



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
 Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
 Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.
Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da Lei, etc...

CNM: 059345.2.0032516-25

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 32516

DATA: 18/01/2007

FICHA Nº 1

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL "A", do Bairro Liberdade, em Santa Luzia-MG, com área total de 7.247,51m² (sete mil, duzentos e quarenta e sete metros e cinquenta e um centímetros quadrados), com o seguinte memorial descritivo: Inicia o alinhamento da rua "BB" junto ao lote 19 - quadra 05 (coordenadas N: 7.811.076,59 e E: 615.639,54); segue por este alinhamento 104,07m até a rua "AA"; inflete à direita, segue por este alinhamento 104,74; inflete à direita 90°00'00", segue por 19,84m; inflete à direita 48°31'27", segue por 110,00m; inflete à direita 20°42'58", segue por 22,48m retornando ao ponto inicial.
PROPRIETÁRIO(A)(S): ELDORADO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 04.007.161/0001-68, com sede à Rua Ouro Fino, 395, sala 301, Bairro Cruzeiro, Belo Horizonte-MG. **REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):** R.02/31205, Livro 2, deste Serviço Registral. A Oficiala,

AV-1/32516, em 18/01/2007 - ABERTURA DE MATRÍCULA POR LOTEAMENTO
 Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel acima, por disposição legal da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, passou a pertencer ao **MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**, em virtude do registro do loteamento sob nº 2/31205, LQ 2. Emolumentos R\$35.674,48 mais R\$2.134,74 de RECOMPE = R\$37.809,22; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$14.172,70. Total: R\$51.981,92, em conjunto. Dou fé. Santa Luzia, 18/01/2007. A Oficiala,

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Santa Luzia, 15 de Maio de 2025.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

Certifico ainda que, constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais (TJMG, RECOMPE, FDMP, FEGAJ e FEAGE), bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. Dou fé.

Santa Luzia, data supra.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3TCL8-UXXAX-PQXAU-GAYNW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui
este documento

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser validadas pelo link e QR Code impressos na lateral esquerda da mesma.
Prazo de validade: 30 dias.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 33010-000 - Tel.: (31) 3641-1082	
SELO DE CONSULTA: IXN08321 CODIGO DE SEGURANÇA: 2844.1209.0430.7592 Quantidade de atos praticados: 001 Ato(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Emot: R\$ 29,00 - TFJ: R\$ 10,25 Valor Final: R\$ 39,25 ISSQN: R\$0,54 FIC:0,00	
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3TCL8-UXXAX-PQXAU-GAYNW>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





PARECER DO VALOR DO IMÓVEL

Nº 008/2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO

Setor: PGM/CJCL

Representante: Valdemir Galvão Júnior

Finalidade: Determinar valor do imóvel para doação

Comunicação Interna: 6280/2025-05

2. INTRODUÇÃO

Este Parecer visa atender ao disposto no Decreto Nº 4.095 de 17 de novembro de 2022, que trata sobre a regulamentação da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis e do processo para emissão do Parecer do Valor do Imóvel.

Neste sentido, o artigo 9º do Decreto Nº 4.095/2022 dispõe que a Comissão deverá emitir um Parecer do Valor do Imóvel, com base na documentação apresentada pelo requerente e no Laudo de Avaliação emitido por profissional habilitado, além disso, o Parecer do Valor do Imóvel deverá ser numerado e ter a assinatura da maioria absoluta dos membros da Comissão.

3. OBJETIVO

O objetivo deste parecer é consolidar o valor encontrado no Laudo de Avaliação para o objeto avaliando, o qual é emitido nos termos das Normas Técnicas Brasileiras de Avaliação de Bens em obediência ao determinado no art. 4º da Lei Nº 4.339/2021.

Neste contexto, os laudos são realizados de forma informatizada por inferência estatística.

4. CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Trata-se de um imóvel de esquina, situado na Rua Antonia da Cunha Araujo (antiga Rua AA) s/n, Área Institucional A, Bairro Liberdade, em Santa Luzia/MG.

Consoante SEI 25.5.000000776-4.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia
CNPJ: 18.715.409/0001-50
Comissão Municipal de Bens Imóveis de Interesse
da Administração Pública Municipal
Decreto 4.095/2022

O terreno tem uma área de 7.247,51 m², conforme registro do imóvel.

Proprietário do imóvel avaliando:

Município de Santa Luzia – MG. Área Institucional 2, conforme Livro nº02 do Registro de Imóveis (19/12/2014, nº 2/31205 livro 2, fls:1 e 2).

5. VALOR ARBITRADO PELA COMISSÃO

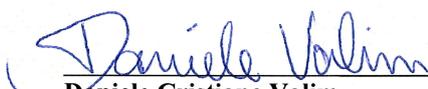
Considerando o Laudo de Avaliação N°008/2025, elaborado por membro da presente comissão, com habilitação e qualificação técnica em avaliação de imóveis, conforme art. 12 do Decreto N° 4.095/2022, apresenta-se abaixo o valor arbitrado pela Comissão:

R\$ 5.660.000,00 (Cinco milhões e seiscentos e sessenta mil reais)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Seguem como anexos a este Parecer o Laudo de Avaliação N° 008/2025 e o Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida referente ao Laudo. Assinam o parecer os membros da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis:

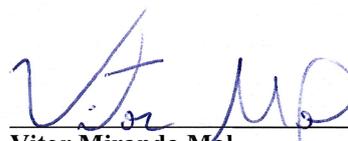
Santa Luzia, 29 de agosto de 2025.



Daniele Cristiane Valim
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matrícula 35263



Gustavo Fernandes Pereira
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matrícula 35259



Vitor Miranda Mol
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matrícula 33805

Júlio César Vieira da Silva
Secretaria de Finanças
Matrícula 9149

Mário Quintaes
Secretaria de Finanças
Matrícula 33259

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA - 08 / 2025**

VALOR DE MERCADO PARA DOAÇÃO

Rua Antônia da Cunha Araújo (Antiga Rua AA) com Alameda Maldivas (Rua BB), no bairro Liberdade,
Santa Luzia /MG



SANTA LUZIA – MG

AGOSTO / 2025

Conteúdo

1.1	INTRODUÇÃO.....	3
1.2	SOLICITANTE	3
1.3	OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
1.4	OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO	3
1.5	PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
2	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
3	CONCEITUAÇÃO.....	4
4	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
5	METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS	5
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	7
6.1	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	7
6.2	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
7	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
8	PESQUISA MERCADOLÓGICA.....	10
9	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
10	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR	11
10.1	Descrição das Variáveis	11
10.2	Estatísticas Básicas.....	12
10.3	Modelo para a Variável Dependente	12
9.4	Formação dos Valores:.....	13
11	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	14
11.1	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAUS DE PRECISÃO	14
12	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	16
13	ENCERRAMENTO	17
14	ANEXOS.....	18
14.1	ANEXO I – Inferência Estatística	18
14.2	ANEXO II – Dados de Mercado	31
14.3	ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) / MG	38

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 INTRODUÇÃO

A Coordenação Jurídica Consultiva e Legislativa (PGM/CJCL), por intermédio do Procurador Municipal Valdemir Galvão Júnior, mediante SEI 25.5.000000776-4, solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de bens, regulamentada pelo Decreto N° 4.095/2022 e pelo Decreto N° 4.096/2022 de 17 de novembro de 2022, a realização de avaliação mercadológica para estabelecer o valor de mercado do terreno localizado na **Rua Antonia da Cunha Araujo (antiga Rua AA) s/n, Área Institucional A, Bairro Liberdade, em Santa Luzia/MG**, para fins de doação.

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais – Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos – Revisão 2011) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e utilizou-se o *Software* INFER 32 para o tratamento científico dos dados por meio de Inferência Estatística.

O responsável técnico pelo trabalho é o Engenheiro Civil Vitor Miranda Mol, registro CREA-MG nº 114017/D.

1.2 SOLICITANTE

Setor: PGM/CJCL

Representante: Valdemir Galvão Júnior

Finalidade: Valor de mercado para doação

Comunicação Interna: 6280/2025-05

1.3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto da presente avaliação trata-se de um imóvel de esquina, situado na **Rua Antonia da Cunha Araujo (antiga Rua AA) s/n, Área Institucional A, Bairro Liberdade, em Santa Luzia/MG**. Consoante SEI 25.5.000000776-4.

O terreno tem uma área de 7.247,51 m², conforme registro do imóvel.

1.4 OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Este Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel indicado no item 1.3.

1.5 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Município de Santa Luzia – MG. Área Institucional 2, conforme Livro nº02 do Registro de Imóveis (19/12/2014, nº 2/31205 livro 2, fls:1 e 2).

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para execução do presente laudo foram utilizados os dados e documentos, abaixo listados, recebidos do setor solicitante:

- Memorial Descritivo de Vistoria do Terreno;
- Memorial Descritivo de geolocalização;
- Relatório fotográfico;
- Registro do imóvel;
- Planta Planialtimétrica Cadastral do terreno
- Termo de compromisso para doação.

3 CONCEITUAÇÃO

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. O valor de mercado é abordado da seguinte forma pelo subitem 0.3 alínea “a” da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais):

“a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- *o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- *o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- *o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);”*

Sendo o conceito de valor de mercado definido pelo subitem 0.5 da NBR 14653-1:2019 como:

“Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Já avaliação de bens tem a seguinte definição, de acordo com o subitem 0.2 da NBR 14653-1:2019:

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.”

4 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

No dia 17/07/2025, realizou-se vistoria ao objeto avaliando em questão. A visita objetivou identificar as características atuais do terreno. As estas informações foram utilizadas para fins de avaliação do valor do mesmo.

5 METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para o presente laudo de avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para bens imóveis, baseado na Norma Técnica NBR 14.653-2: 2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, mediante a identificação do valor de aluguel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Adotou-se a solução de modelos estatísticos inferenciais para comprovação do valor avaliado, com a intenção de atingir os níveis máximos possíveis de precisão e fundamentação, para imóveis situados dentro da cidade de Santa Luzia, nos bairros abrangidos pela pesquisa de mercado.

O levantamento de dados comparativos de bens imóveis tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa realizou-se uma investigação do mercado, coleta de dados e informações confiáveis exclusivamente de ofertas, na data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

A pesquisa expressa uma amostra representativa de dados de mercado, tanto quanto possíveis similares ao imóvel avaliando, usando-se toda evidência disponível, com auxílio de teorias e conceitos existentes, bem como de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na pesquisa foram eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

O tratamento de dados segue o Método Científico, com determinação de modelos utilizados para inferir o comportamento de mercado e formação de valores, com seus pressupostos devidamente explicitados e testados, sendo que estes dados de mercado não foram submetidos a tratamento prévio por fatores de homogeneização.

O critério avaliatório adotado para a determinação do valor do terreno utilizou-se de modelos de regressão linear, obtidos pelo software de Inferência Estatística INFER 32 da Ária Informática.

No desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios, foram realizados os procedimentos descritos nos itens 7 e 8 da NBR 14.653-2 da ABNT, a saber:

- Análise da documentação fornecida pelo solicitante;
- Vistoria do Imóvel com tomada de fotografias;
- Levantamento de dados de campo;
- Caracterização do imóvel e da região;
- Planejamento e realização da pesquisa no mercado imobiliário de terrenos;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento científico dos dados pesquisados;
- Enquadramento do grau de fundamentação e de precisão;
- Análise do diagnóstico do mercado;
- Determinação do valor do imóvel;
- Elaboração final do laudo.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Abaixo será apresentada uma descrição geral da área onde o terreno está localizado, como também a descrição do mesmo.

6.1 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Santa Luzia é um município da Região Metropolitana de Belo Horizonte e possui uma população de aproximada de 229.483 habitantes (IBGE 2024), com a maior concentração populacional e atividade comercial no distrito de São Bendito, situado a oito quilômetros do centro do município. Está a 18 km de distância da capital mineira na posição Oeste.



