



004/ 2025 - LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1. INTRODUÇÃO

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano, através do Servidor Igor Tiago dos Reis Dias, mediante SEI nº 24.5.000001044-0, solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de bens, regulamentada pelo Decreto Nº 4.095/2022 e pelo Decreto Nº 4.096/2022 de 17 de novembro de 2022, que fosse feita a avaliação mercadológica do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais (IFMG) que possui uma área construída de 6.442,69 m² e 24.220,56 m² de terreno localizado no encontro da Rua Érico Veríssimo com a Rua Líbia situada em imóvel público, no Bairro Chácara Santa Inês divisa do Bairro Londrina, com Baronesa, em Santa Luzia/MG com a intenção de registrar doação de área.

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 através da Inferência Estatística.

1.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto da avaliação trata-se do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais que possui uma área construída de 6.442,69 m² e 24.220,56 m² de terreno localizado no encontro da Rua Érico Veríssimo com a Rua Líbia situada em imóvel público, no Bairro Chácara Santa Inês divisa do Bairro Londrina, com Baronesa em Santa Luzia/MG. Consoante SEI nº 24.5.000001044-0. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia/MG sob matrícula nº 22.052.



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 para fins de registro de doação da área.

1.4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ: 18.715.409/0001-50

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para execução do presente laudo foram utilizados os dados e documentos fornecidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 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 Desenvolvimento Urbano forneceu a seguinte documentação:

- Planta Planialtimétrica Cadastral
- Mapa Planialtimétrico Sobre Interferências
- Registro de Imóvel

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 09/01/2025, às 9:00h, realizou-se vistoria ao objeto avaliando em questão. A visita objetivou identificar as características do imóvel, observando-se seu estado físico de conservação, 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 mercado.

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 é constituído por uma área construída de 6.442,69m² em um terreno de 24.220,56 m² no Bairro Chácara Santa Inês, Santa Luzia/MG. O imóvel localiza-se em região com urbanização já consolidada, sendo atendido por infra-estrutura urbana. O local onde está situado o imóvel avaliando está em crescimento, é um bairro novo, mas já conta com serviços públicos como, pavimentação da via pública, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo até a porta, coleta de lixo, entrega postal, fossas sépticas em alguns locais e tratamento de esgoto.

No imóvel está em funcionamento o IFMG. O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais (IFMG) é uma instituição pública de ensino, integrante da Rede Federal de Educação Profissional e Tecnológica do Ministério da Educação, que oferta, principalmente, cursos técnicos e superiores e possui uma Reitoria (unidade administrativa) em Belo Horizonte, além de campus em 17 cidades. O IFMG possui unidade localizada em Santa Luzia - MG, situada a 18 km da capital mineira, uma das cidades que compõem a região metropolitana de Belo Horizonte, caracterizando-se por ser a 13ª cidade mais populosa de Minas Gerais.

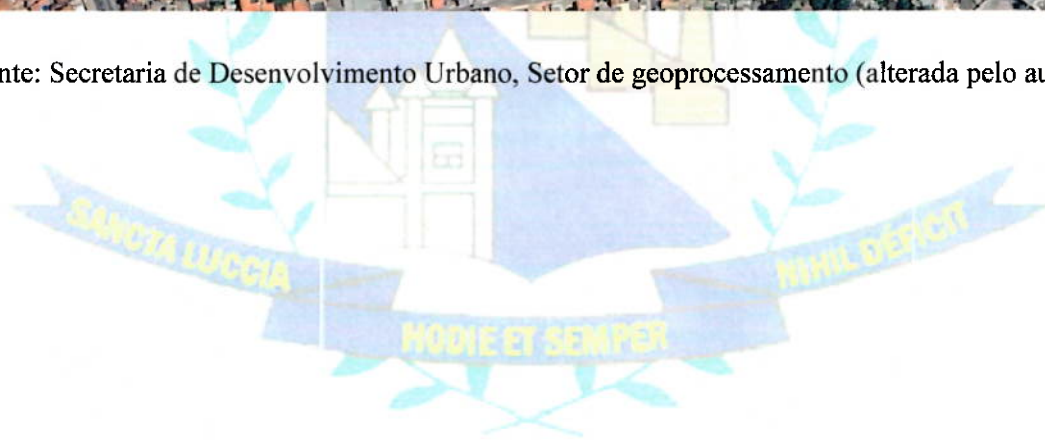
A seguir apresenta-se mapa com delimitação da área a ser avaliada.



Figura 1 - Representação da área objeto da avaliação



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Setor de geoprocessamento (alterada pelo autor)





6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Seguem em anexo os registros fotográficos realizados e a indicação da localização onde foram tiradas as fotos:



Figura 1. Visada imóvel.



Figura 2. Passeio público.



Figura 3. Passeio público.



Figura 4. Circulação Externa



Figura 5. Guarita acesso pedestres.



Figura 6. Acesso Veículos.



Figura 7. Circulação Veículos.



Figura 8. Circulação externa e acesso.



Figura 9. Visada circulação externa.



Figura 10. Área externa e estacionamento.



Figura 11. Circulação área externa.



Figura 12. Bloco A, acesso.



Figura 13. Banheiro acessível.



Figura 14. Sala de Coordenação.



Figura 15. Sala de Coordenação.

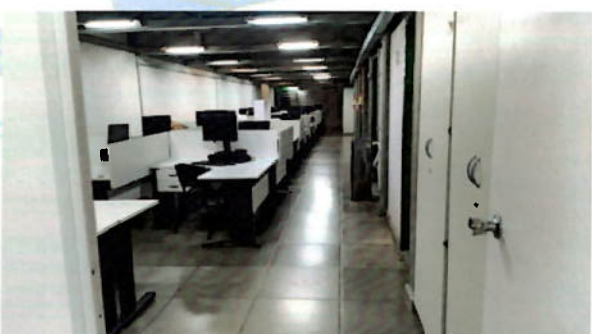


Figura 16. Sala dos Professores.



Figura 17. Área de circulação.



Figura 18. Área de circulação.



Figura 19. Visada Auditório.



Figura 20. Visada Auditório.

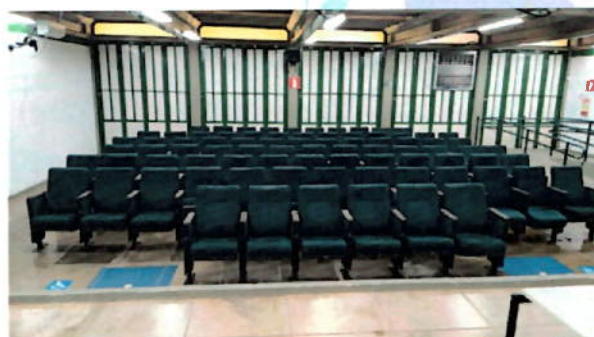


Figura 21. Visada Auditório.



Figura 22. Palco Auditório.



Figura 23. Sanitário Feminino.



Figura 24. Sanitário Masculino.



Figura 25. Área externa, reservatórios.



Figura 26. Área externa, acesso Biblioteca.



Figura 27. Biblioteca, espaço de trabalho.



Figura 28. Biblioteca, acervo de livros.



Figura 29. Copa servidores.



Figura 30. Sanitário Feminino Servidores.



Figura 31. Sanitário Masculino Servidores.



Figura 32. Laboratório de informática.



Figura 33. Laboratório de informática.



Figura 34. Laboratório de Desenho



Figura 35. Laboratório de Geotecnia e Hidráulica.



Figura 36. Laboratório de Geotecnia e Hidráulica.



Figura 37. Laboratório de Geotecnia e Hidráulica.



Figura 38. Área de Circulação e Armários.



Figura 39. Setor Pesquisa e Extensão.



Figura 40. Sanitário Masculino.



Figura 41. Sanitário Masculino.



Figura 42. Sanitário Masculino.



Figura 43. Amostragem Sala de aula.



Figura 44. Amostragem Sala de aula.



Figura 45. Bloco B. Área de circulação.



Figura 46. Área de circulação externa. Pátio.



Figura 47. Área externa, quadra poliesportiva.



Figura 48. Acesso quadra poliesportiva.

[Handwritten signature]

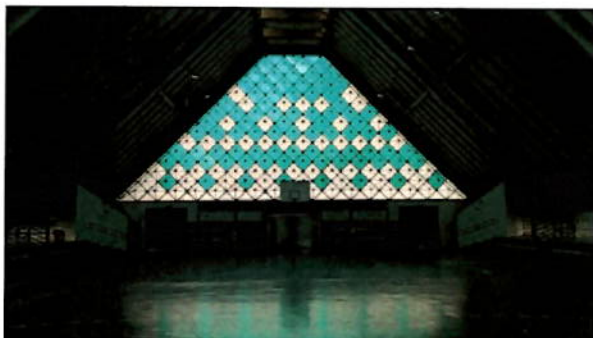


Figura 49. Quadra poliesportiva.



Figura 50. Cobertura Quadra poliesportiva.



Figura 51. Quadra poliesportiva.



Figura 52. Quadra poliesportiva.

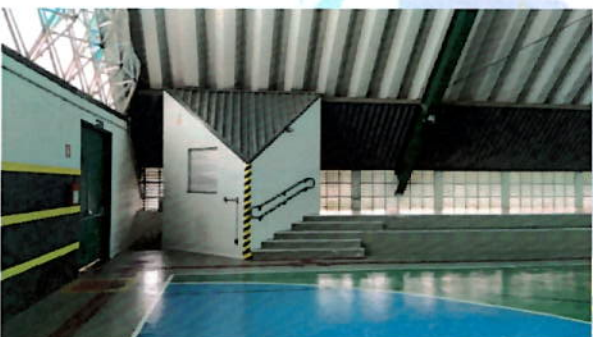


Figura 53. Quadra poliesportiva.



