



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

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	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

Certifica, que às folhas 077, do livro 3-AP, consta o registro do seguinte teor: **Nº DE ORDEM: 27.372. - DATA: 06 de Junho de 1968. - CIRCUNSCRIÇÃO:** Distrito de Santa Luzia. **- DENOMINAÇÃO:** Bairro São Benedito. **- CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Um imóvel rural, constituído pelo lote de terreno nº 30 (trinta) da quadra nº 108 (cento e oito) do Bairro São Benedito, situado no lugar denominado "Fazenda da Lagoa Vermelha" parte da Fazenda da Baronesa, no distrito desta cidade de Santa Luzia, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) mais ou menos, e bem assim o seu respectivo prédio, constante de um salão, construção de tijolos, lageado, provida de instalação elétrica e água de cisterna, de bom acabamento, piso concretado, com três portas de aço de frente, com 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área construída, mais ou menos, com frente para a Avenida da Frimisa, com os limites e confrontações de acordo com a planta respectiva, devidamente feichado por cerca de arame farpado, e bem assim um alicerce para outro salão, a esquerda do acima descrito, havido ut registro nº 26596, fls. 148, Lº 3-AO, deste Cartório. **- NOME E DOMICÍLIO DO ADQUIRENTE:** Prefeitura Municipal de Santa Luzia, representada por seu Prefeito em pleno exercício, o Dr. Oswaldo Ferreira, brasileiro, casado, médico, residente em Santa Luzia. **- NOME E DOMICÍLIO DO TRANSMITENTE:** Sr. Wenceslaw Amaral e s/m Dulce Amaral, brasileiros, casados, ele comerciante e ela de serviços domésticos, residente em Belo Horizonte. **- TÍTULO:** Compra e venda. **- FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública do escrivão do 1º Ofício Antônio Roberto de Almeida, em 26/01/68. **- VALOR DO CONTRATO:** NCr\$8.000,00 (oito mil cruzeiros novos). **- CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Declara a outorgada compradora que o imóvel ora adquirido por força desta escritura, se destina a instalação de um posto médico no referido Bairro São Benedito de acordo com a Lei Municipal nº 459 de 26/01/68, e seus regulamentos. Dou fé.-----

Santa Luzia, 04 de Maio de 2023.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

Certifica ainda que, a presente transcrição **NÃO FAZ PROVA DE PROPRIEDADE E DE INEXISTÊNCIA DE ÔNUS**, a não ser que sejam concomitantemente solicitada as respectivas certidões negativas de ônus e alienações, nos termos do art. 950, do Provimento 93/2020. Dou fé.-----

Santa Luzia, data supra.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos



da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimmg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta. Dou fé.

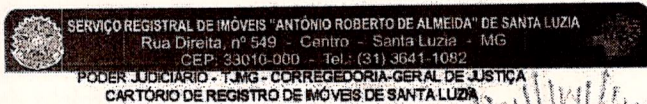
Santa Luzia, data supra.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -



MVSA

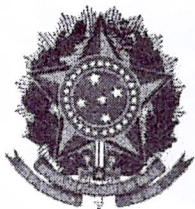


SELO DE CONSULTA: GPE39817
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 77315047.1811.1980
Quantidade de atos praticados: 002
Atos praticados por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial

Emol: R\$ 62,62 - T.F.J. R\$ 19,65
Valor Final: R\$ 71,48 - ISSQN: R\$ 1,00

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





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

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	

BEATRIZ DE ALMEIDA TEIXEIRA, Oficiala
do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia,
Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do
seu Cargo, na forma da lei, etc...

Certifica, que às folhas 148, do livro 3-AO, consta o registro do seguinte teor: **Nº DE ORDEM: 26.597.** - **DATA:** 05 de Outubro de 1967. - **CIRCUNSCRIÇÃO:** Distrito de Santa Luzia. - **DENOMINAÇÃO:** Bairro São Benedito. - **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** O imóvel rural, formado pelo lote de terreno nº 31 (trinta e um) da quadra nº 108 (cento e oito) do Bairro São Benedito, situado no lugar denominado "Fazenda da Lagoa Vermelha", parte da fazenda da Baroneza, no distrito desta cidade de Santa Luzia, com a área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Imóvel transcrito sob nº 11096 e 14640 ambos deste registro. - **NOME E DOMICÍLIO DO ADQUIRENTE:** Wenceslau Amaral, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado em Belo Horizonte. - **NOME E DOMICÍLIO DO TRANSMITENTE:** Afonso Monteiro Lara e s/m Da. Marlene Diegues Lara, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Belo Horizonte. - **TÍTULO:** Compra e venda. - **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública lavrada pelo Escrivão do 1º Ofício, Antônio Roberto de Almeida, em 25/08/66. - **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$72.000,00 (setenta e dois mil cruzeiros). - **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Compareceram como intervenientes concordando com a presente escritura o Sr. Jacques Mourthé de Araújo e s/m Maria Aparecida Ramos Mourthé de Araújo, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, e o Sr. José Edgard da Rocha Gama, solteiro, por força do contrato averbado sob nº 145 do livro 8, fls. 226, em 19-03-64, deste Cartório. Dou fé. O Oficial(a) Antônio Roberto de Almeida.

