

L. 80. de 15 > L. 51



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE DIVINÓPOLIS

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Mauro Lúcio dos Santos  
OFICIAL

Bel. Nerci Maria dos Santos  
SUBSTITUTA

Soraia Silvana Santos  
SUBSTITUTA

Simara Sonara Santos Oliveira  
SUBSTITUTA

Suzana Samara Santos Oliveira  
SUBSTITUTA

Suelen Silmara Santos  
SUBSTITUTA



**Mauro Lúcio dos Santos.** oficial do Registro Geral de Imóveis e de Hipotecas da Comarca de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, em pleno Exercício do Cargo, na forma da lei, etc.

### MATRÍCULA Nº 46406

DATA: -18-11-1987

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IT. ANT.: -Desapropriação de 26-06-72 e 11-04-72

REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR: -

IMÓVEL: -Urbano

DIVINÓPOLIS

MINAS GERAIS

Lote de terreno de nº 12, da quadra F, zona 31, com a área de 5.000,00ms<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), situado à Rua Três esquina com a Nove, no bairro Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo, nesta cidade, sendo 50,00ms. de frente para a Rua Três; 100,00ms. pelo lado esquerdo com a Rua Nove; -100,00ms. pelo lado direito com o lote 011 e 50,00ms. para o lote 06..

PROPRIETÁRIO: -Município de Divinópolis.

Reg. ant.: -matrícula nº 18.829, Lvº 02, deste cartório.

AGFB. O Oficial:

Av.1-46.406, em 19 de novembro de 1987. Protoc. 67.447

Procede-se a esta averbação, nos termos da Certidão nº 619/87, fornecida pelo Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal local, em data de 13-11-1987, a fim de constar da presente matrícula, que a antiga Rua Três denomina-se atualmente RUA TUPÁ e a antiga Rua Nove denomina-se atualmente RUA JASMIM. Ambas as Ruas situadas no Bairro Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo. Dou fé.

AGFB. O Oficial:

R.2-46.406, em 19 de novembro de 1987. Protoc. 66.874

TRANSMITENTE: -Município de Divinópolis, representada pelo seu Prefeito Dr. Aristides Salgado dos Santos, brasileiro, casado, arquiteto, residente e domiciliado nesta cidade. ADQUIRENTE: -ACRILAM - Acrílicos Laminados Ltda., sediada nesta cidade à Via Expressa S.N., quadra F, lote 06, no bairro Centro Industrial Jovelino Rabelo, CEP-35.500, com o CGC nº 19.682.350/0001-03, representada por seus diretores Tomio Shimono, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da Cert. de Ident. sob nº RG.5.021.716SSSP, com o CPF nº 055.761.488-00, residente e domiciliado à Av. Belo Horizonte nº 374, bairro Icará nesta cidade; -Alejandro Santana Celis, casado, chileno, engenheiro, industrial, portador da Cart. de Ident. de nº RG.11.135.602=SP, CPF nº 265.687.056-91, residente e domiciliado à Rua Pernambuco nº 1001, aptº 401, centro, nesta cidade; -Geraldo Bernardino de Araújo, brasileiro, casado, comerciante, industrial, portador da Cert. de Identidade nº RG.M2.129.487-SSP-MG, CPF nº 219.896.806-15, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro 883, centro, nesta cidade. COMPRA E VENDA do imóvel constante da presente matrícula, pelo VALOR de R\$4.000,00. Foi recolhido o I.T.B.I. sobre a avaliação fiscal de R\$100.000,00. CONDIÇÕES: -O comprador não poderá dar ao imóvel outra destinação a

ora registrada, sob pena de reversão ao patrimônio do Município do lote ora vendido, sem qualquer indenização ao comprador, independente de qualquer ação judicial. Público pela Tabela do Cartório do 2º Ofício C.R.G., desta comarca, em data de 26-03-1987, LVº 238, fls. 144 e 145. ACFB. O Oficial: *[Signature]*

AV.3-46.406 em 01 de dezembro de 2011. Protoc. 195822  
 Procede-se a esta averbação, nos termos do ofício, expedido pela Escrivã Judicial R.P.A., em data de 29/06/2005, por ordem da MM. Juíza da Secretaria da Vara de Fazenda Pública e Autarquias, desta comarca, Dr. Ana Kelly Amaral Arantes, e nos termos do ofício expedido pelo MM. Juiz de Direito em Substituição pela Vara de Fazenda Pública e Autarquias, desta comarca, em data de 17/11/2011, extraídos dos autos do processo nº 223.98.018041-6 Ação Anulatória, em que é autora Fundação Santa Rafaela Ltda, a fim de **CANCELAR** o registro nº 02, desta matrícula, retornando o imóvel ao patrimônio do MUNICÍPIO DE DIVINÓPOLIS, conforme sentença de 05/04/2005, pela MM. Juíza de Direito acima mencionada. Dou. f.á. EMOLUMENTOS: R\$27,84, FUNDO JUDICIÁRIO: R\$8,76, TOTAL: R\$36,60..  
 RCC-O Oficial: *[Signature]*

