



PARECER DO VALOR DO IMÓVEL **Nº 003/2024**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO

Setor: Secretaria Municipal de Saúde – Gerência Administrativa

Representante: Carlos Augusto Anacleto Xavier

Finalidade: Determinar valor do imóvel

Comunicação Interna: CI 102/2023

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 localizado na Rua Jabaquara, nº 1018, Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Consoante SEI 23.18.000000104-0, C.I nº 102/2023/ o imóvel está localizado no, lote nº 30 da quadra 187.

1



A área total aproximada do terreno avaliando é de 390,00 m², conforme Registro de Imóveis e a construção possui 507,35m².

Proprietário do imóvel avaliando:

Fernando Luiz de Mendonça CPF 642.391.016-20

Eliane Maria Filardi Mendonça CPF 790.016.456-15

5. VALOR ARBITRADO PELA COMISSÃO

Considerando o Laudo de Avaliação N° 003/2024, 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:

RS 1.520.000,00 (um milhão quinhentos e vinte mil reais).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Seguem como anexos a este Parecer o Laudo de Avaliação N° 003/2024 e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida referente ao Laudo. Assinam o parecer os membros da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis:

Santa Luzia, 05 de fevereiro de 2024.

Daniele Cristiane Valim
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matricula 35263

Danielle Lessa Alcamond
Secretaria de Obras
Matricula 35446

Thiago Ferreira Dias de Matos
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matricula 33742

Júlio César Vieira da Silva
Secretaria de Finanças
Matricula 9149

Vitor Miranda Mol
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matricula 33805

Mário Quintaes
Secretaria de Finanças
Matricula 33259

003/2024- LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 INTRODUÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde – Gerência Administrativa, por intermédio do servidor Carlos Augusto Anacleto Xavier, mediante CI 102/2023 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 o imóvel localizado na Rua Jabaquara, n° 1018, lote n° 30 da quadra 187, Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG.

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.

1.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto da presente avaliação trata-se de um imóvel localizado na Rua Jabaquara, n° 1018, Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG. Consoante SEI 23.18.000000104-0, C.I n° 102/2023/ o imóvel está localizado no, lote n° 30 da quadra 187.

A área do terreno do imóvel avaliando é de 390,00 m², conforme Registro de imóvel e a construção possui 507,35m².

1.3 OBJETIVO E FINALIDADE:

Este Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel indicado no item 1.2.

1.4 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Fernando Luiz de Mendonça CPF 642.391.016-20

Eliane Maria Filardi Mendonça CPF 790.016.456-15

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para execução do presente laudo foram utilizados os dados e documentos fornecidos pela Secretaria Municipal de Saúde, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa realizada, julgados a priori corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

A Secretaria Municipal de Saúde forneceu a seguinte documentação:

- Registro de imóvel.
- Ortofoto com delimitação da área

Não foram realizadas investigações específicas concernentes a documentos de títulos/posse, irregularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, análise geotécnica do solo, por fugirem ao escopo do presente trabalho.

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 16/01/2024, às 09:00h, realizou-se vistoria ao objeto avaliando em questão. A visita objetivou identificar as características do imóvel, observando-se seu estado físico de conservação, distribuição dos cômodos, condições de acesso ao imóvel, condições de seu entorno, assim como medições para levantamento e conferência de sua área útil, sendo todas estas informações utilizadas para fins de avaliação do valor de aluguel do imóvel.

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

- 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.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

O objeto avaliando está localizado na Rua Jabaquara, nº 1018, Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG, possuindo fácil acesso à Avenida Brasília, uma das mais importantes vias do Município. O imóvel localiza-se em região com urbanização já consolidada, sendo atendido por infra-estrutura urbana.

A área do terreno do imóvel avaliando é de 390,00 m², conforme Registro de imóvel e a construção possui 507,35m².

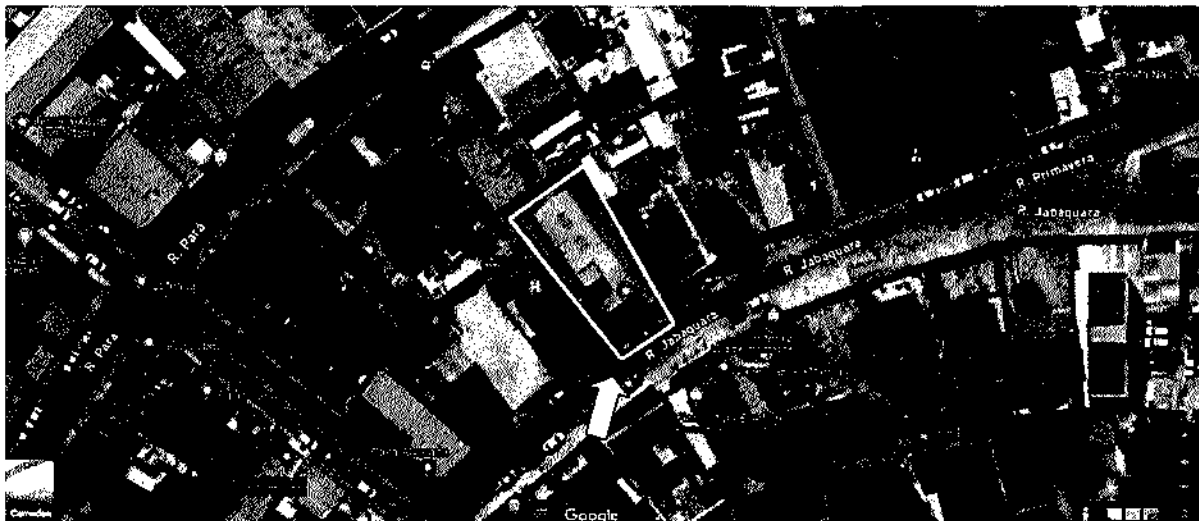


Figura I - Representação da localização do objeto da avaliação.

Fonte: Secretaria de Saúde.

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Segue abaixo registro fotográfico do imóvel avaliando:



Figura 2. Vista da fachada do imóvel objeto de avaliação.



Figura 3. Fachada do imóvel avaliando, vista interna.



Figura 4. Lateral direita do imóvel avaliando.

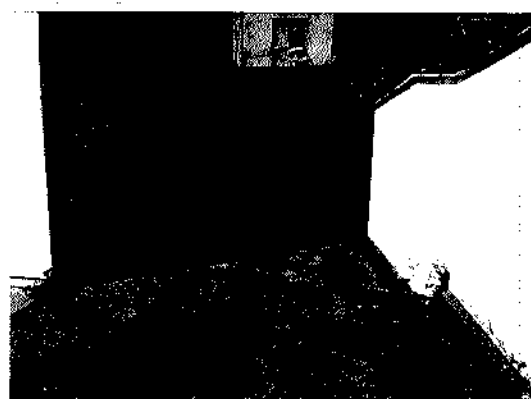


Figura 5. Vista fundos do imóvel.

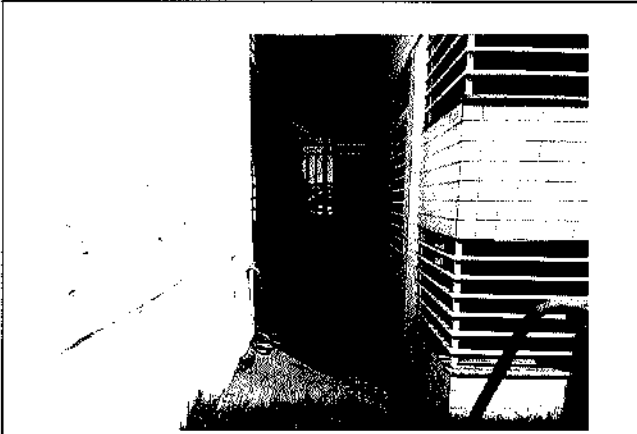


Figura 6. Lateral esquerda do imóvel.

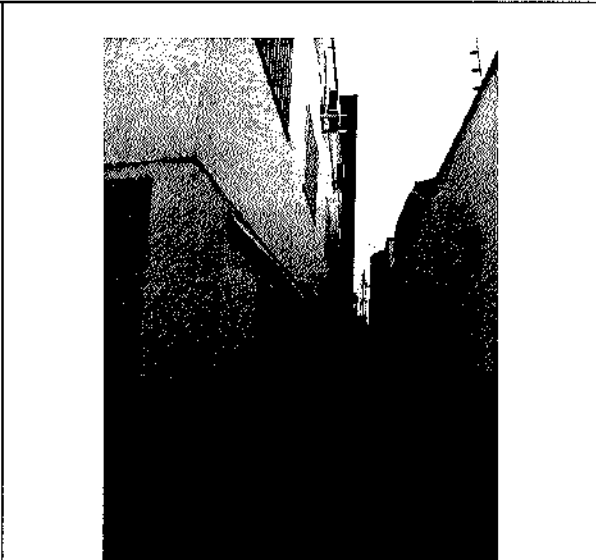


Figura 7. Lateral esquerda vista dos fundos.



Figura 8. Detalhe manifestação patológica no revestimento da alvenaria de divisa.

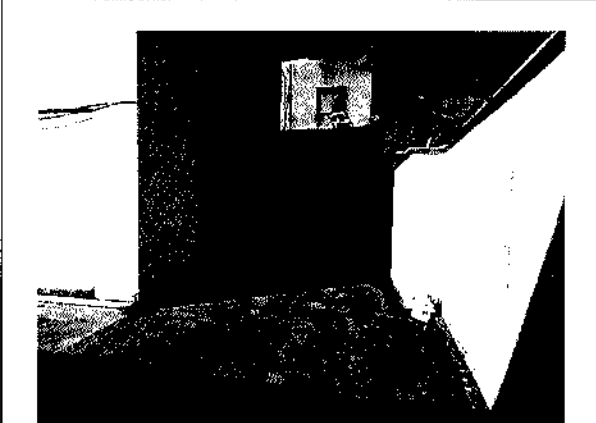


Figura 9. Vista fundos do imóvel.



Figura 10. Recepção.



Figura 11. Vista mezanino.

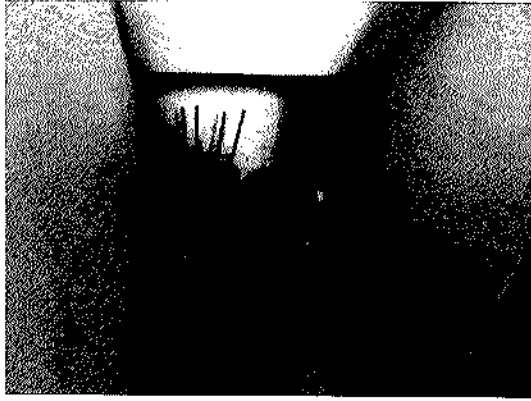


Figura 12. Depósito.

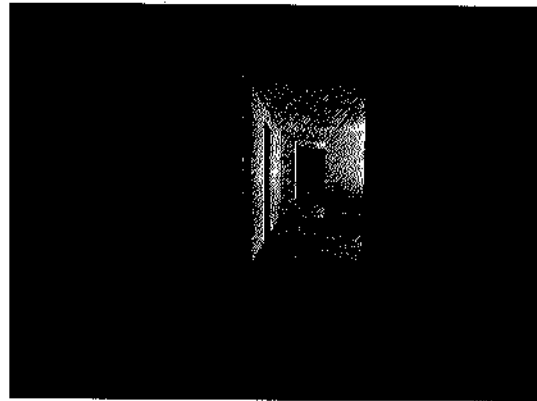


Figura 13. Circulação subsolo.



Figura 14. Sala no subsolo.

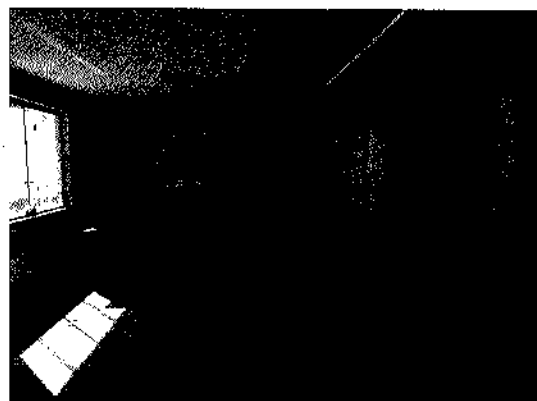


Figura 15. Sala no subsolo.

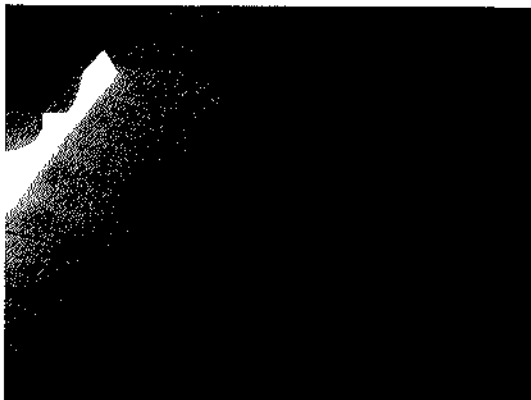


Figura 16. Detalhe fissuras no piso.

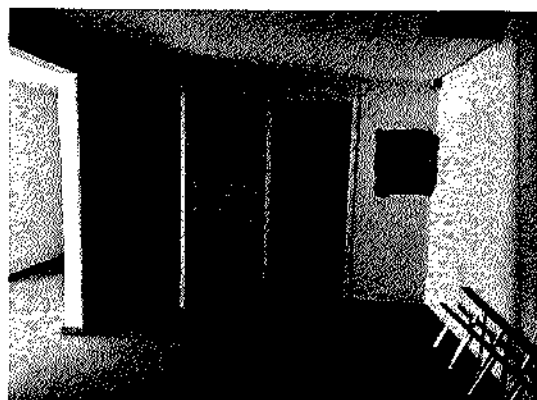


Figura 17. Detalhe avarias na alvenaria.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

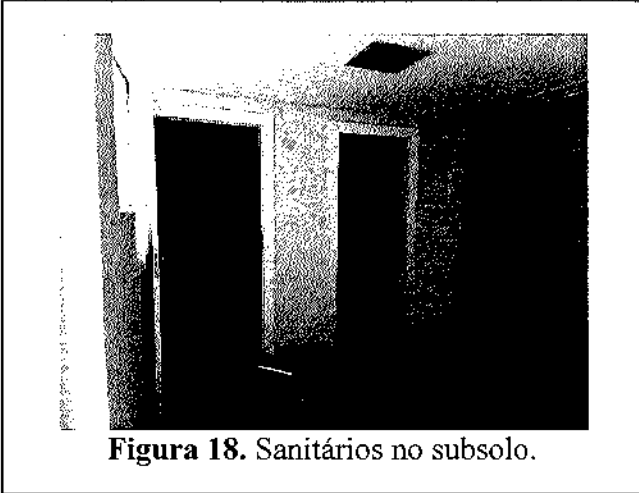


Figura 18. Sanitários no subsolo.



Figura 19. Sanitário subsolo.



Figura 20. Circulação 1º pavimento.

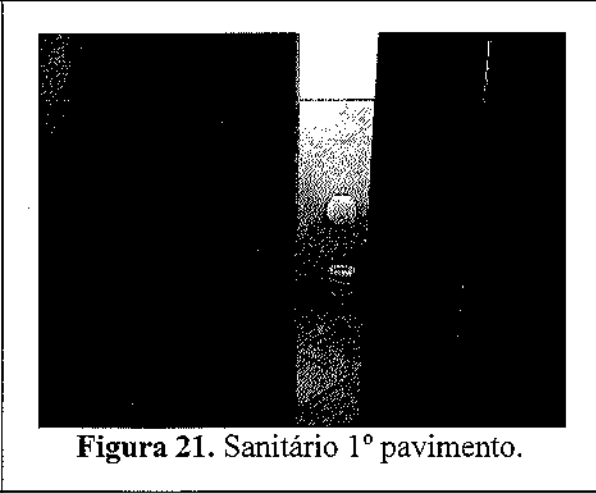


Figura 21. Sanitário 1º pavimento.

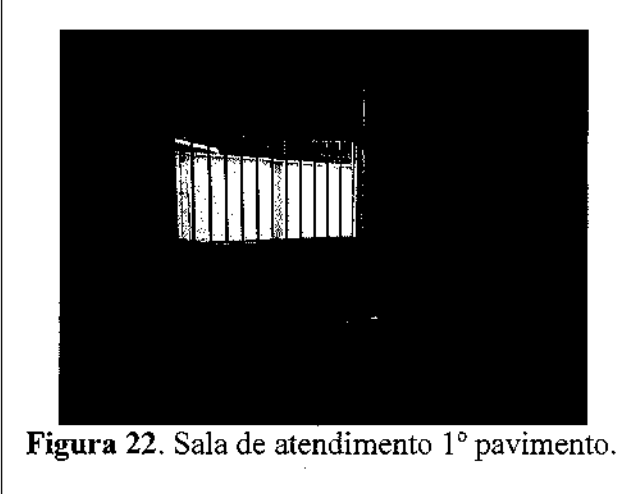


Figura 22. Sala de atendimento 1º pavimento.

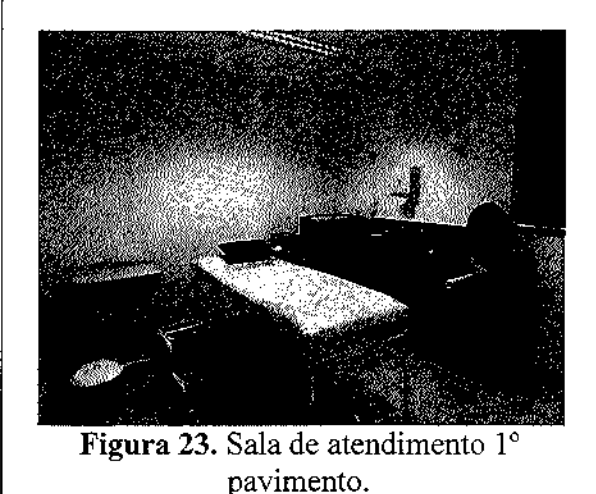


Figura 23. Sala de atendimento 1º pavimento.

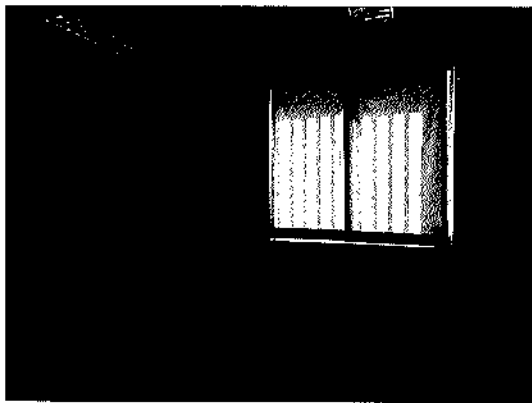


Figura 24. Sala de atendimento 1º pavimento.

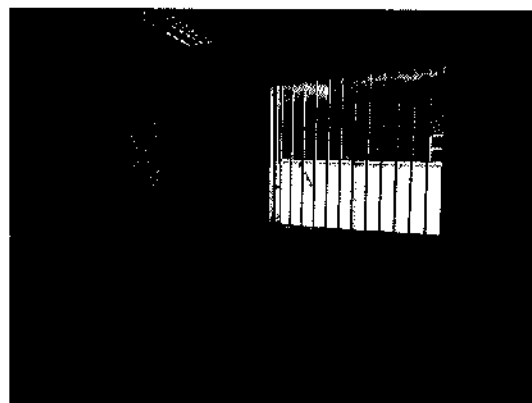


Figura 25. Sala de atendimento 1º pavimento.



Figura 26. Banheiro sala de ultrassom.

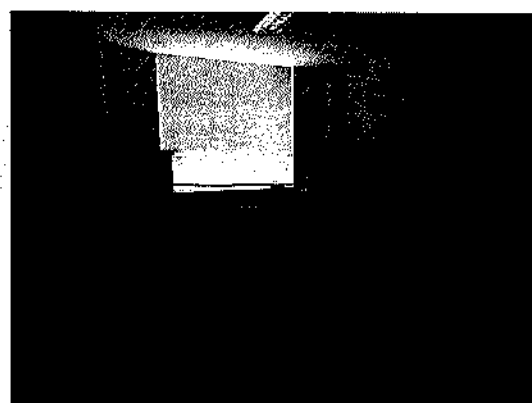


Figura 27. Sala de ultrassom.

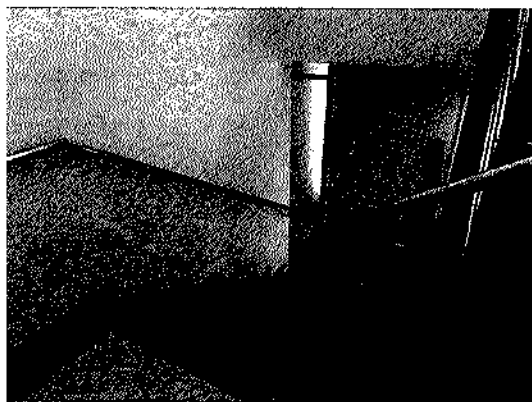


Figura 28. Escada entre 1º e 2º pavimentos.

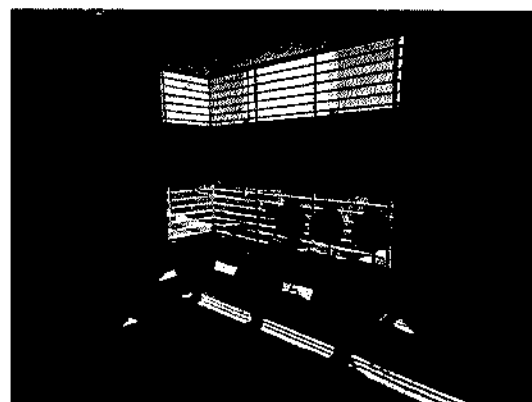


Figura 29. Sala de espera 2º pavimento.

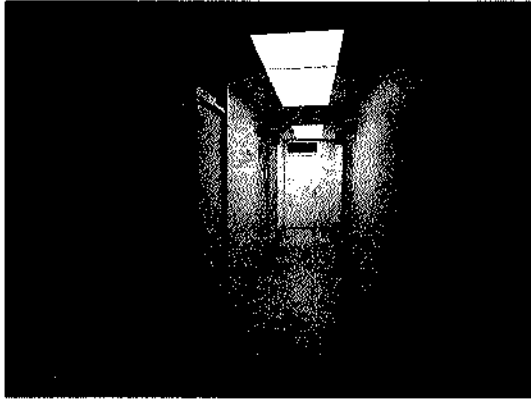


Figura 30. Circulação 2º pavimento.



Figura 31. Sanitário 2º pavimento.

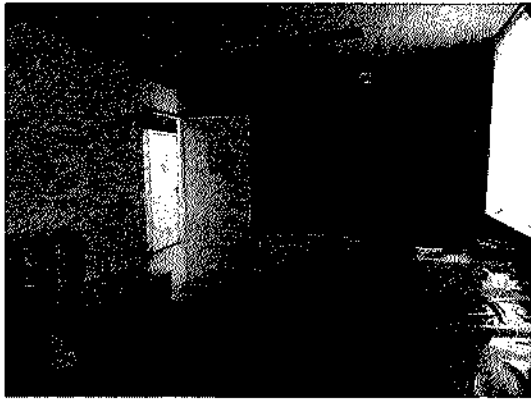


Figura 32. Consultório pediátrico 2º pavimento.

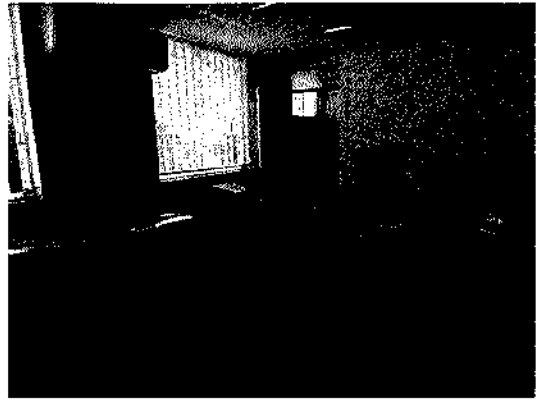


Figura 33. Consultório pediátrico 2º pavimento.