Santa Luzia, 04 de Maio de 2023.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

Certifica ainda que, a presente transcrição **NÃO FAZ PROVA DE PROPRIEDADE E DE INEXISTÊNCIA DE ÔNUS**, a não ser que sejam concomitantemente solicitada as respectivas certidões negativas de ônus e alienações, nos termos do art. 950, do Provimento 93/2020. Dou fé.

Santa Luzia, data supra.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do



código de validação, que está impresso no rodapé desta. Dou fé.

Santa Luzia, data supra

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira



mvsa



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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA LUZIA

SELO DE CONSULTA: GPE30017
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 77315047.1811.1360
Quantidade de atos praticados: 002
Atos(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial

Emot: R\$ 62,82 - TFI: R\$ 18,66
Valor Final: R\$ 71,48 - ISSQN: R\$ 1,00

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





Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



025 - PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1) INTRODUÇÃO

O artigo 3º do Decreto 2812, de 12 de março de 2013, alterado pelo Decreto nº 3483, de 23 de outubro de 2019, dispõe que *a Comissão Municipal de Avaliação tem como função avaliar, conforme valor de mercado, os bens de interesse da administração pública do município, para fins de:*

I – Locação.

II – Desapropriação;

III – Indenização;

IV – Tributação do Imposto de Transmissão Inter-Vivos;

V – Revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

VI – Alienação; e

VII – demais casos solicitados pelo Chefe do Executivo

Desta forma, considerando o disposto acima, o presente parecer técnico foi elaborado para avaliar um terreno, no Bairro São Benedito, neste município.

Este parecer obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de imóveis urbanos.

2) OBJETIVO:

O objetivo do parecer é determinar o valor de um imóvel para definição do valor mercadológico.



3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno nº 031 da quadra nº 108, Av. Brasília 560, com área total do lote de 375,00 m², com área total construída de 278,40m², 2 unidades sendo:

001 – área construída de 230,00m² - Comercial

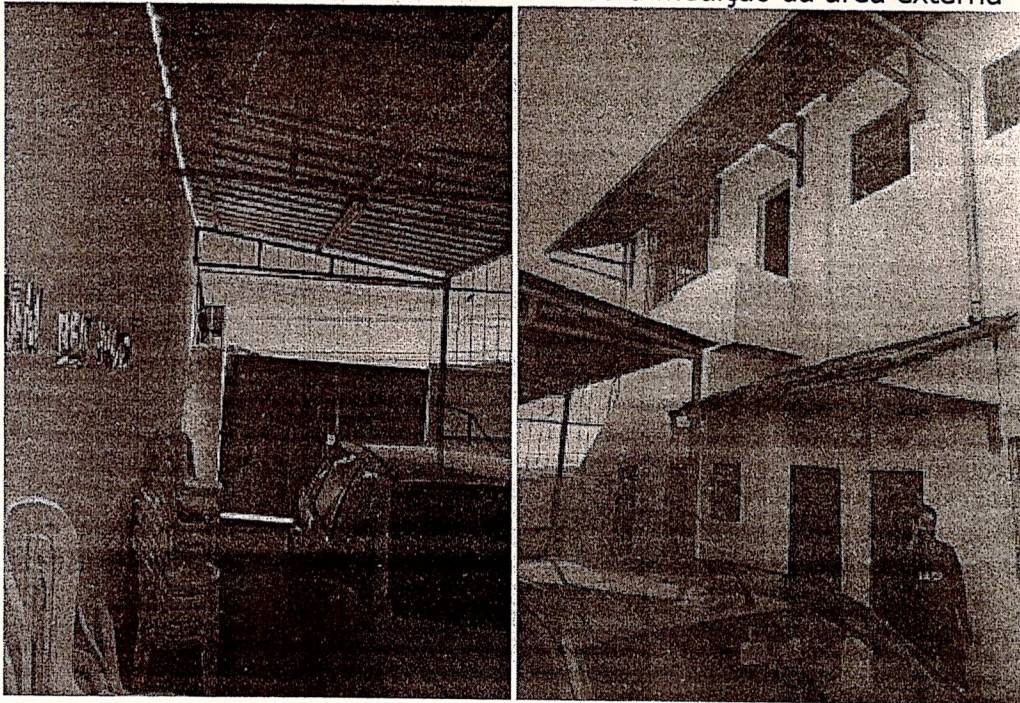
002 – área construída de 48,40m² - Comercial

O imóvel apresenta o estado de conservação entre novo e regular.

