



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

DECRETO Nº 4.111, DE 02 DE JANEIRO DE 2023

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação de pleno domínio, área situada no Município de Santa Luzia, nos termos do inciso V do art. 71 da Lei Orgânica e dos arts. 5º e 6º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA, no uso de suas atribuições legais, nos termos do inciso V do *caput* do art. 71 da Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO que o inciso XXIV do *caput* do art. 5º da Constituição Federal, de 1988, determina que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”;

CONSIDERANDO que conforme ensinam os autores Ronaldo Vieira Francisco e Fábio Ianni Goldfinger¹, o regime jurídico da desapropriação para fins urbanísticos não possui uma disciplina própria no Brasil, sendo que a doutrina e a jurisprudência reconhecem a desapropriação para fins urbanísticos com fundamento no critério da utilidade pública, previsto no art. 5º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941;

CONSIDERANDO que a declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito, nos termos do art. 6º Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 1941;

CONSIDERANDO que compete ao Prefeito, dentre outras atribuições, decretar nos termos da lei, a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social,

¹ Direito Urbanístico. 2020.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

respeitado o disposto no § 3º do art. 182 da Constituição Federal, de 1988, e no inciso V do *caput* do art. 71 da Lei Orgânica do Município;

CONSIDERANDO que a desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública é um dos instrumentos do desenvolvimento urbano, nos termos do inciso V do *caput* do art. 187 da Lei Orgânica;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 13.867, de 26 de agosto de 2019, que “Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para possibilitar a opção pela mediação ou pela via arbitral para a definição dos valores de indenização nas desapropriações por utilidade pública, nas condições que especifica”;

CONSIDERANDO as recentes alterações promovidas na Lei Complementar nº 2.835, de 18 de julho de 2008, pela Lei Complementar nº 4.506, de 27 de outubro de 2022, as quais entrarão em vigor em 90 (noventa) dias após a publicação do último diploma legal;

CONSIDERANDO que a atual sede administrativa da Prefeitura Municipal é um bem inventariado, o que acarreta entrave para o devido aprimoramento de sua estrutura por parte do Poder Público, a fim de fornecer um ambiente de trabalho adequado aos seus servidores, bem como uma eficiente prestação do serviço público à população;

CONSIDERANDO a necessidade de a nova sede administrativa do Poder Executivo Municipal ter um ambiente salubre e em consonância com as normas de segurança do trabalho, que propicie maior conforto e bem-estar aos seus servidores públicos e aos munícipes;

CONSIDERANDO que a área de que trata o art. 1º do Decreto possui localização adequada e privilegiada, que atende as necessidades do Poder Executivo Municipal para exercer suas finalidades precípuas, em consonância com o Princípio Constitucional da Eficiência, nos termos do *caput* do art. 37 da Constituição Federal, de 1988;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

CONSIDERANDO que o Bairro Novo Centro é definido no Plano Diretor de Santa Luzia como ZOC-1, (Zona de ocupação controlada), sendo certo que as zonas ZEIS (zonas especiais de interesse social) são mais propensas para receber famílias de baixa renda;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade, instituído por meio da Lei Complementar Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, determina a necessidade de que haja a plena participação e cooperação do “Poder Público e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população”, consoante previsto no inciso XIII do art. 2º do referido diploma legal;

CONSIDERANDO que o *caput* do art. 18 da Constituição Federal, de 1988, dispõe que a organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a autonomia dos Municípios, sendo primordial que este Ente participe desde o início de acordos que envolvam implicações sociais, urbanísticas, sanitárias e ambientais, em seu âmbito;

CONSIDERANDO que compete aos Municípios “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, nos termos do inciso VIII do *caput* do art. 30 da Constituição Federal, de 1988;

CONSIDERANDO que “a avaliação de bens imóveis de interesse da Administração Pública no âmbito do Município de Santa Luzia poderá ser realizada por Comissão própria regularmente instituída e/ou por meio de contratação de empresa especializada”, nos termos do *caput* do art. 2º da Lei nº 4.339, de 04 de outubro de 2021; e

CONSIDERANDO o Decreto nº 4.095, de 17 de novembro de 2022, que “Dispõe sobre a regulamentação da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis de Interesse da Administração Pública do Município de Santa Luzia e do processo para emissão do Parecer do Valor do Imóvel, em consonância com a Lei nº 4.339, de 04 de outubro de 2021, e revoga o Decreto nº 2.812, de 12 de março de 2013”, que determina que a aludida Comissão tem como uma de suas funções avaliar mercadologicamente os bens imóveis de interesse da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Administração Pública do Município para fins de desapropriação, nos termos do inciso II do *caput* do art. 2º do referido diploma legal,

DECRETA:

Art. 1º Ficam declarados de utilidade pública, com base na alínea “m” do *caput* do art. 5º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, para fins de desapropriação de pleno domínio, a se efetivar mediante termo de acordo administrativo:

I - os Lotes 1A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26A da Quadra 23, do Bairro Novo Centro, nos logradouros Rua Helena Soares Viana, Avenida Selma Maria da Silva, Avenida Décio Araújo e Rua Moacir Mundim;

II - os Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 da Quadra 25, do Bairro Novo Centro, nos logradouros Rua Helena Soares Viana, Avenida Selma Maria da Silva, Avenida Décio Araújo e Rua Moacir Mundim; e

III - os Lotes 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 da Quadra 26, do Bairro Novo Centro, nos logradouros Rua Helena Soares Viana, Avenida Selma Maria da Silva, Avenida Décio Araújo e Rua Moacir Mundim.

§ 1º As áreas dos lotes de que trata o inciso I a III do *caput* variam entre 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e 949,91 m² (novecentos e quarenta e nove vírgula nove e um metros quadrados).

§ 2º O Parecer do Valor do Imóvel nº 01/2023, o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica nº 01/2023, as plantas aprovadas do bairro Novo Centro e as Certidões atualizadas da área expropriada integram o Anexo Único, que constitui parte integrante deste Decreto.

Art. 2º A declaração de utilidade pública de que trata o art. 1º, tem por finalidade a construção da nova sede administrativa do Poder Executivo Municipal, e se presta ao atendimento das finalidades precípua da Administração, estando fundamentada na alínea “m” do *caput* do art. 5º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Art. 3º As despesas decorrentes do presente Decreto correrão à conta da seguinte dotação orçamentária consignada no orçamento do Município:

02.007.001.04.122.2001.2652-indenização por desapropriação de imóvel.
44.90.61.00 - aquisição de imóvel.

Art. 4º Fica o expropriante autorizado a invocar o caráter de urgência, para fins de imissão na posse em uma eventual ação judicial, nos exatos termos do art. 15 do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 02 de janeiro de 2023

LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Prefeitura Municipal de Santa Luzia
PUBLICADO EM: <u>02/01/23</u>
NOME: <u>Gezibel Elias Ferreira</u>
MATRÍCULA: <u>Mat.: 35757</u>
<u>Gezibel Elias</u>
SETOR DE PROTOCOLO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

ANEXO ÚNICO

(de que trata o § 2º do art. 1º)

LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Prefeitura Municipal de Santa Luzia
PUBLICADO EM: 02/01/23
NOME: Gezibel Elias Ferreira
MATRÍCULA: Mat.: 35757
Gezibel Elias
SETOR DE PROTOCOLO



PARECER DO VALOR DO IMÓVEL **Nº 01/2023**

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO

Setor: Procuradoria Geral do Município

Representante: Marlon Resende

Finalidade: Desapropriação do imóvel de interesse público municipal

Comunicação Interna: Nº 1915/2022/PGM

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 4.339/2022.

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

4. CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O objeto avaliando é constituído pela associação de lotes com topografia variando entre área de aclive e área plana, os mesmos estão acima do nível da rua. Além disso, está localizado em região com atendimento de infraestrutura urbana.

Proprietário: COHAB – Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais.



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

Localização: Lotes 1A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26A da Quadra 23, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 da Quadra 25 e Lotes 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 da Quadra 26 do bairro Novo Centro, nos logradouros Rua Helena Soares Viana, Avenida Selma Maria da Silva, Avenida Décio Araújo e Rua Moacir Mundim.

Área dos lotes: Variando entre 360,00 m² e 949,91 m².