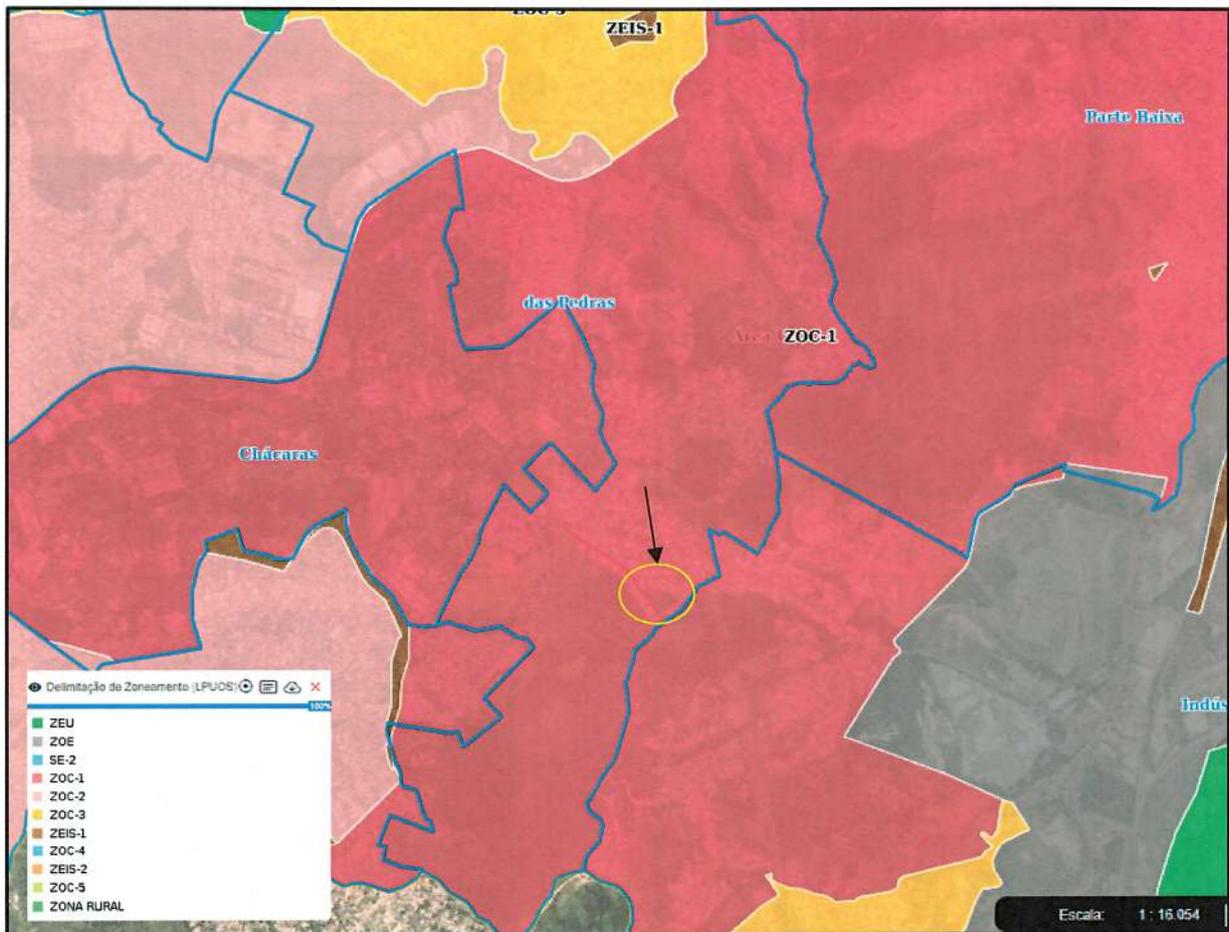
A ocupação atual da região é predominantemente de imóveis comerciais, com padrão normal. Está situado em uma região que oferece fácil acesso a importantes vias e rotas, facilitando o transporte e a comunicação. Possui uma boa infraestrutura urbana, com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede de drenagem pluvial e rede de esgoto. É um bairro que possui potencial de crescimento.



Imagem aérea da região do terreno avaliando.

(Fonte: GeoPin).

Após analisar o Plano Diretor do Município de Santa Luzia - Lei nº 2699 de 10 de outubro de 2006, em vigor, foi verificado que o imóvel objeto da avaliação está na Zona Urbana, no Zoneamento ZOC – 1 (Zona de Adensamento Preferencial - Ocupação Controlada, que são as regiões que privilegiam a integração dos vários usos e atividades, desde que conviventes com a vizinhança, compreendendo áreas destinadas a todas as tipologias de ocupação e uso do solo - Redação dada pela Lei Complementar nº 4506/2022).



Indicação do Zoneamento (Fonte: Geopin)

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Localização = Rua Antonia da Cunha Araújo com Alameda Maldivas
- Zona = Urbana
- Zoneamento = ZOC-1
- Tipo = Lote/Terreno
- Matrícula = N° 32.516
- Formato do terreno = Poligonal
- Perímetro total = 361,22 m (GeoPin)
- Topografia = Declive
- Superfície = Seca
- Área total do terreno = 7.247,51 m² (conforme registro de imóveis)
- Área total avaliando = 7.247,51 m² (conforme CI de solicitação de avaliação)

Representação da localização do objeto da avaliação

7 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Segue abaixo e anexo os registros fotográficos realizados no local:



Figura 1. Vista lateral da fachada – Rua Antonia da Cunha Araujo



Figura 2. Vista lateral da fachada – Rua Antonia da Cunha Araujo



Figura 3. Vista parcial da fachada do terreno – Rua BB com Rua Antonia da Cunha Araujo

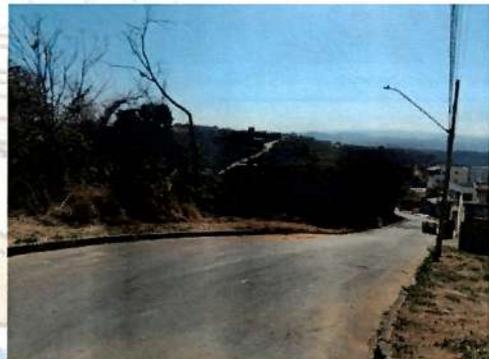


Figura 4. Vista lateral da fachada do terreno – Rua BB

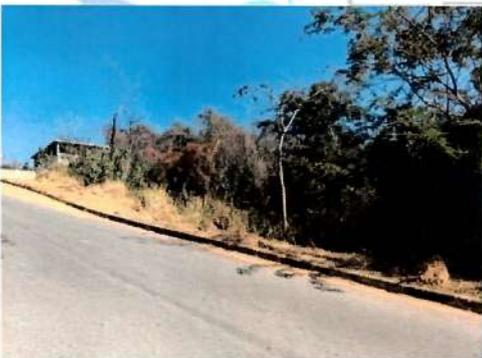


Figura 3. Vista lateral da fachada do terreno – Rua BB



Figura 4. Vista lateral da fachada do terreno – Rua BB

8 PESQUISA MERCADOLÓGICA

Após verificar as características de zoneamento, de localização, de posição, de infraestrutura, predominância da ocupação da região e outros fatores influenciáveis na determinação do valor de mercado do terreno, executou-se a pesquisa de dados no mercado imobiliário na região, para imóveis com a mesma tipologia, ofertados e/ou transacionados, em

valores à vista, na qual foram consideradas como corretas as informações fornecidas por terceiros de boa fé.

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O item 9 da NBR 14.653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear. A especificação da presente avaliação está enquadrada nos seguintes graus pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO – MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Para a determinação do valor de mercado do terreno, inicialmente foi realizada uma pesquisa de terrenos localizados na região de entorno do Bairro Liberdade, abrangendo os Bairros Liberdade, Chácaras e Vale das Acácias, no Município de Santa Luzia/MG, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local. Os elementos considerados para a amostra foram obtidos através de sites de imobiliárias e suas localizações estão relacionadas no Anexo II.

10.1 Descrição das Variáveis

É considerado que o valor de um imóvel quer para locação, quer para venda, se forme a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativos na composição do valor.

Aqui se apresentam as variáveis consideradas nesta avaliação e as convenções e classificações utilizadas:

a.1. Variável Dependente:

- Valor Unitário: A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Ela foi dada em **Valor/m²** (Valor por metro quadrado de terreno).

a.2. Variáveis Independentes:

- Área: Variável numérica que representa a medida da área dos terrenos em metros quadrados (m²).
- Localização: Variável qualitativa que representa a região de localização do terreno. A

seguir apresenta-se a classificação considerada para esta variável:

Vale das Acácias: Para os terrenos situados no bairro Vale das Acácias foi dado o valor 01 sendo considerados que esses terrenos estão em uma região pior por ser um bairro com menos infraestrutura urbana que os demais bairros pesquisados.

Chácaras: Para os terrenos situados na região de chácaras foi dado o valor 02 e foram considerados como estando em uma localização regular, porque apesar de ser um bairro bem localizado ele ainda carece de uma melhor infraestrutura.

Liberdade: Para os terrenos situados no bairro Liberdade foi dado o valor 03 e foram considerados como estando em uma localização boa, porque é um bairro bem localizado e com a melhor infraestrutura dentre os bairros pesquisados

Classificação:

Vale das Acácias = 1; Chácaras = 2; Liberdade = 3;

Estas variáveis estão apresentadas na Tabela abaixo, em que os valores de cada um dos elementos pesquisados foram relacionados juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Tabela 1 - Variáveis Tabuladas

Variáveis Tabuladas			
Nº Amostras	Valor Unitário	Área do Terreno	Localização
1	780,00	250,00	Liberdade
2	983,33	300,00	Liberdade
3	194,44	180,00	Vale das Acácias
4	450,00	200,00	Vale das Acácias
5	452,38	210,00	Vale das Acácias
6	920,00	250,00	Liberdade
7	400,00	5.000,00	Chácaras
8	285,85	20.990,00	Chácaras
9	363,63	16.500,00	Chácaras
10	892,86	280,00	Liberdade
11	880,00	250,00	Liberdade
12	864,46	324,00	Liberdade

10.2 Estatísticas Básicas

Foi realizada a operacionalização dos dados acima apresentados através do programa *INFER* 32 e os principais resultados obtidos estão relacionados no Anexo I.

10.3 Modelo para a Variável Dependente

A seguir apresenta-se a equação utilizada para cálculo do valor final de mercado que foi obtida pelo processo estatístico:

$$[\text{Valor unitário}] = (46827 - 15,248 \times [\text{Área}] + 82314 \times [\text{Localização}]^2)^{1/2}$$

9.4 Formação dos Valores:

O Valor de mercado do terreno foi calculado através da aplicação dos atributos do imóvel avaliando (variáveis independentes) sobre a curva/equação obtida por processo estatístico.

Atributos do imóvel avaliando - Variáveis independentes:

- Área (m²) = 7.247,51m²
- Localização = Liberdade

Estima-se Valor Unitário = R\$ 822,89/m²

Além disto, em função da NBR 14653-2 o valor final da avaliação está contido num intervalo de confiança, assim, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final. Abaixo apresentam-se estes valores conforme calculado pelo *INFER 32*.

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

Mínimo: R\$ 779,24/m²

Máximo: R\$ 864,34/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior

Para uma Área de 7.247,51 m², teremos:

Valor do terreno obtido = R\$ 5.963.903,50

Valor do terreno mínimo = R\$ 5.647.549,69

Valor do terreno máximo = R\$ 6.264.312,79

Será dado um desconto de 5% em relação ao valor pelo fato dos dados pesquisados serem todos de oferta. Assim, o valor do terreno que será considerado será de:

R\$ 5.963.903,50 – 5% = R\$ 5.665.708,32

11 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O item 9 da NBR 14.653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear. A especificação da presente avaliação está enquadrada nos graus pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

11.1 GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAUS DE PRECISÃO

De acordo com a NBR 14653-2, a especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

A seguir apresentam-se os graus obtidos para esta avaliação.

