



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

**DECRETO Nº 4.319, DE 03 DE ABRIL DE 2024**

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação de pleno domínio, a 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 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, 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

via arbitral para a definição dos valores de indenização nas desapropriações por utilidade pública, nas condições que especifica”;

**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;

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

**CONSIDERANDO** a manifestação da Secretaria Municipal de Saúde<sup>1</sup> no sentido que a desapropriação do imóvel em questão tem por escopo ofertar à população luziense uma ampla gama de serviços públicos de saúde com a criação e a instalação do Centro de Consultas Especializadas – CCE/São Benedito; e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

**CONSIDERANDO** toda a documentação<sup>2</sup> enviada pelas pastas competentes, notadamente, a Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária,

**DECRETA:**

Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, com base nas alíneas “g” e “h” 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, o terreno de 390,0 m<sup>2</sup> (trezentos e noventa metros quadrados), com suas respectivas ascensões, construções, benfeitorias e a área construída de 507,35 m<sup>2</sup> (quinhentos e sete vírgula trinta e cinco metros quadrados), cujo imóvel é inscrito na matrícula sob o nº 11.313 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, localizado na Rua Jabaquara, nº 1018, no Bairro São Benedito, no Lote nº 30 (trinta) da Quadra 187 (cento e oitenta e sete), no Município de Santa Luzia, conforme as descrições constantes do Anexo Único, que constitui parte integrante deste Decreto.

Parágrafo único. Os seguintes documentos integram o Anexo Único:

I - o Parecer do Valor do Imóvel nº 03/2024, o qual foi elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis de Interesse da Administração Pública do Município de Santa Luzia;

II - o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica nº 03/2024, o qual foi elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis de Interesse da Administração Pública do Município de Santa Luzia;

III - dois pareceres técnicos de avaliações mercadológicas, os quais foram realizados por profissionais inscritos no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI;

IV - a planta topográfica;

V - o memorial descritivo; e

VI - a certidão atualizada do imóvel.

Art. 2º A declaração de utilidade pública de que trata o art. 1º, tem por finalidade a criação e a instalação do Centro de Consultas Especializadas – CCE/São Benedito e se presta ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, notadamente, o acesso universal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

e igualitário da população às ações e aos serviços de saúde, estando fundamentada nas alíneas “g” e “h” do *caput* do art. 5º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 1941.

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

Projeto atividade: 04.122.2001.2652 Indenização por desapropriação de imóvel  
Elemento de despesa: 4.4.90.61.00.00 Aquisição de imóveis  
Fonte: 1500  
Ficha: 286

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, 03 de abril de 2024

**LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

Prefeitura Municipal de Santa Luzia  
PUBLICADO EM: 03/04/24  
NOME: Rosa Ângela de Souza  
MATRÍCULA: Matrícula: 10884  
SETOR DE PROTOCOLO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

**ANEXO ÚNICO**

(de que tratam os incisos I a VI do parágrafo único do art. 1º)

**LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

Prefeitura Municipal de Santa Luzia	
PUBLICADO EM:	03/04/24
NOME:	Rosa Ângela de Souza
MATRÍCULA:	Matrícula: 10884
SETOR DE PROTOCOLO	



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

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO**

**Setor:** Secretaria Municipal de Saúde – Gerência Administrativa

**Representante:** Carlos Augusto Anacleto Xavier

**Finalidade:** Determinar valor do imóvel

**Comunicação Interna:** CI 102/2023

### **2. INTRODUÇÃO**

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

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

### **3. OBJETIVO**

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

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

### **4. CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

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

1



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

A área total aproximada do terreno avaliando é de 390,00 m<sup>2</sup>, conforme Registro de Imóveis e a construção possui 507,35m<sup>2</sup>.

Proprietário do imóvel avaliando:

Fernando Luiz de Mendonça CPF 642.391.016-20

Eliane Maria Filardi Mendonça CPF 790.016.456-15

**5. VALOR ARBITRADO PELA COMISSÃO**

Considerando o Laudo de Avaliação N° 003/2024, elaborado por membro da presente comissão, com habilitação e qualificação técnica em avaliação de imóveis, conforme art. 12 do Decreto N° 4.095/2022, apresenta-se abaixo o valor arbitrado pela Comissão:

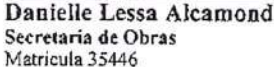
**R\$ 1.520.000,00** (um milhão quinhentos e vinte mil reais).

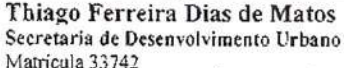
**6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

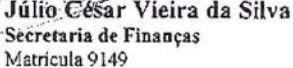
Seguem como anexos a este Parecer o Laudo de Avaliação N° 003/2024 e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida referente ao Laudo. Assinam o parecer os membros da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis:

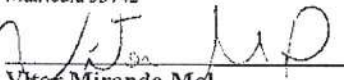
Santa Luzia, 05 de fevereiro de 2024.

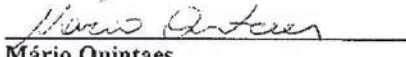
  
Daniele Cristiane Valim  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano  
Matricula 35263

  
Danielle Lessa Alcamond  
Secretaria de Obras  
Matricula 35446

  
Thiago Ferreira Dias de Matos  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano  
Matricula 33742

  
Júlio César Vieira da Silva  
Secretaria de Finanças  
Matricula 9149

  
Vitor Miranda Mol  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano  
Matricula 33805

  
Mário Quintaes  
Secretaria de Finanças  
Matricula 33259

## 003/2024- LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA

#### 1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

##### **1.1 INTRODUÇÃO**

A Secretaria Municipal de Saúde – Gerência Administrativa, por intermédio do servidor Carlos Augusto Anacleto Xavier, mediante CI 102/2023 solicitou à Comissão Municipal de Avaliação de bens, regulamentada pelo Decreto N° 4.095/2022 e pelo Decreto N° 4.096/2022 de 17 de novembro de 2022, a realização de avaliação mercadológica para o imóvel localizado na Rua Jabaquara, n° 1018, lote n° 30 da quadra 187, Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG.

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

##### **1.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

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

A área do terreno do imóvel avaliando é de 390,00 m<sup>2</sup>, conforme Registro de imóvel e a construção possui 507,35m<sup>2</sup>.

##### **1.3 OBJETIVO E FINALIDADE:**

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

##### **1.4 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Fernando Luiz de Mendonça CPF 642.391.016-20

Eliane Maria Filardi Mendonça CPF 790.016.456-15

## 2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

A Secretaria Municipal de Saúde forneceu a seguinte documentação:

- Registro de imóvel.
- Ortofoto com delimitação da área

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

## 3 CONCEITUAÇÃO

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

"a) abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

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

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

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

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

#### **4 CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

No dia 16/01/2024, às 09:00h, realizou-se vistoria ao objeto avaliando em questão. A visita objetivou identificar as características do imóvel, observando-se seu estado físico de conservação, distribuição dos cômodos, condições de acesso ao imóvel, condições de seu entorno, assim como medições para levantamento e conferência de sua área útil, sendo todas estas informações utilizadas para fins de avaliação do valor de aluguel do imóvel.

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

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

## 5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

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

A área do terreno do imóvel avaliando é de 390,00 m<sup>2</sup>, conforme Registro de imóvel e a construção possui 507,35m<sup>2</sup>.

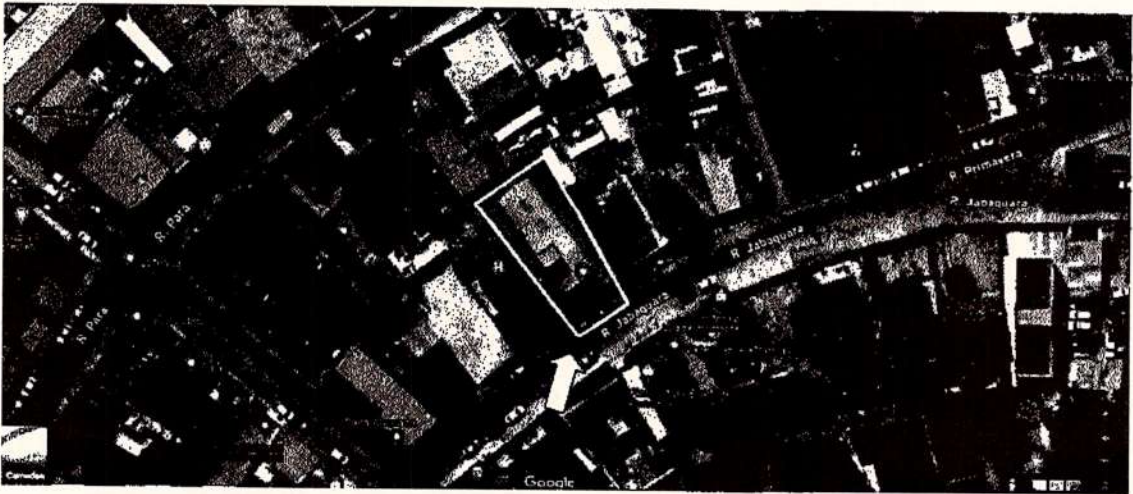


Figura 1 - Representação da localização do objeto da avaliação.

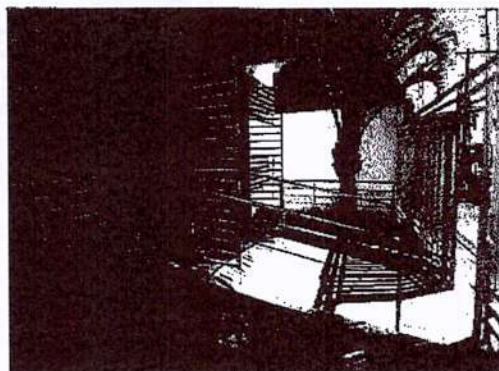
Fonte: Secretaria de Saúde.

## 6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

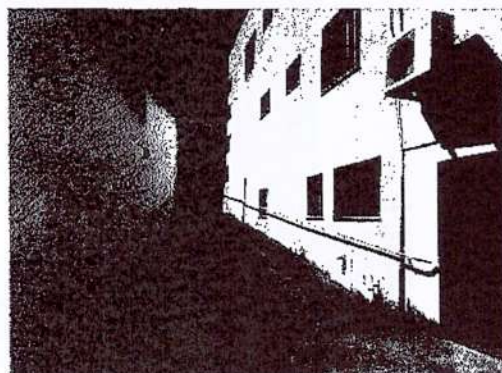
Segue abaixo registro fotográfico do imóvel avaliando:



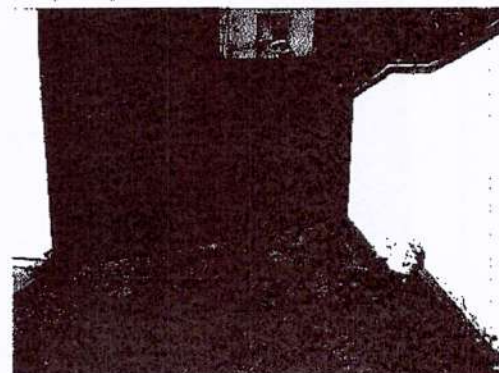
**Figura 2.** Vista da fachada do imóvel objeto de avaliação.



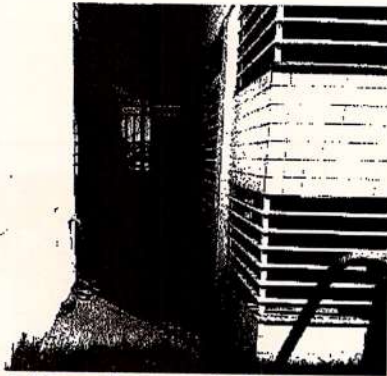
**Figura 3.** Fachada do imóvel avaliando, vista interna.



**Figura 4.** Lateral direita do imóvel avaliando.



**Figura 5.** Vista fundos do imóvel.



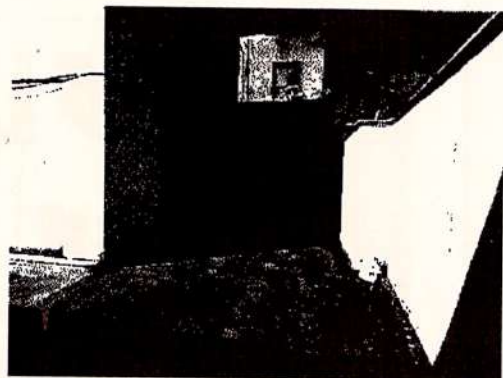
**Figura 6.** Lateral esquerda do imóvel.



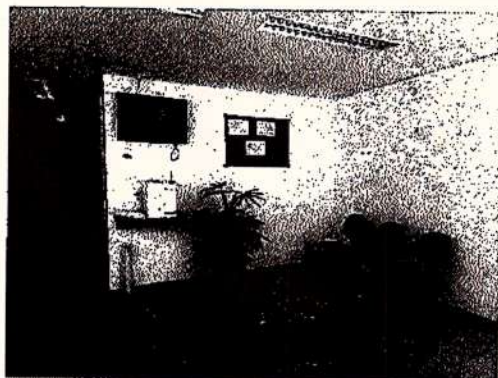
**Figura 7.** Lateral esquerda vista dos fundos.



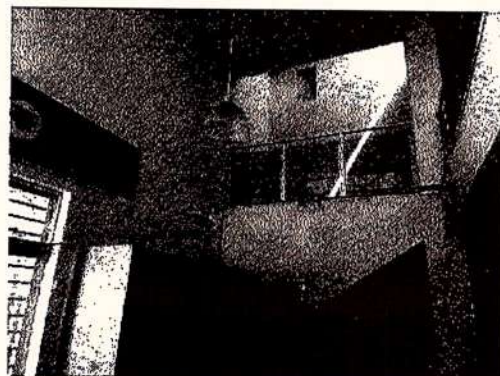
**Figura 8.** Detalhe manifestação patológica no revestimento da alvenaria de divisa.



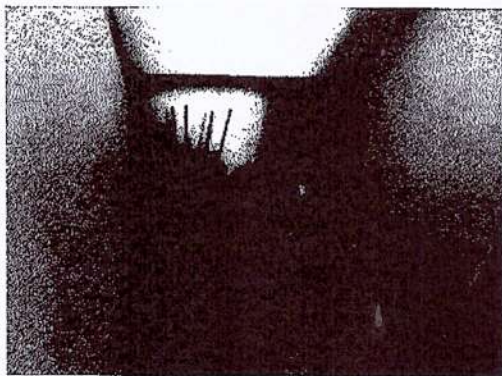
**Figura 9.** Vista fundos do imóvel.



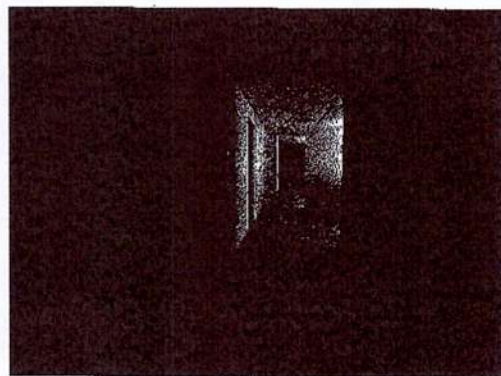
**Figura 10.** Recepção.



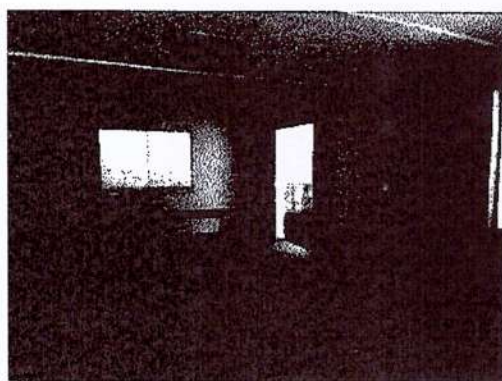
**Figura 11.** Vista mezanino.



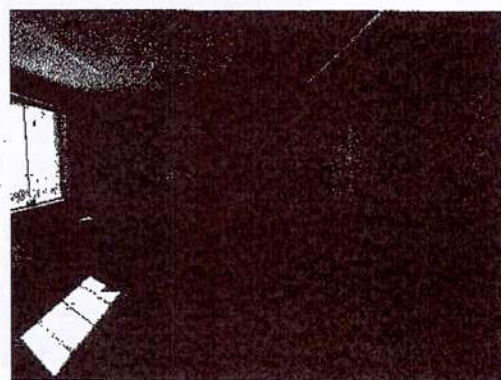
**Figura 12.** Depósito.



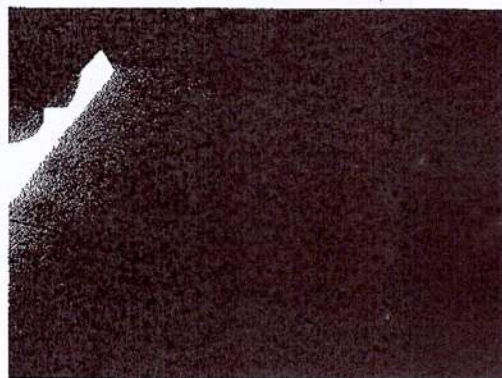
**Figura 13.** Circulação subsolo.



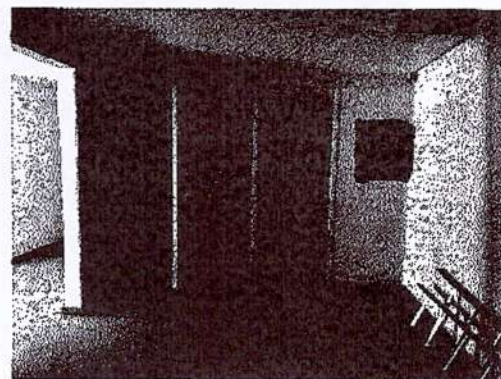
**Figura 14.** Sala no subsolo.



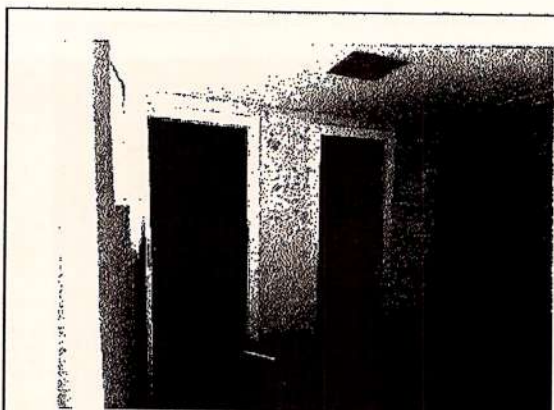
**Figura 15.** Sala no subsolo.



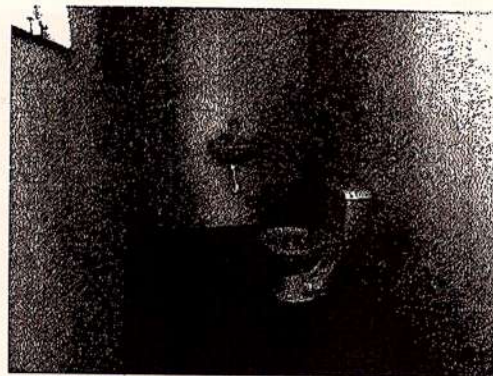
**Figura 16.** Detalhe fissuras no piso.