Figura 54. Quadra poliesportiva.



Figura 55. Circulação externa.



Figura 56. Circulação externa.



Figura 57. Circulação externa acesso acessível Bloco C.



Figura 58. Circulação externa acesso Bloco C.



Figura 59. Bloco C.



Figura 60. Sanitário Masculino.



Figura 61. Sanitário Masculino.



Figura 62. Sanitário Masculino.

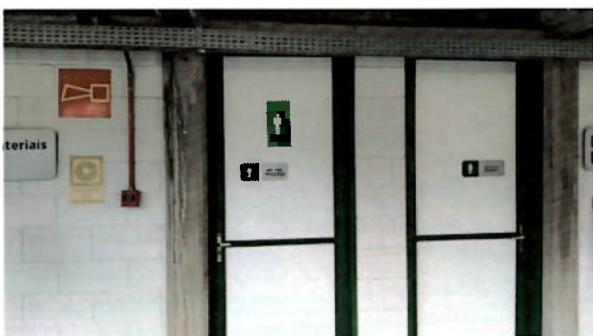


Figura 63. Acesso a sanitários



Figura 64. Área Interna Bloco C



Figura 65. Copa



Figura 66. Copa



Figura 67. Área de estudos Bloco C.



Figura 68. Circulação Bloco C.



Figura 69. Sala de trabalho.



Figura 70. Sala de trabalho.



Figura 71. Área Afastamentos.



Figura 72. Área Afastamentos.



Figura 73. Visada Área externa.



Figura 74. Visada Área externa.



Figura 75. Visada Área externa.



Figura 76. Visada Área externa. Circulação veículos.



Figura 77. Visada Área externa.

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (editada pelo autor)



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



Para as edificações, utilizou-se o método de quantificação de custos através das tabelas de formação do custo unitário básico da construção civil para a região centro sul do Brasil (CUB-MG) divulgado mensalmente pelo SINDUSCON-MG, aplicando-se sobre o mesmo os índices da tabela de depreciação de Ross-Heidecke, baseando-se na vida útil da construção, bem como o seu atual estado de manutenção e conservação.

A partir do valor do terreno e do valor da edificação foi utilizado o método evolutivo 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.

7.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Para a determinação do valor de mercado do terreno, inicialmente foi realizada uma pesquisa de terrenos localizados na região de chácaras e outros bairros do entorno fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

Os elementos considerados para a amostra foram obtidos através de sites de imobiliárias e suas localizações estão relacionadas no anexo II

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 significativos na composição do valor.

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

a.1. Variável Dependente:

- **Valor Unitário** - A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Considerou-se para o valor unitário, o valor de venda encontrado dividido pela área do terreno, dado em R\$/m² (Valor por metro quadrado de terreno).



a.2. Variáveis Independentes:

- **Área** - Variável quantitativa utilizada para expressar em metros quadrados a área do lote de cada dado pesquisado
- **Localização** - Variável qualitativa utilizada para indicar a região da cidade onde se encontra cada imóvel. Foi considerada a região de Chácaras (Chácaras Del Rey, Chácaras Santa Inês, Chácaras Gervasio Lara) como localização regular, e o Bairro Asteca como localização boa.

Opções: Regular | Boa

Para esta avaliação foi considerada como região “boa” aquela localizada no Bairro Asteca e “regular” aquelas localizadas na Região de Chácaras. Esta distinção foi feita pelo fato do bairro Asteca possuir uma infra-estrutura melhor que os bairros Chácaras Del Rey, Chácaras Santa Inês, Chácaras Gervasio Lara.

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 unitário	Área	Localização
1	383,33	12.000,00	☐ Regular
2	334,49	8.670,00	☐ Regular
3	352,55	209.990,00	☐ Regular
4	363,64	5.500,00	☐ Regular
5	243,48	5.750,00	☐ Regular
6	363,64	11.000,00	☐ Regular
7	363,34	16.500,00	☐ Regular
8	261,90	21.000,00	☐ Regular
9	382,51	9.150,00	☐ Regular
10	972,22	360,00	☒ Boa
11	928,57	420,00	☒ Boa
12	201,75	14.374,00	☐ Regular
13	137,25	15.300,00	☐ Regular
14	2.398,67	750,00	☒ Boa
15	1.200,00	400,00	☒ Boa

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 cálculo do valor final de mercado que foi obtida pelo processo estatístico:

$$[\text{Valor unitário}] = (17,408 - 3150353 / [\text{Área}]^2 + 35,774 \times [\text{Localização}])^2$$

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 apresentada acima obtida por processo estatístico.

Atributos do imóvel avaliando - Variáveis independentes:

O objeto avaliando é constituído por um terreno de **24.220,56 m²** localizado no **Bairro Chácaras Santa Inês – Santa Luzia/MG.**

- Área do Terreno = 24.220,56m²
- Localização = regular

Após a aplicação dos atributos do imóvel avaliando (variáveis independentes) sobre a curva/equação obtida chegou-se ao seguinte valor:

Estima-se Valor Unitário do Terreno = R\$ 302,84/ 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 se apresentam estes valores conforme calculado pelo Infer 32.



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

Mínimo: R\$ 263,15/m²

Máximo: R\$ 345,31/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 por m² para um terreno de **24.220,56 m²** foi considerado de **R\$ 302,84/m²**. Assim, o valor final de mercado para o terreno será de:

$$\text{Valor do terreno} = 302,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 24.220,56/\text{m}^2 = \text{R\$ } 7.334.954,39$$

7.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES – MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

Para calcular o valor das edificações 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.

a) Avaliação da edificação: Para a edificação existente foi utilizado o CUB de abril de 2025 (Anexo III), tipo Edifício comercial, com lojas e salas – CSL -8, cujo valor é de R\$ 2.292,76/m². O estado de conservação considerado foi “entre regular e reparos simples”.

A área construída da edificação foi considerada conforme apresentada a seguir:



- Ginásio: 1028,66m²
- Bloco A: 2100,00m²
- Bloco B: 1621,08m²
- Bloco C: 1204,37m²
- Passagem entre blocos: 35,81m²
- Convivência: 353,11m²
- Biblioteca: 66,91m²
- Guarita: 32,75m²

Total de área construída: 6.442,69m²



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

A construção data de 1996, totalizando assim uma idade de 29 anos. Considerando que uma edificação deste tipo tem vida útil aproximadamente de 70 anos, temos:

70 ----- 100

29 ----- X $\longrightarrow$ $X = (29 \times 100) / 70$

Assim, em percentual temos essa construção com o valor de 41,42% de vida útil utilizada e será considerada para a análise uma vida útil de 42,00%.

Usando o da Tabela de Ross Heidecke, temos:

Tabela 3 – 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



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

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
38,00%	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00%	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00%	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00%	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00%	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00%	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00%	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00%	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00%	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00%	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00%	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60

Portanto, conforme tabela assinalada, o fator de depreciação pelo o ano de construção e estado e conservação equivale a 35,50%. Abaixo se apresenta então o cálculo da edificação, considerando um valor de 25% para o BDI.

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

Valor da edificação = [(6.442,69m² x R\$2.292,76) + 25%] - 35,50% = R\$ 11.909.555,67

Assim, o valor total da edificação, considerado os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados é de **R\$ 11.909.555,67**

7.4 – VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor das edificações/benfeitorias através do Método Da Quantificação do Custo de Benfeitorias, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

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

VI = (R\$ 7.334.954,39 + R\$ 11.909.555,67) x FC



O fator de comercialização é a Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedificação. O fator de comercialização deve ser considerado toda vez que a finalidade da avaliação for o valor de mercado do bem na utilização do método evolutivo.

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", este fator é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediato).

No caso ora abordado, por se tratar de uma avaliação atípica de uma edificação que foi adaptada para utilização, iremos considerar o fator de comercialização igual a 1,0 considerando inexistente a “vantagem da coisa feita”.

Assim, para o imóvel avaliando o valor final pelo método evolutivo será de:

$$VI = (R\$ 7.334.954,39 + R\$ 11.909.555,67) \times 1,0 = \text{R\$ } 19.244.510,06$$

8. 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

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos 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 = 2 pontos (grau II)

Item 3 = 1 ponto (grau I)

Item 4 = 2 pontos (grau II)

Item 5 = 2 pontos (grau II)

Item 6 = 2 pontos (grau II)

Total de = 11 pontos

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

Tabela 2 — 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 – II.**

A amplitude encontrada foi de 27,01%, 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

Tabela 5 — 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

Tabela 10 — 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 reedificação	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 = 1 pontos (grau I)
Item 2 = 1 pontos (grau I)
Item 3 = 1 ponto (grau I)
Total de pontos = 3 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 3 pontos, portanto conclui-se que esta avaliação, elaborada pelo método evolutivo, possui **Grau de Fundamentação –I.**

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme já apresentado, o valor de mercado encontrado para o imóvel utilizando o Método Evolutivo foi de **R\$ R\$ 19.244.510,06.**

- **Campo de Arbítrio:**

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

$$V_{\text{máx}} = \text{R\$ } 22.131.186,56$$

$$V_{\text{mín}} = \text{R\$ } 16.357.833,55$$

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

R\$ 19.200.000,00 (Dezenove milhões e duzentos mil reais)



10. ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação é composto por 56 (cinquenta e seis) 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, 10 de julho de 2025


Vitor Miranda Mol
Engenheiro Civil – CREA MG 114017/D
Matrícula – 33805
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
33805
Vitor Miranda Mol
33805
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
NIL DEFICIT
HODIE ET SEMPER
SANCTA LUCIA



Anexo I – Relatório (Infer 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	Valor unitário	Área	Localização
1	383,33	12.000,00	☐ Regular
2	334,49	8.670,00	☐ Regular
3	352,55	209.990,00	☐ Regular
4	363,64	5.500,00	☐ Regular
5	243,48	5.750,00	☐ Regular
6	363,64	11.000,00	☐ Regular
7	363,34	16.500,00	☐ Regular
8	261,90	21.000,00	☐ Regular
9	382,51	9.150,00	☐ Regular
10	972,22	360,00	☒ Boa
11	928,57	420,00	☒ Boa
12	201,75	14.374,00	☐ Regular
13	137,25	15.300,00	☐ Regular
14	2.398,67	750,00	☒ Boa
15	1.200,00	400,00	☒ Boa

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor unitário: A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Considerou-se para o valor unitário, o valor de venda encontrado dividido pela área do terreno, dado em R\$/m² (Valor por metro quadrado de terreno).