- **Modelo de Regressão Linear:**

Tabela 2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

(Referência : Tabela 1 da ABNT NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1)

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	1	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

(Referência : Tabela 1 da ABNT NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1)

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
4	Extrapolação	2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	2	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	2	1 %	2 %	5 %
TOTAL DE PONTOS		11	Enquadramento no GRAU II de Fundamentação		

Tabela 3 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

(Referência : Tabela 2 da ABNT NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.1.6.1)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens Obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Requisitos Atendidos	-	Sim	-

Atingiu-se 11 pontos, portanto o grau de fundamentação obtido para o modelo de regressão linear foi **Grau de Fundamentação – II.**

Tabela 4 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

(Referência : Tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011 – Item 9.2.3)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

A amplitude encontrada foi de 10,36%, portanto, por se tratar de medida inferior a 30% indicada na tabela acima, o grau de precisão do método de regressão linear é de **Grau de Precisão - III.**

12 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme já apresentado, o valor de mercado encontrado para o imóvel utilizando o Método de Regressão Linear foi de **RS 5.665.708,32 (Cinco milhões e seiscientos e sessenta e cinco mil e setecentos e oito reais e trinta e dois centavos).**

- **Campo de Arbítrio:**

O Campo de Arbítrio está limitado à semi-amplitude de 15% em torno da média, conforme item A.5 do Anexo A da NBR 14.653-2 da ABNT.

$$V_{\text{máx}} = \text{R\$ } 6.515.564,56$$

$$V_{\text{mín}} = \text{R\$ } 4.815.852,07$$

Com a aplicação do desconto de 1% para mais ou para menos (Item 7.7.1 da NBR 14.653-1), pode-se considerar o valor do imóvel como sendo:

RS 5.660.000,00 (Cinco milhões e seiscientos e sessenta mil reais)



13 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é composto por 38 (trinta e oito) páginas, sendo a última página assinada e 3 (três) anexos.

O trabalho de avaliação foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes da NBR 14653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais) e da NBR 14653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos), ambas publicadas pela ABNT.

O profissional abaixo assinado, responsável pela elaboração deste laudo, coloca-se a inteira disposição para eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

Santa Luzia, 29 de agosto de 2025



Vitor Miranda Mol
Engenheiro Civil – CREA MG Nº 114017/D
Matrícula – 33805

Vitor Miranda Mol
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
33805



14 ANEXOS

14.1 ANEXO I – Inferência Estatística

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	Valor unitário	Área	Localização
1	780,00	250,00	Liberdade
2	983,33	300,00	Liberdade
3	194,44	180,00	Vale das Acácias
4	450,00	200,00	Vale das Acácias
5	452,38	210,00	Vale das Acácias
6	920,00	250,00	Liberdade
7	400,00	5.000,00	Chácaras
8	285,85	20.990,00	Chácaras
9	363,63	16.500,00	Chácaras
10	892,86	280,00	Liberdade
11	880,00	250,00	Liberdade
12	864,46	324,00	Liberdade

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

Valor unitário - A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Ela foi dada em **Valor/m²** (Valor por metro quadrado de terreno).

Variáveis Independentes:

- Área - Variável numérica que representa a medida da área dos terrenos em metros quadrados (m²).
- Localização: Variável qualitativa que representa a região de localização do terreno.

Classificação:

Vale das Acácias = 1; Chácaras = 2; Liberdade = 3;

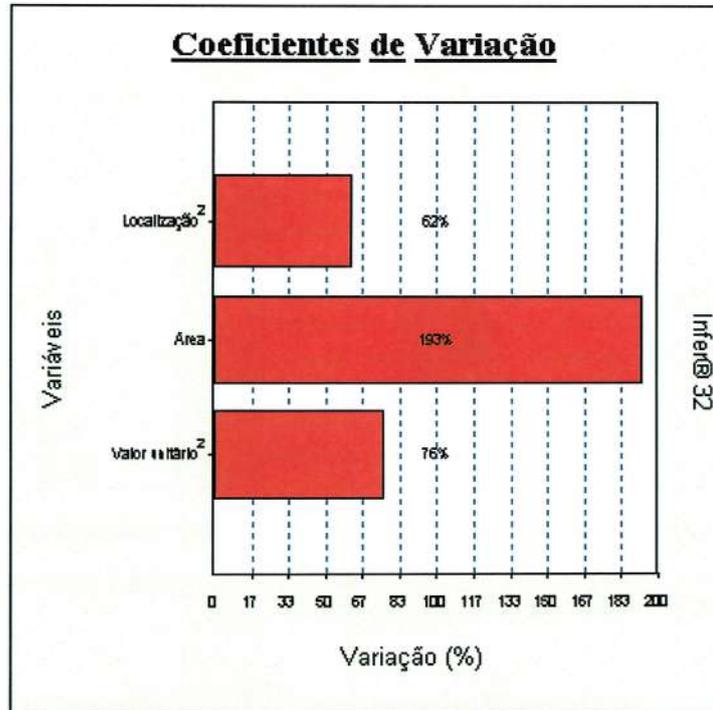
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 9
 Desvio padrão da regressão : 1,1064x10⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor unitário²	4,6329x10 ⁵	3,5336x10 ⁵	76,27%
Área	3727,83	7208,8744	193,38%
Localização²	5,7500	3,5707	62,10%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média

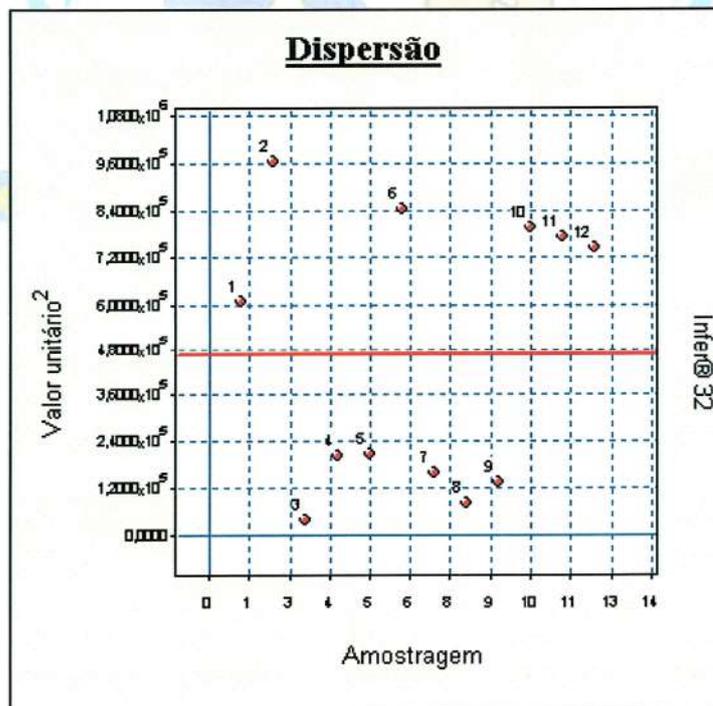



Tabela de valores estimados e observados

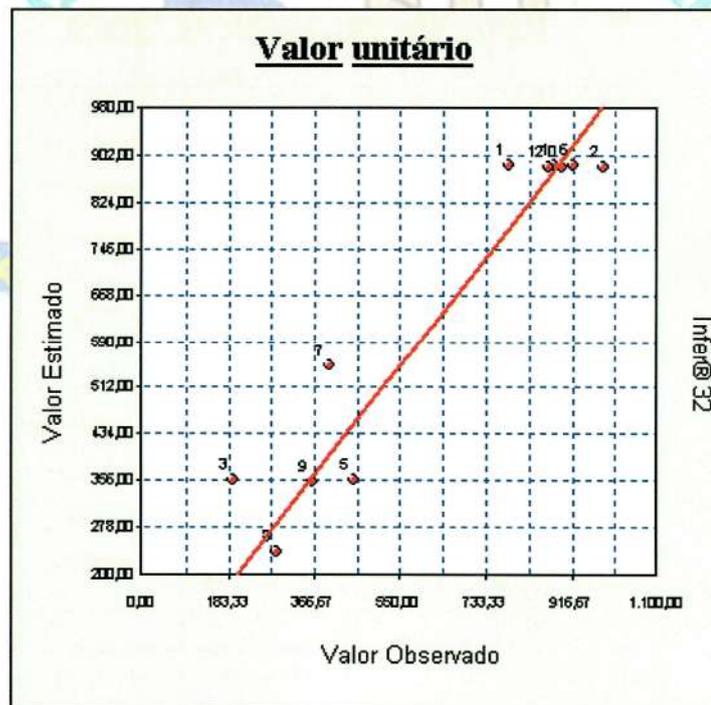
Valores para a variável Valor unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	780,00	885,35	105,35	13,5063 %
2	983,33	884,92	-98,41	-10,0080 %
3	194,44	355,52	161,08	82,8445 %
4	450,00	355,09	-94,91	-21,0903 %
5	452,38	354,88	-97,50	-21,5529 %
6	920,00	885,35	-34,65	-3,7664 %
7	400,00	547,58	147,58	36,8955 %
8	285,85	236,72	-49,13	-17,1870 %
9	363,63	352,84	-10,79	-2,9663 %
10	892,86	885,09	-7,77	-0,8701 %
11	880,00	885,35	5,35	0,6079 %
12	864,46	884,71	20,25	2,3427 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor unitário}]^2 = 46827 - 15,248 \times [\text{Área}] + 82314 \times [\text{Localização}]^2$$



Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor unitário}] = (46827 - 15,248 \times [\text{Área}] + 82314 \times [\text{Localização}]^2)^{1/2}$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -15,2475	4,7842	-21,8642	-8,6309
Localização	b2 = 82314,2683	9658,7739	68955,9063	95672,6302

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9591
 Valor t calculado : 10,16
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9198
 Coeficiente r² ajustado : 0,9020

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,2633x10 ¹²	2	6,3168x10 ¹¹	51,59
Residual	1,1018x10 ¹¹	9	1,2243x10 ¹⁰	
Total	1,3735x10¹²	11	1,2486x10¹¹	

F Calculado : 51,59
 F Tabelado : 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 1,2x10⁻³%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Correlações Parciais

	Valor unitário	Área	Localização
Valor unitário	1,0000	-0,5219	0,9106
Área	-0,5219	1,0000	-0,2535
Localização	0,9106	-0,2535	1,0000



Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3830$

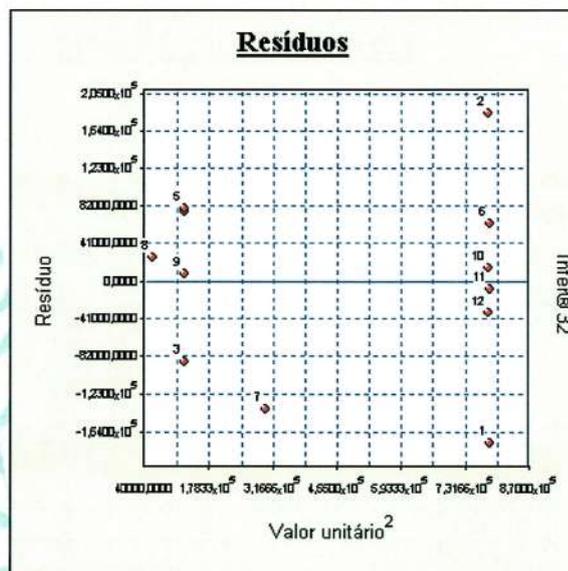
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-3,187	1,1%	Sim
Localização	b2	8,522	$1,3 \times 10^{-3}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

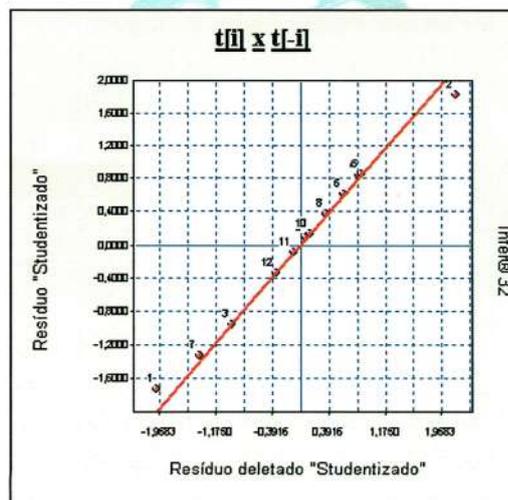
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Resíduos Deletados Studentizados