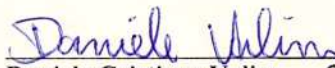
5. VALOR ARBITRADO PELA COMISSÃO

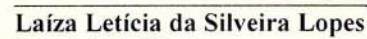
Considerando o Laudo de Avaliação N°01/2023, elaborado por membro da presente comissão, com habilitação e qualificação técnica em avaliação de imóveis, conforme art. 12 do Decreto N° 4.095/2022, apresenta-se abaixo o valor arbitrado pela Comissão:

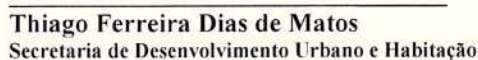
R\$ 11.970.000,00 (onze milhões, novecentos e setenta mil reais).

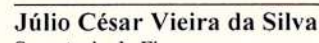
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS


Seguem como anexos a este Parecer o Laudo de Avaliação N° 001/2023 e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido referente ao Laudo. Assinam o parecer os membros da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis:



Daniele Cristiane Valim
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Matrícula 35263


Laíza Letícia da Silveira Lopes
Secretaria de Obras
Matrícula 35405


Thiago Ferreira Dias de Matos
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Matrícula 33742


Júlio César Vieira da Silva
Secretaria de Finanças
Matrícula 9149


Vitor Miranda Mol
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Matrícula 33805


Mário Quintaes
Secretaria de Finanças
Matrícula 33259


Danielle Lessa Alcamond
Secretaria de Obras
Matrícula 35446

DANIELLE LESSA ALCAMOND
MATRÍCULA 35446
PREFEITURA DE SANTA LUZIA

Santa Luzia, 02 de janeiro de 2023.



001/2023- LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1. INTRODUÇÃO

A Procuradoria Geral do Município, através do Procurador Marlon Resende, pela CI N° 1915/2022/PGM, solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de bens, regulamentada pelo Decreto N° 4.095/2022 e pelo Decreto N° 4.096/2022 de 17 de novembro de 2022, que fosse feita a avaliação mercadológica do conjunto de 73 lotes localizados no Bairro Novo Centro, em Santa Luzia/MG.

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

1.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto da avaliação trata-se de um conjunto de 73 lotes, localizados nos seguintes logradouros: Rua Helena Soares Viana, Avenida Selma Maria da Silva, Avenida Décio Araújo e Rua Moacir Mundim, no Bairro Novo Centro – Santa Luzia/MG.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Tabela 1 – Objeto da Avaliação

QUADRA	LOTES	ÁREA POR LOTE (m²)	
023	1 A	949,91	
	003	360,00	
	004	360,00	
	005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025		360,00
			360,00
			360,00
			360,00
			360,00
			360,00
			360,00
		360,00	
	014	370,24	
	015	377,53	
	016	364,11	
	017	363,65	
26 A	644,74		
025	001	396,57	
	002	376,52	
	003	394,18	
	004	363,64	
	005, 006, 007, 008, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 037	360,00	
	009	477,96	
	010	433,95	
	033	512,76	



	034	559,38
	035	552,50
	036	480,28
	038	362,53
	008	385,35
026	009, 010, 011, 012	360,00
		360,00
		360,00
		360,00
	013	387,54
	014	503,72
	015	381,17
	016	368,94
	017	414,33
	018	449,75

1.3. OBJETIVO E FINALIDADE:

Este Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado de venda da área indicada no item 1.2, para fins de desapropriação.

1.4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG.

CNPJ: 17.161.837/0001-15

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para execução do presente laudo foram utilizados os dados e documentos fornecidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e pela Procuradoria Geral do Município, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.



A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação forneceu a seguinte documentação:

- Matrículas dos imóveis;
- Planta de projeto aprovado do loteamento.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a documentos de títulos/posse, irregularidade fiscal, penhoras, hipoteca, leasing, providências de ordem jurídico-legal, análise geotécnico do solo, por fugirem do 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 22/11/2022, às 9h, foi realizada vistoria ao objeto avaliando em questão. A visita teve por objetivo observar o estado físico do local a fim de se considerar na 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 43 lotes com topografia variando entre área de aclave ou declive e o mesmo está acima do nível da rua. O terreno esta localizado em uma região com atendimento de infraestrutura urbana, mas que ainda não houve um alto adensamento urbano em seu entorno.

O bairro Novo Centro começou a ser construído no início dos anos 2000, no qual foi realizada toda a infraestrutura necessária, porém, devido a questões ambientais, foi embargado e só voltou a ser liberado em 2013.

O empreendimento está localizado na porção central do território luziense, estrategicamente entre as regiões leste (Parte Alta) e oeste (São Benedito), possuindo, no geral, topografia irregular, mas sem grandes inclinações. Além disso, possui ruas largas e asfaltadas, além de não possuírem risco de inundação.



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

O local foi idealizado para ser um centro comercial que reuniria diversos prédios da administração pública, como Prefeitura e Câmara Municipal, entre outras autarquias, entretanto, atualmente, existem somente o Fórum, Ministério Público e OAB/MG (100ª Subseção).

Cumprir informar que os terrenos em questão não possuem benfeitorias.

A seguir apresenta-se mapa com delimitação de todos os terrenos a serem avaliados.





Figura 1 - Representação da área objeto da avaliação



Fonte:

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

----- - Delimitação da área



6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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



Foto 1. Visada da quadra 26 na altura do lote 14, na curva da Rua Moacir Mundim. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 2. Visada da quadra 25 na altura do lote 22 da Rua Moacir Mundim e passagem de pedestres não implantada. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 3. Visada da quadra 25 na altura dos lotes 19/20 da Rua Moacir Mundim. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 4. Visada da quadra 26 na altura do lote 13 da Rua Moacir Mundim. Aclive leve notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 5. Visada da quadra 26 na altura do lote 15 da Rua Moacir Mundim. Cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 6. Visada da quadra 25 na altura dos lotes 12 e 13 da Rua Moacir Mundim. Aclive leve notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 7. Visada da quadra 25 na altura dos lotes 9 e 10 na esquina entre a Rua Moacir Mundim e a Avenida Selma Maria da Silva. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 8. Visada da quadra 25 na altura dos lotes 5 e 6 na esquina na Avenida Selma Maria da Silva. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 9. Visada da quadra 25 na altura do lote 3 na esquina entre a Avenida Décio Araújo e a Avenida Selma Maria da Silva. Aclive leve notado.



Foto 10. Visada da quadra 25 na altura do lote 1 na esquina entre a Avenida Décio Araújo e a Rua Helena Soares Viana. Aclive leve notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 11. Visada da quadra 25 na altura do lote 1 na esquina entre a Avenida Décio Araújo e a Rua Helena Soares Viana. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 12. Visada da quadra 25 na altura dos lotes 36 e 37 na Rua Helena Soares Viana. Aclive notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 13.Visada da quadra 25 na altura dos lotes 34 e 35 na Rua Helena Soares Viana. Aclive leve notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 14.Visada da quadra 25 na altura dos lotes 28 e 29 na Rua Helena Soares Viana. Aclive leve notado e cabos de energia entre os postes cortados.



Foto 15.Visada da quadra 23 na altura dos lotes 18 e 19 na Rua Helena Soares Viana. Aclive notado.



Foto 16.Visada da quadra 23 na altura dos lotes 26A na Rua Helena Soares Viana. Aclive acentuado notado.



Foto 17.Visada da quadra 26 na altura dos lotes 08 e 09 na Rua Moacir Mundim. Aclive notado.



constituintes da amostra, juntamente com o Método de Quantificação de Custos para as construções e benfeitorias.

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 foi realizada 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.

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 no Bairro Novo Centro, 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:

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

a.2. Variáveis Independentes:

- Área

Variável numérica que representa a medida da área dos terrenos em metros quadrados (m²).

- Topografia:

Variável qualitativa (dicotômica) utilizada para indicar o tipo de topografia de cada dado pesquisado, que foi classificada como: lotes planos e semiplanos ou lotes com aclives e declives.

- Adensamento Urbano

Variável qualitativa (dicotômica) considerando o adensamento urbano da região onde se encontra localizado o lote pesquisado, considerado da seguinte maneira: “Não” para áreas ainda com baixo adensamento urbano, pouco ocupadas, com algumas quadras sem nenhuma construção e “Sim” para áreas com adensamento urbano já mais adiantado.

