estratégico de valor ímpar para Minas Gerais, não apenas sob a ótica econômica e fiscal, mas também pelo papel central que exerce na consolidação do protagonismo do Estado no cenário global de minerais tecnológicos.

#### **4.2. Estrutura Societária e Relação Contratual CODEMIG – CBMM**

A Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG), integrante do Grupo CODEMGE, desempenha papel estratégico no desenvolvimento econômico do Estado, especialmente no setor mineral. Sua atuação está fortemente ligada à exploração e valorização do nióbio, recurso mineral no qual Minas Gerais detém posição de destaque mundial.

Juntamente com a CBMM, foi criada a COMIPA (para extração de minério e venda exclusiva à CBMM) e arrendaram a ela áreas de seus respectivos direitos minerários. À CBMM, incumbe:

---

<sup>3</sup> <https://www.em.com.br/columnistas/mineirar/2025/04/7130269-cbmm-amplia-investimentos-em-inovacao-com-foco-no-niobio.html>

- i. Manter vigente, durante toda a vigência deste Instrumento, o contrato de arrendamento à COMIPA dos direitos de lavra de que é titular, relativos aos depósitos de minério de pirocloro e associados localizados nas áreas de arrendamento abrangidas pela Portaria de Lavra nº 516/2000;
- ii. Praticar todos os atos necessários para preservar a integridade e a eficácia dos referidos direitos minerários, abstendo-se de qualquer medida que possa comprometer, restringir ou extinguir, total ou parcialmente, o arrendamento celebrado com a COMIPA, salvo se previamente acordado por escrito com a CODEMIG;
- iii. Manter e operar, de forma contínua e regular, as suas instalações industriais localizadas no Município de Araxá, Estado de Minas Gerais, destinadas ao beneficiamento e à industrialização do minério de pirocloro extraído pela COMIPA, comprometendo-se a adquirir o referido minério da COMIPA nas condições estabelecidas neste Instrumento;
- iv. Utilizar, em suas instalações industriais em Araxá, exclusivamente o minério de pirocloro extraído das minas objeto do arrendamento à COMIPA, salvo se, ao utilizar minérios de nióbio provenientes de outras minas, assegurar à CODEMIG a participação a que esta teria direito nos termos deste Instrumento;
- v. Operar o seu complexo industrial de Araxá de forma a prevenir, evitar e mitigar qualquer dano ambiental ou poluição de águas que possa afetar o meio ambiente, responsabilizando-se integralmente pela adoção de todas as providências técnicas, operacionais, regulatórias e ambientais necessárias ao fiel cumprimento desta obrigação.

Por meio da criação da SCP, a CODEMIG recebe 25% do lucro líquido apurado conforme critérios estabelecidos entre as partes.

#### **4.3. Caracterização do Setor de Nióbio**

O nióbio (Nb) é um elemento metálico de transição, utilizado majoritariamente na produção de ligas metálicas especiais. Sua principal aplicação ocorre na indústria siderúrgica, em aços microligados que conferem maior resistência e

leveza, permitindo a redução de peso em estruturas automotivas, de energia e construção civil.

Além de suas aplicações convencionais, o nióbio tem ganhado importância crescente em setores de alta tecnologia, como superligas para turbinas aeronáuticas, eletrônica avançada, baterias, semicondutores e supercondutores.

O Brasil é o maior produtor mundial, respondendo por aproximadamente 95% da produção global, e a jazida de Araxá (MG), explorada pela CBMM, representa a maior reserva comercial de nióbio do planeta.

A produção brasileira tem se mantido estável nos últimos anos, com média de 100 mil toneladas anuais de ferronióbio, gerando impacto positivo na balança comercial e garantindo estabilidade cambial.

#### **4.3.1. Estrutura de Mercado**

O mercado mundial de nióbio é caracterizado por forte concentração de oferta, com a CBMM dominando mais de 80% das exportações globais.

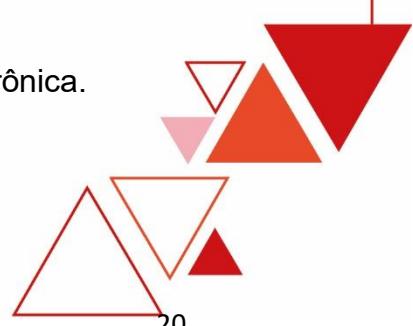
Essa estrutura garante alta previsibilidade de preços e estabilidade de receita, uma vez que o preço do ferronióbio é determinado por contratos de longo prazo e não por bolsas de commodities.

#### **4.3.2. Perspectivas de demanda**

A demanda global pelo nióbio deverá crescer a uma taxa média anual de 3% até 2034<sup>4</sup>, impulsionada por:

- Aumento da demanda por aços de alta resistência em setores automotivo e de infraestrutura;
- Expansão da mobilidade elétrica, que utiliza ligas de nióbio em motores e baterias;
- Avanços em tecnologias de supercondutividade e microeletrônica.

<sup>4</sup> Global noble steel alloys - investment horizon outlook - Q3 2024 – Wood Mackenzie



#### 4.3.3. Relevância Estratégica

O nióbio é considerado um mineral crítico e estratégico para a transição energética e tecnológica global.

O domínio brasileiro sobre as reservas confere ao país uma posição privilegiada em cadeias produtivas de alta complexidade, fortalecendo o papel da CODEMIG e da CBMM como agentes de desenvolvimento e soberania econômica.

### 5. Estrutura de Governança e Princípios Institucionais

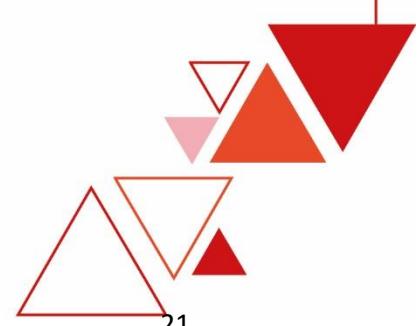
A governança corporativa da CODEMGE é estruturada em três instâncias principais:

- Conselho de Administração, responsável por definir diretrizes estratégicas e supervisionar a gestão executiva;
- Diretoria Executiva, encarregada da gestão operacional e financeira;
- Conselho Fiscal e Auditoria Interna, que asseguram conformidade e transparência.

As decisões de investimento, avaliação e parcerias são submetidas a análises técnicas conduzidas pela DIAF, que elabora modelagens econômico-financeiras e relatórios de impacto econômico.

Os princípios institucionais que norteiam a CODEMGE incluem eficiência, responsabilidade pública, ética, transparência e compromisso com a geração de valor sustentável.

Esses fundamentos orientam a condução das análises de *valuation* e a gestão das participações societárias, assegurando equilíbrio entre retorno econômico e interesse público.



## 6. Objetivo da Avaliação

O presente estudo tem como finalidade estimar o valor econômico da CODEMGE, considerando:

1. O fluxo de dividendos futuros provenientes da sua participação na SCP CODEMIG–CBMM;
2. Ativos imobiliários;
3. As condições macroeconômicas e de mercado vigentes;
4. O custo de capital próprio compatível com o risco do negócio;

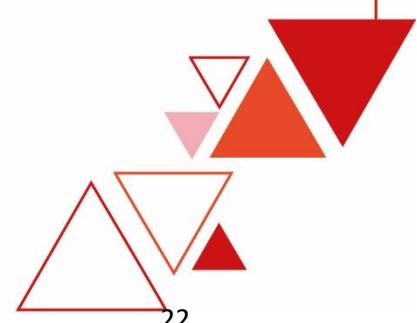
A nota tem caráter técnico, analítico e informativo, e busca subsidiar a Diretoria e o Estado de Minas Gerais na tomada de decisão e no monitoramento do valor patrimonial e econômico da CODEMGE.

## 7. Desempenho Financeiro – CODEMGE

### 7.1. Análise dos Cenários Recentes

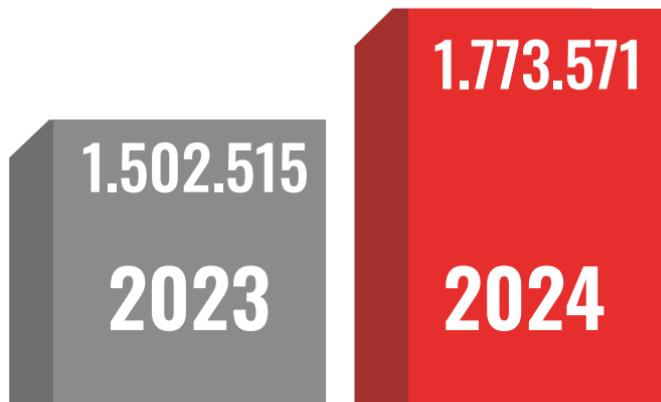
Em 2024, o Grupo atingiu a receita líquida de R\$1,8 bilhão, substancialmente devido aos lucros recebidos da Sociedade em Conta de Participação mantida com a CBMM.

A receita líquida auferida em 2024 pelo Grupo foi 18% maior do que a de 2023 — em números absolutos, foram registrados R\$ 271 milhões a mais que em 2023. O aumento da receita deve-se, principalmente, ao impacto positivo no resultado da SCP, derivado do incremento em 18% no volume das vendas e de aspectos externos, como variação cambial do dólar, euro e iene ocorrida no período.



### Gráfico 1 - Receita Líquida - CODEMGE

**18%**  
de aumento

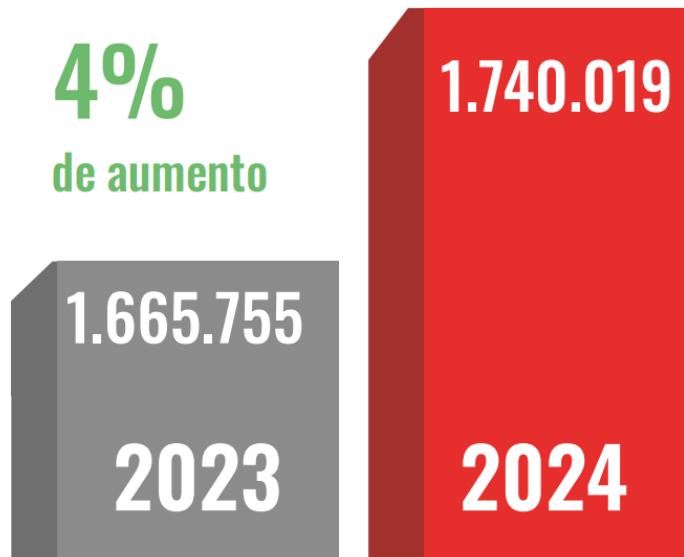


Fonte: Relatório de Gestão CODEMGE 2024

O grupo CODEMGE aumentou em 4% seu resultado positivo de 2024, atingindo lucro líquido de aproximadamente R\$1,7 bilhão, o maior da sua história. Esse foi o quinto ano consecutivo em que a CODEMGE aumenta seu lucro líquido.

Além do resultado da SCP, o aumento do lucro de R\$74 milhões foi proporcionado também pela redução de 2% das despesas gerais e administrativas e pelo prejuízo fiscal do exercício na CODEMIG, que fez com que em 2024 não houvesse Imposto de Renda/ Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (IR/CSLL) sobre o lucro do exercício.

### Gráfico 2 - Lucro Líquido - CODEMGE



Fonte: Relatório de Gestão CODEMGE 2024

Em 2024, os recursos destinados a convênios de cooperação econômica ou técnica tiveram como objetivo consolidar o papel do grupo como agente fomentador de projetos estratégicos do Estado. Adicionalmente, conforme estabelecido na Lei Estadual nº 24.601/2023, a CODEMIG e CODEMGE, atuaram como intervenientes financeiras em pagamentos compensatórios relativos a trechos de rodovias do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais (DER-MG), beneficiando diversos municípios mineiros. Essa atuação reforça o compromisso da Companhia com políticas públicas voltadas à infraestrutura e ao desenvolvimento regional.

A remuneração aos acionistas da CODEMGE ocorre por meio da distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio (JCP). O JCP é contabilizado como dividendo obrigatório às ações ordinárias e como dividendo prioritário, assegurando a transferência eficiente dos resultados econômicos aos acionistas. Essa política de distribuição contribui diretamente para o financiamento de políticas públicas, funcionando como uma importante fonte de receitas não tributárias para o Tesouro Estadual.

**Figura 2 - Dividendos Pagos 2023 x 2024 - CODEMGE**

	<b>Proventos pagos</b>			
	<b>EMG</b>		<b>MGI</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Dividendos (1)	658.434	564.707	7	6
Dividendos intermediários (2)	6.374	-	-	-
Juros sobre o Capital Próprio (3)	17.000	20.000	-	-
	<b>681.808</b>	<b>584.707</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Fonte: Relatório de Gestão CODEMGE 2024

A participação de 25% da CODEMIG, como já mencionado, controlada da CODEMGE, no lucro líquido decorrente da exploração do nióbio em Araxá, por meio da Sociedade em Conta de Participação (SCP) com a CBMM, apresenta uma trajetória consistente de crescimento ao longo da última década, mesmo diante das oscilações conjunturais do mercado global.

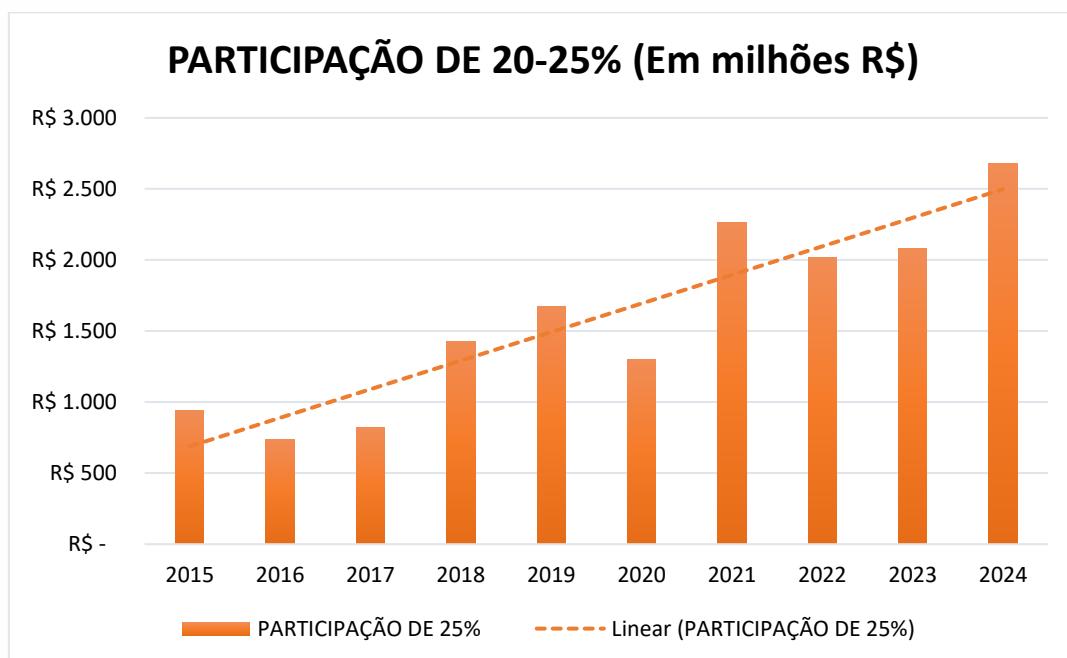
Os valores apresentados correspondem à participação da CODEMIG antes da dedução do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, bem como das variações cambiais incidentes, os quais são abatidos dos montantes efetivamente recebidos pela companhia.

Em 2015, a participação da CODEMIG gerou R\$ 938 milhões, valor que recuou para R\$ 738 milhões em 2016 e subiu para R\$ 825 milhões em 2017. A partir de 2018, verificou-se um salto expressivo, com R\$ 1,426 bilhão, impulsionado pelo aumento da demanda mundial por ligas especiais e pela ampliação dos volumes de produção. Em 2019, os valores alcançaram R\$ 1,670 bilhão; em 2020, mesmo diante dos impactos econômicos decorrentes da pandemia da COVID-19, totalizaram R\$ 1,298 bilhão. O ano de 2021 marcou um novo patamar, com R\$ 2,263 bilhões, consolidando o potencial estratégico do ativo mineral. Esse desempenho manteve-se elevado em 2022, com R\$ 2,018 bilhões, e em 2023, com R\$ 2,083 bilhões, até atingir em 2024 o valor recorde de R\$ 2,677 bilhões,

impulsionado por preços mais elevados no mercado global e pela valorização cambial favorável.

Essa evolução, de R\$ 938 milhões em 2015 para R\$ 2,677 bilhões em 2024, demonstra o caráter altamente estratégico e rentável da exploração mineral conduzida em Araxá. Os resultados obtidos reforçam o papel da Companhia como geradora de receita recorrente e de longo prazo, agente de valorização patrimonial e fiscal em Minas Gerais.

**Gráfico 3 - Resultado da Participação da CODEMIG na SCP**



Fonte: Contabilidade - CODEMIG

A trajetória bem-sucedida da CODEMGE, principalmente através da CODEMIG reafirma sua relevância econômica para o Estado de Minas Gerais, tanto como geradora de receitas consistentes quanto como agente de desenvolvimento e modernização da economia estadual. Seu desempenho sólido e crescente, ancorado na exploração do nióbio e na atuação como fomentadora de projetos estratégicos, garante ao Estado uma fonte estável de recursos para a implementação de políticas públicas e para o fortalecimento da competitividade mineira no cenário nacional e internacional.

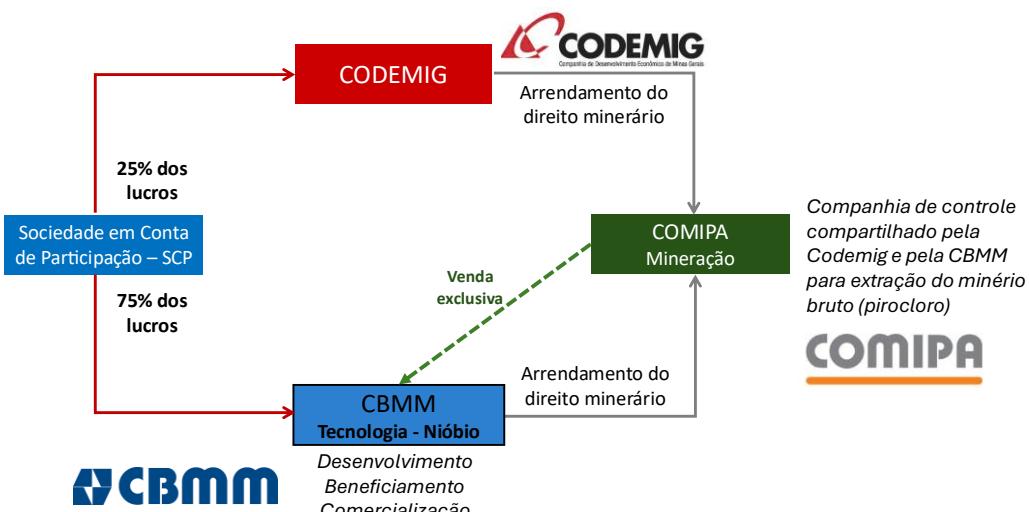


## 8. Situação Contratual Atual – CODEMIG – CBMM

A parceria entre a CODEMIG e a CBMM foi formalizada em 1972 com a constituição da Companhia de Mineração de Araxá S.A. – COMIPA, sociedade anônima de capital fechado. No mesmo ato, foi instituída uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), da qual a CODEMIG figura como sócia participante e a CBMM como sócia ostensiva. A SCP é uma forma associativa contratual, sem personalidade jurídica própria, sendo a CBMM, na qualidade de sócia ostensiva, responsável pela sua gestão e também pela representação e responsabilização perante terceiros.

**Figura 3 - Estrutura Organizacional da Parceria CODEMIG - CBMM**

### PARCERIA CODEMIG – CBMM



Fonte: Apresentação interna

Por meio do contrato firmado em 1972, ambas as empresas arrendaram parte seus direitos de lavra de pirocloro em Araxá à COMIPA, que passou a ser responsável por todas as atividades de extração mineral nas áreas das minas arrendadas de pirocloro localizadas na região.

Na prática, a COMIPA realiza a lavra e vende a totalidade do minério extraído exclusivamente à CBMM, com um acréscimo de 5% sobre o custo de produção (mecanismo denominado “custo acrescido de 5%”). Esse modelo garante que a

CBMM tenha acesso contínuo ao minério, ao mesmo tempo em que remunera a CODEMIG por meio de participação nos resultados de aproveitamento e comercialização através da SCP.

#### Responsabilidades das Partes:

- CBMM: além de adquirir o minério extraído pela COMIPA, a CBMM é responsável por todo o processo de beneficiamento, industrialização e comercialização dos produtos derivados do nióbio, bem como pelo desenvolvimento tecnológico relacionado ao processamento e às aplicações do elemento químico em diversos setores industriais.
- CODEMIG: embora não participe diretamente das operações, a CODEMIG tem direito a 25% dos lucros líquidos anuais gerados pela SCP, sobre a atividade de aproveitamento e venda dos produtos de nióbio, nos termos estabelecidos para apuração.

Esse arranjo societário permitiu a verticalização da cadeia produtiva do nióbio em Minas Gerais, contribuindo para a consolidação da CBMM como líder mundial do setor e para a geração de receitas significativas para o Estado de Minas Gerais por meio da CODEMIG.

O contrato original, celebrado em 1972, possui vigência prevista até o término do ano de 2032. Contudo, em junho de 2025, o Governo do Estado de Minas Gerais determinou, formalmente, à CODEMIG que desse continuidade às tratativas com a CBMM, com vistas à celebração de um distrato parcial, seguido da formalização de um novo contrato.

É importante destacar que o contrato não prevê renovação automática, e qualquer extensão do prazo de vigência depende de demonstração de vantagem econômica e estratégica para o Estado, com a devida aprovação pelos órgãos de controle e governança.



## 9. **Valuation – CODEMGE**

A técnica de *valuation*, ou valoração de empresas, consiste em um conjunto de métodos e premissas analíticas cujo objetivo é estimar o valor econômico de uma organização. Trata-se de uma prática essencial em finanças corporativas, sendo amplamente aplicada em processos de fusões e aquisições, abertura de capital (IPO), reestruturações societárias, planejamento sucessório, entre outras finalidades estratégicas e operacionais. Embora seja um instrumento amplamente difundido, o *valuation* apresenta limitações que decorrem, em grande medida, da subjetividade inerente às projeções e da sensibilidade do modelo às variáveis utilizadas.

A correta mensuração do valor de uma empresa é de extrema importância para os diversos stakeholders envolvidos, como investidores, gestores, credores, analistas financeiros e órgãos reguladores. O *valuation* permite a identificação do valor intrínseco do ativo empresarial, servindo como referência para decisões estratégicas, negociações societárias e avaliação de desempenho.

Os métodos de avaliação de empresas podem ser classificados em três grandes categorias: abordagem do fluxo de caixa descontado, abordagem relativa (por múltiplos) e abordagem patrimonial.

- **Fluxo de Caixa Descontado (*Discounted Cash Flow - DCF*)**

Trata-se do método mais consagrado no meio acadêmico e corporativo. Consiste na projeção dos fluxos de caixa futuros da empresa, os quais são trazidos a valor presente por meio de uma taxa de desconto que reflete o custo de capital e os riscos do negócio.

*Vantagens:* Base conceitual sólida; considera a capacidade futura de geração de caixa.

*Limitações:* Alta sensibilidade às premissas de crescimento, margem operacional e taxa de desconto.

- **Avaliação por Múltiplos de Mercado**

Este método baseia-se na comparação com empresas similares, utilizando indicadores como Preço/Lucro (P/L), Valor da Firma/EBITDA (EV/EBITDA), entre outros.

*Vantagens:* Aplicação simples e rápida; útil em contextos de mercado dinâmico.

*Limitações:* Presume que o mercado esteja corretamente predefinindo as empresas comparáveis; sujeita-se a distorções em ambientes de bolha ou baixa liquidez.

- **Avaliação Patrimonial Contábil**

Considera o valor contábil dos ativos e passivos, podendo ser ajustado ao valor de mercado.

*Vantagens:* Mais indicado para empresas com ativos tangíveis relevantes ou em processos de liquidação.

*Limitações:* Desconsidera o potencial de geração de caixa futura e o valor de ativos intangíveis.

Apesar de sua relevância e ampla aplicação, a técnica de *valuation* apresenta diversas limitações, que precisam ser consideradas na análise crítica dos resultados obtidos:

- **Subjetividade das premissas:** As estimativas de receitas, despesas, investimentos e crescimento futuro dependem de julgamentos e projeções, os quais podem ser influenciados por vieses ou expectativas excessivamente otimistas ou conservadoras;
- **Sensibilidade dos modelos:** Pequenas alterações nas variáveis-chave, como taxa de desconto ou taxa de crescimento, podem resultar em variações significativas no valor estimado;

- **Dificuldade de mensuração de intangíveis:** Ativos como marca, reputação, capital humano e inovação tecnológica nem sempre são adequadamente mensurados pelos métodos tradicionais;
- **Condições de mercado voláteis:** Mudanças no cenário macroeconômico, como variações nas taxas de juros, inflação ou percepção de risco, impactam diretamente os modelos de avaliação;
- **Assimetria informacional:** A qualidade e a disponibilidade das informações financeiras impactam diretamente a precisão do modelo. Empresas de capital fechado, por exemplo, tendem a apresentar menor transparência informacional.

A técnica de *valuation* constitui um instrumento essencial para a mensuração do valor econômico de empresas e ativos, desempenhando papel central no processo decisório em finanças corporativas. Entretanto, trata-se de uma estimativa sujeita a incertezas e suposições que exigem rigor metodológico e interpretação crítica.

Dessa forma, o *valuation* deve ser compreendido não como um resultado absoluto e definitivo, mas como um exercício analítico que visa fornecer uma referência fundamentada sobre o valor de uma empresa, dentro de um contexto econômico, setorial e estratégico específico. A utilização de diferentes métodos de forma complementar, aliada à análise qualitativa do negócio, contribui para uma avaliação mais robusta e aderente à realidade.

## 9.1. Metodologia de Avaliação

### 9.1.1. Escolha da Metodologia

A técnica de *valuation* constitui um instrumento fundamental para a estimativa do valor econômico de empresas, sendo amplamente empregada em contextos como fusões e aquisições, abertura de capital, reestruturações societárias e planejamento estratégico. Entre as metodologias disponíveis, destaca-se o método de Fluxo de Caixa Descontado (*Discounted Cash Flow – DCF*) como o

modelo mais difundido e academicamente referenciado, por sua capacidade de refletir a geração futura de valor por meio dos fluxos de caixa livres da empresa.

No entanto, dada a especificidade do modelo operacional da CODEMIG, optou-se, neste caso, pela utilização da metodologia de Desconto de Dividendos (*Dividend Discount Model – DDM*), considerada mais apropriada para refletir a realidade econômico-financeira da companhia.