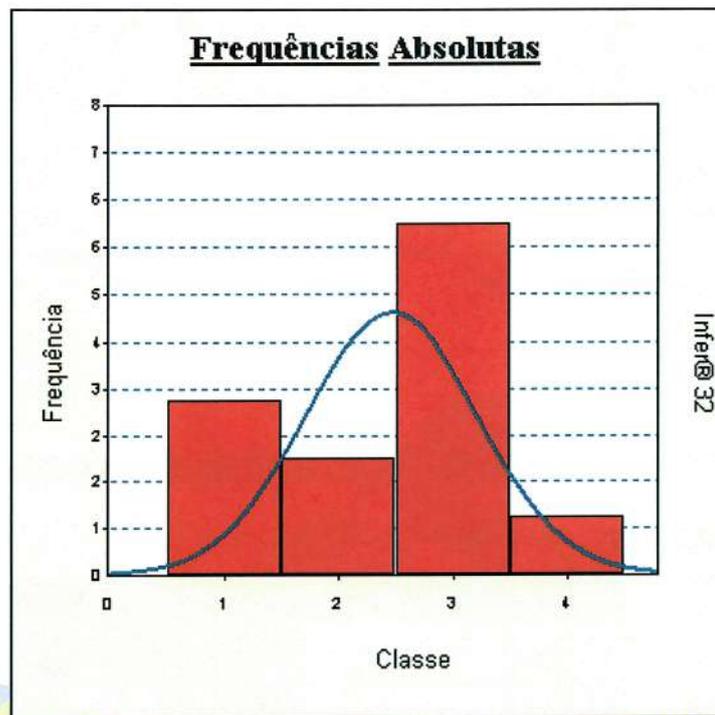


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-1,7544x10 ⁵	-85618,1822	3	25,00	-1,3462x10 ⁵
2	-85618,1822	4206,8848	2	16,67	-22433,5426
3	4206,8848	94031,9520	6	50,00	44148,1139
4	94031,9520	1,8385x10 ⁵	1	8,33	1,8385x10 ⁵

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

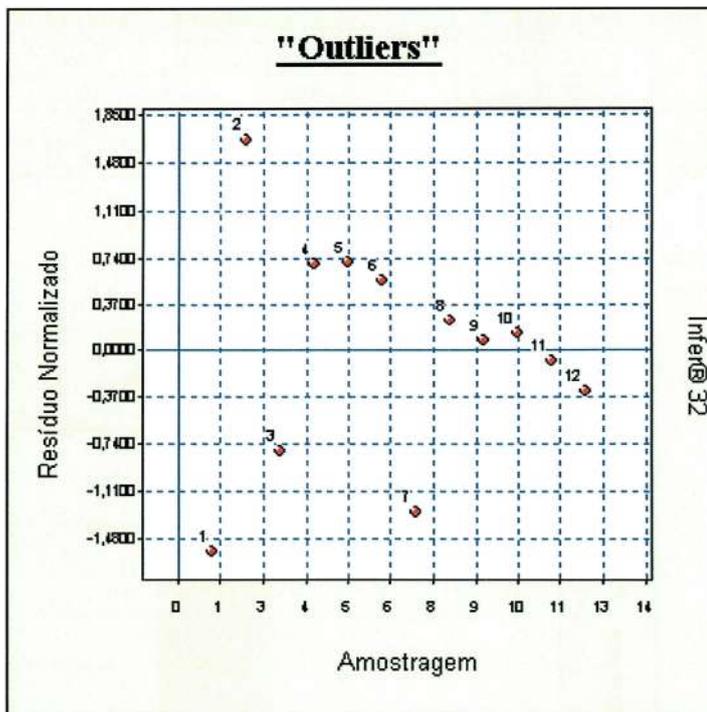
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1979	0,1647	Sim
2	0,2168	0,1644	Sim
3	0,1400	0,3110	Sim
4	0,1038	0,3105	Sim
5	0,1100	0,3103	Sim
6	0,0251	0,1647	Sim
7	0,0701	0,1054	Sim
8	0,0700	0,6059	Sim
9	$1,5057 \times 10^{-3}$	0,3688	Sim
10	$1,2251 \times 10^{-3}$	0,1645	Sim
11	$5,7358 \times 10^{-4}$	0,1647	Sim
12	$8,0378 \times 10^{-3}$	0,1643	Sim

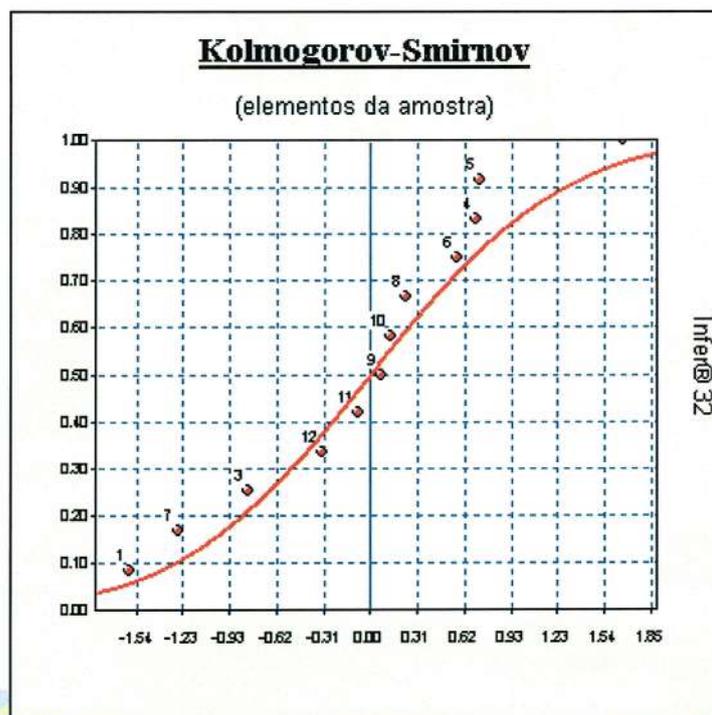
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

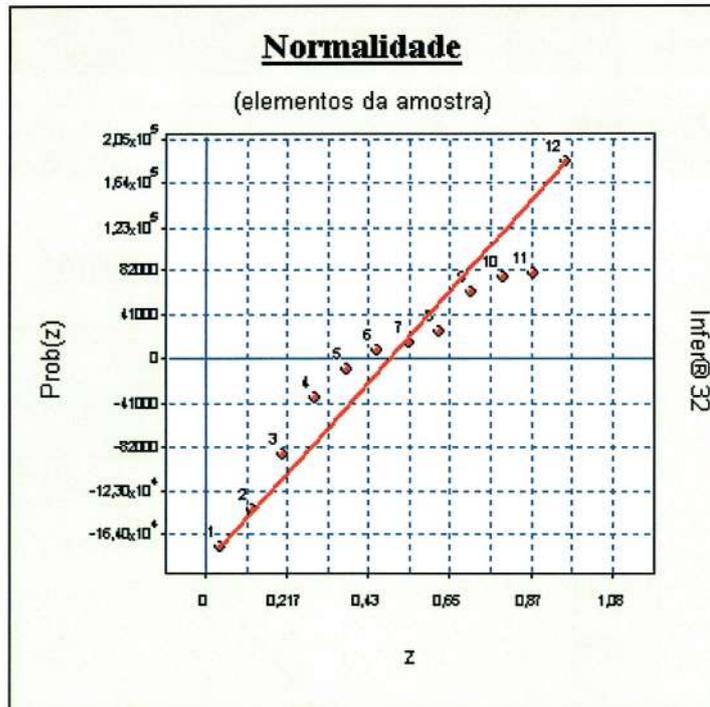
Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov




Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,7294
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

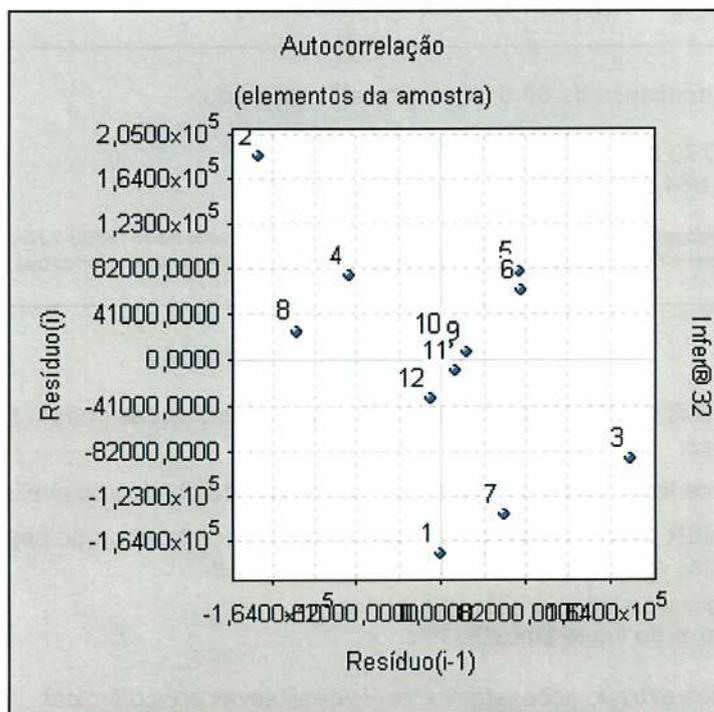
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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



Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	180,00	20.990,00	7.247,51
Localização	Vale das Acácias	Liberdade	Liberdade

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 7.247,51
- Localização .. = Liberdade

Estima-se Valor unitário = R\$ 822,89 /m²



O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor unitário}] = (46827 - 15,248 \times [\text{Área}] + 82314 \times [\text{Localização}]^2)^{1/2}$$

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

Mínimo: R\$ 779,24/m²

Máximo: R\$ 864,34/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais
Área	180,00	20.990,00	7.247,51	Dentro dos limites amostrais
Localização	Vale das Acácias	Liberdade	Liberdade	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Situação
Área	Aprovada
Localização	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 1.130,83
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 223,61

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Situação
Valor unitário	194,44	983,33	822,89	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 15,0% acima do limite amostral superior e de até 15,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra,



portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 822,89
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 1.645,78
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área	885,95	683,82	16,9% abaixo do lim. inferior	Aprovada
Localização	136,51	822,89	83,4% abaixo do lim. inferior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	808,62	836,92	28,31	3,44 %
Localização	796,07	848,86	52,79	6,42 %
Valor estimado	779,24	864,34	85,11	10,36 %

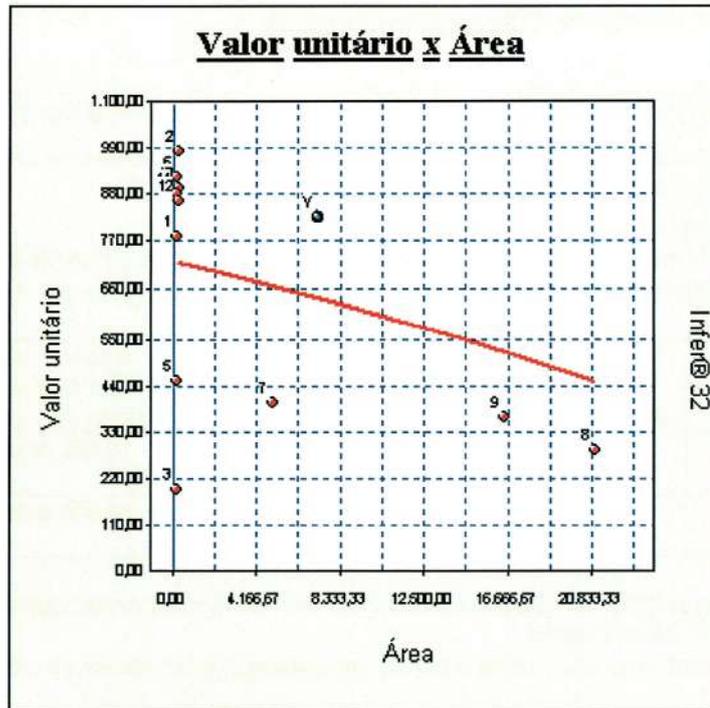
Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