Variáveis Independentes:

• Área: Variável quantitativa utilizada para expressar em metros quadrados a área do lote de cada dado pesquisado

• Localização: Variável qualitativa utilizada para indicar a região da cidade onde se encontra cada imóvel. Foi considerado a região de Chácaras (Chácaras Del Rey, Chácaras Santa Inês, Chácaras Gervasio Lara) como localização regular, e o Bairro Asteca como localização boa.

Opções: Boa|Regular



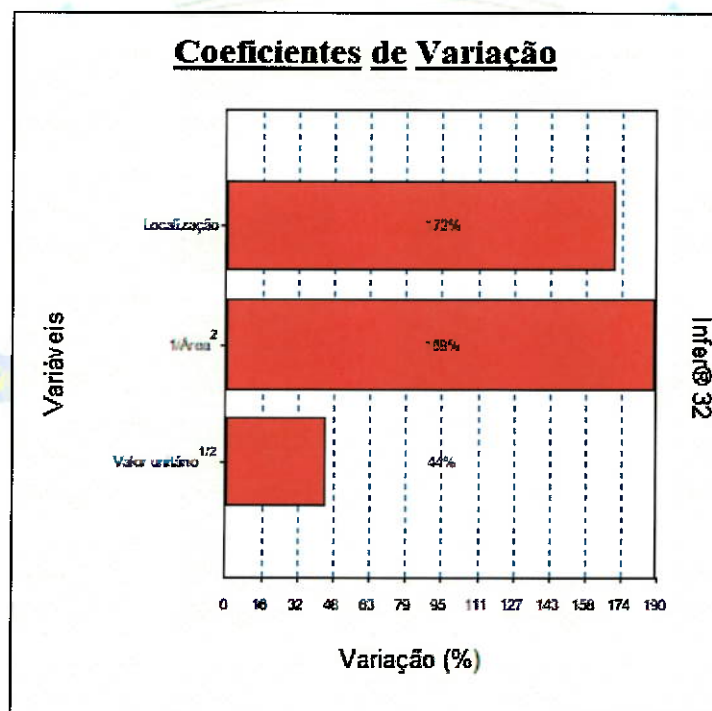
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 12
Desvio padrão da regressão : 2,8866

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor unitário ^{1/2}	22,4252	9,7978	43,69%
1/Área ²	$1,4354 \times 10^{-6}$	$2,7123 \times 10^{-6}$	188,95%
Localização	0,27	0,4577	171,65%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis





Dispersão em Torno da Média

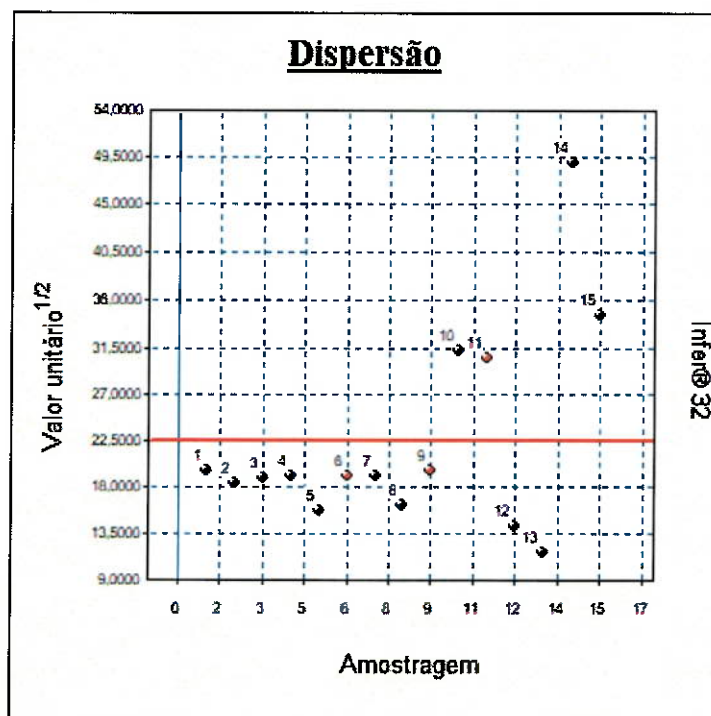


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor unitário.

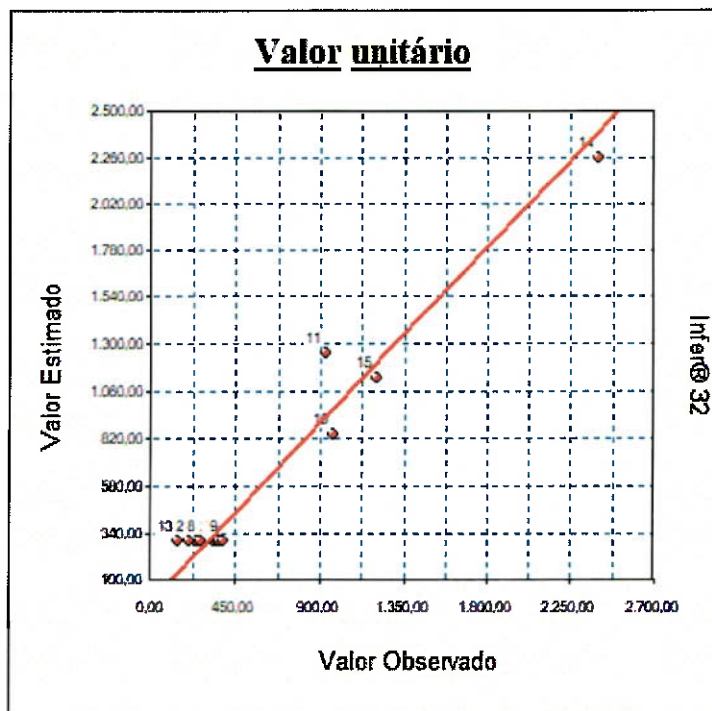
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	383,33	302,26	-81,07	-21,1485 %
2	334,49	301,57	-32,92	-9,8432 %
3	352,55	303,02	-49,53	-14,0490 %
4	363,64	299,41	-64,23	-17,6637 %
5	243,48	299,71	56,23	23,0961 %
6	363,64	302,12	-61,52	-16,9187 %
7	363,34	302,62	-60,72	-16,7116 %
8	261,90	302,77	40,87	15,6067 %
9	382,51	301,71	-80,80	-21,1226 %
10	972,22	833,69	-138,53	-14,2488 %
11	928,57	1.247,70	319,13	34,3681 %
12	201,75	302,49	100,74	49,9341 %
13	137,25	302,55	165,30	120,4403 %
14	2.398,67	2.263,98	-134,69	-5,6150 %
15	1.200,00	1.121,73	-78,27	-6,5224 %

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



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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[\text{Valor unitário}]^{1/2} = 17,408 - 3150353 / [\text{Área}]^2 + 35,774 \times [\text{Localização}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor unitário}] = (17,408 - 3150353 / [\text{Área}]^2 + 35,774 \times [\text{Localização}])^2$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -3,1503x10 ⁵	6,5754x10 ⁵	-4,0421x10 ⁵	-2,2585x10 ⁵
Localização	b2 = 35,7744	3,8962	30,4902	41,0586



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9621
Valor t calculado : 12,22
Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,9256
Coefficiente r^2 ajustado : 0,9132

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1243,9701	2	621,9850	74,64
Residual	99,9911	12	8,3325	
Total	1343,9612	14	95,9972	

F Calculado : 74,64
F Tabelado : 5,516 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,7 \times 10^{-5}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor unitário	Área	Localização
Valor unitário	1,0000	0,6348	0,8850
Área	0,6348	1,0000	0,9016
Localização	0,8850	0,9016	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3562$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,791	0,04%	Sim
Localização	b2	9,182	$8,9 \times 10^{-5}\%$	Sim

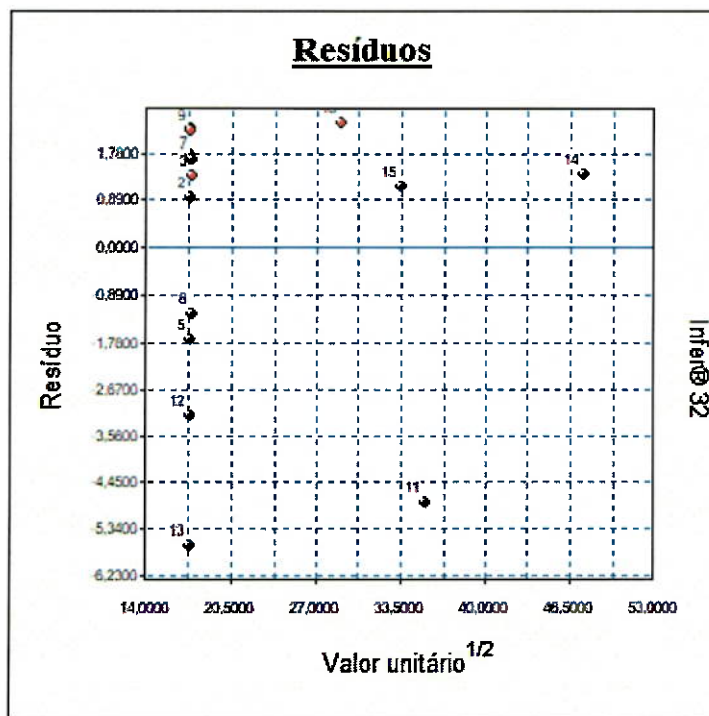
Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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