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art. 19 § 1º, da Lei nº 6015/73, é reprodução fiel da matrícula a que se refere.  
 Divinópolis, 02 DE DEZEMBRO 2011

*[Signature]*  
 REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE DIVINÓPOLIS - MG

REF. AV 3 E CERT.  
 Registro de Imóveis  
 Emolumentos: 39,60  
 Fundo J.º: 10,30  
 Ass. *[Signature]*

Beí. Nerci M<sup>te</sup> dos Santos  
 Oficiala Substituta  
 Registro de Imóveis

 <b>Selo de Fiscalização</b> ARQUIVAMENTO ASA 26114 ARQUIVAMENTO ASA 26113 CFV 52538313 CERTIDÃO ARG 24897	 <b>Selo de Fiscalização</b> ARQUIVAMENTO ASA 26118 ARQUIVAMENTO ASA 26117 ARQUIVAMENTO ASA 26116 ARQUIVAMENTO ASA 26115
--	---



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

SEPLAM



DICAF

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE  
DIRETORIA DE CADASTRO, FISCALIZAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

Por convocação do Presidente da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, o Sr. Emerson Gregório da Silva, no dia 03 de maio de 2022, nas dependências da Diretoria de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos, reuniu-se a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (C.M.A.I.) e participaram os seguintes membros: Cláudia Gonçalves de Sousa, Wander de Sousa, Rodrigo Tiago de Souza e Edmar de Oliveira Barreto.

**Objeto da avaliação:** Lote 80 da quadra 153 da zona 31, com área de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), situado na Rua Geraldo Batista de Oliveira esquina com a Rua Tupa, no Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo, nesta cidade.

**Características do imóvel:** O imóvel avaliando trata-se de um lote cuja construção está totalmente degradada e descaracterizada, em verdadeiro estado de ruínas. A imagem aérea acima denota as benfeitorias em condições de uso, com as coberturas. Porém, em constatação através de vistoria "in loco" realizada no dia 4 de abril de 2022, não existem mais quaisquer coberturas, todas as esquadrias de janelas e portas foram removidas, incluindo os dois portões de acesso.

A vegetação cresceu novamente e domina toda a extensão do terreno. Inclusive as ruas que circundam o imóvel, que é de esquina, estão mais próximas de trilhas, pois estão estreitas e com vegetação alta.

A topografia não é mais a original, pois há alguns níveis planos executados por terraplanagem. Numa visão panorâmica, a topografia é relativamente plana. A via de acesso, na parte que atende ao imóvel, está sem pavimentação, apesar de possuir calçamento em parte dela.

Informações referentes ao imóvel objeto da avaliação constantes neste parecer foram encaminhadas a todos os membros presentes com antecedência, para conhecimento e pesquisas e mercado, sem que fosse apresentado o laudo de avaliação completo, elaborado pelo Senhor **Jamir Pereira do Carmo Júnior**, arquiteto e urbanista CAU: A532592, funcionário público matriculado sob o nº. 99034887.

Iniciada a reunião, foi apresentado o laudo de avaliação completo e prestadas informações nele contidas, tais como:

"Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", conforme recomenda a Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR 14653, Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos, para a determinação do valor de mercado."

"Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla SisDEA, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho.

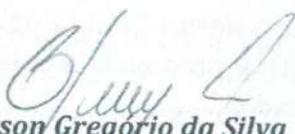
Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 608 elementos que foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de lotes do mesmo município ao avaliando.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Setor Imobiliário:** Variável independente que define a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município.
- **Área do Lote:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento, expressa em m<sup>2</sup>.
- **Formato:** Variável independente qualitativa (códigos alocados) que define a regularidade geométrica do imóvel.
- **Situação na Quadra:** Variável independente qualitativa (códigos alocados) que define o posicionamento dos imóveis na quadra.
- **Pavimentação:** Variável independente qualitativa (códigos alocados) que define a infraestrutura viária do logradouro de acesso aos imóveis.
- **Valor/m<sup>2</sup>:** variável dependente, representando o valor de locação de cada elemento, expressa em Reais por metro quadrado.