A adoção do modelo de Desconto de Dividendos (DDM) fundamenta-se na característica central da CODEMIG: trata-se de uma empresa cuja principal fonte de retorno financeiro decorre da distribuição de lucros oriundos de sua participação em uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), e não de operações comerciais diretas ou geração própria de receitas operacionais.

Nesse contexto, o DDM revela-se tecnicamente mais adequado, por se tratar de uma metodologia amplamente utilizada na avaliação de companhias cujo retorno econômico está concentrado na distribuição de dividendos. O modelo consiste na projeção dos fluxos de dividendos esperados, os quais são trazidos a valor presente mediante a aplicação do custo ponderado de capital (WACC), refletindo o risco percebido do investimento.

A regularidade e previsibilidade da distribuição de resultados oriundos da SCP permitem aplicar o modelo de forma robusta e aderente às características financeiras da CODEMIG, sendo que o DDM se concentra diretamente nos fluxos efetivamente apropriáveis pelos acionistas.

Apesar de sua simplicidade relativa, o DDM requer atenção à consistência da política de distribuição e às projeções de resultado da SCP, além de uma definição criteriosa da taxa de desconto (WACC), que deve refletir o risco do ativo avaliado.

A escolha do modelo de *valuation* deve ser orientada pela natureza operacional e financeira da empresa avaliada. No caso da CODEMIG, as particularidades decorrentes de sua atuação institucional, estrutura societária e dependência de participações financeiras e não de atividade operacional direta justificam a

adoção do modelo de Desconto de Dividendos (DDM), em substituição ao tradicional modelo de Fluxo de Caixa Descontado (DCF).

Essa escolha metodológica assegura maior aderência à realidade econômica da companhia, proporcionando uma estimativa de valor mais consistente, transparente e tecnicamente fundamentada, em conformidade com as melhores práticas de avaliação de empresas com perfil similar.

No que se refere aos imóveis, foram adotados os valores de mercado apurados com base em laudos de avaliação elaborados por avaliadores independentes e pela área de patrimônio da companhia.

## **9.2. Premissas do Modelo Financeiro – CODEMGE**

### **9.2.1. *Valuation CODEMIG***

Assessoria Financeira – Goldman Sachs: Em 2023, a CODEMGE conduziu um extenso processo de avaliação estratégica visando examinar modelos alternativos à atual parceria mantida entre CODEMIG e CBMM para a exploração de seus direitos minerários em Araxá.

O estudo contemplou diferentes alternativas, como a celebração de uma nova transação com a CBMM, a exploração independente dos direitos minerários pela própria CODEMIG, a venda direta desses direitos a um terceiro interessado ou ainda a associação a um parceiro estratégico por meio de sociedade ou arrendamento das jazidas.

Na finalização do trabalho, o Goldman Sachs conclui: “Diante do exposto, as alternativas de maior vantajosidade única e exclusivamente sob a perspectiva econômico-financeira para a CODEMIG seriam as que mantém a CBMM como empresa operacional responsável na exploração do direito mineral em questão.”

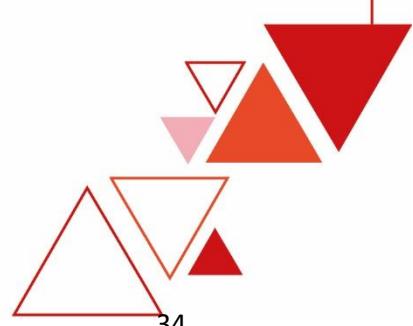
Os resultados apontaram que a continuidade da associação com a CBMM tende a gerar valor econômico superior para a CODEMIG em comparação às demais alternativas analisadas. Entre os fatores determinantes para essa conclusão,

destaca-se a posição de liderança consolidada da CBMM no mercado global de produtos industrializados de nióbio, construída ao longo de décadas, sustentada por infraestrutura industrial integrada em larga escala, domínio de tecnologia proprietária e uma robusta rede comercial internacional. Essa condição de vantagem competitiva permanece vigente e representa um diferencial significativo frente aos concorrentes.

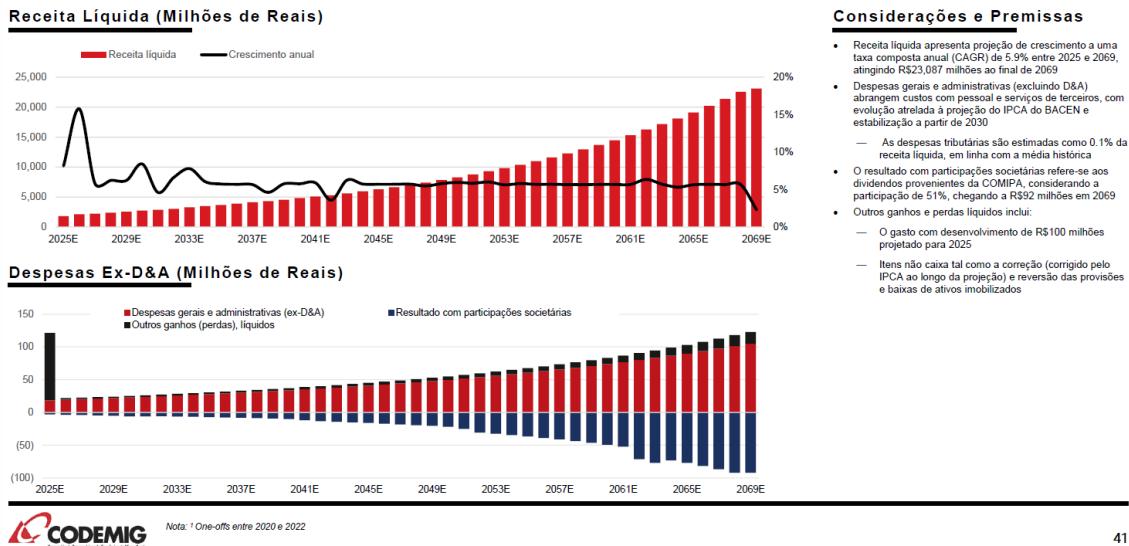
Além disso, o estudo evidenciou que os investimentos e riscos associados à criação de uma infraestrutura própria de produção e comercialização por parte da CODEMIG seriam substancialmente elevados, superando os benefícios econômicos atualmente auferidos com a parceria vigente.

As projeções desenvolvidas em 2025 consideram a evolução esperada da demanda por produtos industrializados de nióbio, incluindo novas aplicações tecnológicas, como o desenvolvimento do mercado de óxidos de nióbio para baterias. As receitas estimadas para a CODEMIG derivam, principalmente, da participação de 25% nos lucros apurados na Sociedade em Conta de Participação (SCP) com a CBMM, acrescidas de valores provenientes de arrendamentos e locações.

É importante destacar que o resultado da Sociedade em Conta de Participação (SCP) entre a CODEMIG e a CBMM representa a principal fonte de resultado da CODEMGE, configurando-se como o elemento mais relevante a ser analisado no *valuation* apresentado.



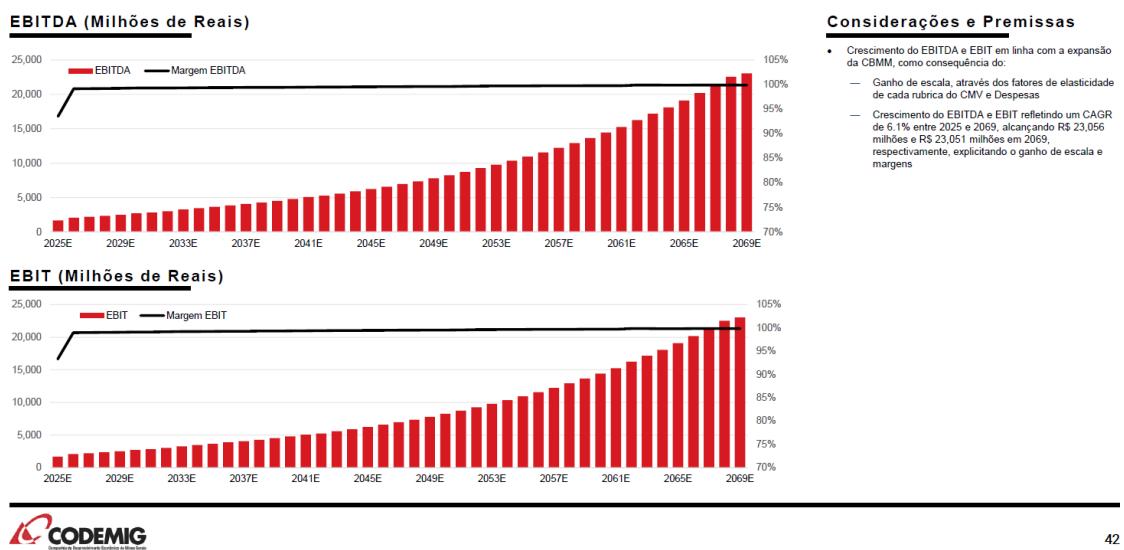
## Gráfico 4 - Receita Líquida - CODEMIG



41

Fonte: Projeções Financeiras Goldman Sachs

## Gráfico 5 - EBITDA / EBIT - CODEMIG



42

Fonte: Projeções Financeiras Goldman Sachs

35

## Gráfico 6 - Fluxo de Caixa - CODEMIG

	Intervalos de 5 anos																					
	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2038E	2048E	2053E	2058E	2063E	2068E	2069E	2070E					
EBITDA	R\$ mm	1,708	2,096	2,218	2,357	2,504	2,716	2,841	3,029	3,266	4,281	5,587	7,364	9,793	12,927	17,178	22,542	23,056	227			
(+) Desembolso de caixa	R\$ mm	3	2	2	2	2	2	2	2	3	5	6	8	12	17	18	(227)					
(-) Liquidez financeira	R\$ mm	353	281	259	235	238	242	247	252	276	306	347	403	469	617	835	663	88				
(+) RPA e CSL	R\$ mm	(56)	(63)	(53)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(57)	(65)	(105)	(121)	(151)	(196)	(205)	(203)	(107)				
(+) Mudança no capital de giro	R\$ mm	18	37	16	18	19	27	18	24	30	24	42	49	67	89	119	155	66	(2,960)			
(+) Mudança nos ativos e passivos	R\$ mm	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	77				
(+) Venda ativo imobilizado	R\$ mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128					
(+) Baixa das provisões	R\$ mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)					
<b>Fluxo de caixa operacional</b>	<b>R\$ mm</b>	<b>2,025</b>	<b>2,354</b>	<b>2,422</b>	<b>2,557</b>	<b>2,708</b>	<b>2,933</b>	<b>3,049</b>	<b>3,249</b>	<b>3,484</b>	<b>4,499</b>	<b>5,846</b>	<b>7,659</b>	<b>10,147</b>	<b>13,372</b>	<b>17,759</b>	<b>23,293</b>	<b>23,739</b>	<b>(2,786)</b>			
(-) Capex	R\$ mm	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	-				
<b>Fluxo de caixa de investimentos</b>	<b>R\$ mm</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>																
(-) Desembolso de nova dívida	R\$ mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
(+) Juros pagos	R\$ mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
(+) Saque de títulos e valores mobiliários	R\$ mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,761				
(+) Pagamento de adiantamentos e reembargos	R\$ mm	(92)	-	(272)	(56)	(137)	(128)	(110)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
(+) Dividendos	R\$ mm	(2,121)	(2,350)	(2,147)	(2,498)	(2,568)	(2,802)	(2,936)	(3,245)	(3,481)	(4,496)	(5,842)	(7,656)	(10,144)	(13,372)	(17,759)	(23,293)	(23,739)	(479)			
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>	<b>R\$ mm</b>	<b>(2,212)</b>	<b>(2,350)</b>	<b>(2,419)</b>	<b>(2,554)</b>	<b>(2,705)</b>	<b>(2,930)</b>	<b>(3,046)</b>	<b>(3,245)</b>	<b>(3,481)</b>	<b>(4,496)</b>	<b>(5,842)</b>	<b>(7,656)</b>	<b>(10,144)</b>	<b>(13,372)</b>	<b>(17,759)</b>	<b>(23,293)</b>	<b>(23,739)</b>	<b>(1,263)</b>			
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa</b>	<b>R\$ mm</b>	<b>(191)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>131</b>	<b>171</b>	<b>85</b>	<b>(1,503)</b>											
Caixa e equivalentes BOP	R\$ mm	196	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	275	836	1,556	1,727	1,811			
Caixa e equivalentes EOP	R\$ mm	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	373	967	1,727	1,811	308			

### Considerações e Premissas

- Ao final das operações da CODEMIG, a liquidação da companhia considera:
  - Contas operacionais (capital de giro) são liquidadas contra caixa
  - Ativos de impostos e tributos a recuperar e partes relacionadas são realizados contra o caixa
  - Passivos de impostos a pagar e partes relacionadas são liquidados contra o caixa
  - Baixa do saldo de imobilizado (exceto terrenos) no ano de encerramento da companhia
  - Títulos e valores mobiliários remanescentes são integralmente resgatados no encerramento da companhia
  - Redução de capital com base no balanço de capital social disponíveis
  - Caixa remanescente é distribuído com base no capital social e balanço de reservas disponíveis

Fonte: Projeções Financeiras Goldman Sachs

A análise considerou distintos cenários econômicos, e os resultados indicaram que a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado com base em dividendos (*Dividend Discount Model – DDM*), aplicada ao longo de toda a vida útil da mina, prevista para 2070, nos termos previamente apresentados, configura-se como a alternativa mais vantajosa para a CODEMIG.

## Figura 4 - Modelo de Dividendo Descontado - CODEMIG

### FLUXO DE DIVIDENDOS DESCONTADO

	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2069E	2070E	2080E	
(+) Dividendos	R\$ mi	2,350	2,147	2,498	2,568	2,802	2,936	3,245	3,481	3,666	23,651	-	-
(+/-) Redução (aumento) de capital	R\$ mi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	479	(1)	
(-) Custo de decomissionamento da mina <sup>1</sup>	R\$ mi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	
<b>DDM (em R\$, termos nominais)</b>	<b>R\$ mi</b>	<b>2,350</b>	<b>2,147</b>	<b>2,498</b>	<b>2,568</b>	<b>2,802</b>	<b>2,936</b>	<b>3,245</b>	<b>3,481</b>	<b>3,666</b>	<b>23,651</b>	<b>466</b>	<b>(20)</b>
Taxa de câmbio	US\$ / R\$	5.70	5.70	5.70	5.75	5.82	5.89	5.96	6.04	6.11	9.34	9.46	10.68
<b>DDM (em US\$, termos nominais)</b>	<b>US\$ mi</b>	<b>412</b>	<b>377</b>	<b>438</b>	<b>447</b>	<b>481</b>	<b>498</b>	<b>544</b>	<b>577</b>	<b>600</b>	<b>2,532</b>	<b>49</b>	<b>(2)</b>
Período de desconto	#	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	43.5	44.5	54.5
Fator de desconto	#	0.948	0.852	0.766	0.688	0.619	0.556	0.500	0.449	0.404	0.010	0.009	0.003
<b>DDM descontado</b>	<b>US\$ mi</b>	<b>391</b>	<b>321</b>	<b>336</b>	<b>307</b>	<b>298</b>	<b>277</b>	<b>272</b>	<b>259</b>	<b>242</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>

### PREMISSAS E RESULTADO DO MODELO

Premissas do Modelo
Data de avaliação
31-Dec-2025
US\$ / R\$ (2025E)
5.60
Ke (termos nominais, em US\$)
% 11.3%
Valor presente dos fluxos
US\$ mi 5,911

Fonte: Projeções Financeiras Goldman Sachs

Conforme demonstrado acima, o valor presente dos fluxos de dividendos projetados para a CODEMIG é de **US\$ 5,911 bilhões**. Considerando o câmbio de US\$ 5,60, o valor em reais é de **R\$ 33,10 bilhões**.

### 9.2.2. Imóvel situado no Bairro Olhos D'água - CODEMIG

#### 9.2.2.1. Terreno

Terreno de área remanescente situado à margem da BR 040, junto à Rua São Pedro da Aldeia e Rua Olhos D'água, Bairro Bonsucesso/Olhos D'água. Terreno descrito na matrícula 6.553. Faz frente para o viaduto da BR 356, uma das principais vias que ligam a cidade de Belo Horizonte ao Sudeste do País.

Trata-se de um terreno, em sua totalidade não explorado com vegetação rasteira e com declive moderado. A parte voltada para a Rua São Pedro da Aldeia está fechada com muros e parte voltada para a BR 356 conta com cercamento de arame farpado.

Localizado em Zona de Preservação Ambiental, mais especificamente PA-1. Abaixo características referente ao uso e ocupação do solo de acordo com a Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019 e o Decreto nº 17.273/20 (Decreto regulamentar), o qual constituem o instrumento básico da política urbana do Município de Belo Horizonte.

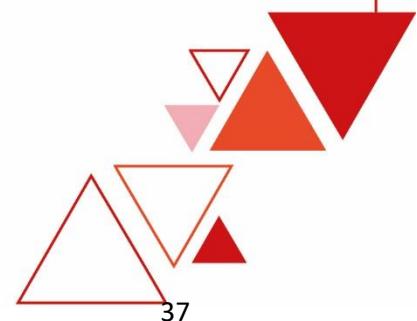
**Figura 5 - Características – Terreno Olhos D'água**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente		Meio	Esquina	Frente	BR-040	Plano	Inclinado
Fundo			x	Fundo		x	
Lado Direito				Lado Direito			
Lado Esquerdo				Lado Esquerdo			

Obs.: campos em branco não informados

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	349.000,00
--	------------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025



**Figura 6 - Fotos – Terreno Olhos D’Água**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliado e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 7 - Resultado Avaliação – Imóvel Olhos D’Água**

VALOR ADOTADO:	R\$ 47.380.000,00
VALOR MÍNIMO:	R\$ 40.273.071,15
VALOR MÉDIO:	R\$ 47.380.083,71
VALOR MÁXIMO:	R\$ 54.487.096,27
LIQUIDEZ:	Baixa

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

#### 9.2.2.2. Pilha de Finos de Minério - CODEMIG

No mesmo imóvel situado no Bairro Olhos D’água, há uma pilha de finos de minério de ferro, com volume estimado em 546 mil toneladas de finos de minério.



**Figura 8 - Premissas Valuation – Pilha de Finos de Minério**

## Projeto Olhos D'Água: Pilha de Finos

### Premissas

Projeção pilha de finos de minério de ferro (sinter feed)		Obs.
Item	Premissa	
a. Pagamento:	Único, tendo em vista que a pilha já está disponível para retirada	
b. Volume de venda:	546 mil toneladas, conforme informado pela GEMAM no Formulário	Foi adicionado um cenário alternativo conforme o volume da pilha definido no Relatório Final de Pesquisa (05/2020) de 220.716 toneladas.
c. Preço:	Utilizado preço spot - Platts IODEX 62% Fe CFR China	O preço com impostos foi baseado no Platts IODEX ( <a href="https://br.tradingview.com/symbols/SGX-FEF1%21/">https://br.tradingview.com/symbols/SGX-FEF1%21/</a> ). O índice é uma avaliação de referência do valor à vista das importações de minério de ferro marítimo para a China ( <a href="https://www.spglobal.com/commodityinsights/en/our-methodology/price-assessments/metals/iodex">https://www.spglobal.com/commodityinsights/en/our-methodology/price-assessments/metals/iodex</a> ) Data: 21.11.2024
d. Royalty:	50% da CFEM	Alíquota 3,5% da Receita Líquida
e. Tributos:	ICMS 18% ; PIS/COFINS 9,25%	Tributos utilizado para o cálculo da CFEM: - Venda para empresa dentro do Estado MG - Lucro real

Fonte: *Valuation* – Comitê de Modelagem Econômico – Financeira da CODEMGE – data 11/2024

**Figura 9 - Resultados Valuation – Pilha de Finos de Minério**

## Resultados

Volume (ton)	546.000
Preço (USD/ton)	102,2
Câmbio (USD/BRL)	5,8
Preço (BRL/ton)	594,8

**Receita Bruta (milhões/R\$)** 324,8

Fonte: *Valuation* – Comitê de Modelagem Econômico – Financeira da CODEMGE – data 11/2024

Conclui-se que o valor do imóvel situado no Bairro Olhos D'Água, considerando tanto o valor do terreno quanto o acréscimo referente à pilha de fino de minério nele contida, é de **R\$ 374,18 milhões**.

### 9.2.3. Centro de Cultura Itamar Franco - CODEMIG

Imóvel urbano localizado na Rua Tenente Brito Melo, 1.090, Bairro Barro Preto, em Belo Horizonte - MG, Possuindo aproximadamente 32.465,02 m<sup>2</sup>, matriculado sob nº 68.956, RGI 7º ofício da comarca de Belo Horizonte.

O Interior do imóvel possui diversas edificações. Encontra-se em bom estado de conservação geral, com estrutura sólida em concreto armado, sem fissuras ou recalques visíveis. A fachada apresenta pintura texturizada durável, com desgaste mínimo em áreas mais expostas ao tempo, enquanto as esquadrias de alumínio e vidro temperado estão bem conservadas, com funcionamento adequado. Internamente, o piso em porcelanato de alta resistência está em excelente estado, sem trincas ou peças soltas, e as paredes, revestidas com pintura acrílica lavável, apresentam apenas marcas pontuais em áreas de maior circulação. Nas áreas molhadas, o revestimento em porcelanato até o teto está impecável, sem infiltrações ou manchas. O teto rebaixado em gesso, com luminárias LED embutidas, está em ótimo estado, embora algumas lâmpadas precisem de substituição.

Os auditórios, banheiros e copa também apresentam boa conservação. Os auditórios possuem cadeiras estofadas em ótimo estado e piso de madeira tratado com leves sinais de uso. Os banheiros contam com louças e metais sanitários funcionais e bem preservados, enquanto a copa dispõe de bancadas de granito e armários de MDF em excelente estado, sem sinais de desgaste. O sistema de iluminação e o hidráulico estão plenamente operacionais, embora algumas lâmpadas necessitem de reposição. O sistema de climatização também está funcional, mas recomenda-se manutenção preventiva. Apesar de pequenas demandas de reparos, o imóvel está pronto para uso imediato, refletindo o bom estado geral de seus materiais e acabamentos.

A região que tem experimentado um desempenho positivo no mercado imobiliário nos últimos anos. A presença de importantes empreendimentos culturais e institucionais, como o próprio centro cultural, a Sala Minas Gerais e a sede da Orquestra Filarmônica de Minas Gerais, tem impulsionado a valorização imobiliária na área. Além disso, a proximidade com o Circuito Cultural Praça da Liberdade, um polo turístico e cultural da cidade, contribui para o aumento da demanda por imóveis comerciais e residenciais na região.

A infraestrutura urbana bem desenvolvida, com ruas pavimentadas, sistema de iluminação pública eficiente e acesso facilitado a serviços essenciais, torna o bairro atrativo para investidores e moradores. Esses fatores têm impulsionado o mercado imobiliário local, refletindo-se em uma valorização contínua dos imóveis na área. Em 2023, o mercado imobiliário em Belo Horizonte e Nova Lima registrou um crescimento de 14% entre janeiro e setembro, destacando-se especialmente os apartamentos de luxo, com valores entre R\$ 1,5 milhão e R\$ 3 milhões, que apresentaram um aumento superior a 320% em comparação ao ano anterior. Além disso, o bairro Barro Preto se destaca pela valorização expressiva dos imóveis. Em 2023, a região registrou uma valorização de 87,5% no preço do aluguel, superando a média geral da cidade, que foi de 22,8%<sup>5</sup>.

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, compondo o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e o custo de reprodução das benfeitorias, depreciado, conforme se fizer necessário, e o fator de comercialização, conforme abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

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.

<sup>5</sup> Laudo de avaliação – CMP avaliações



**Figura 10 - Dados Básicos – Centro de Cultura Itamar Franco**

ÁREAS (m <sup>2</sup> )	
Área de terreno (*)	14.400,00
Área construída averbada	0,00
Área construída (*)	40.147,65

(\*) De acordo com levantamento planimétrico cedido pela Codemge.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2024

**Figura 11 - Fotos – Centro de Cultura Itamar Franco**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2024

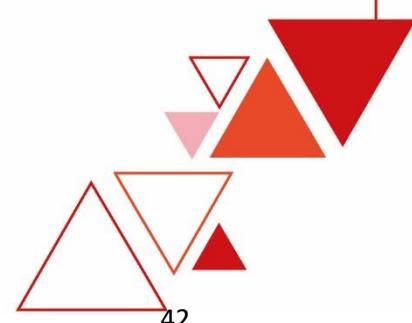
**Figura 12 - Resultado Avaliação – Centro de Cultura Itamar Franco**

**Valor Venal de Mercado:**  
R\$ 214.224.000,00 (DUZENTOS E QUATORZE MILHÕES E DUZENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2024

O valor econômico total estimado para a CODEMIG é de R\$ 33,69 bilhões, considerando a renovação do contrato em 2025 com a CBMM por até 45 anos:

- Fluxos de dividendos da SCP CODEMIG–CBMM;
- Valor de mercado dos imóveis: Terreno do bairro Olhos D'água e Centro de Cultura Presidente Itamar Franco;
- Inclusão da pilha de finos de minério de ferro do terreno no bairro Olhos D'Água.



**Tabela 2 - Resultado Valuation CODEMIG**

<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>
Fluxo de Dividendos - SCP*	R\$ 33.101.600.000
Imóvel Olhos D'água	R\$ 47.380.000
Pilha de Finos de Minério Olhos D'água	R\$ 324.800.000
Centro de Cultura Itamar Franco	R\$ 214.224.000
<b>Total CODEMIG</b>	<b>R\$ 33.688.004.000</b>

\*Considerado câmbio US\$ 5,60

Fonte: Diretoria de Administração, Finanças e Relações com Investidores – DIAF

#### **9.2.4. Demais ativos – CODEMGE**

##### **1. Ativos Imobiliários**

Os imóveis da CODEMGE foram avaliados a valor de mercado, representando seu potencial econômico efetivo.