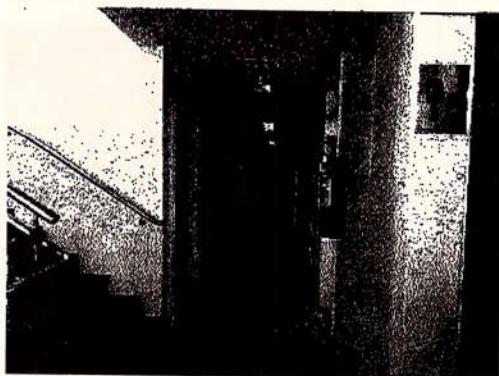
**Figura 17.** Detalhe avarias na alvenaria.



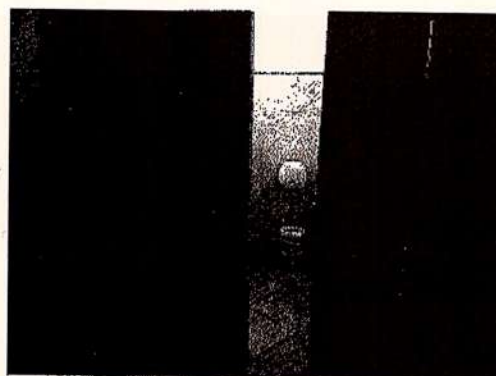
**Figura 18.** Sanitários no subsolo.



**Figura 19.** Sanitário subsolo.



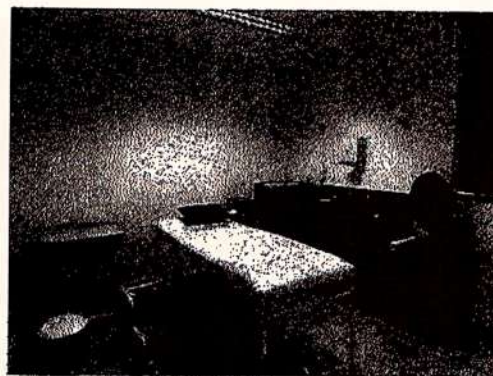
**Figura 20.** Circulação 1º pavimento.



**Figura 21.** Sanitário 1º pavimento.



**Figura 22.** Sala de atendimento 1º pavimento.



**Figura 23.** Sala de atendimento 1º pavimento.

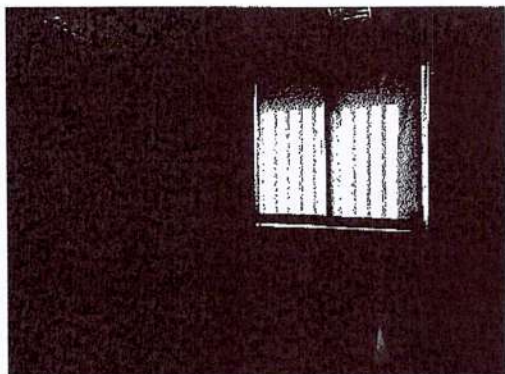


Figura 24. Sala de atendimento 1º pavimento.

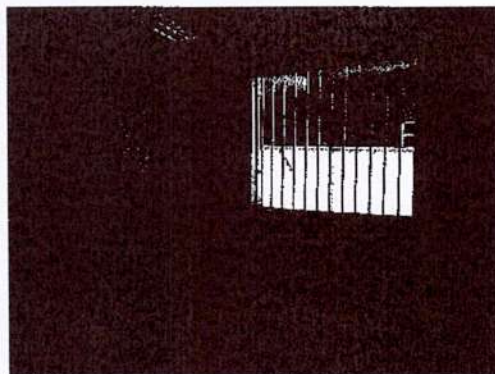


Figura 25. Sala de atendimento 1º pavimento.

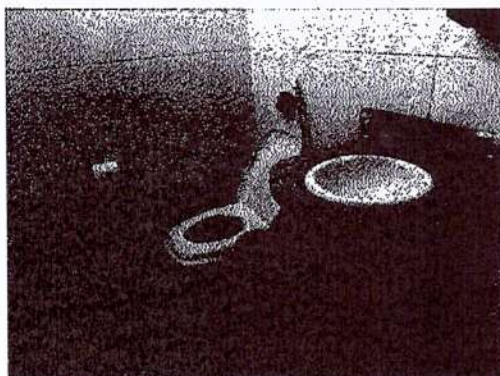


Figura 26. Banheiro sala de ultrassom.

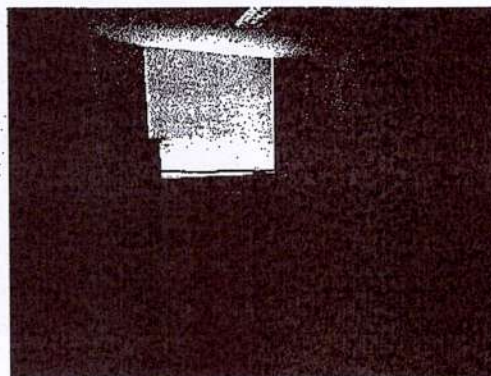


Figura 27. Sala de ultrassom.

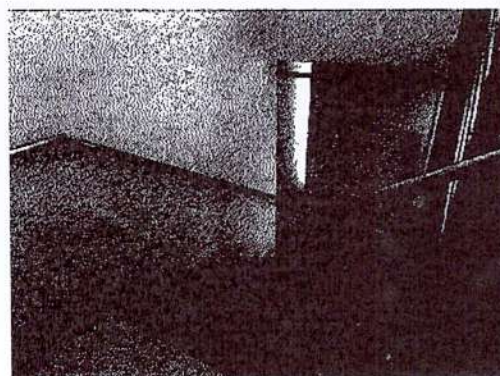


Figura 28. Escada entre 1º e 2º pavimentos.

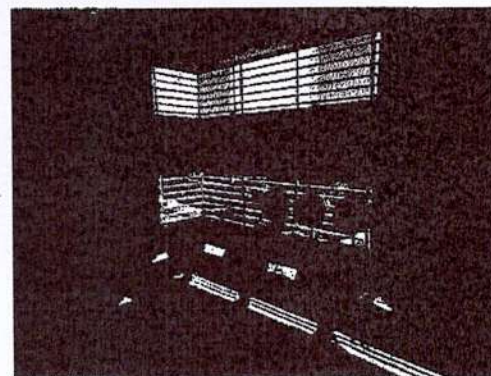


Figura 29. Sala de espera 2º pavimento.





Figura 30. Circulação 2º pavimento.

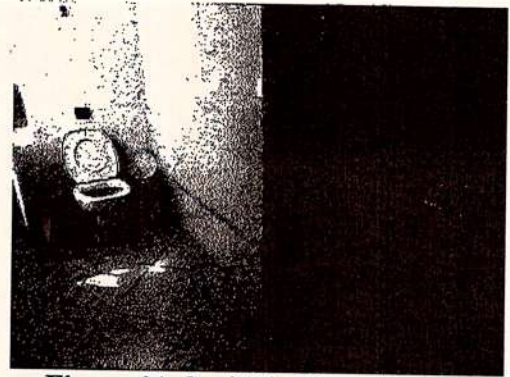


Figura 31. Sanitário 2º pavimento.

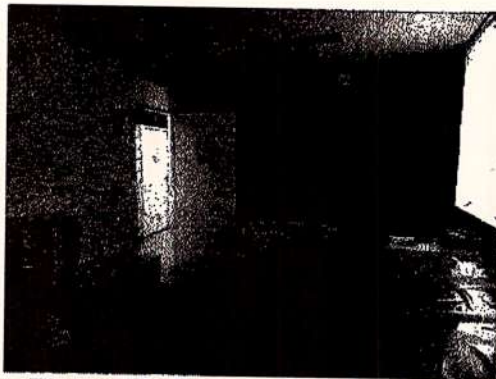


Figura 32. Consultório pediátrico 2º pavimento.

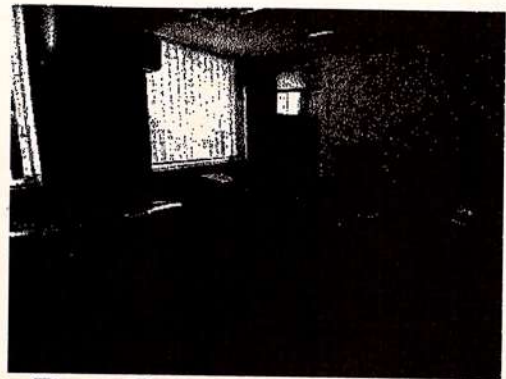


Figura 33. Consultório pediátrico 2º pavimento.

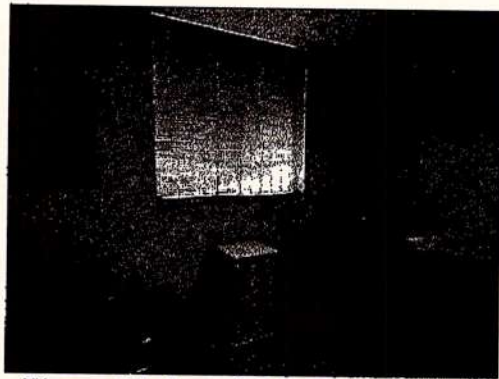


Figura 34. Consultório 2º pavimento.

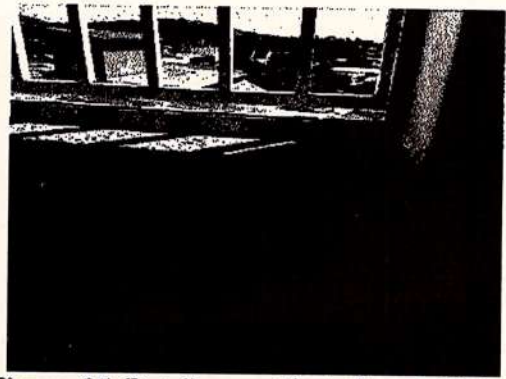


Figura 35. Detalhe manifestação patológica próxima à janela.

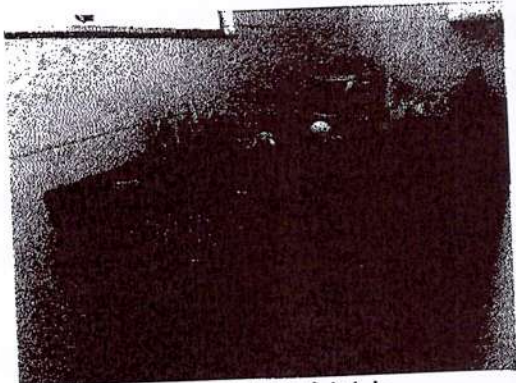


Figura 36. Refeitório.

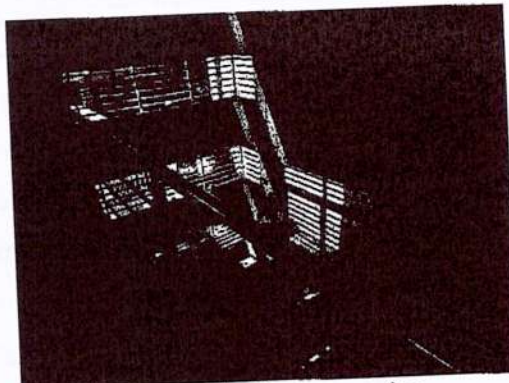


Figura 37. Vista mezanino.



## 7 ANALISE MERCADOLÓGICA:

### 7.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

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

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

O levantamento de dados comparativos de bens imóveis tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliado 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 avaliado, usando-se toda evidência disponível, com auxílio de teorias e conceitos existentes, bem como de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na pesquisa foram eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

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

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

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

Para a determinação do valor do Terreno, inicialmente realizou-se uma pesquisa de imóveis disponíveis para aluguel localizados no entorno do bairro Asteca, criando-se um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

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

### a) Descrição das Variáveis

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

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

#### a.1. Variável Dependente:

A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Ela foi dada em **Valor /m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)** (Valor do terreno por metro quadrado).

#### a.2. Variáveis Independentes:

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

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

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

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

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

Tabela 1 – Variáveis Tabuladas

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

b) **Estatísticas Básicas** - Foi realizada a operacionalização dos dados acima apresentados através do programa Infer 32 e os principais resultados obtidos estão relacionados no Anexo I.

c) **Modelo para a Variável Dependente**

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

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

d) **Formação dos Valores**

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

Atributos do imóvel avaliando - Variáveis independentes:

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

Estima-se Valor do Terreno (R\$/m<sup>2</sup>) = R\$ 1.584,95/m<sup>2</sup>

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

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

Mínimo: R\$ 1.449,88 /m<sup>2</sup>

Máximo: R\$ 1.709,37 /m<sup>2</sup>

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

Portanto, conforme apresentado acima, o valor de mercado para o terreno de 390,00m<sup>2</sup> obtido foi de **R\$ 1.584,95 /m<sup>2</sup>** e o valor total do terreno será então neste caso:

Valor do terreno: 390,00m<sup>2</sup> x R\$1.584,95/m<sup>2</sup> = **R\$ 618.130,50**

### **7.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO – MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE**

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

Para a edificação existente foi utilizado o CUB para o mês de dezembro/2023 (Anexo III), tipo CSL-8 – edifício comercial com lojas e salas, padrão normal, conservação precisando de reparos simples, com 507,35m<sup>2</sup> e valor do metro quadrado equivalente a R\$ 2.141,31 conforme NBR 12.721.

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

70 ----- 100

14 ----- x

Laudo Técnico 003/2024



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

Usando o da Tabela de Ross Heidecke, temos:

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

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

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

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

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

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

#### 7.4 – VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

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

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

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

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

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

#### 1. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAUS DE PRECISÃO

De acordo com a NBR 14673-2, a especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

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

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

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

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

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes	$4(k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes	$3(k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %

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

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

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 1 pontos (grau I)

Item 3 = 1 ponto (grau I)

Item 4 = 1 pontos (grau I)

Item 5 = 1 pontos (grau I)

Item 6 = 1 pontos (grau I)

Total de = 7 pontos

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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

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

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

Descrição	Grau		
	III	II	I

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$
--	--------------	--------------	--------------

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

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

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

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 1 pontos (grau I)

Item 3 = 2 ponto (grau II)

Total de = 5 pontos

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

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

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

- Grau de fundamentação para o método evolutivo:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

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

Item 1 = 2 pontos (grau II)

Item 2 = 1 pontos (grau I)

Item 3 = 1 ponto (grau I)

Total de pontos = 4 pontos

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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

## 2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

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

- Campo de Arbítrio:

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

**R\$ 1.597.243,07**

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

Desta forma temos o Campo de Arbítrio:

V<sub>máx</sub> = R\$ 1.836.829,53

V<sub>mín</sub> = R\$ 1.357.656,60

- Valor Arbitrado para os terrenos:

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

Com a aplicação do desconto de 1% para mais ou para menos (Item 7.7.1 da NBR 14.653-1), pode-se considerar o valor de mercado total para os 10 lotes como sendo:

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

### 3. ENCERRAMENTO:

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

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

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

Santa Luzia/MG, 20 de fevereiro de 2024.



Vitor Miranda Mol

Vitor Miranda Mol  
33805  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Engenheiro Civil – CREA MG 114017/D

Matrícula – 33805

## Anexo I-Relatório (Infer 32)

### Informações do Usuário

*Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.*

### Amostra

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

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

A variável dependente é o elemento procurado na avaliação, que recebe influência das outras. Ela foi dada em Valor /m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>) (Valor do terreno por metro quadrado).

Variáveis Independentes:

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

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

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

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

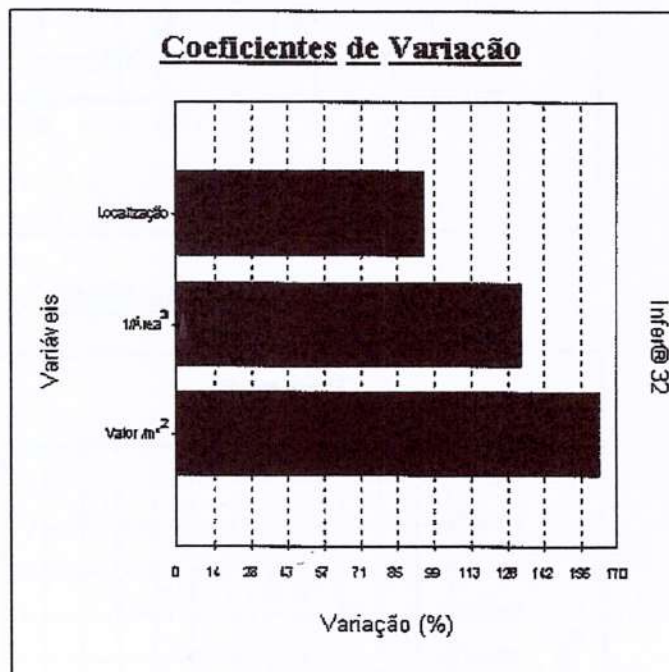
### Estatísticas Básicas

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

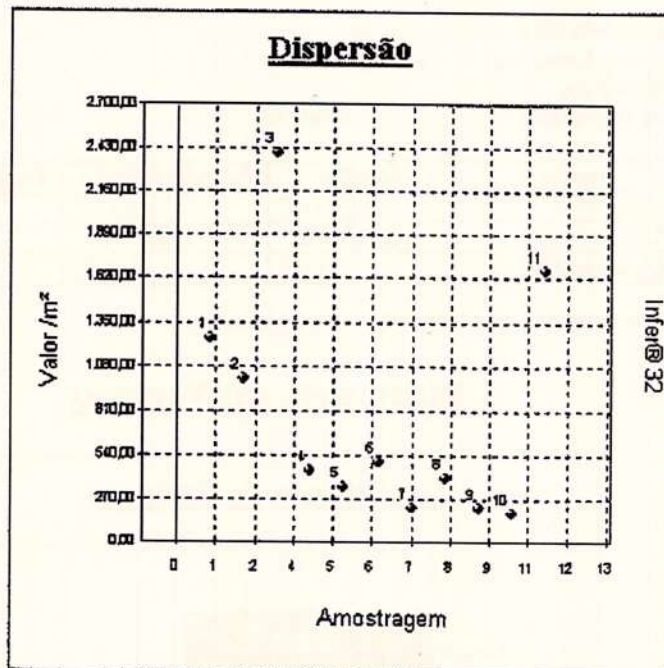
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor /m <sup>2</sup>	$1,0852 \times 10^8$	$1,7719 \times 10^8$	163,28%
1/Área <sup>3</sup>	$8,1864 \times 10^{-9}$	$1,0911 \times 10^{-8}$	133,29%
Localização	0,55	0,5222	95,74%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

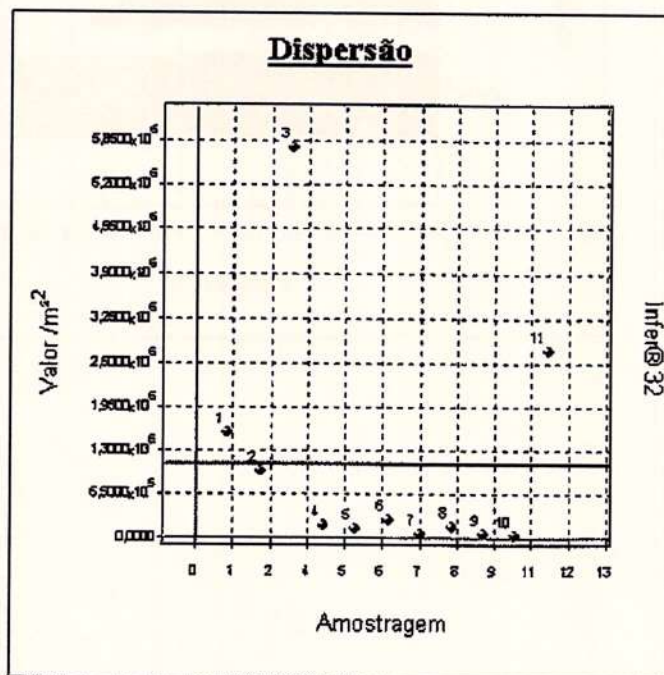
### Distribuição das Variáveis




**Dispersão dos elementos**



**Dispersão em Torno da Média**



### Tabela de valores estimados e observados

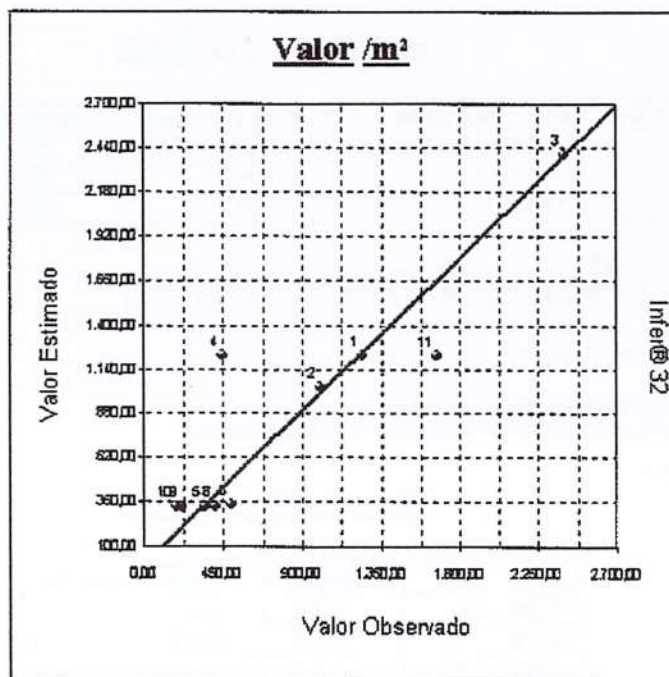
Valores para a variável Valor /m<sup>2</sup>.