4) VISTORIA:

No dia 11/07/2019 às 10:00 foi realizada uma vistoria no local pela engenheiro civil Lucas Gottschalg e pelo fiscal tributário Carlos Eduardo Soares. A visita foi para observar os procedimentos da NBR 14653-1 e, além disso, observar o estado físico do local para se fazer uma análise mais precisa em relação à depreciação do imóvel.

Foto 01 – Fotos da visita onde foi conferida a medição da área externa



[Handwritten signatures and marks]



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



5) ANALISE MERCADOLÓGICA / QUADRO AMOSTRAL:

Para a avaliação desse imóvel usaremos o Método Comparativo. Método Comparativo é método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados do mercado relativos a imóveis com características semelhantes na época da análise solicitada.

5.1) VALOR DO TERRENO:

A pesquisa de mercado foi baseada em lotes que estão sendo comercializados no próprio bairro e região). A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Quadro Amostral – Pesquisa de mercado de imóveis comercializados na região.

Nº	Localização	ÁREA m²	PESQUISA	VALOR	VALOR/M²
1	Avenida Brasília	385	Viva Real	R\$1.200.000,00	3.116,88
2	Avenida Brasília	360	Casa Mineira	R\$870.000,00	2.416,66
3	Avenida Brasília	720	Casa Mineira	R\$2.400.000,00	3.333,33
4	Avenida Brasília	375	Casa Mineira	R\$1.365.000,00	3.640,00
5	Avenida Brasília	360	PSI Imóveis	R\$1.200.000,00	3.333,33
TOTAL DAS AMOSTRAS					R\$ 15.840,20
MÉDIA ARITMÉTICA					R\$ 3.168,04

Determinação da Média Aritmética:

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 5 amostras}}{5} = \frac{15.840,20}{5} = \text{R\$ } 3.168,04/\text{m}^2$$

Determinação da Média Final



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

A média final sempre é calculada com base na Média Aritmética considerando-se um intervalo de desvio de 20%. Teremos:

$$MF = MA + 20\% = R\$ 3.801,64 \text{ m}^2 \text{ (LIMITE SUPERIOR)}$$

$$- 20\% = R\$ 2.534,43 \text{ m}^2 \text{ (LIMITE INFERIOR)}$$

Considerando apenas as amostras que estão dentro deste intervalo, foi eliminada a amostra de número 2, restando 4 amostras para comporem a média final.

Nº	BAIRRO	ÁREA	PESQUISA	VALOR	VALOR/M ²
1	Avenida Brasília	385	Viva Real	R\$1.200.000,00	3.116,88
3	Avenida Brasília	720	Casa Mineira	R\$2.400.000,00	3.333,33
4	Avenida Brasília	375	Casa Mineira	R\$1.365.000,00	3.640,00
5	Avenida Brasília	360	PSI Imóveis	R\$1.200.000,00	3.333,33
TOTAL DAS AMOSTRAS					R\$ 13.423,54
MÉDIA FINAL					R\$ 3.355,88

$$M. FINAL = R\$ 3.355,88 \text{ m}^2$$

$$VALOR DO LOTE = 375,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.355,88 = R\$ 1.258.455,00$$

Deduzidos os honorários da venda de 6% (seis por cento) (utilizando como parâmetro a tabela referencial de honorários e serviços do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais – Sindimoveis/MG). Obtém-se o valor do terreno de R\$1.182.947,70.

VALOR DO TERRENO: R\$1.182.947,70



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



5.2) VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Para realizar a avaliação das lojas foi utilizado o valor de referência do CUB, do mês de junho/2019 – padrão comercial CAL – NormalCSL – R\$1.399,59 (mil trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos).

Então o valor será de $278,40\text{m}^2 * \text{R}\$1.399,59/\text{m}^2 = \text{R}\$389.645,85$

Conforme informado na descrição do imóvel ele se enquadra como novo e regular. Para se utilizar a tabela de Ross-Heidecke, é necessário informar a idade da edificação, que foi estimada em 10 anos devido a reforma realizada no local e ao estado físico aparente do imóvel.

Para se utilizar a tabela de Ross-Heidecke é necessário verificar o % de vida da edificação. Será considerado a vida da edificação (casas de alvenaria) em 65 anos, conforme pode ser visto na referência do site na internet <http://ogestorimobiliario.blogspot.com/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>.

Desta maneira:

65 anos – 100%

10 anos – X

X = 15,38% . Considera-se então para a análise o percentual de 15%.