Resíduos x Valor Estimado



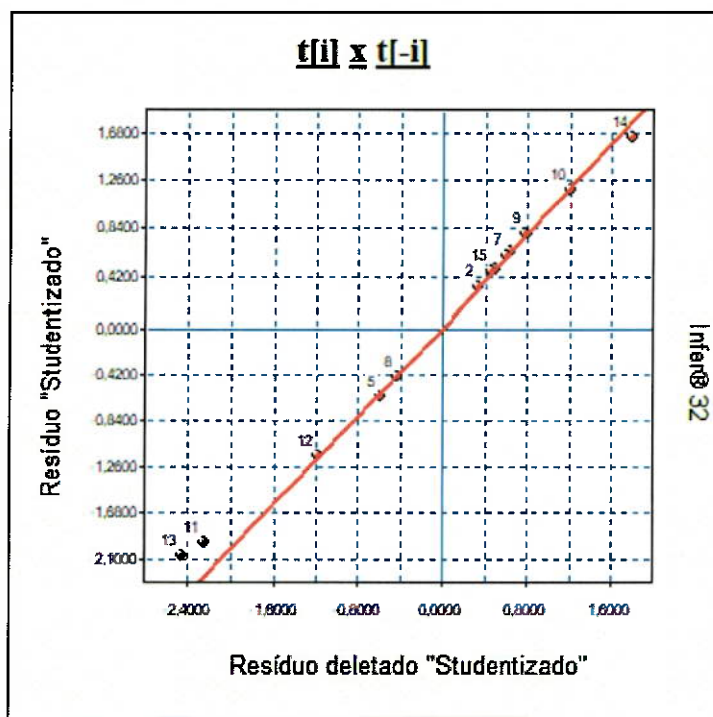
Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Resíduos Deletados Studentizados



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

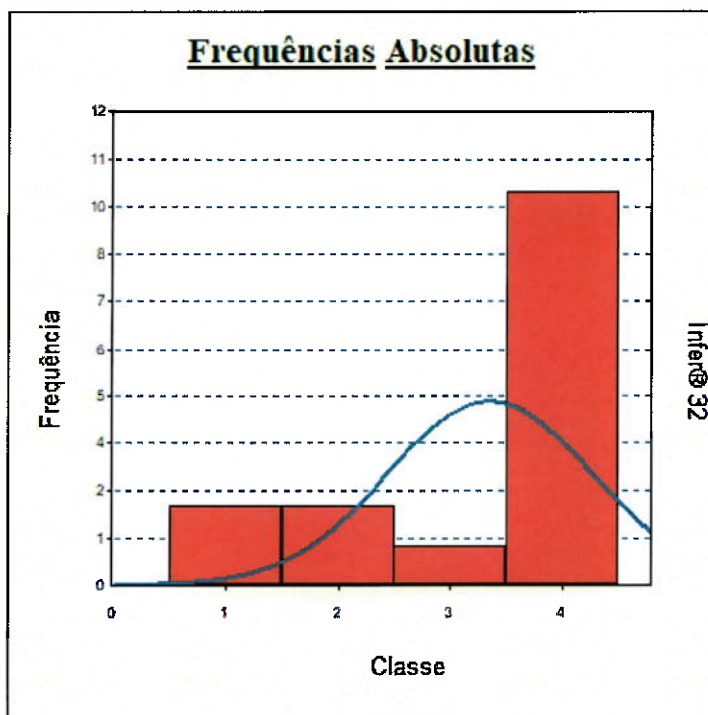


As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-5,6787	-3,6823	2	13,33	-5,2645
2	-3,6823	-1,6859	2	13,33	-2,4484
3	-1,6859	0,3103	1	6,67	-1,2170
4	0,3103	2,3067	10	66,67	1,6643

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

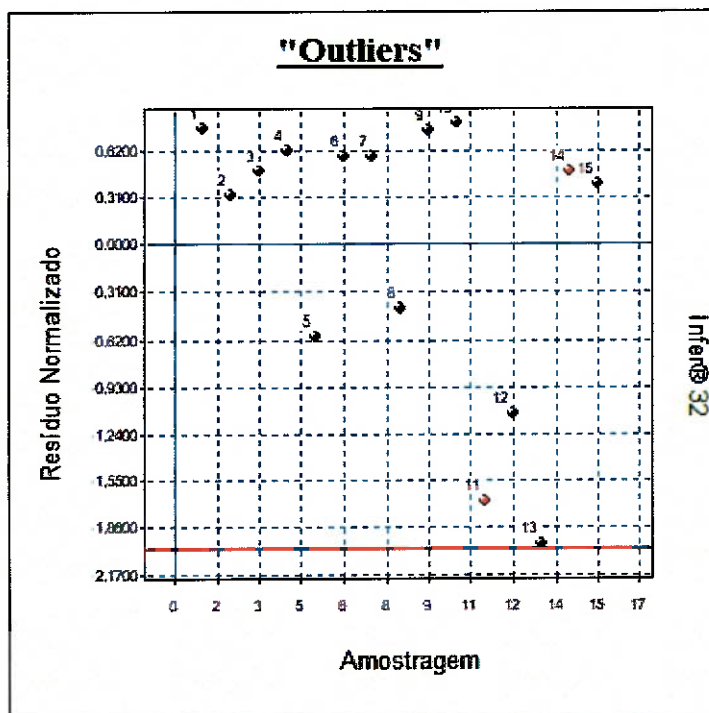
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ 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: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0211	0,0909	Sim
2	$3,7523 \times 10^{-3}$	0,0909	Sim
3	$8,2457 \times 10^{-3}$	0,0909	Sim
4	0,0137	0,0909	Sim
5	0,0128	0,0909	Sim
6	0,0125	0,0909	Sim
7	0,0122	0,0909	Sim
8	$6,5185 \times 10^{-3}$	0,0909	Sim
9	0,0210	0,0909	Sim
10	0,5422	0,5397	Sim
11	0,4328	0,2551	Sim
12	0,0447	0,0909	Sim
13	0,1419	0,0909	Sim
14	9,4633	0,9133	Sim
15	0,0307	0,2917	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.

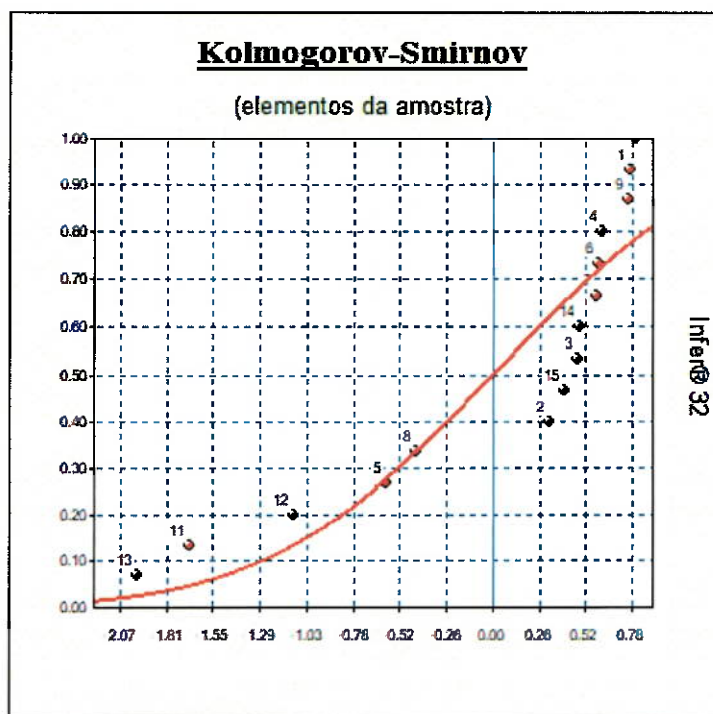
Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de	% de Resíduos no
-----------	-----------------	------------------

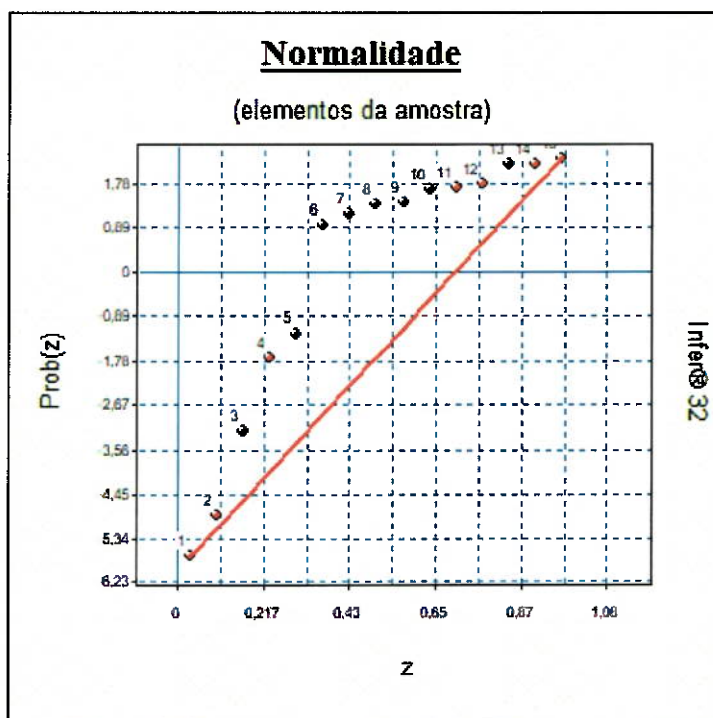


	Gauss	Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	93,33 %

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5579
(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 II.*