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

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

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

### Valores Estimados x Valores Observados



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

### Modelo da Regressão

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



### Modelo para a Variável Dependente

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

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

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

### Correlação do Modelo

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

*Classificação: Correlação Fortíssima*

### Análise da Variância

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

F Calculado : 33,23

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

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

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.*

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

### Correlações Parciais

	Valor /m <sup>2</sup>	Área	Localização
Valor /m <sup>2</sup>	1,0000	0,1881	-0,6329
Área	0,1881	1,0000	-0,8610
Localização	-0,6329	-0,8610	1,0000



### Significância dos Regressores (bicaudal)

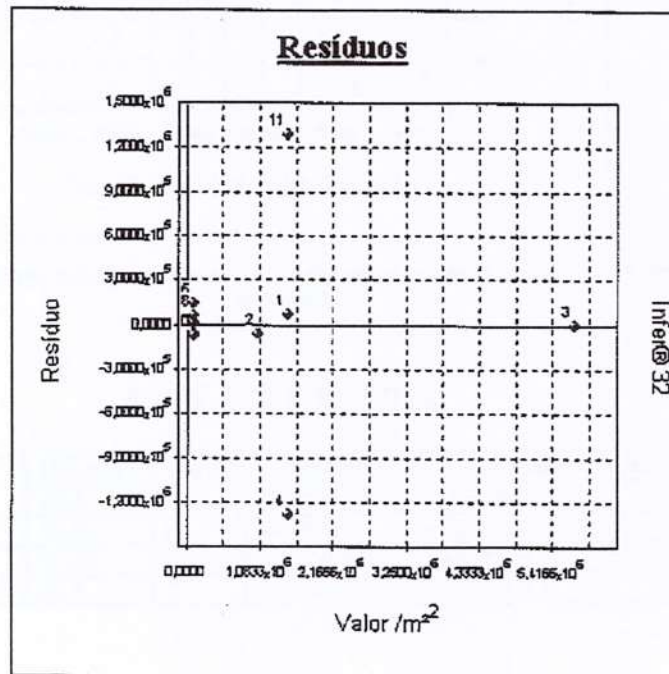
(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student:  $t(\text{crítico}) = 1,1081$

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

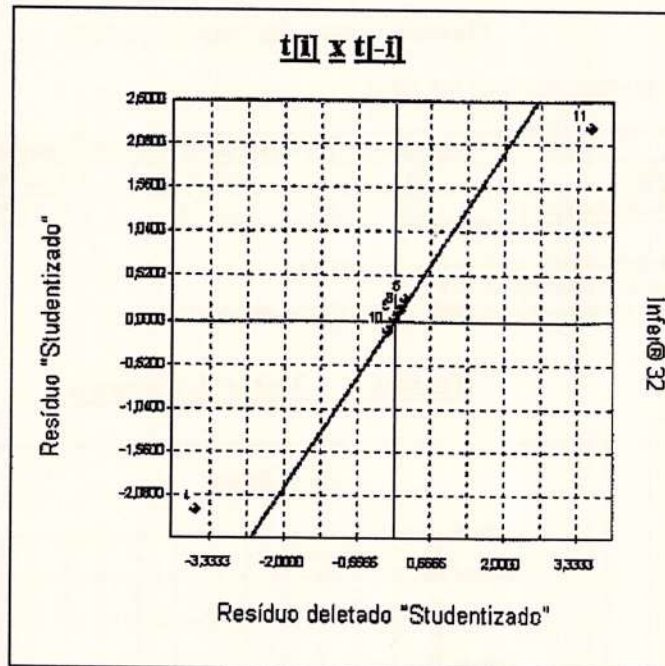
Os coeficientes são importantes na formação do modelo.  
 Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.  
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

### Resíduos x Valor Estimado



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

**Resíduos Deletados Studentizados**

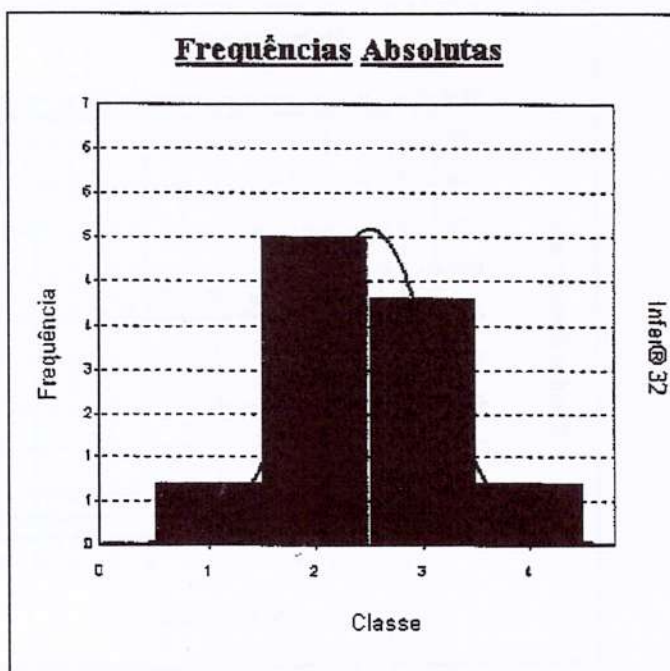


*As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.*

**Intervalos de Classes**

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

### Histograma



### Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

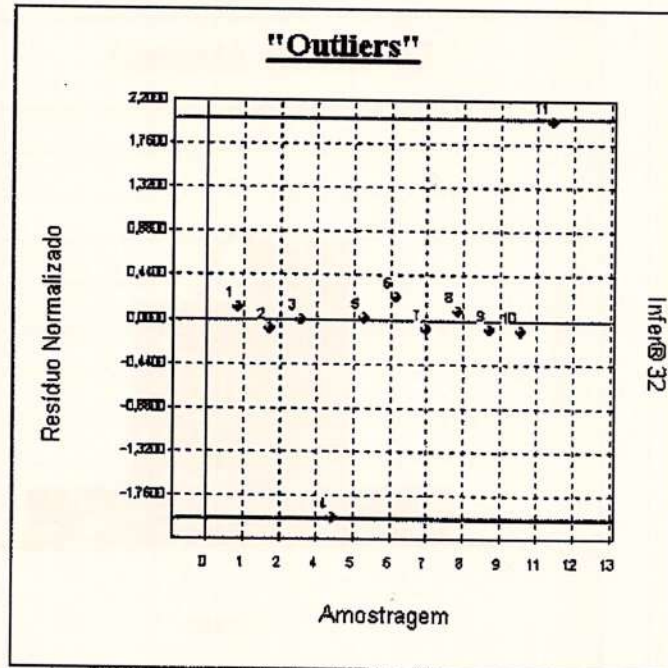
### Presença de Outliers

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

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

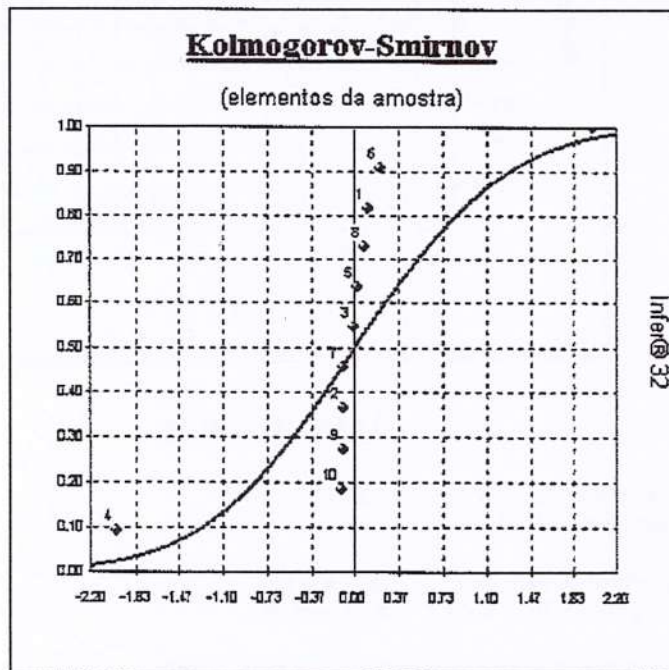
(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.  
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

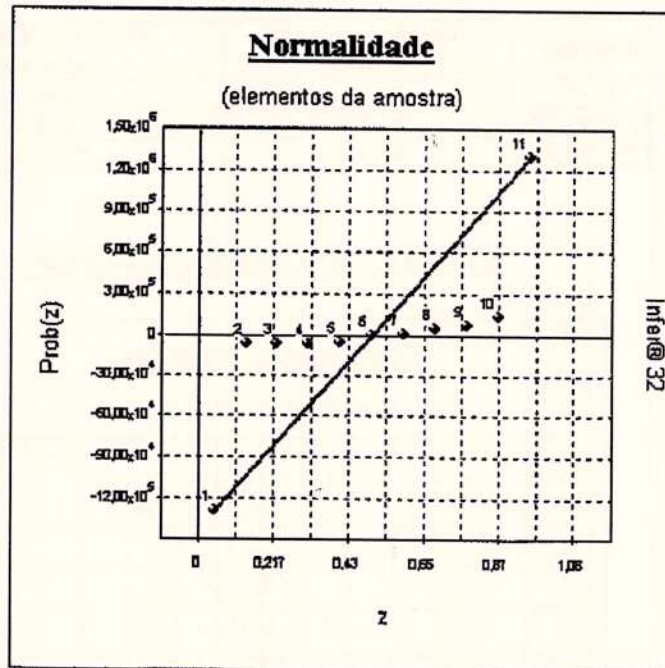
**Distribuição dos Resíduos Normalizados**

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

**Gráfico de Kolmogorov-Smirnov**



Reta de Normalidade



Autocorrelação

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

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

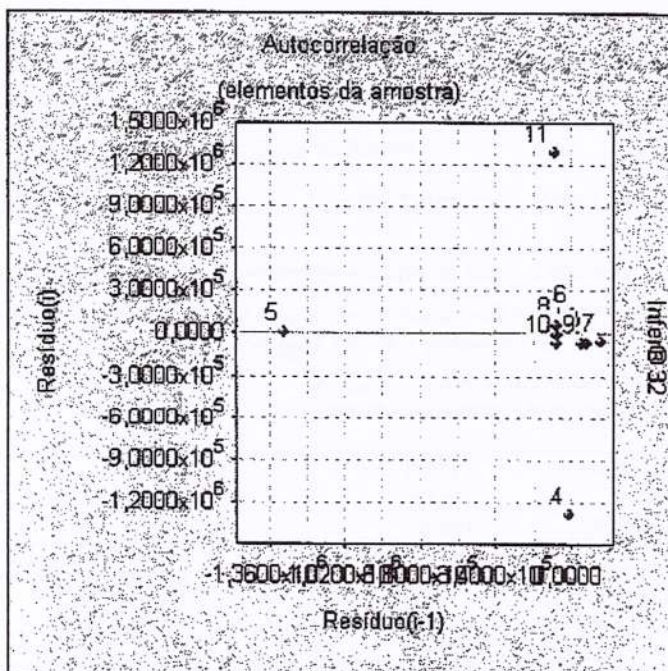
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

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

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

Gráfico de Autocorrelação



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	350,00	10.000,00	390,00
Localização	Região São Benedito	Região de Chácaras	Região São Benedito

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

### Formação dos Valores

Variáveis independentes:

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

Estima-se Valor /m<sup>2</sup> = 1.584,95

O modelo utilizado foi:

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

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

Mínimo: 1.449,88  
Máximo: 1.709,37

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

#### Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

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

Característica do objeto sob avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Localização	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 I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

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

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Valor /m <sup>2</sup>	177,93	2.398,00	1.584,95	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

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

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

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

- Valor estimado no ponto de avaliação: 1.584,95
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 3.169,89
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
Área	1.031,47	2.507,50	58,2% acima do lim. superior	Aprovada
Localização	1.584,95	0,00	100% abaixo do lim. inferior	Aprovada

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

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

### Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

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

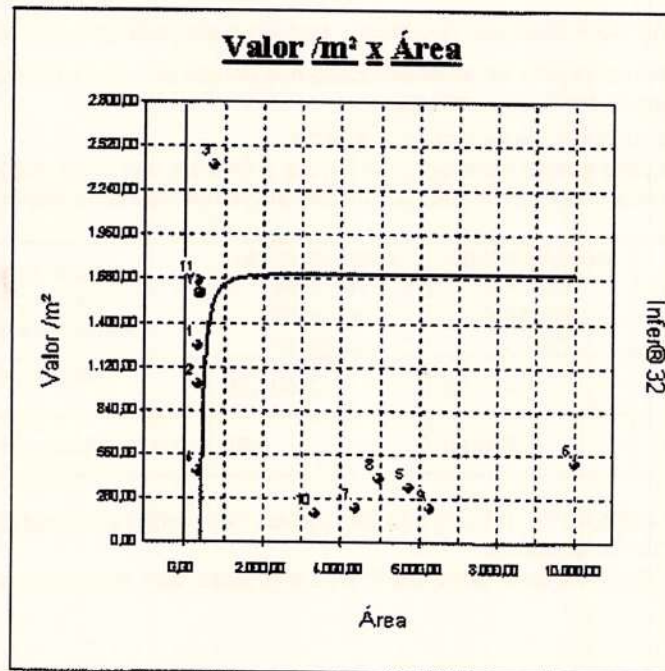
*Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.*

### Gráficos da Regressão (2D)

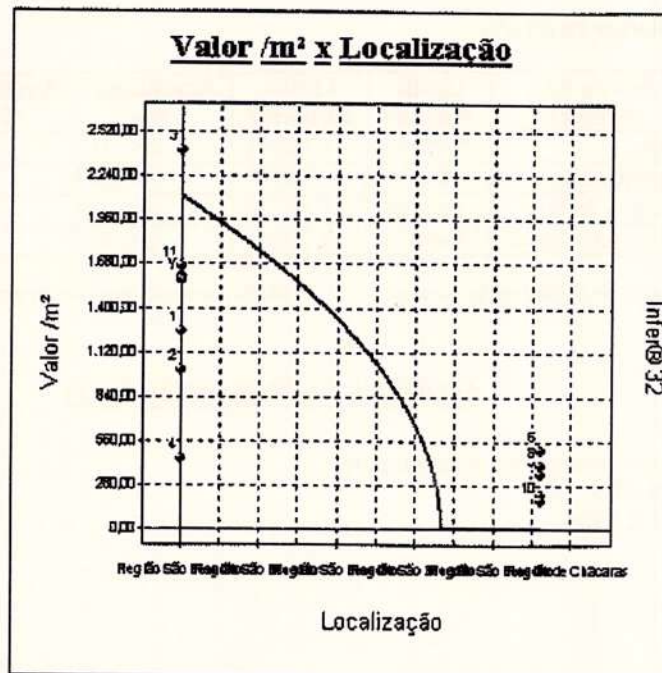
Calculados no ponto médio da amostra, para:

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





**Gráficos da Regressão (2D)**



**Anexo II - Dados de mercado**

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

### REPRESENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS DADOS

**Item 01** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-asteca-sao-benedito-bairros-santa-luzia-360m2-venda-RS449203-id-2639698323/>



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

360m² | Não informado SO, COTAR | Não informado SO, COTAR | Não informado SO, COTAR | Não informado SO, COTAR

[Simular Financiamento](#)

**Item 02** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-por-r\\$-350.000-asteca-sao-2978190562.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-450-m-por-r$-350.000-asteca-sao-2978190562.html)



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

Terreno 350m² | Venda R\$ 350.000

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

350 m² tot. | 350 m² est.