Utilizando a Tabela de Ross-Heidecke depreciamos as construções pela média do valor entre 14 e 16%, que representa o total de 8,66% ($(8,01+9,31)/2$), passando o valor para R\$355.902,52

6) Determinação do valor do Imóvel:

Lote: R\$1.182.947,70 (hum milhão cento e oitenta e dois mil novecentos e quarenta e sete reais e setenta centavos)

Construção: R\$ 355.902,52 (trezentos e cinquenta e cinco mil novecentos e dois reais e cinquenta e dois centavos)

Lote + Construção = R\$1.182.947,70 + R\$ 355.902,52 = R\$1.538.850,22 (hum milhão quinhentos e trinta e oito mil oitocentos e cinquenta reais e vinte e dois centavos).



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

De acordo com a apostila "Curso de avaliação de imóveis – Universidade Corporativa do Sindimóveis /MG", na página 19, existem limites inferiores e superiores que representam a margem de erro para o nível de confiança das avaliações). Para esta avaliação foi considerada o limite máximo estabelecido na página 19 que representa o percentual de 10%.

Desta maneira, se tem o valor do imóvel variando de:

Limite superior: 10% = **R\$ 1.692.735,24**

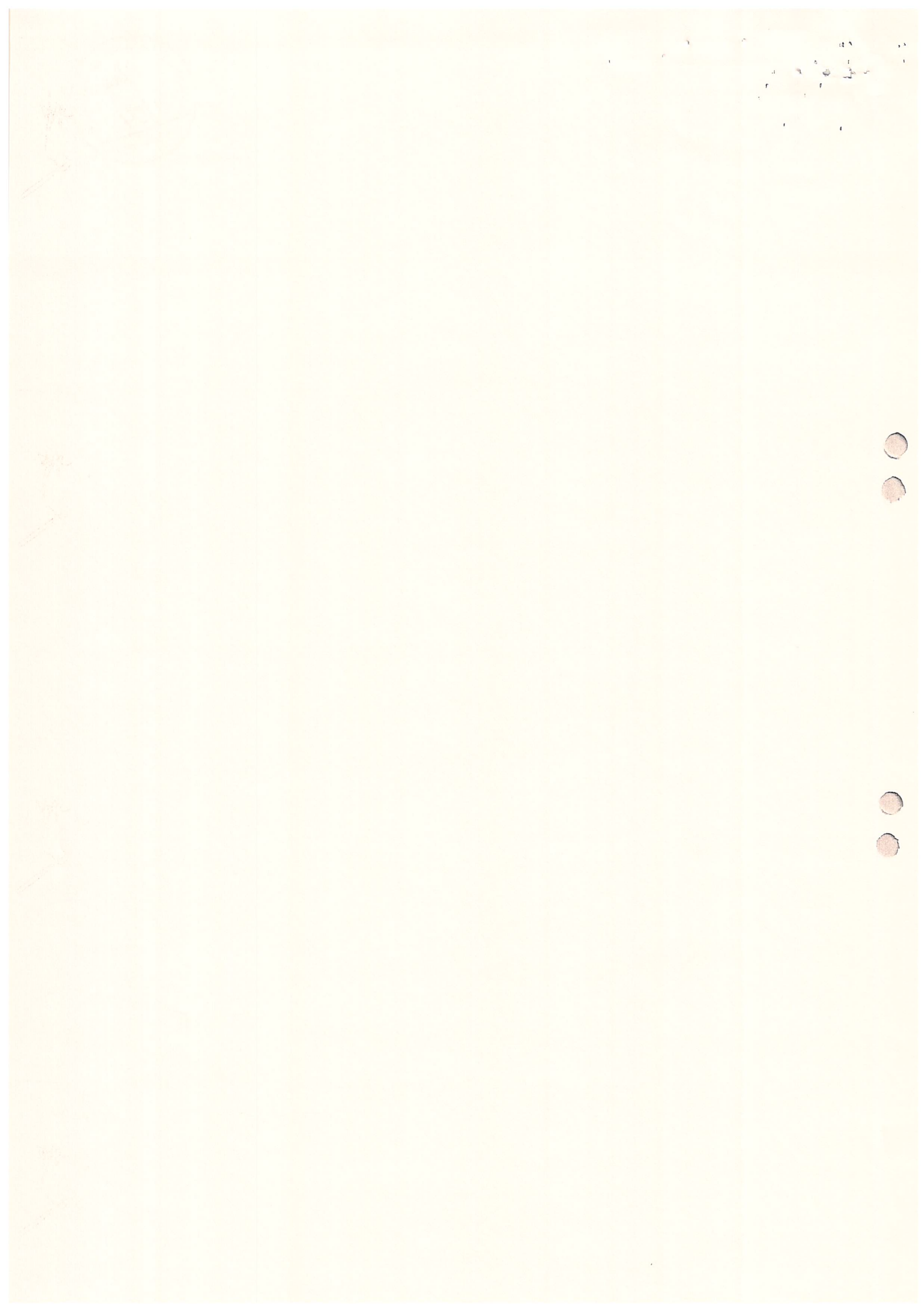
Limite inferior: 10% = **R\$ 1.384.965,20**

CONCLUSÃO

A partir do estado físico do imóvel e de acordo com os limites superiores e inferiores estabelecidos acima, a Comissão infere que o melhor valor para o imóvel em análise será de **R\$ 1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais)**.