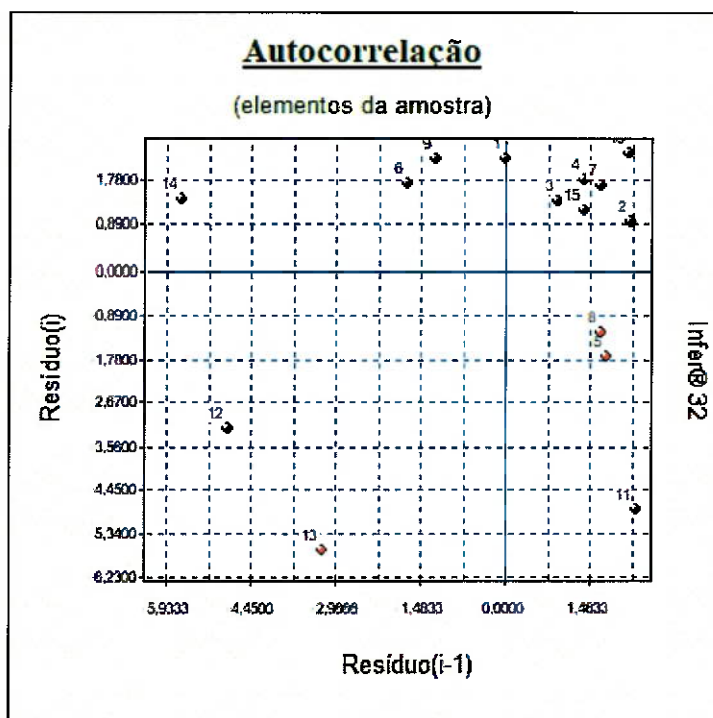
A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50



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	360,00	209.990,00	24.220,56
Localização	Regular	Boa	Regular

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

- Área = 24.220,56
- Localização .. = Regular

Estima-se Valor unitário = 302,84

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor unitário}] = (17,408 - 3150353 / [\text{Área}]^2 + 35,774 \times [\text{Localização}])^2$$

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

Mínimo: 263,15

Máximo: 345,31

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

Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

Não são permitidas extrapolações em variáveis qualitativas e dicotômicas.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área	360,00	209.990,00	24.220,56	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Localização	Regular	Boa	Regular	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

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

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

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

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

- Limite superior: 15,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 2.758,47
- Limite inferior: 15,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 157,84

Variável dependente	Limite amostral	Limite amostral	Valor estimado	Variação do valor estimado em	Situação
---------------------	-----------------	-----------------	----------------	-------------------------------	----------



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

	inferior	superior		relação aos limites amostrais	
Valor unitário	137,25	2.398,67	302,84	Dentro dos limites	Aprovado

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

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

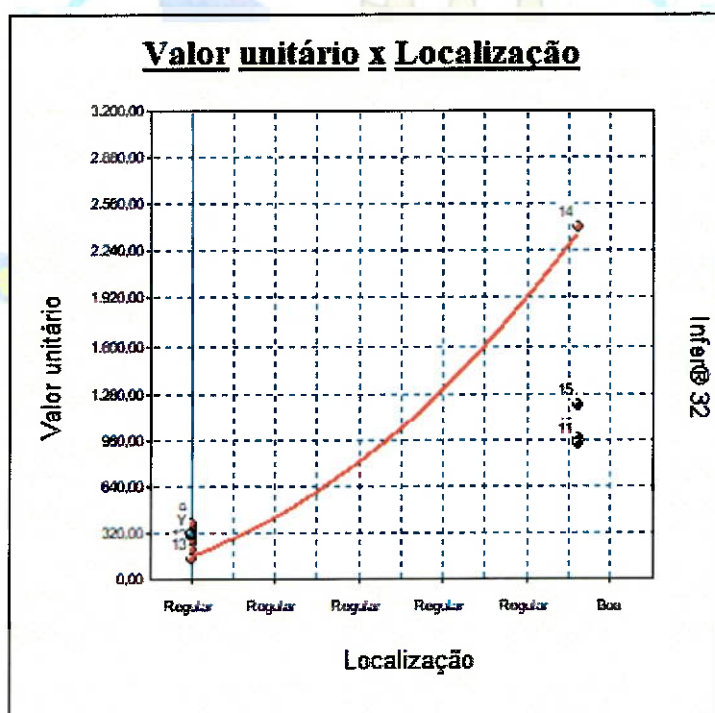
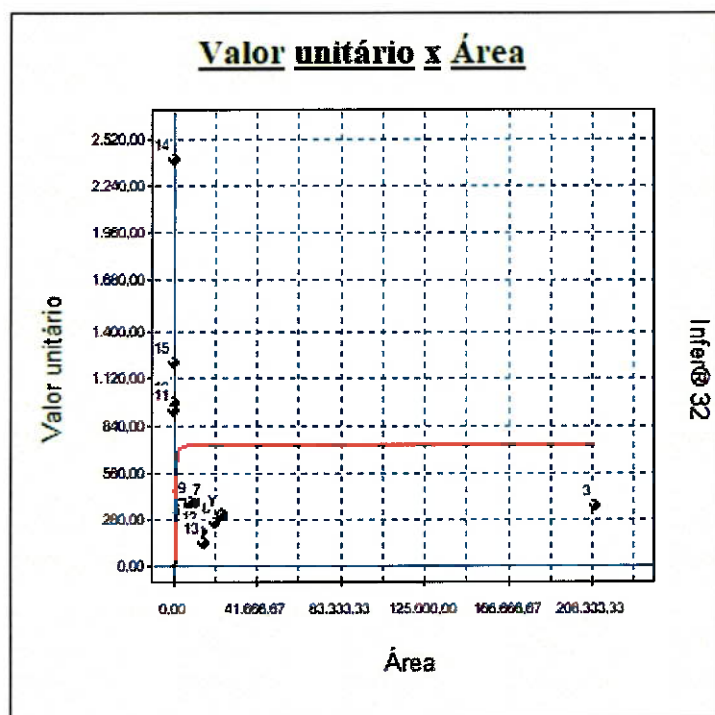
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	259,97	348,97	89,00	29,23 %
Localização	255,78	353,86	98,09	32,18 %
Valor estimado	263,15	345,31	82,17	27,01 %

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

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 834,6559
- Localização = 0,2666





ANEXO II - Dados de Mercado

ITEM	Bairro	ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR /m²	FONTE
1	Chácaras	12.000,00	383,33	Viva Real
2	Chácaras	8.670,00	334,49	Viva Real
3	Chácaras	209.990,00	352,55	Viva Real
4	Chácaras	5.500,00	363,64	Viva Real
5	Chácaras	5.750,00	243,48	Viva Real
6	Chácaras	11.000,00	363,64	Viva Real
7	Chácaras	16.500,00	363,34	Viva Real
8	Chácaras	21.000,00	261,90	Imóvel Web
9	Chácaras	9.150,00	382,51	Imóvel Web
10	Asteca	360,00	972,22	Netimóveis
11	Asteca	420,00	928,57	Era imóveis
12	Chácaras	14.374,00	201,75	Zap Imóveis
13	Chácaras	15.300,00	137,25	Viva Real
14	Asteca	750,00	2.398,67	Imóvel Web
15	Asteca	400,00	1200,00	Via Nova Imóveis



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Amostra Utilizada

Item 01

[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-chacaras-santa-ines-bairros-santa-luzia-com-garagem-12000m2-venda-R\\$4600000-id-2773572080/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-chacaras-santa-ines-bairros-santa-luzia-com-garagem-12000m2-venda-R$4600000-id-2773572080/)

Fazenda/Sítio com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 12000 m² por R\$ 4.600.000

(Código do anúncio: 18021) | Código no Viva Real: 2773572080

*Casa 1 - sede: 04 quartos sendo 01 suíte, varanda em volta da casa, piscina adulto e infantil, afubá, sauna, churrasqueira, quadra poliesportiva, pomar, poço para criação de peixe (tapiá/frade), viveiro canil, poço artesiano, placa solar. Casa 2 - 02 pavimentos sendo o 1º: pavimento: sala estar, cozinha americana, banheiro, lavanderia, varanda em volta da casa; 2º pavimento: sala para trabalho com...

Mostrar descrição completa

(31) 3546- Ver telefone

Anúncio criado em 23 de janeiro de 2025, atualizado há 3 semanas

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(31) 3546- Ver telefone

WhatsApp

Item 02

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-santa-ines-sao-benedito-bairros-santa-luzia-845m2-venda-R\\$2900000-id-2731685329/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-santa-ines-sao-benedito-bairros-santa-luzia-845m2-venda-R$2900000-id-2731685329/)

Lote/Terreno à Venda, 845 m² por R\$ 2.900.000

(Código do anúncio: 18471) | Código no Viva Real: 2731685329

Características do imóvel:

Terreno de 8.670 m²

Algumas edificações, como casa, salão de festa, área de churrasco, quadra e piscina

Mostrar descrição completa

(31) 3309- Ver telefone

Anúncio criado em 30 de julho de 2024, atualizado há 1 semana

Receber oferta

Enviar m

Fale com o anu

(31) 3309- Ver

WhatsApp



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Item 03

www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baronesa-bairros-santa-luzia-20990m2-venda-RS7400000-id-2789007951/



Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda



R\$ 7.400.000
20.990 m²

Baronesa, Santa Luzia - MG

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 20990 m² por R\$ 7.400.000
(Código de anunciante: MAPS0223 | Código no Viva Real: 2789007951)

- EXCELENTES LOTES NO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA -

OS LOTES ESTÃO LOCALIZADOS NO BAIRRO BARONESA, A APROXIMADAMENTE 01 KM DE DISTÂNCIA DA AV. BRASILIA.