**Tabela 3 - Descrição Imóveis – CODEMGE**

<b>Município</b>	<b>Ativo</b>	<b>Data de avaliação</b>	<b>Valor de Mercado (R\$)</b>
Araxá	Complexo do Barreiro	01/10/2024	221.380.000
Araxá	Expominas, escritório Codemge/Comipa, TRT, MPMG, balança, portaria e galpões	01/03/2025	50.482.593
Araxá	Fazenda Santa Rita	29/10/2025*	21.153.000
Belo Horizonte	Bom Sucesso I	01/03/2025	2.499.000
Belo Horizonte	2 lotes no DI - Lote 10 da quadra 155 e lote 10 da quadra 156 do DI Jatobá B	01/07/2021	850.000
Belo Horizonte	Galpões (Entreposto)	01/03/2025	7.532.000
Belo Horizonte	Galpão da antiga fábrica da San Marino	01/03/2025	17.945.000
Belo Horizonte	25 salas localizadas no Ed. Hércules - Salas 505, 901 a 912 e 1001 a 1012	01/04/2025	2.429.913
Belo Horizonte	Expominas	01/08/2024	251.505.000
Belo Horizonte	Minascentro	01/09/2024	148.140.000
Belo Horizonte	Lotes no entorno da CAMG	29/10/2025*	114.706.445
BH, Belém e Sete Lagoas	Lotes nos habitacionais dos DIs	29/10/2025*	11.261.530
Cambuquira	Galpão onde se encontra a envasadora	01/10/2022	2.050.000
Caxambu	Parque das Águas de Caxambu, Unidade de Envase e Mata anexa ao Parque	01/01/2025	61.693.000
Caxambu	Fazenda Taboão	01/09/2022	706.500
Conceição do Rio Verde	Galpão onde funcionou a envasadora	01/07/2022	2.190.000
Conselheiro Lafaiete	1 lote no distrito industrial - Lote 10 da quadra 7A	01/09/2024	553.418
Diamantina	Casarão tombado	01/04/2025	1.642.000
Itajubá	Parte de gleba remanescente do distrito industrial	29/10/2025*	5.000.000
Itaúna	2 glebas remanescentes do distrito industrial	01/03/2025	341.900

Juiz de Fora	Terreno e benfeitorias - Sede do Instituto de Laticínios Cândido Tostes	01/05/2025	33.840.000
Juiz de Fora	Expominas	01/11/2024	39.600.000
Matias Barbosa	Galpão	01/11/2022	3.363.500
Montes Claros	1 gleba remanescente do distrito industrial	01/06/2023	1.890.000
Montes Claros	Gleba próxima à Estrada da Produção	01/03/2025	6.835.000
Montes Claros	5 lotes no distrito industrial - Lotes 19 a 23 da quadra 10A	01/12/2019	105.850
Nova Lima	ATC - área de confraternização (galpão, alojamentos, edificação e casa caseiro)	01/03/2025	7.140.000
Passos	1 lote no distrito industrial - lote 5 da quadra 6	29/10/2025*	597.260
Pirapora	128 lotes no distrito industrial	01/07/2019	7.536.690
Poços de Caldas	Galpão	31/12/2015	2.042.703
Poços de Caldas	Palace Cassino e Hotel	01/04/2025	174.542.000
Poços de Caldas	Termas Antônio Carlos	01/04/2025	45.500.000
Ribeirão das Neves	Freitais	01/12/2021	49.322.000
Santa Luzia	Fazenda Frimisa	01/03/2025	10.550.000
Santa Luzia	9 lotes/glebas nos DIs	01/09/2021	3.303.405
São João Del Rei	Expominas	01/09/2024	54.138.000
Sete Lagoas	Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II	01/03/2025	36.500.000
Sete Lagoas	1 lote no distrito industrial - lote 11B da quadra 2	01/02/2022	200.953
Tiradentes	Balneário Gabriel Passos/Cantina do Ítalo	01/04/2025	5.924.000
Uberaba	Glebas A1, A5 e A6 da área de Delta	01/02/2025	22.200.000
Belo Horizonte	Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2	04/07/2025	250.440.463
Lagoa Santa	Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma	28/05/2025	106.485.371
Contagem	Fazenda Tapera	03/07/2025	79.109.020
Belo Horizonte	Edifício Bemge	09/06/2025	85.263.000
<b>TOTAL</b>			<b>1.950.490.514</b>

Fonte: CODEMGE (Consultar Anexo para informações adicionais. \*Imóveis estimados internamente pela Gerência de Patrimônio Imobiliário - GEPAT ou com laudo vencido serão atualizados posteriormente)

## 2. Custos e despesas operacionais

Considerou-se potencial redução da folha de pagamento de 100% para 45%, refletindo medidas de otimização de custos e eficiência operacional a serem implementadas pela companhia.

## 3. Capital de giro e investimentos (Capex)

As variações no capital de giro e nos investimentos em capital fixo foram incluídas na análise, de modo a refletir adequadamente a necessidade de recursos para manutenção e expansão das atividades.

## 4. Caixa líquido

O caixa líquido estimado no fechamento de dezembro de 2025 foi incorporado à avaliação, garantindo que o resultado final refletisse a posição financeira atualizada da companhia.

## 5. Critérios de avaliação e taxas de desconto

Considera avaliação econômica da CODEMIG pelo método de Desconto de Dividendos (DDM), utilizando um intervalo de taxa de desconto entre 10,8% e 11,8% (US\$, nominal), acrescido do valor da pilha de finos de minério de ferro.

### 9.3. Premissas Macroeconômicas e Operacionais

As premissas utilizadas na modelagem baseiam-se em fontes oficiais (Banco Central, FMI, IBGE e relatórios da CBMM) e refletem o cenário base para o período de 2025 a 2029.

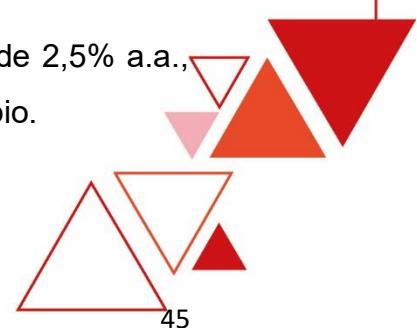
**Figura 13 - Premissas Macroeconômicas e Operacionais**

Variável	2025	2026	2027	2028	2029
Câmbio (R\$/US\$)	5,70	5,80	5,90	6,00	6,10
Inflação (IPCA, %)	4,0	4,0	3,8	3,8	3,8
Crescimento global (%)	3,1	3,2	3,3	3,2	3,1
Preço do ferronióbio (US\$/kg)	45	46	47	48	49
Dividendos (US\$ milhões)	980	1.020	1.050	1.080	1.100

Fonte: Projeções Financeiras Goldman Sachs, Banco Central, FMI, IBGE e relatórios CBMM

Essas variáveis alimentam o modelo de projeção de dividendos e o cálculo do valor presente líquido da CODEMGE.

A taxa de crescimento de longo prazo ( $g$ ) utilizada no modelo é de 2,5% a.a., refletindo a maturidade do setor e a estabilidade de preços do nióbio.



## 9.4. Custo de Capital (WACC e Ke)

### 9.4.1. Estrutura de Capital

Como a CODEMIG não possui endividamento relevante, o custo médio ponderado de capital (WACC) é equivalente ao custo de capital próprio (Ke).

### 9.4.2. Cálculo do KE via CAPM ajustado

O custo de capital próprio foi calculado conforme o modelo CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), ajustado para o risco-país:

**Figura 14 - Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) – DDM CODEMIG**

$WACC = Kd^l \times (1 - t) \times \frac{D}{(D + E)} + Ke \times \frac{E}{(D + E)}$ $Ke = Rf + (\beta^{II} \times ERP) + CRP + Spread$	
<b>Custo de capital próprio (Ke)</b>	
A Taxa Livre de Risco (Rf)	4.9%
B Beta Desalavancado ( $\beta$ )	0.658
C D / E	0.0%
Beta Realavancado ( $\beta$ )	0.658
D Prêmio de Risco do Mercado (ERP)	6.1%
E Prêmio de Risco País (CRP)	2.3%
<b>Custo de Capital Próprio nominal (em US\$)</b>	<b>11.3%</b>
<b>WACC</b>	
Custo de Capital Próprio - Antes dos Impostos (em US\$)	11.3%
E / (D + E)	100.0%
D / (D + E)	0.0%
<b>WACC nominal (em US\$)</b>	<b>11.3%</b>

**Custo de capital próprio (Ke):**  
Custo de capital próprio calculado em US\$ nominais a partir do CAPM

**A Taxa livre de risco (Rf):**  
US Treasury bond de 30 anos emitido em maio de 2015

**B Beta desalavancado ( $\beta$ ):**  
Calculado a partir da mediana dos betas desalavancados de empresas comparáveis listadas nos Estados Unidos

**C Meta de estrutura de capital de longo prazo (D / E):**  
Estrutura de capital alvo assume que a CODEMIG se financia através de capital próprio (100% equity)

**D Prêmio de risco do mercado (ERP):**  
Média aritmética do prêmio de risco do mercado norte-americano de 1957 à 2024, calculado pela Duff & Phelps

**E Prêmio de risco país (CRP):**  
Diferencial entre Brazilian bond com vencimento em 2045 (em US\$) e US Treasury bond com vencimento em 2045 (em US\$)

Fonte: Projeções Financeiras Goldman Sachs

Considerações sobre o Ke:

A taxa de 11,3%, utilizada para o desconto do Fluxo de Dividendos (DDM) da CODEMIG, representa o retorno exigido pelos investidores para ativos de risco semelhante, sendo adequada para empresas com fluxos de caixa denominados em moeda forte.

A consistência entre o Ke e a taxa de crescimento ( $g = 2,5\%$ ) garante coerência matemática no cálculo do valor terminal.

Com relação a CODEMGE, foi considerado um intervalo de taxa de desconto entre 18,9% e 21,0% (R\$, nominal) para o fluxo de caixa descontado.

## 9.5. Resultado do Modelo de *Valuation* – *Enterprise Value*

O valor econômico total estimado para a CODEMGE é de R\$ 4,591 bilhões, considerando:

- Fluxos de dividendos da SCP CODEMIG–CBMM;
- Imóveis avaliados a valor de mercado;
- Caixa Líquido.

**Tabela 4 - Valuation CODEMGE**

Descrição	Valor (milhões R\$)
CODEMIG - 5%	1.684
Imóveis avaliados a valor de mercado	1.950
Caixa Líquido	1.533
Custos, despesas e deduções	-525
Variação no Capital de Giro e Capex	-52
<b>Avaliação CODEMGE*</b>	<b>4.591</b>

Fonte: Diretoria de Administração e Finanças - DIAF

\*Cenário considerando redução da folha atual em 55%.

## 10. Conclusão Econômico – Financeira sobre a avaliação da CODEMGE

A avaliação econômico-financeira conduzida pela Diretoria de Administração e Finanças da CODEMIG - DIAF confirma que o valor econômico estimado da CODEMGE é de aproximadamente **R\$ 4,591 bilhões**.

A análise demonstra que o resultado reflete não apenas a solidez da parceria institucional entre CODEMIG e CBMM e a estabilidade do setor de nióbio, mas também a robustez da governança corporativa e da política de dividendos sustentáveis adotadas. A estrutura contratual consolidada da SCP, aliada ao desempenho operacional consistente da CBMM, assegura previsibilidade de fluxos de caixa, resiliência a variações de parâmetros financeiros (como custo de capital e taxas de crescimento) e estabilidade de longo prazo.

A base do *valuation* da CODEMGE, em relação à CODEMIG, está fundamentada nas projeções financeiras elaboradas pelo Goldman Sachs, instituição que vem acompanhando e analisando em profundidade o ativo desde o ano de 2023.

Esse estudo foi atualizado em 2025, incorporando os dados mais recentes, tendências de mercado e premissas econômicas atualizadas, o que confere maior robustez e credibilidade à avaliação apresentada.

Com base nas premissas adotadas e no estudo apresentado, a área técnica da CODEMGE apurou o valor final, o qual reflete, de forma adequada, o valor econômico do ativo em análise.

## 11. Glossário

**Ativo:** bem ou direito com valor econômico que gera benefícios futuros. No contexto da CODEMIG, inclui participações societárias, direitos minerários, terrenos e ativos financeiros.

**Ativo estratégico:** bem cuja posse ou exploração tem relevância econômica e política para o Estado. O nióbio é exemplo de ativo estratégico.

**Beta ( $\beta$ ):** medida estatística que indica a sensibilidade do retorno de um ativo em relação ao mercado. No modelo CAPM, o beta da CODEMIG reflete o risco sistemático associado à sua participação na SCP com a CBMM.

**Balanço patrimonial:** demonstração contábil que apresenta os ativos, passivos e o patrimônio líquido de uma entidade em uma data específica.

**CAGR (Compound Annual Growth Rate):** taxa de crescimento anual composta, utilizada para medir o crescimento de uma variável ao longo do tempo.

**CAPEX (Capital Expenditure):** despesa de capital aplicada na aquisição ou manutenção de ativos fixos, como equipamentos e obras.

**CAPM (Capital Asset Pricing Model):** modelo de precificação de ativos utilizado para calcular o custo de capital próprio ( $Ke$ ), relacionando risco e retorno esperado.

**CBMM (Companhia Brasileira de Metalurgia e Mineração):** parceira operacional da CODEMIG na exploração do nióbio.

**COMIPA (Companhia Mineradora de Araxá):** empresa de propósito específico que administra a mina de nióbio de Araxá, detida em 51% pela CODEMIG e 49% pela CBMM.

**CODEMIG (Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais):** sociedade de economia mista controlada pelo Estado, responsável pela gestão de ativos estratégicos e pela participação na SCP com a CBMM.

**CODEMGE (Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais):** empresa pública vinculada à CODEMIG, responsável pela execução das políticas de fomento econômico.

**CRP (Country Risk Premium):** prêmio de risco país. Acréscimo à taxa de retorno exigida por investidores devido ao risco político e econômico do país.

**DDM (Dividend Discount Model):** modelo de desconto de dividendos, utilizado para estimar o valor econômico da CODEMIG com base nos dividendos projetados da SCP.

**DIAF:** Diretoria de Administração, Finanças e Relações com Investidores da CODEMIG

**Dividendos:** parcela do lucro líquido distribuída aos acionistas. No caso da CODEMIG, representam o principal fluxo econômico proveniente da SCP com a CBMM.

**EBITDA:** lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização. Indicador de desempenho operacional amplamente utilizado em análises de *valuation*.

**Equity Value:** valor do acionista. Representa o valor econômico líquido da empresa, após descontar obrigações e passivos.

**ERP (Equity Risk Premium):** prêmio de risco de mercado. Diferença entre o retorno esperado do mercado e a taxa livre de risco.

**Fluxo de Caixa Descontado (FCD):** método de avaliação semelhante ao DDM, mas baseado no fluxo de caixa livre da empresa.

**Ke (Cost of Equity):** custo de capital próprio. Representa o retorno exigido pelos acionistas, calculado via CAPM.

**Lucro líquido:** resultado final da empresa após todas as despesas, impostos e provisões.

**Níobio (Nb):** elemento químico metálico utilizado em ligas metálicas, supercondutores e aplicações de alta tecnologia. É o principal recurso explorado pela CODEMIG em parceria com a CBMM.

**Pilha de finos de minério de ferro (Olhos D'Água):** depósito mineral situado em terreno da CODEMIG, avaliado internamente em R\$ 324,8 milhões, incorporado ao *valuation* como ativo complementar.

**Rf (Risk-Free Rate):** taxa livre de risco. Taxa de retorno de um investimento sem risco, geralmente representada por títulos públicos dos Estados Unidos.

**ROI (Return on Investment):** retorno sobre investimento. Mede o lucro gerado em relação ao capital investido.

**ROE (Return on Equity):** retorno sobre o patrimônio líquido. Mede o desempenho financeiro da empresa do ponto de vista do acionista.

**SCP (Sociedade em Conta de Participação):** tipo de sociedade em que apenas o sócio ostensivo aparece juridicamente, enquanto o sócio participante (a CODEMIG) tem participação nos lucros.

**Valuation:** processo de estimativa do valor econômico de uma empresa, ativo ou projeto. No caso da CODEMIG, utiliza-se o modelo de Desconto de Dividendos (DDM) para determinar o valor presente dos fluxos futuros.

**Valor residual:** valor econômico estimado para o período pós-projeção (perpetuidade), usado para calcular o valor terminal de uma empresa.

**Volatilidade:** medida da variação dos retornos de um ativo ao longo do tempo; quanto maior a volatilidade.

## 12. Anexo – Imóveis avaliados a valor de mercado

### 12.1. ATC Sabará

Terreno de área remanescente situado à margem da antiga Rodovia Rio-Belo Horizonte, atualmente nomeada na Av. Alberto Scharle. Também se localiza próximo a diversos sítios como Sítio Estância Real, Reino Ecológico e Pé da Serra. Trata-se de um terreno, ocupado por uma Sede da Campestre.

Localizado em Zona Especial de Uso Sustentável, mais especificamente ZEUS. Abaixo características referente ao uso e ocupação do solo de acordo com a Lei nº 2007, de 28 de agosto de 2007, o qual constituem o instrumento básico da política urbana do Município de Nova Lima.

**Figura 15 - Características - ATC - Sabará**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Rod. Rio-Belo Horizonte	Plano	Inclinado
Fundo	-	x		Fundo	-		
Lado Direito	-			Lado Direito	-		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		x

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	60.000,00
--	-----------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 16 - Fotos – ATC - Sabará**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025



**Figura 17 - Resultado Avaliação – ATC - Sabará**

VALOR ADOTADO(**):	R\$ 7.140.000,00
VALOR MÍNIMO(*):	R\$ 3.615.198,08
VALOR MÉDIO(*):	R\$ 4.253.174,21
VALOR MÁXIMO(*):	R\$ 4.891.150,34
LIQUIDEZ:	Baixa

(\*) Valores referentes ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

(\*\*) Após o cálculo do custo de benfeitorias.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

## 12.2. Palace Cassino – Poços de Caldas

O imóvel avaliado possui estrutura em concreto armado em seus quatro pavimentos. As benfeitorias incluem auditório com capacidade para 344 pessoas, salões nobre e azul, camarins, salão de chá e diversos ambientes multifuncionais, com divisões internas adaptáveis para diferentes usos. O edifício conta com instalações modernas, como sistemas cenotécnico, luminotécnico e acústico, além de sistema de combate a incêndio. As paredes externas são de alvenaria rebocada e pintada, e as esquadrias incluem janelas de madeira e metal, com portas externas em madeira com vidros canelados. A construção inclui também acessibilidade para PNE e elevadores para acesso aos andares superiores. O estado de conservação é excelente, com a propriedade totalmente restaurada e preparada para eventos culturais e comerciais. Além disso, o complexo possui benfeitorias externas as edificações compostas por passeios em pedras portuguesas ou cimentados, iluminação com postes metálicos, drenagem e áreas gramadas e arborizadas.

O terreno está situado na região central de Poços de Caldas, em uma área altamente valorizada e com infraestrutura urbana completa. A localidade conta com ruas asfaltadas, redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e telefonia, garantindo comodidade e funcionalidade para qualquer tipo de empreendimento.

Poços de Caldas, localizada no sul de Minas Gerais, é uma cidade de porte médio, com cerca de 170 mil habitantes, conhecida por sua infraestrutura bem organizada e qualidade de vida. A cidade conta com um bom sistema de transporte, com rodovias que a conectam a outras regiões, e um transporte

público eficiente, atendendo a diversos bairros e áreas centrais. A urbanização é bem planejada, com áreas residenciais, comerciais e turísticas bem definidas, oferecendo uma boa oferta de serviços essenciais, como saúde, educação e segurança.

O terreno apresenta solo aparentemente seco, com relevo predominantemente plano, o que facilita a construção e o desenvolvimento de projetos. Localizado em Zona de Proteção Especial 2, próximo a importantes vias de acesso, estabelecimentos comerciais, serviços públicos e áreas de lazer. Abaixo características referentes ao terreno e sua ocupação.

**Figura 18 - Características – Palace Cassino – Poços de Caldas**

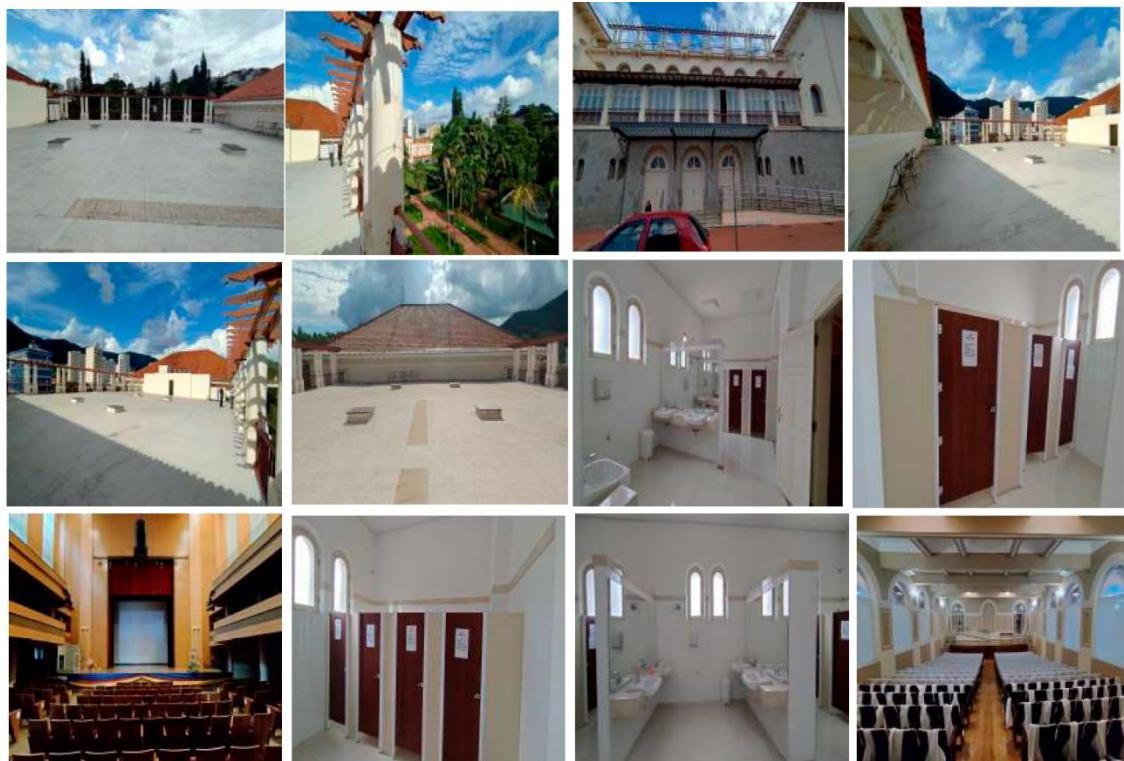
Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Av. Francisco Sales	Plano	Inclinado
Fundo	-		x	Fundo	Ribeirão da Ponte Alta	x	-
Lado Direito	-			Lado Direito	-		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m<sup>2</sup>): 31.767,29

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 19 - Fotos – Palace Cassino – Poços de Caldas**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025



**Figura 20 - Resultado Avaliação - Palace Cassino - Poços de Caldas**

VALOR ADOTADO(**):	R\$ 94.212.000,00
VALOR MÍNIMO(*):	R\$ 46.833.953,22
VALOR MÉDIO(*):	R\$ 55.098.768,49
VALOR MÁXIMO(*):	R\$ 63.363.583,76
LIQUIDEZ:	Baixa

(\*) Valores referentes ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

(\*\*) Após o cálculo do custo de benfeitorias.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

### 12.3. Palace Hotel – Poços de Caldas

O imóvel possui quatro pavimentos e conta com infraestrutura moderna e diversas comodidades, como restaurante, áreas de lazer, jogos, relaxamento e jardins de inverno. O edifício apresenta uma construção em concreto armado, com fachadas em alvenaria rebocada e pintadas, esquadrias de madeira e janelas de vidro liso e elevadores e escadas para os níveis superiores. As instalações incluem sistema de combate a incêndio, subestação de energia elétrica, boiler para aquecimento de água, lavanderia equipada e tubulações para águas termais, que alimentam a piscina coberta de água sulfurosa e naturalmente aquecida. O imóvel ainda conta com sistema de cabeamento estruturado, ar comprimido e diversos outros sistemas especializados. O pavimento térreo possui diversas dependências, incluindo lojas, recepção, salões, piscina coberta e áreas de lazer, enquanto os pavimentos superiores são compostos por suítes, áreas de circulação e depósitos, com acabamentos de alta qualidade, como revestimentos cerâmicos e carpete. Por fim, o forro é composto por laje rebocada e pintada.

O terreno está situado na região central de Poços de Caldas, em uma área altamente valorizada e com infraestrutura urbana completa. A localidade conta com ruas asfaltadas, redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e telefonia, garantindo comodidade e funcionalidade para qualquer tipo de empreendimento.

Poços de Caldas, localizada no sul de Minas Gerais, é uma cidade de porte médio, com cerca de 170 mil habitantes, conhecida por sua infraestrutura bem organizada e qualidade de vida. A cidade conta com um bom sistema de

transporte, com rodovias que a conectam a outras regiões, e um transporte público eficiente, atendendo a diversos bairros e áreas centrais. A urbanização é bem planejada, com áreas residenciais, comerciais e turísticas bem definidas, oferecendo uma boa oferta de serviços essenciais, como saúde, educação e segurança.

O terreno apresenta solo aparentemente seco, com relevo predominantemente plano, o que facilita a construção e o desenvolvimento de projetos. Localizado em Zona de Proteção Especial 2, próximo a importantes vias de acesso, estabelecimentos comerciais, serviços públicos e áreas de lazer. Abaixo características referentes ao terreno e sua ocupação.

**Figura 21 - Características – Palace Hotel – Poços de Caldas**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Praça Pedro Sanches	Plano	Inclinado
Fundo	-		x	Fundo	Alameda Parque José Junqueira	x	-
Lado Direito	-			Lado Direito	Av. Francisco Salles		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	Rua Rio de Janeiro		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	12.057,83
--	-----------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 22 - Fotos – Palace Hotel – Poços de Caldas**

FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO:



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

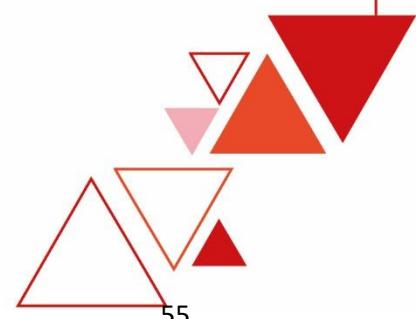
**Figura 23 - Resultado Avaliação - Palace Hotel - Poços de Caldas**

<b>VALOR ADOTADO(**):</b>	<b>R\$ 80.330.000,00</b>
<b>VALOR MÍNIMO(*):</b>	<b>R\$ 18.730.710,10</b>
<b>VALOR MÉDIO(*):</b>	<b>R\$ 22.036.129,53</b>
<b>VALOR MÁXIMO(*):</b>	<b>R\$ 25.341.548,96</b>
<b>LIQUIDEZ:</b>	<b>Baixa</b>

(\*) Valores referentes ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

(\*\*) Após o cálculo do custo de benfeitorias.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025



## 12.4. Thermas Antônio Carlos

O imóvel avaliado é composto por um prédio principal e uma edificação auxiliar, a Fonte Pedro Botelho, responsável pela captação das águas termais. O prédio principal, reformado recentemente, possui quatro pavimentos, com estrutura de concreto armado, fachadas em alvenaria rebocada e pintadas, e esquadrias de madeira. O acesso é facilitado para portadores de necessidades especiais, com elevadores e plataforma elevatória. As instalações incluem sistemas de combate a incêndio, geradores a diesel, boilers, caldeira, e compressores, além de tubulações para águas termais e ar comprimido. O imóvel conta com espaços como hall, academia, piscina, saunas, e salas para tratamentos termais. A edificação auxiliar, com dois pavimentos, abriga o sistema de captação e bombeamento das águas termais, e possui uma estrutura em concreto armado, com cobertura de lajes impermeabilizadas e um estado de conservação que requer reparos. Ambos os edifícios são dotados de infraestrutura elétrica e hidráulica, além de sistemas de climatização e tratamento da água, garantindo o pleno funcionamento do complexo.