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

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

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

Ver descrição completa ▾

**Perguntas para a imobiliária**

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

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

Escreva sua pergunta  [Enviar](#)

Contate o anunciante

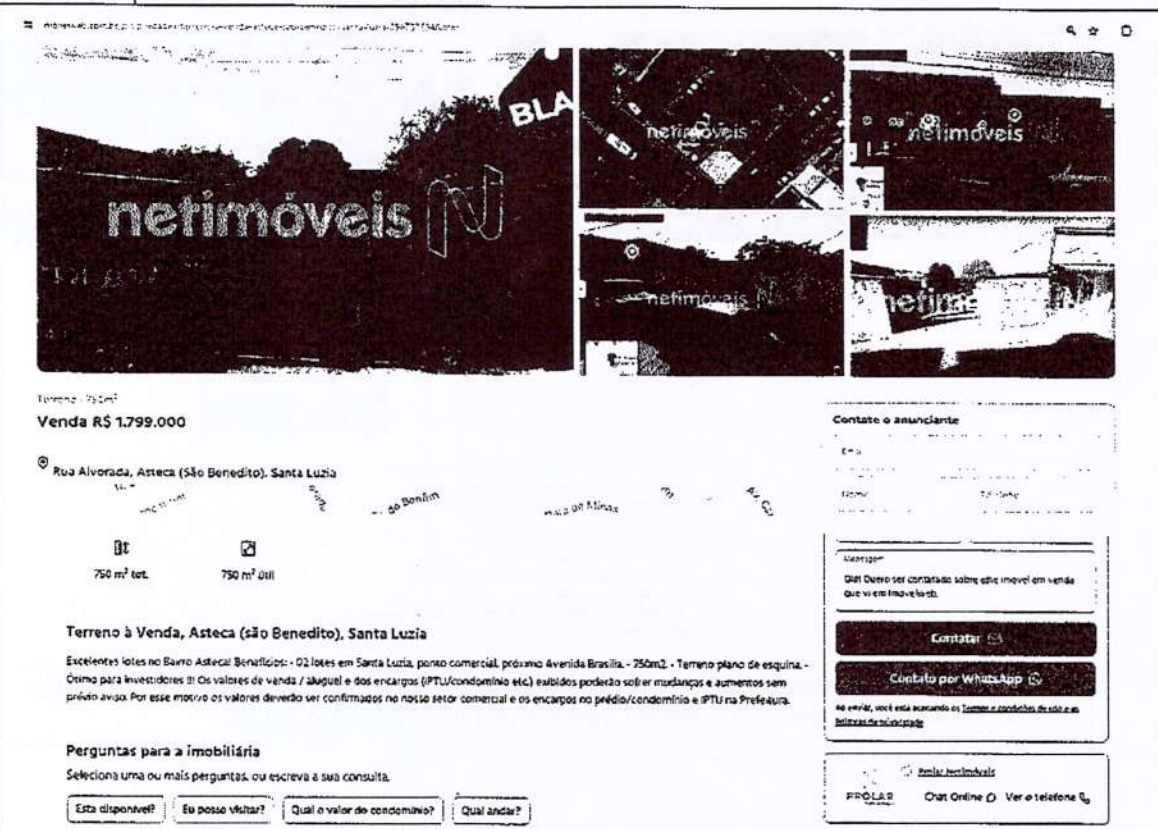
Nome  Telefone

Enviar

Contato por WhatsApp

*Handwritten signature*

Item 03 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-asteca-sao-benedito-santa-luzia-2967375546.html>



Terreno - 750m²  
**Venda R\$ 1.799.000**

Rua Alvorada, Asteca (São Benedito), Santa Luzia

750 m² tot. 750 m² útil

**Terreno à Venda, Asteca (são Benedito), Santa Luzia**

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

**Perguntas para a imobiliária**  
 Selecciona uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

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

Contate o anunciante

Enviar mensagem

Quero saber mais sobre este imóvel em venda que vi em ImóvelWeb.

Contatar Contato por WhatsApp

Se enviar, você está aceitando os termos e condições de uso e política de privacidade

PROLAB Chat Online Ver o telefone

Item 04 [https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-\(sao-benedito\)/883924/](https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-asteca-(sao-benedito)/883924/)



Imóvel sem foto

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

Asteca São Benedito - Santa Luzia  
 Código: 883924

Computador

Valor de venda: R\$ 160.000,00  
 IPTU: R\$ 94,81

Área construída: 360.000 m²  
 Área do lote: 360 m² (aproximada)

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

**Mais sobre este imóvel**

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

O imóvel que você procura está na Netimóveis.

ENTRE EM CONTATO

Valência Netimóveis

SEU TELEFONO

ENVIAR WHATSAPP

Seu nome

Seu e-mail

Seu Telefone

Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel, código: 883924 - Lote-Área-Terreno à venda 360.000m² por R\$ 160.000,00


Aponte o ícone desejado de este imóvel

Meu usuário

ENVIAR CONTATO

AO ENVIAR UM CONTATO, VOCE ESTÁ CONCORDANDO COM OS TERMOS DE USO E POLITICA DE PRIVACIDADE

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



**Lote-Área-Terreno à venda 5.750m<sup>2</sup> por R\$ 2.000.000,00**


Endereço: Rua ... Santa Luzia - Minas Gerais - 31215-100

Valor: R\$ 2.000.000,00

**Mais sobre este imóvel**

- GRUPO FUNDACOR - CONSTRUÇÃO E INVESTIMENTOS
- LOTE/TERRENO em Santa Luzia no bairro Chacaras Santa Luzia - Belo Horizonte
- ÁREA 5.750 M<sup>2</sup>
- QUANTIDADE: QUANTIDADE DE
- LOCALIZAÇÃO: PRÓXIMO À RUA ...
- VALOR DE R\$ ...
- ÁREA DE ...

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



**MBRX IMÓVEIS**

**Lote/Terreno à Venda, 10000 m<sup>2</sup> por R\$ 5.000.000**

Valor: R\$ 5.000.000

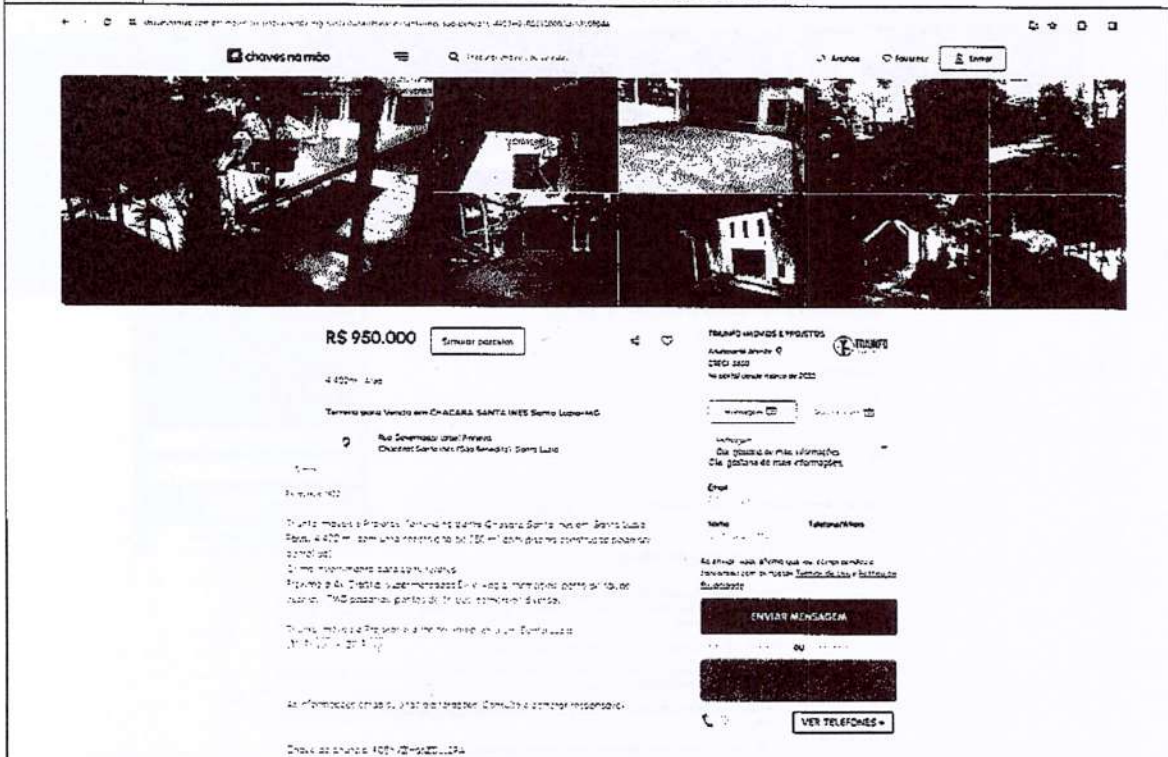
**ANUNCIANTE**  
MBRX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI - EPP

Lote/Terreno para venda tem: 10000 metros quadrados

O lote/terreno está localizado no bairro Pousada Del Rey (São Benedito) tem: 10000 metros quadrados

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

Item 07 <https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-santa-luzia-chacaras-santa-ines-sao-benedito-4400m2-RS950000/id-13108044/>



**chavesnaomao**

**R\$ 950.000**

4.400m<sup>2</sup> - Lote

**Terreno para Venda em CHACARAS SANTA INES Sertão Luzia-MG**

Rua Genésio José Pinheiro  
Chacaras Santa Ines (São Benedito) Santa Luzia

5 km

Terreno para Venda em CHACARAS SANTA INES Sertão Luzia-MG. Terreno de 4.400m<sup>2</sup> com uma frente de 60,00m e larguras variadas cobrindo 200m de frente.

Ótimo investimento para construção.

Próximos à Av. Diógenes Supermercado E-Viagem e a Igreja São João Batista.

Terreno plano e bem servido com infraestrutura urbana.

Para mais informações consulte o site ou entre em contato conosco.

Envie as dúvidas: 1001-7090201234

**TRABALHO LIVRE E PROFISSIONAL**

Autenticação em 2020  
2020-2020  
No Brasil desde março de 2020

**Enviar mensagem**

**ENVIAR MENSAGEM**

**VER TELEFONES**

Item 08 [https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-\(sao-benedito\)/769025/](https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-minas-gerais-santa-luzia-pousada-del-rey-(sao-benedito)/769025/)



**netimoveis**

**Lote-Área-Terreno à venda 5.000m<sup>2</sup> por R\$ 2.000.000,00**

Pousada Del Rey (São Benedito) - Santa Luzia - Minas Gerais - 769025

R\$ 2.000.000,00

5.000 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup>

Opportunities and information will be subject to change without prior notice. For this reason, we request confirmation with our consultants.

**Mais sobre este imóvel**

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

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

Terreno semi plano, de esquina, com 50 metros de frente e de fundos e 100 metros em cada lateral, perfazendo o total de 5.000 m<sup>2</sup>, formato retangular, murado.

**OPORTUNIDADE!!!**

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

**OPORTUNIDADE**

**CONTATO**

Donaldo Starling (Assimóvel)

(11) 3000-0000

**ENVIAR MENSAGEM**

**Enviar mensagem**

**Seu Nome**

**Seu Telefone**

Item 09

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



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

572194 - Rua: Rua Santa Luzia - Santa Luzia - Minas Gerais - CEP: 38700-000  
Código: 572194

Área do Terreno: 6.300 m²  
Valor: R\$ 1.350.000,00  
Valor por m²: R\$ 214,29

**DESCRIÇÃO DO ANÚNCIO**  
CATEGORIA: Imóveis para Venda  
TIPO: Lote-Área-Terreno  
SITUAÇÃO: Disponível para Venda  
Sua cidade: Santa Luzia - MG  
Sua cidade: Santa Luzia - MG  
Seu telefone: (51) 3333-3333  
Ola, gostaria de mais informações sobre este imóvel, por favor, contate 572194.

**Mais sobre este imóvel**

**Local:** - 6.300 m², sendo 124 m de frente, por 106 m de fundos Geometria: Trapezoidal Região Residencial e Vista. Cercado. Topografia: Acme. Zonamento: ZOC-1, Aproveitamento: 25 X a metragem do terreno.

**Região:** Vizinha a direita: Chacare / Vizinha à esquerda: Chacare

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

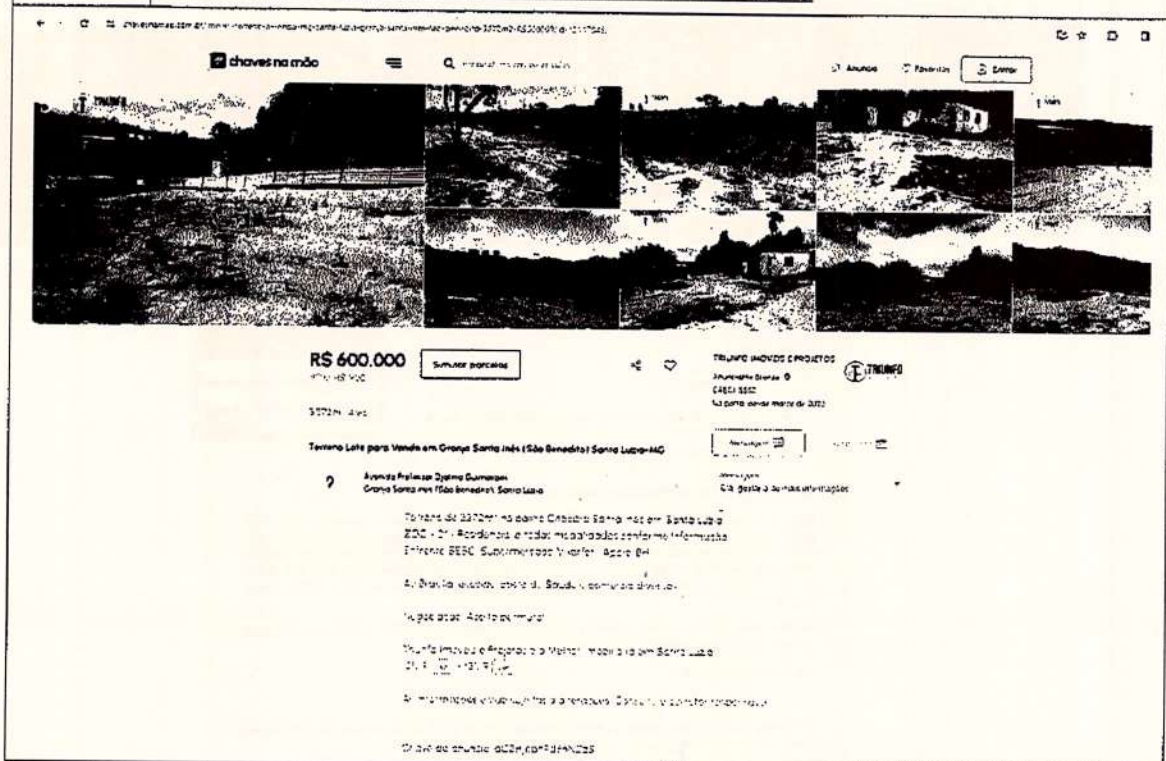
**Projeto já aprovado, sendo 112 unidades de 100m² residenciais, conforme Anexo de Construção nº 120016.**

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

**Referências:** Colchões Ortodorm.

Item 10

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



**chavesnao**

**RS 600.000**  
Imóvel para Venda

3372m² - 4 vcs

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

**Área de Proteção Especial - Granja Santa Inês (São Benedito) Santa Luzia**

Terreno de 3372m² na Granja Granja Santa Inês em Santa Luzia - ZOC - 2ª - Roodônia e todas as informações conforme informações Informe BESC Superintendência - Artigo 6º -

Área de proteção especial. São de comunidades tradicionais.

Imóvel para Venda em Granja Santa Inês em Santa Luzia - MG

Terreno Imóvel e Proteção a Meio Ambiente em Santa Luzia - MG

Área de proteção especial e ambiental. Consulte o site do proprietário.

Grande oportunidade de investimento.

*Handwritten signature or mark*

Item 11

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



**chaves na mão**

**RS 600.000**

360m<sup>2</sup> 1/22

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

Rua Paiz, Asteca (São Benedito), Santa Luzia

**Trunfo Imóveis e Projetos**  
Anuncie aqui  
CRED: 5026  
No topo desde maio de 2021

**Trunfo Imóveis e Projetos**  
Lote comercial de 360m<sup>2</sup> no Asteca (São Benedito)  
Excelente lote localizado na paralela a Av. da Brasília (removido) atendido por diversas linhas de ônibus  
Lote com 12 metros de frente x 30 metros de fundo.


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

Trunfo Imóveis e projetos é a melhor imobiliária em Santa Luzia!  
(31) 9 1259 7000 / (21) 9 1259 7000

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável

Chave do anúncio: 31j25h9wCfaOZgP6

### Anexo III – CUB Mês de Dezembro

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>	<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b>	 <b>Sinduscon-MG</b>
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2023</b>		
<p>Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/84 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Dezembro/2023. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*</p> <p>*Na formação destes custos unitários básicos não foram consideradas 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, rebocamento de laje e freixo; 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.*</p>		
VALORES EM R\$ m <sup>2</sup>		
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>		
<b>PADRÃO BAIXO</b>	<b>PADRÃO NORMAL</b>	<b>PADRÃO ALTO</b>
R-1 ..... 2.193,59	R-1 ..... 2.508,87	R-1 ..... 3.262,16
PP-4 ..... 2.077,33	PP-4 ..... 2.494,06	R-8 ..... 2.651,82
R-8 ..... 1.969,78	R-8 ..... 2.168,48	R-16 ..... 2.757,03
PIS ..... 1.499,32	R-16 ..... 2.101,42	
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS GAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>		
<b>PADRÃO NORMAL</b>	<b>PADRÃO ALTO</b>	
CAL-8 ..... 2.510,98	CAL-8 ..... 2.712,08	
CSL-8 ..... 2.141,31	CSL-8 ..... 2.347,31	
CSL-16 ..... 2.855,31	CSL-16 ..... 3.130,04	
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP10)</b>		
RP10 ..... 2.216,56		
GI ..... 1.151,78		
<b>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2023)</b>		
Número Índice:	122,688 (Base Fev/2007 = 100)	
Variação Global:	0,07%	
Sinduscon-MG		
Data de emissão: 28/12/2023 17:10		

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



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20242710851

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico
VITOR MIRANDA MOL
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1407172263
Registro: MG08001140170 MG

2. Dados do Contrato
Contratante: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG
AVENIDA OITO
Complemento:
Cidade: SANTA LUZIA
Bairro: Carreira Comprida
UF: MG
CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50
Nº: 50
CEP: 33045000
Contrato: Não especificado
Valor: R\$ 10,00
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 29/01/2024
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço
RUA JABAQUARA
Complemento:
Cidade: SANTA LUZIA
Data de Início: 29/01/2024
Previsão de término: 29/02/2024
Finalidade: RESIDENCIAL
Proprietário: MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG
Nº: 1018
Bairro: ASTECA (SÃO BENEDITO)
UF: MG
CEP: 33120170
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código: Mão Especificado
CPF/CNPJ: 18.715.409/0001-50

4. Atividade Técnica
14 - Elaboração
16 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.3 - DE IMOVEIS
Quantidade: 1,00
Unidade: un

5. Observações
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART
Avaliação Meritória do imóvel situado na Rua Jabaguara, nº 1018, Bairro Asteca, Santa Luzia/MG

6. Declarações
- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e na norma n. 5265/2004.
- 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/privacidade/
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietária(s), exceto para o cumprimento de dever legal

7. Entidade de Classe
ABEN-MG - Associação Brasileira de Engenheiros Civis 7ª Div. de Minas Gerais

8. Assinaturas
Vitor Miranda Mol
VITOR MIRANDA MOL - CPF: 087.386.306-48
MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA/MG - CNPJ: 18.715.409/0001-50

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

10. Valor
Valor da ART: R\$ 99,84
Registrada em: 05/02/2024
Valor pago: R\$ 99,84
Nota Número: 8603802429

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://www.crea-mg.org.br/validar-art/ com a chave: 88455
Anote-se em: 07/02/2024 às 15:40:00 por: p. 187.32.56.41

www.crea-mg.org.br
Telefone: 0800 034 2731
Email: atendimento@crea-mg.org.br
Pag: CREA-MG





**PARECER TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Imóvel Avaliado: CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO.**

Rua Jabaquara N° 1018, Bairro São Benedito  
MATRÍCULA: 11.313

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado

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

**SOLICITANTE**



**Fernando Luiz De Mendonça**

**FERNANDO LUIZ DE MENDONÇA**  
CPF: 642.391.016-20

**AVALIADOR**



*Caio Alves*

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

**Santa Luzia/MG, 08 de março de 2024**

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

## **IMÓVEL AVALIADO**

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

Estabelecimento denominado de **CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO**.