Estas variáveis estão apresentadas na Tabela 2, em que os valores de cada um dos



elementos pesquisados foram relacionados juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Tabela 2 – Variáveis Tabuladas

Nº Am.	Valor/m ²	Área do Terreno	Topografia	Adensamento Urbano
1	500,00	360,00	Plano/Semi Plano	não
2	555,56	360,00	Plano/Semi Plano	não
3	560,20	360,72	Aclive/Declive	sim
4	590,20	360,93	Aclive/Declive	sim
5	694,44	360,00	Plano/Semi Plano	sim
6	580,00	250,00	Plano/Semi Plano	não
7	750,00	360,00	Plano/Semi Plano	sim
8	612,40	571,52	Plano/Semi Plano	sim
9	589,55	424,05	Aclive/Declive	sim
10	602,60	448,06	Aclive/Declive	sim
11	777,78	360,00	Plano/Semi Plano	sim
12	759,49	395,00	Plano/Semi Plano	sim
13	525,06	609,45	Aclive/Declive	sim
14	754,77	397,47	Plano/Semi Plano	sim
15	873,29	366,43	Plano/Semi Plano	sim
16	560,20	360,00	Aclive/Declive	sim

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:

$$[\text{Valor/m}^2] = 1 / (8,5819 \times 10^{-4} + 4,3558 \times 10^{-5} \times [\text{Área do Terreno}]^{1/2} - 3,7390 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}] + 5,7654 \times 10^{-4} \times [\text{Adensamento Urbano}])$$

d) Formação dos Valores

O Valor de mercado do imóvel foi calculado através da aplicação dos atributos do





imóvel avaliando (variáveis independentes) sobre a curva/equação obtida por processo estatístico.

Atributos do imóvel avaliando - Variáveis independentes:

O objeto de avaliação possui 73 lotes e será apresentado no anexo deste laudo apenas o resultado completo da avaliação junto ao programa Infer 32 de um lote com área de 360m² uma vez que se trata de uma área que se aproxima da maioria dos lotes avaliados.

Foi considerado também para o resultado apresentado no anexo I que no local ainda não possui um adensamento urbano considerável, com entorno pouco ocupado e sem nenhuma construção e topografia com presença de aclives e declives.

- Adensamento Urbano = não
- Área do Terreno = 360,00
- Topografia = Active/Declive

Estima-se Valor/m² do Terreno = **RS 442,25**

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\$ 421,80

Máximo: R\$ 464,77

Para uma Área de 360 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = 159.210,00 R\$

Valor de Mercado mínimo = 151.848,92 R\$

Valor de Mercado máximo = 167.317,30 R\$



Portanto, conforme apresentado acima, o valor de mercado para um terreno de 360 m² obtido foi de **R\$ 159.210,00** e o valor por metro quadrado de terreno foi de R\$442,25 /m².

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.

Tabela 3 - Grau de fundamentação e precisão para o modelo de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes





3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %



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

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 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 4 - 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 nos 73 lotes variou entre 8,60% e 18,69%, 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 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 %



9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Para a determinação do valor de mercado, foi realizada então a análise através do programa Infer 32 para todos os 73 lotes.

Abaixo se apresentam os resultados obtidos e os valores finais para cada lote avaliado bem como o grau de precisão de cada um.

Tabela 6 – Valor de mercado para os lotes

QUADRA 23	METRAGEM QUADRADA	TOPOGRAFIA	ADENSAMENTO URBANO	PRECISÃO	VALOR DE MERCADO OBTIDO POR M ²	VALOR DE MERCADO OBTIDO POR TERRENO
Lote 1 A	949,91	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	18,69%	360,07	R\$ 342.034,09
Lote 3	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 4	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 5	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 6	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 7	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 8	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 9	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 10	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 11	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 12	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 13	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 14	370,24	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,68%	439,97	R\$ 162.894,49
Lote 15	377,53	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	438,39	R\$ 165.505,38
Lote 16	364,11	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,68%	441,33	R\$ 160.692,67
Lote 17	363,65	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,68%	441,43	R\$ 160.526,02
Lote 18	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 19	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 20	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 21	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 22	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 23	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 24	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Lote 25	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 26 A	644,74	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	13,46%	393,58	R\$ 253.756,77

QUADRA 25	METRAGEM QUADRADA	TOPOGRAFIA	ADENSAMENTO URBANO	PRECISÃO	VALOR DE MERCADO OBTIDO POR M ²	VALOR DE MERCADO OBTIDO POR TERRENO
Lote 1	396,57	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,76%	434,38	R\$ 172.262,08
Lote 2	376,52	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	438,61	R\$ 165.145,44
Lote 3	394,18	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,75%	434,87	R\$ 171.417,06
Lote 4	363,64	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,68%	441,43	R\$ 160.521,61
Lote 5	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 6	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 7	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 8	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 9	477,96	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	10,60%	418,93	R\$ 200.231,78
Lote 10	433,95	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	10,06%	426,97	R\$ 185.283,63
Lote 11	360	PLANO	NÃO	8,60%	529,86	R\$ 190.749,60
Lote 12	360	PLANO	NÃO	8,60%	529,86	R\$ 190.749,60
Lote 13	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 14	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 15	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 16	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 17	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 18	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 19	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 20	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 21	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 22	360	PLANO	NÃO	8,60%	529,86	R\$ 190.749,60
Lote 24	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 25	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 26	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 27	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 28	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 29	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

Lote 30	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 31	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 32	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 33	512,76	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	11,13%	413,04	R\$ 211.790,39
Lote 34	559,38	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	11,92%	405,69	R\$ 226.934,87
Lote 35	552,5	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	11,80%	406,74	R\$ 224.723,85
Lote 36	480,28	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	10,64%	418,53	R\$ 201.011,59
Lote 37	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 38	362,53	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	441,68	R\$ 160.122,25

QUADRA 26	METRAGEM QUADRADA	TOPOGRAFIA	ADENSAMENTO URBANO	PRECISÃO	VALOR DE MERCADO OBTIDO POR M ²	VALOR DE MERCADO OBTIDO POR TERRENO
Lote 8	385,35	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,72%	436,72	R\$ 168.290,05
Lote 9	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 10	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 11	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 12	360	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,69%	442,25	R\$ 159.210,00
Lote 13	387,54	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	9,72%	436,26	R\$ 169.068,20
Lote 14	503,72	ACLIVE/DECLIVE	NÃO	10,99%	414,54	R\$ 208.812,09
Lote 15	381,17	PLANO	NÃO	8,83%	523,22	R\$ 199.435,77
Lote 16	368,94	PLANO	NÃO	8,68%	527,01	R\$ 194.435,07
Lote 17	414,33	PLANO	NÃO	9,39%	513,49	R\$ 212.754,31
Lote 18	449,75	PLANO	NÃO	10,15%	503,88	R\$ 226.620,03

TOTAL 73 LOTES	RS 12.600.178,28
-----------------------	-------------------------



- **Campo de Arbitrio:**

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

Desta forma temos o Campo de Arbitrio:

$V_{\text{máx}} = \text{R\$ } 14.490.205,02$

$V_{\text{mín}} = \text{R\$ } 10.710.151,53$

- **Valor Arbitrado para os terrenos:**

Para a determinação do valor final dos 73 lotes foi adotado o valor de **RS 11.970.169,36** (5% abaixo do valor médio), tendo em vista que, exceto um dos dados, todos os demais dados de mercado da pesquisa são de oferta.

Com a aplicação do desconto de 1% para mais ou para menos (Item 7.7.1 da NBR 14.653-1), pode-se considerar o valor de mercado total para todos os 73 lotes como sendo:

RS 11.970.000,00 (onze milhões, novecentos e setenta mil reais).



10. ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação é composto por 58 (cinquenta e oito) páginas, sendo a última página assinada e 3 (três) anexos.

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

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

Santa Luzia, 02 de janeiro de 2023


Daniele Cristiane Valim

Arquiteta e Urbanista – CAU/MG A 73825-5

Matrícula – 35263



Anexo I-Relatório (Infer 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 14/Dez/2022

Amostra

Nº Am.	Valor/m ²	Área do Terreno	Topografia	Adensamento Urbano
1	500,00	360,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input checked="" type="checkbox"/> não
2	555,56	360,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input checked="" type="checkbox"/> não
3	560,20	360,72	<input type="checkbox"/> Active/Declive	<input type="checkbox"/> sim
4	590,20	360,93	<input type="checkbox"/> Active/Declive	<input type="checkbox"/> sim
5	694,44	360,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
6	580,00	250,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input checked="" type="checkbox"/> não
7	750,00	360,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
8	612,40	571,52	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
9	589,55	424,05	<input type="checkbox"/> Active/Declive	<input type="checkbox"/> sim
10	602,60	448,06	<input type="checkbox"/> Active/Declive	<input type="checkbox"/> sim
11	777,78	360,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
12	759,49	395,00	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
13	525,06	609,45	<input type="checkbox"/> Active/Declive	<input type="checkbox"/> sim
14	754,77	397,47	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
15	873,29	366,43	<input checked="" type="checkbox"/> Plano/Semi Plano	<input type="checkbox"/> sim
16	560,20	360,00	<input type="checkbox"/> Active/Declive	<input type="checkbox"/> sim

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor/m²: Valor total dividido pela área do terreno.

