

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PMI-FAPEMIG 01/2017

Procedimento de Manifestação de Interesse para a obtenção de estudos, levantamentos e propostas para estruturação de modelo de concessão, nos moldes da Lei Federal nº 8.987/95, para execução de investimentos complementares e prestação de serviços de gestão, operação e manutenção do centro de convenções da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais – FAPEMIG.

ANEXO III – RELATÓRIO PRELIMINAR DE VIABILIDADE DE PROJETO



ORIENTAÇÕES:

Este anexo apresenta um extrato da avaliação técnica preliminar de viabilidade da concessão, com orientações referenciais e não vinculativas.

**Extrato do Relatório de Avaliação Preliminar de Viabilidade de PPP
Elaborado pelo BDMG para a FAPEMIG em Julho/2017**



FAPEMIG

**Parceria para investimentos
complementares e operação
especializada do Centro de Convenções**

1. Histórico
2. Contexto
3. O Centro de Convenções
4. Diretrizes para a Avaliação Preliminar de Viabilidade de PPP
5. Metodologia
6. O mercado de eventos de Belo Horizonte e tipos de demanda previstos
7. Análise Estratégica – Centro de Convenções da FAPEMIG
8. Parque hoteleiro do entorno do Centro de Convenções

Anexo 1 – Análise do mercado de eventos em Belo Horizonte

Anexo 2 – Fotos do complexo sede FAPEMIG e Centro de Convenções

Fontes

- A FAPEMIG solicitou ao BDMG apoio para estruturação de um modelo de negócios com o objetivo de viabilizar a execução de investimentos complementares e prestação de serviços de gestão, operação e manutenção de seu centro de convenções, localizado na região leste de Belo Horizonte/MG, anexo à sua sede.
- Atendendo a solicitação e mediante um plano de trabalho acordado com a FAPEMIG, o BDMG apresentou um estudo de pré-viabilidade de parceria para investimentos complementares e operação do centro de convenções que inclui, em linhas gerais, levantamento de dados e entrevistas para entendimento e avaliação do mercado de eventos.
- Nos meses de abril a junho/2017 foram realizadas reuniões com entidades dos setores público e privado ligadas ao mercado de eventos com atuação em Belo Horizonte.
- O BDMG, por meio deste documento, apresenta sua avaliação técnica preliminar e recomenda algumas ações para o prosseguimento do projeto.

EQUIPES	
FAPEMIG	
Evaldo Ferreira Vilela	Presidente
Ricardo Luiz Barbosa Guimaraes	Chefe de Gabinete
Thiago Bernardo Borges	Assessor da Presidência
Elídia de Almeida Caldeira	Gabinete – Comissão de Infraestrutura
BDMG	
Luiz Guilherme Piva	Vice-Presidente
Jorge Oliveira	Gerente Geral
Giselle Moraes	Analista

2. Contexto

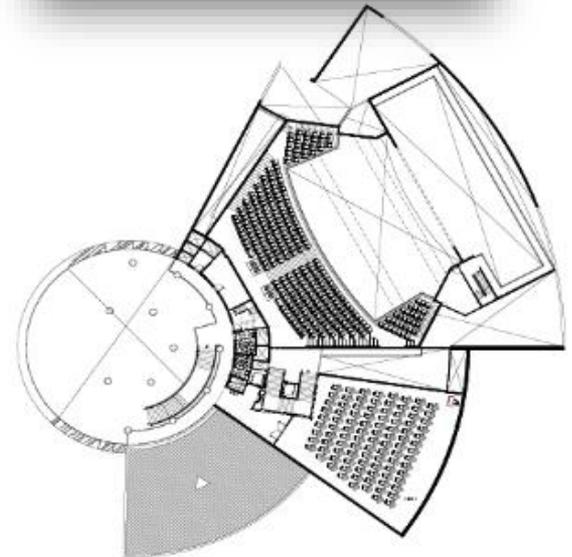
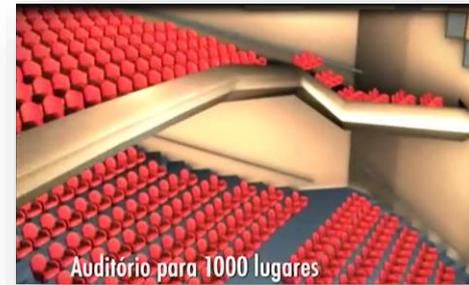
- A atual sede da FAPEMIG, localizada no Horto (região leste de Belo Horizonte/MG), inaugurada em março/2014, ocupa um terreno de 10.500 m², com 18.000 m² de área construída – 07 blocos independentes, auditório para 250 lugares, 84 vagas de estacionamento, 76 vagas de garagem no subsolo, e um **centro de convenções com anfiteatro** (em fase final de construção – excluídos os investimentos complementares).
- Os investimentos complementares necessários para a conclusão do empreendimento incluem instalações das cadeiras fixas, mobiliário e sistema de áudio visual, orçados pela FAPEMIG em cerca de R\$ 7 milhões.