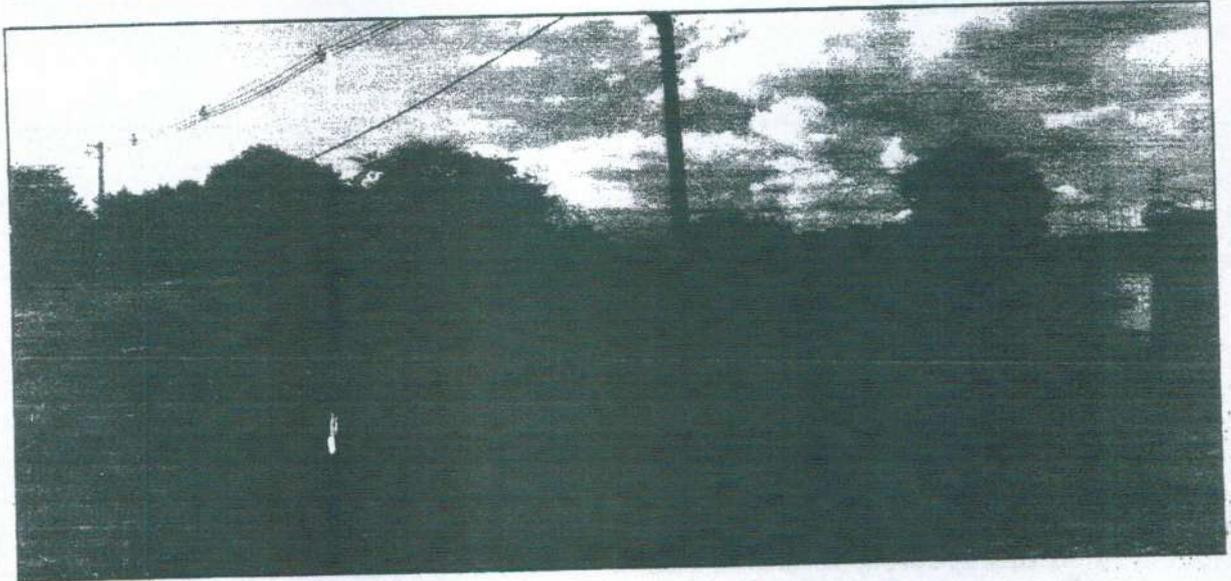
Apresentada a avaliação, bem como o método utilizado para amostragem dos preços, por unanimidade, os membros presentes concordaram que o valor de mercado do lote 80 da quadra 153 da zona 31, com área de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), situado na Rua Geraldo Batista de Oliveira, Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo, nesta cidade é de **R\$ 695.000,00** *(seiscentos e noventa e cinco mil reais)*

Divinópolis /MG, 18 de maio de 2022.

  
**Emerson Gregório da Silva**  
**Presidente da Comissão Municipal de**  
**Avaliação Imobiliária**



# LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESUMO



**SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Divinópolis / PROGER

**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** imóvel no Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** estimar valor de mercado de compra e venda do imóvel

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** subsidiar informações à PROGER

**ENDEREÇOS:** Rua Geraldo Batista de Oliveira

**ÁREA DO IMÓVEL:** 5.000,00 m<sup>2</sup>

**VALOR ESTIMADO:** R\$ 695.000,00,00

**MÉTODO:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** Grau III

**GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:** benfeitorias todas descaracterizadas e imóvel totalmente tomado pela vegetação



## CONTEÚDO

1 – Solicitante .....	3
2 – Objeto da Avaliação .....	3
3 – Objetivo da Avaliação .....	3
4 – Finalidade da Avaliação .....	3
5 – Data da Vistoria .....	3
6 – Metodologia Utilizada .....	3
7 – Pressupostos, Ressalvas e Limitações.....	4
8 – Documentação Utilizada .....	5
9 – Diagnóstico de Mercado .....	6
10 – Região onde se Localiza o Imóvel .....	6
11 – Imóvel Avaliando .....	7
12 – Pesquisa de Mercado .....	7
13 – Especificação do Laudo .....	9
14 – Observações Complementares .....	10
15 – Resultados da Avaliação.....	11
16 – Conclusões .....	11



# LAUDO DE AVALIAÇÃO – COMPLETO

Em atendimento à solicitação realizada pela Prefeitura Municipal de Divinópolis, por meio de sua Procuradoria Geral, através do Ofício PROGER nº 226/2022 e despacho de 22/03/2022, delegou-se ao servidor Jamir Pereira do Carmo Júnior, Matrícula nº 99034887, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na zona 31, quadra 153 (antiga quadra F), lote 80 (antigo lote 12), Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo em Divinópolis – MG.

## 1 – SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Divinópolis – CNPJ: 18.291.351/0001-64, através de sua Procuradoria Geral – PROGER.