Variáveis Independentes:

- Área do Terreno: Variável quantitativa utilizada para expressar em metros quadrados a área do terreno de cada dado pesquisado.



- Topografia: Variável qualitativa (dicotômica) utilizada para identificar a topografia do terreno, foi dividida em lotes planos e semiplanos ou lotes com aclives e declives.

Opções: Plano/Semi Plano|Active/Declive

- Adensamento Urbano: Variável qualitativa (dicotômica) utilizada para considerar o adensamento da região onde se encontra o lote pesquisado. Neste caso foi considerado “Sim” para áreas com adensamento urbano já bem adiantado e “Não” para áreas ainda com baixo adensamento urbano. **Opções: não|sim**

Estatísticas Básicas

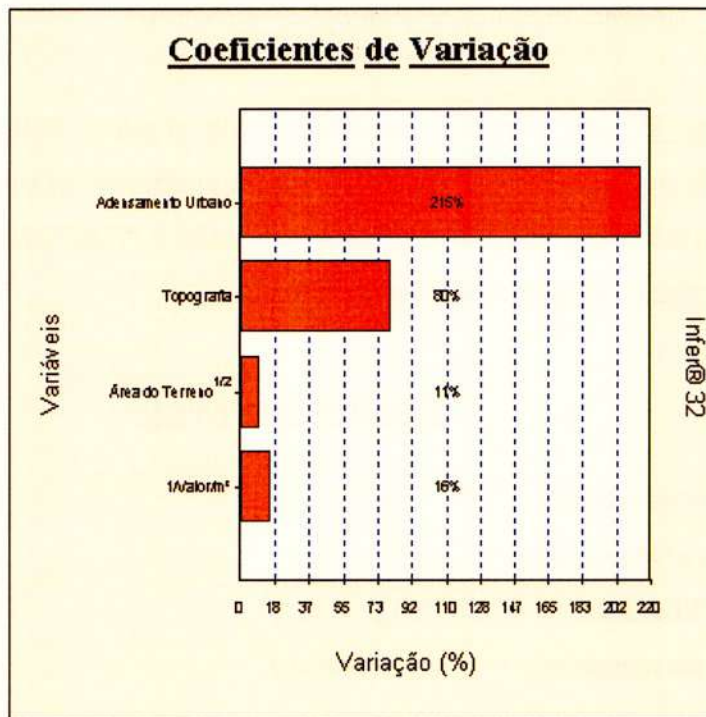
Nº de elementos da amostra	: 16
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 12
Desvio padrão da regressão	: $1,0046 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor/m ²	$1,5954 \times 10^{-3}$	$2,5265 \times 10^{-4}$	15,84%
Área do Terreno ^{1/2}	19,8094	2,0816	10,51%
Topografia	0,63	0,5000	80,00%
Adensamento Urbano	0,19	0,4031	214,99%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.



Distribuição das Variáveis



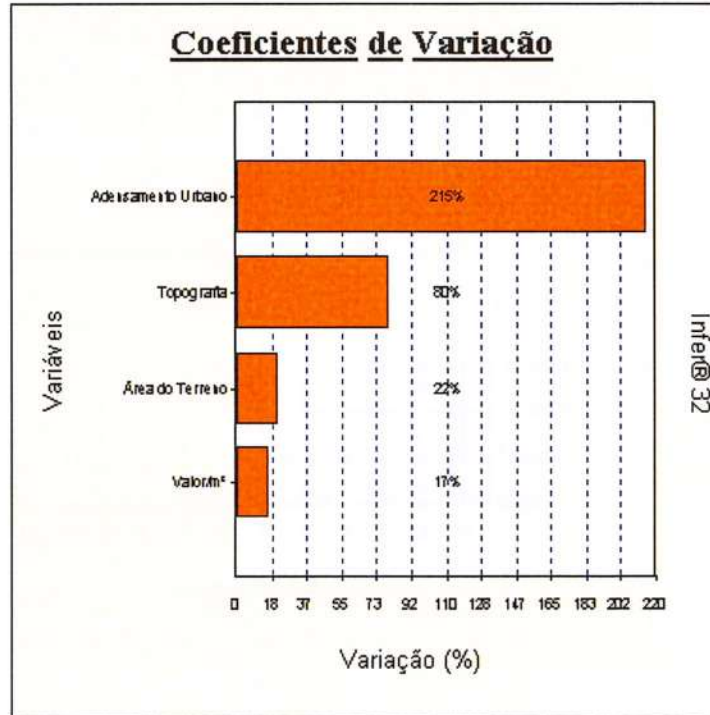
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor/m ²	642,85	109,3175	500,00	873,29	373,29	17,0052
Área do Terreno	396,48	86,5277	250,00	609,45	359,45	21,8241
Topografia	0,6250	0,5000	0,0000	1,0000	1,0000	80,0000
Adensamento Urbano	0,1875	0,4031	0,0000	1,0000	1,0000	214,9935

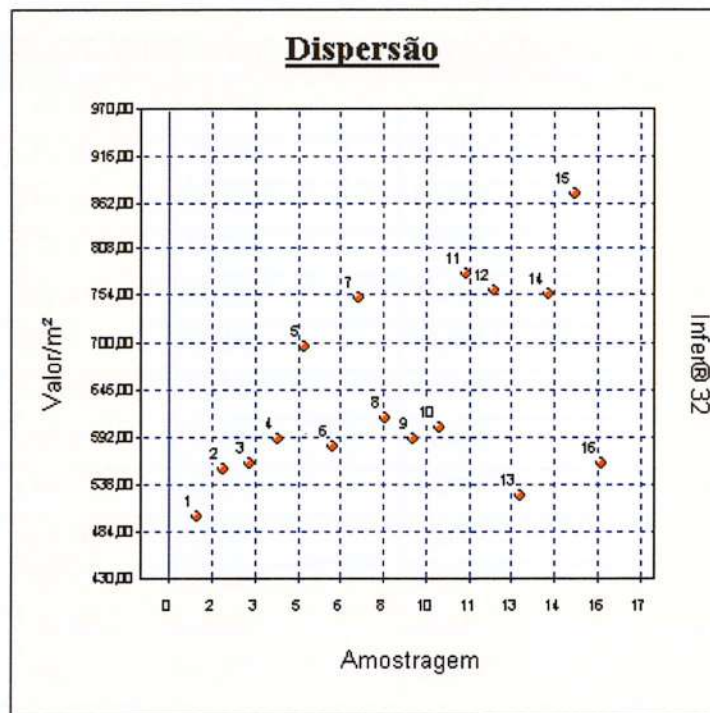




Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

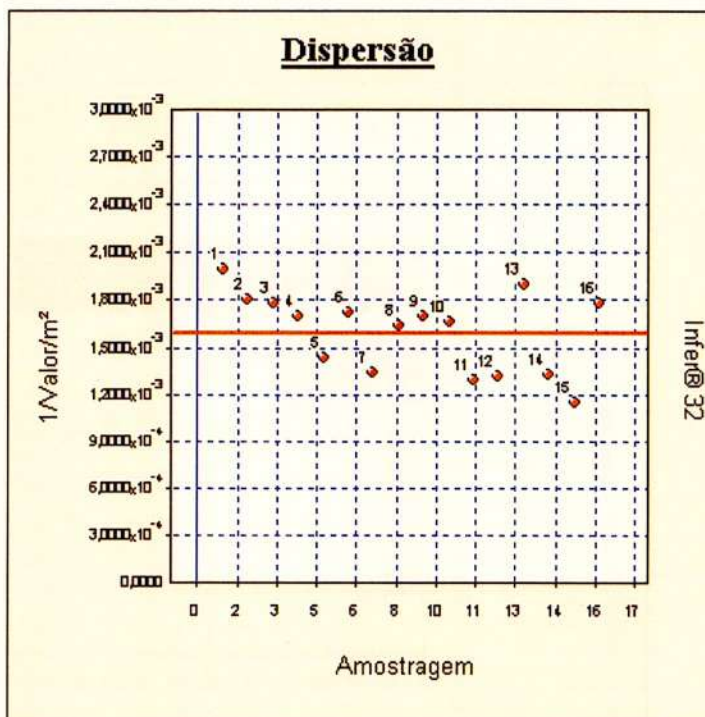


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	500,00	529,86	29,86	5,9721 %
2	555,56	529,86	-25,70	-4,6259 %
3	560,20	593,30	33,10	5,9094 %
4	590,20	593,22	3,02	0,5116 %
5	694,44	762,92	68,48	9,8615 %
6	580,00	571,58	-8,42	-1,4523 %
7	750,00	762,92	12,92	1,7230 %
8	612,40	655,47	43,07	7,0336 %
9	589,55	569,75	-19,80	-3,3588 %
10	602,60	561,73	-40,87	-6,7818 %
11	777,78	762,92	-14,86	-1,9103 %
12	759,49	740,74	-18,75	-2,4681 %
13	525,06	517,19	-7,87	-1,4983 %
14	754,77	739,26	-15,51	-2,0543 %