Figura 34. Consultório 2º pavimento.



Figura 35. Detalhe manifestação patológica próxima à janela.

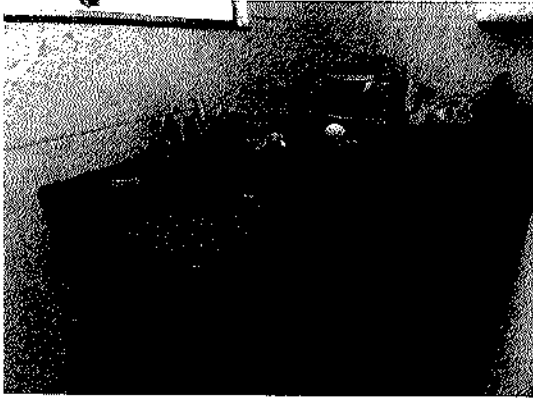


Figura 36. Refeitório.

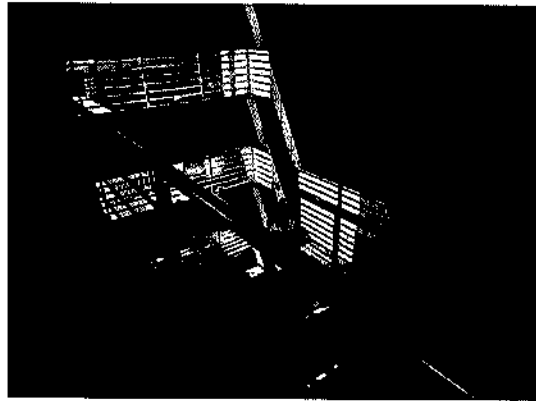


Figura 37. Vista mezanino.



7 ANALISE MERCADOLÓGICA:

7.1 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 imóvel utilizou-se de modelos de regressão linear, obtidos pelo software de Inferência Estatística INFER 32 da Ária Informática.

7.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Para a determinação do valor do Terreno, inicialmente realizou-se uma pesquisa de imóveis disponíveis para aluguel localizados no entorno do bairro Asteca, criando-se 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.

a) 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 significativo na composição do valor.

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

a.1. Variável Dependente:

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

a.2. Variáveis Independentes:

- **Área:** Variável quantitativa utilizada para expressar em metros quadrados a área edificada útil de cada dado pesquisado.
- **Localização:** Variável qualitativa (dicotômica) utilizada para identificar a localização de cada dado pesquisado.

Opções: Região de Chácaras|Região São Benedito

Os terrenos situados nos Bairros da região de Chácaras foram considerados como estando em uma localização regular por ser uma região com menos infra-estrutura urbana.

Os terrenos situados no Bairro Asteca foram considerados como estando em uma localização boa, porque é um bairro bem localizado e com infra-estrutura melhor que a região de chácaras.

Estas variáveis estão apresentadas na Tabela 1, em que os valores de cada um dos elementos pesquisados foram relacionados juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Tabela 1 – Variáveis Tabuladas

| Nº Am. | Valor /m ² | Área | Localização |
|--------|-----------------------|-----------|------------------------|
| 1 | 1.247,78 | 360,00 | []Região São Benedito |
| 2 | 1.000,00 | 350,00 | []Região São Benedito |
| 3 | 2.398,00 | 750,00 | []Região São Benedito |
| 4 | 444,44 | 360,00 | []Região São Benedito |
| 5 | 347,82 | 5.750,00 | [x]Região de Chácaras |
| 6 | 500,00 | 10.000,00 | [x]Região de Chácaras |
| 7 | 215,90 | 4.400,00 | [x]Região de Chácaras |
| 8 | 400,00 | 5.000,00 | [x]Região de Chácaras |
| 9 | 214,28 | 6.300,00 | [x]Região de Chácaras |
| 10 | 177,93 | 3.372,00 | [x]Região de Chácaras |
| 11 | 1.666,66 | 360,00 | []Região São Benedito |

b) 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.

c) Modelo para a Variável Dependente

A seguir apresenta-se a equação utilizada para o cálculo do valor final do aluguel que foi obtido pelo processo estatístico:

$$[\text{Valor /m}^2] = (6287760 - 2,2397 \times 10^{14} / [\text{Área}]^3 - 6176472 \times [\text{Localização}])^{1/2}$$

d) Formação dos Valores

O Valor de mercado do imóvel foi calculado através da aplicação dos atributos do imóvel avaliando (variáveis independentes) sobre a curva/equação obtida por processo estatístico apresentada no item anterior.

Atributos do imóvel avaliando - Variáveis independentes:

- Área = 390,00
- Localização .. = Região São Benedito

Estima-se Valor do Terreno (R\$/m²) = R\$ 1.584,95/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\$ 1.449,88 /m²

Máximo: R\$ 1.709,37 /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.

Portanto, conforme apresentado acima, o valor de mercado para o terreno de 390,00m² obtido foi de **R\$ 1.584,95 /m²** e o valor total do terreno será então neste caso:

Valor do terreno: 390,00m² x R\$1.584,95/m² = **R\$ 618.130,50**

7.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO – MÉTODO DE ROSS-HEIDECHE

Para calcular o valor da edificação utilizou-se o método da quantificação de custo das benfeitorias. Para isto foi utilizado o CUB- Custo Unitário Médio. O CUB é um referencial imobiliário, utilizado pelos setores da construção civil que compõe em sua constituição a mão de obra e materiais diretamente empregados. Estaremos ainda utilizando a Tabela de Ross-Heidecke para considerar a depreciação física em função do ano da construção.

Para a edificação existente foi utilizado o CUB para o mês de dezembro/2023 (Anexo III), tipo CSL-8 – edifício comercial com lojas e salas, padrão normal, conservação precisando de reparos simples, com 507,35m² e valor do metro quadrado equivalente a R\$ 2.141,31 conforme NBR 12.721.

A construção data do exercício de 2010, informação colhida no registro de imóvel, possuindo 14 anos de construção. Considerando que um edifício de escritório tem vida útil aproximadamente de 70 anos, portanto:

70 ----- 100

14 ----- x

Laudo Técnico 003/2024

Assim, em percentual temos essa construção com o valor de 20% de vida útil utilizada.

Usando o da Tabela de Ross Heidecke, temos:

Tabela 2 – Parte da Tabela de Ross-Heidecke utilizada como referência

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

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

Portanto, conforme tabela assinalada, o fator de depreciação pelo o ano de construção e estado e conservação equivale a 27,90%. Abaixo se apresenta então o cálculo da edificação, considerando um valor de 25% para o BDI.

Valor da edificação = Área x valor metro quadrado - fator de correção pela tabela + BDI

Valor da edificação = [(507,35m x R\$2.141,31) – 27,90%] + 25% = **R\$ 979.112,257**

7.4 – VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

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

$$VI = (\text{Valor do Terreno} + \text{Custo das Benfeitorias}) \times \text{Fator de Comercialização}$$

$$VI = (\text{R\$ } 618.130,50 + \text{R\$ } 979.112,257) \times 1,0$$

$$VI = (\text{R\$ } 1.597.243,07) \times 1,0 = \underline{\text{R\$ } 1.597.243,07}$$

Não foi considerada a influência do Fator de Comercialização por isso este está sendo considerado como de valor igual a 1,0. Importante destacar, que o fator de comercialização utilizado se baseia em consenso comum entre os avaliadores no mercado atual.

1. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAUS DE PRECISÃO

De acordo com a NBR 14673-2, 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.

- Grau de fundamentação e precisão para o modelo de regressão linear:

Tabela 2 - Grau de fundamentação e precisão para o modelo de regressão linear

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|-----------|------|----|---|
| | | III | II | I |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | 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 | $6(k + 1)$, 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 | 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 |
| 4 | Extrapolação | 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) | 10 % | 20 % | 30 % |

| | | | | |
|---|--|-----|-----|-----|
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1 % | 2 % | 5 % |
|---|--|-----|-----|-----|

Para esta avaliação, a seguir apresenta-se o somatório de pontos obtidos:

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 1 pontos (grau I)

Item 3 = 1 ponto (grau I)

Item 4 = 1 pontos (grau I)

Item 5 = 1 pontos (grau I)

Item 6 = 1 pontos (grau I)

Total de = 7 pontos

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

| 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 mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

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

A amplitude encontrada foi de 16,43%, portanto, por se tratar de medida inferior a 30% indicada na tabela abaixo, o grau de precisão do método de regressão linear é de **Grau de Precisão - III.**

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

| Descrição | Grau | | |
|-----------|------|----|---|
| | III | II | I |
| | | | |

| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |
|--|--------|--------|--------|

- Grau de fundamentação para o método da quantificação de custos e benfeitorias:

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos e benfeitorias

| Item | Descrição | Graus | | |
|------|----------------------------|--|--|---|
| | | 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 | BDI | Calculado | Justificado | Arbitrado |
| 3 | Depreciação física | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada |

Para esta avaliação, a seguir apresenta-se o somatório de pontos considerados:

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 1 pontos (grau I)

Item 3 = 2 ponto (grau II)

Total de = 5 pontos

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos e benfeitorias.

| Graus | III | II | I |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos | 7 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |

Atingiu-se 5 pontos, entretanto não foram atendidos todos os itens obrigatórios necessários para o Grau II, assim, o grau de fundamentação atingido pelo método da quantificação de custos e benfeitorias foi **Grau de Fundamentação – I**

- Grau de fundamentação para o método evolutivo:

Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

| Item | Descrição | Grau | | |
|------|-----------------------------------|--|---|--|
| | | 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 dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do 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 |

Para esta avaliação, a seguir apresenta-se o somatório de pontos considerados:

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 1 pontos (grau I)

Item 3 = 1 ponto (grau I)

Total de pontos = 4 pontos

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

| 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 |

Atingiu-se 4 pontos, portanto conclui-se que esta avaliação, elaborada pelo método evolutivo, possui **Grau de Fundamentação –I.**



2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Para a determinação do valor de mercado, foi realizado o cálculo através do Método Evolutivo.

- **Campo de Arbítrio:**

VI = (Valor do Terreno + Custo das Benfeitorias) x Fator de Comercialização =

R\$ 1.597.243,07

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.

Desta forma temos o Campo de Arbítrio:

V_{máx} = R\$ 1.836.829,53

V_{mín} = R\$ 1.357.656,60

- **Valor Arbitrado para os terrenos:**

Para a determinação do valor final dos terrenos e edificações existentes foi adotado o valor de **R\$ 1.517.380,91** (5% abaixo do valor médio), tendo em vista que, os dados de mercado da pesquisa são de oferta.

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 de mercado total para os 10 lotes como sendo:

R\$ 1.520.000,00 (um milhão quinhentos e vinte mil reais).

3. ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação é composto por 47 (quarenta e sete) páginas, sendo a última página assinada e 4 (quatro) 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/MG, 20 de fevereiro de 2024.



Vitor Miranda Mol

Engenheiro Civil – CREA MG 114017/D

Matrícula – 33805

Vitor Miranda Mol
33805
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Anexo I–Relatório (Infer 32)

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

| Nº Am. | Valor /m² | Área | Localização |
|---------------|-----------------------------|-------------|--|
| 1 | 1.247,78 | 360,00 | <input type="checkbox"/> Região São Benedito |
| 2 | 1.000,00 | 350,00 | <input type="checkbox"/> Região São Benedito |
| 3 | 2.398,00 | 750,00 | <input type="checkbox"/> Região São Benedito |
| 4 | 444,44 | 360,00 | <input type="checkbox"/> Região São Benedito |
| 5 | 347,82 | 5.750,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Região de Chácaras |
| 6 | 500,00 | 10.000,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Região de Chácaras |
| 7 | 215,90 | 4.400,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Região de Chácaras |
| 8 | 400,00 | 5.000,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Região de Chácaras |
| 9 | 214,28 | 6.300,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Região de Chácaras |
| 10 | 177,93 | 3.372,00 | <input checked="" type="checkbox"/> Região de Chácaras |
| 11 | 1.666,66 | 360,00 | <input type="checkbox"/> Região São Benedito |

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Ela foi dada em Valor /m² (R\$/m²) (Valor do terreno por metro quadrado).

Variáveis Independentes:

- Área: Variável quantitativa utilizada para expressar em metros quadrados a área edificada útil de cada dado pesquisado.
- Localização: Variável qualitativa (dicotômica) utilizada para identificar a localização de cada dado pesquisado.

Opções: **Região de Chácaras**|**Região São Benedito**

Os terrenos situados nos Bairros da região de Chácaras foram considerados como estando em uma localização regular por ser uma região com menos infra-estrutura urbana.

Os terrenos situados no Bairro Asteca foram considerados como estando em uma localização boa, porque é um bairro bem localizado e com infra-estrutura melhor que a região de chácaras.

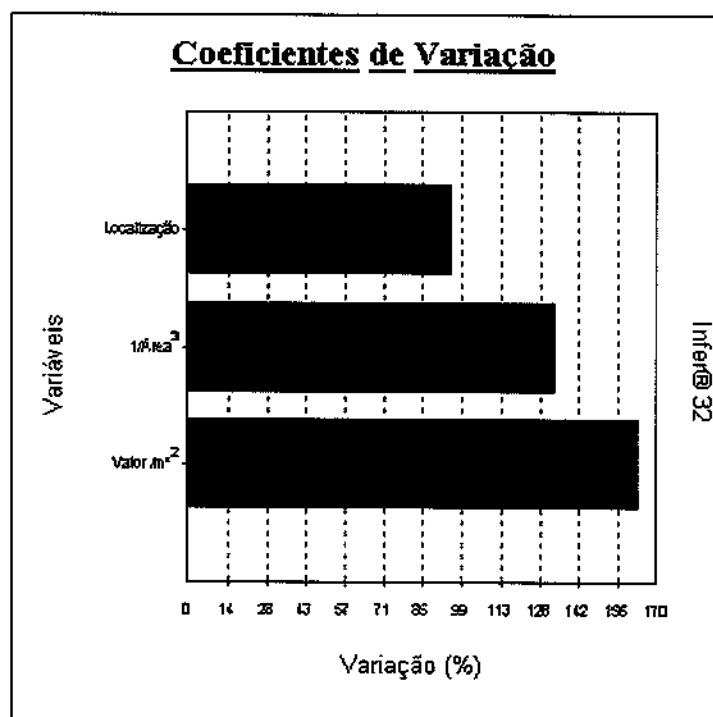
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 11
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 8
 Desvio padrão da regressão : $6,4934 \times 10^5$

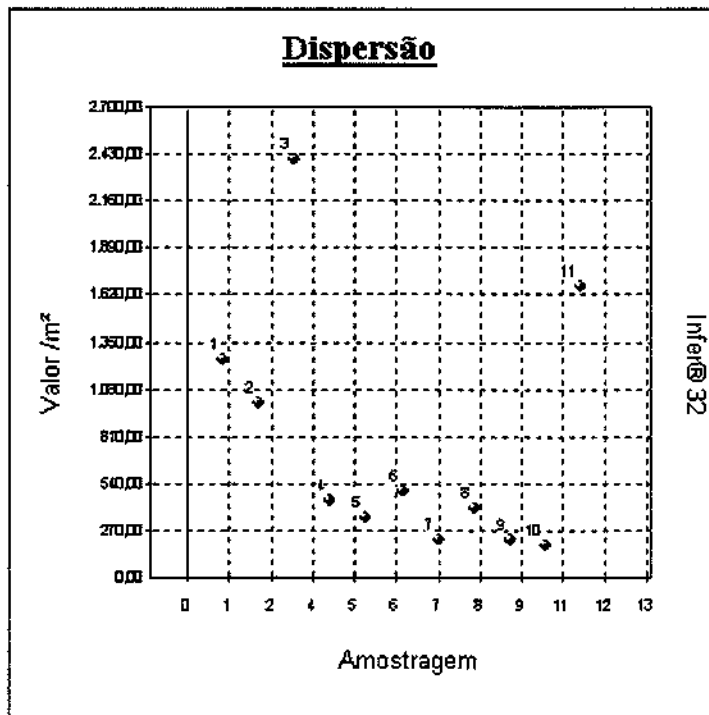
| Variável | Média | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Valor /m ² | $1,0852 \times 10^6$ | $1,7719 \times 10^6$ | 163,28% |
| 1/Área ³ | $8,1864 \times 10^{-9}$ | $1,0911 \times 10^{-8}$ | 133,29% |
| Localização | 0,55 | 0,5222 | 95,74% |

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

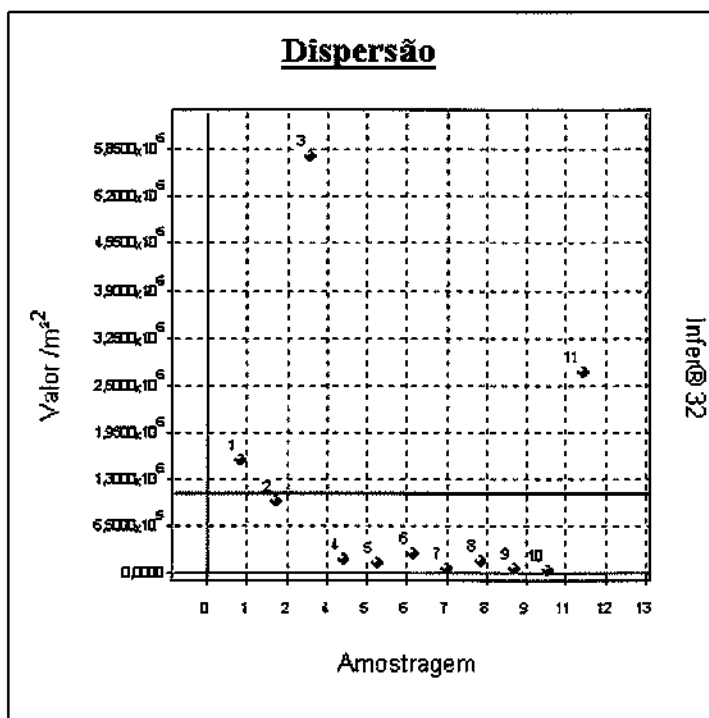


Tabela de valores estimados e observados

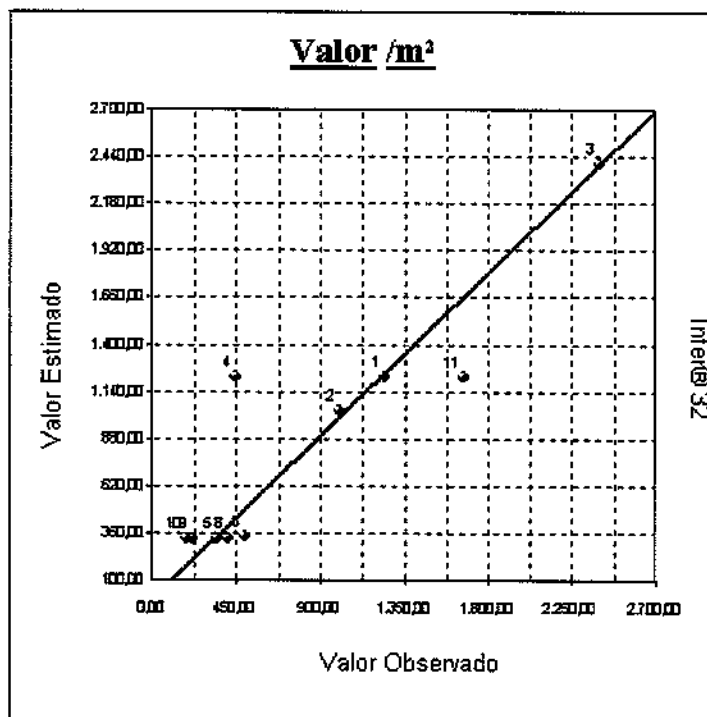
Valores para a variável Valor /m².

| Nº Am. | Valor observado | Valor estimado | Diferença | Variação % |
|--------|-----------------|----------------|-----------|------------|
| 1 | 1.247,78 | 1.219,54 | -28,24 | -2,2632 % |
| 2 | 1.000,00 | 1.031,47 | 31,47 | 3,1475 % |
| 3 | 2.398,00 | 2.399,35 | 1,35 | 0,0562 % |
| 4 | 444,44 | 1.219,54 | 775,10 | 174,3993 % |
| 5 | 347,82 | 331,83 | -15,99 | -4,5978 % |
| 6 | 500,00 | 333,26 | -166,74 | -33,3475 % |
| 7 | 215,90 | 329,63 | 113,73 | 52,6790 % |
| 8 | 400,00 | 330,90 | -69,10 | -17,2745 % |
| 9 | 214,28 | 332,25 | 117,97 | 55,0556 % |
| 10 | 177,93 | 324,72 | 146,79 | 82,5015 % |
| 11 | 1.666,66 | 1.219,54 | -447,12 | -26,8273 % |

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

$$[\text{Valor /m}^2]^2 = 6287760 - 2,2397 \times 10^{14} / [\text{Área}]^3 - 6176472 \times [\text{Localização}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor /m}^2] = (6287760 - 2,2397 \times 10^{14} / [\text{Área}]^3 - 6176472 \times [\text{Localização}])^{1/2}$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis | Coefficiente | D. Padrão | Mínimo | Máximo |
|-------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Área | $b_1 = -2,2397 \times 10^{14}$ | $3,7000 \times 10^{13}$ | $-2,7565 \times 10^{14}$ | $-1,7228 \times 10^{14}$ |
| Localização | $b_2 = -6,1764 \times 10^6$ | $7,7308 \times 10^5$ | $-7,2563 \times 10^6$ | $-5,0966 \times 10^6$ |

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9448
 Valor t calculado : 8,153
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8926
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,8657

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados | Graus de liberdade | Quadrados médios | F calculado |
|---------------|---|--------------------|---|-------------|
| Regressão | $2,8025 \times 10^{13}$ | 2 | $1,4012 \times 10^{13}$ | 33,23 |
| Residual | $3,3731 \times 10^{12}$ | 8 | $4,2164 \times 10^{11}$ | |
| Total | $3,1398 \times 10^{13}$ | 10 | $3,1398 \times 10^{12}$ | |

F Calculado : 33,23
 F Tabelado : 4,459 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,3 \times 10^{-2}\%$

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

Correlações Parciais

| | Valor /m ² | Área | Localização |
|-----------------------|-----------------------|---------|-------------|
| Valor /m ² | 1,0000 | 0,1881 | -0,6329 |
| Área | 0,1881 | 1,0000 | -0,8610 |
| Localização | -0,6329 | -0,8610 | 1,0000 |

Significância dos Regressores (bicaudal)

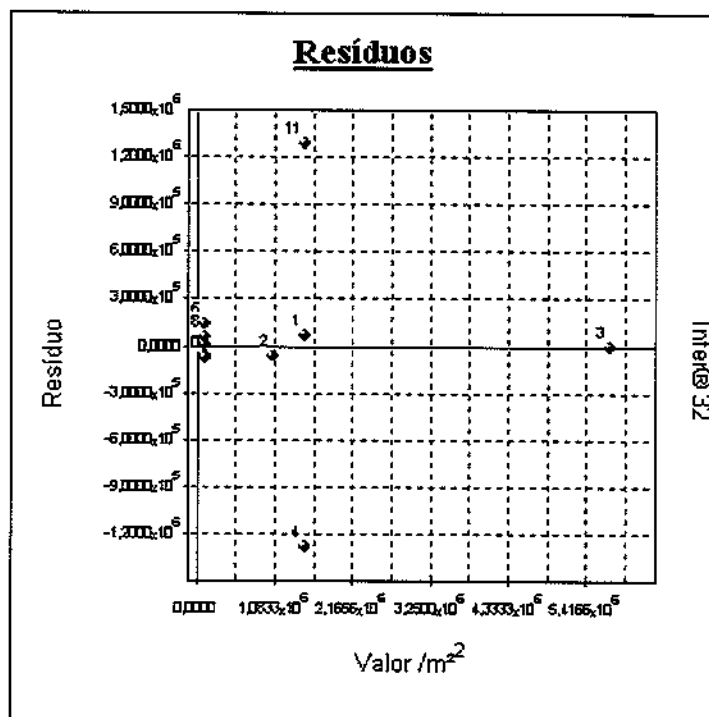
(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,1081

| Variável | Coefficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|-------------|--------------|-------------|------------------------|--------|
| Área | b1 | -11,90 | $2,3 \times 10^{-4}\%$ | Sim |
| Localização | b2 | -15,71 | $2,7 \times 10^{-5}\%$ | Sim |