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

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

Dimensões por pavimento:

1° Pavimento 194,97 m<sup>2</sup>

2° pavimento 194,97 m<sup>2</sup>

Subsolo 117,41 m<sup>2</sup>

7 Vagas de garagem

Área do terreno 390 m<sup>2</sup>

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

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

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

## PESQUISA DE MERCADO

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

### QUADRO AMOSTRAL

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

## CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENIA

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

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

## PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO

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

Soma do valor do m<sup>2</sup> das **8 amostras = R\$ 40.734,14**, depois dividimos pelo mesmo número de 8 amostras.

**Igual a média de R\$ 5.091,77.**

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

<b>Valor do imóvel avaliado = Área total do imóvel avaliado X Valor médio do m<sup>2</sup></b>
--

Desta forma podemos considerar que o preço do Imóvel em questão é de **R\$ 2.583.308,39** (507m<sup>2</sup> x R\$ 5.091,77= R\$ 2.583.308,39).

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

## DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

A média final é calculada com base na média aritmética.

Vamos considerar um intervalo de desvio de 5%.

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

Média = **R\$ 2.583.308,39**

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

## CONCLUSÃO

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

**Avaliação realizada pelo corretor Caio Alves, CRECI 27217**



CAIO ALVES - CRECI 27217  
31 3074-2040 - 31 98878-1015  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)

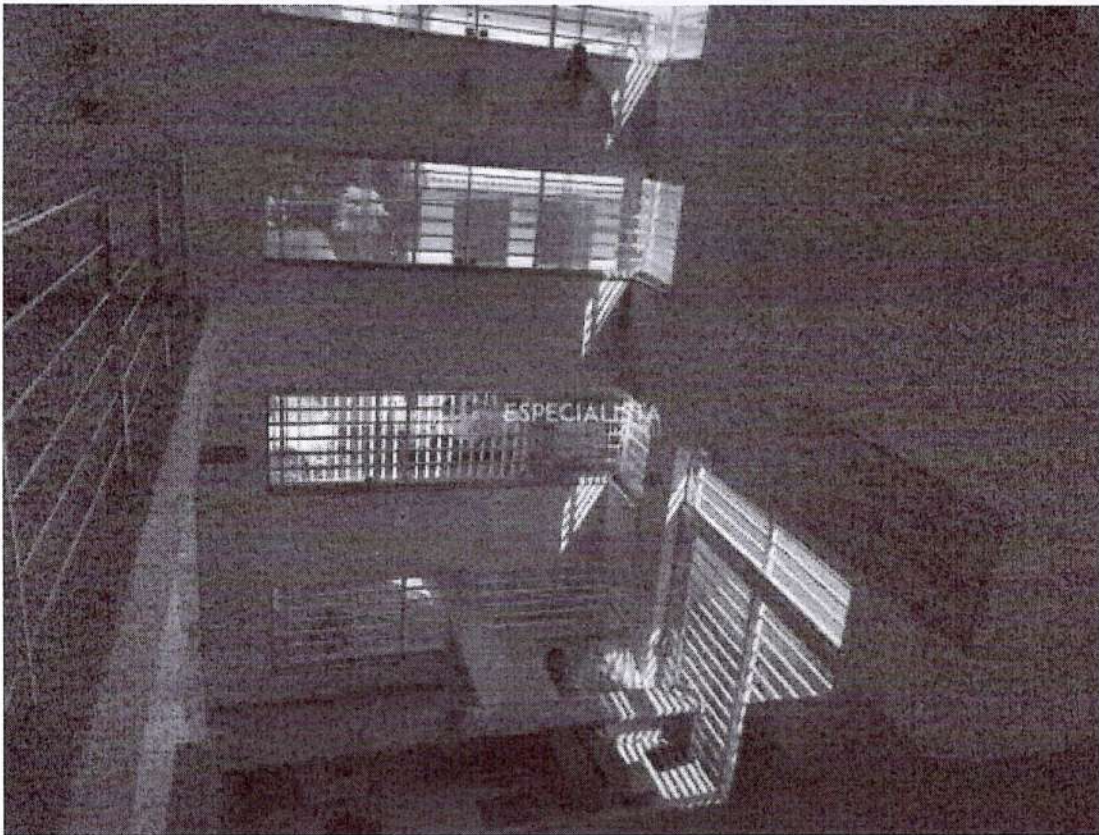
## ANEXOS

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

### Fotos



Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)



Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)



Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, Nº 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)

CredSign: 0a618721516b87006a55e6eda0363bec93c74ae8111db983f92a9d23e0668 - Para validar acesse <https://new-credsign.credpago.com/valid>

# AMOSTRAS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-610m2-venda-RS1800000-id-2551226078/>

**Prédio Comercial à Venda, 610 m<sup>2</sup> por R\$ 1.800.000**

Valor: R\$ 1.800.000

Características: Não é Alugado, Não é Alugado

Contato: (11) 3000-1234

[https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-5-vagas-sao-benedito-santa-luzia-mg-995108469?lis=listing\\_1120](https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-5-vagas-sao-benedito-santa-luzia-mg-995108469?lis=listing_1120)

**R\$ 1.900.000**

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

Contato: (31) 3420-XXXX

<https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-duquesa-i-bairros-santa-luzia-360m2-venda-RS1980000-id-62608060/>

**Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 1.980.000**

Valor: R\$ 1.980.000

Características: Não é Alugado, Não é Alugado

Contato: (11) 3000-1234

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, N° 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)

[https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-r-2-200-000-00-sao-benedito-santa-luzia-mg-992103791?lis=listing\\_1120](https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-r-2-200-000-00-sao-benedito-santa-luzia-mg-992103791?lis=listing_1120)

**R\$ 2.200.000**

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

Código de anúncio: CAD1E1

Exatidão: imóvel comercial em lote de 360 m² em localização privilegiada na Avenida Brasília, ao lado do Shopping Itacaréti, Banco Sofobank e comércio vizinhos. [Ver detalhes completa](#)

**Garapani Imóveis Ltd**

Atendimento de terça-feira a sábado, das 9h às 18h

São Benedito, Santa Luzia - 140

[Assine perfil de especialista](#)

**Informações verificadas**

[https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/venda-loja-sao-benedito-santa-luzia-1172278712?lis=listing\\_1120](https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/venda-loja-sao-benedito-santa-luzia-1172278712?lis=listing_1120)

**R\$ 3.000.00**

**Venda Loja São Benedito Santa Luzia**

Código de anúncio: 814034

Exatidão: loja na Av. Brasília, zona pra excecional, no melhor ponto de vendas, volt para a frente e estacionamento na porta...

**Prófilo Hebrão**

Atendimento de terça-feira a sábado, das 9h às 18h

São Benedito, Santa Luzia - 140

[Assine perfil de especialista](#)

**Informações verificadas**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-benedito-bairros-santa-luzia-760m2-venda-R55000000-id-2542264254/>

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

**R\$ 5.000.000**

**Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, N° 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança**

[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)

**ANUNCIANTE**

**Atendimento de terça-feira a sábado, das 9h às 18h**

**Informações verificadas**

Caio Alves - Rua Presidente Nilo Peçanha, N° 349, Casa 2, Bairro Boa Esperança  
[www.especialistaimoveis.com.br](http://www.especialistaimoveis.com.br)


[https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-sao-benedito-santa-luzia-mg-1234409474?lis=listing\\_1120](https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/comercio-e-industria/predio-comercial-a-venda-sao-benedito-santa-luzia-mg-1234409474?lis=listing_1120)

OLX

Home Profissional Meu Anúncio Chat Notificações Entrar

Belo Horizonte > Belo Horizonte > Região > Comércio e Indústria > Santa Luzia

Publicado em 02/02/2024



**R\$ 6.500.000**

Valor: R\$ 4.111,11

IPTU: R\$ 1.111,11

(31) 97330-1111

Enviar mensagem

Se você não está vendo este anúncio, talvez seja necessário atualizar seu navegador para o mais recente.

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

Código de anúncio: 2445

Prédio comercial de 200m² situado em excelente localização, em São Benedito, próximo ao Mercado Municipal e à Universidade, com setores de...

Ver descrição completa

**AGUI** Imobiliária Condição Água

Prédio Comercial à venda em 02/02/2024

São Benedito, Santa Luzia, MG

## Contrato AVALIAÇÃO CONSULTÓRIOS SÃO BENEDITO.pdf

Código do documento #0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668



### Assinaturas



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

CredSign  
Caio Alves



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

CredSign  
Fernando Luiz De Mendonça

### Eventos do documento

**08/03/2024 16:15:03**

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

**08/03/2024 16:15:52**

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

**08/03/2024 16:16:20**

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

**08/03/2024 16:28:47**

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

**08/03/2024 16:45:19**

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

**08/03/2024 16:23:52**

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

### Hash do documento original

(SHA256): 0a618721516b87006a56e6edaf3636bec93c74ae8111dbf983f992a9d23e0668

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

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

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

**RESPONSÁVEL:** ERLON SILVA DIAS – ME SANTA LUZIA MG.

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

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

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

ELIANE MARIA FILARDI MENDONÇA. CPF: 790.016.456-15

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

**ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-360-m-por-rs-2957366807.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-400-m-por-rs-1.300.000-00-sao-2978573268.html>

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

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

Imóvel avaliando

PREDIO COMERCIAL

Área: 507m<sup>2</sup>

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

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

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

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

*Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição t' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.*

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

COMERCIAL

Área:

48m<sup>2</sup>

Valor:

R\$170.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$3.541,67

**Imóvel 2:**

COMERCIAL

Área:

200m<sup>2</sup>

Valor:

R\$700.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$3.500,00

**Imóvel 3:**

COMERCIAL

Área:

1.026m<sup>2</sup>

Valor:

R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$6.335,28

**Imóvel 4:**

COMERCIAL

Área:

360m<sup>2</sup>

Valor:

R\$3.000.000,00

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

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

Valor por metro quadrado: R\$8.333,33

**Imóvel 5:**

COMERCIAL

Área: 760m<sup>2</sup>

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.578,95

**Imóvel 6:**

COMERCIAL

Área: 610m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.800.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.950,82

**Imóvel 7:**

COMERCIAL

Área: 375m<sup>2</sup>

Valor: R\$700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.866,67

**Imóvel 8:**

COMERCIAL

Área: 840m<sup>2</sup>

Valor: R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7.738,10

**Imóvel 9:**

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

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

**COMERCIAL**

Área: 360m<sup>2</sup>  
 Valor: R\$2.200.000,00  
 Valor por metro quadrado: R\$6.111,11

**Imóvel 10:**

**COMERCIAL**

Área: 400m<sup>2</sup>  
 Valor: R\$1.300.000,00  
 Valor por metro quadrado: R\$3.250,00

**Tabela de homogeneização:**

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

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

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

$$X = 5.020,59$$

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

$$S = 2.250,21$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

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

Amostra 1: $d =  3.541,67 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,66 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  3.500,00 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,68 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  6.335,28 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,58 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  8.333,33 - 5.020,59  / 2.250,21 = 1,47 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  6.578,95 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,69 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  2.950,82 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,92 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  1.866,67 - 5.020,59  / 2.250,21 = 1,40 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  7.738,10 - 5.020,59  / 2.250,21 = 1,21 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d =  6.111,11 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,48 < 1.96$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d =  3.250,00 - 5.020,59  / 2.250,21 = 0,79 < 1.96$	(amostra pertinente)

IMDBILIARIA LWE IMOVEIS - LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA  
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031.99502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

**COMERCIAL**

Área: 360m<sup>2</sup>

Valor: R\$2.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6.111,11

**Imóvel 10:**

**COMERCIAL**

Área: 400m<sup>2</sup>

Valor: R\$1.300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.250,00

**Tabela de homogeneização:**

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

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

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

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

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

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

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

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

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

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

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

**Cálculo do campo de arbítrio:**

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

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

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

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

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

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

**Resultado final:**

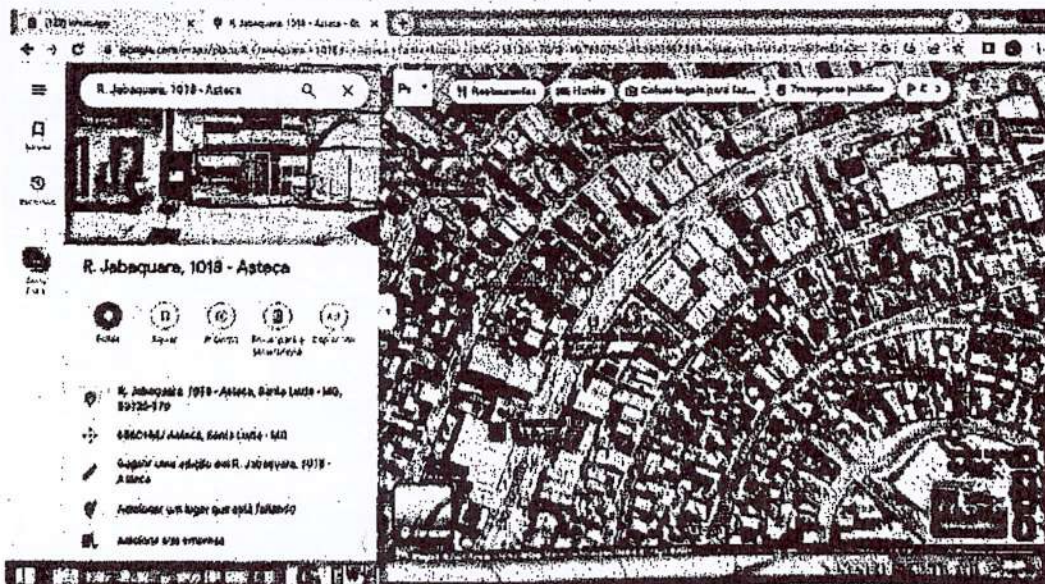
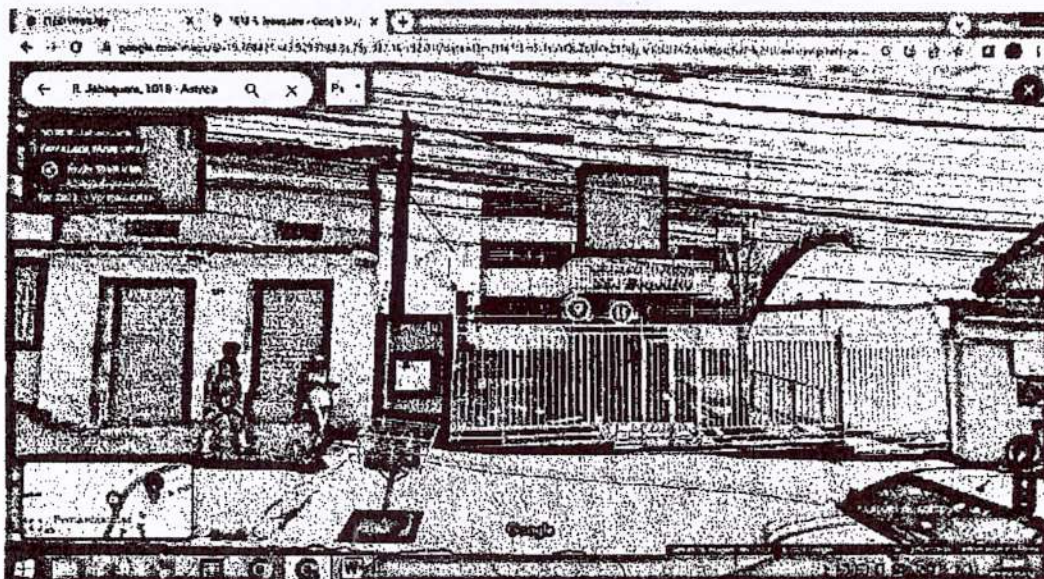
Valor final = Valor unitário \* área

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

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

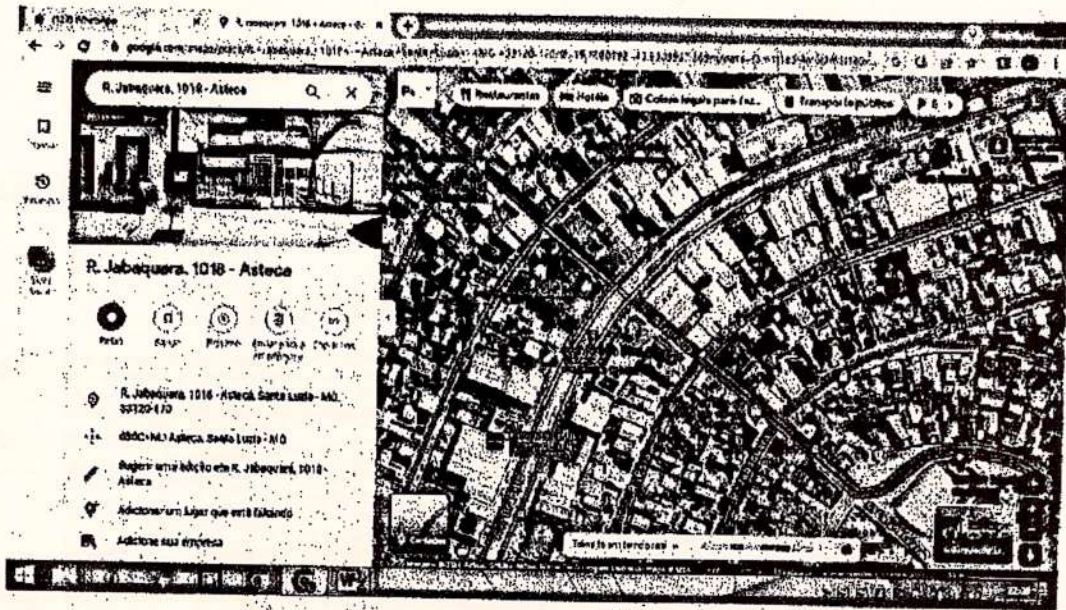
Valor do imóvel avaliando: R\$2.547.197,50