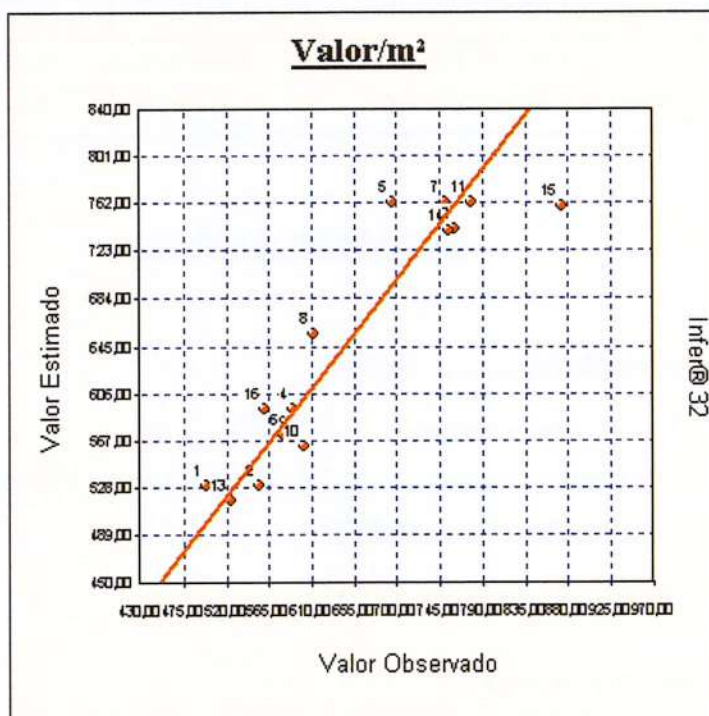


15	873,29	758,67	-114,62	-13,1252 %
16	560,20	593,60	33,40	5,9613 %

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

$$1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = 8,5819 \times 10^{-4} + 4,3558 \times 10^{-5} \times [\text{Área do Terreno}]^{1/2} - 3,7390 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}] + 5,7654 \times 10^{-4} \times [\text{Adensamento Urbano}]$$



Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor/m}^2] = 1/(8,5819 \times 10^{-4} + 4,3558 \times 10^{-5} \times [\text{Área do Terreno}]^{1/2} - 3,7390 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}] + 5,7654 \times 10^{-4} \times [\text{Adensamento Urbano}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do Terreno	$b1 = 4,3558 \times 10^{-5}$	$1,4116 \times 10^{-5}$	$2,4413 \times 10^{-5}$	$6,2702 \times 10^{-5}$
Topografia	$b2 = -3,7390 \times 10^{-4}$	$5,6530 \times 10^{-5}$	$-4,5056 \times 10^{-4}$	$-2,9723 \times 10^{-4}$
Adensamento Urbano	$b3 = 5,7653 \times 10^{-4}$	$7,5118 \times 10^{-5}$	$4,7466 \times 10^{-4}$	$6,7841 \times 10^{-4}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9346

Valor t calculado : 9,103

Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)

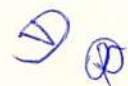
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,8735

Coefficiente r² ajustado : 0,8419

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$8,3636 \times 10^{-7}$	3	$2,7878 \times 10^{-7}$	27,62
Residual	$1,2111 \times 10^{-7}$	12	$1,0092 \times 10^{-8}$	
Total	$9,5748 \times 10^{-7}$	15	$6,3832 \times 10^{-8}$	





F Calculado : 27,62

F Tabelado : 4,814 (para o nível de significância de 2,000 %)

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

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor/m ²	Área do Terreno	Topografia	Adensamento Urbano
Valor/m ²	1,0000	0,1604	-0,5024	0,4829
Área do Terreno	0,1604	1,0000	-0,2917	-0,4504
Topografia	-0,5024	-0,2917	1,0000	0,3721
Adensamento Urbano	0,4829	-0,4504	0,3721	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3562

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do Terreno	b1	3,496	0,4%	Sim
Topografia	b2	-7,207	$1,1 \times 10^{-3}\%$	Sim
Adensamento Urbano	b3	8,960	$1,2 \times 10^{-4}\%$	Sim

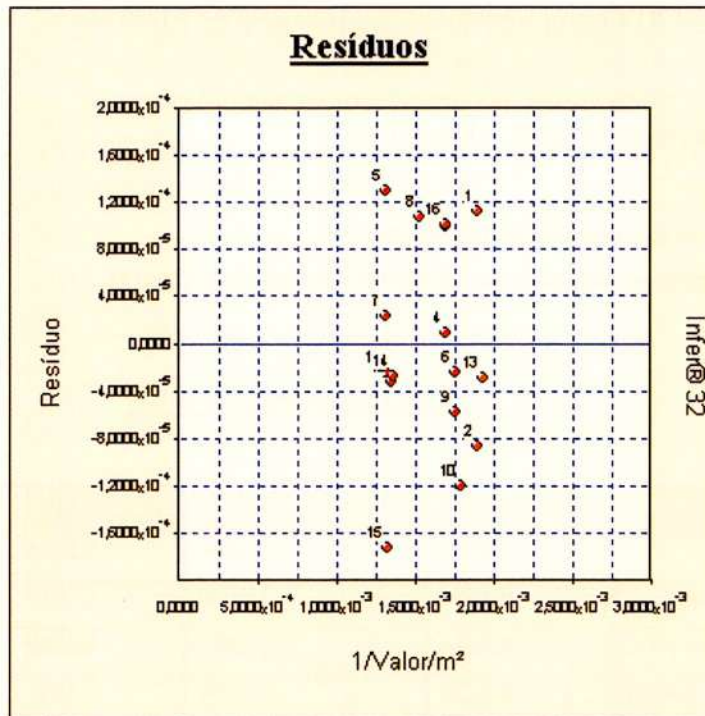
Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