3. O Centro de Convenções

Compõe-se de:

- **auditório teatro para 1.000 lugares fixos**, cujo projeto inclui implantação de recursos cenotécnicos, tratamento acústico, instalações luminotécnicas, camarins, cabine de controle, oficina, área de carga e descarga junto ao palco, infraestrutura para cenografia;
- **5 salas para eventos**, com divisórias em painéis deslizantes, que possibilita receber até 250 pessoas;
- **foyer**;
- sala administrativa e sala de apoio;
- copas, áreas técnicas e de serviços
- vestiário para funcionários e sanitários;
- estacionamento privativo com 20 vagas; e
- elevadores.



4. Diretrizes para a Avaliação Preliminar de Viabilidade de Parceria



Objetivos principais:

1. Viabilizar, com recursos externos à FAPEMIG, a realização dos investimentos necessários para conclusão e operacionalização do centro de convenções.
2. Conferir o uso eficiente do centro de convenções aderente aos propósitos da FAPEMIG.
3. Conceder a gestão operacional e comercial do centro de convenções (bloco 7 somente) a parceiro especializado.
4. Não onerar a FAPEMIG com custos de operação e manutenção preventiva e corretiva.
5. O modelo contratual deverá ser implementável no curto prazo.

Objetivos secundários:

1. Gerar receita para a FAPEMIG em valor suficiente para amortizar o investimento nas obras civis já realizado, em prazo a definir.

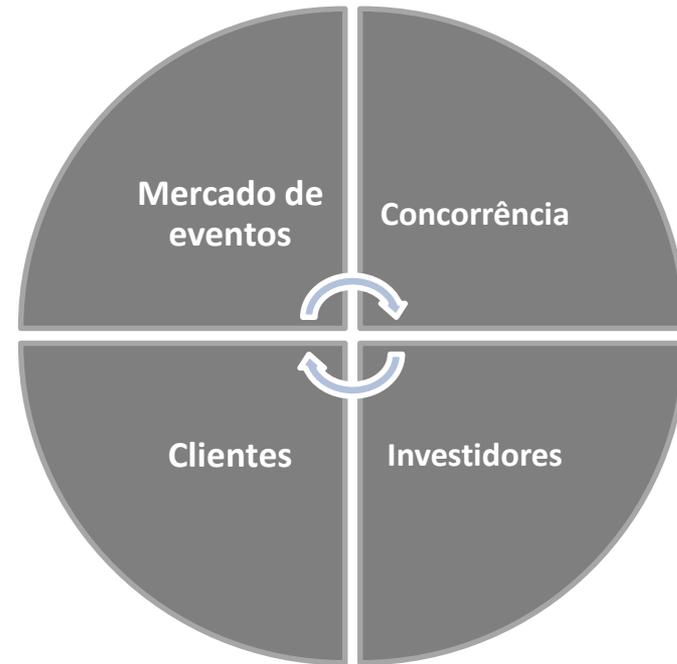
Premissas

1. Considerar o bloco 7 – centro de convenções como equipamento independente dos blocos 1 a 6 e não compartilhar espaços.
2. Possibilidade de abrir 2º acesso exclusivo para o centro de convenções.
3. Não limitar, a princípio, os tipos de eventos que poderão ser realizados.
4. Estacionamento existente poderá ser compartilhado.
5. Considerar o uso compartilhado do centro de convenções com a UEMG, conforme condições do acordo de doação estabelecidas na Lei Estadual 19.097 de 06/08/2010.

A abordagem metodológica adotada incluiu:

- Entrevistas com *stakeholders*.
- Avaliação de estudos de mercado.
- Mapeamento de equipamentos concorrentes e complementares.
- Avaliação dos parâmetros viabilizadores dos modelos jurídicos mais comuns.

As questões abordadas tiveram por base as premissas estabelecidas pela FAPEMIG como condições da parceria, e os aspectos intrínsecos ao modelo do negócio, conforme delineado nos seguintes aspectos:



Localização: regional, acessos viários e meios de mobilidade.

Quais os impactos da localização na geração de demanda para o centro de convenções?

Infraestrutura própria e externa: suficiência das instalações do centro de convenções, instalações urbanas e serviços na região.

As instalações do centro de convenções são suficientes para operação dos eventos? Há geradores de demanda nas proximidades? Há serviços de conveniência nas proximidades?