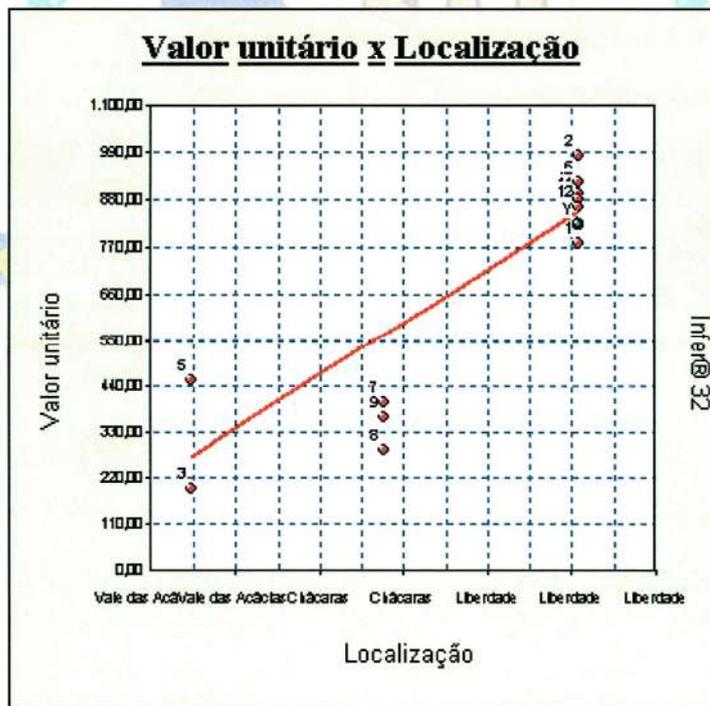
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 3727,8333
- Localização = 2,3979





Gráficos da Regressão (2D)




14.2 ANEXO II – Dados de Mercado

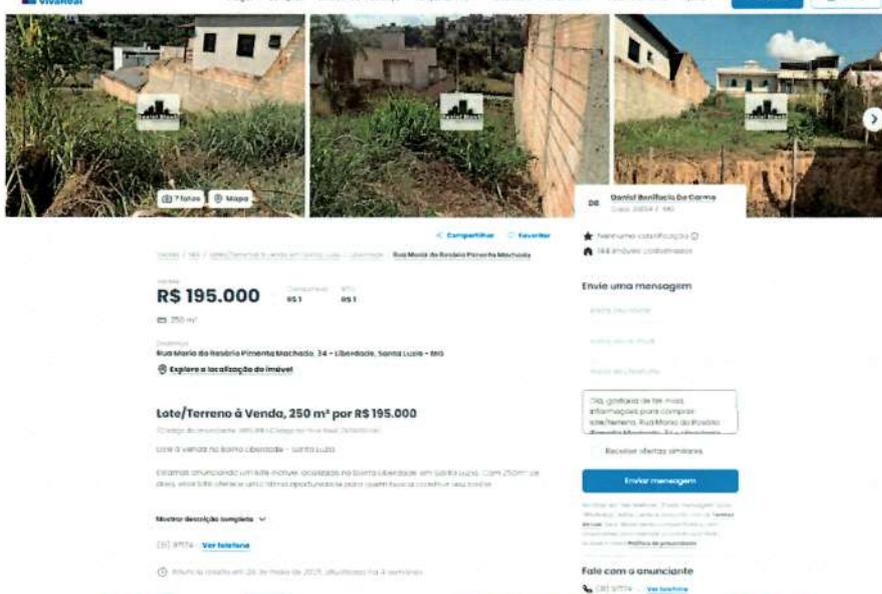
Dado	Localização	Valor/ m ²	Área (m ²)	Anúncio
1	Liberdade	780,00	250,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-250m2-venda-RS195000-id-2809139518/?source=ranking%2Crp
2	Liberdade	983,33	300,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-300m2-venda-RS295000-id-2729284343/?source=ranking%2Crp
3	Vale das Acácias	194,44	180,00	https://mg.mgfimoveis.com.br/lote135mil1venda1mg1santa1luzia1lote11801lote1plano1na1melhor1parte-296626534
4	Vale das Acácias	450,00	200,00	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/santa-luzia/mg/vale-das-acacias/TE0044_SARAM
5	Vale das Acácias	452,38	210,00	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/santa-luzia/mg/vale-das-acacias/TE0031_SARAM
6	Liberdade	920,00	250,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-250m2-venda-RS230000-id-2733607221/?source=ranking%2Crp
7	Chácaras	400,00	5.000,00	https://prolarimoveis.com.br/imovel/769025/terreno-chacarar-granja-pousada-del-rey-santa-luzia/
8	Chácaras	285,85	20.990,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacarar-santa-ines-bairros-santa-luzia-com-garagem-20990m2-venda-RS6000000-id-2510608127/?source=ranking%2Crp
9	Chácaras	363,63	16.500,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-chacarar-santa-ines-sao-benedito-16500m2-RS6000000/id-19438550/
10	Liberdade	892,86	280,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-280m2-venda-RS250000-id-2816393584/?source=ranking%2Crp
11	Liberdade	880,00	250,00	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/imovel/lote-liberdade-santa-luzia-250m2-compra-e-venda-rs220000-id-353544419
12	Liberdade	864,46	324,00	https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/imovel/lote-liberdade-santa-luzia-323m2-compra-e-venda-rs280000-id-353633328



REPRESENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS DADOS

Item 01

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-250m2-venda-RS195000-id-2809139518/?source=ranking%2Crp>



VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Desabre Anúncios Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Imagem **Mapa**

de **Imovel** **Imobiliária de Imóveis**

RS 195.000 **RS 1** **RS 1**

250 m²

Rua Maria da Ressaca Pimenta Machado, 34 - Liberdade, Santa Luzia - MG

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 195.000

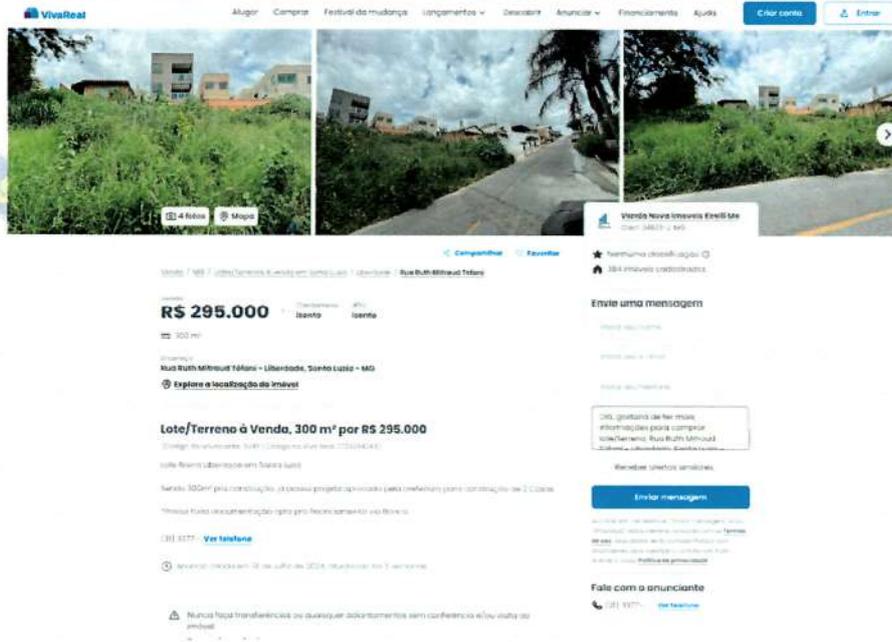
Envie uma mensagem

Envie mensagem

Fale com o anunciante

Item 02

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-300m2-venda-RS295000-id-2729284343/?source=ranking%2Crp>



VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Desabre Anúncios Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Imagem **Mapa**

Venda Nova Imovel **Imobiliária de Imóveis**

RS 295.000 **RS 1** **RS 1**

300 m²

Rua Ruth Almeida Tofani - Liberdade, Santa Luzia - MG

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 295.000

Envie uma mensagem

Envie mensagem

Fale com o anunciante

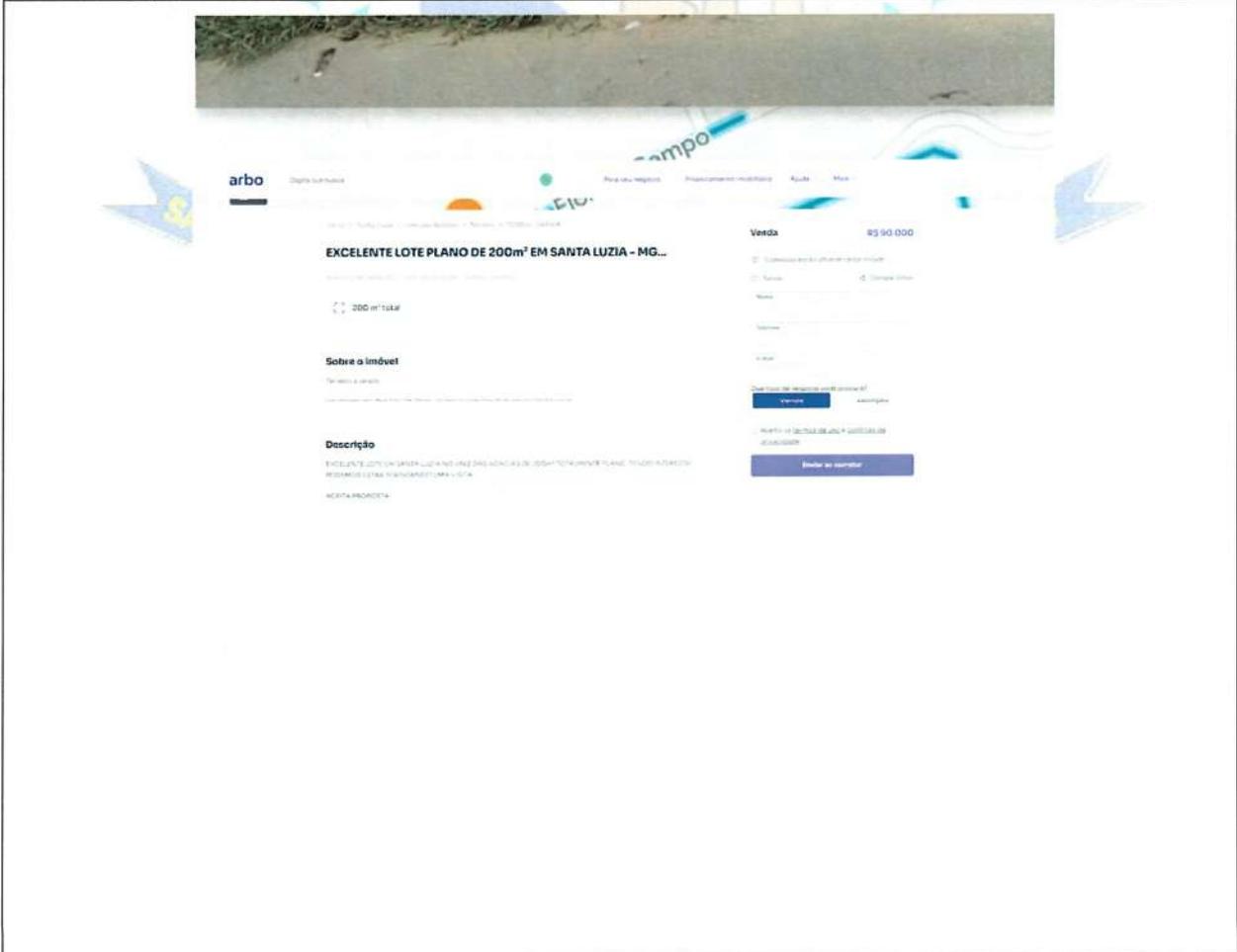


Item 03	https://mg.mgfimoveis.com.br/lote135mil venda mg santa luzia lote 1801 lote plano na melho r parte-296626534
----------------	---



The screenshot shows a real estate listing on the 'mgf imóveis' website. The main heading is 'LOTE 35MIL Terreno / lote com venda por R\$35.000'. The location is listed as 'Rua Flor de Seda, Vila das Acácias, Santa Luzia - MG'. The listing is categorized as 'Terreno / Lote à venda'. There is a '7 Fotos 00' indicator and a 'webmotors' logo. A sidebar on the right shows a grid of other property listings with their respective prices.