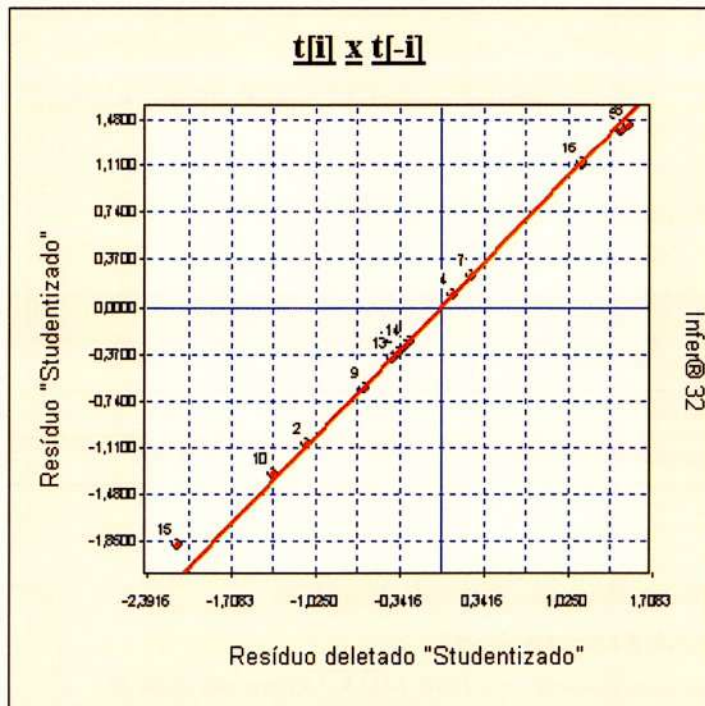


Resíduos x Valor Estimado



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

Resíduos Deletados Studentizados



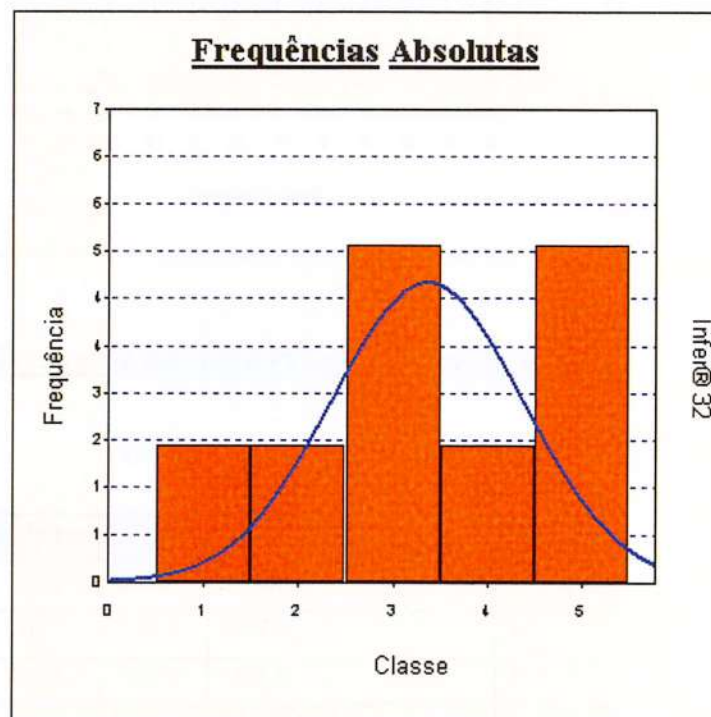
As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,7300 \times 10^{-4}$	$-1,1255 \times 10^{-4}$	2	12,50	$-1,4686 \times 10^{-4}$
2	$-1,1255 \times 10^{-4}$	$-5,2097 \times 10^{-5}$	2	12,50	$-7,3128 \times 10^{-5}$
3	$-5,2097 \times 10^{-5}$	$8,3549 \times 10^{-6}$	5	31,25	$-2,8104 \times 10^{-5}$
4	$8,3549 \times 10^{-6}$	$6,8807 \times 10^{-5}$	2	12,50	$1,5604 \times 10^{-5}$
5	$6,8807 \times 10^{-5}$	$1,2925 \times 10^{-4}$	5	31,25	$1,0986 \times 10^{-4}$

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

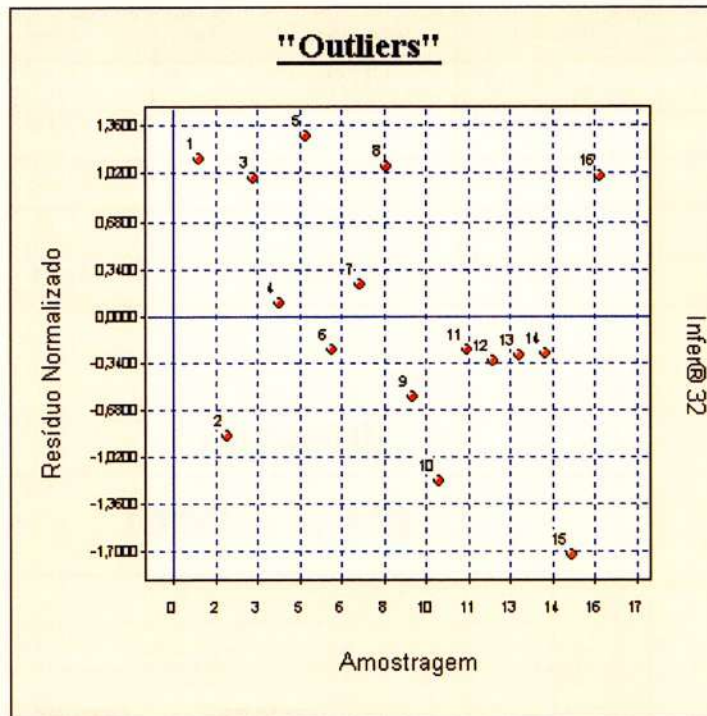
Critério de identificação de outlier:

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

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



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 9,633 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2689	0,3552	Sim
2	0,1613	0,3552	Sim
3	0,0861	0,2157	Sim
4	$6,4448 \times 10^{-4}$	0,2153	Sim
5	0,0958	0,1624	Sim
6	0,0200	0,4210	Sim
7	$2,9245 \times 10^{-3}$	0,1624	Sim
8	0,4217	0,4489	Sim
9	0,0206	0,1666	Sim
10	0,0918	0,1737	Sim
11	$3,5949 \times 10^{-3}$	0,1624	Sim
12	$5,3559 \times 10^{-3}$	0,1430	Sim
13	0,0419	0,5015	Sim



14	$3,7198 \times 10^{-3}$	0,1428	Sim
15	0,1628	0,1563	Sim
16	0,0883	0,2168	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.

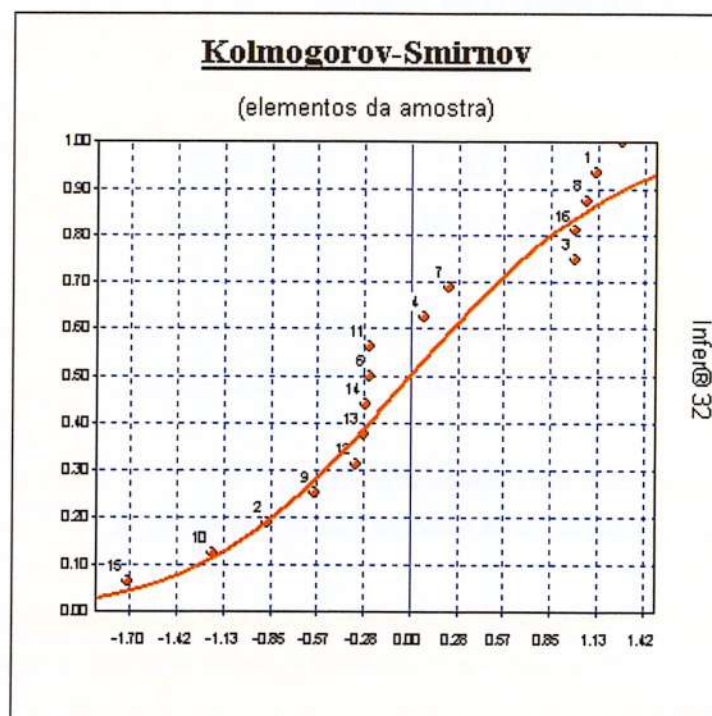
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

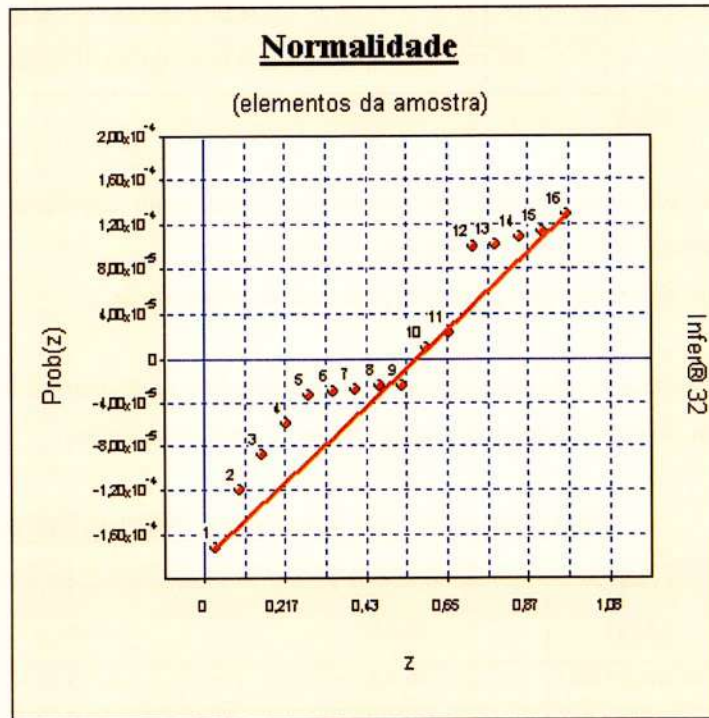
Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	68,75 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,75 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov





Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2105

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

DU = 1,68 4-DU = 2,32

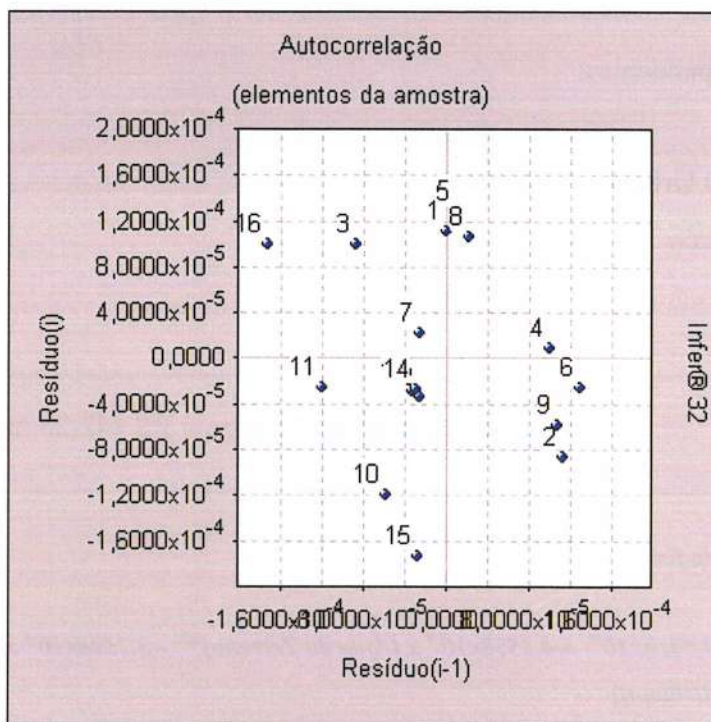
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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



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 do Terreno	250,00	609,45	360,00
Topografia	Aclive/Declive	Plano/Semi Plano	Aclive/Declive
Adensamento Urbano	sim	não	não

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



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Adensamento Urbano = não
- Área do Terreno = 360,00
- Topografia = Aclive/Declive

Estima-se Valor/m² do Terreno = R\$ 442,25 /m²

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor/m}^2] = 1 / (8,5819 \times 10^{-4} + 4,3558 \times 10^{-5} \times [\text{Área do Terreno}]^{1/2} - 3,7390 \times 10^{-4} \times [\text{Topografia}] + 5,7654 \times 10^{-4} \times [\text{Adensamento Urbano}])$$

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

Mínimo: R\$ 421,80

Máximo: R\$ 464,77

O valor estimado não pode extrapolar mais do que 0,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 0,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são: 500,00 e 873,29.

Para uma Área de 360 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 159.208,27

Valor de Mercado mínimo = R\$ 151.848,92

Valor de Mercado máximo = R\$ 167.317,30





Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite
Área do Terreno	250,00	609,45	360,00	Dentro do intervalo
Topografia	Aclive/Declive	Plano/Semi Plano	Aclive/Declive	Dentro do intervalo
Adensamento Urbano	sim	não	não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área do Terreno	Aprovada
Topografia	Aprovada
Adensamento Urbano	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área do Terreno	470,93	398,40	442,25
Topografia	442,25	529,86	442,25
Adensamento Urbano	593,60	442,25	442,25

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área do Terreno	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Dentro do intervalo	Aprovada
Adensamento Urbano	Dentro do intervalo	Aprovada

** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.



Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

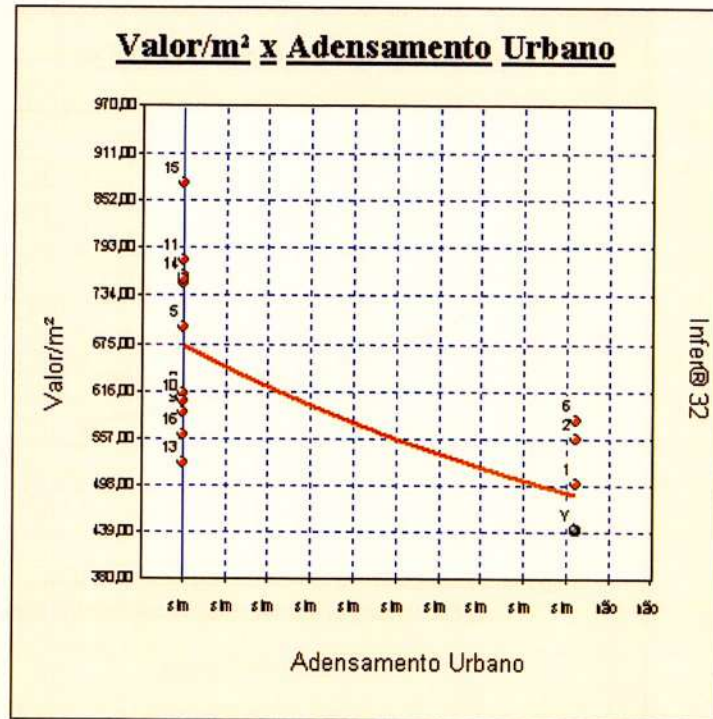
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área do Terreno	439,14	445,40	6,26	1,42 %
Topografia	433,07	451,82	18,75	4,24 %
Adensamento Urbano	426,63	459,05	32,42	7,32 %
E(Valor/m ²)	410,50	479,31	68,81	15,47 %
Valor estimado	421,80	464,77	42,97	9,69 %

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 do Terreno = 392,4143
- Topografia = 0,6250
- Adensamento Urbano = 0,1875





Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

PESQUISA DE VALORES PARA VENDA DE ÁREAS E TERRENOS									
ITEM	ENDEREÇO/REFERÊNCIA	ÁREA DO TERRENO (m ²)	LOTE / QUADRA	TOPOGRAFIA	VALOR TOTAL (R\$ / m ²)	VALOR UNITÁRIO	ADENSAMENTO URBANO	CÓDIGO	FONTE
1	Rua 21. Rua Vereador Aldair Machado Maia.	360	Lote 15 / Quadra 27	Plano/Semi plano	180.000,00	500,00	NÃO	TRD5774	Trindade Imóveis
2	Rua 21. Rua Vereador Aldair Machado Maia.	360	Lote 14 / Quadra 27	Plano/Semi plano	200.000,00	555,56	NÃO	TRD5773	Trindade Imóveis
3	Rua 2. Rua Vitorino Roza de Lima.	360,72	Lote 20 / Quadra 9	Aclive Acentuado	202.075,34	560,20	SIM	TRD5813	Trindade Imóveis
4	Rua 2. Rua Vitorino Roza de Lima.	360,93	Lote 21 x Quadra 9	Aclive Acentuado	213.020,89	590,20	SIM	TRD5814	Trindade Imóveis
5	Rua 20. Av. Selma Maria da Silva	360	Lote 6 x Quadra 22	Plano/Semi plano	250.000,00	694,44	SIM	TRD5546	Trindade Imóveis
6	Rua 13. (Fundo da COHAB)	250	Lote 28 x Quadra 16	Plano/Semi plano	145.000,00	580,00	NÃO		Trindade Imóveis
7	Rua Vitorino Roza de Lima, 12. Novo Centro	360	Lote 12 x Quadra 07	Plano/Semi plano	270.000,00	750,00	SIM	TRD5585	Trindade Imóveis
8	Rua 20. Av. Selma Maria da Silva	571,52	Lote 15 x Quadra 24	Plano/Semi plano	350.000,00	612,40	SIM	TRD 5977	Trindade Imóveis



Prefeitura Municipal de Santa Luzia

CNPJ:18.715.409/0001-50

9	Rua Vitorino Roza de Lima e Rua Ilmar Gonçalves Mendes	424,05	Lote 16 x Quadra 9	Active Acentuado	250.000,00	589,55	SIM	TRD5691	Viva Real
10	Rua 6	448,06	Lote 02 x Quadra 02	Active Acentuado	270.000,00	602,60	SIM	TRD5736	Viva Real
11	Rua João Luciano da Costa. Novo Centro	360	Lote 17 / Quadra 02	Plano/Semi plano	280.000,00	777,78	SIM		Morada Mineira Imóveis
12	Avenida Camilo Teixeira da Costa	395	Lote 13 / Quadra 40	Plano/Semi plano	300.000,00	759,49	SIM		Morada Mineira Imóveis
13	Av. Itamar Soares Viana	609,45	Lote 7 x Quadra 5	Active Acentuado	320.000,00	525,06	SIM	TRD5506	Trindade Imóveis
14	Av. H. Av. Camilo Teixeira da Costa	397,47	Lote 12 x Quadra 5	Plano/Semi plano	300.000,00	754,77	SIM	TRD6092	Trindade Imóveis
15	Avenida Décio Araujo, 145. Novo Centro	366,43	Lote 5 / Quadra 31	Plano/Semi plano	320.000,00	873,29	SIM		WFontes Imóveis
16	Rua 2. Rua Vitorino Roza de Lima.	360	Lote 19 / Quadra 9	Active Acentuado	201.672,00	560,20	SIM	TRD5812	Trindade Imóveis

REPRESENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS DADOS

Item 01

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5774>



Item 02

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5773>



Item 03

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5813>





Item 04

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5814>



[Handwritten signature]

Item 05	https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5546
	
Item 06	<p>Sem fotografia. Imóvel transacionado.</p> <p>Informação ofertada pelo corretor da Trindade Imobiliária.</p>
Item 07	https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5585
	

Item 08

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5977>



Item 09

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-centro-bairros-santa-luzia-424m2-venda-RS250000-id-2566325019/>



Item 10 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-centro-bairros-santa-luzia-448m2-venda-RS270000-id-2566326573/>



Item 11 <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-novo-centro-santa-luzia-mg-360m2-id-2552113390/>



Item 12

https://www.moradamineiraimoveis.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/948337#bg-pesquisa



Item 13

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5506>



Item 14

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD6092>



Item 15

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-novo-centro-santa-luzia-mg-250m2-id-2576502029/>



Item 16

<https://trindadeimoveismg.com.br/imovel/lote/novo-centro/TRD5812>



Handwritten initials and a signature mark.

ANEXO III - Registro de Responsabilidade Técnica - CAU-MG



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12619178



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: Daniele Cristiane Valim
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 014.XXX.XXX-83
Nº do Registro: 000A738255

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: S112619178R02CT001
Data de Cadastro: 30/12/2022
Data de Registro: 30/12/2022
Tipologia: Público

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: RETIFICADOR
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Santa Luzia
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 18.XXX.XXX/0001-50
Data de Início: 18/11/2022
Data de Previsão de Término: 05/01/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 33045090 Nº: 50
Logradouro: OITO (CJ CARREIRA COMPRIDA) Complemento:
Bairro: FRIMISA Cidade: SANTA LUZIA
UF: MG Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Laudo de Avaliação Mercadológica de 73 terrenos urbanos, localizados no Bairro Novo Centro em Santa Luzia/MG, conforme indicado abaixo:

Quadra 23:

Lote 1A: 949,91m²;

Lotes 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25: 360,00m²;

Lote 14: 370,24m²;

Lote 15: 377,53m²;

Lote 16: 364,11m²;

Lote 17: 363,65m²;

Lote 26A: 644,74m².



RRT 12619178



Verificar Autenticidade

Quadra 25:

Lote 1: 396,57m²;

Lote 2: 376,52m²;

Lote 3: 394,18m²;

Lote 4: 363,64m²;

Lotes 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37: 360,00m²;

Lote 9: 477,96m²;

Lote 10: 433,95m²;

Lote 33: 512,76m²;

Lote 34: 559,38m²;

Lote 35: 552,50m²;

Lote 36: 480,28m²;

Lote 38: 362,53m².

Quadra 26:

Lote 08: 385,35m²;

Lote 09: 360,00m²;

Lote 10: 360,00m²;

Lote 11: 360,00m²;

Lote 12: 360,00m²;

Lote 13: 387,54m²;

Lote 14: 503,72m²;

Lote 15: 381,17m²;

Lote 16: 368,94m²;

Lote 17: 414,33m²

Lote 18: 449,75m².

Totalizando: 28.511,25m².



3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 28511.25
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12619178I00CT001	Prefeitura Municipal de Santa Luzia	INICIAL	01/12/2022
SI12619178R01CT001	Prefeitura Municipal de Santa Luzia	RETIFICADOR	30/12/2022
SI12619178R02CT001	Prefeitura Municipal de Santa Luzia	RETIFICADOR	30/12/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista Daniele Cristiane Valim, registro CAU nº 000A738255, na data e hora: 30/12/2022 11:17:58, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

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

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira <input type="checkbox"/>
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira <input type="checkbox"/>
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres <input type="checkbox"/>
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 verificando o arquivo do Serviço Registral de Imóveis, desta Comarca, a meu cargo, dele **NÃO ENCONTREI NENHUM REGISTRO ATUAL, COM REFERÊNCIA AO BAIRRO NOVO CENTRO, EM SANTA LUZIA/MG** em nome da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS COHAB MG, CNPJ 17.161.837/0001-15. A NÃO SER, A MATRÍCULA N° 27957, L° 2, ONDE FOI LOTEADO COM A DENOMINAÇÃO DE "BAIRRO NOVO CENTRO", EM SANTA LUZIA-MG, CONSTANDO À MARGEM DA MESMA, VÁRIAS TRANSFERÊNCIAS E ABERTURAS DE MATRÍCULAS. E AINDA, AS MATRÍCULAS N°S 28380, L° 2, 28381, L° 2, 31011, L° 2, 31322, L° 2, 31866, L° 2, 31867, L° 2, 31868, L° 2 E 31869, L° 2. E AINDA MAIS, AS MATRÍCULAS N°S 28382, L° 2, 28383, L° 2, E 28387, L° 2, CONSTANDO À MARGEM DAS MESMAS, VÁRIAS TRANSFERÊNCIAS.** Certifico ainda, que a pesquisa foi realizada levando-se em consideração **exatamente** o nome fornecido pelo requerente e como acima grafado. Certifico, por fim, que para a pesquisa, não foram consideradas as abreviaturas ou nomes similares. Dou fé.

Santa Luzia, 26 de dezembro de 2022.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

amt



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

SELO DE CONSULTA: GGN15496
CODIGO DE SEGURANÇA: 2312.6972.5614.7525
Quantidade de atos praticados: 001

Atc(s) praticado(s) por: Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala

Emot: R\$ 43,76 - TFJ: R\$ 8,63
Valor Final: R\$ 52,59 - ISSQN: R\$0,83

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



EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Santa Luzia - Estado de Minas Gerais

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

Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora

Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto

Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

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 verificando o arquivo do Serviço Registral de Imóveis, desta Comarca, a meu cargo, dele **NÃO ENCONTREI NENHUM REGISTRO ATUAL COM REFERÊNCIA AO BAIRRO NOVO CENTRO, EM SANTA LUZIA-MG** em nome de **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB-MG, CNPJ 17.161.837/0001-15. A NÃO**

SER OS LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 E 17, DA QUADRA N° 06; LOTES N°S 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 E 30, DA QUADRA N° 15; LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09 E 10, DA QUADRA N° 18; LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23, DA QUADRA N° 19; LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 09, 10, 11, 12 E 13, DA QUADRA N° 20; LOTES N°S 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 E 25, DA QUADRA N° 23; LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 E 38, DA QUADRA N° 25; LOTES N°S 11 E 12, DA QUADRA N° 27; LOTES N°S 04, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27 E 28, DA QUADRA N° 28 E LOTE N° 02, DA QUADRA N° 35, CONFORME MATRÍCULA N° 27957, L° 2, ONDE FOI REGISTRADO O LOTEAMENTO DO REFERIDO BAIRRO NOVO CENTRO. E AINDA, OS LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 06 E 07, DA QUADRA N° 15, CONFORME MATRÍCULA N° 28380, L° 2; E AINDA MAIS, OS LOTES N°S 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 E 38, DA QUADRA N° 15, CONFORME MATRÍCULA N° 28381, L° 2; E MAIS AINDA, OS LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 E 37, DA QUADRA N° 16, CONFORME MATRÍCULA N° 28382, L° 2; E AINDA MAIS, OS LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 E 19, DA QUADRA N° 17, CONFORME MATRÍCULA N° 28383, L° 2; E MAIS AINDA, OS LOTES N°S 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 E 18, DA QUADRA N° 26, CONFORME MATRÍCULA N° 28387, L° 2. E AINDA MAIS, OS LOTES 01-A E 26-A, DA QUADRA N° 23, 22 E 24 DA QUADRA N° 25, CONFORME MATRÍCULAS N°S 31866, 31867, 31868 E 31869, L° 2, RESPECTIVAMENTE.

Certifico ainda, que a pesquisa foi realizada levando-se em consideração **exatamente** o nome fornecido pelo requerente e como acima grafado. Certifico, por fim, que para a pesquisa, não foram consideradas as abreviaturas ou nomes similares. Dou fé.

Santa Luzia, 09 de maio de 2022.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