Santa Luzia, 14 de Novembro de 2019.







Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

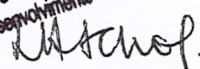


A equipe de Avaliação Imobiliária valida a documentação deste parecer nº 25 de valor venal, com valor de R\$1.600.000,00 para o lote de nº 31, quadra 108 para o bairro São Benedito.


Carlos Eduardo Soares
Fiscal de Tributos
Mat.: 18344

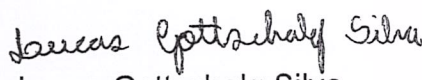
Carlos Eduardo Soares
Secretária de Fazenda

Júlio Cezar Vieira da Silva
Secretária de Fazenda


Luisa Horta Azevedo de Castro
Mat. 33.514
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

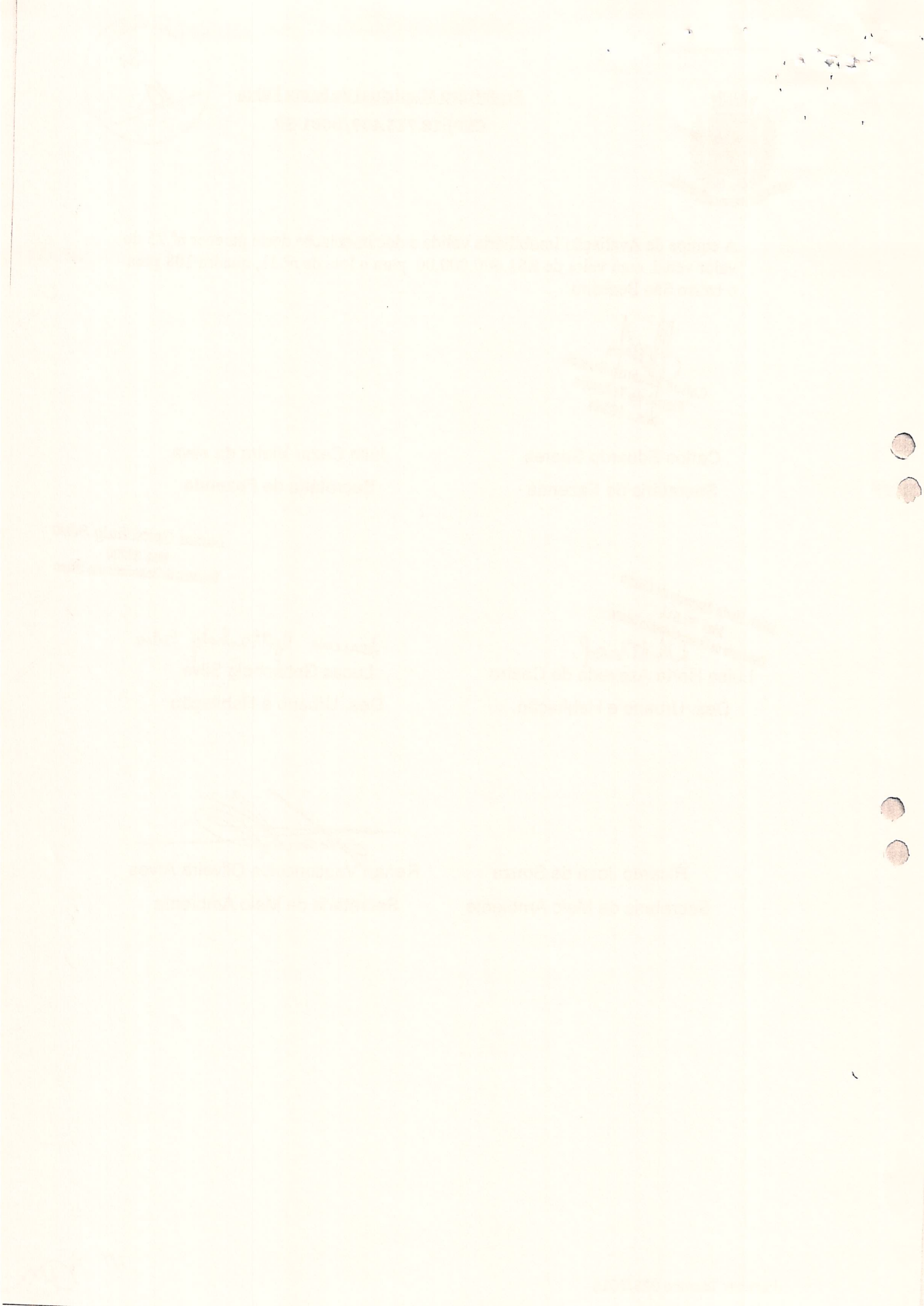
Luisa Horta Azevedo de Castro
Des. Urbano e Habitação.