Demanda: levantamento do mercado e potenciais parceiros.

Quais os usos potenciais para o centro de convenções? Qual a relação desses usos com interesses da FAPEMIG?

Que parceiros podem viabilizar sua operacionalização com melhor custo x benefício? Quais os interesses comuns entre as partes (FAPEMIG e parceiro)? Como se convergem? Quais são os potenciais geradores de receita?

6. O mercado de eventos de Belo Horizonte e tipos de demanda previstos

- A principal vocação de Belo Horizonte é para o turismo de negócios e para eventos técnico-científicos. Segundo dados da Belotur, em 2016, a cidade sediou 1.167 eventos, sustentando, apesar da crise no setor, a tendência de crescimento.
- Belo Horizonte tem um bom posicionamento no que se refere à capacidade de atender a demanda por eventos, comparada aos demais destinos nacionais.
- São diferenciais: a boa capacidade de planejamento e monitoramento do setor, e proximidade de Belo Horizonte às cidades mineiras históricas – favorecendo a realização de roteiros regionais culturais ou religiosos.
- Há carência na cidade de espaços para eventos de pequeno e médio porte (~ 1.000 lugares), que respondem por cerca de 90% da demanda para eventos corporativos e associativos.
- Não há em Belo Horizonte a oferta integrada de serviços para montagem de eventos por um único operador, o que eleva os custos.

Demanda principal

- Formaturas (I.E.S. e colégios)
- Congressos, seminários e similares, de cunho técnico-científico-educacional

Demanda complementar

- Convenções de empresas
- Lançamentos de produtos e serviços privados
- Shows musicais
- Peças teatrais e de dança

Demanda potencial

- Lançamentos de programas/projetos públicos (federal, estadual, municipal)
- Eventos partidários (convenções, etc.)
- Eventos religiosos (cultos, palestras, etc.)
- Atividades educacionais (escolas de música, dança, teatro, etc.)
- Outros

FORÇAS

Infraestrutura própria e externa

- Avaliação positiva do projeto arquitetônico, quanto aos aspectos estéticos e de sustentabilidade, à qualidade do auditório e requisitos de conforto e flexibilidade das salas de apoio.
- Auditório de 1.000 lugares é adequado para o segmento de mercado de eventos de médio porte.
- Possibilidade de locação fracionada (salas x auditório)
- Possibilidade de realização de eventos simultâneos.
- Possibilidade de entrada em operação no curto prazo, incluindo prazo licitatório e complementação de investimentos.

Localização

- Existência de uma boa rede hoteleira na região, com capacidade para 1.045 acomodações e diferentes padrões de atendimento.
- Localização em avenida no eixo de acesso ao Aeroporto Internacional de Confins e próximo a estação de metrô.

Demanda

- Rede de hotéis na proximidade com capacidade de gerar demanda para eventos.

Geração de receita de forma autônoma à FAPEMIG

- Aluguel de espaço.
- Aluguel de equipamentos.
- “Naming rights” – cessão do direito.
- Estacionamento.

FRAQUEZAS

Infraestrutura própria e externa

- Estacionamento insuficiente para atender à capacidade do centro de convenções (84 vagas estacionamento aberto e 76 vagas de garagem no subsolo).
- Ausência de espaço maior para montagem de *stands*.
- Entrada única para sede da FAPEMIG e de seu centro de convenções.

Localização

- Carência de estrutura de restaurantes e outros serviços de apoio nas proximidades (alternativas mais próximas – Minas Shopping, dista cerca de 10 minutos de carro).

Demanda

- Região pouco vocacionada para eventos, demandando trabalho de divulgação e aculturação.

OPORTUNIDADES

Localização

- Inexistência de um espaço para eventos no formato de anfiteatro na região, que é bem servida de parque hoteleiro.

Infraestrutura própria e externa

- Exploração do espaço para estacionamento pode ser viabilizar como receita acessória (*benchmark* indica que em geral está em torno de 25% da ROB).