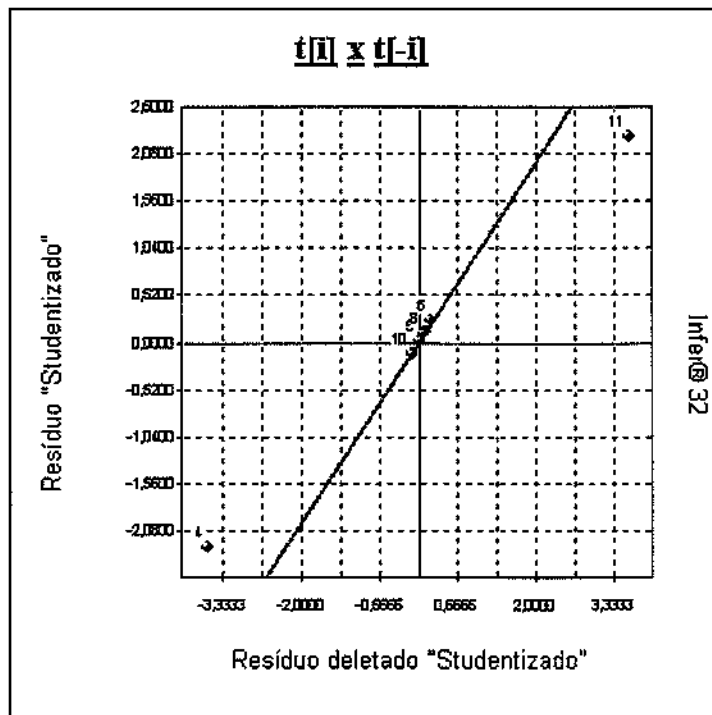
Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
 Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Resíduos x Valor Estimado



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

Resíduos Deletados Studentizados

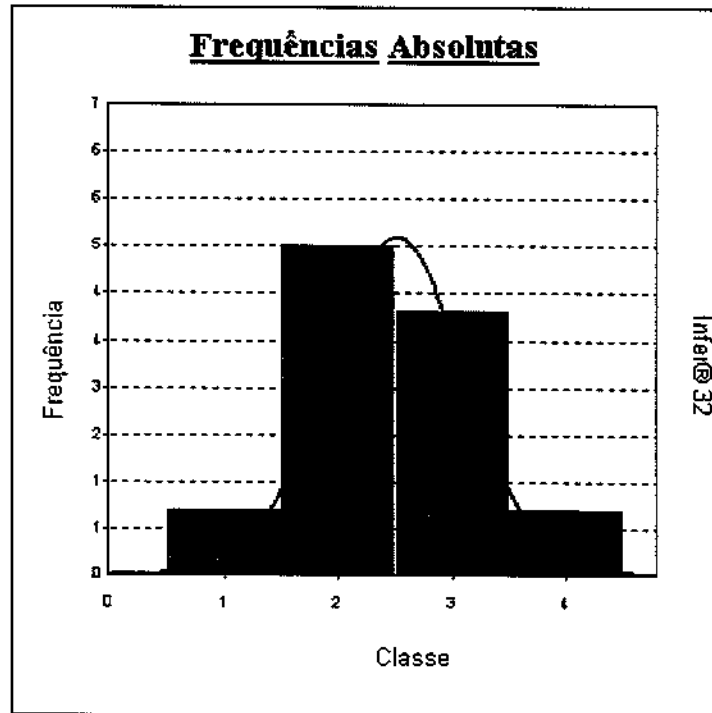


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo | Máximo | Freq. | Freq.(%) | Média |
|--------|-------------------------|-------------------------|-------|----------|-------------------------|
| 1 | -1,2897x10 ⁶ | -6,4469x10 ⁵ | 1 | 9,09 | -1,2897x10 ⁶ |
| 2 | -6,4469x10 ⁵ | 362,6284 | 5 | 45,45 | -54142,1405 |
| 3 | 362,6284 | 6,4541x10 ⁵ | 4 | 36,36 | 67496,3614 |
| 4 | 6,4541x10 ⁵ | 1,2904x10 ⁶ | 1 | 9,09 | 1,2904x10 ⁶ |

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

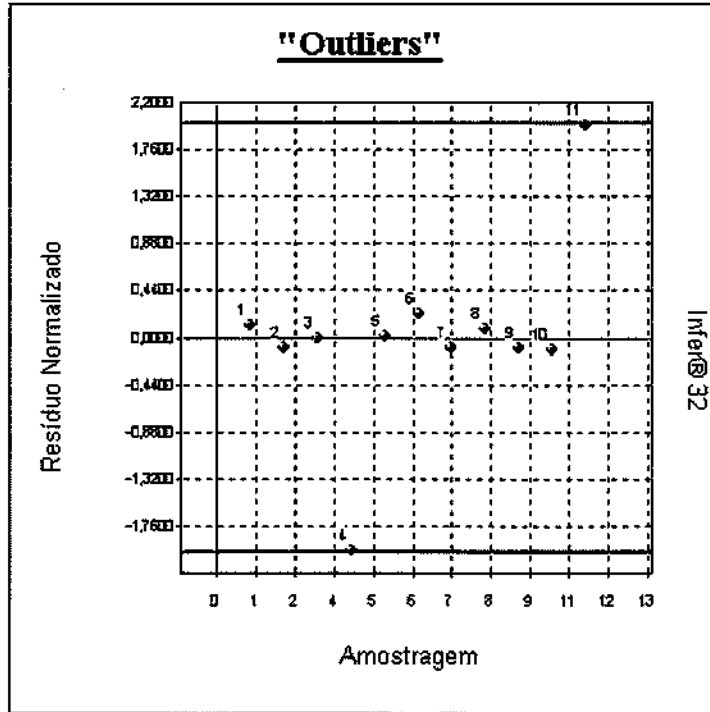
Presença de Outliers

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: 15,83 (para o nível de significância de 0,10 %)

| Nº Am. | Distância de Cook(*) | Hii(**) | Aceito |
|--------|-------------------------|---------|--------|
| 1 | 1,5763x10 ⁻³ | 0,2383 | Sim |
| 2 | 1,8834x10 ⁻³ | 0,2920 | Sim |
| 3 | 0,6763 | 0,9930 | Sim |
| 4 | 0,5401 | 0,2383 | Sim |
| 5 | 2,2414x10 ⁻⁵ | 0,1666 | Sim |
| 6 | 3,6624x10 ⁻³ | 0,1666 | Sim |
| 7 | 7,3040x10 ⁻⁴ | 0,1666 | Sim |
| 8 | 4,8393x10 ⁻⁴ | 0,1666 | Sim |
| 9 | 7,8874x10 ⁻⁴ | 0,1666 | Sim |
| 10 | 1,0330x10 ⁻³ | 0,1666 | Sim |
| 11 | 0,5407 | 0,2383 | Sim |

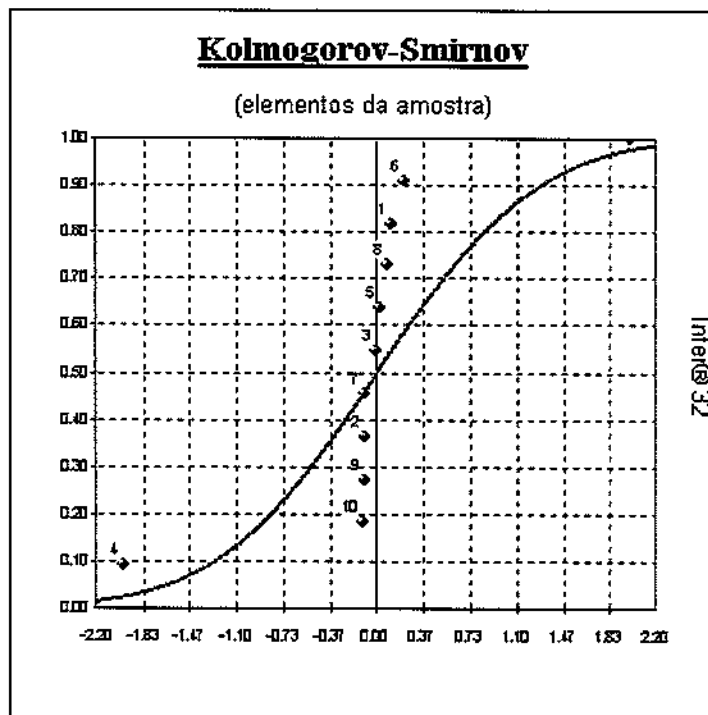
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) 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.

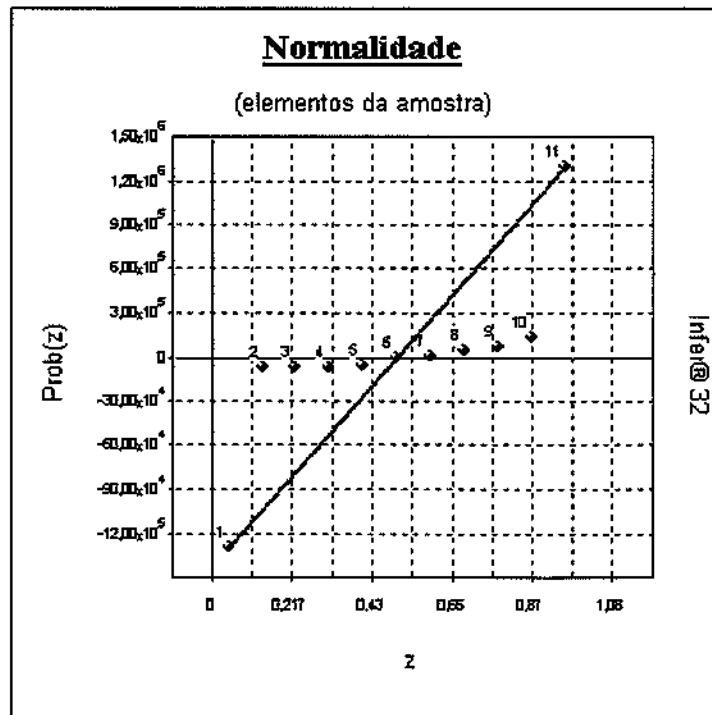
Distribuição dos Resíduos Normalizados

| Intervalo | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|--------------|-----------------------|----------------------------|
| -1; +1 | 68,3 % | 81,82 % |
| -1,64; +1,64 | 89,9 % | 81,82 % |
| -1,96; +1,96 | 95,0 % | 81,82 % |

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5723
(nível de significância de 5,0%)

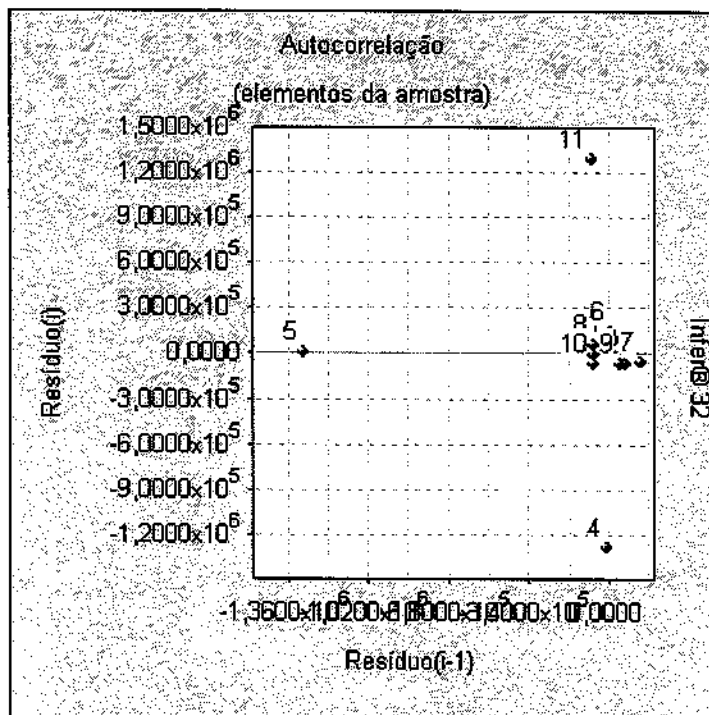
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

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 | 350,00 | 10.000,00 | 390,00 |
| Localização | Região São Benedito | Região de Chácaras | Região São Benedito |

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 390,00
- Localização .. = Região São Benedito

Estima-se Valor /m² = 1.584,95

O modelo utilizado foi:

$$[Valor /m^2] = (6287760 - 2,2397 \times 10^{14} / [Área]^3 - 6176472 \times [Localização])^{1/2}$$

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

Mínimo: 1.449,88
Máximo: 1.709,37

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, 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 I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

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

| Característica do objeto sob avaliação | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor no ponto de avaliação |
|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Área | 350,00 | 10.000,00 | 390,00 |
| Localização | Região São Benedito | Região de Chácaras | Região São Benedito |

| Característica do objeto sob avaliação | Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais | Aprova da |
|--|---|--------------|
| Área | Dentro dos limites amostrais | Aprova da |
| Localização | Dentro dos limites amostrais | Aprova da |

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 I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 2.877,60
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 213,52

| Variável dependente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor estimado | Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais | Aprova do |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|---|--------------|
| Valor /m ² | 177,93 | 2.398,00 | 1.584,95 | Dentro dos limites | Aprova do |

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% 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: 1.584,95
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 3.169,89
- 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 | Aprovada |
|-----------------------|--|--|---|----------|
| Área | 1.031,47 | 2.507,50 | 58,2% acima do lim. superior | Aprovada |
| Localização | 1.584,95 | 0,00 | 100% 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 para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

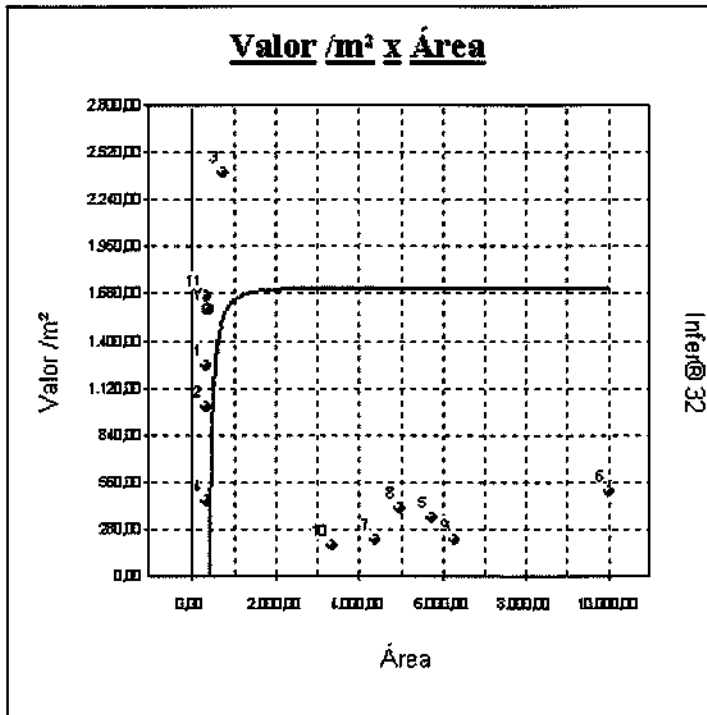
| Nome da variável | Limite Inferior | Limite Superior | Amplitude Total | Amplitude/média - Precisão - |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Área | 1.436,62 | 1.720,53 | 283,91 | 17,99 % |
| Localização | 1.386,74 | 1.760,98 | 374,25 | 23,78 % |
| E(Valor /m ²) | 1.231,55 | 1.872,80 | 641,25 | 41,31 % |
| Valor estimado | 1.449,88 | 1.709,37 | 259,49 | 16,43 % |

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

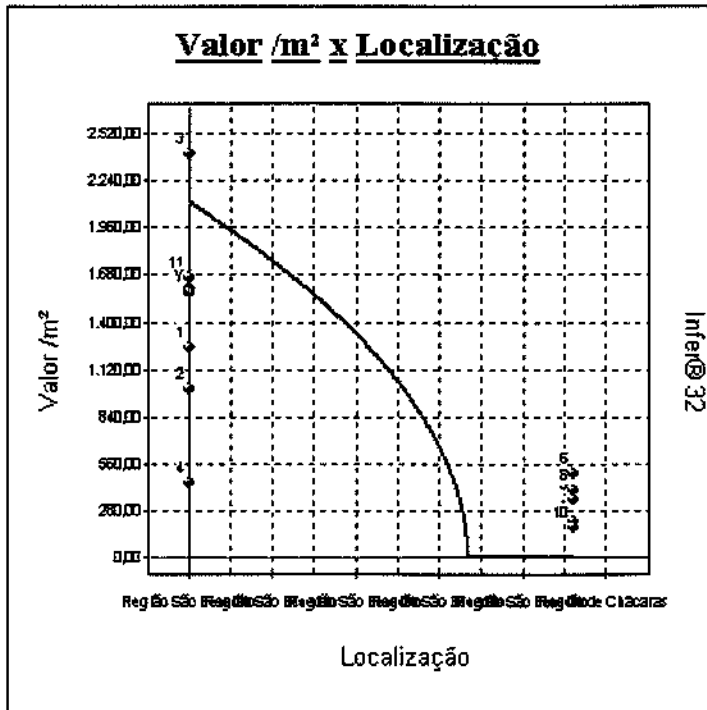
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 496,1757
- Localização = 0,5454



Gráficos da Regressão (2D)



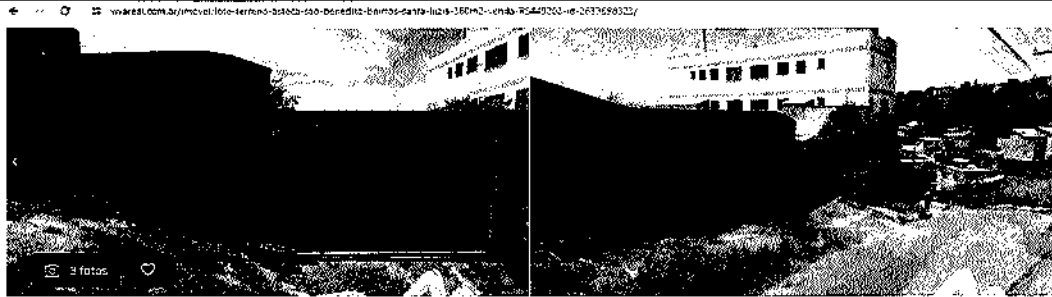
Anexo II - Dados de mercado

| Amostra | Valor / m ² | Área (m ²) | Localização | Referências |
|---------|------------------------|------------------------|-------------|---|
| 1 | R\$ 1.247,78 | 360,00 | Asteca | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-asteca-sao-benedito-bairros-santa-luzia-360m2-venda-RS449203-id-2639698323/ |
| 2 | R\$ 1.000,00 | 350,00 | Asteca | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-por-r\$-350.000-asteca-sao-2978190562.html |
| 3 | R\$ 2.398,00 | 750,00 | Asteca | https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-asteca-sao-benedito-santa-luzia-2967375546.html |
| 4 | R\$ 444,44 | 360,00 | Asteca | https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-(sao-benedito)/883924/ |
| 5 | R\$ 347,82 | 5750,00 | Chácaras | https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-chacaras-santa-ines/983169/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=chacaras-santa-ines |
| 6 | R\$ 500,00 | 10000,00 | Chácaras | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-del-rey-sao-benedito-bairros-santa-luzia-10000m2-venda-RS5000000-id-2586239440/ |
| 7 | R\$ 215,90 | 4400,00 | Chácaras | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-chacaras-santa-ines-sao-benedito-4400m2-RS950000/id-13108044/ |
| 8 | R\$ 400,00 | 5000,00 | Chácaras | https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-(sao-benedito)/769025/ |
| 9 | R\$ 214,28 | 6300,00 | Chácaras | https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-(sao-benedito)/572194/ |
| 10 | R\$ 177,93 | 3372,00 | Chácaras | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-granja-santa-ines-sao-benedito-3372m2-RS600000/id-13107845/ |
| 11 | R\$ 1.666,66 | 360,00 | Asteca | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-asteca-sao-benedito-360m2-RS600000/id-13107831/ |

REPRESENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS DADOS

Item 01

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-asteca-sao-benedito-bairros-santa-luzia-360m2-venda-RS449203-id-2639698323/>



Site: Lote / Terreno à Venda em Santa Luzia / Bairros São Benedito
Lote em Condomínio Fechado

CÓDIGO
R\$ 449.203

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 449.203

CONDUTIVO: Não informado
PT: Não informado

Avenida Professor Lucas Martins, 8 - Lote 50, Benedito, Santa Luzia - MG 38700-000

DEIXAR CALORES

360m² Não informado 50,00m² Não informado 50,00m² Não informado 100,00m²

Simular Financiamento

ANUNCIANTE
MOL LEBLÉS



Item 02

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-por-r\\$-350.000-asteca-sao-2978190562.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-por-r$-350.000-asteca-sao-2978190562.html)



Terreno: 350m²

Venda R\$ 350.000

Rua Montes Claros, Asteca (São Benedito), Santa Luzia

350 m² tot.

350 m² útil

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 350.000 - Asteca (São Benedito) - Santa Luzia/MG

Lote localizado na região de São Benedito, centro comercial de Santa Luzia

Excelente localização, próximo a Avenida Brasília, a Cidade Administrativa e ao Minas Shopping.

Ver descrição completa

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta

Enviar

Contate o anunciante

E-mail

Nome

Telefone

Mensagem

Como quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb

Contatar

Contato por WhatsApp

Atenção, você está avaliando os termos e condições de uso das políticas de privacidade

Ativar esta opção

RECALCULAR

Chat Online Ver o telefone

Item 03

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-asteca-sao-benedito-santa-luzia-2967375546.html>

Terreno - 750m²

Venda R\$ 1.799.000

Rua Alvorada, Asteca (São Benedito), Santa Luzia

750 m² tot. 750 m² útil

Terreno à Venda, Asteca (São Benedito), Santa Luzia

Excelentes lotes no Bairro Asteca/ Beneditos: - 02 lotes em Santa Luzia, ponto comercial, próximo Avenida Brasília. - 750m2 - Terreno plano de esquina - Ótimo para investidores !!! Os valores de venda / aluguel e dos encargos (IPTU/condomínio etc) exibidos poderão sofrer mudanças e aumentos sem prévio aviso. Por esse motivo os valores deverão ser confirmados no nosso setor comercial e os encargos no prédio/condomínio e IPTU na Prefeitura.

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor de condomínio? Qual andar?

Contate o anunciante

Enviar mensagem

Quer Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi este imóvel(s)??

Contatar

Contato por WhatsApp

Enviar mensagem

PROLAR

Chat Online Ver o telefone

Item 04

[https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-\(sao-benedito\)/883924/](https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-(sao-benedito)/883924/)

Imóvel sem foto

Lote-Área-Terreno à venda 360.000m² por R\$ 160.000,00

Asteca (São Benedito) - Santa Luzia

Código: 883924

Compartilhar

Valor de venda: R\$ 160.000,00

Valor de aluguel: R\$ 94,51/m²

Área aproximada: 360.000 m²

Área do lote: 360 m²

Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por esse motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores

Mais sobre este imóvel

Excelente lote em localização muito boa com área de 360 metros sendo 12 de Frente por 30

O imóvel que você procura está na Netimóveis.