### MAPEAMENTO VIA SATELITE



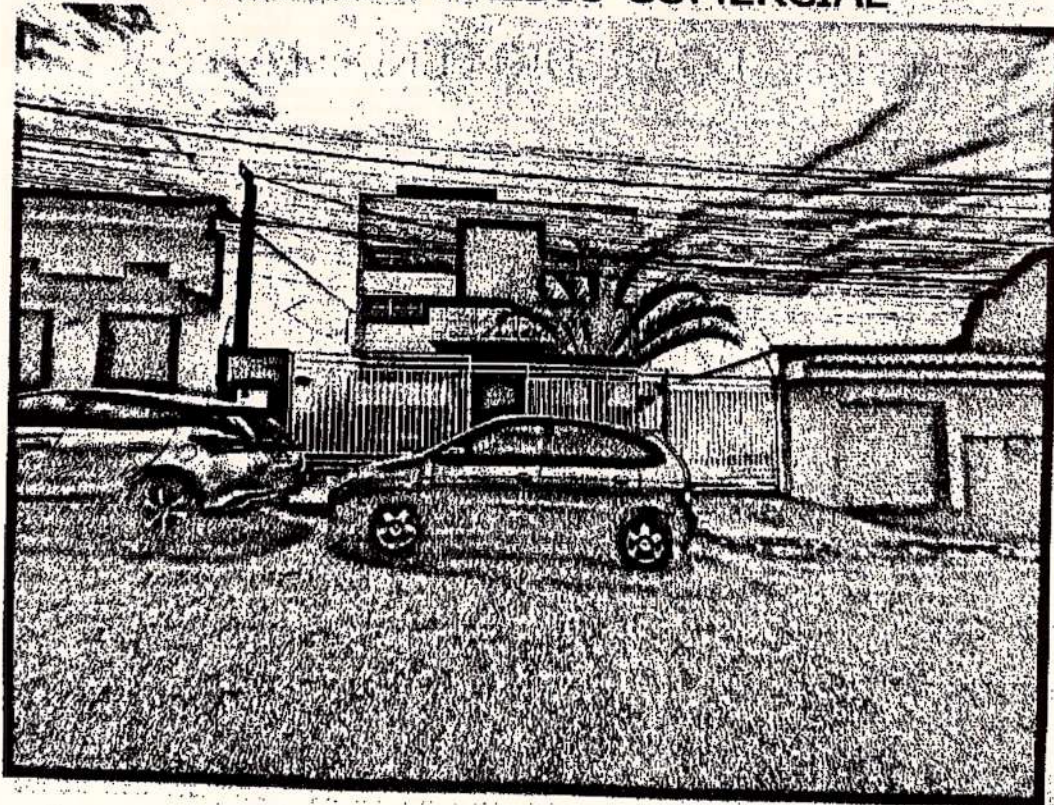
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA, MG. CEP: 32120-100 ESCRITÓRIO CNPJ: 27.519.799.0001-83

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



## FOTOS DO IMOVEL

### FACHADA DO PREDIO COMERCIAL



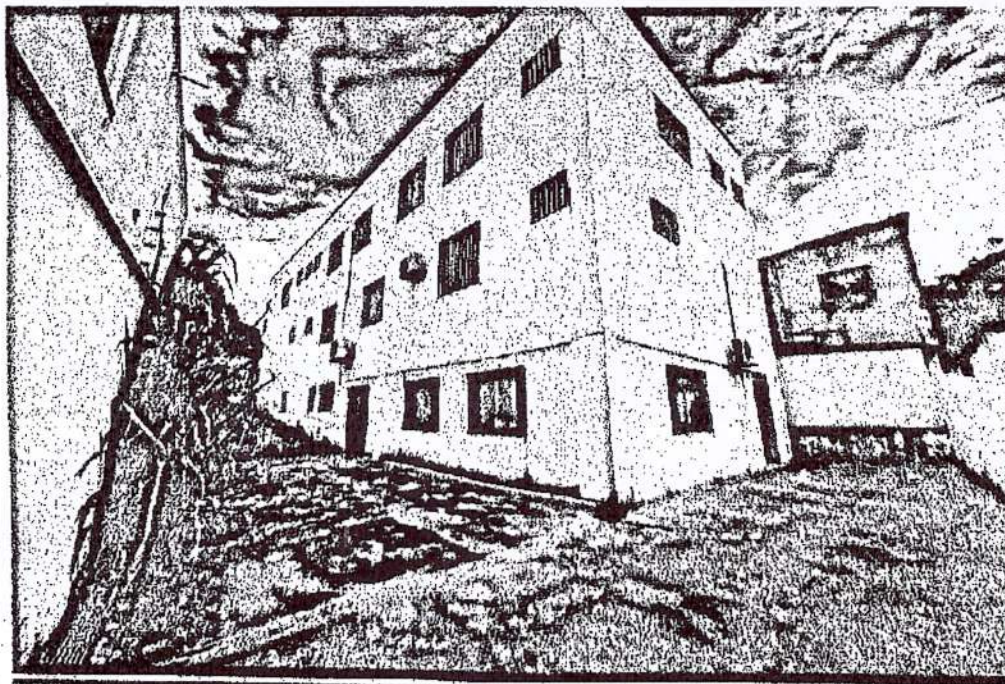
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.  
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

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

## RUA DO PREDIO COMERCIAL

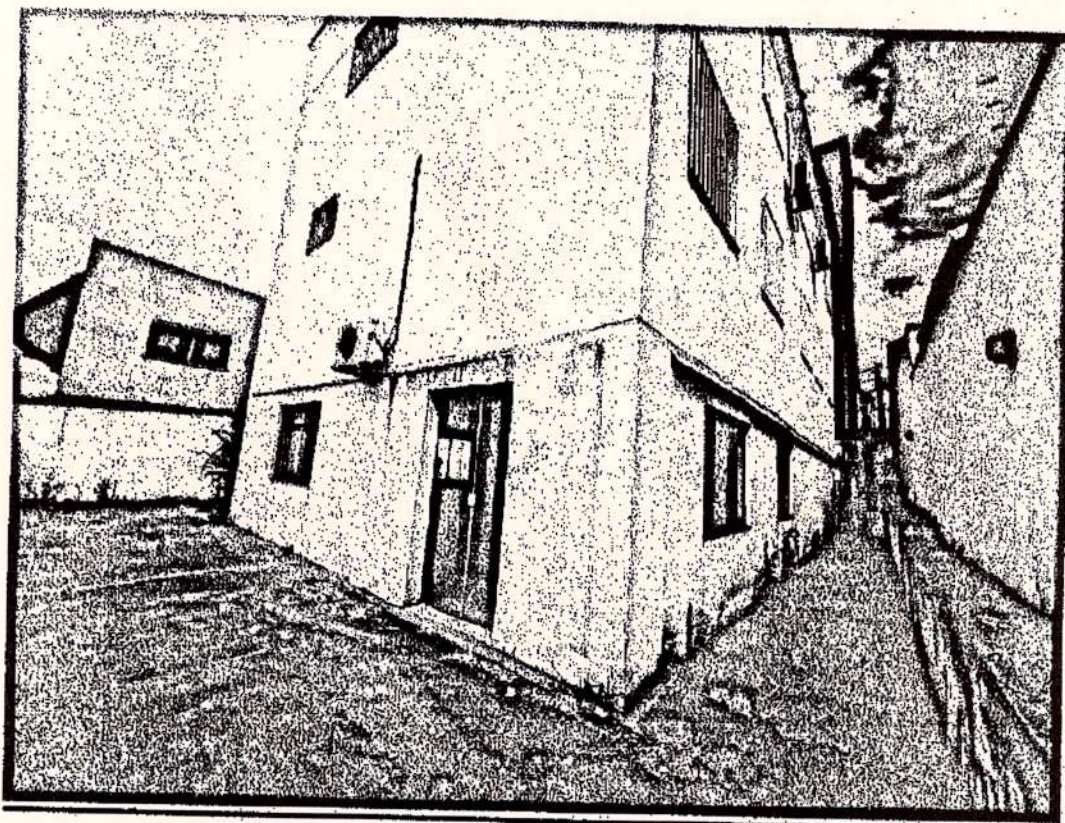


## FACHADA DO PREDIO FUNDO LATERAL

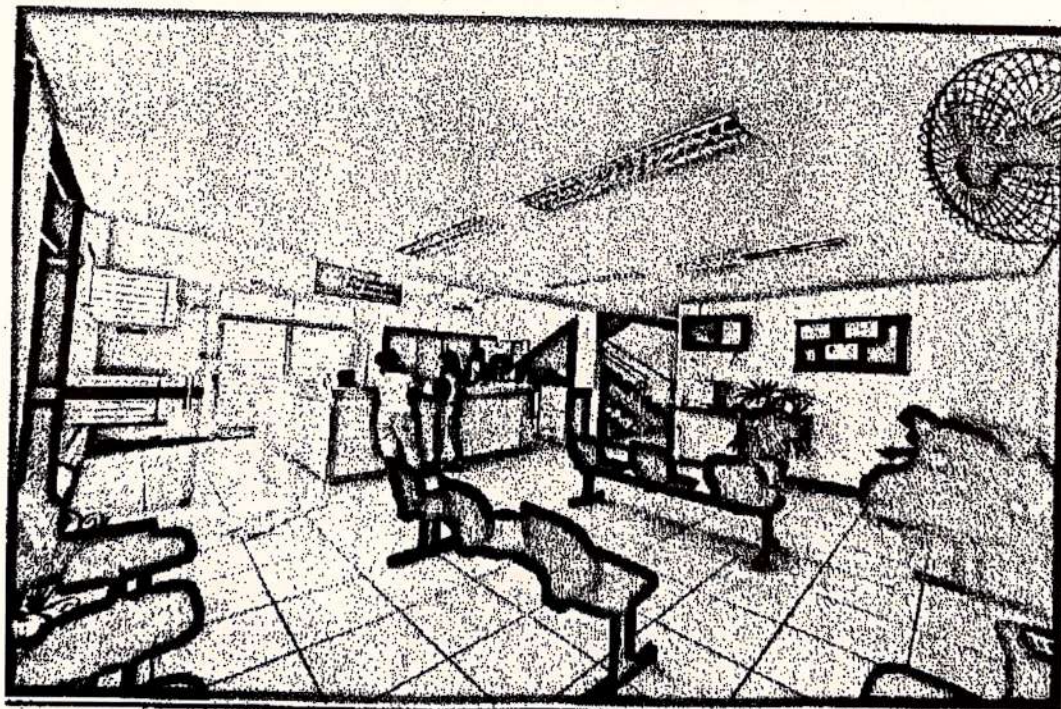


IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.  
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

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

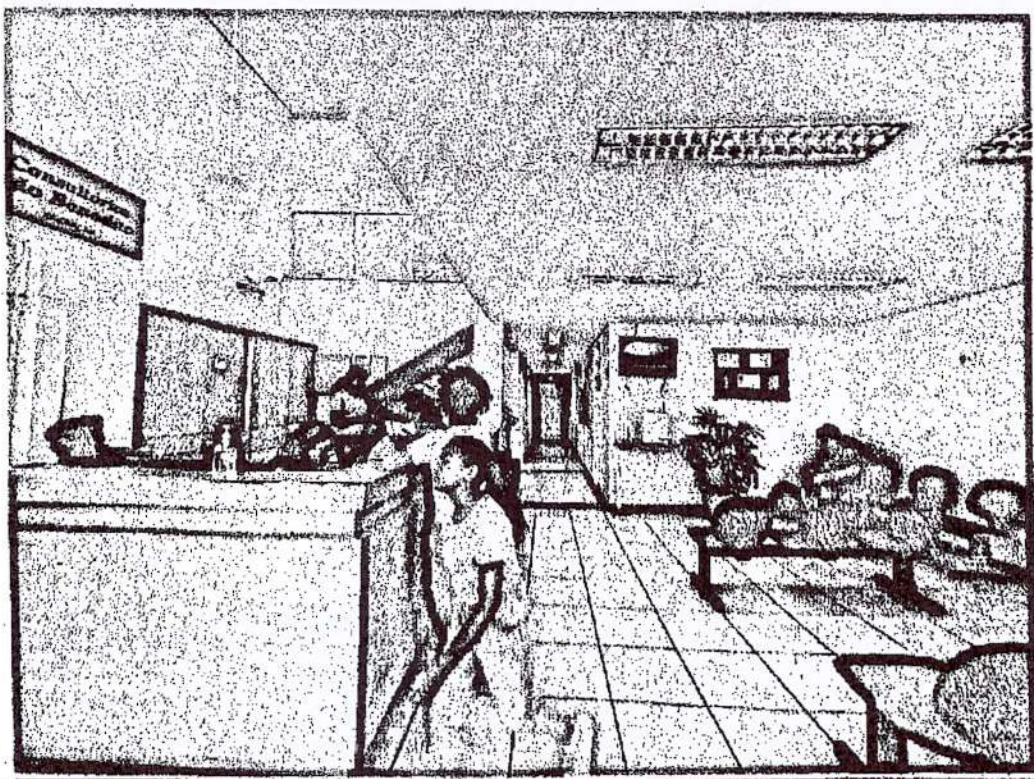
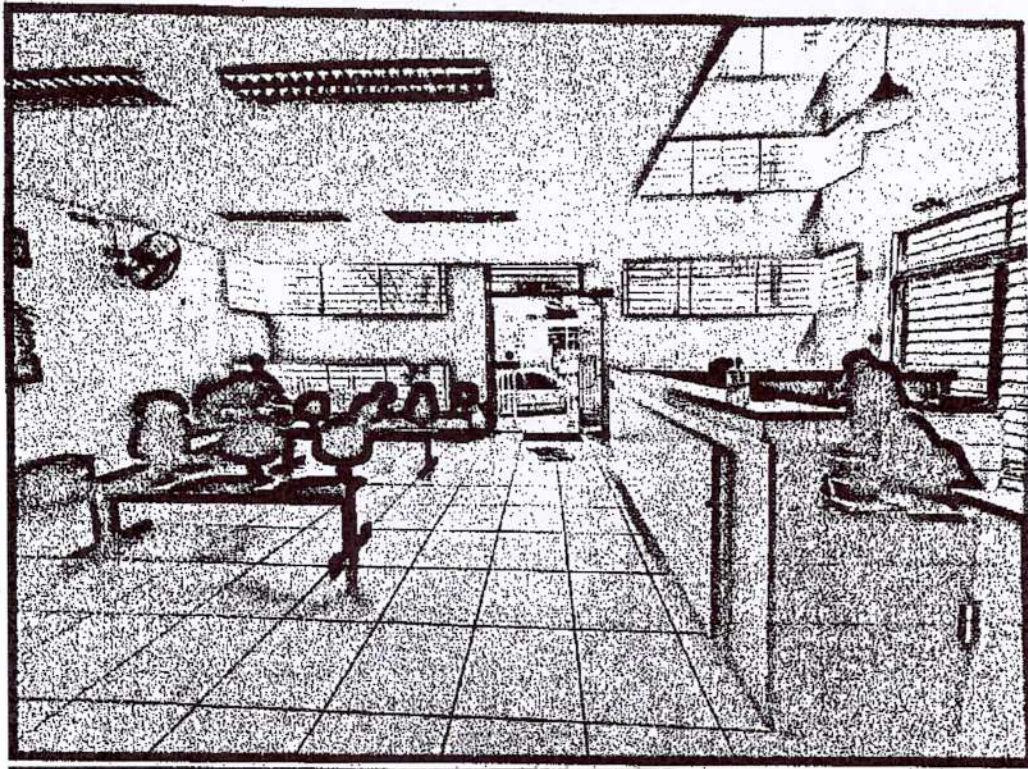


### RECEPÇÃO DA CLINICA



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

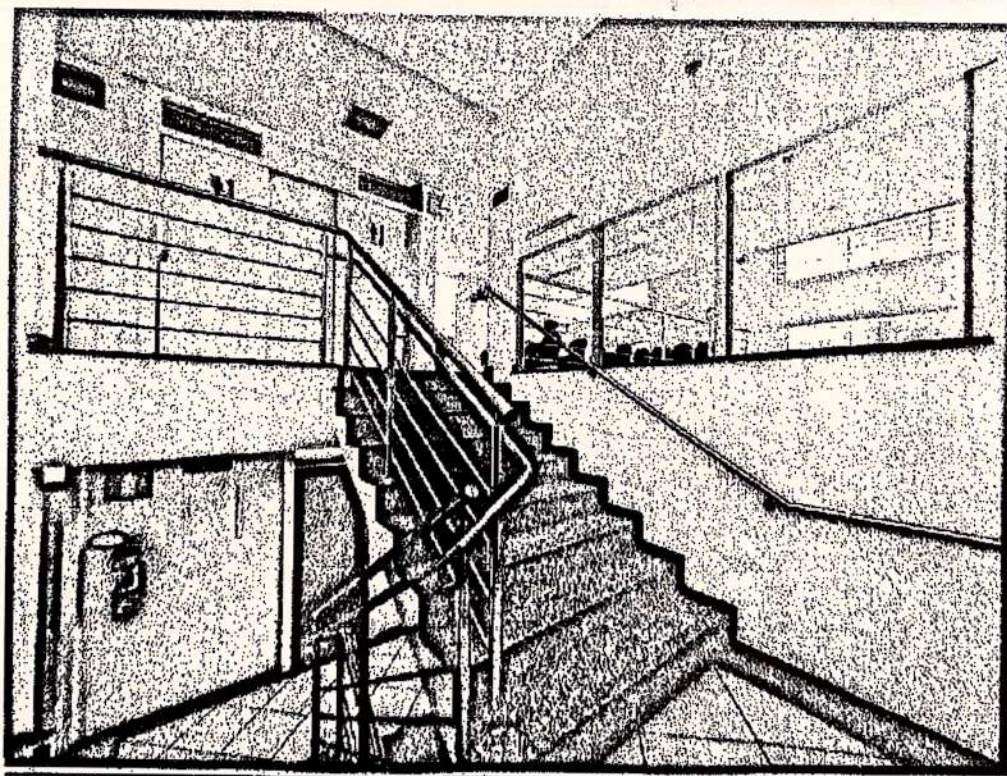
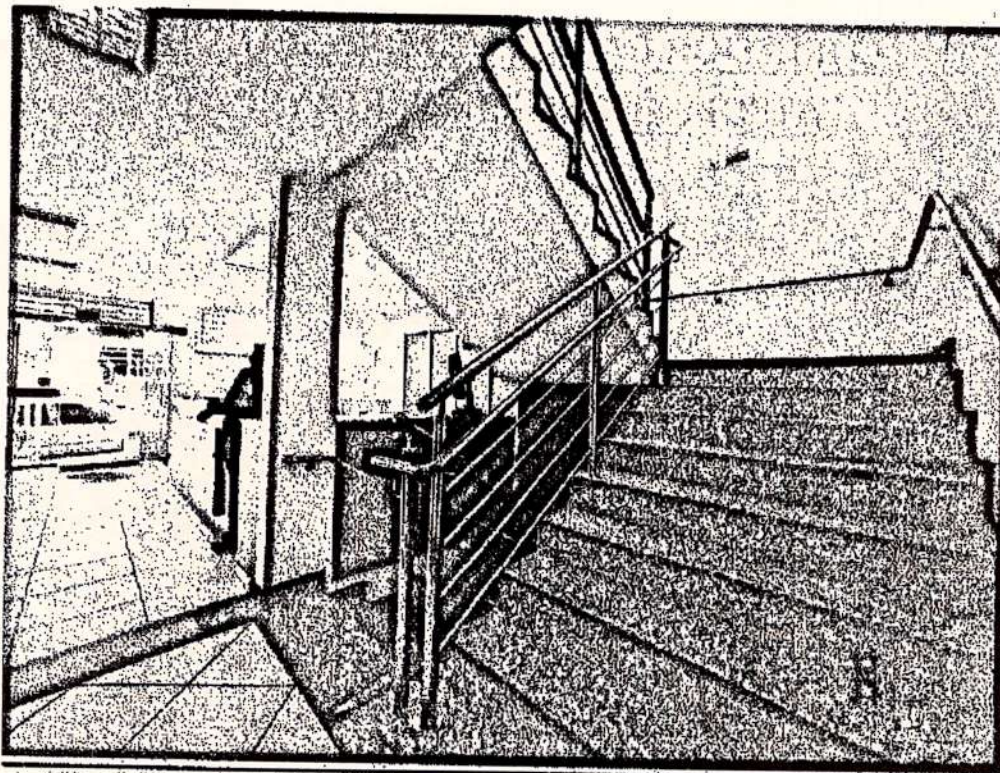
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA  
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