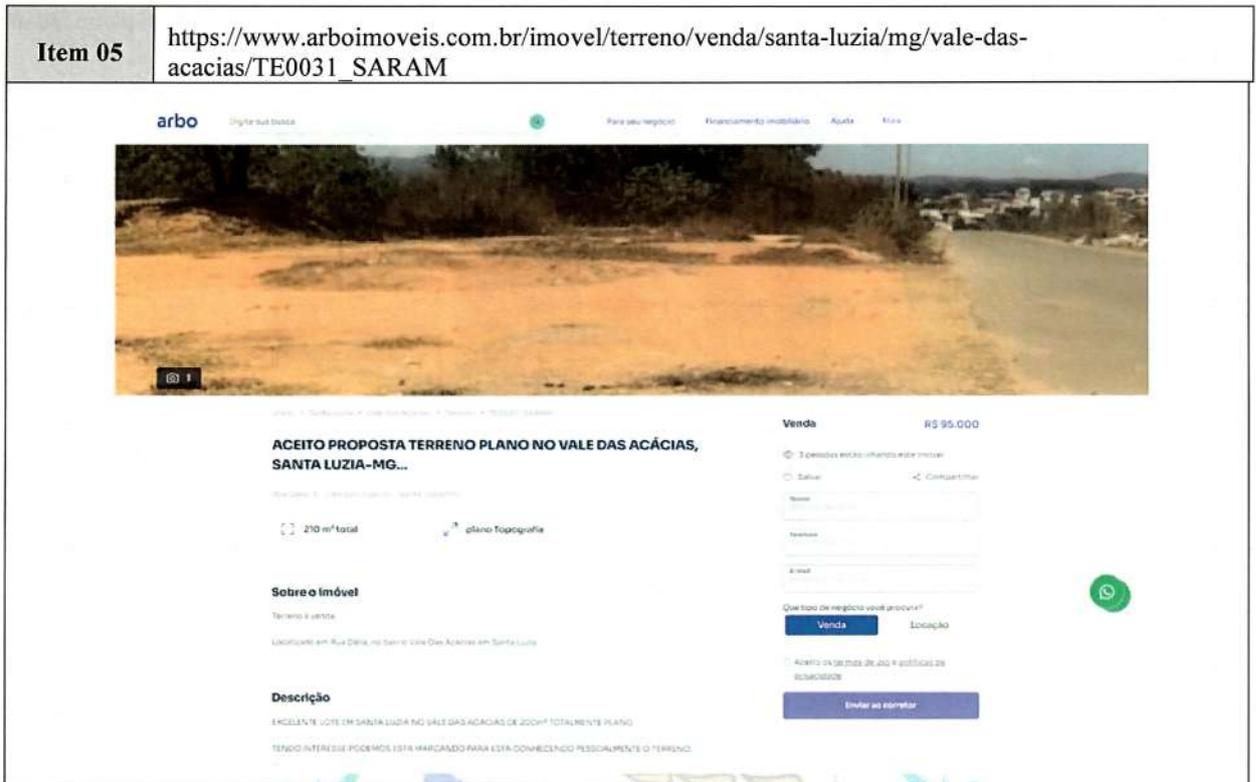
Item 04	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/santa-luzia/mg/vale-das-acacias/TE0044_SARAM
----------------	---



The screenshot shows a real estate listing on the 'arbo' website. The main heading is 'EXCELENTE LOTE PLANO DE 200m² EM SANTA LUZIA - MG...'. The area is listed as '200 m² total'. The listing is categorized as 'Terreno à venda'. The description mentions 'EXCELENTE LOTE EM SANTA LUZIA NA VILA DAS ACACIAS COM 200m² DE ÁREA TOTAL, TERRENO PLANO, TERRENO ALTO, BOM ESTADO, LIGADO PARA AS AVENIDAS, LIGADO PARA O CENTRO DA CIDADE. ACQUA PROPOSTA'. The price is listed as 'Venda R\$ 90.000'. There are buttons for 'Comprar' and 'Enviar ao corretor'.



Item 05 https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/santa-luzia/mg/vale-das-acacias/TE0031_SARAM



ACEITO PROPOSTA TERRENO PLANO NO VALE DAS ACÁCIAS, SANTA LUZIA-MG...

270 m² total plano topográfico

Sobre o imóvel

Terreno à venda

Localizado em Rua Dirlei, no bairro Vale Das Acácias em Santa Luzia

Descrição

EXCELENTE LOTE EM SANTA LUZIA NO VALE DAS ACACIAS DE 270M² TOTALMENTE PLANO

TENDO INTERESSE PORÉMOS ESTÁ MARCADO PARA ESTA DOMÉRCIO PESSOALMENTE O TERRENO

Venda R\$ 95.000

3 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar Compartilhar

WhatsApp

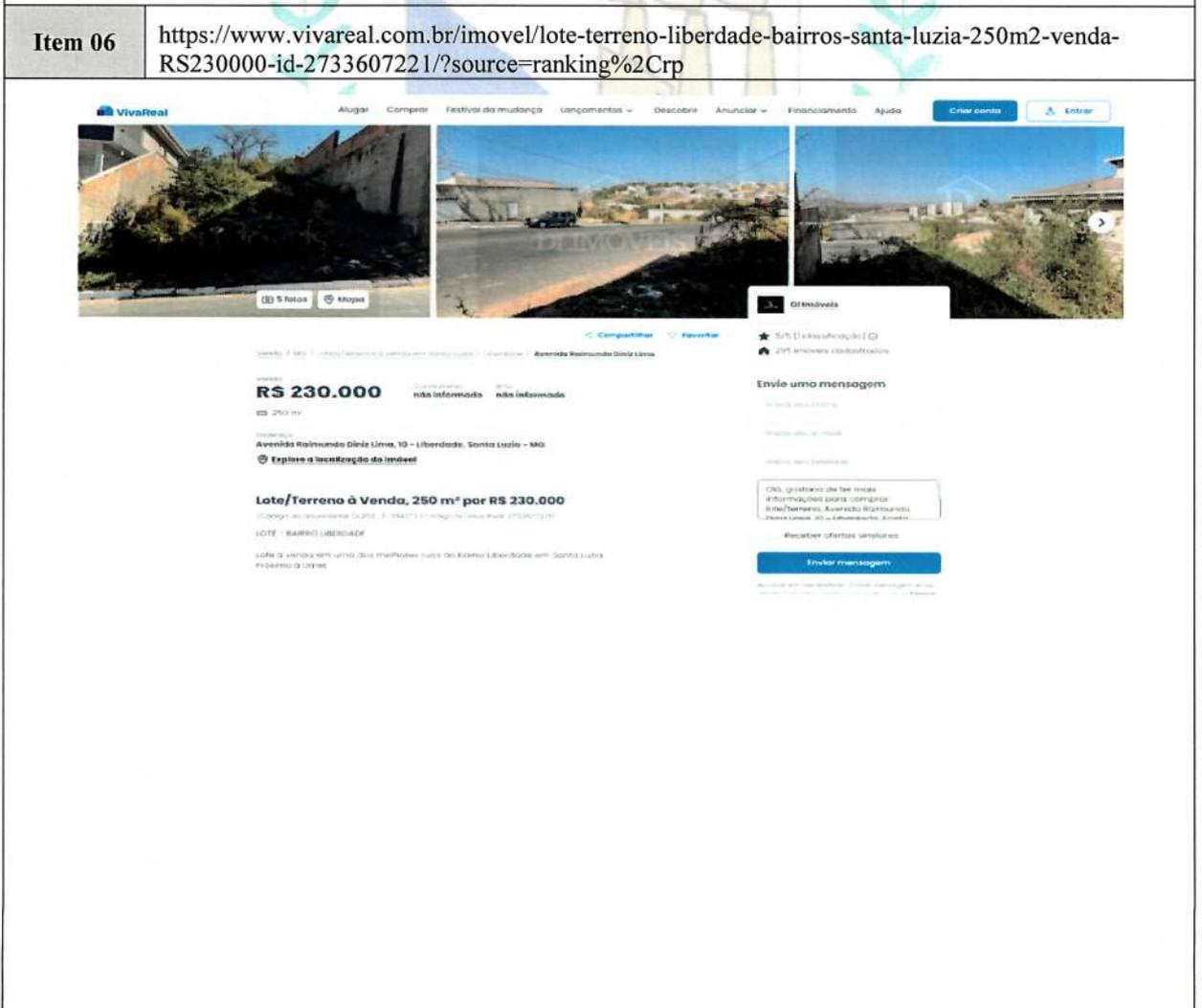
Quer tipo de negócio você procura?

Venda Locação

Quer tipo de negócio de 20 a 30 milhões de reais?

Enviar ao corretor

Item 06 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-250m2-venda-RS230000-id-2733607221/?source=ranking%2Crp>



R\$ 230.000

250 m²

Avenida Raimundo Dirlei Lima, 10 - Liberdade, Santa Luzia - MG

Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 230.000

250 m²

Avenida Raimundo Dirlei Lima, 10 - Liberdade, Santa Luzia - MG

Lote - BARRIO LIBERDADE

Lote à venda em um dos melhores bairros do Bairro Liberdade em Santa Luzia - Bairro Dirlei

5/5 (1 única avaliação)

279 avaliações cadastradas

Envie uma mensagem

Enviar mensagem

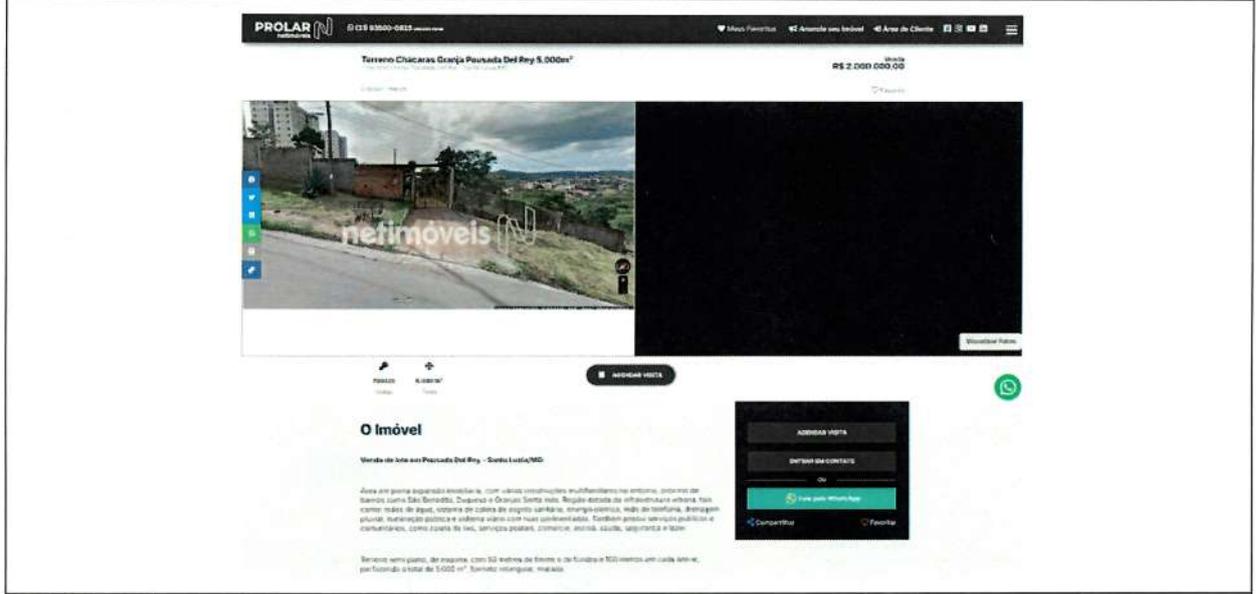
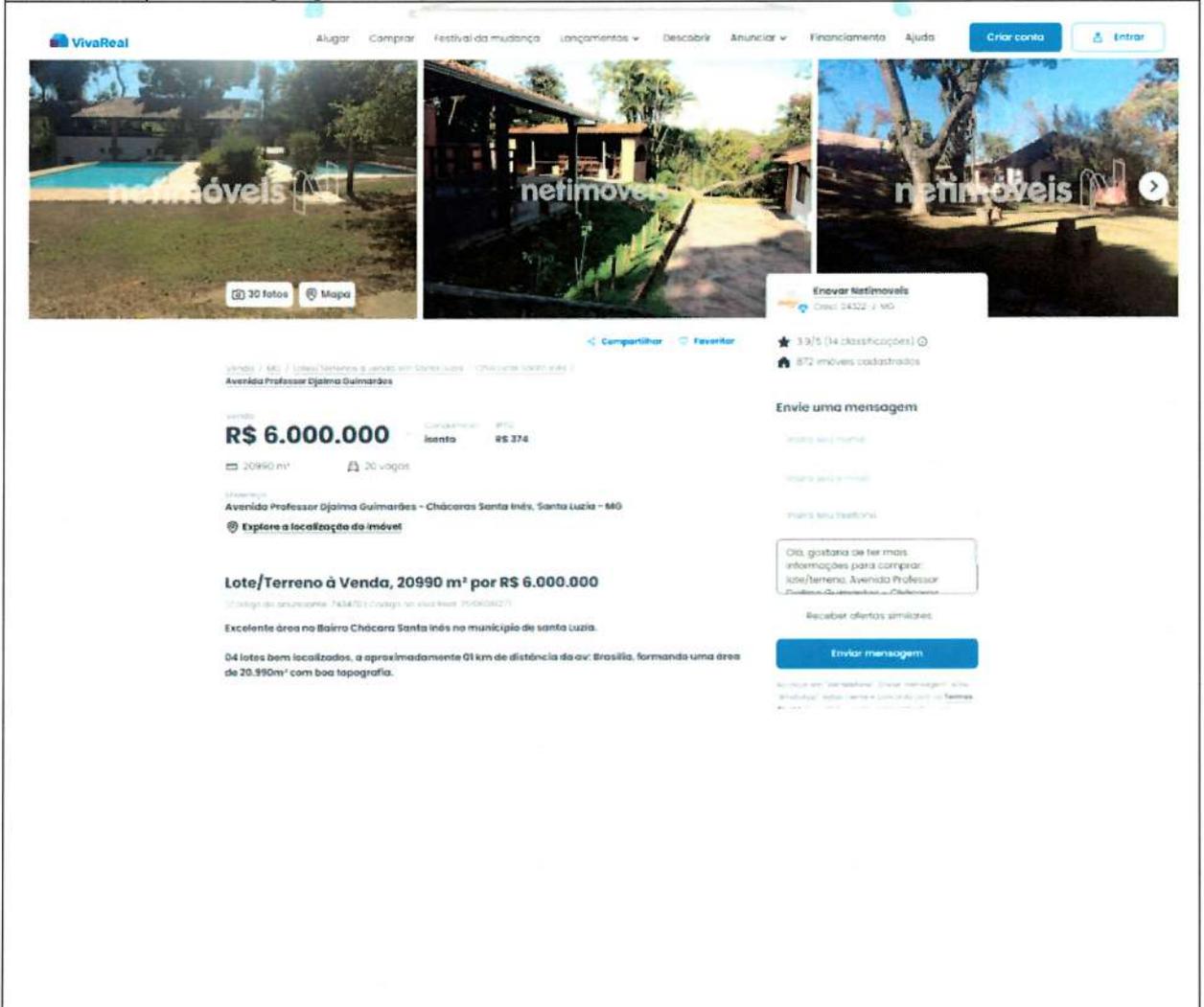
Enviar mensagem