ENTRE EM CONTATO

Valência Netimóveis

SEU NOME

SEU E-MAIL

SEU TELEFONE

Envia mensagem

Enviar contato

No enviar um contato, você está concordando com os termos de uso de atendimento da Prefeitura de Santa Luzia

Item 05 <https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-chacaras-santa-ines/983169/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=chacaras-santa-ines>

Item 06 [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-del-rey-sao-benedito-bairros-santa-luzia-10000m2-venda-R\\$5000000-id-2586239440/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-del-rey-sao-benedito-bairros-santa-luzia-10000m2-venda-R$5000000-id-2586239440/)

Item 07

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-chacaras-santa-ines-sao-benedito-4400m2-RS950000/id-13108044/>

chavesnao

R\$ 950.000

4.400m² Área

Terreno para Venda em CHACARA SANTA INES Santa Luzia-MG

Rua Democracia Brasil/Piedade
Chacaras Santa Ines (São Benedito) Santa Luzia

24 de maio 1922

Terreno, móveis e Próprios. Terreno no bairro Chacaras Santa Ines em Santa Luzia. Possui 4.400 m², com uma frente de 150 m, com piscina construída por cerca de 32 mil reais.
Ótimo investimento para quem quer.
Próximo à Ex. Distrito. Ver mensagens Ex. e ver a localização por satélite ou usar o T.M.C. para ver partes do imóvel.
Terreno, móveis e Próprios e a melhor oferta em Santa Luzia.
31.11.2021 - 20:11:17

As informações são de caráter informativo. Consulte o corretor responsável.

Chavesnao Imóveis - 4024-2100000000

TERMO IMÓVELS E PROJETOS

Autenticação de Imagem
CDECI 4450
No cartório de Santa Luzia de 2021

Chacaras
Ola, gostaria de mais informações. Ola, gostaria de mais informações.

Enviar

Item 08

[https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-\(sao-benedito\)/769025/](https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-(sao-benedito)/769025/)

netimoveis

Lote-Área-Terreno à venda 5.000m² por R\$ 2.000.000,00

Pousada Del Rey/São Benedito - Santa Luzia
Código: 769025

Preço: R\$ 2.000.000,00

Área construída: 1000 m² Área total: 5000 m²

Os preços e informações podem sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, pedimos a confirmação com nossos consultores.

Mais sobre este imóvel

Venda de lote em Pousada Del Rey - Santa Luzia/MG

Área em plena expansão imobiliária, com várias construções multifamiliares no entorno, próximo de bairros como São Benedito, Duquesa e Granjas Santa Inês. Região dotada de infraestrutura urbana, tais como: redes de água, sistema de coleta de esgoto sanitário, energia elétrica, rede de telefonia, drenagem pluvial, iluminação pública e sistema viário com ruas pavimentadas. Também possui serviços públicos e comunitários, como coleta de lixo, serviços postais, comércio, escola, saúde, segurança e lazer.

Terreno semi plano, de esquina, com 50 metros de frente e de fundos e 100 metros em cada lateral, perfazendo o total de 5.000 m², formato retangular, murado.

OPORTUNIDADE!!!

(Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.)

Entre em contato

Daniela Santiago (Netimoveis)
111 11 1111

Item 09 [https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-\(sao-benedito\)/572194/](https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-(sao-benedito)/572194/)

Lote-Área-Terreno à venda 6.300m² por R\$ 1.350.000,00

3372m²

R\$ 1.350.000,00 R\$ 365,00

Área construída: 6.300m²

Área total: 6.300m²

Mais sobre este imóvel

Lote: --6.300 m², sendo 124 m de frente, por 106 m de fundos. Geometria: Trapezoidal Regio Residencial e Mista. Cercado. Topografia: Aciva. Zonamento: ZOC-1. Aproveitamento: 25 X a metragem do terreno.

Região: Vizinho a direita: Chácara / Vizinho a esquerda: Chácara

Lote em ótima localização, bairro em expansão. Vários empreendimentos novos já consolidados. Ideais para construção Minha Casa Minha Vida.

Projeto já aprovado, sendo 112 unidades de 45m² residenciais, conforme Alvará de Construção nº 172016.

Destaque: Ideal para construção de prédios (Minha Casa Minha Vida) e Localização.

Referências: Colchões Ortodorm.

Item 10 <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-granja-santa-ines-sao-benedito-3372m2-RS600000/id-13107845/>

Terreno Lote para Venda em Granja Santa Inês (São Benedito) Santa Luzia-MG

R\$ 600.000

3372m² Área

Avenida Professor Djalma Guimarães, Granja Santa Inês (São Benedito), Santa Luzia

Mais sobre este imóvel

Terreno: 3372m² no bairro Granja Santa Inês em Santa Luzia - ZOC - 21 - Residencial e todos os alvarados conforme Informação Prefeitura BEGO. Superintendado Viário - Asses BH.

Área Branca, elevada, vista de São João, comunidade de São João.

Localização: Área de expansão.

Terreno amplo e agradável a Melhor, modo de vida em Santa Luzia.

Área construída: 3372m².

Área total: 3372m².

Área construída: 3372m².

Área total: 3372m².

Handwritten signature or mark.

Item 11

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-asteca-sao-benedito-360m2-RS600000/id-13107831/>

chavesnao Imóveis e Projetos

R\$ 600.000 [Simular parcelas](#)

360m² - 360m²

Terreno Lote para Venda em Asteca (São Benedito) Santa Luzia-MG

Rua Para: **Avenida (São Benedito) Santa Luzia**

Trunfo Imóveis e Projetos
Anúncios Seguros
CRED: 5528
No portal desde março de 2021

Envie mensagem

Trunfo Imóveis e Projetos Lote comercial de 360m² no Asteca (São Benedito)!
Excelente lote localizado na paralela a Av. da Brasília, remanida, atendido por diversos linhas de ônibus.
Lote com 12 metros de frente x 30 metros de fundo.


Ótima localização, próximo a Av. Brasília, bancas, ponto de ônibus, supermercados, padaria, escola e comércio diversos.

Trunfo Imóveis e Projetos é o melhor imobiliário em Santa Luzia!
(31) 9111-1111 / (31) 9111-1111

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Chave do anúncio: Sj25h9wCfaQZgF6

Anexo III – CUB Mês de Dezembro

| | | |
|--|---|---|
| CUB/m² | Custos Unitários Básicos de Construção |  |
| (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2023 | | |
| <p>Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Dezembro/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de ornamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006"</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subarrumamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p> | | |
| VALORES EM R\$/m ² | | |
| PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS | | |
| PADRÃO BAIXO | PADRÃO NORMAL | PADRÃO ALTO |
| R-1 2.193,59 | R-1 2.508,87 | R-1 3.282,38 |
| PP-4 2.977,33 | PP-4 2.494,06 | R-8 2.651,92 |
| R-8 1.969,78 | R-8 2.168,48 | R-16 2.757,03 |
| PIS 1.499,32 | R-16 2.101,42 | |
| PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas) | | |
| PADRÃO NORMAL | PADRÃO ALTO | |
| CAL-8 2.510,88 | CAL-8 2.712,08 | |
| CSL-8 2.141,31 | CSL-8 2.347,31 | |
| CSL-16 2.855,31 | CSL-16 3.130,04 | |
| PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q) | | |
| RP1Q 2.218,58 | | |
| GI 1.151,78 | | |
| Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2023) | | |
| Número Índice: 322,688 (Base Fev/2007 = 100) | | |
| Variação Global: 0,07% | | |
| Sinduscon-MG | Data de emissão: 28/12/2023 17:10 | |



Anexo IV- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - CREA-MG



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20242710851

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

VITOR MIRANDA MOL

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1407172263

Registro: MG0001140170 MG

2. Dados do Contrato

Contratante: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG

AVENIDA DITO

Complemento:

Cidade: SANTA LUZIA

Bairro: Carreira Comprida

UF: MG

CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50

Nº: 50

CEP: 35045000

Contrato: Não especificado

Valor: R\$ 99,00

Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 29/01/2024

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JABAQUARA

Complemento:

Cidade: SANTA LUZIA

Data de Início: 29/01/2024

Finalidade: RESIDENCIAL

Proprietário: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG

Nº: 1018

Bairro: ASTECA (SÃO BENEDITO)

UF: MG

CEP: 33120170

Coordenadas Geográficas: 0, 0

Previsão de término: 29/02/2024

Código: Mão Especificado

CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

05 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.3 - DE IMOVEIS

Quantidade

1,00

Unidade

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Anotação Meretrópica de imóvel situado na na Rua Jabaquara, nº 1018, Bairro Asteca, 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. 5285/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio oriundo 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 do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

- Declino 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 a disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/privacidade>. 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 sou o cliente que é titular e o consento 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

ABENC-MG - Associação Brasileira de Engenheiros Civis 7ª Div. de Minas Gerais

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Santa Luzia, 07 de Fevereiro de 2024

VITOR MIRANDA MOL - CPF: 087.288.306-08

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

9. Informações

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

10. Valor

Valor da ART: R\$ 99,00

Registrada em: 05/02/2024

Valor pago: R\$ 99,00

Nossa Número: 8603802439

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://www.crea-mg.org.br/publicar>, com a chave: 55a25, movendo-se em 07/02/2024 às 15:46:00 por: p. 187.32.56.47

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 041 2732

contato@crea-mg.org.br
Fax:



PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliado: **CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO.**

Rua Jabaquara N° 1018, Bairro São Benedito

MATRÍCULA: 11.313

Finalidade do Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado

Parecer:

Interessado: **DR. FERNANDO LUIZ DE MENDONÇA**

SOLICITANTE

CredSign
2.0

Fernando Luiz De Mendonça

FERNANDO LUIZ DE MENDONÇA
CPF: 642.391.016-20

AVALIADOR

CredSign
2.0

Caio Alves

CAIO CESAR ALVES PINTO
31 98878-1015
CRECI N° 27217

Santa Luzia/MG, 08 de março de 2024

De acordo com a solicitação, apresentamos a conclusão, quanto ao valor do imóvel, situado à Rua Jabaquara N° 1018, Bairro São Benedito – Santa Luzia/MG, descrito abaixo:

IMÓVEL AVALIADO

MATRÍCULA: 11.313 – Lote 30, Quadra 187, Bairro São Benedito.

Estabelecimento denominado de **CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO**.

Prédio composto por 2 recepções e 14 salas, sendo 4 delas com banheiro mais 6 banheiros sociais sendo 2 por andar, todas em Drywall.

Atualmente funciona no local o CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO, onde tem atendimentos diários de Clínica Médica, Pediatria, Ginecologia, Pneumologia, Pediátrica, Endoscopia, Ultrassom e Ortopedia.

Dimensões por pavimento:

1° Pavimento 194,97 m²

2° pavimento 194,97 m²

Subsolo 117,41 m²

7 Vagas de garagem

Área do terreno 390 m²

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 08 (oito) imóveis com características semelhantes ao avaliado, feitas através de pesquisas em Sites, e em loco através de placas de venda.

QUADRO AMOSTRAL

| LINK | PREÇO | M2 | LOCALIZAÇÃO | VALOR M2 |
|---|---------------------|--------------------|--|----------------------|
| https://www.especialistaimoveis.com.br/imovel/predio-de-507-m-sao-benedito-santa-luzia/PR0001-ESP0 | R\$ 1.800.000,00 | 507,35 | Rua Jabaquara N° 1018, Bairro São Benedito | R\$ 3.547,85 |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-610m2-venda-RS1800000-id-2551226078/ | R\$ 1.800.000,00 | 610,00 | Avenida Brasília - São Benedito, Santa Luzia - MG | R\$ 2.950,82 |
| https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-5-vagas-sao-benedito-santa-luzia-mg-995108469?lis=listing_1120 | R\$ 1.900.000,00 | 512,00 | Avenida Brasília - até 786 - lado par São Benedito, Santa Luzia, MG, 33120472 | R\$ 3.710,94 |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-duquesa-i-bairros-santa-luzia-360m2-venda-RS1980000-id-62608060/ | R\$ 1.980.000,00 | 360,00 | Avenida Brasília - Duquesa I, Santa Luzia - MG | R\$ 5.500,00 |
| https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-r-2-200-000-00-sao-benedito-santa-luzia-mg-992103791?lis=listing_1120 | R\$ 2.200.000,00 | 360,00 | Avenida Brasília - de 2654/2655 a 4804/4805 São Benedito, Santa Luzia, MG, 33110580 | R\$ 6.111,11 |
| https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/venda-loja-sao-benedito-santa-luzia-1172278712?lis=listing_1120 | R\$ 3.000.000,00 | 500,00 | Avenida Brasília - até 785 - lado ímpar São Benedito, Santa Luzia, MG, 33120483 | R\$ 6.000,00 |
| https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-760m2-venda-RS5000000-id-2542264254/ | R\$ 5.000.000,00 | 760,00 | Avenida Brasília - São Benedito, Santa Luzia - MG | R\$ 6.578,95 |
| https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-sao-benedito-santa-luzia-mg-1234409474?lis=listing_1120 | R\$ 6.500.000,00 | 1026,13 | Avenida Brasília - de 1459 a 1869 - lado ímpar São Benedito, Santa Luzia, MG, 33105513 | R\$ 6.334,48 |
| 8 Amostras | | Média do M2 | Valor do M2 - R\$ 5.091,77 | R\$ 40.734,14 |

CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENIA

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras.

PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO

Para chegar na média do valor do Metro quadrado, é aplicado a **MÉDIA ARITIMÉTICA**.

Soma do valor do m² das **8 amostras** = **R\$ 40.734,14**, depois dividimos pelo mesmo número de 8 amostras.

Igual a média de R\$ 5.091,77.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

| |
|---|
| $\text{Valor do imóvel avaliado} = \text{Área total do imóvel avaliado} \times \text{Valor médio do m}^2$ |
|---|

Desta forma podemos considerar que o preço do Imóvel em questão é de **R\$ 2.583.308,39** (507m² x R\$ 5.091,77= R\$ 2.583.308,39).

Valor do imóvel avaliado = **R\$ 2.583.308,39** (Dois milhões, quinhentos e oitenta e três mil, trezentos e oito reais e trinta e nove centavos)

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

A média final é calculada com base na média aritmética.

Vamos considerar um intervalo de desvio de 5%.

Média superior (+5%) = **R\$ 2.712.473,80**

Média = **R\$ 2.583.308,39**

Média inferior (-5%) = **R\$ 2.454.142,97**

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 2.583.308,39** (Dois milhões, quinhentos e oitenta e três mil, trezentos e oito reais e trinta e nove centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 2.712.473,80** e o máximo de **R\$ 2.454.142,97**.

Avaliação realizada pelo corretor Caio Alves, CRECI 27217



CAIO ALVES - CRECI 27217
31 3074-2040 - 31 98878-1015
www.especialistaimoveis.com.br

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br

ANEXOS

Imovel avaliado: <https://www.especialistaimoveis.com.br/imovel/predio-de-507-m-sao-benedito-santa-luzia/PR0001-ESP0>

Fotos



Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br



Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br



Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br

AMOSTRAS

[https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-610m2-venda-R\\$1800000-id-2551226078/](https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-610m2-venda-R$1800000-id-2551226078/)

Prédio Comercial à Venda, 610 m² por R\$ 1.800.000

Simular Financiamento

https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-5-vagas-sao-benedito-santa-luzia-mg-995108469?lis=listing_1120

R\$ 1.900.000

Prédio Comercial à venda, 5 vagas, Sao Benedito - SANTA LUZIA/MG.

Ver Perfil do Anunciante

[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-duquesa-i-bairros-santa-luzia-360m2-venda-R\\$1980000-id-62608060/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-duquesa-i-bairros-santa-luzia-360m2-venda-R$1980000-id-62608060/)

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 360 m² por R\$ 1.980.000

Simular Financiamento

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br

https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-r-2-200-000-00-sao-benedito-santa-luzia-mg-992103791?lis=listing_1120

Imagem Grande > Belo Horizonte e região > Comércio e indústria > Casa em Belo Horizonte > Santa Luzia



R\$ 2.200.000

Venda

Condição: 86

IPTU:

(31) 3400-1111 [Enviar mensagem](#)

[Chat](#)

Até 100 mensagens de texto por mensagem. Não é possível enviar mensagens com mídia. Saiba mais.

Imobiliária: **Guarapari Imóveis Ltd**

Na OLX desde fevereiro de 2022

São Benedito, Santa Luzia - MG

[Assinar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

Casa com 3 dormitórios à venda, 360 m² por R\$ 2.200.000,00 - São Benedito - Santa Luzia/MG


Código de anúncio: CAD1E1

Excelente imóvel comercial em lote de 360 m² em localização privilegiada na Avenida Brasília, ao lado do Distrito Atacadista. Bom! Soforador e comércio vizinho. [Ver descrição completa](#)

https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/venda-loja-sao-benedito-santa-luzia-1172278712?lis=listing_1120

OLX [Pesquisar](#) [Planos Profissional](#) [Meu Anúncio](#) [Chat](#) [Notificações](#) [Entrar](#)

Imagem Grande > Belo Horizonte e região > Comércio e indústria > Casa em Belo Horizonte > Santa Luzia



R\$ 3.000,00

Venda

Condição:

IPTU:

(31) 3303-1111 [Enviar mensagem](#)

[Enviar mensagem](#)

Até 100 mensagens de texto por mensagem. Não é possível enviar mensagens com mídia. Saiba mais.

Imobiliária: **Prolar Imóveis**

Na OLX desde outubro de 2021

São Benedito, Santa Luzia - MG

[Assinar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

Venda Loja São Benedito Santa Luzia

Código de anúncio: E14010

Excelente loja na Av. Brasília, ótima pra investimentos, no melhor ponto da avenida, com toda a infraestrutura e estacionamento na porta...

<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-760m2-venda-RS5000000-id-2542264254/>



Imagem Grande > Belo Horizonte e região > Comércio e indústria > Casa em Belo Horizonte > Santa Luzia

Prédio Comercial à Venda, 760 m² por R\$ 5.000.000

500 m² de área, Santa Luzia - MG | 999.999.9999

[Mais informações](#) [Mais informações](#) [Mais informações](#) [Mais informações](#)

[Simular Financiamento](#)

Entre em contato conosco para mais informações e detalhes sobre o imóvel. [Mais informações](#)

R\$ 5.000.000

Condição: [Mais informações](#)

IPTU: [Mais informações](#)

[Solicitar visita](#)

ANUNCIANTE: **Repositor Comercial e Administrativa de Imóveis**

[Quero saber](#)

[Quero mais informações](#)

ANUNCIANTE: **319 avaliações**

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br




https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-sao-benedito-santa-luzia-mg-1234409474?lis=listing_1120

OLX

Home Profissional Meus Anúncios Chat Notificações Entrar

Belo Horizonte > Belo Horizonte e região > Comércio e indústria > Estado Belo Horizonte > Santa Luzia

Publicado em 22/03/2024



R\$ 6.500.000

Venda

Comissão: R\$ 211

IPTU: R\$

(31) 97305-... [Ver contato](#)

[Enviar mensagem](#)

Atenção: Não se registre no OLX sem verificar se o vendedor é confiável. Saiba mais.

GUI empresarial
Conexora Agente

Trabalha no OLX desde setembro de 2021
São Bento, Santa Luzia - MG

Prédio Comercial à venda, São Benedito - Santa Luzia/MG

Código de anúncio: 5445

Prédio comercial na Avenida Brasil. Prédio situado em excelente localização São Benedito, próximo ao Mercado Local e a Fernandópolis, com sistema de...

[Ver descrição completa](#)

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança
www.especialistaimoveis.com.br

Contrato AVALIAÇÃO CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO.pdf

Código do documento #0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668



Assinaturas

 **Caio Cesar Alves Pinto**
caio.alves@especialistasmg.com.br
Assinou


Caio Alves

 **Fernando Luiz De Mendonça**
fmpediatra@gmail.com
Assinou


Fernando Luiz De Mendonça

Eventos do documento

08/03/2024 16:15:03

Documento número 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668 **criado** por ESPECIALISTAS MG EIRELIE. Email: caio.alves@especialistasmg.com.br

08/03/2024 16:15:52

Assinante Caio Cesar Alves Pinto (Email: caio.alves@especialistasmg.com.br) **foi adicionado** ao documento 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668

08/03/2024 16:16:20

Assinante Fernando Luiz De Mendonça (Email: fmpediatra@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668

08/03/2024 16:28:47

Assinante Caio Cesar Alves Pinto (Email: caio.alves@especialistasmg.com.br) **recebeu** documento 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668

08/03/2024 16:45:19

Assinante Fernando Luiz De Mendonça (Email: fmpediatra@gmail.com) **recebeu** documento 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668

08/03/2024 16:23:52

O documento 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

**PTAM- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL COMERCIAL.**

RESPONSÁVEL: ERLON SILVA DIAS – ME SANTA LUZIA MG.

CNPJ: 27.519.799/0001-83 - CRECI MG 31802 DA 4ª REGIONAL MG.

RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG. CEP: 33120.100

SOLICITANTES: FERNANDO LUIZ DE MENDONÇA. CPF: 462.391.016-20

ELIANE MARIA FILARDI MENDONÇA. CPF: 790.016.456-15

ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JABAQUARA, Nº 1018 – BAIRRO, SÃO
BENEDITO, SANTA LUZIA - MG, 33120-170.

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA.