### **HALL DA ESCADA PARA SUBSOLO E 3 PAVIMENTO**

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

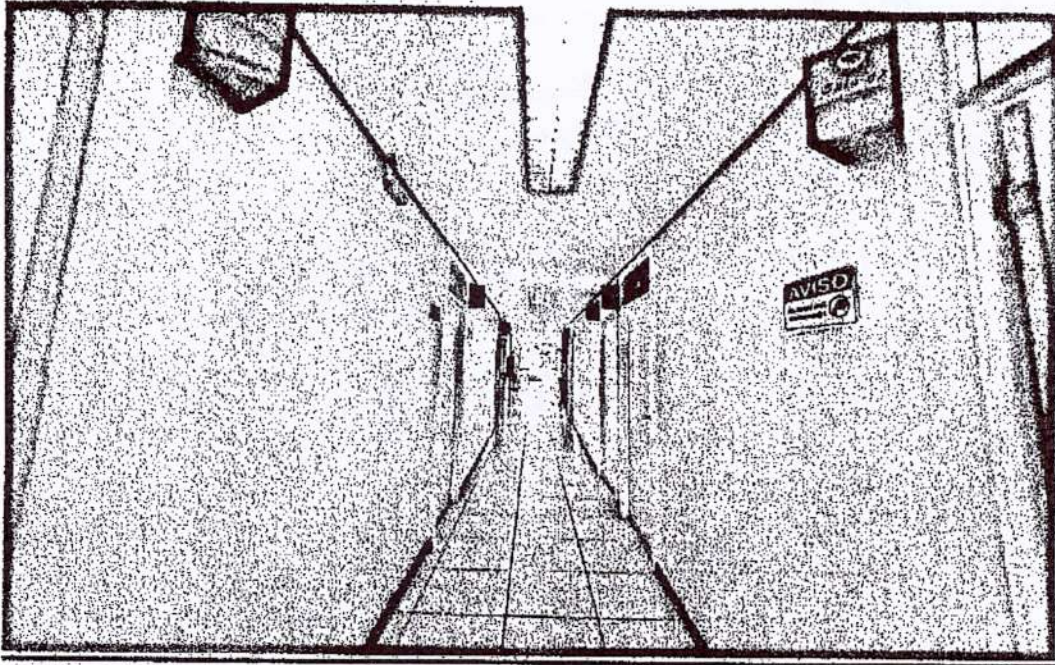
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA  
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031.39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



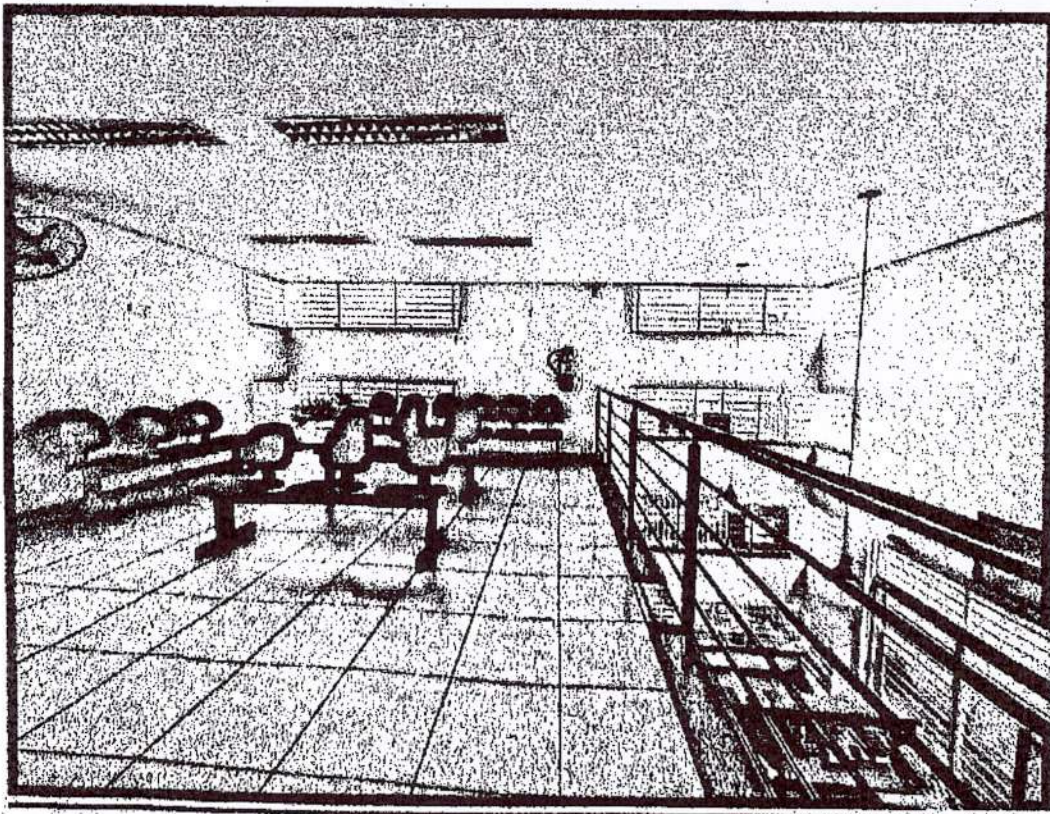
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.  
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

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

## CORREDOR DA DIVISÃO DAS SALAS DE ATEDIMENTOS PRIMEIRO ANDA

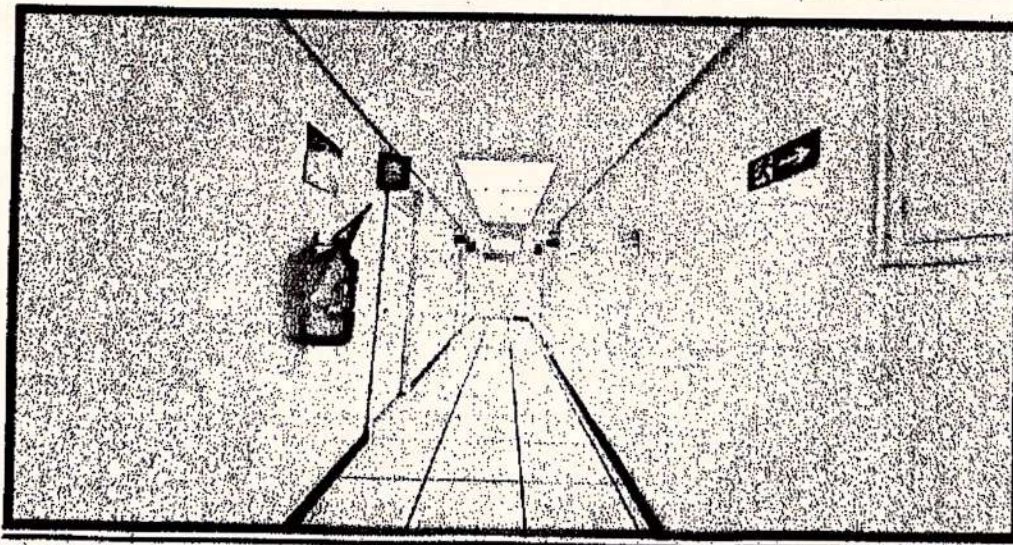
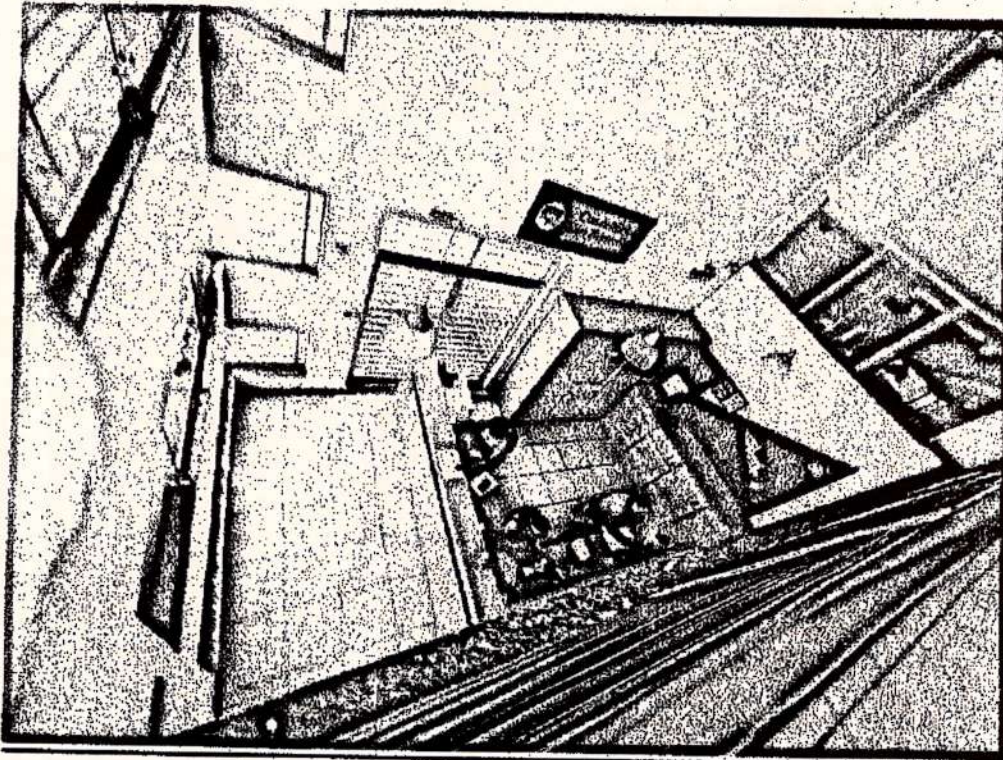


## CORREDOR DO SEGUNDO PAVIMENTO



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

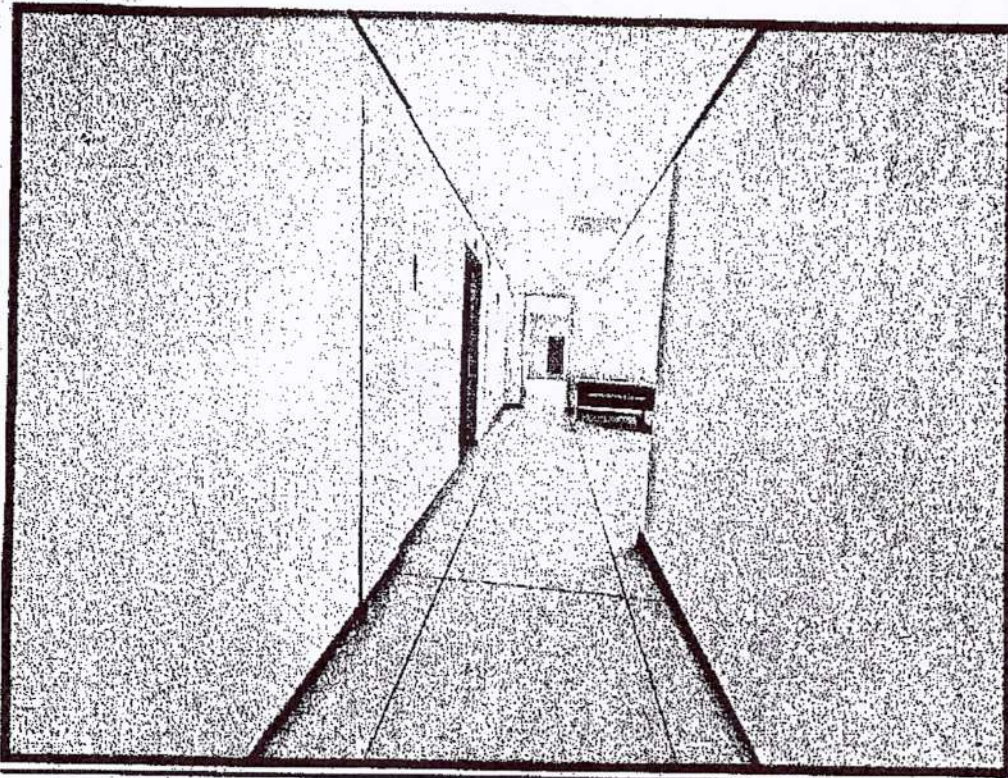
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA  
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83



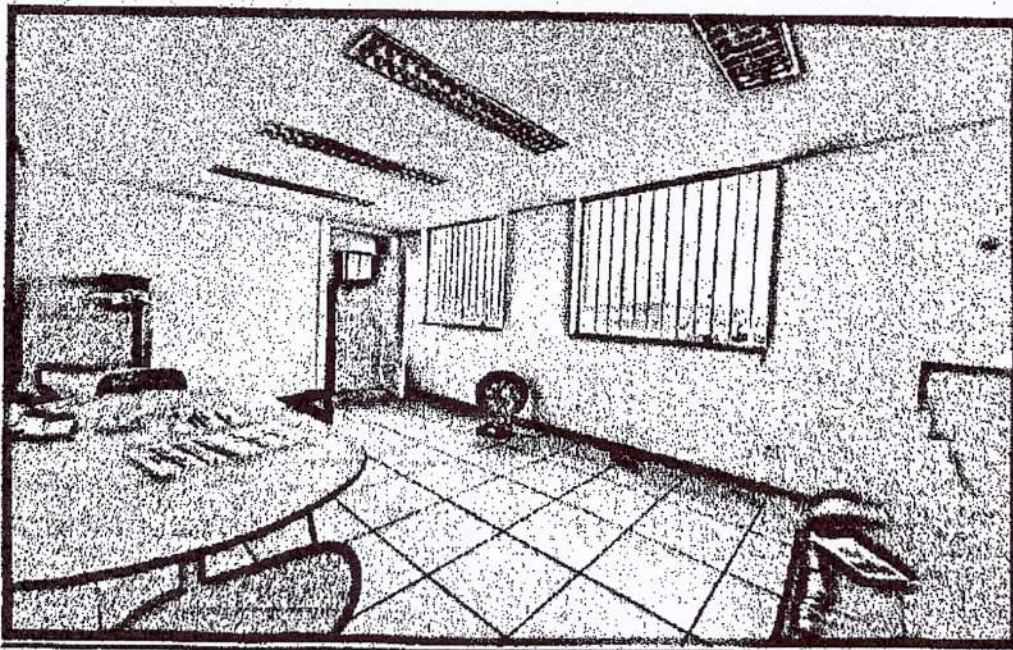
### CORREDOR DO SUBSOLO

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

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

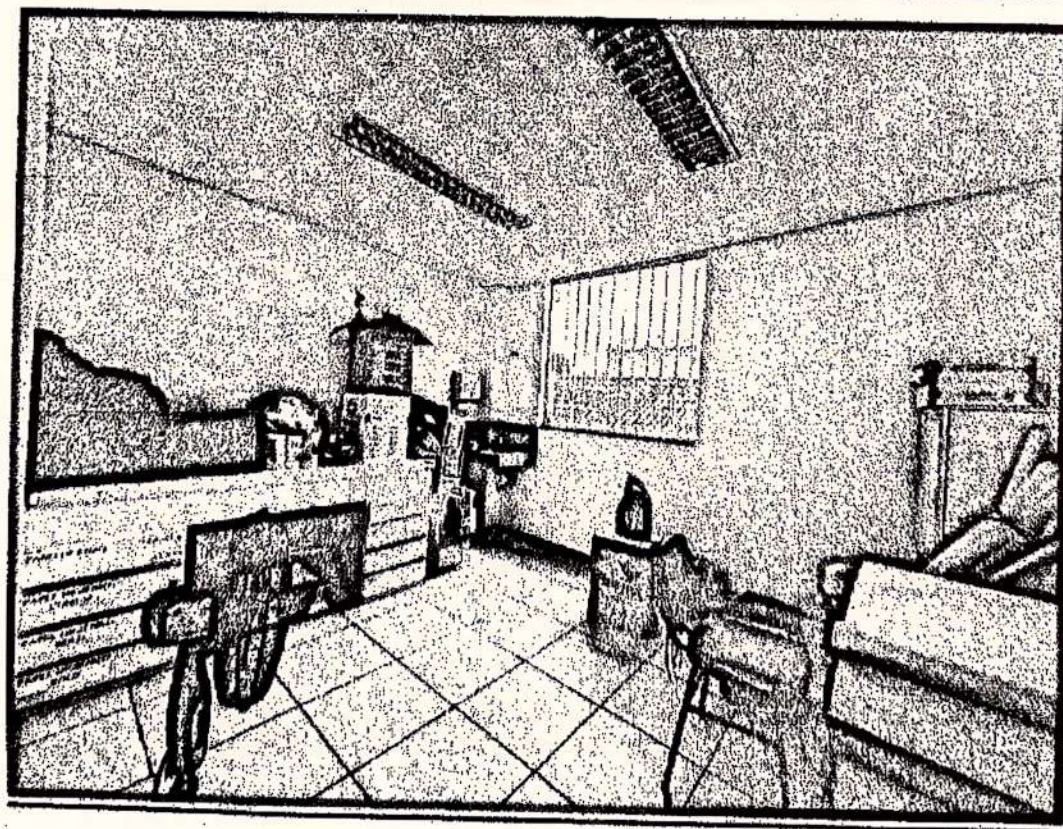
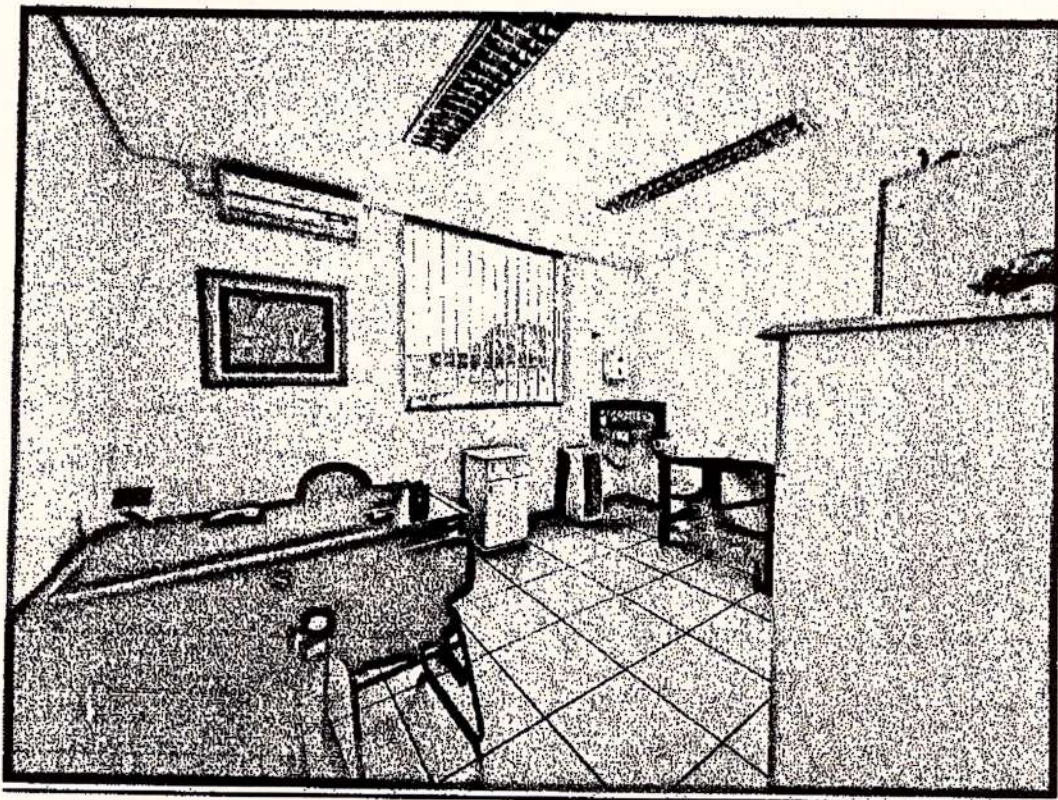