- SÃO 04 (QUATRO) LOTES, QUE PERFAZEM O TOTAL DE 20.990 METROS;- IDEAL PARA CONSTRUTORAS E INVESTIDORES (MINHA CASA MINHA VIDA)

OBS.: Todos os preços, informações e condições deste imóvel, estão sujeitos a alteração sem aviso prévio. Solicitamos a confirmação com um de nossos consultores. As imagens que figuram neste imóvel, são meramente ilustrativas. Consulte o corretor responsável

C10 Imóveis Ltda
Henderson - 8498-5500
1.060 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar lote/terreno - Baronesa - Santa Luzia - MG

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Au chiedi em via telefona - Envia una messaggio alla WhatsApp - Estai aqui - entre e compare com os Termos de uso - Seus dados serão compartilhados com o VivaReal - Para mais informações consulte o site do VivaReal - Política de privacidade

Fale com o anunciante

Item 04

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-santa-ines-sao-benedito-bairros-santa-luzia-5500m2-venda-RS2000000-id-2693722501/>



Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda



R\$ 2.000.000
5.500 m²

Chacaras Santa Ines Sao Benedito, Santa Luzia - MG

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 5500 m² por R\$ 2.000.000
(Código de anunciante: 3890 | Código no Viva Real: 2693722501)

Área de 5500 m² com enorme potencial para construtoras/incorporadoras. Demarcado em amarelo na foto. Possibilidade de venda conjunta com outros terrenos vizinhos. Todos com 5500 m² e R\$ 2.000.000,00 cada

Zonamento: ZOC-1
Coeficiente de aproveitamento: Básico 2,50 / Máximo 3,25
Taxa de permeabilidade: 20%
Altura dos fechamentos nas divisas: máxima de 3,00m
Quota de terreno (m²)/un.hab.: 30,00
Usos residenciais admitidos: Unifamiliar e multifamiliar

LOKAL IMÓVEIS
Cristina 33226-71 MG

4/5 (9 classificações)

277 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar lote/terreno - Chacaras Santa Ines Sao Benedito Santa Luzia - MG

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Au chiedi em via telefona - Envia una messaggio alla WhatsApp - Estai aqui - entre e compare com os Termos de uso - Seus dados serão compartilhados com o VivaReal - Para mais informações consulte o site do VivaReal - Política de privacidade

700



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Item 05

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-benedito-bairros-santa-luzia-5750m2-venda-RS1400000-id-2709638575/>



Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta



23 fotos Vídeos Mapa

Destaque

Venda 1.5k / Lotes/Terrenos à venda em Santa Luzia / São Benedito / Rua Governador Milton Campos

Valor

R\$ 1.400.000

Compartilhar não informado R\$ 213

Área

5.750 m²

Endereço

Rua Governador Milton Campos, Nº 0 - São Benedito, Santa Luzia - MG

Explore a localização do imóvel

RE/MAX DOMUM

CRV 3778-5 MG

3.3/5 (2 classificações)

132 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar lote/terreno, Rua Governador Milton Campos, Nº 0 - São Benedito.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Avalie este anúncio: Envie uma mensagem ao vendedor. O vendedor está verificando a veracidade das informações. Seus dados serão compartilhados com o anunciante para melhor atendimento. Você também pode avaliar o anúncio. Política de privacidade

Lote/Terreno à Venda, 5750 m² por R\$ 1.400.000
(Código do anúncio: 870421007 | Código no Viva Real: 2709638575)

Apresento-lhe uma incrível oportunidade, um terreno de 5.750m² à venda no charmoso bairro Chácara Santa Inês. Este é um local verdadeiramente excepcional para quem procura um lugar não apenas para viver, mas para criar um estilo de vida único. Imagine ter um sítio dentro da cidade, uma propriedade espaçosa que oferece a tranquilidade da vida rural, mas ao mesmo tempo, a comodidade de estar próximo a tudo o que a cidade tem a oferecer.

Situado nas proximidades da movimentada Avenida Brasília, este terreno oferece uma localização estratégica, proporcionando fácil acesso a uma variedade de serviços, comércio e opções de lazer. A ideia de ter um refúgio dentro da cidade é ainda mais atrativa quando se considera a proximidade com essa importante via, facilitando deslocamentos e tornando a vida cotidiana mais prática.

Item 06

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-santa-ines-sao-benedito-bairros-santa-luzia-11000m2-venda-RS4000000-id-2693723393/>



Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar



1 foto Mapa

Comprar Favoritar

Venda 1.5k / Lotes/Terrenos à venda em Santa Luzia / Chacaras Santa Inês São Benedito

Valor

R\$ 4.000.000

Compartilhar não informado

Área

11000 m²

Endereço

Chacaras Santa Inês São Benedito, Santa Luzia - MG

Explore a localização do imóvel

LOREAL IMÓVEIS

CRV 3778-5 MG

4/5 (3 classificações)

177 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar lote/terreno - Chacaras Santa Inês São Benedito, Santa Luzia - MG.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Avalie este anúncio: Envie uma mensagem ao vendedor. O vendedor está verificando a veracidade das informações. Seus dados serão compartilhados com o anunciante para melhor atendimento. Você também pode avaliar o anúncio. Política de privacidade

Lote/Terreno à Venda, 11000 m² por R\$ 4.000.000
(Código do anúncio: 35811 | Código no Viva Real: 2693723393)

Área de 11000 m² com enorme potencial para construtoras/incorporadoras. Demarcado em amarelo na foto. Possibilidade de venda conjunta com outros terrenos vizinhos. Todos com 5500 m² e R\$ 2.000.000,00 cada.

Zonamento: ZOC-1
Coeficiente de aproveitamento: Básico 2,50 / Máximo 3,25
Taxa de permeabilidade: 20%
Altura dos fechamentos nas divisas: máximo de 3,00m
Quota de terreno (m²)/un.hab.: 30,00
Usos residenciais admitidos: Unifamiliar e multifamiliar

Handwritten signature

Item 07

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-santa-ines-sao-benedito-bairros-santa-luzia-16500m2-venda-RS6000000-id-2693722612/>

R\$ 6.000.000

Lote/Terreno à Venda, 16500 m² por R\$ 6.000.000

(Código do anunciante: 35821 Código no Viva Real: 2693722612)

Área de 16.500 m² com enorme potencial para construtoras/incorporadoras. Possibilidade de venda separada dos outros terrenos. Todos com 5500 m² e R\$ 2.000.000,00 cada.

Zonamento: ZOC-1
Coeficiente de aproveitamento: Básico 250 / Máximo 3,25
Taxa de permeabilidade: 20%
Altura dos fechamentos nas divisas: máxima de 3,00m
Quota de terreno (m²)/un.hab.: 30,00
Usos residenciais admitidos: Unifamiliar e multifamiliar

Envie uma mensagem

Receber alertas similares

Enviar mensagem

Item 08

<https://www.imoveleweb.com.br/propriedades/area-espetacular-excelente-localizacao-com-belo-2979023884.html>

Venda R\$ 5.500.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Área espetacular, excelente localização, com belo clube instalado, e ideal para empreendimento imobiliário

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou envie nova via sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Quer saber?

Contate o anunciante

E-mail

Nome

Telefone

Mensagem

Onde quero ver anunciado este imóvel em vendas que eu não anunciei?

Onde quero ver anunciado sobre este imóvel em vendas que eu não anunciei?

Enviar Mensagem

Contato por WhatsApp

No anúncio você pode encontrar as informações e contatos de quem é o Proprietário da Imobiliária.

HO EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS

350-0000

Via o telefone

Handwritten signature: *[Signature]*



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Item 09	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacaras-santa-ines-sao-benedito-lote-terreno-a-2961572170.html imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imóveis Notificações Meus contatos Anunciar Entrar Favorito Compartilhar Notas pessoais Criar anúncio  Terreno: 9150m² Venda R\$ 3.500.000 IPTU R\$ 126 © Rua Governador Blas Fortes, Chacaras Santa Inês (São Benedito), Santa Luzia 9150 m² tot. Chácara Santa Inês (São Benedito) - Lote / Terreno à venda na Anuar Donato Excelente área de 9150 m², plana, toda murada, ideal para o Programa Casa Verde e Amarela. Acesse nosso site.br para ter acesso a outras oportunidades! Contate o anunciante Email: _____ Nome: _____ Telefone: _____ Contate o anunciante Email: _____ Nome: _____ Telefone: _____ Mensagem: _____ Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.
Item 10	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-(sao-benedito)/1010763/ netimoveis Imobiliária, Quem tem acesso, quem tem sucesso. Alugar, Comprar, Vender, Avaliar Imóveis à venda e alugar em Santa Luzia e Asteca (São Benedito) e Lote-Área-Terreno à venda  Lote-Área-Terreno à venda 360m² por R\$ 350.000,00 Aluguel: R\$ 350.000,00 / Venda: R\$ 216,00 Área construída: 360 m² / Área do lote: 360 m² Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores. ENTRE EM CONTATO Cia. Mineira Netimoveis Envie sua mensagem Nome (obrigatório): _____ Telefone (obrigatório): _____ Enviar Mensagem Mais sobre este imóvel EXCELENTE LOTE 360 m² com 12 de frente!!! ÓTIMA OPORTUNIDADE!!! LOTE 57 QUADRA 128 COM 360 M², com 12 de frente, lote plano sem construção e todo murado, fica ao lado de boas casas, perto da Avenida Brasília com vários comércio no local tais como: • Supermercados • Bancos • Escolas • Várias lojas com comércio variados • Linhas de ônibus e de fácil acesso a Cidade Administrativa • Parque Serra Verde Lote-Área-Terreno à venda 360m² por R\$ 350.000,00 ☒ Aceito receber novidades da Netimoveis ☐ Não sou um robô ENVIAR CONTATO Ao enviar um contato, você está concordando com os Termos de uso da Netimoveis SA e Política de Privacidade.