OK! gostaria de ter mais informações para conseguir lote/terreno, Avenida Raimundo Dirlei Lima, 10 - Liberdade, Santa Luzia - MG

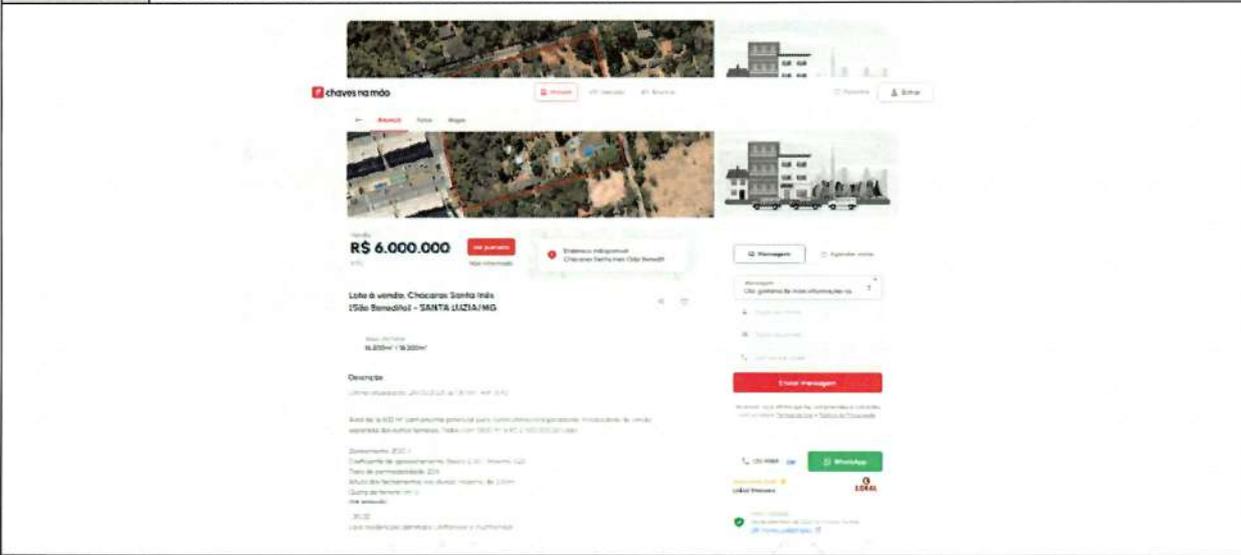
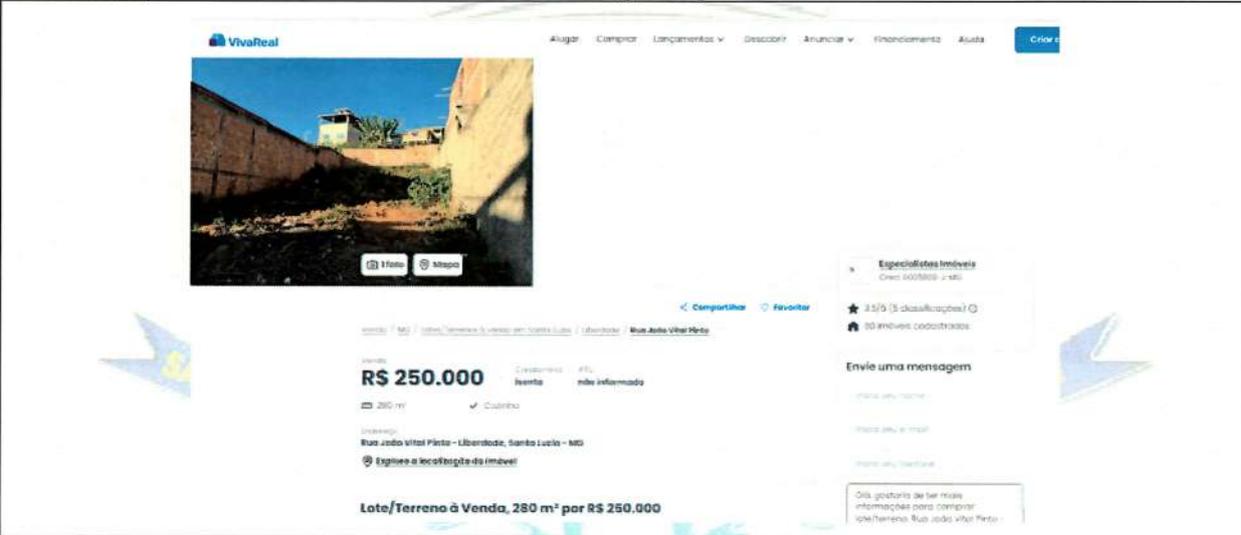
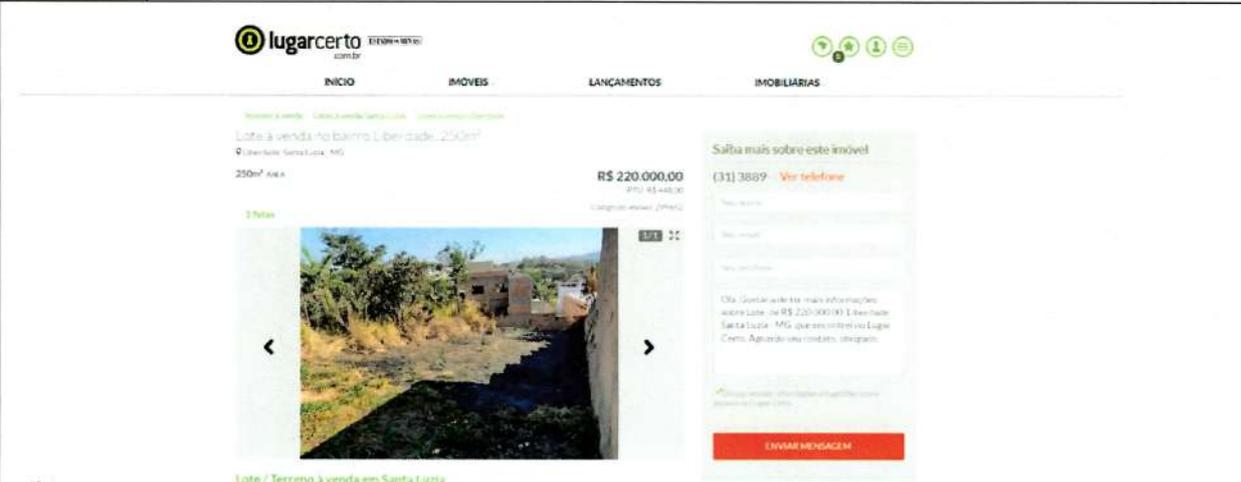
Receber ofertas similares

Enviar mensagem



<p>Item 07</p>	<p>https://prolarimoveis.com.br/imovel/769025/terreno-chacaras-granja-pousada-del-rey-santa-luzia/</p>
 <p>Terreno Chacaras Granja Pousada Del Rey 5.000m² R\$ 2.000.000,00</p> <p>O Imóvel Venda de lote em Pousada Del Rey - Santa Luzia/MS</p> <p>Área em plena expansão imobiliária, com várias construções em andamento no entorno, próximo ao Bairro Santa Luzia, Duplante e Orlado Santa Luzia. Região dotada de infraestrutura urbana, tais como: rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário, energia elétrica, rede de telefonia, drenagem pluvial, iluminação pública e sistema viário com boas pavimentações. Também possui serviços públicos e comércios, como farmácia, loja, serviços postais, comércio, academia, escola, segurança e lazer.</p> <p>Servido sem prazo, de esquina, com 50 metros de frente e de fundo e 100 metros em largura lateral, perfazendo o total de 5.000 m², terreno irregular, malhado.</p>	
<p>Item 08</p>	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-santa-ines-bairros-santa-luzia-com-garagem-20990m2-venda-RS6000000-id-2510608127/?source=ranking%2Crp</p>
 <p>VivaReal Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criei conta Entrar</p> <p>Venda / MS / Lote/Terreno à venda em Santa Luzia - Chacaras Santa Inês</p> <p>Avenida Professor Ojalma Guimarães</p> <p>R\$ 6.000.000 - Lote - R\$ 374</p> <p>20990 m² 20 vagas</p> <p>Avenida Professor Ojalma Guimarães - Chacaras Santa Inês, Santa Luzia - MS</p> <p>Lote/Terreno à Venda, 20990 m² por R\$ 6.000.000</p> <p>Excelente área no Bairro Chacaras Santa Inês no município de Santa Luzia.</p> <p>04 lotes bem localizados, a aproximadamente 01 km de distância da av: Brasília, formando uma área de 20.990m² com boa topografia.</p>	