**AMOSTRA DE IMÓVEIS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO
DE SANTA LUZIA MG**

**[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-
comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-48m2-
venda-RS170000-id-2679991595/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-48m2-venda-RS170000-id-2679991595/)**

**[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-
comercial-3-quartos-sao-benedito-bairros-santa-
luzia-com-garagem-200m2-venda-RS700000-id-
2625810157/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-3-quartos-sao-benedito-bairros-santa-luzia-com-garagem-200m2-venda-RS700000-id-2625810157/)**

**[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-
comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-
1026m2-venda-RS6500000-id-2547369648/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-1026m2-venda-RS6500000-id-2547369648/)**

**[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-
comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-360m2-
venda-RS3000000-id-2625805000/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-360m2-venda-RS3000000-id-2625805000/)**

**[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/com
ercial-a-venda-em-sao-benedito-2927772674.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sao-benedito-2927772674.html)**

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sao-benedito-2927769993.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-sao-benedito-2979396437.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-comercial-na-av.-brasilia-b.-sao-benedito.-2964222643.html>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-r\\$-2957366807.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-r$-2957366807.html)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-400-m-por-r\\$-1.300.000-00-sao-2978573268.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-400-m-por-r$-1.300.000-00-sao-2978573268.html)

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$2.547.197,50

Imóvel avaliando

PREDIO COMERCIAL

Área: 507m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério*

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição t de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

COMERCIAL

Área:

48m²

Valor:

R\$170.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$3.541,67

Imóvel 2:

COMERCIAL

Área:

200m²

Valor:

R\$700.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$3.500,00

Imóvel 3:

COMERCIAL

Área:

1.026m²

Valor:

R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$6.335,28

Imóvel 4:

COMERCIAL

Área:

360m²

Valor:

R\$3.000.000,00

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031.39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

Valor por metro quadrado: R\$8.333,33

Imóvel 5:

COMERCIAL

Área: 760m²

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.578,95

Imóvel 6:

COMERCIAL

Área: 610m²

Valor: R\$1.800.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.950,82

Imóvel 7:

COMERCIAL

Área: 375m²

Valor: R\$700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.866,67

Imóvel 8:

COMERCIAL

Área: 840m²

Valor: R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7.738,10

Imóvel 9:

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS: LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031.39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

COMERCIAL

Área: 360m²

Valor: R\$2.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.111,11

Imóvel 10:

COMERCIAL

Área: 400m²

Valor: R\$1.300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.250,00

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 1 | 3.541,67 | 3.541,67 |
| 2 | 3.500,00 | 3.500,00 |
| 3 | 6.335,28 | 6.335,28 |
| 4 | 8.333,33 | 8.333,33 |
| 5 | 6.578,95 | 6.578,95 |
| 6 | 2.950,82 | 2.950,82 |
| 7 | 1.866,67 | 1.866,67 |
| 8 | 7.738,10 | 7.738,10 |
| 9 | 6.111,11 | 6.111,11 |
| 10 | 3.250,00 | 3.250,00 |

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS: LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

$$X = 5.020,59$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 2.250,21$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

$$\text{Amostra 1: } d = |3.541,67 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,66 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |3.500,00 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,68 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |6.335,28 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,58 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 4: } d = |8.333,33 - 5.020,59| / 2.250,21 = 1,47 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 5: } d = |6.578,95 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,69 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 6: } d = |2.950,82 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,92 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 7: } d = |1.866,67 - 5.020,59| / 2.250,21 = 1,40 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 8: } d = |7.738,10 - 5.020,59| / 2.250,21 = 1,21 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 9: } d = |6.111,11 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,48 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 10: } d = |3.250,00 - 5.020,59| / 2.250,21 = 0,79 < 1,96 \quad (\text{amostra pertinente})$$

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS - LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

COMERCIAL

Área: 360m²

Valor: R\$2.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.111,11

Imóvel 10:

COMERCIAL

Área: 400m²

Valor: R\$1.300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.250,00

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m ² | R\$/m ² homog. |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 1 | 3.541,67 | 3.541,67 |
| 2 | 3.500,00 | 3.500,00 |
| 3 | 6.335,28 | 6.335,28 |
| 4 | 8.333,33 | 8.333,33 |
| 5 | 6.578,95 | 6.578,95 |
| 6 | 2.950,82 | 2.950,82 |
| 7 | 1.866,67 | 1.866,67 |
| 8 | 7.738,10 | 7.738,10 |
| 9 | 6.111,11 | 6.111,11 |
| 10 | 3.250,00 | 3.250,00 |

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(Xi)}{n}$$

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS - LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.020,59 - 1,38 * 2.250,21/\sqrt{(10 - 1)} = 3.985,50$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.020,59 + 1,38 * 2.250,21/\sqrt{(10 - 1)} = 6.055,69$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4.518,53 a R\$5.522,65

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O corretor tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5.020,59

Resultado final:

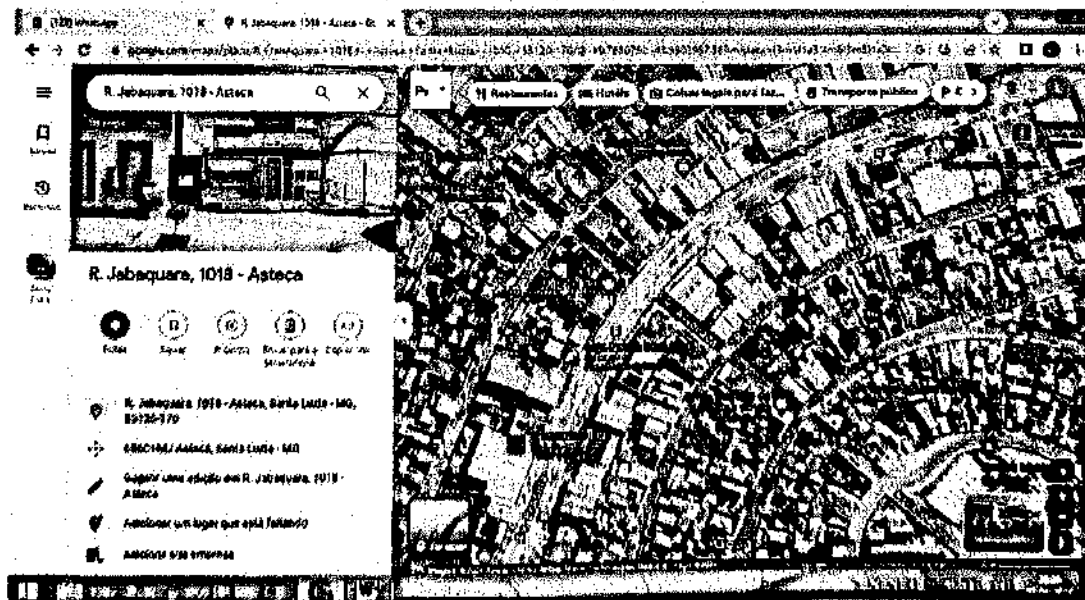
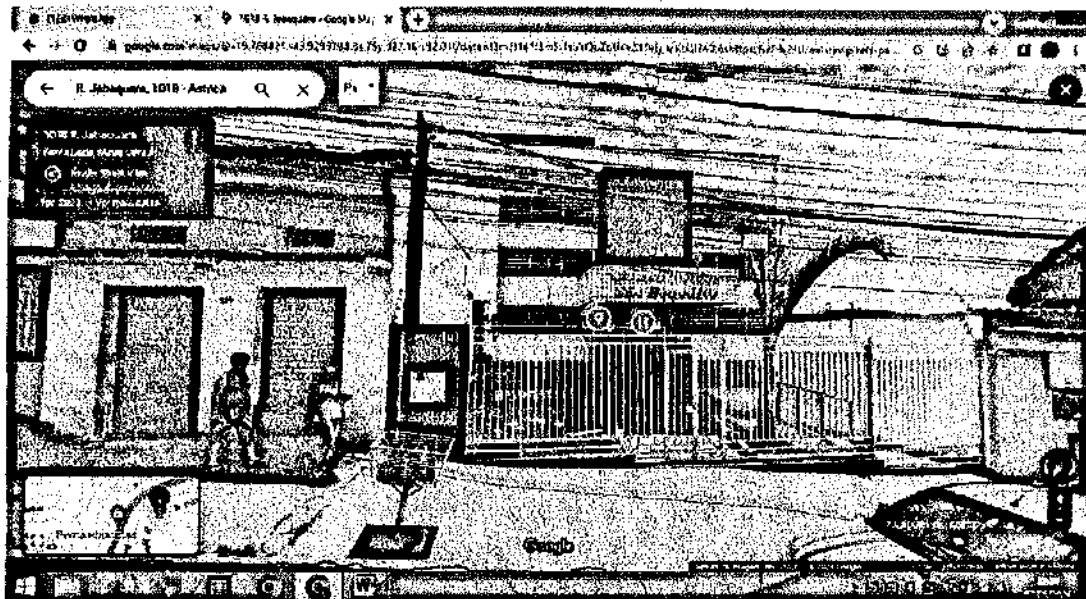
Valor final = Valor unitário * área

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

Valor final = R\$5.020,59 * 507,35 = R\$2.547.197,50

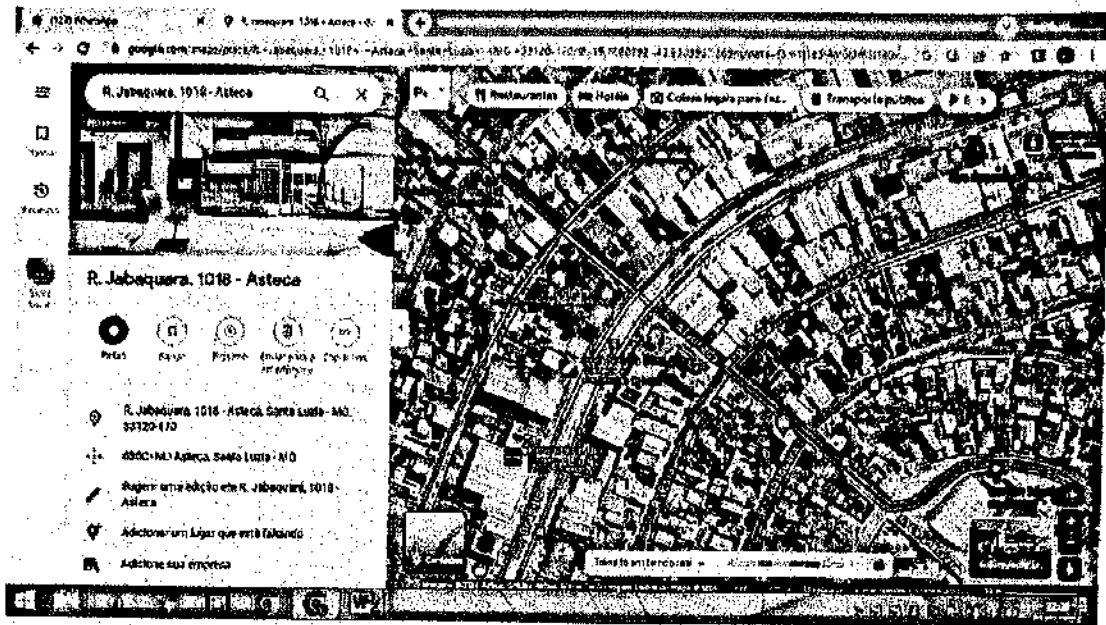
Valor do imóvel avaliando: **R\$2.547.197,50**

MAPEAMENTO VIA SATELITE



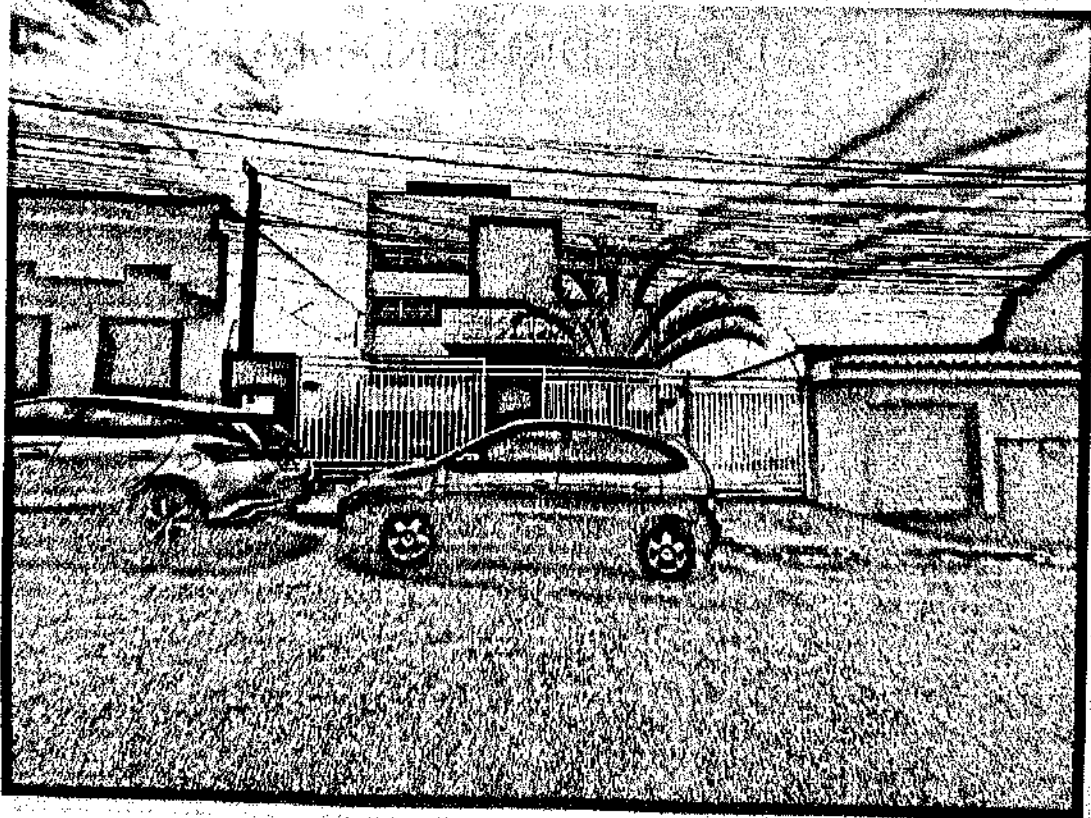
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ; 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



FOTOS DO IMOVEL

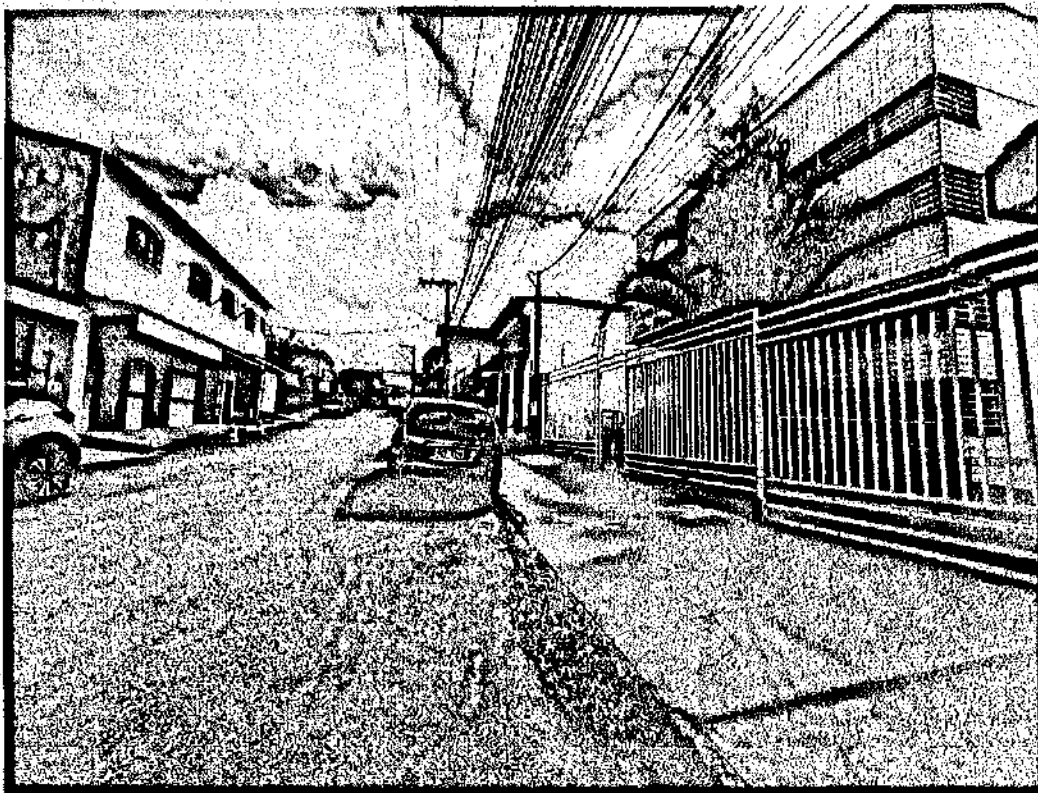
FACHADA DO PREDIO COMERCIAL



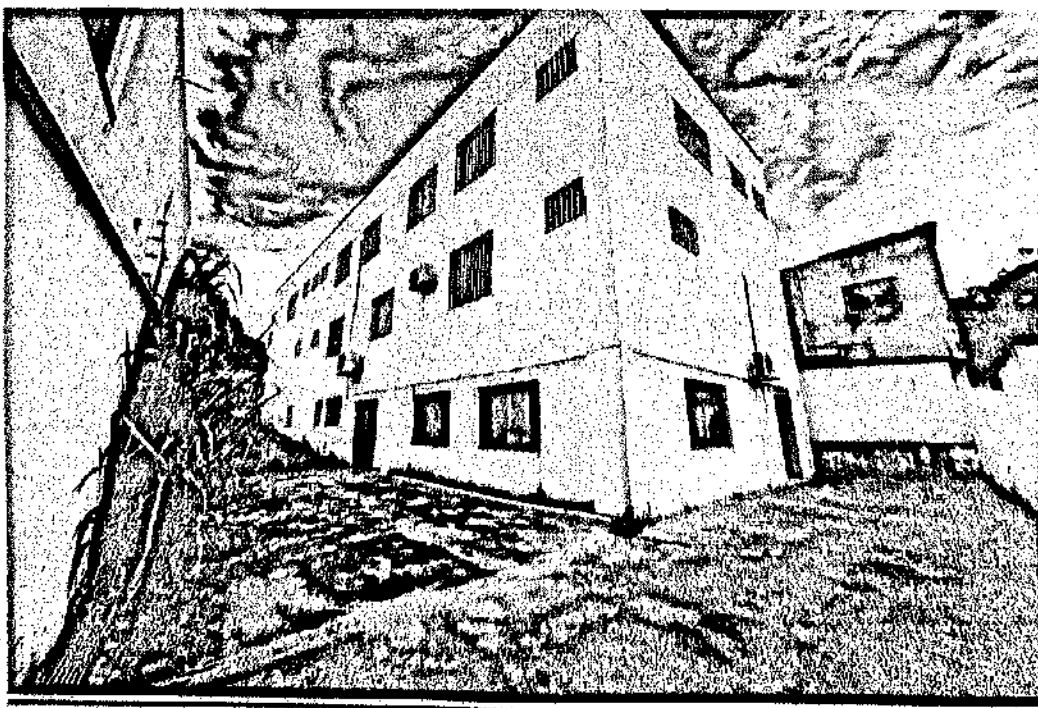
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