Demanda

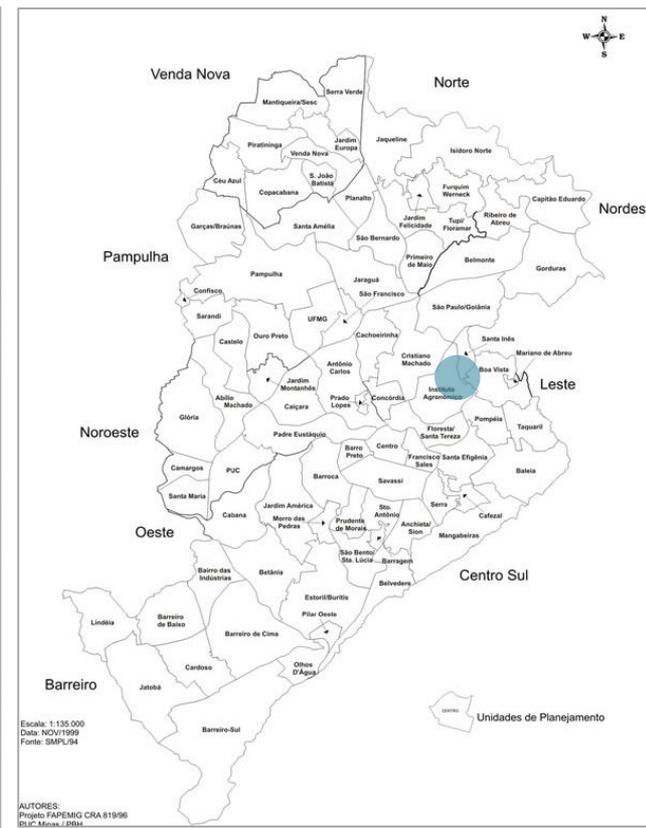
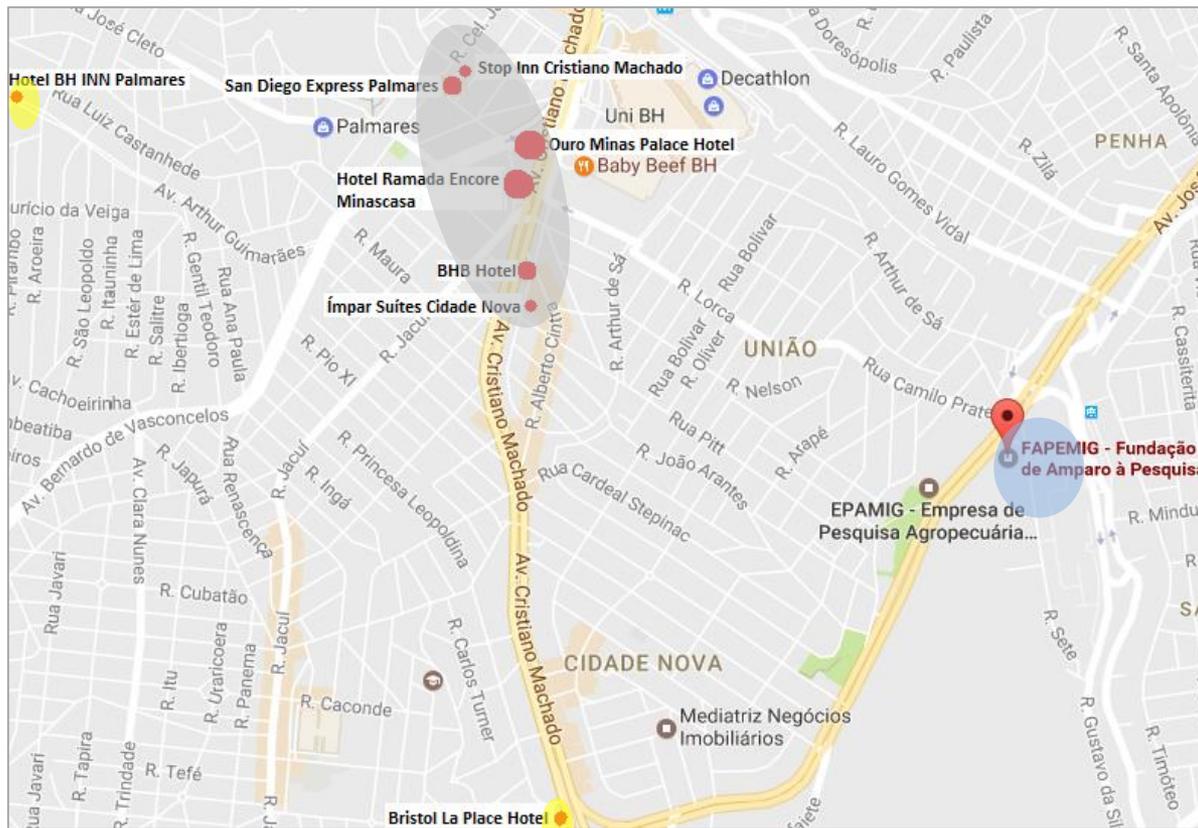
- Há carência na cidade de espaços para evento de médio porte (1.000 lugares), que responde por cerca de 90% da demanda para eventos corporativos e associativos.
- Operadores de outros equipamentos potencialmente concorrentes entendem como grande oportunidade a gestão do centro de convenções, principalmente após restrições ao Minas Centro.