Handwritten signature



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Item 11

<https://www.eraimoveis.com.br/lote-terreno-a-venda-em-santa-luzia-mg-cods-316451>

ERA
imóveis

HOME | LOTE / TERRENO A VENDA | IMÓVEIS PARA ALUGAR | ANUNCIOS DE ALUGUEL | ANUNCIOS DE ALUGUEL | ANUNCIOS DE ALUGUEL | ANUNCIOS DE ALUGUEL

011 3296-6000 | 011 3296-6000

Home > Lote / Terreno à venda em Santa Luzia, no bairro Asteca (São Benedito)



Lote / Terreno à venda em Santa Luzia, no bairro Asteca (São Benedito)

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

O imóvel

Aproveite esta oportunidade única de adquirir um lote de 420 m² localizado no coração do Bairro São Benedito, a apenas uma rua da Avenida Brasília, a principal via comercial da cidade. Com acesso facilitado e cercado de todas as conveniências que você precisa, este terreno é ideal para construção residencial ou comercial, aproveitando sua localização estratégica. Características do Lote: Terreno 420 m², Zona urbana, Meio residencial e comercial, infraestrutura totalmente murada, com portão e em declive em relação ao nível da rua, garantindo segurança e privacidade. Vantagens: Proximidade a poucas passagens de escolas, supermercados, transporte público e uma variedade de estabelecimentos comerciais. Localização: Considerada uma das melhores da cidade, oferecendo grande potencial de valorização. Condomínio: Uma excelente oportunidade de investimento com um preço acessível. Documentação: Registro e escritura regulamentados. Não perca esta chance de garantir um espaço estratégico na cidade de Santa Luzia! Para mais informações ou agendar uma visita, entre em contato.

O imóvel

Aproveite esta oportunidade única de adquirir um lote de 420 m² localizado no coração do Bairro São Benedito, a apenas uma rua da Avenida Brasília, a principal via comercial da cidade. Com acesso facilitado e cercado de todas as conveniências que você precisa, este terreno é ideal para construção residencial ou comercial, aproveitando sua localização estratégica. Características do Lote: Terreno 420 m², Zona urbana, Meio residencial e comercial, infraestrutura totalmente murada, com portão e em declive em relação ao nível da rua, garantindo segurança e privacidade. Vantagens: Proximidade a poucas passagens de escolas, supermercados, transporte público e uma variedade de estabelecimentos comerciais. Localização: Considerada uma das melhores da cidade, oferecendo grande potencial de valorização. Condomínio: Uma excelente oportunidade de investimento com um preço acessível. Documentação: Registro e escritura regulamentados. Não perca esta chance de garantir um espaço estratégico na cidade de Santa Luzia! Para mais informações ou agendar uma visita, entre em contato.

Entre em contato agora mesmo para receber mais informações sobre Lote / Terreno à venda em Santa Luzia, no bairro Asteca (São Benedito) que está na Era Imóveis em SANTA LUZIA. Suas chances de encontrar Lote / Terreno à venda com o melhor preço e as melhores condições de negociação.

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

Entre em contato agora mesmo para receber mais informações sobre Lote / Terreno à venda em Santa Luzia, no bairro Asteca (São Benedito) que está na Era Imóveis em SANTA LUZIA. Suas chances de encontrar Lote / Terreno à venda com o melhor preço e as melhores condições de negociação.

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

Entre em contato agora mesmo para receber mais informações sobre Lote / Terreno à venda em Santa Luzia, no bairro Asteca (São Benedito) que está na Era Imóveis em SANTA LUZIA. Suas chances de encontrar Lote / Terreno à venda com o melhor preço e as melhores condições de negociação.

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

Item 12

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-com-piscina-chacaras-santa-ines-santa-luzia-mg-14374m2-id-2448405704/>

zap

Alugar | Comprar | Lançamentos | Descobrir | Anunciar | Financiamento | Ajuda

Criar conta

Entrar



Detalhes

Fazenda, Sítio e Chácara para venda em Santa Luzia - Chácara Santa Inês

Rua Joaquim Soares

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

R\$ 2.900.000

14374 m²

4 quartos

3 banheiros

Piscina

Churrasqueira

Jardim

011 3296-6000

011 3296-6000

Envie uma mensagem

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

Envie uma mensagem

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

011 3296-6000

[Handwritten signature]



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Item 15

[https://www.vianovaimoveis.com.br/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-\(sao-benedito\)/836420/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=asteca-%28sao-benedito%29](https://www.vianovaimoveis.com.br/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-(sao-benedito)/836420/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=asteca-%28sao-benedito%29)



**Casa 100m² à venda
por R\$480.000,00**

Rua Itabacanga, Asteca (São Benedito), Santa Luzia
Lote 836420

Fazer uma proposta

Agendar visita

Mapa e Região

Valor de venda
R\$480.000,00

R\$449,00

Área aproximada
100,00m²

3 quartos

1 banheiro

10 vagas

Área do lote
400,00m²

Mapa e Região

Valor de venda
R\$480.000,00

IPTU
R\$469,00
(1x)

Área aproximada
100,00m²

3 quartos

1 banheiro

10 vagas

Área do Lote
400,00m²
(aproximada)

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



ANEXO III - CUB

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2025

Os valores abaixo 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 Abril/2025. "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 orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebuimento de lençol freático; elevador(es); 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 arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO

R-1	2.353,75
PP-4	2.228,28
R-8	2.107,07
PIS	1.817,75

PADRÃO NORMAL

R-1	2.818,52
PP-4	2.683,35
R-8	2.333,48
R-16	2.262,73

PADRÃO ALTO

R-1	3.511,46
R-8	2.858,04
R-16	2.962,48

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL

CAL-8	2.701,99
CSL-8	2.292,76
CSL-16	3.060,71

PADRÃO ALTO

CAL-8	2.926,76
CSL-8	2.523,37
CSL-16	3.368,78

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.411,92
GI	1.238,72

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Abril/2025)

Número índice: 347,239 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,18%



ANEXO IV - Registro do CREA-MG

Página 1/2



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20254016444

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico	
VITOR MIRANDA MOL	
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL	
RNP: 1407172263	
Registro: MG0000114817D MG	
2. Dados do Contrato	
Contratante: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG	CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50
AVENIDA QUITO	Nº: 50
Complemento:	Barro: Carreira Cumprida
Cidade: SANTA LUZIA	UF: MG
	CEP: 33045090
Contrato: Não especificado	Celebrado em: 22/05/2025
Valor: R\$ 10,00	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional: Outra	
3. Dados da Obra/Serviço	
RUA ÉRICO VERÍSSIMO	Nº: 317
Complemento:	Barro: LONDRINA (SÃO BENEDITO)
Cidade: SANTA LUZIA	UF: MG
Data de início: 23/05/2025	CEP: 33113390
Previsão de término: 23/05/2025	Coordenadas Geográficas: 0, 0
Finalidade: RESIDENCIAL	Código: Não Especificado
Proprietário: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG	CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50
4. Atividade Técnica	
14 - Elaboração	Quantidade: 1,00
06 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1 1.9 - DE IMÓVEIS	Unidade: un
5. Observações	
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART	
Laudo de avaliação mercadológica referente ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais (IFMG) situado na Rua Érico Veríssimo em Santa Luzia/MG.	
6. Declarações	
- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT na legislação específica e no decreto nº 5296/2004.	
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito no litígio oriundo do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvida 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.	
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: https://www.crea-mg.org.br/transparencia/legislacao/politica-privacidade-dados . Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informo ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente de que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.	
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.	
7. Entidade de Classe	
ABENC-MG - Associação Brasileira de Engenheiros Civis 7 Ocio. de Minas Gerais	
8. Assinatura	
Declaro serem verdadeiras as informações acima	
LUCM de 03/11 de 2025	
VITOR MIRANDA MOL - CPF: 007.388.306-19	
MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG - CNPJ: 18.715.409/0001-50	
9. Informações	
* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento na conferência no site do Crea	

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/publicar> com o chave: 3a293
Impresso em: 22/07/2025 às 16:19:42 por: p. 2004 125.148

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 501 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