### SALAS DIVERSAS DE ATENDIMENTOS



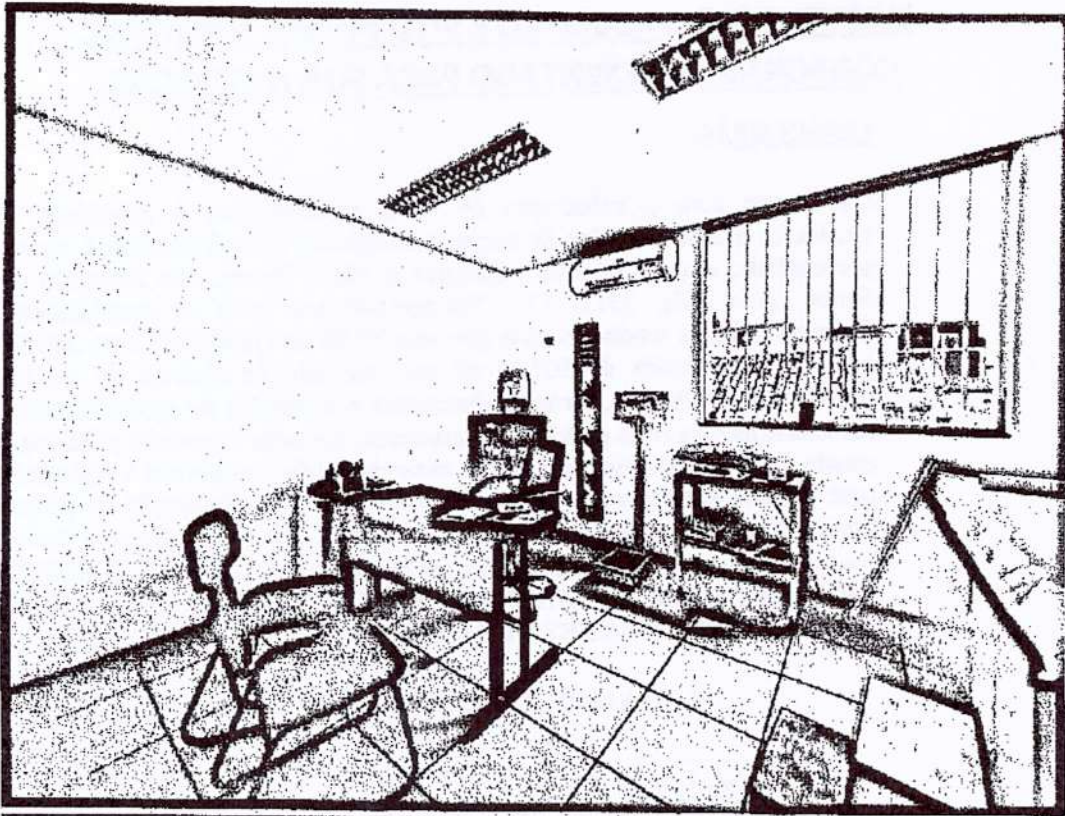
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA MG.  
CEP: 32120-100 ESCRITO CNPJ: 27.519.799.0001-83

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



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

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



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

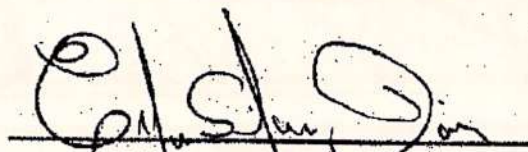
IMOBILIARIA LWE IMOVEIS. LOCALIZADA NA RUA CRISTAL N 600, ASTECA, SANTA LUZIA  
MG. CEP: 32120-100 ESCRITORIO FIXO 031 39502238 CNPJ: 27.519.799.0001-83

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

**CONCLUSÃO:**

De acordo com a solicitação de V.Sa, apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel comercial, de sua propriedade, situado na Rua Jabaquara n 1018, Bairro, São Benedito em Santa Luzia MG. 33120-170. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista que lote Nº 30 da Quadra 187 com 390 M<sup>2</sup> com área construída de 507,35 m<sup>2</sup> na matrícula do registro do imóvel. Imóvel sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona padrão do logradouro, situação e serviços públicos, o estado geral de conservação e por se tratar de prédio escriturado e registrado, com projeto averbado no registro de imóveis. E sua aprovação de projeto junto órgão competente da prefeitura de santa Luzia. Avaliamos o imóvel comercial quanto ao valor de comercialização em **R\$ 2.547.197,50 (DOIS MILHOES QUINHENTOS E QUARENTA E SETE MIL E CENTO E NOVENTA SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).**

SANTA LUZIA, 09 DE MARÇO 2024.



ERLON SILVA DIAS - ME

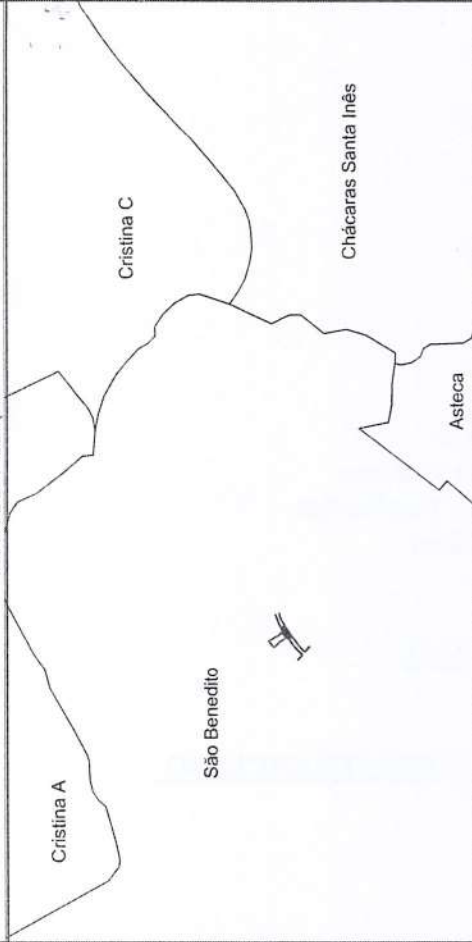
CNPJ: 27.519.799/0001-83

CRECI MG 31802 DA 4ª REGIONAL MG.

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

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

- LIMITE DESAPROPRIAÇÃO
- ÁREA EDIFICADA
- MEIO FIO

E=612260

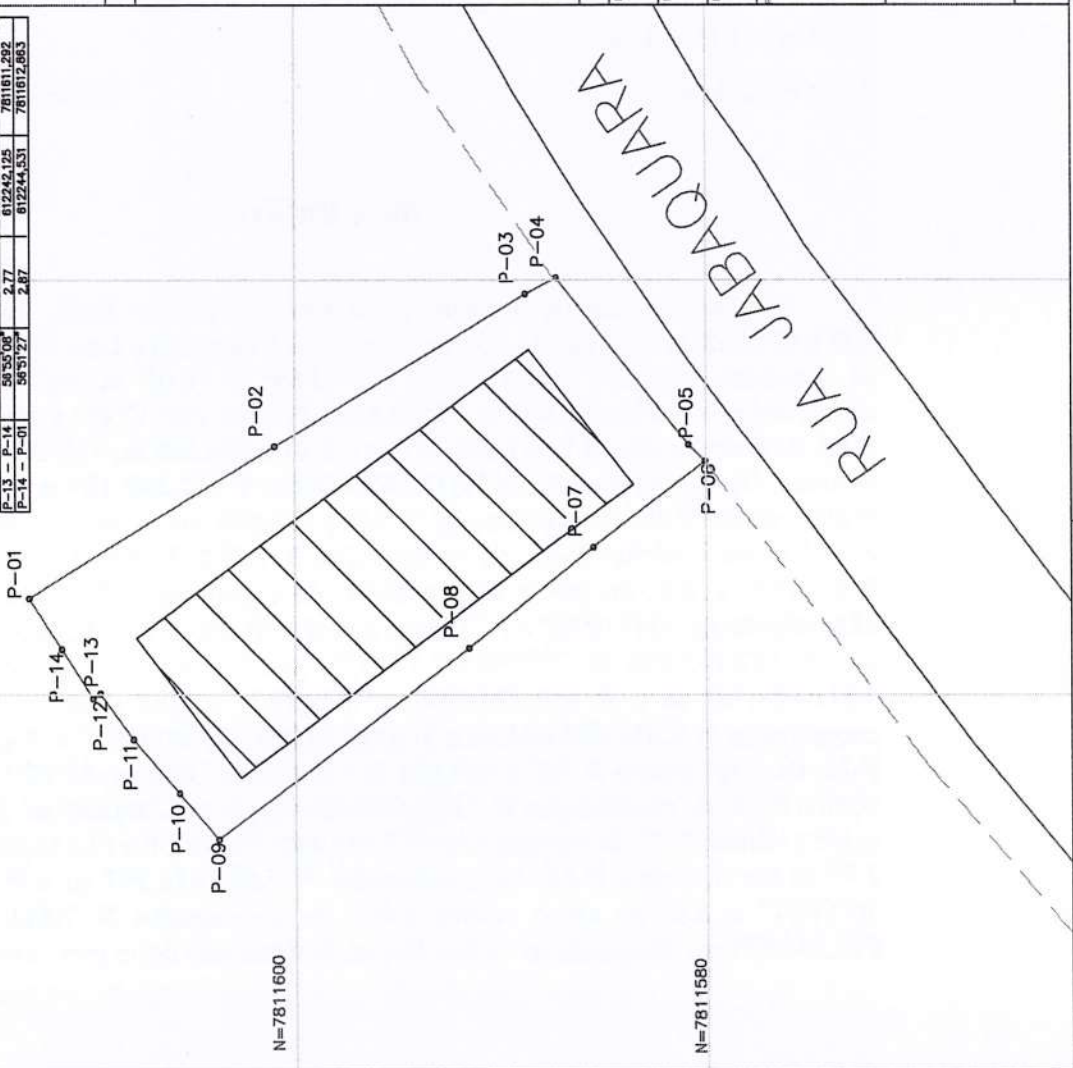
E=612240

Ponto	Altitude	Dist.(m)	X(m)	Y(m)
P-01	14814,59	14,00	612251,900	7811600,955
P-02	14837,32	14,26	612259,326	7811585,777
P-03	14743,59	1,89	612251,009	7811580,841
P-04	14743,59	10,35	612251,183	7811580,046
P-05	14743,59	6,87	612244,981	7811585,479
P-06	14743,59	7,72	612242,186	7811591,519
P-07	14743,59	15,26	612233,000	7811603,702
P-08	14743,59	2,95	612235,251	7811605,804
P-09	14743,59	3,43	612237,666	7811607,831
P-10	14743,59	2,70	612240,040	7811609,432
P-11	14743,59	0,42	612239,607	7811609,782
P-12	14743,59	2,77	612242,125	7811611,292
P-13	14743,59	2,87	612244,331	7811612,663
P-14	14743,59			

N=7811620

N=7811600

N=7811580



RUA JABAQUARA

TERRENO	
LOTE(S)	30
QUADRA	187
ÁREA	396,16m <sup>2</sup>
PERÍMETRO	86,43 m
BAIRRO	SÃO BENEDITO
REGISTRO	11313 L 2-AN
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO IMÓVEL	
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	<p>Documento assinado digitalmente</p> <p><b>gob</b> <b>LUCA DIAGO PERDIGÃO</b></p> <p>CNPJ: 15.070.024/0001-20</p> <p>Verificar em: <a href="https://validar.ri.gov.br">https://validar.ri.gov.br</a></p>
ELABORADO POR:	<p>Lucas Diogo Perdigão</p> <p>MATRÍCULA: 33386</p>
CREANG - CAUING	182407-D
SISTEMA DE COORDENADAS	SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM
SISTEMA DE PROJEÇÃO UTM	(UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR)
FUSO: 23 S MC: 45° WGR	
Origem da metragem: Equador e meridiano do 45°W Gr.	
FORMATO	A3
DATA	14/03/2024
ESCALA	1/500



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

## MEMORIAL DESCRITIVO

### LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL GEORREFERENCIADO AO SISTEMA SIRGAS 2000

Bairro: **São Benedito**

Município: **Santa Luzia - MG**

Matrícula: **11313 L-2**

Área: **396,16 m<sup>2</sup>**

Perímetro: **86,43 m**

### **DESCRIÇÃO**

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

O perímetro acima descrito encerra uma área de **396,16<sup>2</sup>**. As coordenadas estão referenciadas ao sistema geodésico vigente no Brasil, SIRGAS2000. Na projeção UTM, fuso 23S, com meridiano central 45WG.

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

Santa Luzia-MG, 14 de março de 2024

---

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





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

CNM: 059345.2.0011313-02

**LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL**

MATRICULA: 11313

DATA: 09/02/1981

FICHA Nº 1



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

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

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

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

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

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

CNM: 059345.2.0011313-02



LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 11313

DATA: 09/02/1981

FICHA Nº 1

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

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

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

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

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

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

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

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

continua na folha de nº 2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

CNM: 059345.2.0011313-02

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

FICHA Nº 2

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

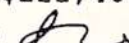
**AV-10/11313, em 24/08/2011 - PROTOCOLO: 67612, DE 24/08/2011 - RETIFICAÇÃO DO NOME DA RUA-** Proceder-se a esta averbação, a requerimento de Fernando Luiz de Mendonça, datado de 12/08/2011, para constar Certidão da Prefeitura Municipal, datada de 23/08/2011, **que o Lote 30, da Quadra 187, do Bairro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

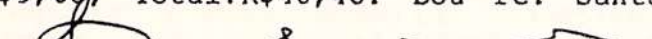
**AV-11/11313, em 24/08/2011 - PROTOCOLO: 67613, DE 24/08/2011 - BAIXA DE CONSTRUÇÃO-** Proceder-se a esta averbação, a requerimento de Fernando Luiz de Mendonça, datado de 12/08/2011, para constar Alvará de Construção, nº 32/09, datado de 14/10/2010, e Alvará de Habite-se, nº 02, datado de 14/10/2010,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

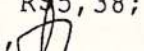
Continua no Verso . . .

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




**Pavimento - 194,97m<sup>2</sup>; Subsolo - 117,41m<sup>2</sup>, da construção sita à RUA JABAQUARA, N° 1018, com valor venal de R\$141.051,57.** Inscrição Cadastral: 210841100227001. Emolumentos.R\$451,54; Recomepe.R\$27,09; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R\$222,40; Total:R\$701,03. Dou fé. Santa Luzia, 24/08/2011. A Oficiala, 

**AV-12/11313, em 24/08/2011 - PROTOCOLO: 67613, DE 24/08/2011 - CND DO INSS-** Procedese a esta averbação, a requerimento de Fernando Luiz de Mendonça, datado de 12/08/2011, para constar **CND do INSS, n° 138802011-11035040**, expedida em 21/06/2011, com validade até 18/12/2011, com a finalidade de averbação da construção com área de 507,35m<sup>2</sup>, localizada a Rua Jabaquara, 1018, Lote 30, Quadra 187, São Banedito - Santa Luzia-MG, 33.120-170. Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB n° 01, de 20/01/2010. Emolumentos.R\$9,80; Recomepe.R\$0,59; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R\$3,27; Total:R\$13,66; Arquivamento: Emolumentos.R\$29,04; Recomepe.R\$1,76; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado.R\$9,68; Total:R\$40,48. Dou fé. Santa Luzia, 24/08/2011. A Oficiala, 

**AV-13/11313, em 09/09/2019 - PROTOCOLO: 97157, DE 04/09/2019 - LANÇAMENTO DE ÁREA, LIMITES E CONFRONTAÇÕES-** Procedese a esta averbação, a requerimento de Thiago de Castro Fabiano, datado de 04/09/2019, para constar Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 04/09/2019, **constando os limites e confrontações do lote n° 30, da quadra n° 187, do BAIRRO SÃO BENEDITO**, neste município, conforme planta do loteamento aprovada em 26/03/1954, e que são: **Frente para a Rua Jabaquara a uma distância de 12,00 metros, pelo lado direito confrontando com o lote 31 a uma distância de 30,00 metros, fundos para os lotes 38 e 39 a uma distância de 14,00 metros, pelo lado esquerdo confrontando com o lote 29 a uma distância de 30,00 metros, perfazendo um perímetro de 86,00 metros com área igual a 390,00m<sup>2</sup>.** Certidão devidamente assinada por Cleusa Maria de Moraes Silva Santos, Mat. 9222 - Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Código da DAP: 4159-0 (1) Emolumentos R\$16,16; Recomepe R\$0,97; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$5,38; Total R\$22,51. Dou fé. Santa Luzia, 09/09/2019. A Oficiala, 

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

Continua na ficha de n°3 



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

CNM: 059345.2.0011313-02

CONT. MATRICULA:11313

FICHA Nº 3

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

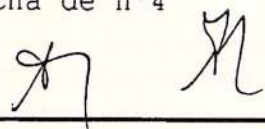
Continua no Verso

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



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

Continua na ficha de nº4





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

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

CNM: 059345.2.0011313-02

CONT. MATRICULA:11313

FICHA Nº 4

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

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

Santa Luzia, 12 de Março de 2024.

A Oficial

- Beatriz de Almeida Teixeira -

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA

Rua Direita, nº 549 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 33010-000 - Tel.: (31) 3641-1082

SELO DE CONSULTA: HOE47364

CODIGO DE SEGURANÇA: 9589.6920.1587.6883

Quantidade de atos praticados: 003

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

Emol: R\$ 83,04 - TFJ: R\$ 29,34

Valor Final: R\$ 112,38 - ISSQN: R\$1,57



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

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA

Oficial - Beatriz de Almeida Teixeira  
Sub-Oficial - Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira  
Sub-Oficial - Gilberto Geraldo Pinto Torres  
COMARCA DE SANTA LUZIA

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

**EM BRANCO**