O terreno está situado na região central de Poços de Caldas, em uma área altamente valorizada e com infraestrutura urbana completa. A localidade conta com ruas asfaltadas, redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e telefonia, garantindo comodidade e funcionalidade para qualquer tipo de empreendimento. O terreno apresenta solo aparentemente seco, com relevo predominantemente plano, o que facilita a construção e o desenvolvimento de projetos. Localizado em Zona de Proteção Especial 2, próximo a importantes vias de acesso, estabelecimentos comerciais, serviços públicos e áreas de lazer.

Abaixo características referentes ao terreno e sua ocupação.

**Figura 24 - Características - Thermas Antônio Carlos**

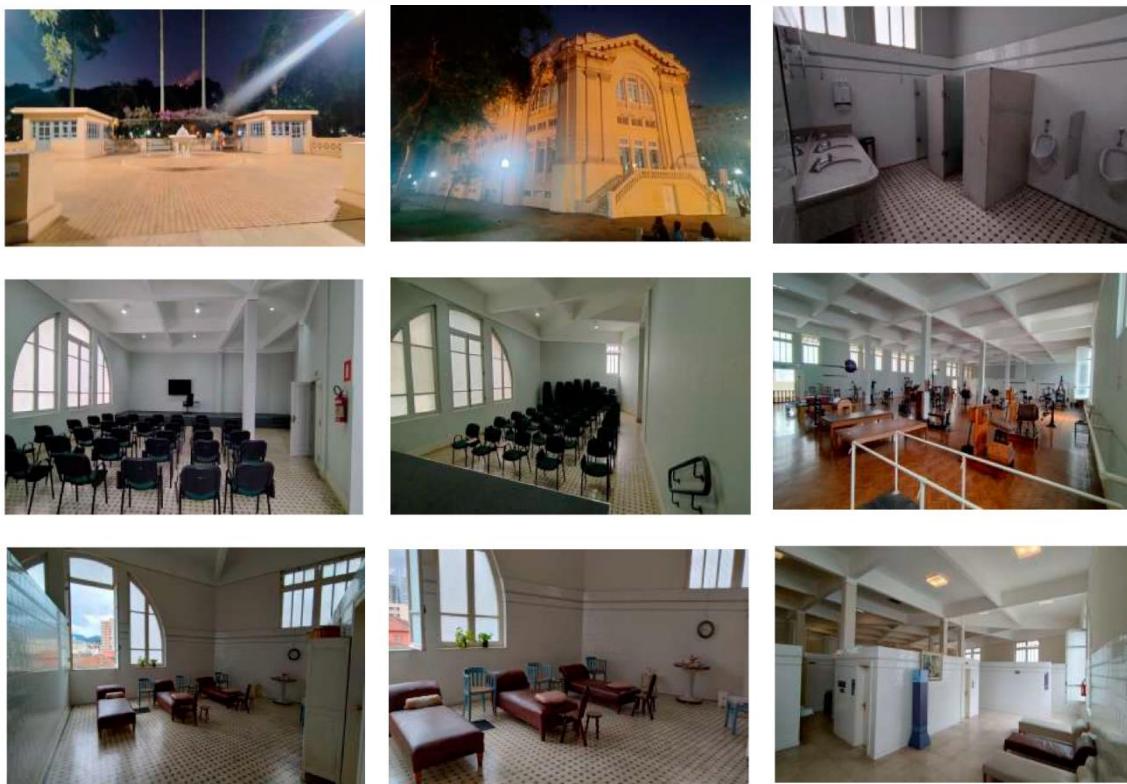
Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Rua Minas Gerais	Plano	Inclinado
Fundo	-		x	Fundo	Rua Junqueiras	x	-
Lado Direito	-			Lado Direito	Rua Rio de Janeiro		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m<sup>2</sup>): 9.010,37

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 25 - Fotos – Thermas Antônio Carlos**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 26 - Resultado Avaliação – Thermas Antônio Carlos**

<b>VALOR ADOTADO(**):</b>	<b>R\$ 45.500.000,00</b>
VALOR MÍNIMO(*):	R\$ 14.085.998,09
VALOR MÉDIO(*):	R\$ 16.571.762,46
VALOR MÁXIMO(*):	R\$ 19.057.526,83
LIQUIDEZ:	Baixa

(\*) Valores referentes ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

(\*\*) Após o cálculo do custo de benfeitorias.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

## 12.5. Balneário Gabriel Passos

O terreno está localizado em uma região com infraestrutura urbana parcial. O acesso principal se dá pela Av. Presidente Castelo Branco, além da Av. Luís Giarola, que liga a área ao centro de São João Del Rei. A propriedade conta com redes de água, energia elétrica e telefonia e está situada próxima à Rodovia MGC-383, facilitando a mobilidade e integração com a malha viária regional.

O terreno pode ser subdividido em duas partes: uma destinada ao balneário e outra à Área de Proteção Ambiental (APA) São José. A Serra de São José, onde a gleba está inserida, apresenta formações rochosas e vegetação característica da Mata Atlântica. A APA São José, regulamentada pelos Decretos Estaduais nº 21.308/1991 e nº 30.934/1990, abrange uma área de 4.208 hectares.

**Figura 27 - Características - Balneário Gabriel Passos**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Av. Presidente Castelo Branco	Plano	Inclinado
Fundo	-	x		Fundo	-	x	-
Lado Direito	-			Lado Direito	-		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	651.976,00
--	------------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 28 - Fotos – Balneário Gabriel Passos**

FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO:



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

VALOR ADOTADO(**):	R\$ 5.924.000,00
VALOR MÍNIMO(*):	R\$ 1.839.215,98
VALOR MÉDIO(*):	R\$ 2.163.783,50
VALOR MÁXIMO(*):	R\$ 2.488.351,03
LIQUIDEZ:	Baixa

(\*) Valores referentes ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

(\*\*) Após o cálculo do custo de benfeitorias.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

## 12.6. Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III

Gleba A1, terreno com 152.330,75m<sup>2</sup> localizado no Distrito Industrial III, com formato retangular, caracteriza-se como um terreno plano sem grandes declives. Localiza-se em Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3), áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

## Figura 29 - Características - Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III

### TERRENO:

Terreno localizado no Distrito Industrial III, com formato retangular, caracteriza-se como um terreno plano sem grandes declives.

### Coeficiente de aproveitamento (CA):

Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao mesmo.

**CAmin** define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória.

**CAbas** define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

**CAmax**, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

### Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser implantadas.

### Zoneamento ZEMP3:

Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3) são áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

### CA e QT(\*):

De acordo com a LC 475/2014: o aproveitamento do terreno funciona de acordo com planos e projetos específicos

Zonamento	CAmin	TO	CAmax	QT(m <sup>2</sup> /um)
ZEMP3	n/a	n/a	n/a	sem limite

**ZEMP 3** = Zona Empresarial 3

**CAbas** = n/a;

**TO** = 60%

**CAmax** = n/a

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

## Figura 30 - Fotos – Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

**Figura 31 - Resultado Avaliação – Gleba A1 do Distrito Industrial de Uberaba III**

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

**Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):**  
**R\$ 5.000.000,00 (CINCO MILHÕES DE REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

**12.7. Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III**

A Gleba A5, terreno com 402.068,48m<sup>2</sup> localizado no Distrito Industrial III, com formato retangular, caracteriza-se como um terreno plano sem grandes declives. Localiza-se em Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3), áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

**Figura 32 - Características – Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III**

**TERRENO:**

Terreno localizado no Distrito Industrial III, com formato retangular, caracteriza-se como um terreno plano sem grandes declives.

**Coeficiente de aproveitamento (CA):**

Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao mesmo.

**CAmin** define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória.

**CAbas** define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

**CAmax**, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

**Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):**

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser implantadas.

**Zoneamento ZEMP3:**

Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3) são áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

**CA e QT(\*):**

De acordo com a LC 475/2014: o aproveitamento do terreno funciona de acordo com planos e projetos específicos

Zonamento	Camin	TO	Camax	QT(m <sup>2</sup> /um)
ZEMP3	n/a	n/a	n/a	sem limite

**ZEMP 3 = Zona Empresarial 3**

**CAbas = n/a;**

**TO = 60%**

**Camax = n/a**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

**Figura 33 - Fotos – Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

**Figura 34 - Resultado Avaliação – Gleba A5 do Distrito Industrial de Uberaba III**

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

**Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):  
R\$ 11.500.000,00 (ONZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

**12.8. Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III**

A Gleba A6, terreno com 178.220,84m<sup>2</sup> localizado no Distrito Industrial III, com formato retangular, caracteriza-se como um terreno plano sem grandes declives. Localiza-se em Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3), áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

## Figura 35 - Características – Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III

### TERRENO:

Terreno localizado no Distrito Industrial III, com formato retangular, caracteriza-se como um terreno plano sem grandes declives.

### Coeficiente de aproveitamento (CA):

Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao mesmo.

**CAmin** define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória.

**CAbas** define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

**CAmax**, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

### Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser implantadas.

### Zoneamento ZEMP3:

Zonas Empresariais 3 (ZEMP 3) são áreas situadas no Distrito Industrial III, destinadas ao uso industrial de médio e grande porte e para comércio e serviços complementares à atividade industrial, sendo proibido o uso residencial.

### CA e QT(\*):

De acordo com a LC 475/2014: o aproveitamento do terreno funciona de acordo com planos e projetos específicos

Zonamento	CAmin	TO	CAmax	QT(m <sup>2</sup> /um)
ZEMP3	n/a	n/a	n/a	sem limite

**ZEMP 3 = Zona Empresarial 3**

**CAbas = n/a;**

**TO = 60%**

**CAmax = n/a**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

## Figura 36 - Fotos – Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

**Figura 37 - Resultado Avaliação – Gleba A6 do Distrito Industrial de Uberaba III**

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):  
R\$ 5.700.000,00 (CINCO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 02/2025

### 12.9. Expominas Belo Horizonte

Imóvel com área real de 107.308,43 m<sup>2</sup> localizado na Avenida Amazonas, 6200 no Bairro GAMELEIRA, Belo Horizonte/MG. O Expominas – Centro de Feiras e Exposições George Norman Kutova é o principal espaço de eventos de grande porte de Belo Horizonte, concebido para abrigar feiras, congressos, convenções, exposições e espetáculos de abrangência nacional e internacional. O complexo localiza-se na Avenida Amazonas, região Oeste de Belo Horizonte, com fácil acesso pelas principais vias da cidade e integrado ao sistema de transporte metropolitano. Sua implantação estratégica em área ampla e bem estruturada garante condições adequadas para a realização de eventos de elevado fluxo de visitantes.

**Figura 38 - Características – Expominas Belo Horizonte**

ÁREAS (m <sup>2</sup> )	
Área de terreno (*)	107.308,43
Área construída (**)	79.777,00

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

**Figura 39 - Fotos – Expominas Belo Horizonte**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.



Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 40 - Resultado Avaliação – Expominas**

Graus	III	II	I			
Pontos Mínimos	8	5	3			
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I			
Grau de Fundamentação adotado:	II					
<b>CONCLUSÃO:</b>						
<b>VALOR VENAL DE MERCADO</b> <b>R\$ 251.505.000,00</b> (DUZENTOS E CINQUENTA E UM MILHÕES E QUINTA CENTO E CINCO MIL REAIS)						

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

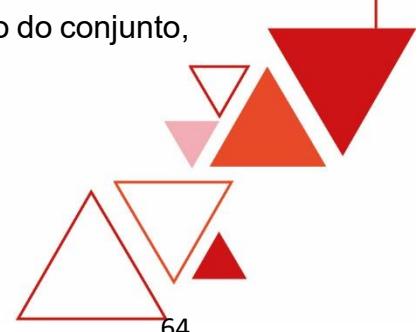
## 12.10. Minascentro

Imóvel com área real de 13.427,50 m<sup>2</sup> localizado na Avenida Augusto De Lima, Nº 785 no Bairro Centro, Belo Horizonte/MG. Terreno descrito na matrícula 23583 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

O imóvel denominado Minascentro trata-se de edificação de grande porte, tombada pelo patrimônio histórico, ocupando uma quadra inteira na região central de Belo Horizonte, com frente principal voltada para a Avenida Augusto de Lima e acessos secundários pelas ruas Curitiba, Guajajaras e Santa Catarina.

O bem apresenta padrão arquitetônico relevante, com fachada histórica preservada e reconhecida como marco cultural da cidade, encontrando-se em adequado estado de conservação e manutenção. O subsolo é destinado principalmente ao estacionamento, com acesso pela Rua Curitiba, contando com guarita, sala de espera, oficinas de manutenção e banheiros de funcionários.

Essa área também serve como apoio operacional ao funcionamento do conjunto, integrando a parte administrativa e de serviços.



**Figura 41 - Características – Minascentro**

<b>ÁREA TOTAL DO TERRENO (m<sup>2</sup>) (*):</b>	<b>13.427,50</b>
<b>BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES</b>	<b>ÁREA ESTIMADA (M<sup>2</sup>)</b>
SUBSOLO	4.004,81
1º PAVIMENTO	10.111,18
2º PAVIMENTO	6.671,57
3º PAVIMENTO	2.556,31
PAVIMENTO EM ASFALTO	11.577,00
PAVIMENTO EM CONCRETO	7.901,00
<b>Área construída existente total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>23.343,87</b>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

**Figura 42 - Fotos – Minascentro**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliado e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

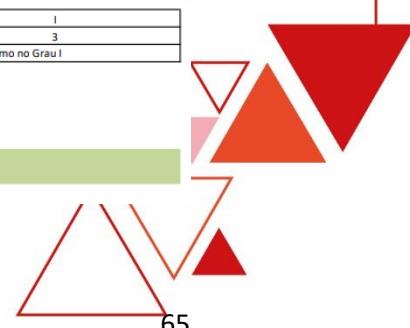
**Figura 43 - Resultado Avaliação – Minascentro**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I
Grau de Fundamentação adotado:	II		

CONCLUSÃO:

**VALOR VENAL DE MERCADO**  
R\$ 148.140.000,00 (CENTO E QUARENTA E OITO MILHÕES E CENTO E QUARENTA MIL REAIS)

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025



## 12.11. Parque Das Águas De Caxambu

Imóvel denominado Parque das Águas Doutor Lisandro Carneiro Guimarães localizado na Rua João Carlos N° 82 – Caxambu/MG. Possui uma área total de aproximadamente 286.772,00m<sup>2</sup>, matriculado sob nº 6.506, 6.507 pelo Cartório de Registro de Imóveis de Caxambu/MG. O imóvel possui diversas edificações e encontra-se em bom estado de conservação geral.

Complexo turístico com benfeitorias implantadas no terreno referente à Matrícula no. 6.506. O empreendimento é tombado dor decreto estadual. São construções antigas, históricas, que remetem à primeira metade do século passado. A área do complexo turístico foi parcialmente urbanizada e ajardinada, esta parte com cerca de 100.000,00 m<sup>2</sup>. Há um lago artificial, aproveitando os mananciais, com área aproximada de 50.000,00 m<sup>2</sup>.

**Figura 44 - Características – Parque Das Águas De Caxambu**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	Fundo	Meio	Esquina	Frente	Fundo	Plano	Inclinado
Lado Direito				Lado Direito			
Lado Esquerdo				Lado Esquerdo			
(NI) Não informado				(NI) Não informado			
ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):		275.899,38					

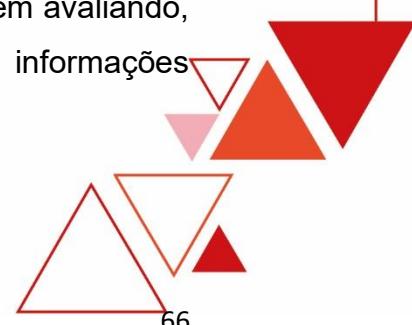
Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 01/2025

**Figura 45 - Fotos – Parque Das Águas De Caxambu**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 01/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.



Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 46 - Resultado Avaliação – Parque Das Águas De Caxambu**

Graus	III	II	I			
Pontos Mínimos	8	5	3			
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I			
Grau de Fundamentação adotado:	II					
<b>CONCLUSÃO:</b>						
VALOR VENAL DE MERCADO						
R\$ 61.693.000,00 (SESSENTA E UM MILHÕES E SEISCENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS)						

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 01/2025

### 12.12. Complexo do Barreiro – Centro Espírita

Terreno localizado à Avenida do Contorno, bairro do Barreiro, em Araxá, com área total de 873,55 m<sup>2</sup>, com área edificada de 873,55 m<sup>2</sup>. O imóvel se encontra registrado sob a matrícula 72.324 do Cartório de Registro de Imóveis de Araxá, com terreno de formato irregular.

O imóvel é construído em estrutura de concreto armado com ferragens, apresentando paredes em alvenaria de blocos, revestidas com reboco, massa corrida e pintura. As esquadrias são em madeira, com janelas e portas também confeccionadas no mesmo material.

A calçada é em concreto armado, e os pisos variam conforme os ambientes: em algumas áreas é utilizado cimento desempenado, enquanto em outras o revestimento é em cerâmica. Parte da estrutura é sustentada por colunas e vigas metálicas.

A cobertura é composta por telhas fixadas sobre estrutura metálica. Alguns ambientes possuem forro em PVC, enquanto outros não apresentam forro. A instalação elétrica é do tipo aparente (exposta), e há salas com revestimento em

porcelanato. Os banheiros são revestidos com cerâmica tanto no piso quanto nas paredes.

Área localizada em Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro – ZTPB.

**Figura 47 - Características – Complexo do Barreiro – Centro Espírita**

ENDERECO:	AVENIDA DO CONTORNO
BAIRRO:	BARREIRO
CIDADE/UF:	ARAXÁ/MG
COORD. GEOGRÁFICAS:	19°38'41.7"S      46°57'06.9"W
ZONA:	ZTPB
TIPOLOGIA:	IMÓVEL COMERCIAL

ÁREAS (m <sup>2</sup> )	
Área de terreno(*)	873,55
Área construída averbada	383,63
Área construída (*)	873,55

- > Uso predominante: industrial
- > Infraestrutura: completa para o uso predominante: água, pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública.
- > Padrão da região: médio.
- > Serviços públicos e comunitários: coleta de lixo e segurança.
- > Relevo: com presença de declive.
- > Solo: seco.
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas.
- > Restrições ambientais: não há.

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	n/i		Meio	Esquina	Frente	R. Ninita Cavallini	Plano
Fundos	n/i		x		Fundos	R. Santa Teresinha	Inclinado
Direita	n/i				Direita	Castelinho	
Esquerda	n/i				Esquerda	Gleba 06	

ÁREA DO TERRENO (\*) (m<sup>2</sup>): 873,55

#### Coeficiente de aproveitamento (CA):

Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao mesmo.

**CAmin** define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória.

**CAbas** define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

**CAmax**, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

#### Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser implantadas.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

**Figura 48 - Fotos – Complexo do Barreiro – Centro Espírita**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

A metodologia adotada para esta avaliação considera, essencialmente, a natureza do bem em análise, a finalidade da avaliação e a disponibilidade e qualidade das informações coletadas no mercado.

Optou-se pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme diretrizes estabelecidas pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que o indicam como método preferencial. Este método determina o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis integrantes da amostra (conforme item 8.2.1 da Parte 1 da Norma).

Para o tratamento dos dados, foi utilizada a técnica de Regressão Linear Múltipla, associada à inferência estatística, com o apoio do software Sisren, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas. Essa ferramenta permite identificar e mensurar a influência de diferentes características dos imóveis sobre a variação dos preços observados no mercado, proporcionando um modelo explicativo fundamentado em dados objetivos.

A análise estatística realizada busca compreender o comportamento da variável dependente (preço dos imóveis) em função de variáveis independentes (características físicas, localização, entre outras). No modelo linear, o preço é representado como uma combinação linear dessas variáveis, acrescida de um termo de erro que representa fatores não modeláveis, como particularidades nas negociações, preferências pessoais, diferenças de poder aquisitivo, imperfeições na medição dos dados, entre outros.

O uso desse modelo permite uma estimativa do valor de mercado com mínima interferência subjetiva, fornecendo, além do valor estimado, um intervalo de confiança estatístico para a estimativa gerada.

**Figura 49 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Centro Espírita**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

DESCRÍÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	40% - 50%

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Grau de Fundamentação:	II
Grau de Precisão:	I

(\*) Não foi possível atingir melhores graus de fundamentação e precisão devido à baixa quantidade de dados comparativos presentes na região

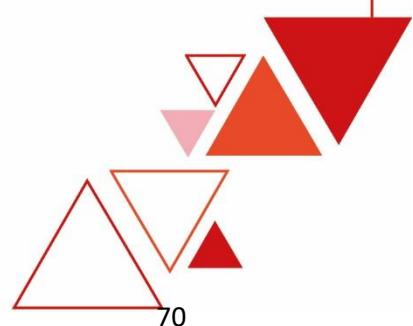
**CONCLUSÃO**

**Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):**  
R\$ 560.000,00 (QUINHENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

### 12.13. Complexo do Barreiro – Envasadora

Imóvel localizado na Rua Águas do Araxá, s/n, Bairro Barreiro, Araxá/MG, registrado sob a matrícula nº 72.327 do Registro de Imóveis local. O terreno compreende galpão industrial destinado ao envase e beneficiamento de água mineral Beja e é composto por áreas de operação e adução, além da área do poço tubular e de reserva técnica. Área localizada em Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro – ZTPB.



## Figura 50 - Características – Complexo do Barreiro – Envasadora

### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: RUA ÁGUAS DO ARAXÁ, S/N  
 BAIRRO: BARREIRO  
 CIDADE: ARAXÁ  
 ESTADO: MG

COORD. GEOGRÁFICAS:	19°38'56.4"S	46°57'08.5"W
---------------------	--------------	--------------

TIPOLOGIA: GALPÃO  
 MATRÍCULA: 72.327  
 CARTÓRIO: REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARAXÁ/MG  
 ZONA: URBANA

ÁREAS (m²)		
Área de terreno (*)	59.491,85	
Área construída (*)	2.321,69	

### CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DA REGIÃO:

#### TOPOGRAFIA:

RELEVO:	NÍVEL EM RELAÇÃO AO LOGADOURO	
PLANO	MESMO NÍVEL	
ACIDENTADO	ABAIXO DO NÍVEL	x
INCLINADO	x	ACIMA DO NÍVEL

#### INFRAESTRUTURA URBANA

PAVIMENTAÇÃO	x	ILUMINAÇÃO	x
REDE PLUVIAL	x	PASSEIO	x
REDE ELÉTRICA	x	GUIAS/SARJETAS	x
REDE DE ÁGUA	x	TELEFONE	x
REDE DE ESGOTO	x	INTERNET	x

#### SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

ESCOLA	x	COMÉRCIO	x
POSTO DE SAÚDE	x	REDE BANCÁRIA	x
SEGURANÇA	x	ÁREA DE LAZER	x
TRANSPORTE COLETIVO	x	COLETA DE LIXO	x

#### USOS PREDOMINATES

RESID UNIFAMILIAR		COMERCIAL	x
RESID MULTIFAMILIAR		INDUSTRIAL	x
RURAL		INSTITUCIONAL	

#### OUTRAS CARACTERÍSTICAS:

SOLO SECO	x
CONDIÇÕES ECONÔM E SOCIAIS TÍPICAS	x
SEM RESTRIÇÕES AMBIENTAIS	x

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

## Figura 51 - Fotos – Complexo do Barreiro – Envasadora



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025



Para a avaliação do valor venal do imóvel em questão foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, compondo o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e o custo de reprodução das benfeitorias, depreciado, conforme se fizer necessário, e o fator de comercialização, conforme abaixo:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;  
VT é o valor do terreno;  
CB é o custo da benfeitoria;  
FC é o fator de comercialização.

Para determinação do Valor do Terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda como preferencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma). Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software Sisdea da Pelli Sistemas.

**Figura 52 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Envasadora**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO RELATIVO À AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**  
UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRÍÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do 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
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				TOTAL	7

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	DESCRÍÇÃO	GRAUS			TOTAL
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferrido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	7

**VALOR VENAL DE MERCADO**

**R\$ 19.370.000,00**

**(DEZENOVE MILHÕES E TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

### 12.14. Complexo do Barreiro – Gleba 01

Terreno localizado à Avenida do Contorno, bairro do Barreiro, em Araxá, registrado sob a matrícula 72.312 do Cartório de Registro de Imóveis de Araxá. O terreno possui área de formato irregular. Trata-se de um lote ainda não explorado, com cobertura de vegetação rasteira e com alto declive. Área localizada em Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro – ZTPB.

#### Figura 53 - Características – Complexo do Barreiro – Gleba 01

ENDEREÇO:	AVENIDA DO CONTORNO
BAIRRO:	BARREIRO
CIDADE/UF:	ARAXÁ/MG
COORD. GEOGRÁFICAS:	19°38'39.7"S      46°57'06.9"W
ZONA:	ZTPB
TIPOLOGIA:	TERRENO
Áreas	Área do terreno (m <sup>2</sup> ):
	9.245,12

- > Uso predominante: industrial
- > Infraestrutura: completa para o uso predominante: água, pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública.
- > Padrão da região: médio.
- > Serviços públicos e comunitários: coleta de lixo e segurança.
- > Relevo: com presença de declive.
- > Solo: seco.
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas.
- > Restrições ambientais: não há.

#### TERRENO:

Toda a área do lote tem formato irregular, trata-se de um terreno, em sua totalidade não explorado com vegetação rasteira e com altos declives. Terreno com declínio tendo uma vasta vegetação rasteira cercado por cercas de arame farpado. Localizado em Zona de tombamento e Preservação do Barreiro - ZTPB. Abaixo características referentes ao uso do solo.

Localizado em Zona de tombamento e Preservação do Barreiro - ZTPB. Abaixo características referentes ao uso do solo.

#### Coeficiente de aproveitamento (CA):

Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao CAmin define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória.

CAbas define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

CAmax, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

**Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):**

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser

**Zoneamento ZTPB:**

Zona Turística compreende as áreas destinadas predominantemente às atividades comerciais e de serviço relacionadas ao turismo, agrupadas conforme suas características específicas, e se subdivide em Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT) e Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB).

A Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) compreende o "anel verde" definido pelo convênio Pró-Araxá, nos termos da Deliberação n.º 001/90 do COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental, e tem a função de proteger e preservar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos, a vegetação primitiva e secundária existente e todo o Complexo HidroTermal do Barreiro.

Até a superveniência do Plano Diretor do Barreiro previsto no art. 71 do PDE, novas construções na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) deverão também atender aos requisitos mínimos definidos pelo modelo de assentamento básico definido no art. 56 do PDE.

**CA e QT:**

Zonamento	Camin	TO	Camax	QT(m <sup>2</sup> /um)
ZTPB	n/a	n/a	n/a	sem limite

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

**Figura 54 - Fotos – Complexo do Barreiro – Gleba 01**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

A metodologia adotada para esta avaliação considera, essencialmente, a natureza do bem em análise, a finalidade da avaliação e a disponibilidade e qualidade das informações coletadas no mercado.

Optou-se pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme diretrizes estabelecidas pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que o indicam como método preferencial. Este método determina o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos

elementos comparáveis integrantes da amostra (conforme item 8.2.1 da Parte 1 da Norma).

Para o tratamento dos dados, foi utilizada a técnica de Regressão Linear Múltipla, associada à inferência estatística, com o apoio do software Sisren, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas. Essa ferramenta permite identificar e mensurar a influência de diferentes características dos imóveis sobre a variação dos preços observados no mercado, proporcionando um modelo explicativo fundamentado em dados objetivos.

A análise estatística realizada busca compreender o comportamento da variável dependente (preço dos imóveis) em função de variáveis independentes (características físicas, localização, entre outras). No modelo linear, o preço é representado como uma combinação linear dessas variáveis, acrescida de um termo de erro que representa fatores não modeláveis, como particularidades nas negociações, preferências pessoais, diferenças de poder aquisitivo, imperfeições na medição dos dados, entre outros.

O uso desse modelo permite uma estimativa do valor de mercado com mínima interferência subjetiva, fornecendo, além do valor estimado, um intervalo de confiança estatístico para a estimativa gerada.

**Figura 55 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Gleba 01**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

DESCRÍÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	40% - 50%

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Grau de Fundamentação:	III
Grau de Precisão:	III

**CONCLUSÃO**

**Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):**  
**R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

## 12.15. Complexo do Barreiro – Gleba 02

Terreno localizado à Avenida do Contorno, bairro do Barreiro, em Araxá, com área total de 29.579,41 m<sup>2</sup>. O imóvel se encontra registrado sob a matrícula 72.313 do Cartório de Registro de Imóveis de Araxá. O terreno possui área de formato irregular e trata-se de um lote ainda não explorado, com cobertura de vegetação rasteira e com alto declive. Área localizada em Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro – ZTPB.

**Figura 56 - Características – Complexo do Barreiro – Gleba 02**

<b>ENDEREÇO:</b>	AVENIDA DO CONTORNO
<b>BAIRRO:</b>	BARREIRO
<b>CIDADE/UF:</b>	ARAXÁ/MG
<b>ZONA:</b>	ZTPB
<b>TIPOLOGIA:</b>	TERRENO
COORD. GEOGRÁFICAS:	19°38'39.8"S      46°56'52.1"W
<b>Áreas</b>	<b>Área do terreno (m<sup>2</sup>):</b> 29.579,41

- > Uso predominante: industrial
- > Infraestrutura: completa para o uso predominante: água, pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública.
- > Padrão da região: médio.
- > Serviços públicos e comunitários: coleta de lixo e segurança.
- > Relevo: com presença de declive.
- > Solo: seco.
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas.
- > Restrições ambientais: não há.

**TERRENO:**

Toda a área do lote tem formato irregular, trata-se de um terreno, em sua totalidade não explorado com vegetação rasteira e com altos declives. Localizado em Zona de tombamento e Preservação do Barreiro - ZTPB . Abaixo características referentes ao uso do solo.

Localizado em Zona de tombamento e Preservação do Barreiro - ZTPB. Abaixo características referentes ao uso do solo.

**Coeficiente de aproveitamento (CA):**

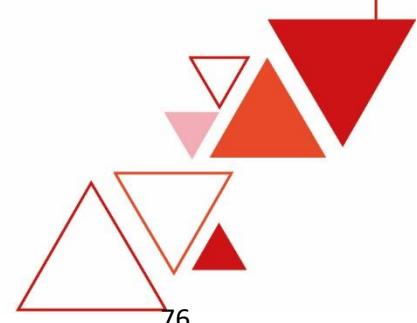
Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice pelo qual ao se multiplicar pela área do terreno, define o Potencial Construtivo inerente ao CAMin define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória.

CABas define o potencial construtivo inerente ao terreno, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita.

CAmax, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

**Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT):**

Índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser implantadas.



**Zoneamento ZTPB:**

Zona Turística compreende as áreas destinadas predominantemente às atividades comerciais e de serviço relacionadas ao turismo, agrupadas conforme suas características específicas, e se subdivide em Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT) e Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB).

A Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) compreende o "anel verde" definido pelo convênio Pró-Araxá, nos termos da Deliberação n.º 001/90 do COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental, e tem a função de proteger e preservar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos, a vegetação primitiva e secundária existente e todo o Complexo HidroTermal do Barreiro.

Até a superveniência do Plano Diretor do Barreiro previsto no art. 71 do PDE, novas construções na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) deverão também atender aos requisitos mínimos definidos pelo modelo de assentamento básico definido no art. 56 do PDE.

**CA e QT:**

Zonamento	Camin	TO	Camax	QT(m <sup>2</sup> /um)
ZTPB	n/a	n/a	n/a	sem limite

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 11/2022

**Figura 57 - Fotos – Complexo do Barreiro – Gleba 02**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 11/2022

A metodologia adotada para esta avaliação considera, essencialmente, a natureza do bem em análise, a finalidade da avaliação e a disponibilidade e qualidade das informações coletadas no mercado.

Optou-se pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme diretrizes estabelecidas pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que o indicam como método preferencial. Este método determina o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis integrantes da amostra (conforme item 8.2.1 da Parte 1 da Norma).



Para o tratamento dos dados, foi utilizada a técnica de Regressão Linear Múltipla, associada à inferência estatística, com o apoio do software Sisren, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas. Essa ferramenta permite identificar e mensurar a influência de diferentes características dos imóveis sobre a variação dos preços observados no mercado, proporcionando um modelo explicativo fundamentado em dados objetivos.

A análise estatística realizada busca compreender o comportamento da variável dependente (preço dos imóveis) em função de variáveis independentes (características físicas, localização, entre outras). No modelo linear, o preço é representado como uma combinação linear dessas variáveis, acrescida de um termo de erro que representa fatores não modeláveis, como particularidades nas negociações, preferências pessoais, diferenças de poder aquisitivo, imperfeições na medição dos dados, entre outros.

O uso desse modelo permite uma estimativa do valor de mercado com mínima interferência subjetiva, fornecendo, além do valor estimado, um intervalo de confiança estatístico para a estimativa gerada.

### **Figura 58 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Gleba 02**

#### **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

DESCRÍÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	40% - 50%

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
Grau de Fundamentação:	III
Grau de Precisão:	III

#### **CONCLUSÃO**

**Valor venal mais provável de mercado para o imóvel (R\$):**

**R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 11/2022

### **12.16. Complexo do Barreiro – Grande Hotel**

Imóvel situado na Avenida do Contorno, Barreiro, Araxá/MG, registrado sob a matrícula nº 72.325 do Cartório de Registro de Imóveis de Araxá/MG. Possui área total de terreno de 374.446,10 m<sup>2</sup> e área construída de 49.595,00 m<sup>2</sup>, conforme levantamento técnico da CODEMGE. O imóvel integra o Complexo

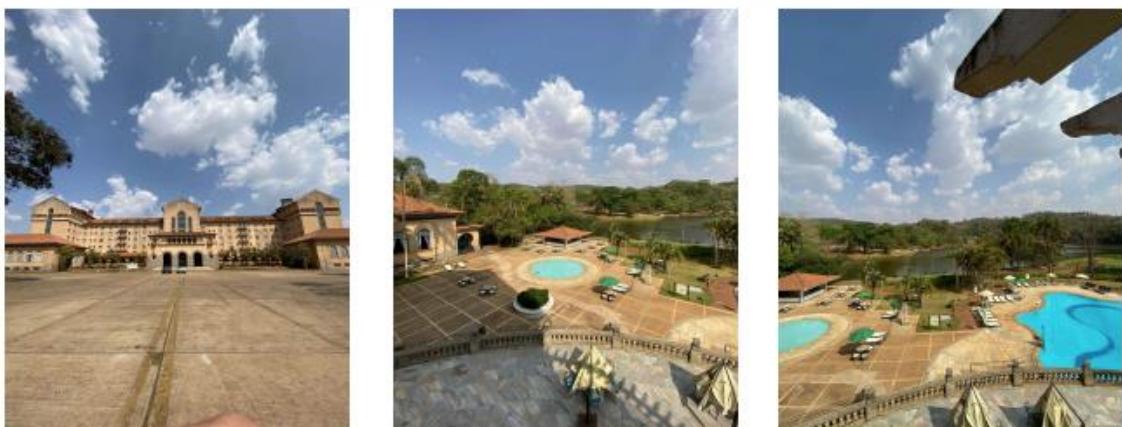
Hidrotermal e Turístico do Barreiro, sendo um dos principais patrimônios arquitetônicos e históricos de Minas Gerais. O edifício principal, de estilo art déco, abriga o hotel e as Termas, com amplos salões, jardins projetados por Roberto Burle Marx e infraestrutura voltada ao turismo termal. O padrão construtivo é alto, o estado de conservação é regular, e a idade aparente é de 25 anos.

### Figura 59 - Características – Complexo do Barreiro – Grande Hotel

ENDEREÇO:	AVENIDA DO CONTORNO		
BAIRRO:	BARREIRO		
CIDADE:	ARAXÁ		
ESTADO:	MG		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	19°38'47.3"S	46°56'58.1"W	
TIPOLOGIA:	COMPLEXO TURÍSTICO		
CEP:	38184-529		
MATRÍCULA	72.325		
CARTÓRIO:	REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ		
ZONA:	COMERCIAL		
ÁREAS (m <sup>2</sup> )			
Área de terreno (*)		374.446,10	
Área construída (**)		49.185,00	
<b>DOCUMENTAÇÃO:</b>			
Matrícula 72.325 do Registro de Imóveis de Araxá.			
Proprietário: Estado de Minas Gerais			
<b>TERRENO:</b>			
O terreno do Grande Hotel de Araxá está situado no Parque do Barreiro, em área de relevo suave e boa drenagem, a cerca de 900 m de altitude, com entorno ajardinado e lago artificial. Inserido em zona de ocorrência de águas minerais e protegido por tombamento estadual, possui acesso por vias internas ligadas à malha urbana e rodovias, contando com infraestrutura completa e restrições de uso voltadas à preservação paisagística e ambiental.			
ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	374.446,10		

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

### Figura 60 - Fotos – Complexo do Barreiro – Grande Hotel





Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

A metodologia utilizada foi o Método Evolutivo, conforme a NBR 14.653-1 e 14.653-2. Para a avaliação do valor venal do imóvel em questão foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, compondo o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e o custo de reprodução das benfeitorias, depreciado, conforme se fizer necessário, e o fator de comercialização, conforme abaixo:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Para determinação do Valor do Terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda com preferencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma). Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software Sisdea da Pelli Sistemas.

## Figura 61 - Resultado Avaliação – Complexo do Barreiro – Grande Hotel

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO RELATIVO À AVALIAÇÃO DAS BENEFITÓRIAS UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENEFITÓRIAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do 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
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				TOTAL	7

Para atingir o grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação devem ser considerados os seguintes critérios:

Na tabela identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens.

O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três.

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo a tabela abaixo:

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	
				TOTAL	7

### CONCLUSÃO:

**VALOR VENAL DE MERCADO**  
**R\$ 198.650.000,00 (CENTO E NOVENTA E OITO MILHÕES E SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

## 12.17. Complexo do Expominas Araxá - Expominas Araxá

Imóvel localizado na Avenida Tancredo Neves, Bairro Vila Silvéria, Araxá/MG, com 21.108,25 m<sup>2</sup> de terreno e 4.090,83 m<sup>2</sup> de área construída, composto por galpão principal, áreas externas e infraestrutura de apoio. Atualmente ocupado pelo Expominas Araxá, com pavilhão principal em estrutura metálica e concreto, piso industrial, banheiros coletivos e área externa para estacionamento e eventos com capacidade para até 30.000 pessoas.

## Figura 62 - Características – Complexo do Expominas Araxá – Expominas Araxá

### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: AVENIDA TANCREDO NEVES  
BAIRRO: VILA SILVERIA  
CIDADE: ARAXÁ/MG

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	19°36'51.4"S	46°56'35.0"W
--------------------------	--------------	--------------

TIPOLOGIA:	GALPÃO
CEP:	NÃO INFORMADO
MATRÍCULA	67.387 e 7.227
CARTÓRIO:	REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ/MG
ZONA:	ZONA COMERCIAL/INSTITUCIONAL/INDUSTRIAL

ÁREAS (m <sup>2</sup> )	
Área de terreno	21.108,25
Área construída averbada	-
Área construída existente (*)	4.090,83

- > Uso predominante: comercial/residencial/institucional
- > Infraestrutura: completa para o uso predominante: pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública
- > Padrão da região: médio
- > Serviços públicos e comunitários: segurança ecoleta de lixo.
- > Relevo: relativamente plano
- > Solo: seco
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas
- > Restrições ambientais: não há

### TOPOGRAFIA:

RELEVO:		NÍVEL:	
PLANO	X	MESMO NÍVEL DO	X
ACIDENTADO		ABAIXO DO NÍVEL	
INCLINADO		ACIMA DO NÍVEL DO	

### INFRAESTRUTURA URBANA

PAVIMENTAÇÃO	X	ILUMINAÇÃO	X
REDE PLUVIAL	X	PASSEIO	X
REDE ELÉTRICA	X	GUIAS/SARJETAS	X
REDE DE ÁGUA	X	TELEFONE	X
REDE DE ESGOTO	X	TV A CABO	X

### SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

ESCOLA	X	COMÉRCIO	X
POSTO DE SAÚDE	X	REDE BANCÁRIA	X
SEGURANÇA	X	ÁREA DE LAZER	X
TRANSPORTE COLETIVO	X	COLETA DE LIXO	X

### USOS PREDOMINATES

RESID UNIFAMILIAR		COMERCIAL	X
RESID MULTIFAMILIAR		INDUSTRIAL	X
MISTO	X	INSTITUCIONAL	X

### TERRENO:

Terreno plano de meio de quadra, com frente para a Avenida Tancredo Neves.

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Av. Tancredo Neves	Plano	Inclinado
Fundo	-		X	Fundo	Terreno Privado	X	
Lado Direito	-			Lado Direito	Gleba 04 e 05		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	Galpão CODEMGE		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025



**Figura 63 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá – Expominas Araxá**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

A metodologia utilizada foi o Método Evolutivo, conforme a NBR 14.653-1 e 14.653-2. Para a avaliação do valor venal do imóvel em questão foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, compondo o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e o custo de reprodução das benfeitorias, depreciado, conforme se fizer necessário, e o fator de comercialização, conforme abaixo:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Para determinação do Valor do Terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda como preferencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma).

Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software Sisdea da Pelli Sistemas.

**Figura 64 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá – Expominas Araxá**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO RELATIVO À AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**  
UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do 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
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				TOTAL	7

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
				TOTAL 5

**VALOR ADOTADO(\*\*):** R\$ 12.500.000,00

**VALOR MÍNIMO(\*):** R\$ 8.230.446,39

**VALOR MÉDIO(\*):** R\$ 9.682.878,10

**VALOR MÁXIMO(\*):** R\$ 11.135.309,82

**LIQUIDEZ:** Baixa

(\*) Valores referentes ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

(\*\*) Após o cálculo do custo de benfeitorias.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

### 12.18. Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão

Terreno com 139.974,84 m<sup>2</sup> e 2.000,00 m<sup>2</sup> de área construída, situado na Avenida Tancredo Neves, Bairro Vila Silvéria, Araxá/MG, registrado sob a matrícula nº 72.228 do Registro de Imóveis local. O imóvel abriga galpão com

estrutura em concreto e alvenaria, piso em concreto, cobertura metálica e instalações de apoio (escritório, guarita e áreas de serviço). O entorno é caracterizado por uso comercial e institucional, com completa infraestrutura urbana e boa acessibilidade.

**Figura 65 - Características – Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão**

ENDEREÇO:	AVENIDA TANCREDO NEVES		
BAIRRO:	VILA SILVEIRA		
CIDADE:	ARAXÁ		
ESTADO:	MG		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	19°36'56.5"S	46°56'40.7"W	
TIPOLOGIA:	GALPÃO		
MATRÍCULA:	72.228		
CARTÓRIO:	LIVRO Nº2- REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARAXÁ/MG		
ZONA:	URBANA		
<b>ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>			
Área de terreno (*)		139.974,84	
Área construída (*)		2.000,00	

**CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DA REGIÃO:**

TOPOGRAFIA:

RELEVO:		NÍVEL EM RELAÇÃO AO LOGADOURO	
PLANO	X	MESMO NÍVEL	X
ACIDENTADO		ABAIXO DO NÍVEL	
INCLINADO		ACIMA DO NÍVEL	

INFRAESTRUTURA URBANA

PAVIMENTAÇÃO	X	ILUMINAÇÃO	X
REDE PLUVIAL	X	PASSEIO	X
REDE ELÉTRICA	X	GUIAS/SARJETAS	X
REDE DE ÁGUA	X	TELEFONE	X
REDE DE ESGOTO	X	INTERNET	X

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

ESCOLA	X	COMÉRCIO	X
POSTO DE SAÚDE	X	REDE BANCÁRIA	X
SEGURANÇA	X	ÁREA DE LAZER	X
TRANSPORTE COLETIVO	X	COLETA DE LIXO	X

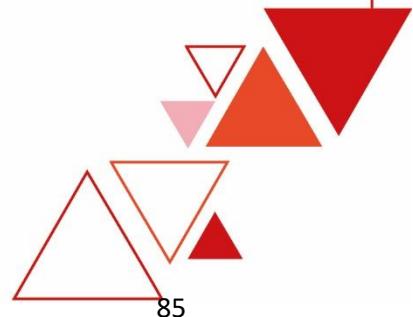
USOS PREDOMINATES

RESID UNIFAMILIAR		COMERCIAL	X
RESID MULTIFAMILIAR		INDUSTRIAL	
MISTO	X	INSTITUCIONAL	

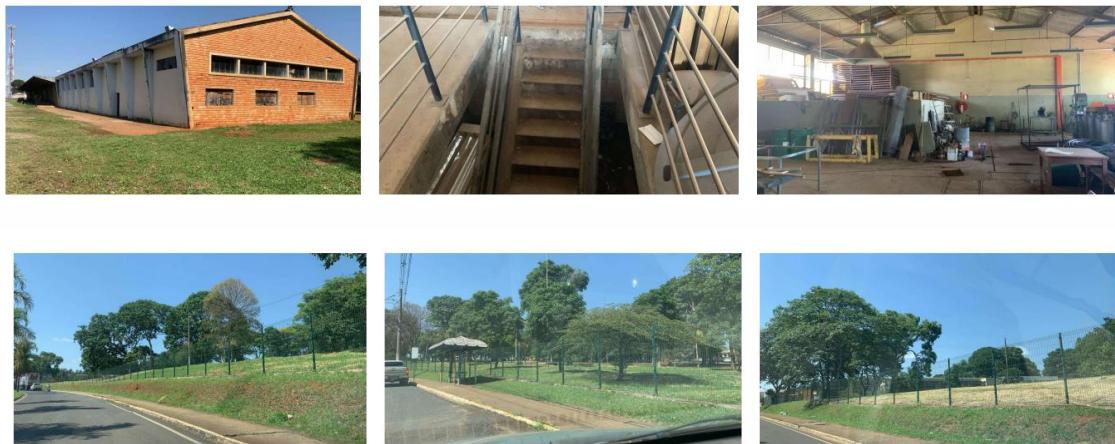
OUTRAS CARACTERÍSTICAS:

SOLO SECO	X
CONDIÇÕES ECONÔM E SOCIAIS TÍPICAS	X
SEM RESTRIÇÕES AMBIENTAIS	X

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 10/2025



**Figura 66 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 10/2025

Para a avaliação do valor venal do imóvel em questão foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, compondo o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e o custo de reprodução das benfeitorias, depreciado, conforme se fizer necessário, e o fator de comercialização, conforme abaixo:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;  
 VT é o valor do terreno;  
 CB é o custo da benfeitoria;  
 FC é o fator de comercialização.

Para determinação do Valor do Terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda como preferencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma). Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software Sisdea da Pelli Sistemas.

**Figura 67 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá - Área Urbana / Galpão**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO RELATIVO À AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**  
UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do 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
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				<b>TOTAL</b>	<b>7</b>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
				<b>TOTAL</b>
				<b>7</b>

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:  
O atendimento a cada exigência do Grau I, terá um ponto; Grau II dois pontos e Grau III, três pontos.

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo o enquadramento a seguir.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

Grau de Fundamentação adotado: **II**

**CONCLUSÃO:**

**VALOR VENAL DE MERCADO**

**R\$ 24.465.000,00 (VINTE E QUATRO MILHÕES E QUATROCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 10/2025

### 12.19. Complexo do Expominas Araxá – Gleba do TRT

Imóvel situado na Avenida Tancredo Neves, nº 330, Bairro Vila Silvéria, Araxá/MG, sob matrícula nº 72.222 do Registro de Imóveis local. Com área total de 2.937,15 m<sup>2</sup> e área construída de 604,00 m<sup>2</sup>, o prédio abriga atualmente as instalações do Tribunal Regional do Trabalho. Construção em alvenaria, padrão médio, com acabamento em cerâmica e pintura acrílica, instalações elétricas e hidráulicas completas, e bom estado de conservação.



## Figura 68 - Características – Complexo do Expominas Araxá– Gleba do TRT

### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: AVENIDA TANCREDO NEVES, Nº 330  
 BAIRRO: VILA SILVÉRIA  
 CIDADE: ARAXÁ  
 ESTADO: MG

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	19°36'44.2"S	46°56'31.6"W
--------------------------	--------------	--------------

TIPOLOGIA: PRÉDIO  
 CEP: 38183-380  
 MATRÍCULA: 72.222  
 CARTÓRIO: LIVRO Nº2- REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARAXÁ/MG  
 ZONA: URBANA

ÁREAS (m <sup>2</sup> )	
Área de terreno (*)	2.937,15
Área construída (*)	604,00

### CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DA REGIÃO:

#### TOPOGRAFIA:

RELEVO:	NÍVEL EM RELAÇÃO AO LOGADOURO	
PLANO	X	MESMO NÍVEL
ACIDENTADO		ABAIXO DO NÍVEL
INCLINADO		ACIMA DO NÍVEL

#### INFRAESTRUTURA URBANA

PAVIMENTAÇÃO	X	ILUMINAÇÃO	X
REDE PLUVIAL	X	PASSEIO	X
REDE ELÉTRICA	X	GUIAS/SARIETAS	X
REDE DE ÁGUA	X	TELEFONE	X
REDE DE ESGOTO	X	INTERNET	X

#### SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

ESCOLA	X	COMÉRCIO	X
POSTO DE SAÚDE	X	REDE BANCÁRIA	X
SEGURANÇA	X	ÁREA DE LAZER	X
TRANSPORTE COLETIVO	X	COLETA DE LIXO	X

#### USOS PREDOMINATES

RESID UNIFAMILIAR		COMERCIAL	X
RESID MULTIFAMILIAR		INDUSTRIAL	
MISTO	X	INSTITUCIONAL	

#### OUTRAS CARACTERÍSTICAS:

SOLO SECO	X
CONDIÇÕES ECONÔMICO E SOCIAIS TÍPICAS	X
SEM RESTRIÇÕES AMBIENTAIS	X

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

**Figura 69 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá– Gleba do TRT**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

A metodologia utilizada foi o Método Evolutivo, conforme a NBR 14.653-1 e 14.653-2. Para a avaliação do valor venal do imóvel em questão foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, compondo o valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, e o custo de reprodução das benfeitorias, depreciado, conforme se fizer necessário, e o fator de comercialização, conforme abaixo:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;  
VT é o valor do terreno;  
CB é o custo da benfeitoria;  
FC é o fator de comercialização.

Para determinação do Valor do Terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda como preferencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma). Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software Sisdea da Pelli Sistemas.

**Figura 70 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá– Gleba do TRT**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO RELATIVO À AVALIAÇÃO DAS BENEFITÓRIAS**  
UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENEFITÓRIAS

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do 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
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				TOTAL	7

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	
				TOTAL	7

**CONCLUSÃO:**

**VALOR VENAL DE MERCADO**

**R\$ 5.268.000,00 (CINCO MILHÕES E DUZENTOS E SESSENTA E OITO MIL REAIS)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 09/2025

**12.20. Complexo do Expominas Araxá - Gleba MPMG**

Trata-se de um prédio em dois pavimentos, localizado à Av. Tancredo Neves, nº 330 – Vila Silveria, Araxá/MG. Esse prédio foi construído em uma gleba de terreno cedido para uso do Ministério Público de Minas Gerais, pelos promotores de justiça lotados em Araxá/MG. A edificação foi erguida com ajuda da Prefeitura Municipal de Araxá

**Figura 71 - Características – Complexo do Expominas Araxá – Gleba MPMG**

**Áreas**

Área do terreno: 3.115,26 m<sup>2</sup>

Edificação: Área total 1.264,00 m<sup>2</sup>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

A metodologia adotada foi o Método comparativo obtido diretamente de dados de Mercado, com Grau de fundamentação – Grau II A avaliação foi fundamentada em pesquisas de mercado que consideraram, além dos preços

efetivamente praticados ou ofertados, as características e atributos relevantes que influenciam diretamente o valor dos imóveis. Entre esses fatores, destaca-se a localização privilegiada do bem e as características físicas e tipológicas da edificação.

Para a estimativa do valor da edificação, foi utilizado como base o Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>), ao qual foram acrescidos valores correspondentes à utilização de materiais de padrão superior ao previsto no CUB e a elementos construtivos não contemplados na metodologia padrão de cálculo de custo, garantindo maior precisão na composição do valor final.

No caso do terreno, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pelas normas ABNT NBR 14.653-1:2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2:2004 (Parte 2 – Imóveis Urbanos). Segundo o subitem 8.2.1 da Parte 1 da referida norma, esse método "identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra".