MEMORIAL DESCRITIVO

Bairro: **Chácaras Santa Inês**

Município: **Santa Luzia - MG**

Imóvel: **Área A**

Matrícula: **22.052 L 2-CC**

Área: **24.220,56 m²**

Perímetro: **690,18 m**

DESCRIÇÃO

O Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-01**, de coordenadas **N 7.811.098,418 m** e **E 613.793,752 m**, situado divisa com parte da Chácara 08 da Quadra 03- Matrícula 41.308 com os seguintes azimutes e distâncias: 181°24'48" e 27,87 m até o vértice **V-02**, de coordenadas **N 7.811.070,554 m** e **E 613.793,065 m**; 178°45'59" e 7,29 m até o vértice **V-03**, de coordenadas **N 7.811.063,265 m** e **E 613.793,222 m**; 178°46'19" e 8,58 m até o vértice **V-04**, de coordenadas **N 7.811.054,692 m** e **E 613.793,405 m**; 176°22'37" e 43,80 m até o vértice **V-05**, de coordenadas **N 7.811.010,982 m** e **E 613.796,173 m**; 167°27'18" e 40,00 m até o vértice **V-06**, de coordenadas **N 7.810.971,934 m** e **E 613.804,862 m**; 163°49'04" e 24,92 m até o vértice **V-07**, de coordenadas **N 7.810.948,003 m** e **E 613.811,807 m**; 163°49'04" e 10,21 m até o vértice **V-08**, de coordenadas **N 7.810.938,201 m** e **E 613.814,651 m**; 163°41'45" e 28,43 m até o vértice **V-09**, de coordenadas **N 7.810.910,912 m** e **E 613.822,633 m**; 164°03'25" e 7,03 m até o vértice **V-10**, de coordenadas **N 7.810.904,156 m** e **E 613.824,563 m**; 260°36'30" e 133,09 m até o vértice **V-11**, de coordenadas **N 7.810.882,437 m** e **E 613.693,254 m**; 334°23'43" e 60,23 m até o vértice **V-12**, de coordenadas **N 7.810.936,751 m** e **E 613.667,226 m**; 64°45'02" e 32,69 m até o vértice **V-13**, de coordenadas **N 7.810.950,695 m** e **E 613.696,792 m**; 5°45'39" e 6,93 m até o vértice **V-14**, de coordenadas **N 7.810.957,586 m** e **E 613.697,487 m**; 334°25'14" e 45,83 m até o vértice **V-15**, de coordenadas **N 7.810.998,927 m** e **E 613.677,698 m**; 21°26'30" e 16,44 m até o vértice **V-16**, de coordenadas **N 7.811.014,230 m** e **E 613.683,708 m**; 347°31'11" e 8,95 m até o vértice **V-17**, de coordenadas **N 7.811.022,968 m** e **E 613.681,774 m**; 334°07'48" e 7,75 m até o vértice **V-18**, de coordenadas **N 7.811.029,939 m** e **E 613.678,393 m**; 339°19'24" e 46,09 m até o vértice **V-19**, de coordenadas **N 7.811.073,065 m** e **E 613.662,118 m**; 79°05'53" e 134,05 m até o vértice **V-01**, de coordenadas **N 7.811.098,418 m** e **E 613.793,752 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

O perímetro acima descrito encerra uma área de **24.220,56m²**. As coordenadas estão referenciadas ao sistema geodésico vigente no Brasil, SIRGAS 2000. Na projeção UTM, fuso 23S, com meridiano central 45WG.

Santa Luzia-MG, 12 de setembro de 2023.



Documento assinado digitalmente

LUCAS DIOGO PERDIGAO

Data: 19/09/2025 19:15:11-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável Técnico: **Lucas Diogo Perdigão**

Matrícula: 33386

Engenheiro Agrimensor

SMDU



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

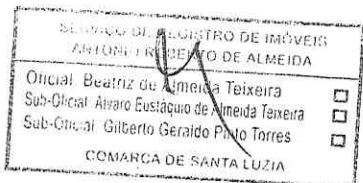
Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia

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 - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto



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, constar às fls. 187, do Lº 2-CC, o seguinte:

MATRÍCULA: 22.052. **DATA:** 25/10/95. **IMÓVEL:** Área A (a) com 20.000,00m² a Rua Érico Veríssimo, com Rua Líbia das Chácaras Santa Inês, divisa do Bairro Londrina, com Baronesa, em Santa Luzia-MG, com o seguinte memorial descritivo visando do ponto 5, partindo do ponto 0 (zero) ao ponto 1 (um) com deflexão de 97°35' a direita com extensão de 142,00m² confrontando com a Rua Érico Veríssimo, do ponto 01 (um) ao ponto 02 (dois) com deflexão de 90° a direita com extensão de 147,00m confrontando com a Prefeitura Municipal de Santa Luzia, do ponto 02 (dois) ao ponto 03 (três) com deflexão de 85°20' a direita com extensão de 126,00m confrontando com a Prefeitura Municipal de Santa Luzia, do ponto 03 (três) ao ponto 04 (quatro) com deflexão de 94°30' a direita com extensão de 15,50m confrontando com a Rua Líbia; do ponto 04 (quatro) ao ponto 05 (cinco) com deflexão de 4°15' a esquerda com extensão de 49,00m confrontando com a Rua Líbia, do ponto 05 (cinco) retornando ao ponto 0 (zero) onde iniciou este memorial com deflexão de 3°10' a esquerda, com extensão de 93,50m confrontando com a Rua Líbia. **PROPRIETÁRIO:** Prefeitura Municipal de Santa Luzia-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** 22.051, fls. 186, Lº 2-CC.-----

Av-1/22.052, em 25/10/95 - Procede-se a esta averbação a requerimento da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, datado de 10/10/95, para constar que o imóvel acima originário do desmembramento do terreno matriculado sob nº 22.051, fls. 186, Lº 2-CC. Guia nº 792.695-H de 24/10/95. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.-----

Santa Luzia, 27 de Agosto de 2015.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira

gpt



Poder Judiciário-TJMG
Corregedoria Geral Justiça

Selo Eletrônico Nº: AFH35817
Cód.Seg: 7607.4498.4337.7863

Ped.Certidão Nº 15/004514 - criado em 27/03/2015

Qtde.Atos Praticados: 002 - Data: 27/08/2015

Emol.: R\$26,92 + Recome: R\$1,62
+ TFJ: R\$10,08 = Total: R\$ 38,62

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



Valide aqui
este documento



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

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

CNM: 059345.2.0022052-86

LIVRO No 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 22052

DATA: 25/10/1995

FICHA No 1

MATRÍCULA: 22.052. - FLS. 187 - Lº 2CC - DATA: 25/10/95. IMÓVEL:
Área A (a) com 20.000,00m² a Rua Érico Veríssimo, com Rua Líbia das Chácaras Santa Inês, divisa do Bairro Londrina, com Baronesa, em Santa Luzia-MG, com o seguinte memorial descritivo visando do ponto 5, partindo do ponto 0 (zero) ao ponto 1 (um) com deflexão de 97°35' a direita com extensão de 142,00m² confrontando com a Rua Érico Veríssimo, do ponto 01 (um) ao ponto 02 (dois) com deflexão de 90° a direita com extensão de 147,00m confrontando com a Prefeitura Municipal de Santa Luzia, do ponto 02 (dois) ao ponto 03 (três) com deflexão de 85°20' a direita com extensão de 126,00m confrontando com a Prefeitura Municipal de Santa Luzia, do ponto 03 (três) ao ponto 04 (quatro) com deflexão de 94°30' a direita com extensão de 15,50m confrontando com a Rua Líbia; do ponto 04 (quatro) ao ponto 05 (cinco) com deflexão de 4°15' a esquerda com extensão de 49,00m confrontando com a Rua Líbia, do ponto 05 (cinco) retornando ao ponto 0 (zero) onde iniciou este memorial com deflexão de 3°10' a esquerda, com extensão de 93,50m confrontando com a Rua Líbia. **PROPRIETÁRIO:** Prefeitura Municipal de Santa Luzia-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** 22.051, fls. 186, Lº 2-CC.

Av-1/22.052, em 25/10/95 - Procede-se a esta averbação a requerimento da Prefeitura Municipal de Santa Luzia, datado de 10/10/95, para constar que o imóvel acima originário é do desmembramento do terreno matriculado sob nº 22.051, fls. 186, Lº 2-CC. Guia nº 792.695-H de 24/10/95. Dou fé. A Oficial(a) Beatriz de Almeida Teixeira.

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, 13 de Junho de 2025.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

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

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCZR4-W66AP-7KAXB-RK8WD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

termos do art. 5º-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. Dou
fé.

Santa Luzia, data supra.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 33010-000 - Tel.: (31) 3641-1082	
SELO DE CONSULTA: IXN15718 CODIGO DE SEGURANÇA: 1455.3466.5206.6639 Quantidade de atos praticados: 001 Ato(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Emol: R\$ 29,00 - TFJ: R\$ 10,25 Valor Final: R\$ 39,25 ISSQN: R\$0,54 FIC: 0,00	
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RCZR4-W66AP-7KAXB-RK8WD>



PARECER DO VALOR DO IMÓVEL **Nº 04/2025**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO

Setor: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Representante: Hélio Henrique Queiroz T Rosa

Finalidade: Determinar valor do imóvel

Comunicação Interna: SEI 24.5.000001044-0

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 do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais que possui uma área construída de 6.442,69 m² e 24.220,56 m² de terreno localizado no encontro da Rua Érico Veríssimo com a Rua Líbia situada em imóvel público, no Bairro



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ: 18.715.409/0001-50

**Comissão Municipal de Bens Imóveis de Interesse
da Administração Pública Municipal
Decreto 4.095/2022**

Chácaras Santa Inês divisa do Bairro Londrina, com Baronesa em Santa Luzia/MG.
Consoante SEI nº 24.5.000001044-0.

Proprietário do imóvel avaliando:

Prefeitura de Municipal de Santa Luzia - CNPJ: 18.715.409/0001-50

5. VALOR ARBITRADO PELA COMISSÃO

Considerando o Laudo de Avaliação Nº 004/2025, elaborado por membro da presente comissão, com habilitação e qualificação técnica em avaliação de imóveis, conforme art. 12 do Decreto Nº 4.095/2022, apresenta-se abaixo o valor arbitrado pela Comissão:

RS 19.200.000,00 (Dezenove milhões e duzentos mil reais)

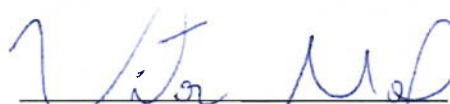
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

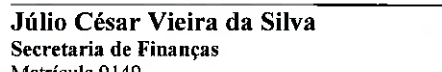
Seguem como anexos a este Parecer o Laudo de Avaliação Nº 004/2025 e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida referente ao Laudo. Assinam o parecer os membros da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis:

Santa Luzia, 10 de julho de 2025.


Daniele Cristiane Valim
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matrícula 35263


Gustavo Fernandes Pereira
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matrícula 35259


Vitor Miranda Mol
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Matrícula 33805


Júlio César Vieira da Silva
Secretaria de Finanças
Matrícula 9149


Mário Quintaes
Secretaria de Finanças
Matrícula 33259