AMEAÇAS

Infraestrutura própria e externa

- Outros riscos legais e regulatórios não levantados nesta etapa: licenciamento ambiental; impactos urbanísticos etc.

8. Parque hoteleiro do entorno do Centro de Convenções



LEGENDA	
	Mais de 200 unidades habitacionais
	Entre 100 e 200 unidades habitacionais
	Até 100 unidades habitacionais

TRAJETO (de carro)	DISTÂNCIA	TEMPO
FAPEMIG - Bristol La Place Hotel	3,0 km	6 min
FAPEMIG - BH INN Palmares	6,1 km	15 min
FAPEMIG - San Diego Express Palmares	4,5 km	12 min

8. Parque hoteleiro do entorno do Centro de Convenções

Parque hoteleiro no entorno do Centro de Convenções da FAPEMIG

HOTEL	Unidad es Habitacionais	Endereço	Cidade	Regional / Bairro	Telefone	Site	E-mail	Serviços
BHB Hotel	150	Avenida Cristiano Machado, 3030	Belo Horizonte	Nordeste, Cidade Nova	31 3505-9809	http://bhhotel.com.br/	reservas@bhhotel.com.br	Academia, Adaptado para portadores de necessidades especiais, Alimentação, Espaço para evento, Lavanderia, Piscina, WI-FI
Bristol La Place Hotel	45	Avenida Cristiano Machado, 1587	Belo Horizonte	Nordeste, Cidade Nova	31 3481-5122	www.alliahotels.com.br	reservas@alliahotels.com.br	Academia, Adaptado para portadores de necessidades especiais, Alimentação, Atendimento bilingue, Cofre, Espaço para evento, Estacionamento, Lavanderia, Manobrista, Permitido animal de estimação, Permitido cão-guia, Piscina, Sauna, WI-FI
Hotel BH INN Palmares	35	Avenida Arthur Guimarães, 1096	Belo Horizonte	Nordeste, Santa Cruz	31 3657-0880	http://www.hotelbhpalmares.com.br	reservas@hotelbhpalmares.com.br	Alimentação, Atendimento bilingue, Estacionamento, WI-FI
Hotel Ramada Encore Minas Casa	200	Avenida Cristiano Machado, 3411	Belo Horizonte	Nordeste, Ipiranga	31 3517-0202	www.verthoteis.com.br/hotels/ramada-encore/minascasa-belo-horizonte-minas-gerais	reservas.remc@verthoteis.com.br	Adaptado para portadores de necessidades especiais, Alimentação, Atendimento bilingue, Cofre, Espaço para evento, Estacionamento, Permitido animal de estimação, Permitido cão-guia, WI-FI
Ímpar Suítes Cidade Nova	96	Rua Arthur de Sá, 309	Belo Horizonte	Nordeste, União	31 2533-2300	http://www.imparhoteis.com.br/	reservas.cidadenova@imparhoteis.com.br	Academia, Adaptado para portadores de necessidades especiais, Atendimento bilingue, Cofre, Espaço para evento, Estacionamento, Permitido animal de estimação, Permitido cão-guia, WI-FI
Ouro Minas Palace Hotel	346	Avenida Cristiano Machado, 4001	Belo Horizonte	Nordeste, Ipiranga	31 3429-4763	http://www.ourominas.com.br	ourominas@ourominas.com.br	Academia, Adaptado para portadores de necessidades especiais, Alimentação, Atendimento bilingue, Cofre, Espaço para evento, Estacionamento, Lavanderia, Manobrista, Permitido cão-guia, Piscina, Sauna, WI-FI
San Diego Express Palmares	111	Rua Coronel Jairo Pereira, 420	Belo Horizonte	Nordeste, Palmares	31 3517-6700	http://www.hoteisarco.com.br		Adaptado para portadores de necessidades especiais, Espaço para evento, WI-FI
Stop Inn Cristiano Machado	62	Rua Coronel Jairo Pereira, 420	Belo Horizonte	Nordeste, Palmares	31 3517-6700	www.hotelstopinn.com.br	reservas.cmbh@hotelstopinn.com.br	Adaptado para portadores de necessidades especiais, Atendimento bilingue, Estacionamento, Permitido cão-guia, WI-FI



Fundado em 1962, o BDMG é controlado pelo Estado de Minas Gerais. Em projetos de infraestrutura e serviços públicos, atua como estruturador de editais de PPP e Concessão, coordenando e executando estudos prévios necessários aos processos licitatórios.