**Figura 72 - Fotos – Complexo do Expominas Araxá – Gleba MPMG**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

**Figura 73 - Resultado Avaliação – Complexo do Expominas Araxá – Gleba MPMG**

Terreno:  $3.115,26 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 266,72/\text{m}^2 \times 0,9332 = \text{R\$} 775.397,88$

Edificação:  $1.264,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 3.435,78/\text{m}^2 = \text{R\$} 4.342.825,92$

**Valor total do imóvel** = **R\\$ 5.118.223,80**

**Valor com arredondamento: R\$ 5.118.000,00 (Cinco milhões, cento e dezoito mil reais)**

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 12/2022

### 12.21. Imóvel denominado Bom Sucesso

Imóvel com área real de 30.114,18 m<sup>2</sup> localizado na Rua Liberdade no Bairro Bom Sucesso, regional do Barreiro em Belo Horizonte/MG. Terreno descrito na matrícula 149.816 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

Trata-se de um terreno em sua totalidade não explorado com aproximadamente 38% de mata e inserido no zoneamento PA-1 – Área de Interesse Ambiental e no entorno do perímetro de tombamento do “Conjunto Paisagístico da Serra do Curral”. Abaixo características referente ao uso e ocupação do solo de acordo com a Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019 e o Decreto nº 17.273/20 (Decreto regulamentar), o qual constituem o instrumento básico da política urbana do Município de Belo Horizonte.

**Figura 74 - Características – Terreno Bom Sucesso**

Dimensões (m)		Posição (*)		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	R. Liberdade	Piano	Inclinado
Fundo	-			Fundo	-		x
Lado Direito	-	(*) não se aplica		Lado Direito	-		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	30.114,18
--	-----------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 75 - Fotos – Terreno Bom Sucesso**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliado e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 76 - Resultado Avaliação – Imóvel Bom Sucesso**

VALOR ADOTADO (*):	R\$ 2.499.000,00
VALOR MÍNIMO:	R\$ 4.997.863,95
VALOR MÉDIO:	R\$ 5.879.839,94
VALOR MÁXIMO:	R\$ 6.761.815,93
LIQUIDEZ:	Baixa

(\*) condições da adoção do valor explicadas no corpo do laudo.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

## 12.22. Lote 10 da Quadra 156 do Distrito Industrial Jatobá B

O terreno está situado à Av. Warlei Aparecido Martins, dentro do Distrito Industrial Jatobá B, localizado em Belo Horizonte/MG, e identificado como lote 10 da Quadra 156, sendo a área total de 10.446,12m<sup>2</sup>. O lote se encontra registrado sob matrícula 51.160 no Cartório de Registro de Imóveis do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.



O Distrito Industrial Jatobá B está localizado na região do Barreiro em Belo Horizonte/MG. Apesar de ser um setor industrial também é caracterizado por diversas ocupações e conjuntos habitacionais e está classificado pelo plano diretor de 2019 de Belo Horizonte como ZEIS I.

O imóvel encontra-se invadido e há um sistema de vias públicas implantado no mesmo com 1.674,00m<sup>2</sup>, resultando em uma área útil de 8.772,12 m<sup>2</sup>. No terreno existem cinco galpões com padrões construtivos semelhantes, sendo edificados em estrutura metálica com vedações em alvenaria, cobertura metálica com telhas galvanizadas, piso em concreto industrial e esquadriças metálicas com área total de 1.480,00 m<sup>2</sup>. Existem também 24 ocupações com moradores. São benfeitorias de alvenaria algumas com dois andares de baixo padrão com uma área total de 2.102,00 m<sup>2</sup>.

**Figura 77 - Foto Aérea – Lote 10 da Quadra 156 do DI Jatobá B**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 07/2021

O trabalho foi realizado de acordo com as normas da ABNT, NBR 14.653 – Avaliação de Bens, Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). A metodologia utilizada foi o Método Comparativo de Dados e o método evolutivo para calcular indenizações plausíveis. O imóvel foi avaliado em R\$ 850.000,00 em 09/07/2021.

### 12.23. Galpões – Entreponto

Trata-se de um conjunto de galpões interligados, que possuem a fachada em alvenaria com aspecto colonial, cercado por muro e revestido por pintura. O interior do local é formado por uma série de galpões interligados, os quais possuem as estruturas edificadas em madeira. Referente ao piso, nota-se que ele é composto por cimento grosso em grande maioria do imóvel, com exceção de alguns cômodos que possuem piso revestido por cerâmica.

O teto dos galpões possui revestimento em estrutura metálica, enquanto os cômodos prediais possuem o teto revestido em forro PVC. Por fim os banheiros possuem tanto o piso quanto as paredes revestidas por cerâmica. Não foi observado a presença de nenhum tipo de problemas ou danos estruturais no imóvel, no momento da vistoria.

**Figura 78 - Características Entreponto**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Avenida Chateaubriand	Plano	Inclinado
Fundo	-	x		Fundo		x	
Lado Direito	-			Lado Direito			
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo			

Obs.: campos em branco não informados

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m<sup>2</sup>): 4.592,00

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 79 - Fotos – Entreponto**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 80 - Resultado Avaliação – Entreposto**

<b>VALOR ADOTADO:</b>	<b>R\$ 7.532.000,00</b>
<b>VALOR MÍNIMO:</b>	<b>R\$ 6.738.987,34</b>
<b>VALOR MÉDIO:</b>	<b>R\$ 7.928.220,40</b>
<b>VALOR MÁXIMO:</b>	<b>R\$ 9.117.453,46</b>
<b>LIQUIDEZ:</b>	<b>Baixa</b>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

#### 12.24. Galpões antiga fábrica da San Marino

Imóvel constituído pelo Lote 01 da quadra 80 do Bairro Jaqueline, nesta capital, com área de 15.990,00 m<sup>2</sup>. É formado por três galpões com pés direitos duplo, contendo uma área administrativa com 4 pavimentos, depósito, banheiros, vestiários e área reservada para estacionamento. Galpões antigamente utilizados pela fábrica de calçados, San Marino. A segunda e a terceira área são galpões, em vão livre, com a mesma estrutura em concreto armado, cobertura metálica e piso em concreto polido. Em ambos os galpões há um mezanino.

**Figura 81 - Características Antiga fábrica da San Marino**

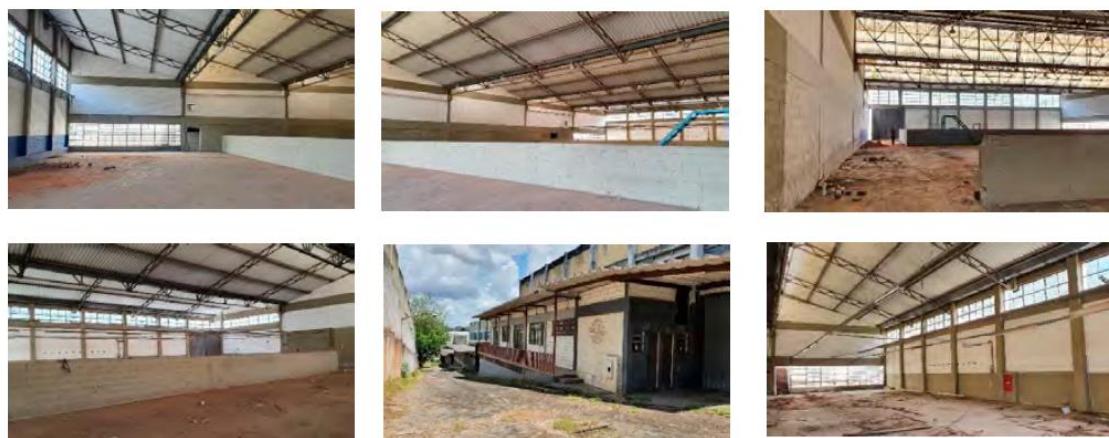
Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-		Meio	Esquina	Frente	R. Aldemiro F. Torres	Plano
Fundo	-		x		Fundo	-	Inclinado
Lado Direito	-				Lado Direito	-	
Lado Esquerdo	-				Lado Esquerdo	-	

Obs.: campos em branco não informados

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	15.990,00
--	-----------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 82 - Fotos – Antiga fábrica da San Marino**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025



**Figura 83 - Resultado Avaliação – antiga fábrica da San Marino**

VALOR ADOTADO:	R\$ 17.945.000,00
VALOR MÍNIMO:	R\$ 16.948.526,96
VALOR MÉDIO:	R\$ 19.939.443,48
VALOR MÁXIMO:	R\$ 22.930.360,00
LIQUIDEZ:	Baixa

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

### 12.25. 25 Salas do Ed. Hércules

25 salas comerciais no Edifício Hércules, situado na Rua Espírito Santo, 466, no Centro de Belo Horizonte/MG. A região apresenta infraestrutura urbana completa e facilidade de acesso, estando próxima a pontos comerciais, bancos e transporte público. Principais vias próximas:

- Avenida Afonso Pena - Uma das principais avenidas da cidade;
- Avenida Amazonas - Importante via de comércio e serviços;
- Rua da Bahia - Destaca-se pela presença de estabelecimentos comerciais e culturais.

**Tabela 5 - Características 25 Salas do Ed. Hércules**

SALAS	MATRICULAS	ÁREA EM M <sup>2</sup>
Sala 1001	225 - 4º Ofício	41,94
Sala 1002	226 - 4º Ofício	40,09
Sala 1003	227 - 4º Ofício	40,09
Sala 1004	228 - 4º Ofício	40,09
Sala 1005	229 - 4º Ofício	67,45
Sala 1006	230 - 4º Ofício	75,81
Sala 1007	231 - 4º Ofício	38,42
Sala 1008	232 - 4º Ofício	38,42
Sala 1009	113 - 4º Ofício	38,42
Sala 1010	114 - 4º Ofício	38,42

Sala 1011	115 - 4º Ofício	38,42
Sala 1012	116 - 4º Ofício	39,48
Sala 901	2.674 - 4º Ofício	59,5956
Sala 902	2.675 - 4º Ofício	
Sala 903	2.676 - 4º Ofício	29,2262
Sala 904	2.677 - 4º Ofício	29,2262
Sala 905	2.678 - 4º Ofício	49,1538
Sala 906	2.679 - 4º Ofício	55,2988
Sala 907	2.680 - 4º Ofício	56,0162
Sala 908	2.681 - 4º Ofício	
Sala 909	2.682 - 4º Ofício	28,0081
Sala 910	2.683 - 4º Ofício	28,0081
Sala 911	2.684 - 4º Ofício	56,7887
Sala 912	2.685 - 4º Ofício	
Sala 505	104.525 - 4º Ofício	49,1538

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 04/2025

**Figura 84 - Fotos – 25 Salas do Ed. Hércules**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 04/2025

**Tabela 6 - Resultado Avaliação – 25 Salas do Ed. Hércules**

<b>Salas</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Valor</b>
505	49,1538	2.485,78	R\$ 122.185,53
901 e 902	59,5956	2.485,78	R\$ 148.141,55
903	29,2262	2.485,78	R\$ 72.649,90
904	29,2262	2.485,78	R\$ 72.649,90
905	49,1538	2.485,78	R\$ 122.185,53
906	55,2988	2.485,78	R\$ 137.460,65
907 e 908	56,0162	2.485,78	R\$ 139.243,95
909	28,0081	2.485,78	R\$ 69.621,97
910	28,0081	2.485,78	R\$ 69.621,97
911 e 912	56,7887	2.485,78	R\$ 141.164,21

1001	41,94	2.485,78	R\$	104.253,61
1002	40,09	2.485,78	R\$	99.654,92
1003	40,09	2.485,78	R\$	99.654,92
1004	40,09	2.485,78	R\$	99.654,92
1005	67,45	2.485,78	R\$	167.665,86
1006	75,81	2.485,78	R\$	188.446,98
1007	38,42	2.485,78	R\$	95.503,67
1008	38,42	2.485,78	R\$	95.503,67
1009	38,42	2.485,78	R\$	95.503,67
1010	38,42	2.485,78	R\$	95.503,67
1011	38,42	2.485,78	R\$	95.503,67
1012	39,48	2.485,78	R\$	98.138,59
<b>Total</b>	<b>977,5255</b>		<b>R\$</b>	<b>2.429.913,33</b>

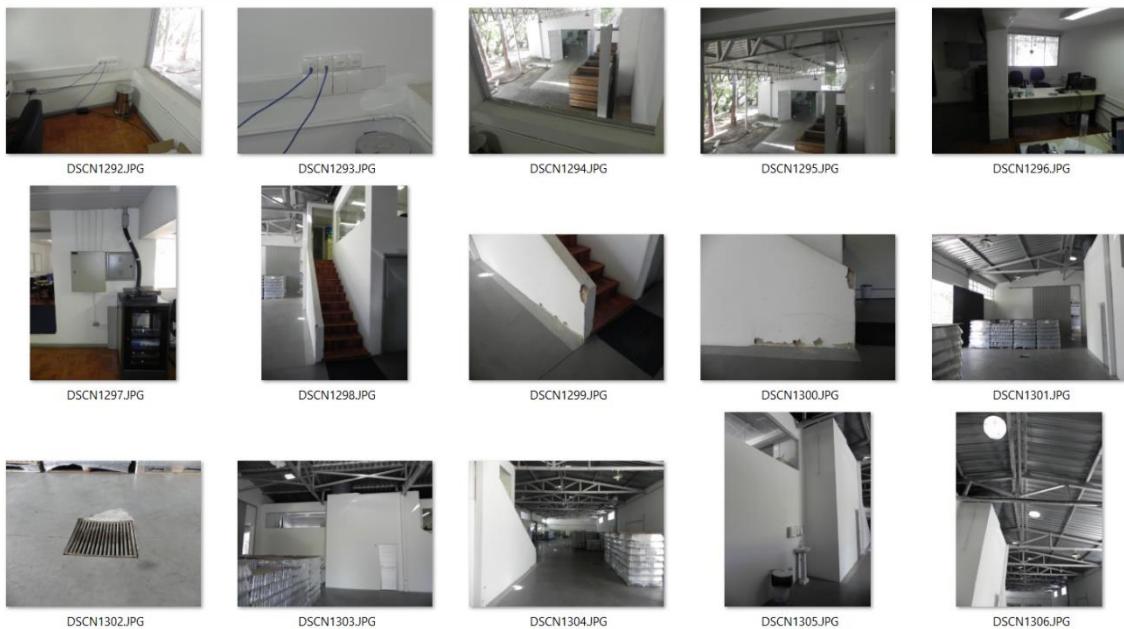
Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 04/2025

## 12.26. Galpão da Envasadora de Cambuquira

Trata-se de um imóvel urbano localizado no centro da cidade de Cambuquira/MG, ao lado do Bairro Figueira ligado ao Parque das Águas. São 5.338,00m<sup>2</sup> de área onde estão localizados 1.518,00 m<sup>2</sup> de edificações que compreendem o Galpão – Águas Minerais de Minas e o Prédio para controle dos acessos à produção, com as dependências de acesso, escritório, depósito, caldeira, expedição, engarrafamento e garagem.

O imóvel está localizado na região central da cidade Cambuquira/MG, local de maior densidade demográfica e também um dos locais de maior valor, próximo de onde está concentrado o principal comércio da cidade, como lojas, agências bancárias, bares, hotéis, etc. O imóvel tem um estado de conservação muito bom.

**Figura 85 - Fotos – Galpão da Envasadora de Cambuquira**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 10/2022

**Figura 86 - Resultado Avaliação – Galpão da Envasadora de Cambuquira**

5.2 Valores Finais da Avaliação dos imóveis:

Envasadora

Terreno:

$5.338,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}118,60/\text{m}^2 = \text{R\$}633.086,80$

Galpão – Aguas Minerais de Minas

$1518,00\text{m}^2 \times \text{R\$}1.127,16/\text{m}^2 = \text{R\$}1.711.028,88$

Para depreciação aplicamos a tabela de Ross Heidecke e ajuste de acordo com a homogeneização:

$\text{R\$}1.711.028,88 \times 0,826 = \text{R\$}1.413.309,85$

**Valor total das edificações – R\\$ 1.413.309,85**

**Valor do terreno – R\\$ 633.086,80**

**Valor Total do imóvel – R\\$ 2.046.396,65**

**Valor de mercado**

**R\\$ 2.050.000,00 (Dois milhões e cinquenta mil reais)**  
Arredondamento conforme item 7.7.1 – a – NBR 14.653-1-2001

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 10/2022

## 12.27. Fazenda Taboão

Área de terreno rural no Município de Caxambu/MG e registrada sob o nº 6.508 do Cartório de Registro de Imóveis. O terreno situado no Município de Caxambu, no local denominado “Jacaré”, na fazenda Taboão, tem uma área de 890.736,00 m<sup>2</sup>. O mesmo está a montante do Parque das Águas Minerais e está coberto de

mata nativa em grande parte da área. Não existe qualquer tipo de edificação ou outro tipo de construção no imóvel.

**Figura 87 - Fotos – Fazenda Taboão**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 09/2022

**Figura 88 - Resultado Avaliação – Fazenda Taboão**

07. Valores finais da Avaliação dos imóveis:

Terreno:  $890.736,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 0,85/\text{m}^2 \times 0,9332 = \text{R\$} 706.549,61$

**Valor total do imóvel**

**Valor com arredondamento: R\$706.500,00 (Setecentos e seis mil e quinhentos reais).**

Arredondamento conforme item 7.7.1 – a – NBR 14.653-1:2001

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 09/2022

## 12.28. Envasadora de Águas de Contendas – Conceição do Rio Verde

Imóvel situado no Distrito de Águas de Contendas, município de Conceição do Rio Verde/MG, no local denominado “Chácaras”. Compreende terreno de 11.676,00 m<sup>2</sup> e galpão em estrutura metálica com área construída de 2.348,00 m<sup>2</sup>, destinado às atividades de envasamento de água mineral, integrando o conjunto do Parque das Águas de Contendas. O imóvel está localizado em área central do distrito, com acesso pavimentado, proximidade do balneário e infraestrutura urbana completa. O piso é cimentado e as edificações mantêm padrão construtivo industrial médio, em bom estado estrutural.

**Figura 89 - Fotos – Envasadora de Águas de Contendas**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 07/2022

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliado e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

## Resultado Avaliação

Valor total da edificação – R\$ 1.986.736,72

Valor do terreno – R\$ 200.943,96

Valor Total do imóvel – R\$ 2.187.680,68

Valor de mercado: R\$ 2.190.000,00 (Dois milhões centos, e noventa mil reais)

Arredondamento conforme item 7.7.1 – a – NBR 14.653-1-2001

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 07/2022

### 12.29. Lote 10 da quadra 7A do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete

Trata-se de uma área de terreno urbano com 13.277,00m<sup>2</sup>, denominado lote 10 da quadra 7A, dentro do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete/MG, destinado à implantação de indústrias, e registrado sob a matrícula nº 13.724 do Cartório de Registro de Imóveis de Conselheiro Lafaiete/MG. É parte de loteamento aprovado na Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, onde já existem várias indústrias em funcionamento.

**Figura 90 - Fotos do lote 10 da quadra 7A do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete**





Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 09/2024

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

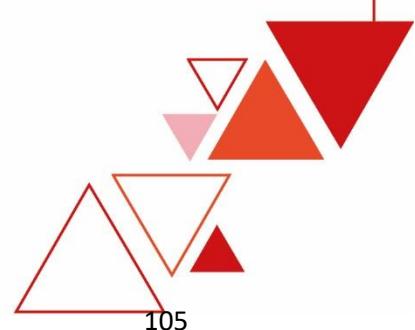
**Figura 91 - Resultado Avaliação do lote 10 da quadra 7A do Distrito Industrial de Conselheiro Lafaiete**

**TABELA DE VALORES PARA LOTES NO DI DE Conselheiro Lafaita**

ITEM	LOCALIZAÇÃO	UNID.	AREA	VALOR HOM.	TOTAL
1	Lote 7 <sup>a</sup> Quadra 10	m <sup>2</sup>	13.277,00	R\$553.417,68	

Valor de mercado Lote 7<sup>a</sup> Quadra 10 R\$ 553.417,68 (quinhentos e cinquenta e três mil quatrocentos e dezessete reais e sessenta e oito centavos).

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 09/2024



### 12.30. Imóvel Denominado Casarão Colonial

Imóvel com área real de 523,50 m<sup>2</sup> localizado na Rua Macau de Cima, nº 211, no Bairro Centro, em Diamantina/MG. Terreno descrito na matrícula nº 12.114 do Ofício de Registro de Imóveis de Diamantina/MG.

Trata-se de um terreno urbano totalmente explorado, inserido no contexto histórico e cultural da cidade de Diamantina, reconhecida como Patrimônio Cultural da Humanidade. A área está regulamentada pela Lei Complementar nº 181, de 19 de outubro de 2023, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no município, estabelecendo diretrizes para o ordenamento territorial, uso do solo e parâmetros urbanísticos.

**Figura 92 - Características - Casarão Colonial**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	Rua Macau de Cima	Plano	Inclinado
Fundo	-		x	Fundo	-		x
Lado Direito	-			Lado Direito	Rua Macau do Meio		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	523,50
--	--------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

**Figura 93 - Fotos – Casarão Colonial**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado. Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliado e ao grau de confiabilidade que o

método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 94 - Resultado Avaliação – Casarão Colonial**

<b>VALOR ADOTADO(**):</b>	<b>R\$ 1.642.000,00</b>
<b>VALOR MÍNIMO(*):</b>	<b>R\$ 1.395.672,46</b>
<b>VALOR MÉDIO(*):</b>	<b>R\$ 1.641.967,60</b>
<b>VALOR MÁXIMO(*):</b>	<b>R\$ 1.888.262,74</b>
<b>LIQUIDEZ:</b>	<b>Baixa</b>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 04/2025

### 12.31. Glebas A1 e A2 do Distrito Industrial De Itaúna

Os imóveis estão localizados no Distrito Industrial de Itaúna – Vila Santa Maria, Município de Itaúna/MG, inscritos nos seguintes registros:

- Gleba “A1” – matrícula nº 4.254, com área real de 74.323,53 m<sup>2</sup>;
- Gleba “A2” – matrícula nº 4.254, com área real de 150.695,22 m<sup>2</sup>;
- Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itaúna/MG.

As glebas são destinadas ao uso industrial ou correlato e estão sujeitas à legislação de uso e ocupação do solo do Município de Itaúna, incluindo a Lei Nº 2.198 – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itaúna, que disciplina zoneamento, parcelamento e categorias de uso urbano.

**Figura 95 - Características - Distrito Industrial A1**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	Fundo	Meio	Esquina	Frente	R. Chico Inácio	Plano	Inclinado
-	-		x	Frente	-		
-	-			Fundo	-		x
-	-			Lado Direito	-		
-	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	74.323,53
--	-----------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 96 - Características - Distrito Industrial A2**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	Fundo	Meio	Esquina	Frente	Fundo	Plano	Acidentado
-	-			-	-		
-	-			-	-		x
-	-			Lado Direito	-		
-	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	150.695,22
--	------------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 97 - Fotos – Distrito Industrial A1**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 98 - Fotos – Distrito Industrial A2**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 99 - Resultado Avaliação – Imóvel Distrito Industrial A1**

<b>VALOR ADOTADO:</b>	<b>R\$ 177.200,00</b>
VALOR MÍNIMO:	R\$ 177.163,97
VALOR MÉDIO:	R\$ 208.428,20
VALOR MÁXIMO:	R\$ 239.692,43
LIQUIDEZ:	Baixa

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 100 - Resultado Avaliação – Imóvel Distrito Industrial A2**

<b>VALOR ADOTADO:</b>	<b>R\$ 164.700,00</b>
<b>VALOR MÍNIMO:</b>	<b>R\$ 329.325,32</b>
<b>VALOR MÉDIO:</b>	<b>R\$ 387.441,55</b>
<b>VALOR MÁXIMO:</b>	<b>R\$ 445.557,78</b>
<b>LIQUIDEZ:</b>	<b>Baixa</b>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

### 12.32. Imóvel Instituto de Laticínios Cândido Tostes

Imóvel com área real de 64.290,00 m<sup>2</sup> localizado na Rua Tenente Luís de Freitas, nº 116, Bairro Santa Terezinha, Município de Juiz de Fora/MG. Terreno descrito na matrícula 5.864, registrada no Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG. Trata-se de imóvel destinado ao uso institucional, inserido em zona urbana do município de Juiz de Fora/MG e sujeito à legislação municipal de uso e ocupação do solo, em especial a Lei 6.910/86 — que dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no município.

**Figura 101 - Características – Instituto de Laticínios Cândido Tostes**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	Fundo	Meio	Esquina	R. Tenente João Luiz de Freitas	Fundo	Plano	Inclinado
-	-	-	x	-	-	x	-
Lado Direito	-	-	-	-	-	-	-
Lado Esquerdo	-	-	-	-	-	-	-

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	64.290,00
--	-----------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 05/2025

**Figura 102 - Fotos – Instituto de Laticínios Cândido Tostes**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 05/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

**Figura 103 - Resultado Avaliação – Instituto de Laticínios Cândido Tostes**

<b>VALOR ADOTADO(**):</b>	<b>R\$ 33.840.000,00</b>
<b>VALOR MÍNIMO(*):</b>	<b>R\$ 6.888.794,55</b>
<b>VALOR MÉDIO(*):</b>	<b>R\$ 8.104.464,18</b>
<b>VALOR MÁXIMO(*):</b>	<b>R\$ 9.320.133,81</b>
<b>LIQUIDEZ:</b>	<b>Médio</b>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 05/2025

### **12.33. Imóvel denominado Expominas Juiz de Fora**

De acordo com a compilação da legislação urbana realizada pela Prefeitura Municipal em fevereiro de 2019, que atualizou as Leis nº 6.908, 6.909 e 6.910/86, o terreno onde se encontra o Expominas está inserido na Zona de Expansão Urbana (UT VI), com zoneamento definido como Zona de Uso Múltiplo 2 (ZUM 2). Nesse enquadramento, são permitidos usos até o Modelo de Assentamento M4, destinados a construções de caráter comercial ou institucional, com coeficiente de aproveitamento máximo de 2,80. Em razão da existência de Área de Preservação Permanente (APP), a área efetivamente utilizável do terreno corresponde a 85.837,23 m<sup>2</sup>, resultando em um potencial construtivo máximo de 240.344,24 m<sup>2</sup>.

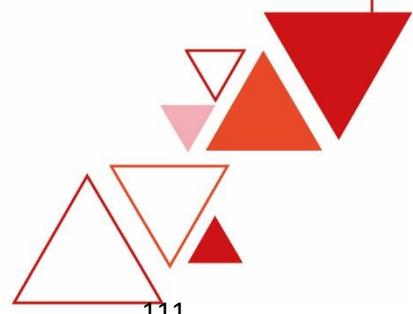
O imóvel apresenta formato retangular, topografia predominantemente plana e localização estratégica com frente voltada para a Rodovia BR-040, fator que assegura excelente visibilidade e acessibilidade. Essas características, aliadas à permissividade do zoneamento e ao elevado potencial construtivo, reforçam a aptidão do terreno para empreendimentos de grande porte voltados a atividades institucionais, comerciais ou de serviços.