RUA DO PREDIO COMERCIAL

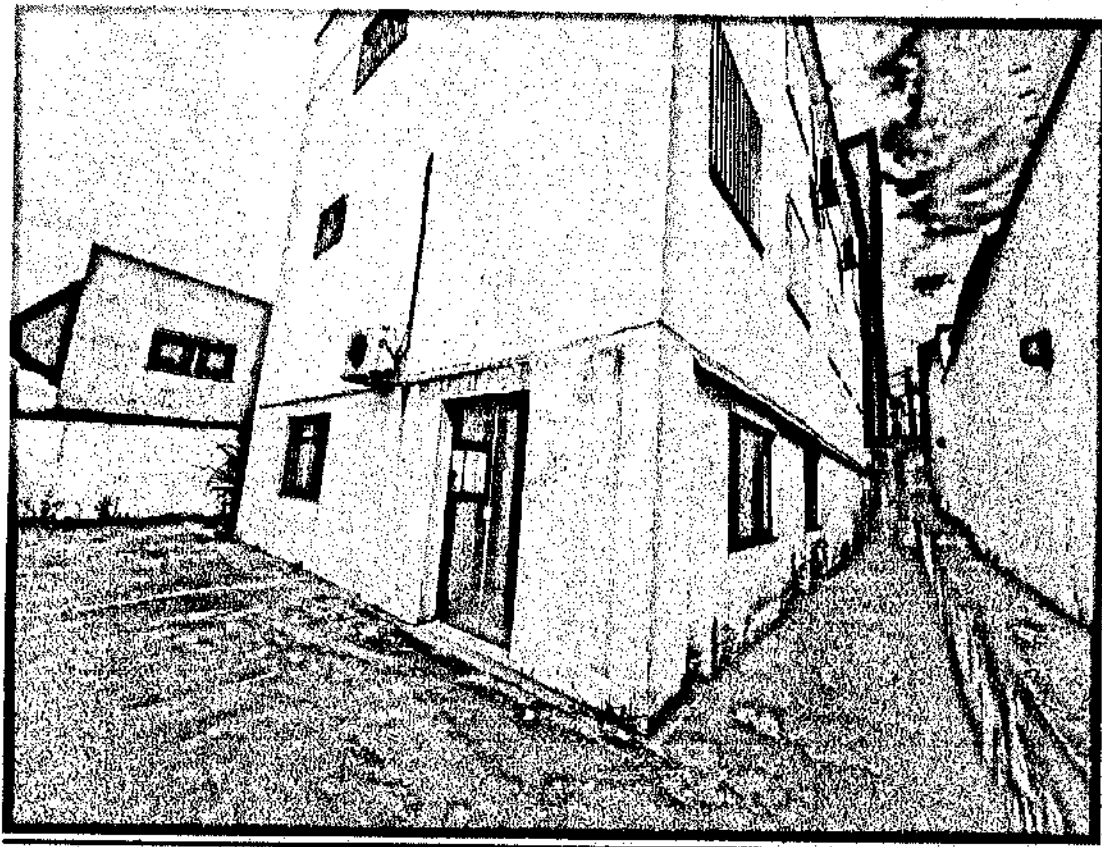


FACHADA DO PREDIO FUNDO LATERAL

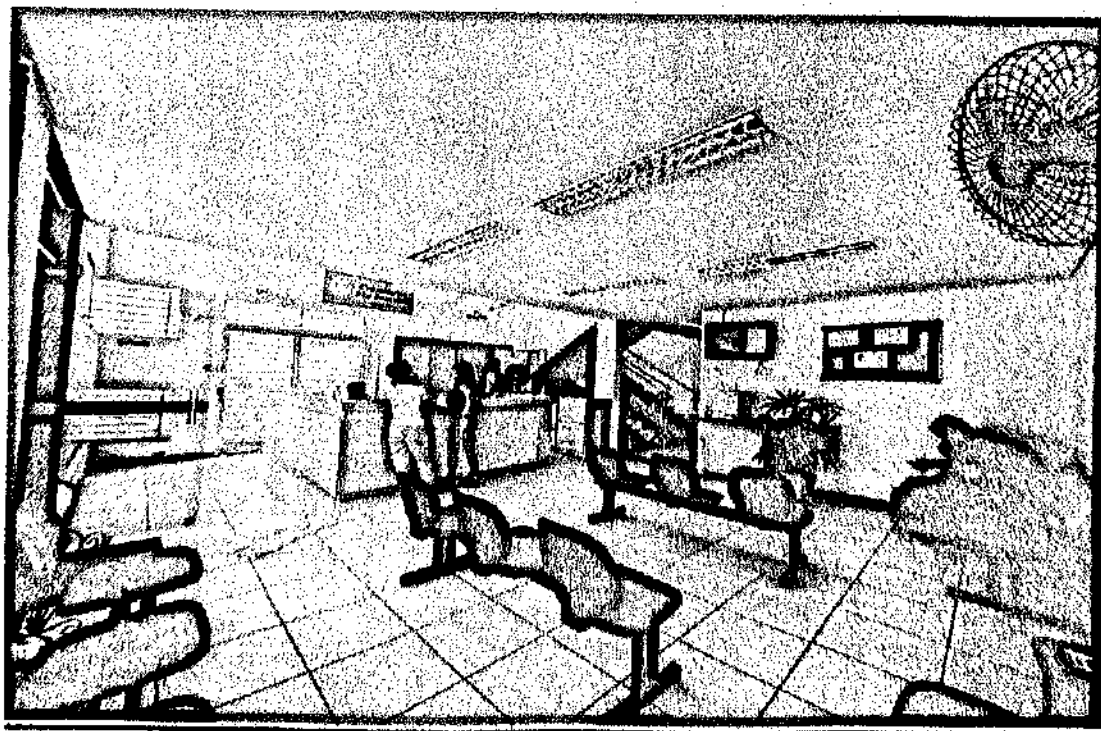


IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

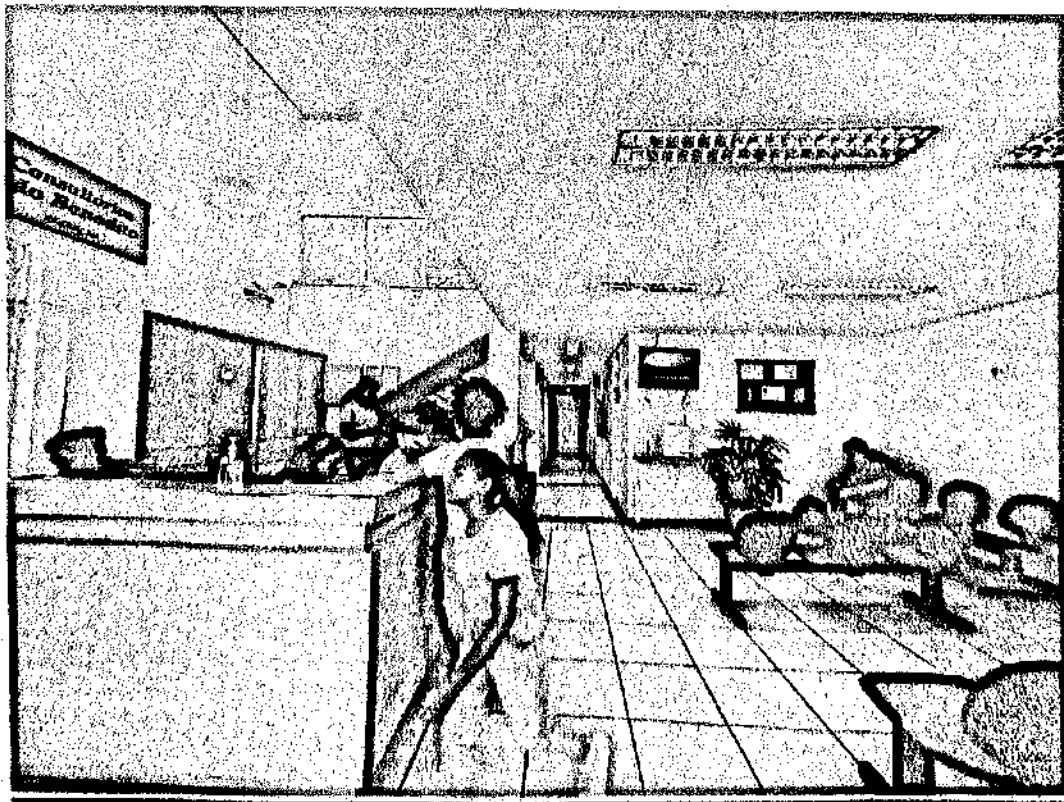
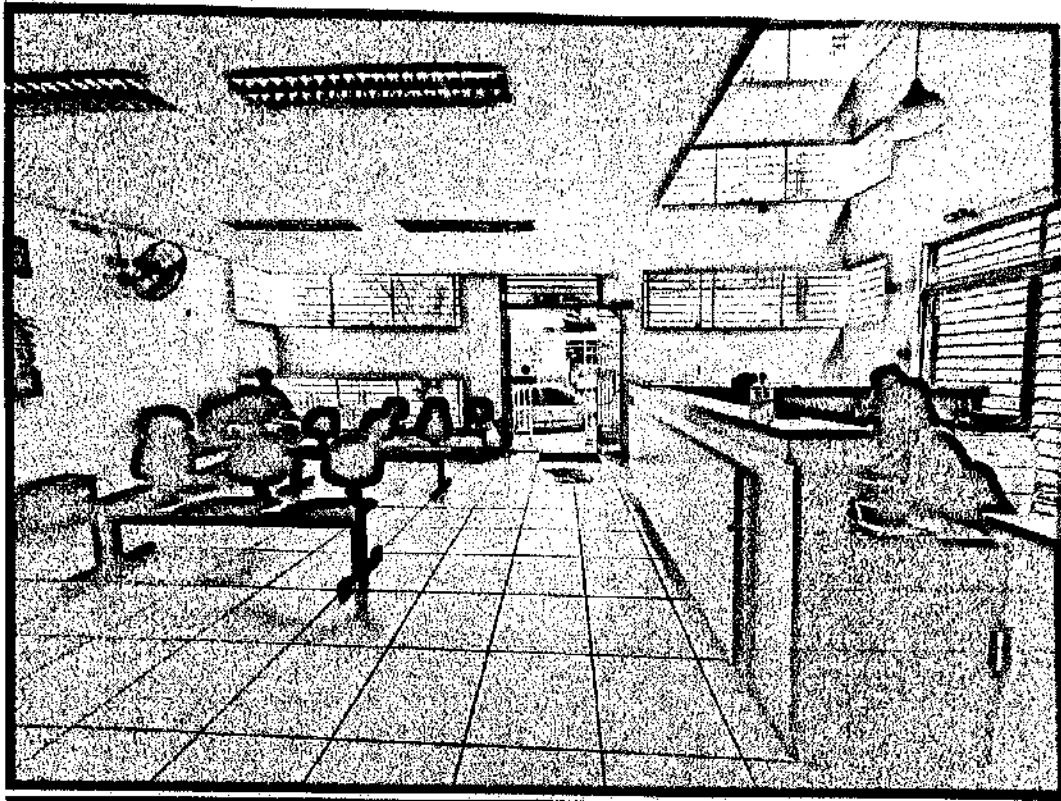


RECEPÇÃO DA CLINICA



IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

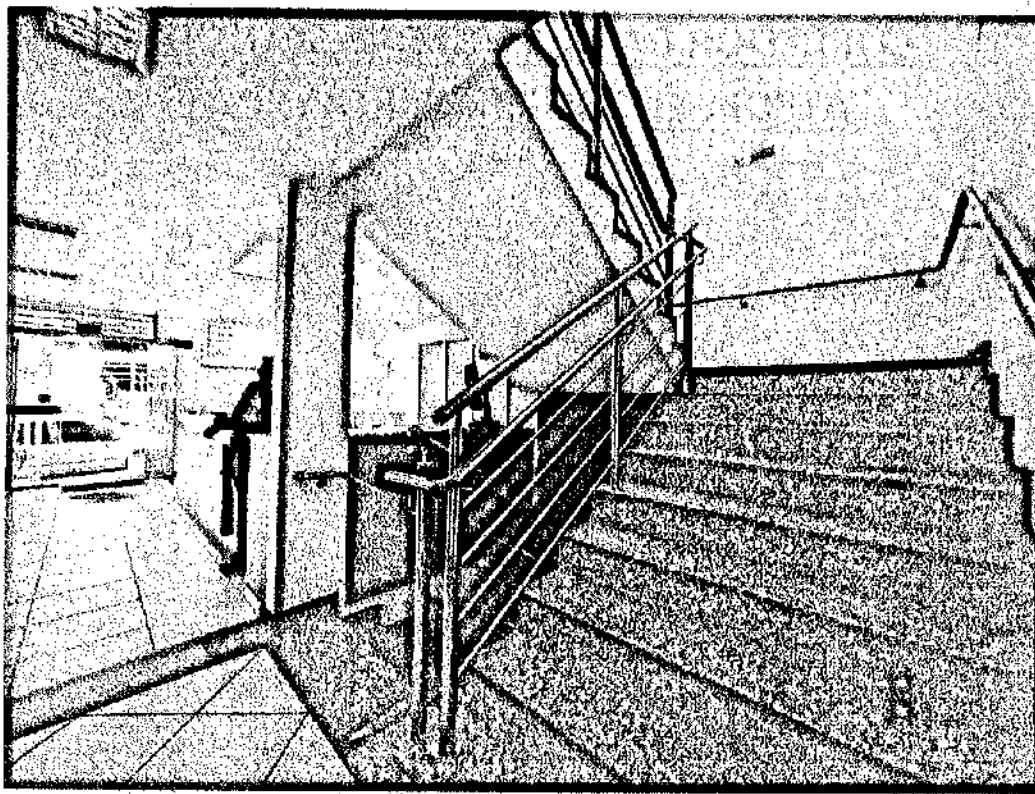
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



HALL DA ESCADA PARA SUBSOLO E 3 PAVIMENTO

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

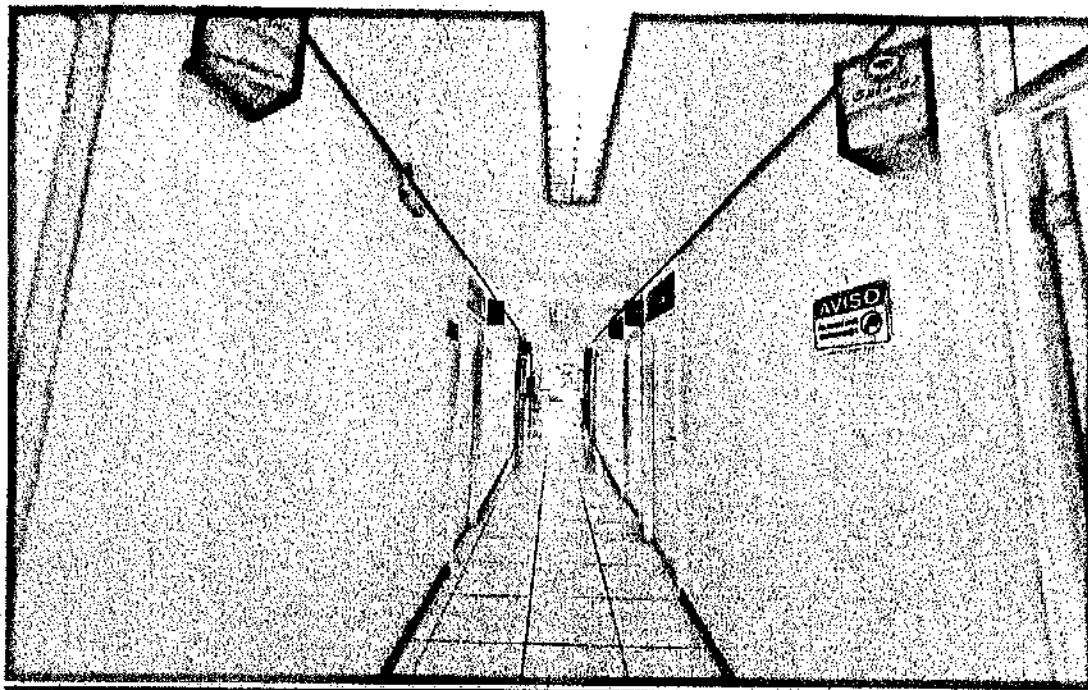
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



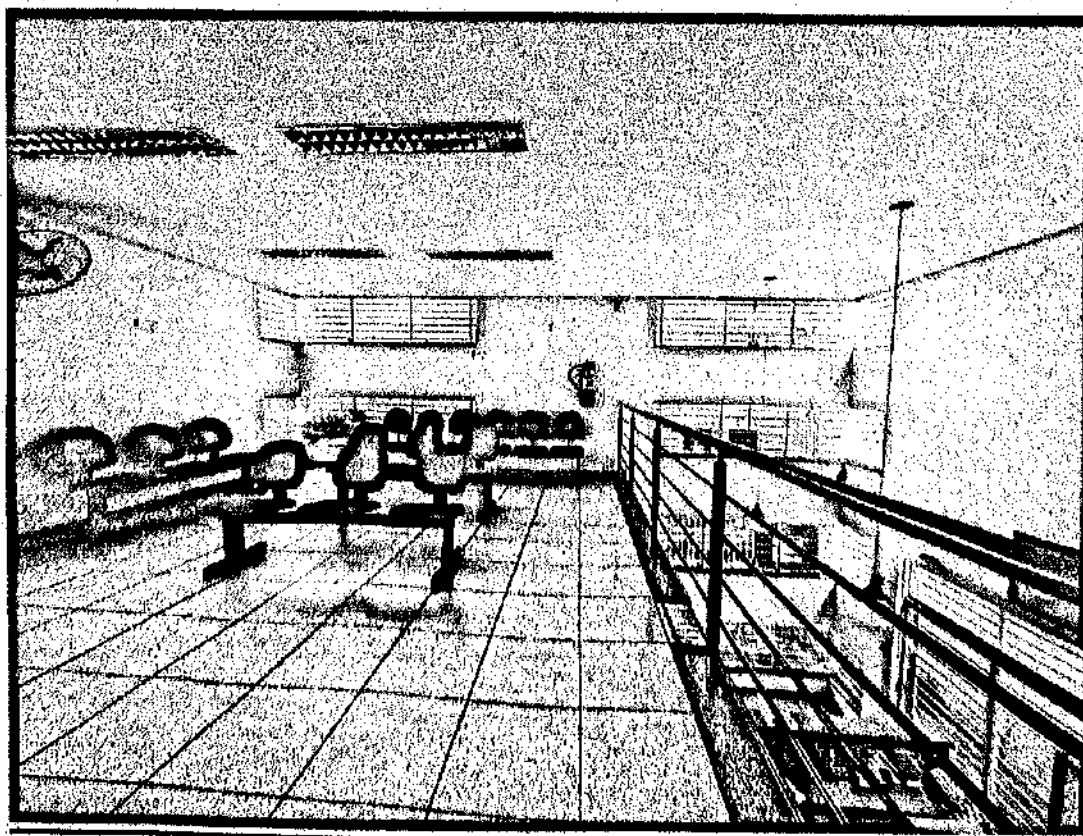
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

CORREDOR DA DIVISÃO DAS SALAS DE ATEDIMENTOS PRIMEIRO ANDA

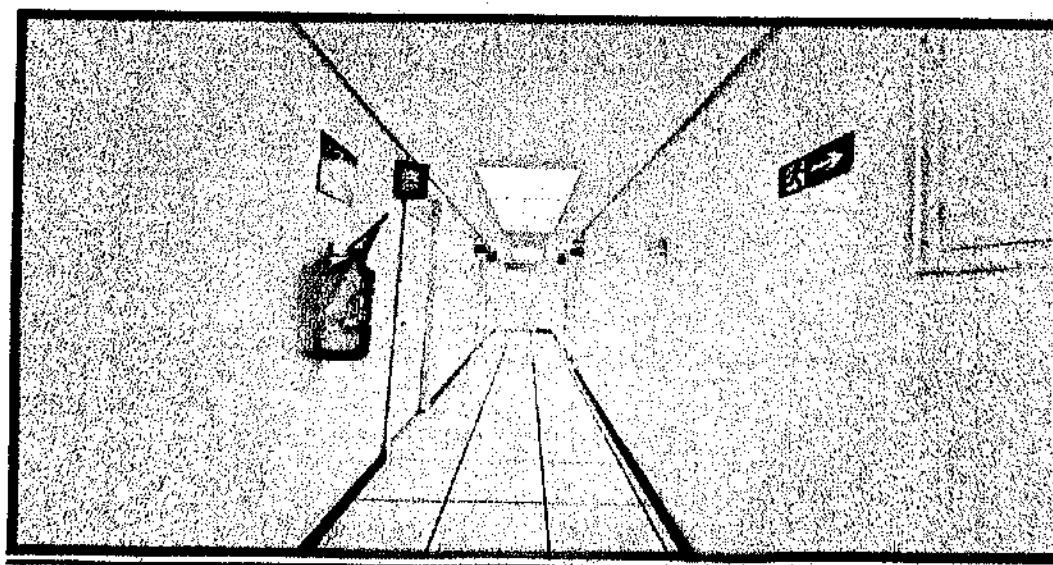
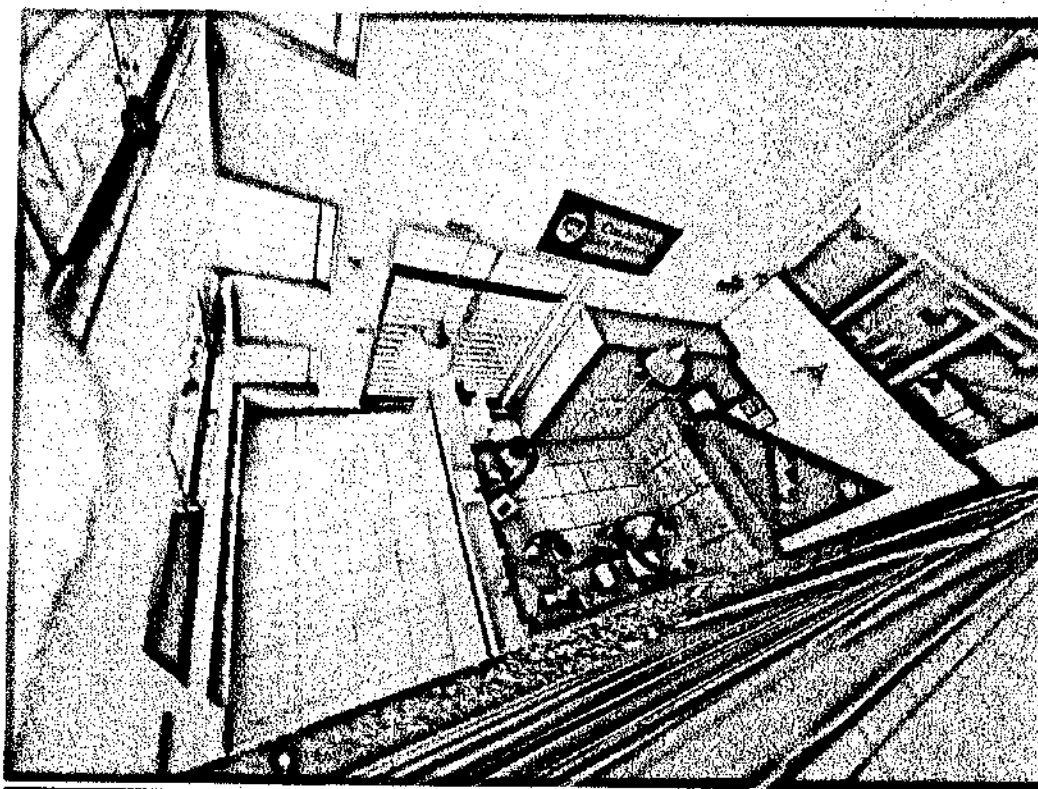


CORREDOR DO SEGUNDO PAVIMENTO



IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

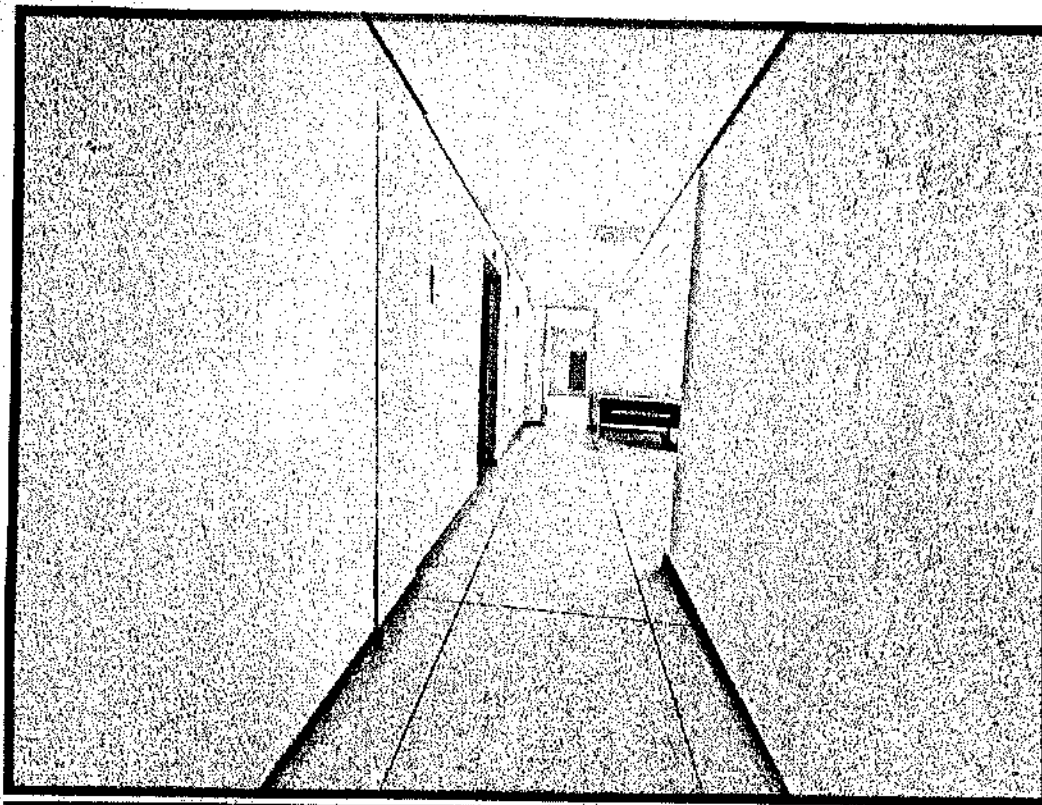
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