Lucas Gottschalg Silva
Mat. 33230
Secretaria de Desenvolvimento Urbano


Lucas Gottschalg Silva
Des. Urbano e Habitação

Ricardo José de Souza
Secretaria de Meio Ambiente


Renan Vasconcelos Oliveira Alves
Secretaria de Meio Ambiente





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Comunicação Interna – Comissão de Avaliação e Imóveis Nº 009/2019

Santa Luzia, 26 de novembro de 2019.

De: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Para: Procuradoria Municipal

Segue em anexo o parecer da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis para o lote 30, quadra 108 de área total do terreno de 375,00m² no bairro São Benedito.

Lucas Gottschalg Silva
Mat. 33230
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Luiz Sérgio Ferreira Costa

Secretaria Municipal de Desenvolvimento
Urbano

Lucas Gottschalg Silva
Lucas Gottschalg Silva

Engenheiro Civil

CREA/MG: 194194/D



THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILLINOIS

1955

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO

ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILLINOIS

1955

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



026 - PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1) INTRODUÇÃO

O artigo 3º do Decreto 2812, de 12 de março de 2013, alterado pelo Decreto nº 3483, de 23 de outubro de 2019, dispõe que *a Comissão Municipal de Avaliação tem como função avaliar, conforme valor de mercado, os bens de interesse da administração pública do município, para fins de:*

I – Locação

II – Desapropriação;

III – Indenização;

IV – Tributação do Imposto de Transmissão Inter-Vivos;

V – Revisão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

VI – Alienação; e

VII – demais casos solicitados pelo Chefe do Executivo

Desta forma, considerando o disposto acima, o presente parecer técnico foi elaborado para avaliar um terreno, no Bairro São Benedito, neste município.

Este parecer obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de imóveis urbanos.

2) OBJETIVO:

O objetivo do parecer é determinar o valor de um imóvel para definição do valor mercadológico.



3) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno nº 030 da quadra nº 108, Av. Brasília 540, com área total do lote de 375,00 m², com área total construída de 570,00m², 6 unidades sendo:

001 – área construída de 108,57m² - Casa 579,13

002 – área construída de 137,20 m² - Casa

003 – área construída de 83,28 m² - Loja

004 – área construída de 82,08 m² - Loja

005 – área construída de 84,00 m² - Loja

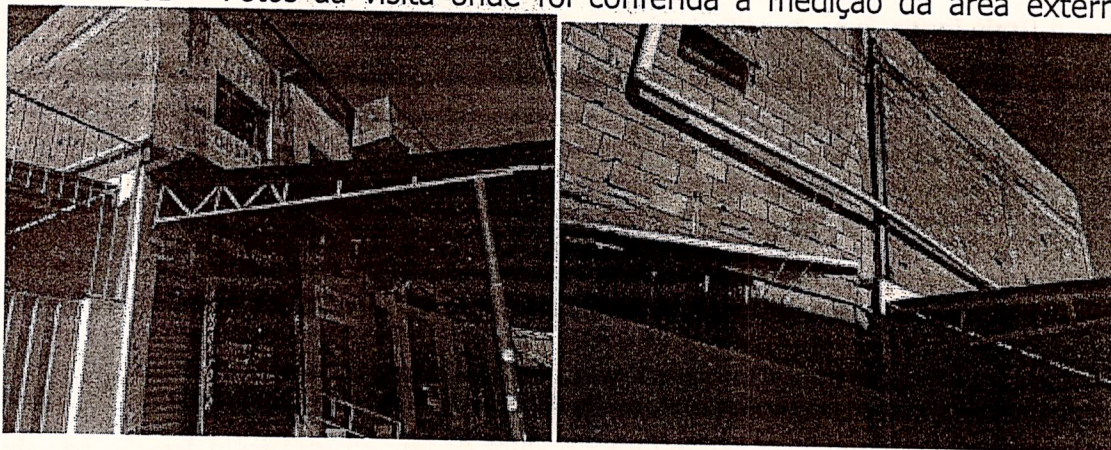
006 – área construída de 84,00 m² - Loja

O imóvel apresenta o estado de conservação que exige nas lojas reparos entre regular e reparos simples e nas casas reparos importantes.