*Luiz Guilherme Piva - Vice-presidente
lguilherme@bdmg.mg.gov.br – (31) 3219-8591*

*Jorge Oliveira - Gerente Geral de Operações Estruturadas
jorgeoliveira@bdmg.mg.gov.br - (31) 3219-8545*

*Giselle Moraes - Analista em Operações Estruturadas
giselle@bdmg.mg.gov.br - (31) 3219-8176*



Anexo 1

Análise do mercado de eventos em Belo Horizonte

O mercado de eventos de Belo Horizonte

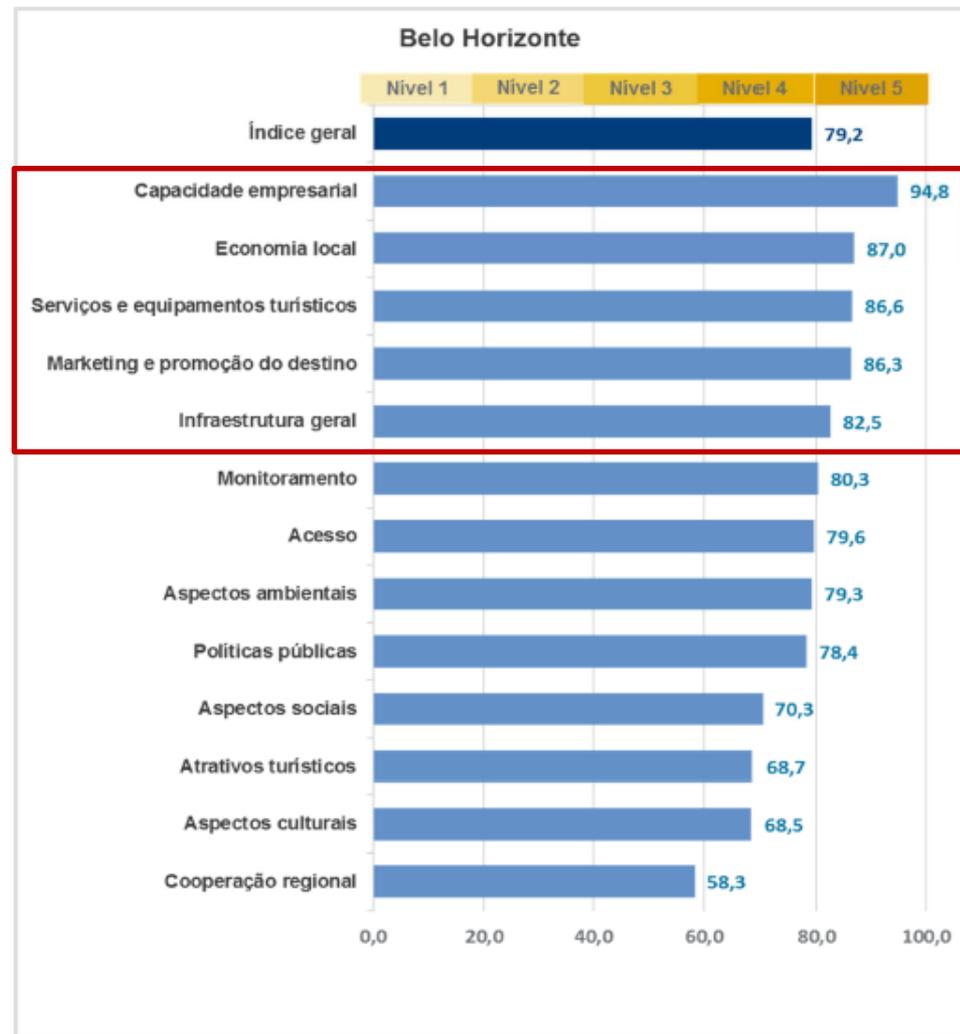
Oferta de espaços para eventos (dados Ministério de Turismo)

- Com o objetivo de reconhecer a relação da oferta de espaços e demanda de eventos em Belo Horizonte e o possível risco de ociosidade do CC FAPEMIG, foram analisados alguns insumos do setor de turismo.
- Belo Horizonte tem um bom posicionamento no que se refere à capacidade de atender a demanda por eventos, comparada aos demais destinos nacionais. (Gráficos 1 e 2)
- Seu Índice Geral de Competitividade está em 79,2 pontos (nível 4), com destaque às dimensões relacionadas a: Capacidade empresarial; Economia local; **Serviços e equipamentos turísticos**; e Marketing e promoção do destino e Infraestrutura geral. O resultado individual dessas dimensões chega ao nível 5, o mais alto na classificação.
- São diferenciais: a boa capacidade de planejamento e monitoramento do setor, e proximidade de Belo Horizonte às cidades históricas – favorecendo a realização de roteiros regionais culturais ou religiosos.