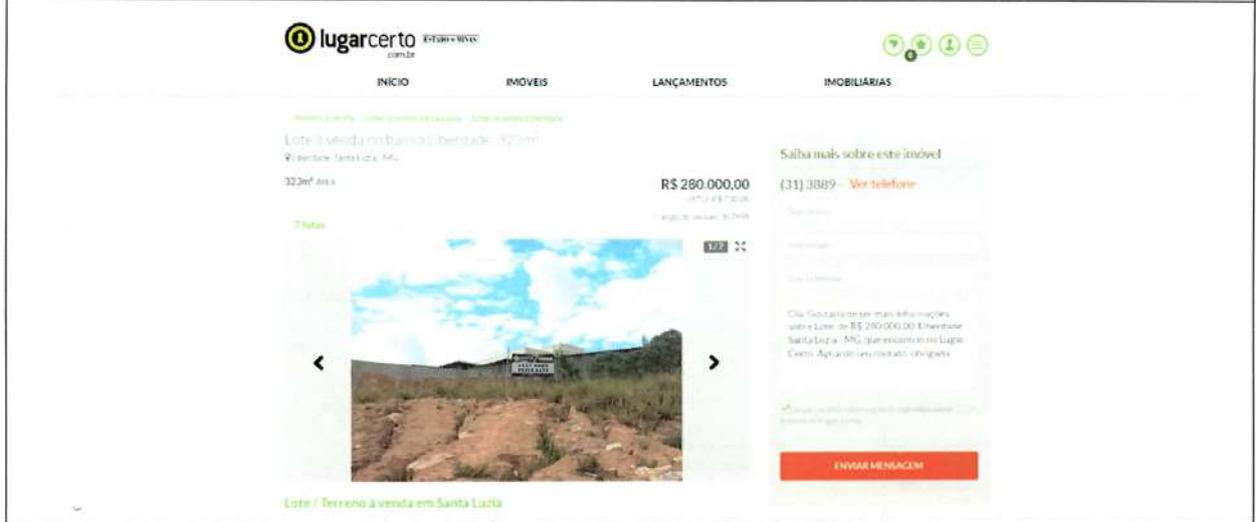


<p>Item 09</p>	<p>https://www.chavesnaobao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-chacaras-santa-ines-sao-benedito-16500m2-RS6000000/id-19438550/</p>
	
<p>Item 10</p>	<p>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-liberdade-bairros-santa-luzia-280m2-venda-RS250000-id-2816393584/?source=ranking%2Crp</p>
	
<p>Item 11</p>	<p>https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/imovel/lote-liberdade-santa-luzia-250m2-compra-e-venda-rs220000-id-353544419</p>
	



Item 12

<https://estadodeminas.lugarcerto.com.br/imovel/lote-liberdade-santa-luzia-323m2-compra-e-venda-rs280000-id-353633328>



lugarcerto ESTADODOMINAS
com.br

INICIO IMOVEIS LANÇAMENTOS IMOBILIARIAS

Lote à venda no bairro Liberdade - 323m²
Santa Luzia - MG
323m² Área
R\$ 280.000,00
(31) 3889- Ver telefone

Salha mais sobre este imóvel
(31) 3889- Ver telefone

Envie sua mensagem para mais informações sobre Lote de R\$ 280.000,00 Liberdade Santa Luzia - MG que encontra no Lugar Certo. Aparecerão apenas mensagens enviadas pelo Lugar Certo.

ENVIAR MENSAGEM

Lote / Terreno à venda em Santa Luzia



14.3 ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) / MG

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20254210150

INICIAL

1. Responsável Técnico

VITOR MIRANDA MOL
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1407172263
Registro: MG00001140170 MG

2. Dados do Contrato

Contratante: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG
AVENIDA OITO
Complemento:
Cidade: SANTA LUZIA
Bairro: Carreira Cumprida
UF: MG
CEP: 33046090
CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50
Nº: 60

Contrato: Não especificado
Valor: R\$ 10,00
Ação Institucional: Outras
Celebrado em: 05/08/2025
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

RUA ANTÔNIA DA CUNHA ARAÚJO
Complemento: Área Institucional A
Cidade: SANTA LUZIA
Data de Início: 05/08/2025
Previsão de término: 05/10/2025
Finalidade: RESIDENCIAL
Proprietário: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG
Bairro: LIBERDADE
UF: MG
CEP: 33170509
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código: Não Especificado
Nº: 5/N
CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.0 - DE IMÓVEIS	1,00	un

5. Observações: Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Laudo de avaliação mercadológica referente a lote situado na Rua Antônia da Cunha Araújo (antiga Rua AA) s/n, Área Institucional A, Bairro Liberdade, em Santa Luzia/MG

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos da respectiva regulamentação de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(s) proprietário(s), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

ABE/MG - Associação Brasileira de Engenheiros Civis - Dpto. de Minas Gerais

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Santa Luzia, 25 de agosto de 2025
Vitor Miranda Mol

Vitor Miranda Mol
VITOR MIRANDA MOL - CPF: 067.281.656-68

MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG - CNPJ: 18.715.409/0001-50

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.mgoc.com.br/qualificar> com a chave: y8002
Impressão em: 25/08/2025 às 15:26:59 por: U: 202.4.125.148

www.crea-mg.org.br
Tel: (047) 3333-7779

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:








LEGENDA

- VÉRTICES ○ v-xx
- MEIO FIO —
- LIMITES IMÓVEIS —
- ÁREA INSTITUCIONAL A ▨

Tabela de Coordenadas – Azimutes – Distâncias						
Ponto	Azimute	Distância(m)	X(m)	Y(m)	Confrontante	
V-01 – V-02	56°12'56"	19,84	615558,533	7811120,029	RUA ANTONIA DA CUNHA ARAÚJO	
V-02 – V-03	104°44'23"	10,00	615568,204	7811117,485	LOTE 01, QUADRA 5	
V-03 – V-04	104°44'23"	10,00	615577,875	7811114,941	LOTE 06, QUADRA 5	
V-04 – V-05	104°44'23"	10,00	615587,545	7811112,397	LOTE 07, QUADRA 5	
V-05 – V-06	104°44'23"	10,00	615597,216	7811109,852	LOTE 08, QUADRA 5	
V-06 – V-07	104°44'23"	10,00	615606,887	7811107,308	LOTE 09, QUADRA 5	
V-07 – V-08	104°44'23"	10,00	615616,558	7811104,764	LOTE 10, QUADRA 5	
V-08 – V-09	104°44'23"	9,27	615625,521	7811102,406	LOTE 11, QUADRA 5	
V-09 – V-10	104°44'23"	0,73	615626,229	7811102,219	LOTE 12, QUADRA 5	
V-10 – V-11	104°44'23"	10,00	615635,900	7811099,675	LOTE 13, QUADRA 5	
V-11 – V-12	104°44'23"	10,00	615645,571	7811097,131	LOTE 14, QUADRA 5	
V-12 – V-13	104°44'23"	10,00	615655,242	7811094,587	LOTE 15, QUADRA 5	
V-13 – V-14	104°44'23"	10,00	615664,913	7811092,042	LOTE 16, QUADRA 5	
V-14 – V-15	125°27'21"	22,48	615683,223	7811079,003	LOTE 19, QUADRA 5	
V-15 – V-16	215°27'21"	14,13	615675,026	7811067,492	ALAMEDA MALDIVAS	
V-16 – V-17	226°37'17"	13,36	615665,314	7811058,315	ALAMEDA MALDIVAS	
V-17 – V-18	237°47'13"	70,41	615605,743	7811020,782	ALAMEDA MALDIVAS	
V-18 – V-19	282°00'05"	5,58	615600,287	7811021,942	ALAMEDA MALDIVAS	
V-19 – V-01	326°12'56"	104,74	615542,043	7811108,997	RUA ANTONIA DA CUNHA ARAÚJO	

N=7811200

N=7811100

N=7811000

E=615500

E=615600

E=615700



Alameda de Galápagos

Rua Antônia da Cunha Araújo

Alameda Maldivas

Área Institucional A

TERRENO			
LOTE(S) Área Institucional A	QUADRA 5	ÁREA 7247,51	PERÍMETRO 361,22
NOME DO LOGRADOURO Alameda Maldivas / Rua Antônia da Cunha Araújo		BARRIO Liberdade	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO IMÓVEL -			REGISTRO 32516
LUCAS DIOGO PERDIGÃO MATRÍCULA 33386		CREAMG - CAUIMG 182407-D	
Elaborado por: Coordenação de Patrimônio Imobiliário		SISTEMA DE COORDENADAS SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM (UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR) FUSO: 23 S MC 45° WG Origem da metragem: Equador e meridiano de 45°W Gr.	
PLANTA PLANIMÉTRICA CADASTRAL	FORMATO A1	DATA Maio de 2025	ESCALA 1/500



Prefeitura Municipal de Santa Luzia
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Gerência de Geoinformação e Planejamento Territorial
Coordenação de Patrimônio Imobiliário

MEMORIAL DESCRITIVO

Bairro: **Liberdade**

Município: **Santa Luzia - MG**

Matrícula: **32.516 L-2**

Área: **7.247,51 m²**

Perímetro: **361,22 m**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-01**, de coordenadas **N 7.811.108,997 m** e **E 615.542,043 m**, situado na confrontação com a Área Institucional A, com os seguintes azimutes e distâncias: deste, segue confrontando com **RUA ANTÔNIA DE CUNHA ARAÚJO** com os seguintes azimutes e distâncias: $56^{\circ}12'56''$ e 19,84 m até o vértice **V-02**, de coordenadas **N 7.811.120,029 m** e **E 615.558,533 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 01, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-03**, de coordenadas **N 7.811.117,485 m** e **E 615.568,204 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 06, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-04**, de coordenadas **N 7.811.114,941 m** e **E 615.577,875 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 07, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-05**, de coordenadas **N 7.811.112,397 m** e **E 615.587,545 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 08, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-06**, de coordenadas **N 7.811.109,852 m** e **E 615.597,216 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 09, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-07**, de coordenadas **N 7.811.107,308 m** e **E 615.606,887 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 10, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-08**, de coordenadas **N 7.811.104,764 m** e **E 615.616,558 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 11, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 9,27 m até o vértice **V-09**, de coordenadas **N 7.811.102,406 m** e **E 615.625,521 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 12, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 0,73 m até o vértice **V-10**, de coordenadas **N 7.811.102,219 m** e **E 615.626,229 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 13, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: $104^{\circ}44'23''$ e 10,00 m até o vértice **V-11**, de coordenadas **N 7.811.099,675 m** e **E 615.635,900 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 14, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias:

104°44'23" e 10,00 m até o vértice **V-12**, de coordenadas **N 7.811.097,131 m** e **E 615.645,571 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 15, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°44'23" e 10,00 m até o vértice **V-13**, de coordenadas **N 7.811.094,587 m** e **E 615.655,242 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 16, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°44'23" e 10,00 m até o vértice **V-14**, de coordenadas **N 7.811.092,042 m** e **E 615.664,913 m**; deste, segue confrontando com **LOTE 19, QUADRA 5** com os seguintes azimutes e distâncias: 125°27'21" e 22,48 m até o vértice **V-15**, de coordenadas **N 7.811.079,003 m** e **E 615.683,223 m**; deste, segue confrontando com **ALAMEDA MALDIVAS** com os seguintes azimutes e distâncias: 215°27'21" e 14,13 m até o vértice **V-16**, de coordenadas **N 7.811.067,492 m** e **E 615.675,026 m**; segue em arco de **13,45 m** e raio de **34,50** até o vértice **V-17** de coordenadas **N 7.811.058,315 m** e **E 615.665,314 m**; 237°47'13" e 70,41 m até o vértice **V-18**, de coordenadas **N 7.811.020,782 m** e **E 615.605,743 m**; segue em arco de **6,17 m** e raio de **4,00** até o vértice **V-19** de coordenadas **N 7.811.021,942 m** e **E 615.600,287 m**; deste, segue confrontando com **RUA ANTÔNIA DA CUNHA ARAÚJO** com os seguintes azimutes e distâncias: 326°12'56" e 104,74 m até o vértice **V-01**, de coordenadas **N 7.811.108,997 m** e **E 615.542,043 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

O perímetro acima descrito encerra uma área de **7.247,5 m²** As coordenadas estão referenciadas ao sistema geodésico vigente no Brasil, SIRGAS2000. Na projeção UTM, fuso 23S, com meridiano central 45WG.

Santa Luzia-MG, 16 de Maio de 2025

Documento assinado digitalmente
 **LUCAS DIOGO PERDIGÃO**
Data: 10/09/2025 13:16:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável Técnico: **Lucas Diogo Perdigão**
Matrícula: 33386
Engenheiro Agrimensor - SMDU