4) VISTORIA:

No dia 11/07/2019 às 10:00 foi realizada uma vistoria no local pela engenheiro civil Lucas Gottschalg e pelo fiscal tributário Carlos Eduardo Soares. A visita foi para observar os procedimentos da NBR 14653-1 e, além disso, observar o estado físico do local para se fazer uma análise mais precisa em relação à depreciação do imóvel.

Foto 01 – Fotos da visita onde foi conferida a medição da área externa





Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



5) ANALISE MERCADOLÓGICA / QUADRO AMOSTRAL:

Para a avaliação desse imóvel usaremos o Método Comparativo. Método Comparativo é método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados do mercado relativos a imóveis com características semelhantes na época da análise solicitada.

Não se usa o método evolutivo? Lote + constr. = valor

5.1) VALOR DO TERRENO:

A pesquisa de mercado foi baseada em lotes que estão sendo comercializados no próprio bairro e região). A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Quadro Amostral – Pesquisa de mercado de imóveis comercializados na região.

Nº	Localização	ÁREA m²	PESQUISA	VALOR	VALOR/M²
1	Avenida Brasília	385	Viva Real	R\$1.200.000,00	3.116,88
2	Avenida Brasília	360	Casa Mineira	R\$870.000,00	2.416,66
3	Avenida Brasília	720	Casa Mineira	R\$2.400.000,00	3.333,33
4	Avenida Brasília	375	Casa Mineira	R\$1.365.000,00	3.640,00
5	Avenida Brasília	360	PSI Imóveis	R\$1.200.000,00	3.333,33
TOTAL DAS AMOSTRAS					R\$ 15.840,20
MÉDIA ARITMÉTICA					R\$ 3.168,04

Determinação da Média Aritmética:

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 5 amostras}}{5} = \frac{15.840,20}{5} = \text{R\$ } 3.168,04/\text{m}^2$$

Determinação da Média Final

A média final sempre é calculada com base na Média Aritmética considerando-se um

Handwritten signatures and initials.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

intervalo de desvio de 20%. Teremos:

$$MF = MA + 20\% = R\$ 3.801,64 \text{ m}^2 \text{ (LIMITE SUPERIOR)}$$

$$- 20\% = R\$ 2.534,43 \text{ m}^2 \text{ (LIMITE INFERIOR)}$$

Considerando apenas as amostras que estão dentro deste intervalo, foi eliminada a amostra de número 2, restando 4 amostras para comporem a média final.

Nº	BAIRRO	ÁREA	PESQUISA	VALOR	VALOR/M ²
1	Avenida Brasília	385	Viva Real	R\$1.200.000,00	3.116,88
3	Avenida Brasília	720	Casa Mineira	R\$2.400.000,00	3.333,33
4	Avenida Brasília	375	Casa Mineira	R\$1.365.000,00	3.640,00
5	Avenida Brasília	360	PSI Imóveis	R\$1.200.000,00	3.333,33
TOTAL DAS AMOSTRAS					R\$ 13.423,54
MÉDIA FINAL					R\$ 3.355,88

$$M. \text{ FINAL} = R\$ 3.355,88 \text{ m}^2$$

$$\text{VALOR DO LOTE} = 375,00 \text{ m}^2 \times R\$ 3.355,88 = R\$ 1.258.455,00$$

Deduzidos os honorários da venda de 6% (seis por cento) (utilizando como parâmetro a tabela referencial de honorários e serviços do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais – Sindimoveis/MG). Obtém-se o valor do terreno de R\$1.182.947,70.

VALOR DO TERRENO: R\$1.182.947,70

5.2) VALOR DAS RESIDÊNCIAS:



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



Para realizar a avaliação das residências foi utilizado o valor de referência do CUB, do mês de junho/2019 – padrão baixo R1 – R\$1.441,92 (mil quatrocentos e quarenta e um reais e noventa e dois centavos).

Então o valor das casas de unidades 001 e 002 (pelo somatório das áreas) será de $245,77m^2 \times R\$1.441,92 / m^2 = R\$354.380,68$

Conforme informado na descrição do imóvel é necessário a realização de reparos importantes no local. Será considerado o ano de 1995 para a utilização da metodologia de Ross-Heidecke, desta maneira será considerado a idade da edificação de 24 anos. Além disso, a referência do estado físico é o de reparos importantes conforme representado no item 03 - Identificação do imóvel.

Para se utilizar a tabela de Ross-Heidecke é necessário verificar o % de vida da edificação. Será considerado a vida da edificação (casas de alvenaria) em 65 anos, conforme pode ser visto na referência do site na internet <http://ogestorimobiliario.blogspot.com/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>.