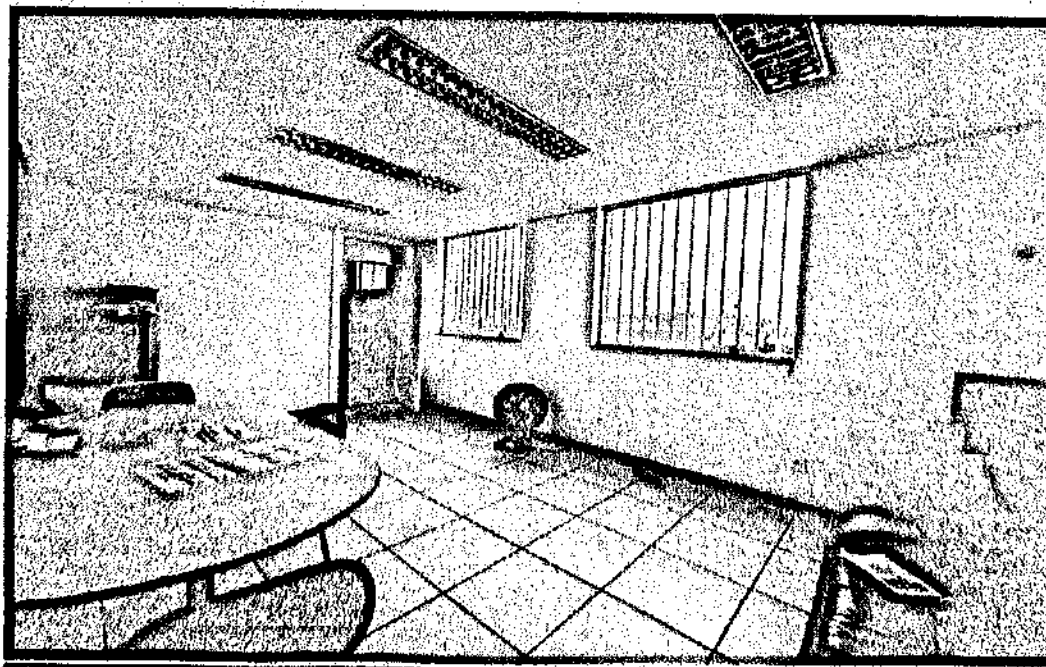
CORREDOR DO SUBSOLO

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

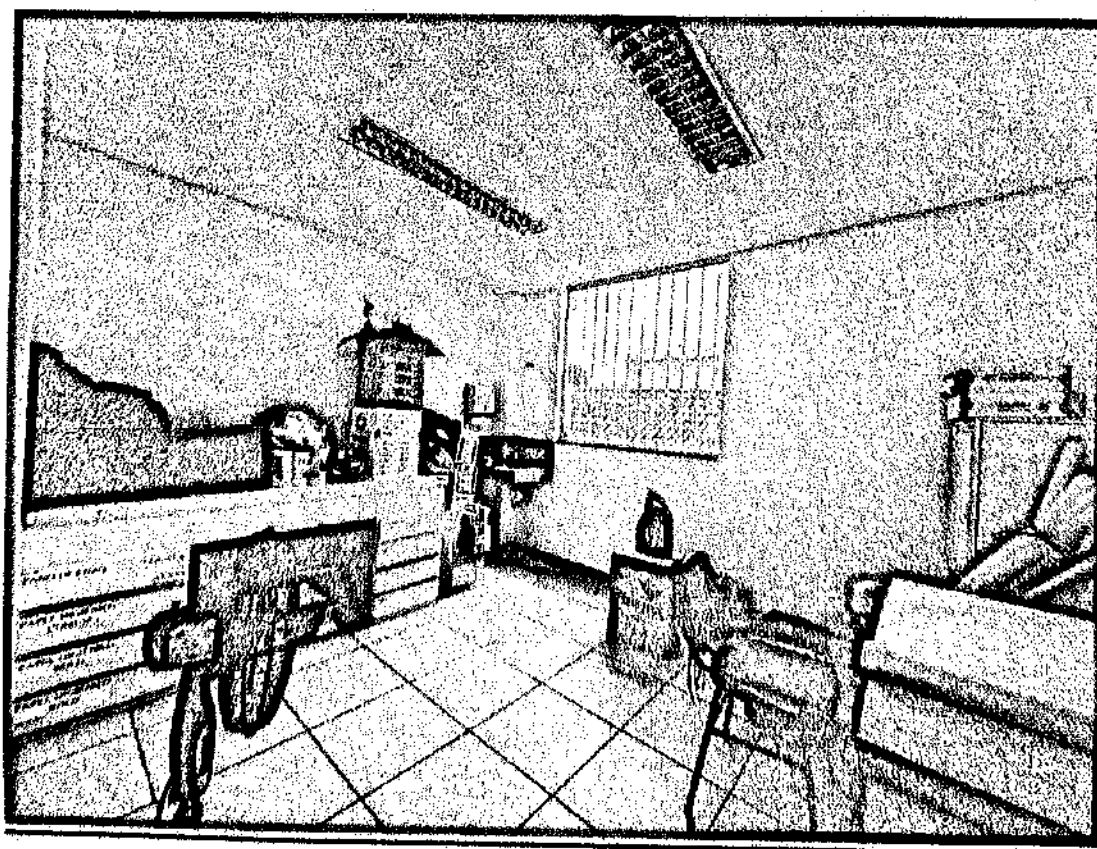
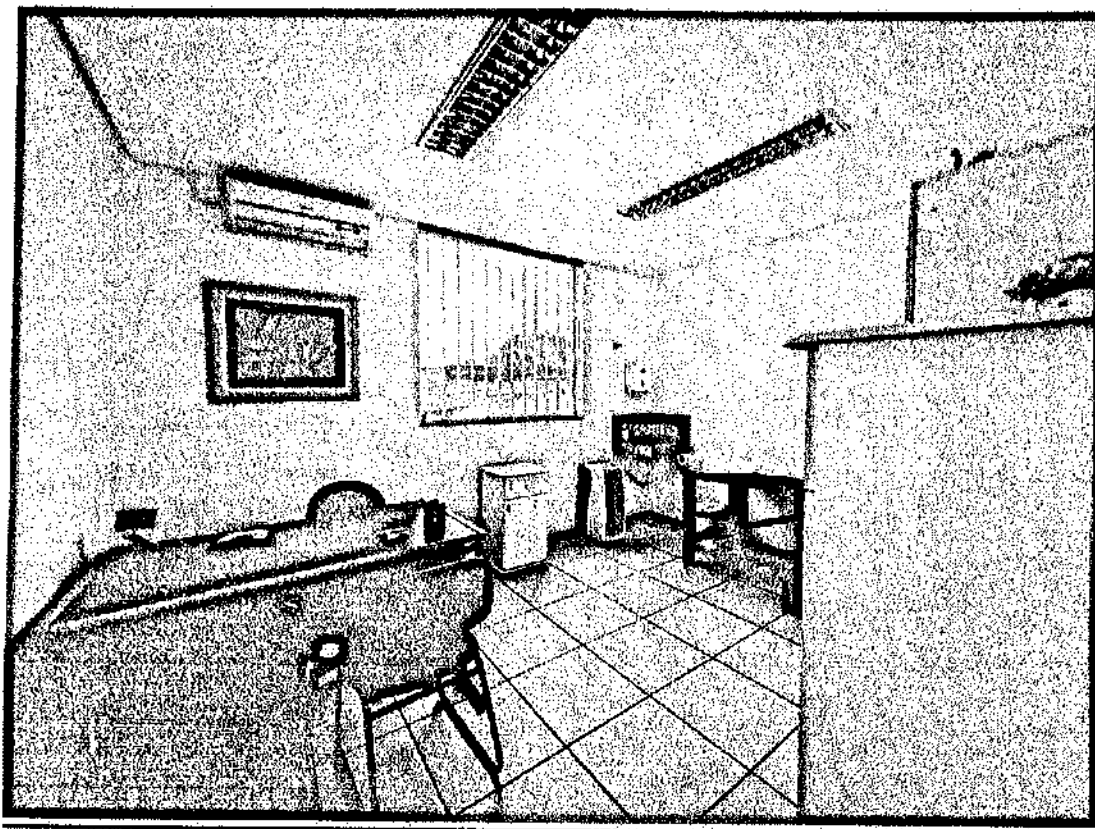


SALAS DIVERSAS DE ATENDIMENTOS



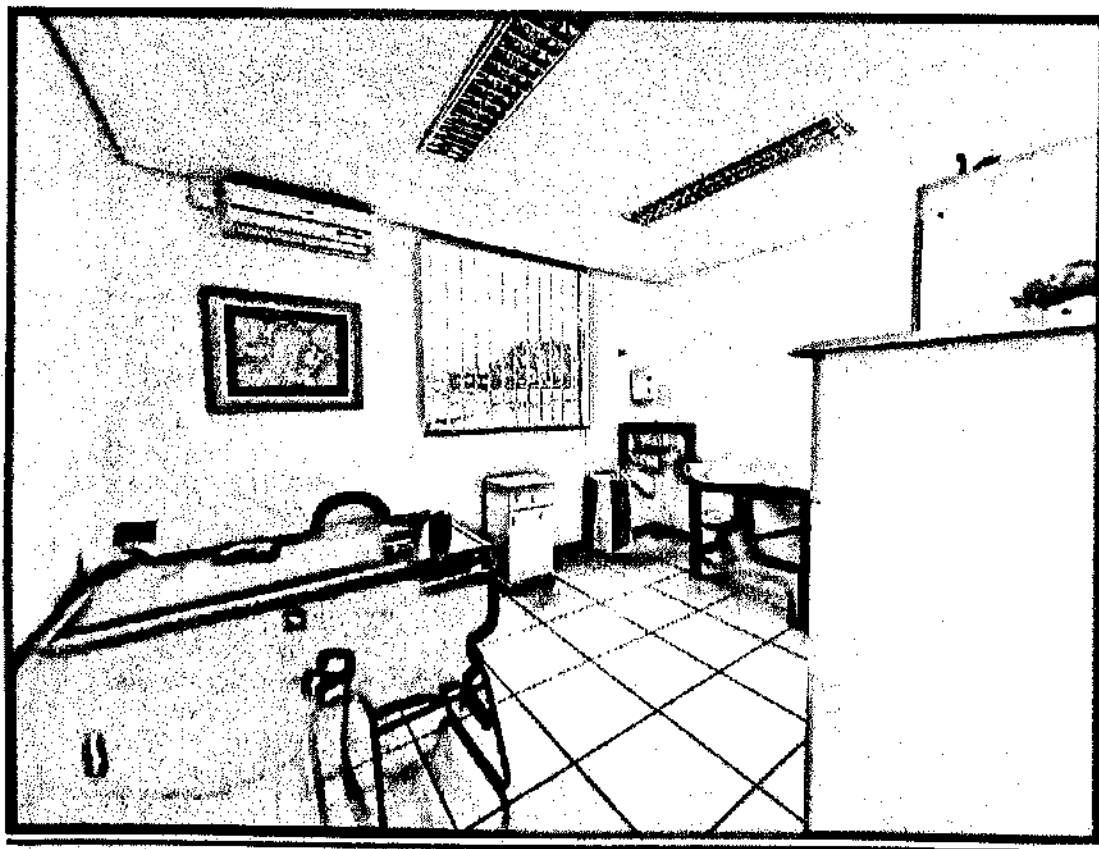
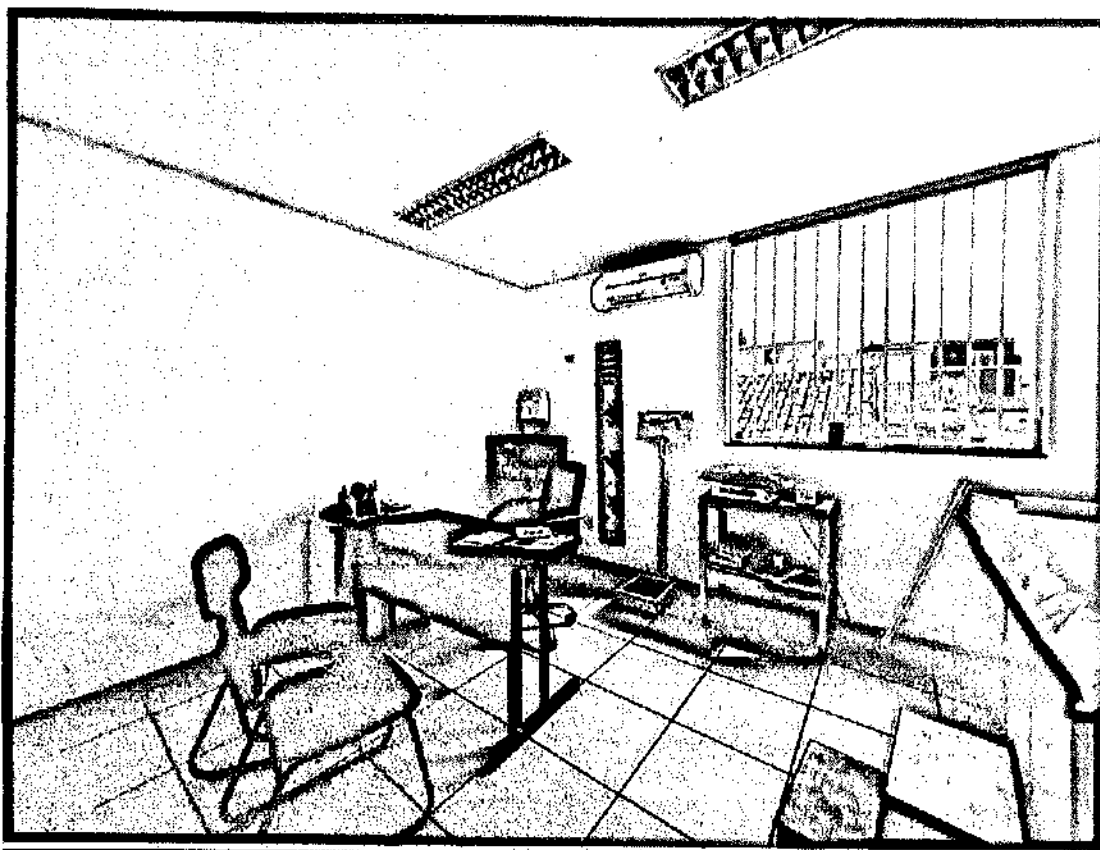
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

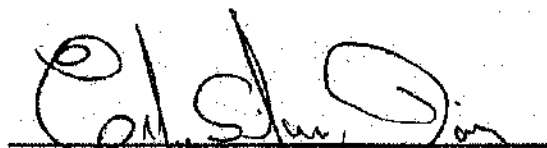
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

**IMÓVEL POSSUI REGISTRO E IPTU POSSUI HABITE-SE.
CONFORME APRESENTADO PARA SUA AVALIAÇÃO.**

CONCLUSÃO:

De acordo com a solicitação de V.Sa, apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel comercial, de sua propriedade, situado na Rua Jabaquara n 1018, Bairro, São Benedito em Santa Luzia MG. 33120-170. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista que lote N° 30 da Quadra 187 com 390 M² com área construída de 507,35 m² na matrícula do registro do imóvel. Imóvel sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona padrão do logradouro, situação e serviços públicos, o estado geral de conservação e por se tratar de prédio escriturado e registrado, com projeto averbado no registro de imóveis. E sua aprovação de projeto junto órgão competente da prefeitura de santa Luzia. Avaliamos o imóvel comercial quanto ao valor de comercialização em **R\$ 2.547.197,50 (DOIS MILHOES QUINHENTOS E QUARENTA E SETE MIL E CENTO E NOVENTA SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).**

SANTA LUZIA, 09 DE MARÇO 2024.



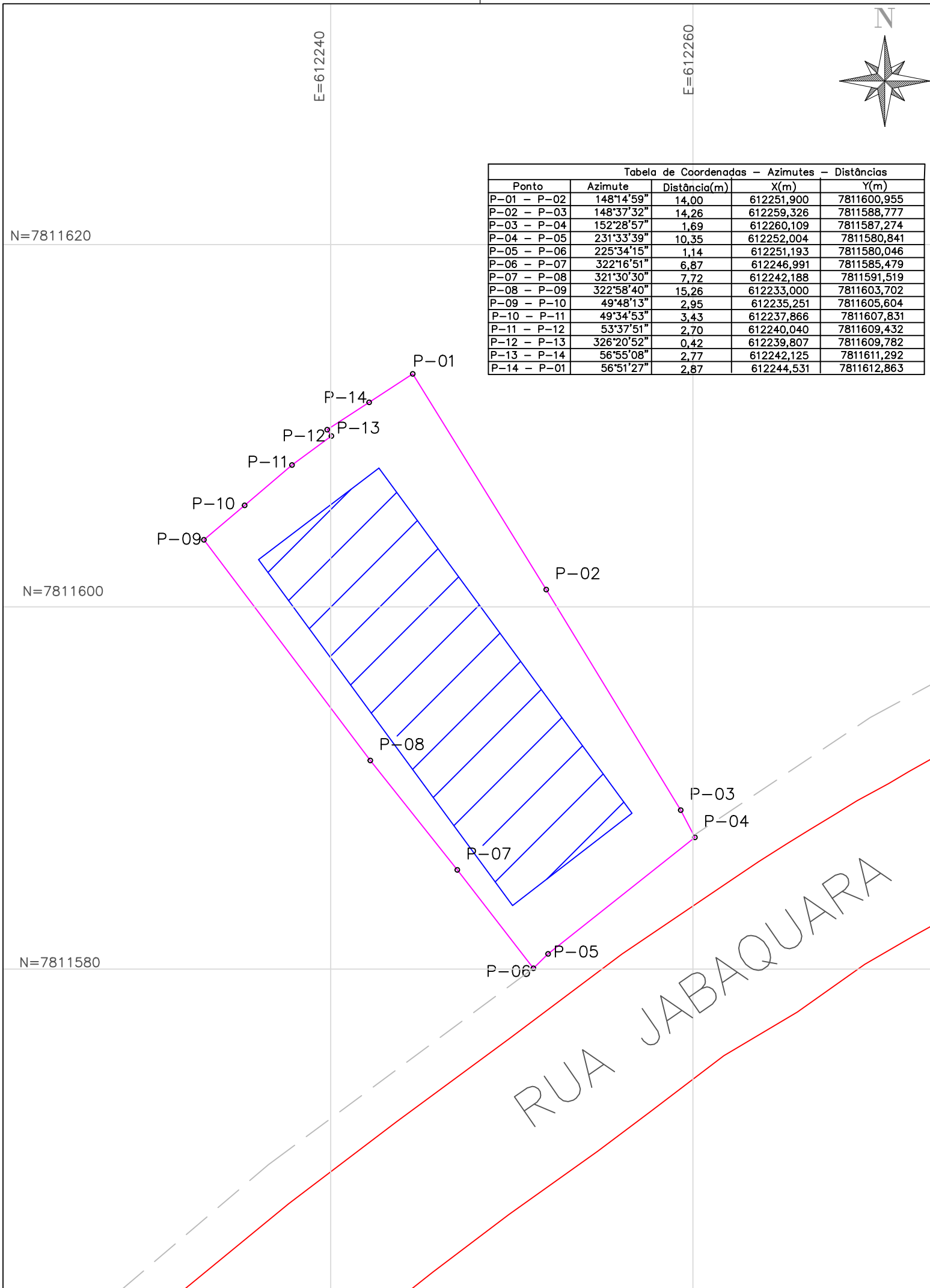
ERLON SILVA DIAS - ME

CNPJ: 27.519.799/0001-83

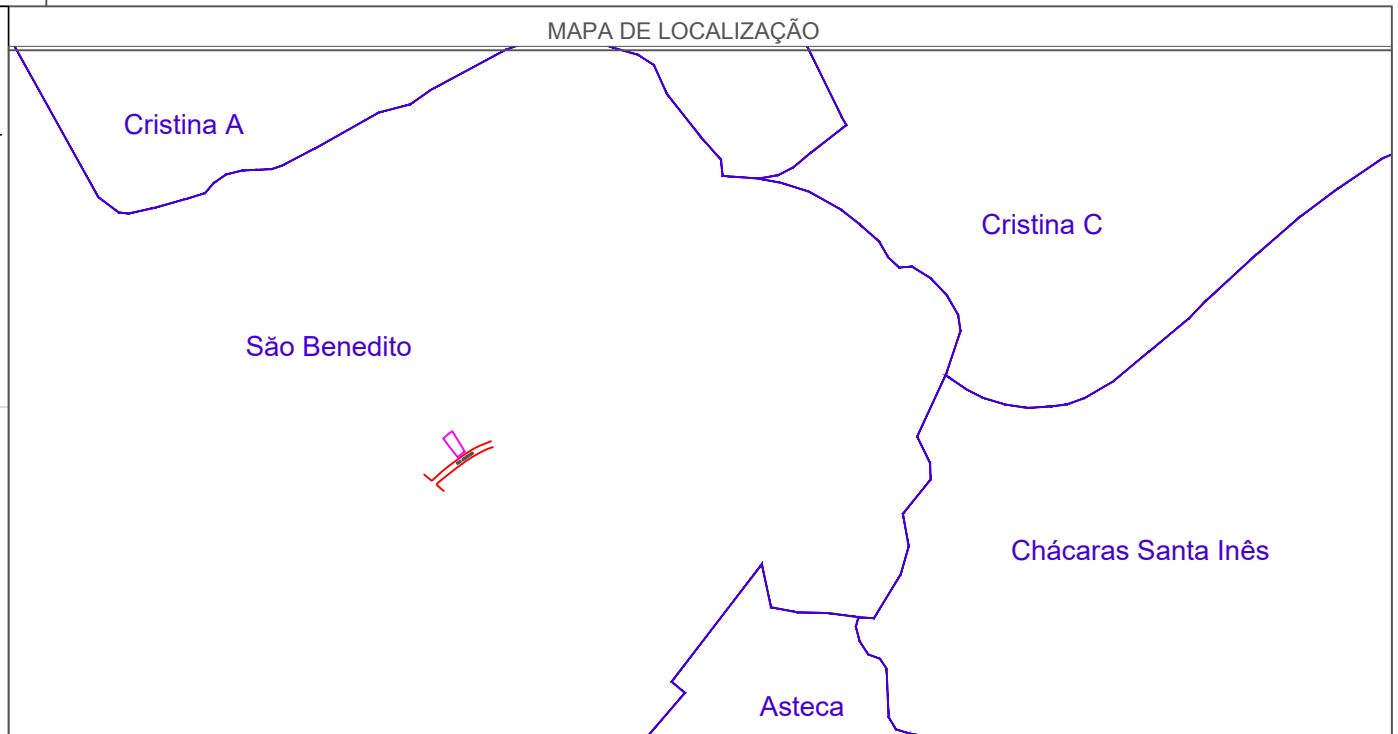
CRECI MG 31802 DA 4ª REGIONAL MG.

Erlon Silva Dias
Corretor de Imóveis
CRECI MG 31802
TEL: 98862-2783

IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83



| Tabela de Coordenadas - Azimutes - Distâncias | | | | |
|---|------------|--------------|------------|-------------|
| Ponto | Azimute | Distância(m) | X(m) | Y(m) |
| P-01 - P-02 | 148°14'59" | 14,00 | 612251,900 | 7811600,955 |
| P-02 - P-03 | 148°37'32" | 14,26 | 612259,326 | 7811588,777 |
| P-03 - P-04 | 152°28'57" | 1,69 | 612260,109 | 7811587,274 |
| P-04 - P-05 | 231°33'39" | 10,35 | 612252,004 | 7811580,841 |
| P-05 - P-06 | 225°34'15" | 1,14 | 612251,193 | 7811580,046 |
| P-06 - P-07 | 322°16'51" | 6,87 | 612246,991 | 7811585,479 |
| P-07 - P-08 | 321°30'30" | 7,72 | 612242,188 | 7811591,519 |
| P-08 - P-09 | 322°58'40" | 15,26 | 612233,000 | 7811603,702 |
| P-09 - P-10 | 49°48'13" | 2,95 | 612235,251 | 7811605,604 |
| P-10 - P-11 | 49°34'53" | 3,43 | 612237,866 | 7811607,831 |
| P-11 - P-12 | 53°37'51" | 2,70 | 612240,040 | 7811609,432 |
| P-12 - P-13 | 326°20'52" | 0,42 | 612239,807 | 7811609,782 |
| P-13 - P-14 | 56°55'08" | 2,77 | 612242,125 | 7811611,292 |
| P-14 - P-01 | 56°51'27" | 2,87 | 612244,531 | 7811612,863 |



LEGENDA

LIMITE DESAPROPRIAÇÃO

ÁREA EDIFICADA

MEIO FIO

| TERRENO | | | |
|---|---------|---|------------------|
| LOTE(S) | QUADRA | ÁREA | PERÍMETRO |
| 30 | 187 | 396,16m² | 86,43 m |
| NOME DO LOGRADOURO | | BAIRRO | |
| RUA JABAQUARA | | SÃO BENEDITO | |
| INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO IMÓVEL | | | REGISTRO |
| - | | | 11313 L 2-AN |
| RESPONSÁVEL TÉCNICO: | | | CREA/MG - CAU/MG |
| <p>Documento assinado digitalmente</p> <p>gov.br LUCAS DIOGO PERDIGÃO</p> <p>Data: 15/03/2024 09:45:28-0300</p> <p>Verifique em https://validar.iti.gov.br</p> <p>LUCAS DIOGO PERDIGÃO</p> <p>MATRÍCULA 33386</p> | | | 182407-D |
| Elaborado por: | | SISTEMA DE COORDENADAS | |
| Coordenação de Patrimônio Imobiliário | | SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM | |
| | | (UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR) | |
| | | FUSO: 23 S MC: 45° WGr | |
| | | Origem da metragem: Equador e meridiano de 45°W Gr. | |
| TÍTULO | FORMATO | DATA | ESCALA |
| PLANTA PLANIMÉTRICA CADASTRAL | A3 | 14/03/2024 | 1/500 |



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

MEMORIAL DESCRITIVO

**LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL GEORREFERENCIADO
AO SISTEMA SIRGAS 2000**

Bairro: **São Benedito**

Município: **Santa Luzia - MG**

Matrícula: **11313 L-2**


Área: **396,16 m²**

Perímetro: **86,43 m**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-01**, de coordenadas **N 7.811.612,863 m** e **E 612.244,531 m**, situado na divisa com o Lote 39 da Quadra 187 com os seguintes azimutes e distâncias: **148°14'59"** e **14,00 m** até o vértice **P-02**, de coordenadas **N 7.811.600,955 m** e **E 612.251,900 m**; **148°37'32"** e **14,26 m** até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 7.811.588,777 m** e **E 612.259,326 m**; **152°28'57"** e **1,69 m** até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 7.811.587,274 m** e **E 612.260,109 m**; **231°33'39"** e **10,35 m** até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 7.811.580,841 m** e **E 612.252,004 m**; **225°34'15"** e **1,14 m** até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 7.811.580,046 m** e **E 612.251,193 m**; **322°16'51"** e **6,87 m** até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 7.811.585,479 m** e **E 612.246,991 m**; **321°30'30"** e **7,72 m** até o vértice **P-08**, de coordenadas **N 7.811.591,519 m** e **E 612.242,188 m**; **322°58'40"** e **15,26 m** até o vértice **P-09**, de coordenadas **N 7.811.603,702 m** e **E 612.233,000 m**; **49°48'13"** e **2,95 m** até o vértice **P-10**, de coordenadas **N 7.811.605,604 m** e **E 612.235,251 m**; **49°34'53"** e **3,43 m** até o vértice **P-11**, de coordenadas **N 7.811.607,831 m** e **E 612.237,866 m**; **53°37'51"** e **2,70 m** até o vértice **P-12**, de coordenadas **N 7.811.609,432 m** e **E 612.240,040 m**; **326°20'52"** e **0,42 m** até o vértice **P-13**, de coordenadas **N 7.811.609,782 m** e **E 612.239,807 m**; **56°55'08"** e **2,77 m** até o vértice **P-14**, de coordenadas **N 7.811.611,292 m** e **E 612.242,125 m**; **56°51'27"** e **2,87 m** até o vértice **P-01**, de coordenadas **N 7.811.612,863 m** e **E 612.244,531 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

O perímetro acima descrito encerra uma área de **396,16²**. As coordenadas estão referenciadas ao sistema geodésico vigente no Brasil, SIRGAS2000. Na projeção UTM, fuso 23S, com meridiano central 45WG.