O Expominas Juiz de Fora destina-se à realização de eventos. A área construída de cerca de 20 mil metros quadrados. Dispõe de um espaço multiuso, com infraestrutura para receber até 13 mil pessoas simultaneamente em exposições, feiras, congressos e convenções. Para isso, dispõe de um pavilhão em dois pavimentos para feiras e eventos, que juntos totalizam 8.340 m<sup>2</sup>, teatro com 1.525 assentos, quatro salas multiuso, um hall nobre, áreas de serviços e apoio e estacionamento para 1.100 veículos. O espaço destinado à realização de eventos é de 15 mil metros quadrados.

Sua estrutura permite realizar eventos de até 13 mil pessoas simultaneamente, possibilitando ainda a realização de seis eventos distintos. Para isso, dispõe de um pavilhão em dois pavimentos para feiras e eventos, que juntos totalizam 8.340 m<sup>2</sup>, teatro com 1.525 assentos, seis salas multiuso, um hall nobre, áreas de serviços e apoio e estacionamento para 1.100 veículos.

O sistema de ar condicionado central permite a climatização do auditório, do hall nobre e salas multiuso, enquanto que as áreas administrativas contam com sistema individual de condicionamento de ar, por meio de splits.

As áreas destinadas a exposições e feiras, contam com galeria subterrânea de serviços e canaletas, com instalações elétricas, hidro-sanitárias, ar comprimido e cabeamento estruturado. A subestação elétrica, com capacidade de 2.500 KVA, está instalada para atender todo o espaço do Expominas. Além disso, conta com gerador de emergência, com potência para gerar até 500 KVA.



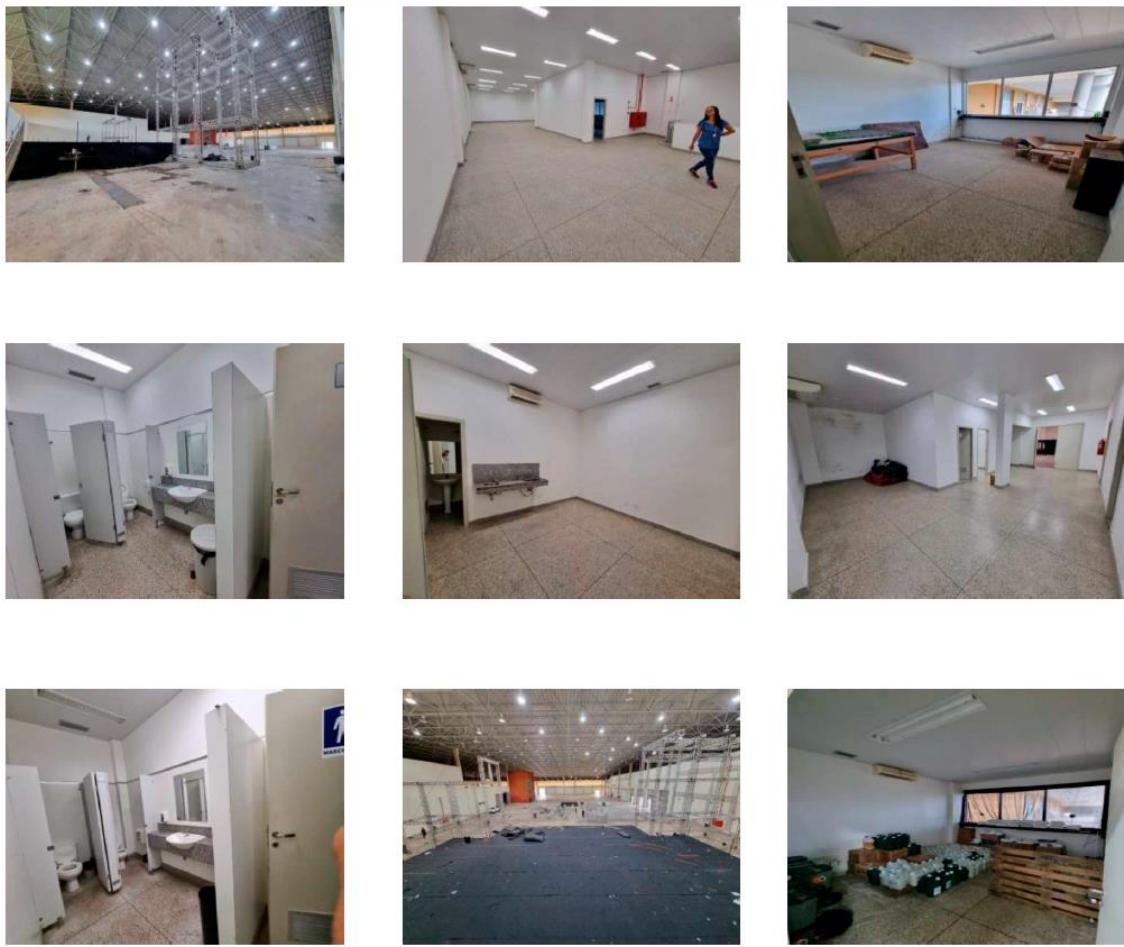
**Figura 104 - Características – Expominas Juiz de Fora**

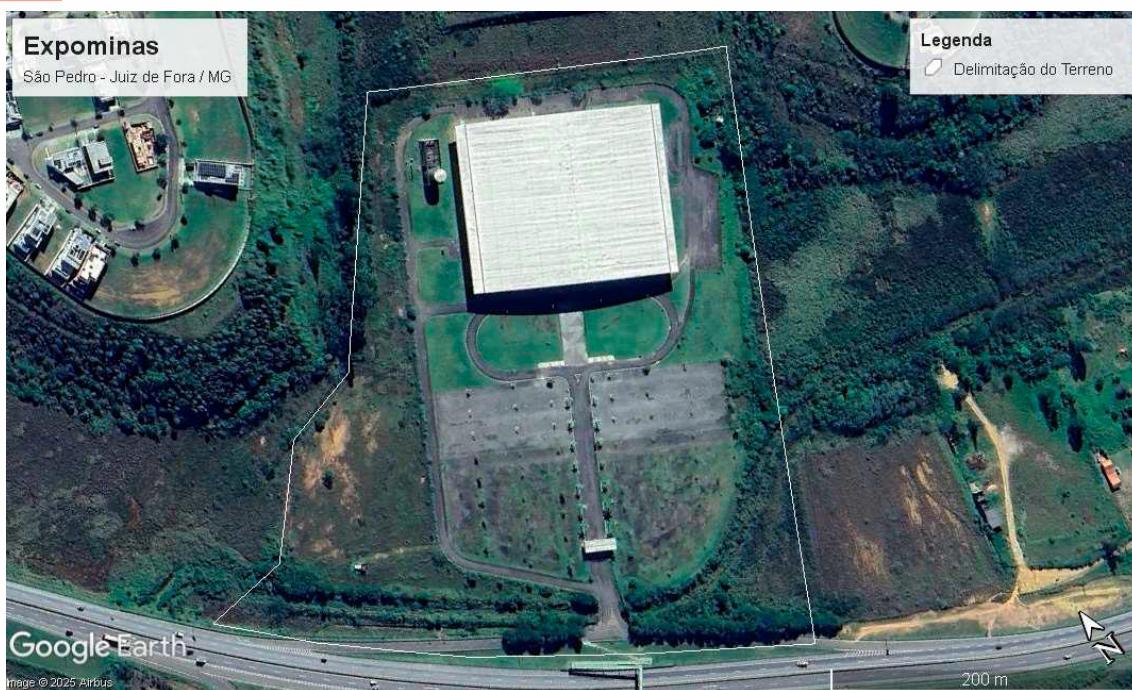
EDIFICAÇÃO	ÁREA ESTIMADA (m <sup>2</sup> )	
GRANDE PAVILHÃO		20.708,27
PAVIMENTO EM ASFALTO		12.000,00
GRANDE PAVILHÃO	Estado de conservação:	Bom
	Padrão de construção:	Alto
	Idade aparente (anos):	20
PAVIMENTO EM ASFALTO	Estado de conservação:	Regular
	Padrão de construção:	Normal
	Idade aparente (anos):	20
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL		20.708,27
ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):		120.100,00

(\*) Conforme matrículas.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 10/2025

**Figura 105 - Fotos – Expominas Juiz de Fora**





Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 10/2025

**Figura 106 - Resultado Avaliação – Expominas Juiz de Fora**

VALOR ADOTADO: R\$ 39.600.000,00

LIQUIDEZ: Média

ESPECIFICAÇÃO:

Método Comparativo (Valor do terreno)	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	III
GRAU DE PRECISÃO:	II
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO CUSTO:	II
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO LAUDO EVOLUTIVO:	II

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 10/2025

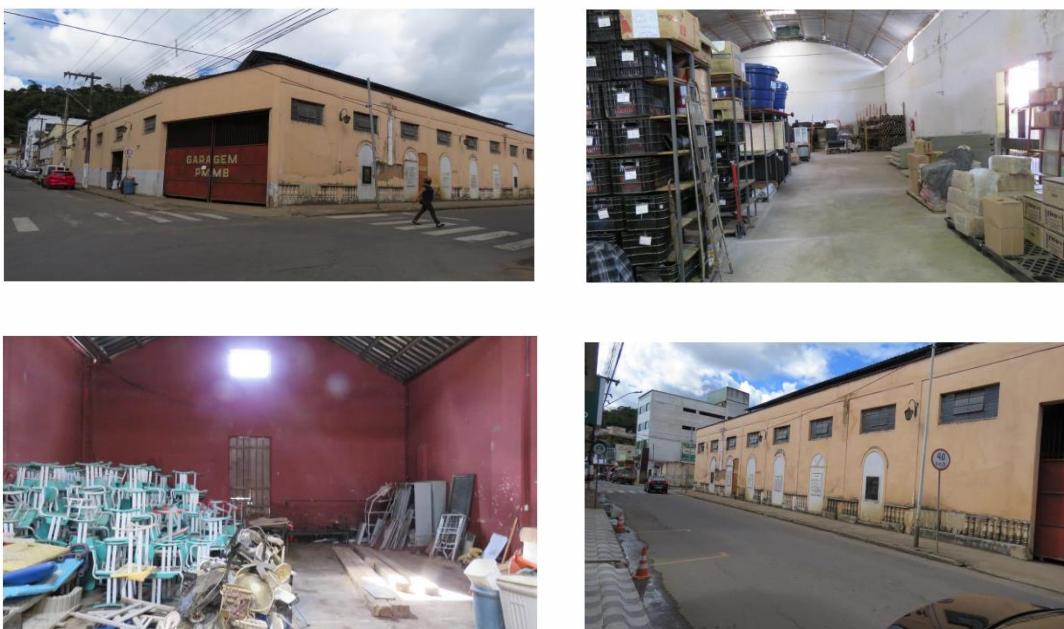
### 12.34. Galpão em Matias Barbosa

Imóvel localizado na Rua Dr. Oscar Vidal, esquina com a Avenida Cardoso Saraiva, Centro, Matias Barbosa/MG, registrado sob a matrícula nº 764 do Cartório de Registro de Imóveis de Matias Barbosa. A área total do terreno é de

3.048,80 m<sup>2</sup>, e a área construída soma 2.785,20 m<sup>2</sup>, distribuída em dois galpões interligados e uma edificação de apoio administrativo de dois pavimentos (87,20 m<sup>2</sup>), onde funcionava uma antiga fábrica de rações.

As construções são em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria, cobertura metálica, pisos cimentados e instalações elétricas e hidráulicas completas. O imóvel apresenta estado de conservação regular, sendo atualmente ocupado por depósitos e materiais diversos da Prefeitura Municipal. A região é central, dotada de todos os melhoramentos públicos (pavimentação, transporte coletivo, esgoto, energia elétrica, água potável, telefonia e internet).

**Figura 107 - Fotos – Galpão em Matias Barbosa**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 11/2022

A metodologia de avaliação embasou-se em pesquisas de mercado envolvendo, além de preços comercializados e/ou ofertados, nas demais características e atributos que possam exercer influência no valor dos imóveis. Assim consideramos para o terreno o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. A pesquisa foi feita nas imobiliárias com informações de corretores de imóveis, proprietários de imóveis que se acham à venda, pessoas que adquiriram imóveis nos últimos 3 meses, imóveis em oferta para venda, e, principalmente

Empresas que planejam, projetam e parcelam áreas para os mais variados fins, e cuja comercialização é muito boa. “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” segundo a NBR 14.653-1-2001 – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2-2004, Parte 2 – Imóveis Urbanos – Avaliação de Bens, em seu subitem 8.2.1 que diz “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

**Figura 108 - Resultado Avaliação – Galpão em Matias Barbosa**

Terreno: 3.048,80m <sup>2</sup> x R\$429,78 /m <sup>2</sup>	= R\$1.310.313,26
Galpão: 2.698,00m <sup>2</sup> x R\$1.129,07/m <sup>2</sup>	= R\$1.867.086,67
Escritório: 87,20m <sup>2</sup> x R\$2.133,59/m <sup>2</sup>	= R\$ 186.049,00
Total	R\$3.363.448,93

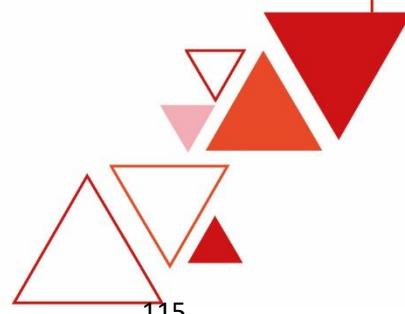
Valor arredondado: **R\$3.363.500,00 (Tres milhões, trezentos e sessenta e três mil e quinhentos reais)**  
Arredondamento conforme item 7.7.1 – a – NBR 14.653-1-2001

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 11/2022

### **12.35. Lotes 19 a 23 da quadra 10A do Distrito Industrial de Montes Claros**

Imóveis situados na BR-135, trecho Montes Claros a Januária, no Distrito Industrial de Montes Claros/MG, com área total de 5.000,00 m<sup>2</sup>, composta por cinco lotes independentes de 1.000,00 m<sup>2</sup> cada. Terrenos planos, secos e firmes, localizados em setor industrial consolidado. O laudo ressalta a inexistência de mercado ativo no distrito, onde a Prefeitura realiza apenas doações de lotes a empresas mediante incentivo fiscal, o que afeta a liquidez e referência mercadológica.

Imóveis matriculados sob os nº 36.822 (Lote 19), 38.823 (Lote 20), 36.824 (Lote 21), 36.825 (Lote 22) e 26.826 (Lote 23) do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.



**Figura 109 - Foto Aérea – Lotes 19 a 23 da quadra 10A do Distrito Industrial de Montes Claros**



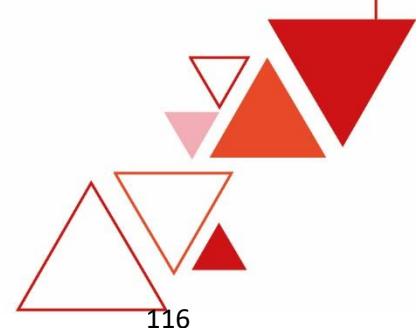
Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 12/2019

Avaliação conduzida segundo o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base na NBR 14.653-1 e 14.653-2, resultando em valor indicativo de R\$ 21,17/m<sup>2</sup>, totalizando aproximadamente R\$ 105.850,00, conforme Laudo Interno CODEMGE, de dezembro de 2019.

### **12.36. Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II**

Imóvel urbano localizado na Rua Geraldo Alves Ferreira, Distrito Industrial de Passos II, em Passos/MG, com área total de 1.100,00 m<sup>2</sup>, topografia plana e formato retangular. A área está inserida em Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI), segundo o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 109/2006 e alterações posteriores). O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 37.010 do Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG.

O entorno é caracterizado por empreendimentos industriais e logísticos, com infraestrutura consolidada (pavimentação, energia elétrica, água tratada, esgoto e drenagem pluvial).



**Figura 110 - Características – Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II**

Objeto	Lote
Endereço	Rua Geraldo Alves Ferreira - Distrito Industrial 2
Cidade/Estado	Passos - MG
Área	1.100 m <sup>2</sup>

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 05/2025

**Figura 111 - Fotos – Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 05/2025



A avaliação foi conduzida pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Tratamento Estatístico – Regressão Linear, atendendo à NBR 14.653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011, obtendo Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III.

**Figura 112 - Resultado Avaliação – Lote 5 da quadra 6 do Distrito Industrial de Passos II**

Para o cálculo do valor total do lote foram considerados as seguintes variáveis:

- **Valor Unitário:** O modelo encontrou o valor de R\$ 542,96 /m<sup>2</sup>.
- **Área Total do Terreno:** a área avaliada foi de 1.100,00m<sup>2</sup>.

O cálculo será feito pela seguinte fórmula:

Valor do terreno = Valor Unitário x Área do Terreno

Valor do Terreno = R\$ 542,96 /m<sup>2</sup> x 1.100,00m<sup>2</sup> = **R\$ 597.259,86 (quinhentos e noventa e sete mil duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e seis centavos).**

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 05/2025

**12.37. Imóvel denominado Galpão em Poços de Caldas**

Imóvel localizado na Rua Pernambuco, nº 721, bairro Centro, em Poços de Caldas/MG com área de terreno de 1.060,50 m<sup>2</sup> e área total construída de 666,00 m<sup>2</sup>, estando registrado sob a matrícula 34.775 do Cartório de Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG. A região é dotada de todos os serviços urbanos: água, energia elétrica, rede de telefonia e internet, transporte coletivo, serviço bancário e segurança.

Para a avaliação das Edificações foi utilizado o Método de Apropriação do Custo de Reposição ou de Reprodução (NBR 5676 – ABNT), a avaliação das benfeitorias e construções existentes será feita considerando seu valor como imóvel novo – Área Construída (i) x Custo de Reprodução (i) x Fator de Depreciação. O coeficiente de depreciação procura atualizar o estado de conservação das edificações, uma vez que o CUB leva em consideração o custo de construção do imóvel.

Para esta avaliação foram considerados os seguintes fatores principais:

- Medidas e áreas;



- Padrão Construtivo;
- Idade Física e Funcional, estado de conservação e vida útil remanescente;
- Zoneamento e Legalidade das construções;
- Dentre outros fatores que pudesse vir a influir direta ou indiretamente na valorização ou desvalorização das benfeitorias, edificações ou construções avaliadas.

**Figura 113 - Foto Aérea – Galpão / Poços de Caldas**



Fonte: Laudo de Avaliação – AVM Avaliações, Projetos e Consultorias LTDA – data 12/2015

**Figura 114 - Resultado Avaliação – Galpão / Poços de Caldas**

SINDUSCON CUB-MG  
PADRÃO COMERCIAL NORMAL – CAL – R\$ 1.332,10/m<sup>2</sup>

Área do Terreno – 1.060,50 m<sup>2</sup>  
Valor Unitário do Terreno – R 1.300,00/m<sup>2</sup>

Área Construída Total – 666,00 m<sup>2</sup>  
Fd – 0,7485

Valor da Edificação= At x CSL-16 x Fd = R\$ 664.053,18

Valor do Terreno = R\$ 1.378.650,00

VALOR TOTAL = R\$ 2.042.703,18

Fonte: Laudo de Avaliação – AVM Avaliações, Projetos e Consultorias LTDA – data 12/2015

### 12.38. Fazenda Freitais

Terreno às margens da BR-040, bairro Freitais, em Ribeirão das Neves/MG, com área total de 45,58 ha. O imóvel se encontra registrado sob a matrícula 10.230 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves e possui uma área com formato irregular. Trata-se de um lote ainda não explorado, com cobertura de vegetação rasteira e um declive moderado em toda a sua extensão. Área localizada em expansão urbana, topografia inclinada e uso misto.

**Figura 115 - Características – Fazenda Freitais**

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

ENDEREÇO:	FREITAIS, BR-040
BAIRRO:	N/A
CIDADE:	RIBEIRÃO DAS NEVES/MG

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	19°48'33.00"S	44° 5'52.53"W
--------------------------	---------------	---------------

TIPOLOGIA:	TERRENO
CEP:	NÃO INFORMADO
MATRÍCULA	10.230
CARTÓRIO:	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO DAS NEVES/MG
ZONA:	DE EXPANSÃO URBANA

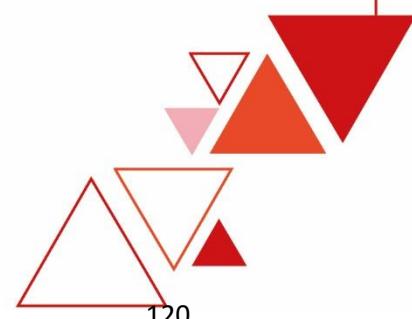
ÁREA (ha)	
Área do Terreno	45,5814

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	BR-040	Plano	Inclinado
Fundo	-	x		Fundo	-	-	x
Lado Direito	-			Lado Direito	-		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

ÁREA TOTAL DO TERRENO (ha):	45,58
-----------------------------	-------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025



**Figura 116 - Fotos - Fazenda Freitais**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

A escolha da metodologia de avaliação está diretamente relacionada à natureza do bem analisado, ao objetivo da avaliação e à disponibilidade e qualidade das informações obtidas no mercado.

Neste trabalho, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que determina o valor do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra.

A utilização desse método justifica-se pela quantidade de dados coletados, pelas características tanto dos dados quanto do imóvel avaliado, além do elevado grau de confiabilidade que o método oferece, conforme estabelecido pelas normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

**Figura 117 - Resultado Avaliação – Fazenda Freitais**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO RELATIVOS À AVALIAÇÃO DO TERRENO**  
UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa (Fundamentação) e tabela abaixo (Precisão).

**GRAU DE PRECISÃO:**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	<50%

Grau de Precisão:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Ver anexo

Grau de Fundamentação:

**CONCLUSÃO:**

**Valor Venal de Mercado (R\$)**  
R\$ 49.322.000,00 (QUARENTA E NOVE MILHÕES E TREZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

**12.39. Fazenda Frimisa**

Área de 2.166.200,00 m<sup>2</sup>, situada no município de Santa Luzia/MG, inserida em Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com a legislação municipal. O imóvel se encontra registrado sob a matrícula nº 53.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia. Trata-se de área com relevo levemente inclinado, infraestrutura básica consolidada e vocação institucional e mista.

**Figura 118 - Características – Fazenda Frimisa**

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

**ENDEREÇO:** FAZENDA FRIMISA  
**BAIRRO:** NÃO INFORMADO  
**CIDADE:** SANTA LUZIA/MG

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:

- > Uso predominante: institucional
- > Infraestrutura: completa para o uso predominante: pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública
- > Padrão da região: médio
- > Serviços públicos e comunitários: segurança e coleta de lixo
- > Relevo: com presença de declive
- > Solo: seco
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas
- > Restrições ambientais: não há

**TERRENO:**

Toda a área do lote tem formato irregular.

Trata-se de um terreno urbano, em sua totalidade não explorado com grande área de vegetação nativa e rasteira e com altos declives.

Localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU. Abaixo características referentes ao uso do solo.

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	-	Meio	Esquina	Frente	-	Plano	Inclinado
Fundo	-	x		Fundo	-		x
Lado Direito	-			Lado Direito	-		
Lado Esquerdo	-			Lado Esquerdo	-		

Obs.: campos em branco não informados

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m <sup>2</sup> ):	2.166.200,00
--	--------------

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 119 - Fotos – Fazenda Frimisa**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

A escolha da metodologia de avaliação está diretamente relacionada à natureza do bem analisado, ao objetivo da avaliação e à disponibilidade e qualidade das informações obtidas no mercado.

Neste trabalho, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que determina o valor do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra.

A utilização desse método justifica-se pela quantidade de dados coletados, pelas características tanto dos dados quanto do imóvel avaliado, além do elevado grau de confiabilidade que o método oferece, conforme estabelecido pelas normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

### Figura 120 - Resultado Avaliação – Fazenda Frimisa

#### GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO RELATIVOS À AVALIAÇÃO DO TERRENO UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa (Fundamentação) e tabela abaixo

#### GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	<50%

Grau de Precisão:

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Ver anexo

Grau de Fundamentação:

#### CONCLUSÃO:

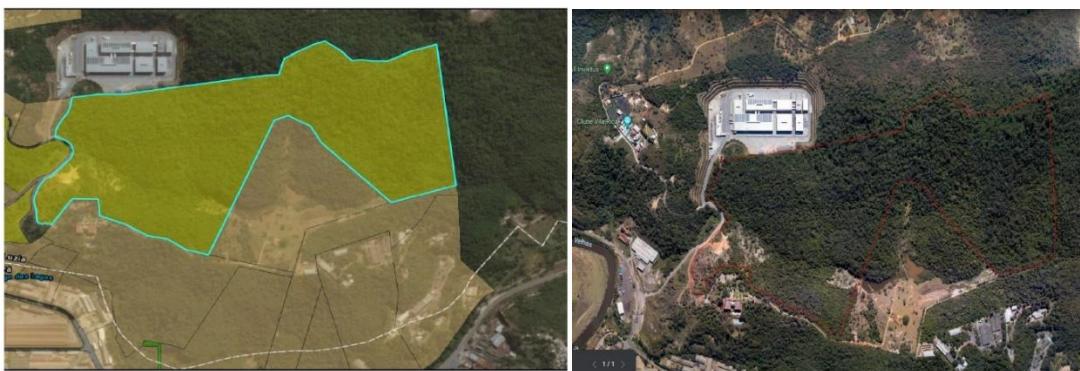
**Valor Venal de Mercado (R\$)**  
R\$ 10.550.000,00 (DEZ MILHÕES E QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

### 12.40. Gleba SLZ - 39 do Distrito Industrial I de Santa Luzia

Imóvel localizado no Distrito Industrial I de Santa Luzia/MG, registrado sob a matrícula nº 31.132 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia, com área total de 539.210,00 m<sup>2</sup>. A gleba situa-se próxima ao Rio das Velhas, em região com relevo fortemente acidentado e cobertura de vegetação nativa densa, classificada como mata natural. O acesso se dá por estrada secundária de ligação ao centro urbano, com infraestrutura pública parcial. A topografia irregular e as restrições ambientais dificultam o parcelamento ou utilização para fins industriais, sendo o imóvel classificado como gleba não edificada de baixa liquidez.

### Figura 121 - Fotos - Gleba SLZ - 39 do Distrito Industrial I de Santa Luzia



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 09/2021

Foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Grau de Fundamentação II, conforme ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, obtendo valor unitário de R\$ 5,37/m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 2.897.175,00 (dois milhões, oitocentos e noventa e sete mil, cento e setenta e cinco reais). Data-base da avaliação: setembro/2021.