Desta maneira:

65 anos – 100%

24 anos – X

X = 36,92% . Considera-se então para a análise o percentual de 37%. OK

Utilizando a Tabela de Ross-Heidecke depreciamos as construções pela média do valor entre 36 e 38%, que representa o total de 64,60% $((64,20+65,00)/2)$, passando o valor para R\$125.450,76. OK

de 354.380
= 228.929,48

5.3) VALOR DAS LOJAS:

Para realizar a avaliação das lojas foi utilizado o valor de referência do CUB, do mês de junho/2019 – padrão comercial CAL – NormalCSL – R\$1.399,59 (mil trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos).



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Então o valor da soma das unidades comerciais de 003 a 006 será de $333,23\text{m}^2 * \text{R\$}1.399,59/\text{m}^2 = \text{R\$}466.385,38$

Conforme informado na descrição do imóvel é necessário a realização de reparos entre regular e reparos simples. Será considerado o ano de 1995 para a utilização da metodologia de Ross-Heidecke, desta maneira será considerado a idade da edificação de 24 anos. Além disso, a referência do estado físico é o de reparos importantes conforme representado no item 03 - Identificação do imóvel.

Para se utilizar a tabela de Ross-Heidecke é necessário verificar o % de vida da edificação. Será considerado a vida da edificação (casas de alvenaria) em 65 anos, conforme pode ser visto na referência do site na internet <http://ogestorimobiliario.blogspot.com/2011/11/aprenda-utilizar-tabela-ross-heidecke.html>.

Desta maneira:

65 anos – 100%

24 anos – X

$X = 36,92\%$. Considera-se então para a análise o percentual de 37%.

Utilizando a Tabela de Ross-Heidecke depreciamos as construções pela média do valor entre 36 e 38%, que representa o total de 31,35% ($(30,50+32,20)/2$), passando o valor para $\text{R\$}320.173,56$

146.211,61

6) Determinação do valor do Imóvel:

Lote: $\text{R\$}1.182.947,70$ (hum milhão cento e oitenta e dois mil novecentos e quarenta e sete reais e setenta centavos)

Construções: $\text{R\$}320.173,56 + \text{R\$}125.450,76 = \text{R\$}445.624,32$ (quatrocentos e quarenta e cinco mil seiscientos e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos)

Lote + Construção = $\text{R\$}1.182.947,70 + \text{R\$} 445.624,32 = \text{R\$}1.628.572,02$ (hum milhão seiscientos e vinte e oito mil quinhentos e setenta e dois reais e dois centavos).



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



De acordo com a apostila “Curso de avaliação de imóveis – Universidade Corporativa do Sindimóveis /MG”, na página 19, existem limites inferiores e superiores que representam a margem de erro para o nível de confiança das avaliações). Para esta avaliação foi considerada o limite máximo estabelecido na página 19 que representa o percentual de 10%.

Desta maneira, se tem o valor do imóvel variando de:

Limite superior: 10% = R\$ 1.791.429,22

Limite inferior: 10% = R\$ 1.465.714,82

CONCLUSÃO

A partir do estado físico do imóvel e de acordo com os limites superiores e inferiores estabelecidos acima, a Comissão infere que o melhor valor para o imóvel em análise será de R\$ 1.600.000,00 (**um milhão e seiscentos mil reais**).

Santa Luzia, 14 de Novembro de 2019.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

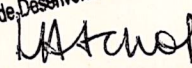
CNPJ:18.715.409/0001-50

A equipe de Avaliação Imobiliária valida a documentação deste parecer nº 26 de valor venal, com valor de R\$1.600.000,00 para o lote de nº 30, quadra 108 para o bairro São Benedito.


Carlos Eduardo Soares
Fiscal de Tributos
Mat.: 18344

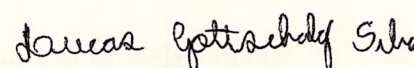
Carlos Eduardo Soares
Secretária de Fazenda

Júlio Cezar Vieira da Silva
Secretária de Fazenda

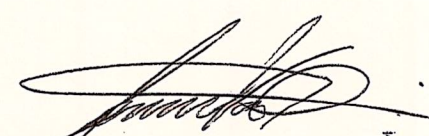

Luisa Horta Azevedo de Castro
Mat. 33.514
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Luisa Horta Azevedo de Castro
Des. Urbano e Habitação.

Lucas Gottschalg Silva
Mat. 33230
Secretaria de Desenvolvimento Urbano


Lucas Gottschalg Silva
Des. Urbano e Habitação

Ricardo José de Souza
Secretaria de Meio Ambiente


Renan Vasconcelos Oliveira Alves
Secretaria de Meio Ambiente