 Documento assinado digitalmente
LUCAS DIOGO PERDIGAO
Data: 15/03/2024 09:05:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Santa Luzia-MG, 14 de março de 2024

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



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: 059345.2.0011313-02

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 11313

DATA: 09/02/1981

FICHA Nº 1



MATRÍCULA: 11.313. - FLS. 284 - Lº 2-AN - DATA: 09/02/81. IMÓVEL: Lote nº 30 (trinta), da quadra nº 187 (cento e oitenta e sete), do Bairro São Benedito, nesta cidade, com área de 390,00m², mais ou menos, com frente para a Rua Primavera, com limites e confrontações da planta aprovada pela Prefeitura Municipal. **PROPRIETÁRIO:** Afonso Monteiro Lara, CPF 013.454.946-53 e s/m Marlene Diegues Lara. **REGISTRO ANTERIOR:** 14.640, fls. 173, Lº 3-U e 11.096, fls. 69, Lº 3-P.

Av-1/11.313, em 09/02/81 - Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel acima foi prometido a venda a **Jacques Mourthé de Araújo**, conforme registro 1.097, fls. 276, Lº 4-F, deste Cartório. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.

R-2/11.313, em 09/02/81 - Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada às fls. 129, Lº 133, do 1º Ofício de Notas desta Comarca, em 16/12/80, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **Joaquina Caetano de Freitas**, brasileira, viúva, professora, CI.M-453.127, CPF 139.788.536-04, residente na Rua José Hermeceidino de Miranda, nº 21, Bairro Maria Gorete, em Belo Horizonte, por compra a Afonso Monteiro Lara e s/m Marlene Diegues Lara, pelo preço de **Cr\$35,00** com avaliação fiscal de Cr\$160.000,00. Comparecendo como intervenientes: Jacques Mourthé de Araújo, CPF 000.357.696-53 e s/m Maria Aparecida Ramos Mourthé de Araújo. Obrigando-se a compradora a permitir a passagem e colocação de rede de esgoto dos terrenos superiores e a concorrer para os serviços de urbanização do Bairro. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.

Av-3/11.313, em 09/02/81 - Procede-se a esta averbação para cancelar a averbação nº 01, em virtude da escritura definitiva. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.

ATOS ATÉ AQUI MANUSCRITOS
EM LIVRO.
DEMAIS ATOS CONTINUAM EM
FICHA.

EM BRANCO



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 - Oficiala 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: 059345.2.0011313-02



LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 11313

DATA: 09/02/1981

FICHA Nº 1

OBS: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA: 11313, FLS. 284, LQ 2-AN. REFERENTE AO IMÓVEL: LOTE Nº 30 - QUADRA Nº 187 - BAIRRO SÃO BENEDITO - SANTA LUZIA-MG - COM ÁREA DE 390,00M² - COM FRENTE PARA A RUA PRIMAVERA - COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA PLANTA.....

R-4/11313, em 08/08/2007 - COMPRA E VENDA- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 128/129, LQ 77, do Cartório do 2º Ofício de Notas de Santa Luzia-MG, datada de 20/03/1996, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: RAMIRO RODRIGUES DE SOUSA, brasileiro, solteiro, maior, motorista, CI M1039958, SSP/MG, CPF 257.787.816-87, residente a Rua Jabaquara, nº 648, Bairro São Benedito, em Santa Luzia-MG, por compra a: JOAQUINA CAETANA DE FREITAS, brasileira, viúva, professora, CI M453127, SSP/MG, CPF 139.788.536-04, residente na Rua Minas Gerais, nº 820, Frei Inocência-MG, representada neste ato por seu procurador Edson Antônio Nascimento, brasileiro, casado, técnico em eletricidade, CI.M-3.147.253, SSP/MG, CPF 617.572.096-20, residente a Rua José Ermededino, nº 21, Bairro Maria Goretti, em Belo Horizonte-MG, conforme procuração lavrada em 12/03/1996, fls. 40, do Livro 23, do Cartório de Notas do Município de Frei Inocência, Comarca de Governador Valadares-MG, pelo preço de R\$2.516,67. ITBI pago sobre R\$9.750,00, no valor de R\$195,00, em 20/03/1996. Quitação Municipal apresentada. O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos.R\$207,48 mais R\$12,45 de RECOMPE = R\$219,93; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$84,04. Total:R\$303,97. Dou fé. Santa Luzia, 08/08/2007. A Oficiala,

AV-5/11313, em 08/08/2007 - ADITAMENTO À ESCRITURA- Procede-se a esta averbação para constar escritura pública de Aditamento, lavrada às fls. 079, LQ 0001-AN, datada de 25/07/2007, do Cartório do 2º Ofício de Notas de Santa Luzia-MG, entre as partes, como outorgante(s) vendedor(es) JOAQUINA CAETANO DE FREITAS, e outorgado(a)(s) comprador(a)(es): RAMIRO RODRIGUES DE SOUSA, todos devidamente qualificados na referida escritura, para retificar a escritura lavrada em 20/03/1996, as folhas 128/129, do Livro 77, acima registrada, para constar que o nome correto da outorgante vendedora é JOAQUINA CAETANO DE FREITAS. Emolumentos.R\$16,12 mais R\$0,97 de RECOMPE = R\$17,09; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,73. Total:R\$22,82. Dou fé. Santa Luzia, 08/08/2007. A Oficiala,

AV-6/11313, em 12/06/2008 - CERTIDÃO DE CASAMENTO- Procede-se a esta averbação para constar, a requerimento de Valdeci Ribeiro Oliveira, de 12/06/2008, Certidão de Casamento, datada de 12/02/1999, lavrada às fls. 289, do LQ 250, Termo 050354, do Registro Civil do Primeiro Subdistrito de Belo Horizonte-MG, que foi celebrado em 12/02/1999, sob o regime de comunhão parcial de bens, o casamento de RAMIRO RODRIGUES continua no verso ...

DE SOUSA com ANA CRISTINA DE SOUZA SOARES, que passou a assinar ANA CRISTINA DE SOUZA SOARES (sem alteração). Emolumentos.R\$23,14 mais R\$1,39 de RECOMPE = R\$24,53; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$8,08. Total:R\$32,61. Dou fé. Santa Luzia, 12/06/2008. A Oficiala,

R-7/11313, em 12/09/2008 - MANDADO DE AVERBAÇÃO- Nos termos do Mandado de Averbação, datado de 24/01/2008, Processo nº 290.98.001.013-3, Natureza: Dissolução Sociedade de Fato, entre partes: Adriana Batista Costa e Ramiro Rodrigues de Sousa, da Secretaria da 2ª Vara Cível da Comarca de Vespasiano-MG, devidamente assinado por Maria Beatriz Lima, Escrivã Judicial, por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, foi determinado pelo MM. Juiz de Direito em exercício na Comarca de Vespasiano, a AVERBAÇÃO no imóvel desta matrícula, fazendo constar que cabe 50% (cinquenta por cento) do domínio e gozo do referido imóvel à ADRIANA BATISTA COSTA, filha de Francisco Batista Costa e Iolanda de Freitas Campos, CI MG-7.154.810, SSP/MG, CPF 038.775.086-00, tudo conforme sentença proferida no dia 02/09/2004, transitada em julgado, com o devido "Cumpra-se" do MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Jair Eduardo Santana, em 12/06/2008. ITBI pago sobre R\$9.032,88, no valor de R\$180,66, em 10/06/2008, no Banco Itaú S/A. Quitação Municipal de 12/06/2008. Valor Fiscal: R\$13.949,09. Santa Luzia, 12/09/2008. Emolumentos.R\$241,29 mais R\$14,47 de RECOMPE = R\$255,76; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$96,15. Total:R\$351,91. Dou fé. A Oficiala,

R-8/11313, em 05/02/2009 - COMPRA E VENDA- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 013, Lº 77, do Cartório Brito do Bairro São Benedito de Santa Luzia-MG, datada de 22/09/2008, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: JOSÉ CIRILO CIRIACO, brasileiro, gráfico, casado com DARCI REGINA ALVES CIRIACO, sob o regime de comunhão parcial de bens, CI M1382193, SSP/MG, CPF 355.011.466-49, residentes e domiciliados à Rua Doutor Eustáquio Peixoto, 95, Bairro Azteca, Santa Luzia-MG, por compra a: RAMIRO RODRIGUES DE SOUSA, mctorista, CI M1039958, SSP/MG, CPF 257.787.816-87, e sua mulher ANA CRISTINA DE SOUZA SOARES, do lar, CI M6325916, SSP/MG, CPF 026.242.646-39, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Jabaquara, 648, Bairro São Benedito, Santa Luzia-MG, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77, ADRIANA BATISTA COSTA, brasileira, solteira, maior, CI MG7154810, SSP/MG, CPF 038.775.086-00, residente e domiciliada na Rua Candido Gonçalves dos Reis, nº 84, Pitangui-MG, pelo preço de R\$10.000,00. ITBI pago sobre R\$18.056,76, no valor de R\$361,32, em 18/09/2008. Quitação Municipal apresentada. O(a)(s) outorgante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433 de 18/12/1985, exceto as Certidões dos Feitos, declarando o outorgado ter conhecimento da não apresentação das mesmas. Suspensa a apresentação da CND Estadual em face da DECISÃO da ADI nº 410.449-5/000 proferida pelo Desembargador Antônio Hélio Silva do TJMG em 28/06/2004. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos.R\$307,66 mais R\$18,46 de RECOMPE = R\$326,12; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$125,33. Total:R\$451,45. (1R.1CT). Dou fé. Santa Luzia, 05/02/2009. A Oficiala,

continua na folha de nº 2



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 - Oficiala 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: 059345.2.0011313-02

FICHA Nº 2

CONT.MATRICULA: 11313
Luzia, 05/02/2009. A Oficiala,

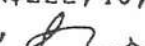
R-9/11313, em 13/02/2009 - COMPRA E VENDA- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 071, LQ 81, do Cartório Brito do Bairro São Benedito de Santa Luzia-MG, datada de 13/02/2009, o imóvel desta matrícula foi adquirido por: **FERNANDO LUIZ DE MENDONÇA**, brasileiro, médico, casado com **ELIANE MARIA FILARDI MENDONÇA**, sob o regime de comunhão parcial de bens, CI MG3311629, SSP/MG, CPF 642.391.016-20, residentes e domiciliados na Rua Alameda F, 115, Bairro Recanto da Mata, Santa Luzia-MG e **JORDANI CAMPOS MACHADO**, brasileiro, médico, casado com **ALESSANDRA NARA KORRES**, sob o regime de comunhão parcial de bens, CI M2542488, SSP/MG, CPF 561.192.166-34, residentes e domiciliados na Rua Antônio P. Nascimento, nº 122/101, Bairro Palmares, Belo Horizonte-MG, por compra a: **JOSÉ CIRILO CIRIACO**, gráfico, CI M1382193, SSP/MG, CPF 355.011.466-49, e sua mulher **DARCI REGINA ALVES CIRIACO**, do lar, CI M268012, SSP/MG, CPF 355.350.916-34, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Doutor Eustáquio Peixoto, 95, Bairro Azteca, Santa Luzia-MG, pelo preço de R\$10.000,00. ITBI pago sobre R\$10.638,24, no valor de R\$201,36, em 10/02/2009. Quitação Municipal apresentada. O(a)(s) outorgante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433 de 18/12/1985, **exceto as Certidões dos Feitos, declarando os outorgados terem conhecimento da não apresentação das mesmas.** Suspensa a apresentação da CND Estadual em face da DECISÃO da ADI nº 410.449-5/000 proferida pelo Desembargador Antônio Hélio Silva do TJMG em 28/06/2004. Demais condições e especificações são as constantes da escritura. Emolumentos.R\$240,42 mais R\$14,42 de RECOMPE = R\$254,84; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$97,85. Total:R\$352,69. (1R.1CT). Dou fé. Santa Luzia, 13/02/2009. A Oficiala,

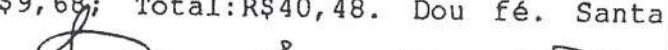
AV-10/11313, em 24/08/2011 - PROTOCOLO: 67612, DE 24/08/2011 - RETIFICAÇÃO DO NOME DA RUA- Procedese a esta averbação, a requerimento de Fernando Luiz de Mendonça, datado de 12/08/2011, para constar Certidão da Prefeitura Municipal, datada de 23/08/2011, **que o Lote 30, da Quadra 187, do Bairro São Benedito, tem sua frente voltada para a Rua JABAQUARA.** Emolumentos.R\$9,80; Recompe.R\$0,59; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$3,27. Total:R\$13,66; Arquivamento: Emolumentos.R\$7,26; Recompe.R\$0,44; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2,42. Total:R\$10,12. Dou fé. Santa Luzia, 24/08/2011. A Oficiala,

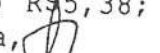
AV-11/11313, em 24/08/2011 - PROTOCOLO: 67613, DE 24/08/2011 - BAIXA DE CONSTRUÇÃO- Procedese a esta averbação, a requerimento de Fernando Luiz de Mendonça, datado de 12/08/2011, para constar Alvará de Construção, nº 32/09, datado de 14/10/2010, e Alvará de Habite-se, nº 02, datado de 14/10/2010, ambos apresentados em 2ª via, expedidos pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, **para a área construída de 507,35m² sendo: 1º Pavimento - 194,97m²; 2º**

Continua no Verso . . .


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

Pavimento - 194,97m²; Subsolo - 117,41m², da construção sita à RUA JABAQUARA, N° 1018, com valor venal de R\$141.051,57. Inscrição Cadastral: 210841100227001. Emolumentos.R\$451,54; Recomepe.R\$27,09; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R\$222,40; Total:R\$701,03. Dou fé. Santa Luzia, 24/08/2011. A Oficiala, 

AV-12/11313, em 24/08/2011 - PROTOCOLO: 67613, DE 24/08/2011 - CND DO INSS- Procede-se a esta averbação, a requerimento de Fernando Luiz de Mendonça, datado de 12/08/2011, para constar **CND do INSS, n° 138802011-11035040**, expedida em 21/06/2011, com validade até 18/12/2011, com a finalidade de averbação da construção com área de 507,35m², localizada a Rua Jabaquara, 1018, Lote 30, Quadra 187, São Banedito - Santa Luzia-MG, 33.120-170. Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB n° 01, de 20/01/2010. Emolumentos.R\$9,80; Recomepe.R\$0,59; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R\$3,27; Total:R\$13,66; Arquivamento: Emolumentos.R\$29,04; Recomepe.R\$1,76; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R\$9,68; Total:R\$40,48. Dou fé. Santa Luzia, 24/08/2011. A Oficiala, 

AV-13/11313, em 09/09/2019 - PROTOCOLO: 97157, DE 04/09/2019 - LANÇAMENTO DE ÁREA, LIMITES E CONFRONTAÇÕES- Procede-se a esta averbação, a requerimento de Thiago de Castro Fabiano, datado de 04/09/2019, para constar Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 04/09/2019, **constando os limites e confrontações do lote n° 30, da quadra n° 187, do BAIRRO SÃO BENEDITO**, neste município, conforme planta do loteamento aprovada em 26/03/1954, e que são: **Frente para a Rua Jabaquara a uma distância de 12,00 metros, pelo lado direito confrontando com o lote 31 a uma distância de 30,00 metros, fundos para os lotes 38 e 39 a uma distância de 14,00 metros, pelo lado esquerdo confrontando com o lote 29 a uma distância de 30,00 metros, perfazendo um perímetro de 86,00 metros com área igual a 390,00m².** Certidão devidamente assinada por Cleusa Maria de Moraes Silva Santos, Mat. 9222 - Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Código da DAP: 4159-0 (1) Emolumentos R\$16,16; Recomepe R\$0,97; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,38; Total R\$22,51. Dou fé. Santa Luzia, 09/09/2019. A Oficiala, 

R-14/11313, em 09/09/2019 - PROTOCOLO: 97157, DE 04/09/2019 - COMPRA E VENDA DE 50% DO IMÓVEL- Por escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 154/156, L° 114-N, do Cartório Modestino Gonçalves - Segundo Ofício de Notas de Santa Luzia-MG, datada de 22/08/2019, **50% (cinquenta por cento)** do imóvel desta matrícula foi adquirido por: **FERNANDO LUIZ DE MENDONÇA**, brasileiro, médico, CNH 03819504275, DETRAN/MG, onde consta a CI MG3211629, SSP/MG,

Continua na ficha de n°3 



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 - Oficiala 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: 059345.2.0011313-02

FICHA Nº 3

CONT. MATRICULA:11313

CPF 642.391.016-20, filho de João Nepomuceno de Mendonça e Celina Pereira Mendonça (endereço eletrônico: fernandopediatra@yahoo.com.br), casado sob o regime da comunhão parcial de bens desde 25/02/1994, com **ELIANE MARIA FILARDI MENDONÇA**, brasileira, médica, CNH 01148830914, DETRAN/MG, onde consta a CI 23.767, CRM/MG, CPF 790.016.456-15, filha de João Guimarães Filardi e Maria Freitas de Oliveira Filardi (endereço eletrônico: elianepediatra@yahoo.com.br), conforme certidão de casamento expedida em 07/08/2019, lavrada sob a matrícula nº 058040 01 55 1994 2 00260 054 0052665 - 61, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Segundo Subdistrito de Belo Horizonte-MG, residentes e domiciliados à Rua São Claret, nº 221, Apartamento 202, Bairro Nova Floresta, Belo Horizonte/MG, Cep 31.140-350, por compra a: JORDANI CAMPOS MACHADO, brasileiro, médico, CI MG2542488, PC/MG, CPF 561.192.166-34, filho de José Rodrigues Machado e Maria José Machado (endereço eletrônico: Jordanimachado@ig.com.br), e s/m ALESSANDRA NARA KORRES, brasileira, médica, CI MG5355020, PC/MG, CPF 870.350.306-20, filha de Ioannes Georges Korres e Maria Hermengarda dos Santos Korres (endereço eletrônico: alessandrakorres@gmail.com), casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 20/06/2008, conforme certidão de casamento expedida em 07/08/2019, lavrada sob a matrícula nº 058040 01 55 2008 2 00320 095 0088702 - 51, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Segundo Subdistrito de Belo Horizonte-MG, residentes e domiciliados à Rua Jair Gomes Bastos, nº 249, Bairro Paquetá, em Belo Horizonte/MG, Cep 31.330-655, pelo preço de **R\$550.000,00. ITBI pago sobre R\$550.000,00, no valor de R\$11.063,65**, em 26/07/2019, no(a) Banco Itaú S/A. Quitação Municipal apresentada. **Inscrição Cadastral do Imóvel: 2.1.084.110.0227-001.** O(a)(s) alienante(s) declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de feitos, ações reais, pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel. Foram apresentadas certidões da Lei 7.433/85, Inst. 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. **O comprador declara que concorda com esta escritura em todos os seus termos, na forma em que a mesma está redigida.** Apresentado no Serviço Notarial: Certidão da matrícula e Negativa de ônus, expedidas em 23/07/2019 e 06/08/2019, respectivamente, pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia-MG, nos termos das quais não há inscrição de ônus reais, de penhoras, arrestos ou sequestros, nem inscrição de citação de ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel descrito, **A NÃO SER** as obrigações constantes na matrícula nº 11.313, com o seguinte teor: "Obrigando-se a compradora a permitir a passagem e colocação de rede de esgoto dos terrenos superiores e a concorrer para os serviços de urbanização do Bairro"; certidões eletrônicas

Continua no Verso

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



negativas de ações trabalhistas em nome dos vendedores, expedidas pela Justiça do Trabalho 3ª Região, as datas de 20/08/2019, válidas até 19/09/2019; certidões negativas de débitos trabalhistas em nome dos vendedores, através do site do TST - Tribunal Superior do Trabalho, as datas de 20/08/2019, com eficácia até 15/02/2020; certidões de distribuição de ações e execuções cíveis, criminais, fiscais e JEF (Cível e Criminal), as datas de 20/08/2019. A pedido das partes ficam arquivadas ainda as certidões conjuntas negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, em nome dos vendedores, através do site da Receita Federal, as datas de 02/04/2019, com eficácia até 29/09/2019, código de controle das certidões: F1E3.16B1.8B99.09FE e COCA.3651.C31C.3098. Atendendo à determinação contida no § 5º do art. 160 do Provimento CGJ/MG nº 260/2013 (com redação dada pelo Provimento nº 304/CGJ/2015), às partes foram orientadas sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela Lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15/03/2012, para dar maior segurança ao presente negócio jurídico. As partes decidiram obter tais certidões, que ficam arquivadas no Serviço Notarial, optando por não apresentarem as certidões judiciais cíveis e criminais, expedidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, Comarcas de Santa Luzia e de Belo Horizonte-MG, em nome dos vendedores. Pelos outorgantes vendedores foi declarado, sob responsabilidade civil e criminal, que não são empregadores, e, ainda, a inexistência de ação judicial fundada em direito real e pessoal reipersecutória sobre o imóvel objeto desta escritura, dispensada a transcrição das certidões acima elencadas e de outras certidões, tudo isto consoante os termos da Lei 7.433 de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda de conformidade com o Provimento 260/2013 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, declarando ainda não estarem incursos nas inscrições da Lei Orgânica da Seguridade Social. Declara a Tabeliã Substituta do Serviço Notarial, nos termos do artigo 14, parágrafo 1º do Provimento nº 39/2014, que a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens resultou Negativa, para os CPF's dos vendedores, sob os códigos de conferência Hash: ee55. 0b64. 36eb. fb9b. 7399. f770. b578. 5394. 47ee. fd76, e 2b39. 4700. 6ddf. 5f5d. 26b3. 03d2. b54c. 81e4. 05c1. 85e6, as datas de 20/08/2019. Os outorgantes e o outorgado declaram sob as penas da Lei, que as certidões que comprovam o estado civil dos mesmos encontram-se inalteradas até a presente data. **Os outorgantes e o outorgado autorizam ainda a registradora de imóveis a praticar todos os atos necessários ao registro desta e às averbações eventualmente necessárias.** Demais condições e especificações são as constantes

Continua na ficha de nº4



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 - Oficiala 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: 059345.2.0011313-02



CONT. MATRICULA:11313

FICHA Nº 4

da escritura. Código DAP: 4546-8 (1) Emolumentos R\$1.947,11; Recomepe R\$116,82; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$1.363,73; Total R\$3.427,66. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (3) Emolumentos R\$17,94; Recomepe R\$1,08; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,97; Total R\$24,99. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) Emolumentos R\$31,09; Recomepe R\$1,86; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$6,65; Total R\$39,60. ISS(2%) - R\$40,60. Dou fé. Santa Luzia, 09/09/2019. 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, 12 de Março de 2024.


A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -



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: HOE47364
CODIGO DE SEGURANÇA: 9589.6920.1587.6883
Quantidade de atos praticados: 003
Ato(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala
Emol: R\$ 83,04 - TFJ: R\$ 29,34
Valor Final: R\$ 112,38 - ISSQN: R\$1,57



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres
COMARCA DE SANTA LUZIA

EM BRANCO