#### **12.41. Glebas SLZ-26B e SLZ-26C do Distrito Industrial I de Santa Luzia**

Imóveis localizados no Distrito Industrial I de Santa Luzia/MG, próximos ao Rio das Velhas e com frente para via pavimentada (CBUQ). As glebas são planas, com área total conjunta de 9.925,00 m<sup>2</sup>, parte ocupada pela empresa Viação Triunfo Ltda. e parte desocupada, apresentando vegetação esparsa de pequeno porte. O entorno é caracterizado por empreendimentos de porte médio e boa infraestrutura urbana (energia elétrica, água, esgoto, telefonia e transporte público). A proximidade do rio impõe faixa de afastamento mínimo de 30 m a 50 m, o que limita a ocupação.

**Figura 122 - Foto Glebas SLZ-26B e SLZ-26C do Distrito Industrial I de Santa Luzia**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 09/2021

A metodologia adotada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Grau de Fundamentação II, em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, resultando em valor de R\$ 40,93/m<sup>2</sup>, totalizando R\$

406.230,00 (quatrocentos e seis mil, duzentos e trinta reais). Data-base da avaliação: setembro/2021.

#### **12.42. Expominas São João Del Rei**

Formado por uma gleba com área de 49.444,00 m<sup>2</sup> e as seguintes medidas principais e confrontações: 289,37m de frente, em uma linha quebrada de três segmentos, com a Av. Américo Davim Filho; 182,43m na lateral direita, em uma linha quebrada de três segmentos, com a Rodovia 494 e com o Viva Vida; 367,92 m nos fundos, em uma linha quebrada de cinco segmentos, com o loteamento 15 de Janeiro; 290,39m na lateral esquerda, com o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia. Trata-se de uma obra inacabada cujo ativo nunca foi operado.

A estrutura do edifício é metálica, com lajes nervuradas de concreto armado. As fachadas são de alvenaria rebocada e pintada, com detalhes em placas de alumínio composto (ACM) e chapas de aço termoacústicas pintadas. As esquadrias incluem acessos em vidro temperado, janelas de alumínio, portas internas de madeira e portões metálicos. Todas as áreas de acesso ao público estão no nível térreo, com um *port-cochère* coberto que leva ao hall de entrada. As instalações básicas incluem sistemas elétricos e hidráulicos embutidos, bancadas e divisórias em granito, além de iluminação por lâmpadas embutidas. O projeto ainda contempla instalações especiais, como um sistema de combate a incêndios com extintores e hidrantes, e um sistema de ar condicionado central para todos os ambientes, incluindo os pavilhões, com *chillers*, dutos e saídas de ar embutidos. A subestação de energia elétrica conta com três transformadores de 500 kVA, além de um sistema de ar comprimido para o pavilhão. A cobertura é feita com telhas de aço termoacústicas pintadas e o piso é feito em granito.

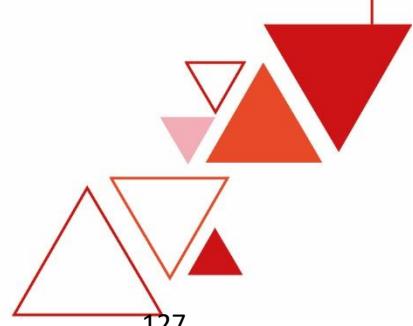
No hall de entrada e foyer, a divisão interna inclui o hall propriamente dito, foyer, duas baterias de sanitários (cada uma com um sanitário masculino, um feminino, um familiar e dois para pessoas com necessidades especiais – PNE). O setor administrativo conta com nove salas, posto médico, copa, DML, vestiário masculino e feminino, além de dois salões multiuso com divisões internas.

móveis. O restaurante possui salão panorâmico, cozinha industrial, salas de lavagem e preparo, dois sanitários para funcionários e uma doca exclusiva para abastecimento. As paredes são de alvenaria emassada e pintada, revestidas de granito no foyer e salão do restaurante, e de cerâmica nas cozinhas e sanitários, com divisórias em *drywall*. O pé direito tem 4,00m, o piso é de granito no hall, foyer, restaurante e sanitários, enquanto o contrapiso é utilizado nas demais áreas. O forro é de gesso acartonado.

O auditório tem capacidade para 1.000 pessoas e é composto por um salão principal, dois sanitários, sala VIP, sala técnica, sala de imprensa, palco e dois camarins. As paredes são de alvenaria emassada e pintada nas salas, revestidas de cerâmica nos sanitários, e sem revestimento nas demais áreas. O pé direito também é de 4,00m, com piso de granito nos sanitários, contrapiso nas salas e laje impermeabilizante nas outras áreas. O forro de gesso cobre os sanitários e as salas.

O pavilhão é um vão livre projetado para abrigar até três eventos simultâneos, contando com seis lanchonetes, duas baterias de sanitários (cada uma com sanitários masculino, feminino e familiar), depósito, corredores de serviço e docas. As paredes são de alvenaria emassada e pintada, com revestimento de cerâmica nos sanitários e lanchonetes. O pé direito é de 20,00m, com piso de granito nos sanitários e de concreto nas demais áreas. O forro também é de gesso.

No subsolo, encontram-se a subestação e a galeria técnica sob o pavilhão. As paredes da subestação são de alvenaria rebocada e pintada, enquanto as demais são de concreto armado. O pé direito é de 3,50m, com piso de concreto e forro de laje aparente. A portaria, por sua vez, teve apenas a estrutura de concreto armado com pilares e laje de cobertura executada.



**Figura 123 - Características - Expominas São João Del Rei**

Área construída escriturada: inexistente

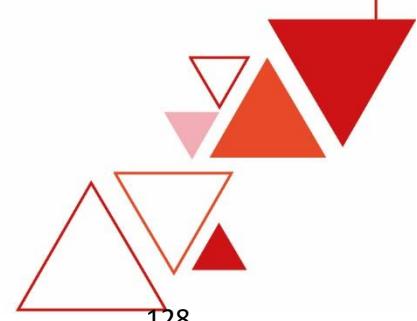
BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES	ÁREA EST (m <sup>2</sup> )
Hall de entrada e Foyer	4.575,00
Auditório	1.000,00
Pavilhão de exposições	3.580,00
Mezanino	926,00
Galeria	174,00
Subestação	270,00
Portaria	287,00
<b>Área construída total (m<sup>2</sup>)(*):</b>	<b>10.812,00</b>

(\*) de acordo com informação da CODEMGE

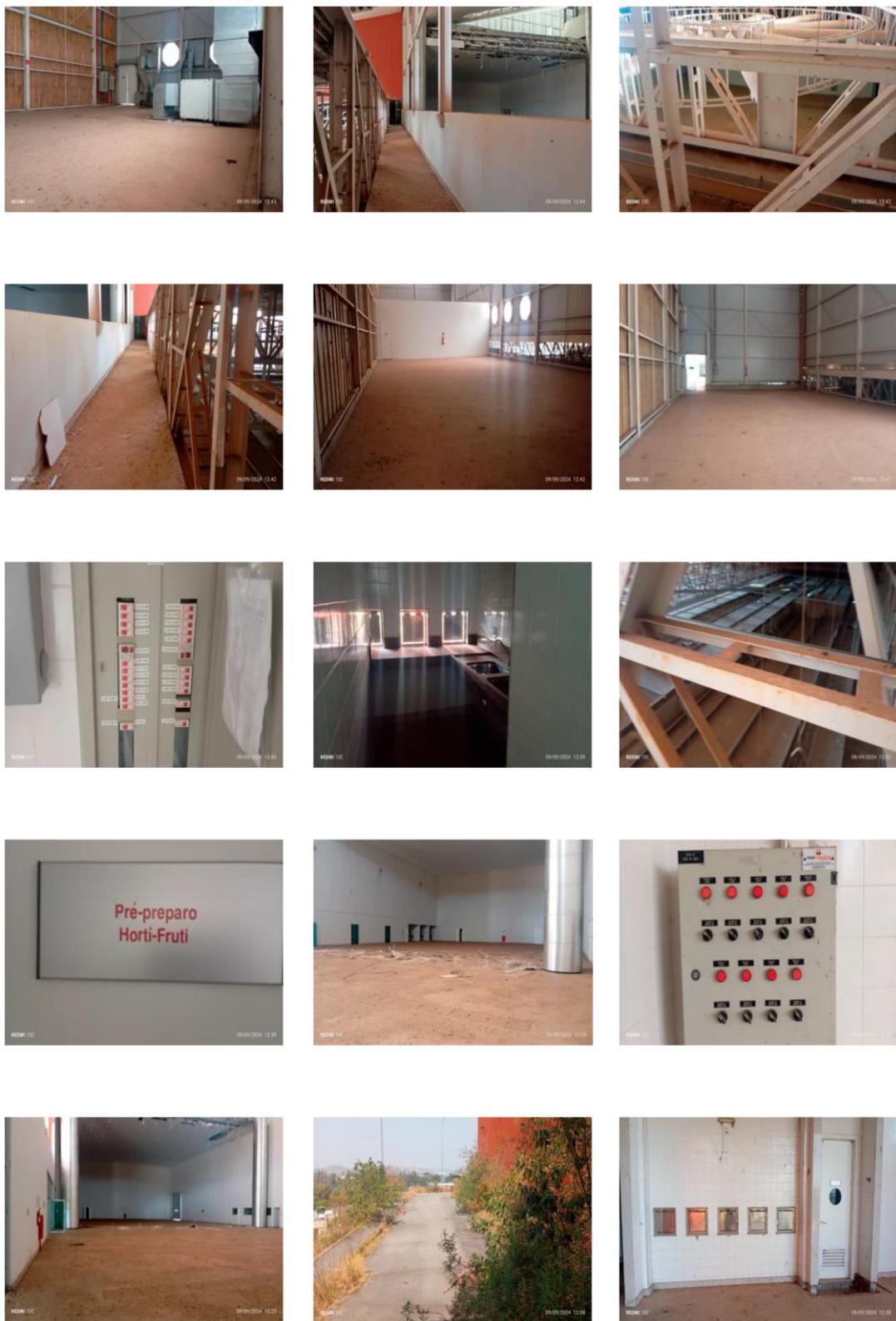
Hall de entrada e Foyer	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Alto
	Idade aparente (anos):	10
Auditório	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Alto
	Idade aparente (anos):	10
Pavilhão de exposições	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Alto
	Idade aparente (anos):	10
Mezanino	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Alto
	Idade aparente (anos):	10
Galeria	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Alto
	Idade aparente (anos):	10
Subestação	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Normal
	Idade aparente (anos):	10
Portaria	Estado de conservação:	Deficiente
	Padrão de construção:	Normal
	Idade aparente (anos):	10

Área construída existente estimada total (m<sup>2</sup>): 10.812,00

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025



**Figura 124 - Fotos – Expominas São João Del Rei**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

**Figura 125 - Resultado Avaliação – Expominas São João Del Rei**

**VALOR ADOTADO:** R\$ 54.138.000,00

**LIQUIDEZ:** Baixa

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 08/2025

### 12.43. Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II

Área de 266.067,2m<sup>2</sup> com frente para a MG-238 e confrontações com as áreas da AMBEV a sua direita e IVECO a sua esquerda. Está localizada na saída da cidade de Sete Lagoas, sentido o norte do país.

O Bairro Residencial Vila Rica, localizado no Distrito Industrial Norte de Sete Lagoas II, é uma área em crescimento, marcada pela proximidade com indústrias e empreendimentos comerciais. Predominantemente residencial, o bairro oferece uma infraestrutura básica para seus moradores, com comércios locais, escolas e acesso a vias importantes que ligam a região ao centro de Sete Lagoas e a outras áreas industriais. Sua localização estratégica atrai trabalhadores da região, proporcionando uma alternativa de moradia próxima ao polo industrial, com um ambiente tranquilo e de fácil acesso a serviços essenciais.

Trata-se de uma área, com pavimentação das vias principais para um futuro projeto de divisão dos lotes e sistema de drenagem pluvial, porém, aos fundos ainda há uma pequena área ainda pouco explorada. Terreno apresenta um pequeno declive.

De acordo com a Lei complementar nº 209 de 22 de dezembro de 2017 e seus anexos, o terreno está localizado na Zona de Atividades Industriais 2.

**Figura 126 - Características - Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II**

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	Fundo	Meio	Esquina	Frente	MG-238	Plano	Inclinado
-	-		x		-		
				Fundo			
				Lado Direito	AMBEV		
				Lado Esquerdo	IVECO		

Obs.: campos em branco não informados ou não se aplica.

**ÁREA TOTAL DO TERRENO (m<sup>2</sup>):** 266.067,20

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 127 - Fotos – Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II**



Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

**Figura 128 - Resultado Avaliação – Gleba do Distrito Industrial de Sete Lagoas II**

VALOR ADOTADO(*):	R\$ 36.500.000,00
VALOR MÍNIMO(**):	R\$ 20.201.333,01
VALOR MÉDIO(**):	R\$ 23.766.274,13
VALOR MÁXIMO(**):	R\$ 27.331.215,25
LIQUIDEZ:	Baixa

(\*) Valor após cálculo do evolutivo.

(\*\*) Valor referente ao valor do terreno calculado no modelo estatístico.

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 03/2025

#### **12.44. Lote 11B da quadra 2 do Distrito Industrial de Sete Lagoas I**

Trata-se de um lote de terreno no Distrito Industrial de Sete Lagoas/MG. O mesmo tem área de 421,00m<sup>2</sup>.

**Figura 129 - Foto – Lote 11B da quadra 2 do Distrito Industrial de Sete Lagoas I**



Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 05/2025

A avaliação do lote foi realizada com base no método comparativo direto de dados de mercado, também denominado método comparativo por fatores. Esse método consiste na identificação e análise de imóveis semelhantes, considerando aspectos como localização, área, infraestrutura e características do entorno, permitindo uma estimativa do valor de mercado com precisão e fundamentação técnica adequada.

## Figura 130 - Avaliação do Lote 11B da Quadra 2 do Distrito Industrial de Sete Lagoas

### 6. CONCLUSÃO

Concluímos, por fim, que o valor total de mercado do **Lote 11-B, Quadra 02**, situado Rua Silvano Gozzer, 283 - Distrito Industrial, Sete Lagoas/MG, é de R\$ 200.952,85 (duzentos mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos).

Fonte: Laudo de Avaliação – CODEMGE – data 05/2025

### 12.45. Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2

Terreno denominado Tombo II, área sul da pista de pouso do Aeroporto Carlos Drummond de Andrade – Aeroporto da Pampulha – Belo Horizonte.

O imóvel se trata de uma gleba urbana que compõe a área operacional do Aeroporto da Pampulha tendo ao seu redor importantes vias de acesso, tem como confrontação logradouro, moradias e vegetação.

### Figura 131 - Fotos – Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2



Fonte: Secretaria de Planejamento de MG – SEPLAG - data 07/2025

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método Inolutivo Simplificado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1: “...

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

**Figura 132 - Avaliação - Aeroporto Pampulha - Area "L" Do Tombo 2**



**GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**  
**Superintendência Central de Imóveis**

**Valor adotado:**

**RS 250.440.462,83 - Duzentos e cinquenta milhões, quatrocentos e quarenta mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e oitenta e três centavos.**

Fonte: Secretaria de Planejamento de MG – SEPLAG - data 07/2025. Imóvel em processo de transferência à CODEMGE

#### **12.46. Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma**

Terreno urbano desocupado, com área remanescente de aproximadamente 1.340.000,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias. O imóvel está localizado na região central do município de Lagoa Santa.

Confronta-se ao norte com a área do Morro do Cruzeiro, ao sul com o bairro Várzea, a leste com a Rua Lindolfo da Costa Viana, e a oeste com os bairros Centro e Luiz Toledo.

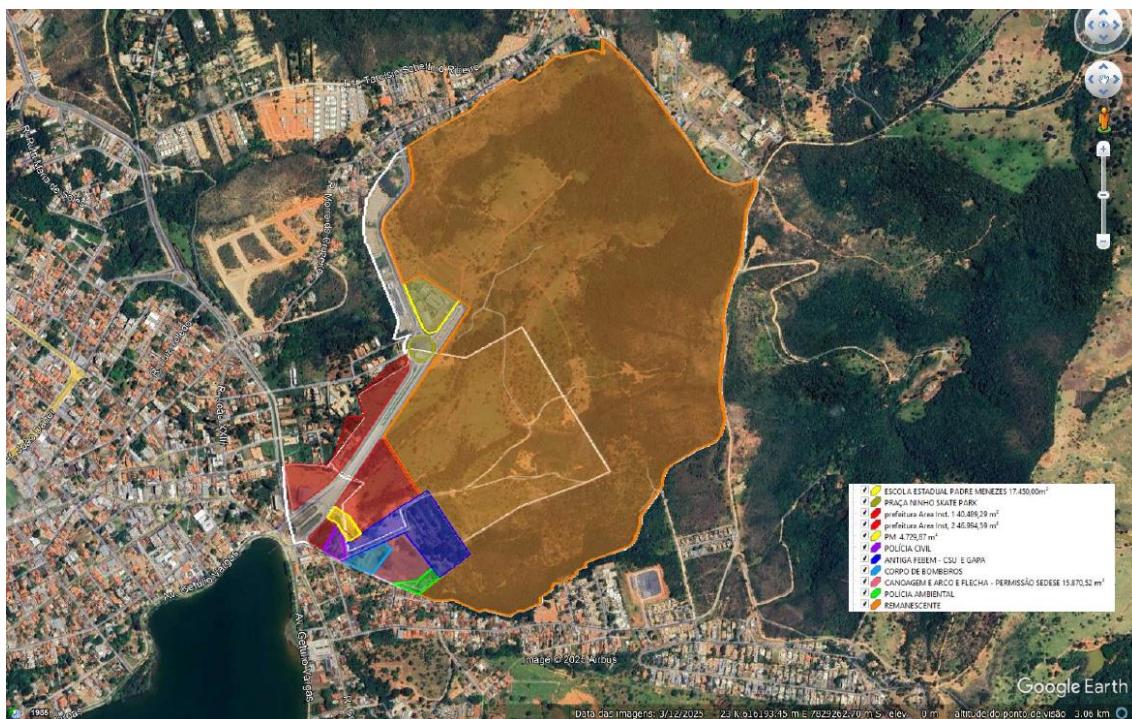
Nas divisas do imóvel com vias públicas, observa-se a presença de diferentes tipos de pavimentação nas vias: trechos com revestimento asfáltico, segmentos em calçamento (blocos ou paralelepípedos) e áreas sem pavimentação, com solo exposto (terra).

Em determinados pontos do perímetro, o imóvel faz divisa com áreas de vegetação densa e fechada (mata), enquanto outros limites são vizinhos a edificações residenciais, terrenos vagos ou trechos terminais de vias.

A maior parte do imóvel encontra-se delimitada por cercamento composto por mourões de concreto ou de madeira roliça, com utilização de arame farpado ou liso.

A região onde o imóvel se encontra é provida de infraestrutura urbana, como: redes de energia elétrica, água, telefone e fácil acesso.

**Figura 133 - Foto - Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma**



Fonte: Secretaria de Planejamento de MG – SEPLAG - data 05/2025.

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1.

**Figura 134 - Avaliação - Cbmmg/Prefeitura / Ccae Cetec / Pcmg / Feluma**

<u>RESULTADOS DA AVALIAÇÃO</u>	
Enquadramento:	Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão
Valor adotado:	R\$ 106.485.371,01 (Área total estimada de 1.340.000,00 m <sup>2</sup> ) (R\$79,47/m <sup>2</sup> )

Fonte: Secretaria de Planejamento de MG – SEPLAG - data 07/2025. Imóvel em processo de transferência à CODEMGE

#### **12.47. Fazenda Tapera**

O imóvel possui terreno com área de 149.375,00 m<sup>2</sup>, composto por duas edificações de 1 pavimento, sendo:

- 1<sup>a</sup> Edificação com área de 371,19 m<sup>2</sup> (Centro de Transmissão) – possui 5 (cinco) salas internas (Transmissores, Operacional, Oficina, Almoxarifado e Administrativa), 1 (um) banheiro, copa, hall de entrada e vestuário; prédio estruturado com vedação em alvenaria com revestimento (reboco) e pintura em látex, pé direito com 4,0m, teto em laje maciça, telhado embutido de telhas de fibrocimento, piso paviflex, esquadrias metálicas (portas e janelas de ferro), esquadrias de madeira (portas), instalações elétricas e hidráulicas embutidas.
- 2<sup>a</sup> Edificação com 104,24 m<sup>2</sup> (Prédio de Oficina) - possui 4 (quatro) salas internas (Gerador, Deposito 01, Deposito 02 e Oficina) e 1 (um) banheiro; prédio estruturado, teto em laje maciça, telhado embutido de telhas de fibrocimento, piso de cimento grosso, esquadrias metálicas (portas e janelas de ferro), esquadrias de madeira (portas), alvenaria com revestimento (reboco) e pintura em látex, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.



**Figura 135 - Fotos – Fazenda Tapera**



Fonte: Secretaria de Planejamento de MG – SEPLAG - data 07/2025.

Para a determinação do valor do Lote, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com pesquisa de valores no mercado imobiliário da região e tratamento científico, por estatística inferencial, conforme item 8.2.1.4.3 da NBR 14653–2:2.011 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). O método comparativo direto de dados de mercado é o que oferece a melhor condição de se chegar ao valor de mercado, pois, como o próprio nome diz,

baseia-se na comparação objetiva entre eventos ocorridos e um evento possível de ocorrer, tal como a venda de um imóvel que está avaliando.

Para sintetizar tais informações foram elaboradas planilhas da pesquisa de mercado com a listagem destes dados, que serão apresentados, conforme o enquadramento da região. Embasou-se em pesquisas de mercado envolvendo, além de preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel.

Os tratamentos dos dados por estatística inferencial foram desenvolvidos utilizando-se o software INFER, licenciado junto à ARIA INFORMÁTICA.

**Figura 136 - Avaliação - Fazenda Tapera**

<u>RESULTADOS DA AVALIAÇÃO</u>	
<b>Enquadramento:</b>	Método Comparativo- Grau II de Fundamentação e Grau I de Precisão Método Quantificação de Custo- Grau I de Fundamentação Método Evolutivo- Grau I de Fundamentação
<b>Valor adotado:</b>	R\$ 79.109.020,00 (Setenta e nove milhões, cento e nove mil e vinte reais)

Fonte: Secretaria de Planejamento de MG – SEPLAG - data 07/2025. Imóvel em processo de transferência à CODEMGE

#### **12.48. Edifício Bemge**

O terreno tem uma área total de 660,00 m<sup>2</sup> e a edificação é um prédio de 27 pavimentos, sendo dois subsolos e mais 25 pavimentos acima do solo, com área total de 18.225,50 m<sup>2</sup>.

O Edifício, é muito bem construído com estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos, tem um padrão de acabamento alto com material de excelente qualidade o que torna a edificação muito agradável de ser vista.

Primeiro subsolo - Sala técnica e Sala de manutenção - piso em porcelanato mineral, concreto aparente 60x60; paredes rebocadas e desempenadas a feltro e pintadas com tinta acrílica, semi brilho na cor branco neve; tetos em concreto emassado e pintado com tinta acrílica fosca, cor branco neve; rodapé em granito cinza polido com 10 cm de altura.

Nas demais dependências piso em lajota cerâmica; paredes rebocadas e desempenadas a feltro e pintadas com tinta acrílica, semi brilho na cor branco

neve; tetos em concreto emassado e pintado com tinta acrílica fosca, cor branco neve; rodapé em granito cinza polido com 10 cm de altura.

Nos vestiários, depósito e copa os tetos são em forro de gesso acartonado e pintado com tinta acrílica fosca cor branco neve.

Primeiro pavimento - bicicletário: piso em porcelanato mineral, concreto aparente 60x60; paredes rebocadas e desempenadas a feltro e pintadas com tinta acrílica, semi brilho na cor branco neve; tetos em concreto emassado e pintado com tinta acrílica fosca, cor branco neve; rodapé em granito cinza polido com 10cm de altura; hall de elevadores piso em granito.

Terceiro ao nono pavimentos: piso em taco de madeira perobamica, 11x60x390 mm; paredes rebocadas e desempenadas a feltro e pintadas com tinta acrílica, semi brilho na cor branco neve; tetos são em forro de gesso acartonado e pintado com tinta acrílica fosca cor branco neve; rodapé em MDF.

Décimo ao vigésimo quarto: piso em granito preto polido; paredes rebocadas e desempenadas a feltro e pintadas com tinta acrílica, semi brilho na cor branco neve; tetos são em forro de geso acartonado e pintado com tinta acrílica fosca cor branco neve; rodapé em granito preto polido.

As instalações sanitárias têm piso em granito branco siena polido; alvenarias rebocadas e desempenadas a feltro e pintadas com tinta acrílica, semi brilho na cor branco neve; tetos são em forro de gesso acartonado e pintado com tinta acrílica fosca cor branco neve; rodapé em granito siena branco.

As esquadrias de janela são em alumínio anodizado preto com vidro laminado em 6mm; as esquadrias de porta de abrir são de madeira.

### Figura 137 - Caracterização - Edifício Bemge

ENDEREÇO: RUA RIO DE JANEIRO, N° 471  
BAIRRO: CENTRO  
CIDADE: BELO HORIZONTE/MG

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	19°55'06.9"S	43°56'18.1"W
--------------------------	--------------	--------------

TIPOLOGIA:	PRÉDIO COMERCIAL
CEP:	30160-040
MATRÍCULA	83725; 83728 a 83750
CARTÓRIO:	5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE
ZONA:	URBANA

ÁREAS (m <sup>2</sup> ) (*)	
Área de terreno	660,00
Área construída CODEMGE	16.535,80
Área construída Itaú	1.633,93
Área total construída	18.225,50

(\*) De acordo com laudo anterior fornecido pela CODEMGE

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 06/2025

### Figura 138 - Fotos - Edifício Bemge

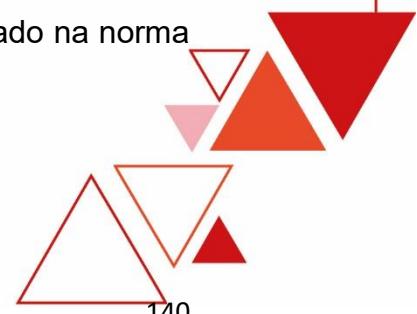


Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 06/2025

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliado e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.



### Figura 139 - Avaliação - Edifício Bemge

<b>VALOR ADOTADO:</b>	<b>R\$ 85.263.000,00</b>
VALOR MÍNIMO:	<b>R\$ 76.288.462,96</b>
VALOR MÉDIO:	<b>R\$ 89.751.132,89</b>
VALOR MÁXIMO:	<b>R\$ 103.213.802,82</b>
LIQUIDEZ:	<b>Médio</b>

Fonte: Laudo de Avaliação – CMP Avaliações – data 06/2025. Imóvel em processo de transferência à CODEMGE