Fonte: FGV, SEBRAE, MTur, 2015

Gráfico 2. Índices do destino por dimensão, em ordem decrescente de desempenho



Fontes: FGV/MTUR/SEBRAE, 2015

Estudo da Demanda (dados Observatório do Turismo de MG e BH)

- Com vistas a identificação da demanda de eventos em Belo Horizonte, com base nos dados do Observatório do Turismo do estado e do município, verifica-se tendência de crescimento, considerando o aumento discreto da demanda do número de eventos em Belo Horizonte a partir de 2010, intensificado nos anos de 2015 e 2016 com taxas entre 15% e 25% de aumento. **(Gráfico 4)**
- Registros da Belotur (Empresa Municipal de Turismo de Belo Horizonte) indicam que em 2016 a cidade sediou 1.167 eventos, sustentando, apesar da crise no setor, a tendência de crescimento em relação aos números registrados entre a partir de 2014. **(Gráfico 5)**
- De acordo com o estudo da ICCA - *International Congress and Convention Association*, Belo Horizonte está entre as cinco cidades brasileiras que mais recebem eventos internacionais, com 10 eventos realizados em 2015, crescimento de 300% dado que em 2014 aconteceram apenas 3 eventos. (vide material anexo).
- Neste ranking, São Paulo ocupa o 1º lugar, com 78 eventos internacionais em 2015, seguido pelo Rio de Janeiro, com 65 eventos (quadro seguinte):

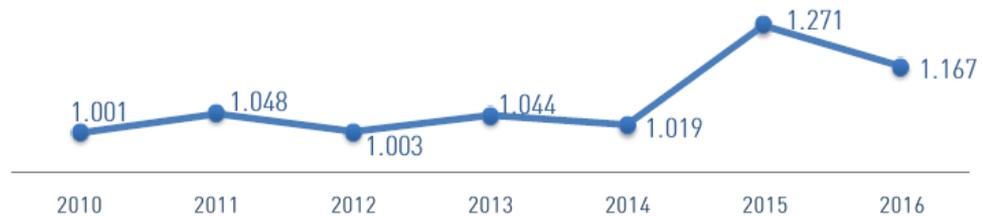
Classificação	Cidade	Quantidade de eventos
1º	São Paulo	78
2º	Rio de Janeiro	65
3º	Porto Alegre	14
4º	Brasília	11
5º	Belo Horizonte	10
5º	Florianópolis	10
5º	Recife	10
6º	Salvador	9
7º	Curitiba	7
8º	Campinas	5

Fonte: Diretoria de Promoção Turística - Belotur

SÉRIE HISTÓRICA

Gráfico 4

Acompanhamento da quantidade de eventos no Calendário nos últimos seis anos:



AGENDA CULTURAL

Gráfico 5

A Agenda Cultural da Belotur de 2016 teve 7.739 registros entre: cinemas; circos; oficinas; danças; esportes; exposições; eventos religiosos; teatros e outros. Importante considerar que os eventos das casas de shows não são registrados desde abril, por definição de metodologia do setor responsável.



Fonte: www.belo Horizonte.mg.gov.br/pra-curtir-bh/agenda-cultural

Importante

- Não são contabilizados os eventos corporativos, que acontecem em sua maioria nos hotéis e auditórios das organizações.

O mercado de eventos de Belo Horizonte

Estudo da Demanda (dados Observatório do Turismo de MG e BH)

RANKING ICCA 2015

Belo Horizonte está entre as cinco cidades brasileiras que mais recebem eventos internacionais

De acordo com o estudo da ICCA, Belo Horizonte retoma sua melhor posição nesta série histórica, ocupando o quinto lugar no ranking, com 10 eventos internacionais realizados em 2015, repetindo a marca do ano de 2012. Esse número significa aumento de mais de 300% em relação a 2014, quando BH computou apenas três eventos. Resultado de um forte trabalho de captação de eventos por parte da Belotur e do Belo Horizonte Convention & Visitors Bureau.

Para entrar no ranking da ICCA, congressos, convenções e encontros associativos precisam ser itinerantes, com periodicidade fixa (realizadas pelo menos por três vezes em três destinos internacionais países diferentes). Não são computados eventos corporativos, comerciais e governamentais no ranking.

A lista de eventos internacionais realizados em Belo Horizonte em 2015 é composta pelo IX Congreso del GCIAMT - Congresso Ibero-Americano de Medicina Transfusional (GCIAMT); V International Congress on Congenital Toxoplasmosis; XXVI Encuentro Panamericano de Derecho Procesal; V Congresso da IATIS (International Association for Translation and Intercultural Studies); III Congresso Anual da Federação Latinoamericana de Associações de Estudos Internacionais; IV Congresso Internacional de Comunicação Política e Estratégias de Campanha; XXVTH UNIAPAC WORLD CONGRESS - XXV Congresso Mundial da União Internacional de Dirigentes Cristão de Empresas; V CIJD - Congresso Internacional de Jogos Desportivos; 4ª LatAm Mine Water Conference e 8º Annual Meeting of the International Society of Psychoanalysis and Philosophy (ISPP).

Brasil

Apesar de ter caído uma posição no ranking de 2015, em relação ao de 2014, o Brasil continua sendo o melhor colocado da América Latina, ocupando o 11º lugar no ranking da ICCA, por ter realizado 292 eventos. Nenhum país da região está nem mesmo no Top 20.

Foram computados um número recorde de 12.076 eventos rotativos de associações internacionais realizados em 2015, segundo os critérios ICCA.

Classificação	Cidade	Quantidade de eventos
1º	São Paulo	78
2º	Rio de Janeiro	65
3º	Porto Alegre	14
4º	Brasília	11
5º	Belo Horizonte	10
5º	Florianópolis	10
5º	Recife	10
6º	Salvador	9
7º	Curitiba	7
8º	Campinas	5

Fonte: Diretoria de Promoção Turística - Belotur

A lista de eventos internacionais realizados em Belo Horizonte em 2015 é composta pelo IX Congreso del GCIAMT - Congresso Ibero-Americano de Medicina Transfusional (GCIAMT); V International Congress on Congenital Toxoplasmosis; XXVI Encuentro Panamericano de Derecho Procesal; V Congresso da IATIS (International Association for Translation and Intercultural Studies); III Congresso Anual da Federação Latinoamericana de Associações de Estudos Internacionais; IV Congresso Internacional de Comunicação Política e Estratégias de Campanha; XXVTH UNIAPAC WORLD CONGRESS - XXV Congresso Mundial da União Internacional de Dirigentes Cristão de Empresas; V CIJD - Congresso Internacional de Jogos Desportivos; 4ª LatAm Mine Water Conference e 8º Annual Meeting of the International Society of Psychoanalysis and Philosophy (ISPP).



Anexo 2

**FOTOS DO COMPLEXO
Sede FAPEMIG e
Centro de Convenções**



Foto aérea – Sede FAPEMIG e Centro de Convenções



Foto aérea – Sede FAPEMIG e Centro de Convenções



Foto aérea – Sede FAPEMIG e Centro de Convenções



Foto aérea – Sede FAPEMIG e Centro de Convenções



Equipamento de subestação de energia -
Bloco 01



Equipamento de subestação de energia
- Bloco 01



Equipamento de subestação de energia -
Bloco 07



Equipamento de subestação de energia -
Bloco 07



Ar Condicionado - Chiller



Caixa D'água 1500L - 12 Caixas - Bloco 03



Caixa D'água 2000L - Bloco 07



Caixa D'água 2000L - Bloco 07



Caixa D'água 3000L - Subsolo - 3 Caixas



Caixa D'água Geral 5000L - Cobertura - Bloco 01



Fontes

1. Índice de Competitividade do Turismo Nacional, Relatório Brasil – 2015. Ministério do Turismo, Sebrae Nacional e Fundação Getúlio Vargas (FGV).
2. Índice de Competitividade do Turismo Nacional – Destinos Indutores do Desenvolvimento Turístico Regional – Relatório Brasil – 2014. Ministério do Turismo, Sebrae Nacional e Fundação Getúlio Vargas (FGV).
3. Índice de Competitividade do Turismo Nacional – Relatório Individual por Destino Turístico – Belo Horizonte – 2015. Ministério do Turismo, Sebrae Nacional e Fundação Getúlio Vargas (FGV).
4. Anuário Estatístico de Turismo – 2017. Volume 44. Ano-base 2016. Ministério do Turismo
5. Pesquisa de Demanda Turística Minas Gerais – baixa temporada – 2017. Secretaria de Estado de Turismo de Minas Gerais / Observatório do Turismo de Minas Gerais e Instituto Qualitest.
6. Publicação da Belotur sobre Indicadores do Turismo de Belo Horizonte. Belotur - Observatório do Turismo / Prefeitura de Belo Horizonte – Caderno de Dados, fevereiro/2017.
7. Tabela de Preços Públicos Praticados pela Fundação Clóvis Salgado para Concessão de Direito de Uso de Espaços Culturais e Outros Serviços.
8. Lei 19.097/2010 de 06/08/2010 – Autoriza a UEMG a doar parte do imóvel a que se refere o art. 2º da Lei 15.02, à FAPEMIG e da outras providências.
9. Lei 15.024/2004 de 16/01/2004 – Autoriza o Poder Executivo a doar ao Município de Lima Duarte o imóvel que especifica e dá outras providências.