## 2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel consistindo de um terreno em que havia benfeitorias, todas atualmente descaracterizadas, no Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo em Divinópolis – MG.

Documentos referentes à solicitação e ao imóvel avaliando podem ser conferidos no Anexo I.

## 3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da presente avaliação é estimar o valor de mercado para compra/venda do imóvel avaliando, conforme os procedimentos determinados pela ABNT NBR 14653 Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

## 4 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação tem por finalidade subsidiar informações à Procuradoria Geral do Município.

## 5 – DATA DA VISTORIA

Conforme a NBR ABNT 14653:2019, item 3.1.60:

3.1.60

vistoria



constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam

Nesse diapasão, a referida norma também assevera que a vistoria “in loco” do imóvel avaliando é fundamental:

**6.3.1** A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

Assim, foi realizada a referida vistoria em 04 de abril de 2022.

Fotos do imóvel avaliando estão no Anexo II.

## **6 – METODOLOGIA UTILIZADA**

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme recomenda a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR 14653, Parte 1: Procedimentos Gerais, itens 6.6 e 7.2.1, para a determinação do valor de mercado:

**ABNT NBR 14653-1:2019:**

### **6.6 Escolha da metodologia**

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.

(...)

**7.2.1** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Como se constata, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o método que a NBR 14653, Parte 2: Imóveis Urbanos, determina como preferencial:

**ABNT NBR 14653-2:2011:**

**8.1.1** Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Corresponde ao item 7.2.1 da revisão de 2019 da Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653.



Assim, foi realizada uma pesquisa de mercado imobiliário no município de Divinópolis para entender como o mercado local se comporta, no período de análise, no que se refere a compra e venda de imóveis semelhantes ao avaliando.

Para os cálculos inferenciais e estatísticos, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla SisDEA, utilizado por diversas instituições públicas e privadas, que confere grande isenção de subjetividade ao trabalho. Os graus de fundamentação e precisão estão descritos no item 13 deste Laudo de Avaliação.

## 7 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado no Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo em Divinópolis / MG, através da qual se solicita a avaliação do imóvel supracitado. Quanto às condições do imóvel, foram consideradas as informações constatadas “in loco” quando de sua vistoria, realizada em 04 de abril de 2022 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também foram utilizados, como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. Os valores apurados referem-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o seu estado de conservação.

O imóvel avaliando parece estar em desuso há muito tempo. Em vistoria “in loco” pôde-se constatar que as benfeitorias edificadas estão todas descaracterizadas, sem coberturas, sem esquadrias e inclusive os portões também foram removidos. A vegetação cresceu novamente e domina praticamente todo o lote. Assim, tendo-se em vista que as construções estão descaracterizadas e tão degradadas que parecem ruínas, a presente avaliação irá desconsiderar essas ruínas, uma vez que não possuem sequer valor.

## 8 – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

- Ofício PROGER nº 226/2022 + despacho
- Relatório do Cadastro Técnico Municipal



## 9 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme balanços apresentados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Sindicato da Construção de Minas Gerais (SINDUSCON-MG) no início do ano de 2022, o mercado imobiliário registrou saldo positivo no ano de 2021 como um todo, porém obteve perda de dinamismo no último trimestre.

Houve impacto nos lançamentos e vendas referentes ao segundo semestre de 2021 em virtude da alta expressiva nos preços e custos dos insumos utilizados na construção civil. Nesse segundo semestre também houve aumento nos preços dos imóveis impulsionados pela alta dos insumos, cujos repasses ao consumidor final somente ocorreu no fim do ano, pois o mercado imobiliário segurou esse repasse por algum tempo.

## 10 – REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL



O imóvel está localizado no Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo, que pertence à Região Nordeste Distante de planejamento do município. Essa região está na periferia urbana da cidade e é atravessada pela MG-050, que é uma das principais vias de acesso à cidade.

O Centro Industrial Coronel Jovelino Rabelo é um bairro de uso exclusivamente industrial e já possui ocupação consolidada. Apesar disso, existem muitos lotes ainda vagos e desocupados.



## 11 – IMÓVEL AVALIANDO



O imóvel avaliando trata-se de um lote cuja construção está totalmente degradada e descaracterizada, em verdadeiro estado de ruínas. A imagem aérea acima denota as benfeitorias em condições de uso, com as coberturas. Porém, em constatação através de vistoria “in loco” realizada no dia 4 de abril de 2022, não existem mais quaisquer coberturas, todas as esquadrias de janelas e portas foram removidas, incluindo os dois portões de acesso.

A vegetação cresceu novamente e domina toda a extensão do terreno. Inclusive as ruas que circundam o imóvel, que é de esquina, estão mais próximas de trilhas, pois estão estreitas e com vegetação alta.

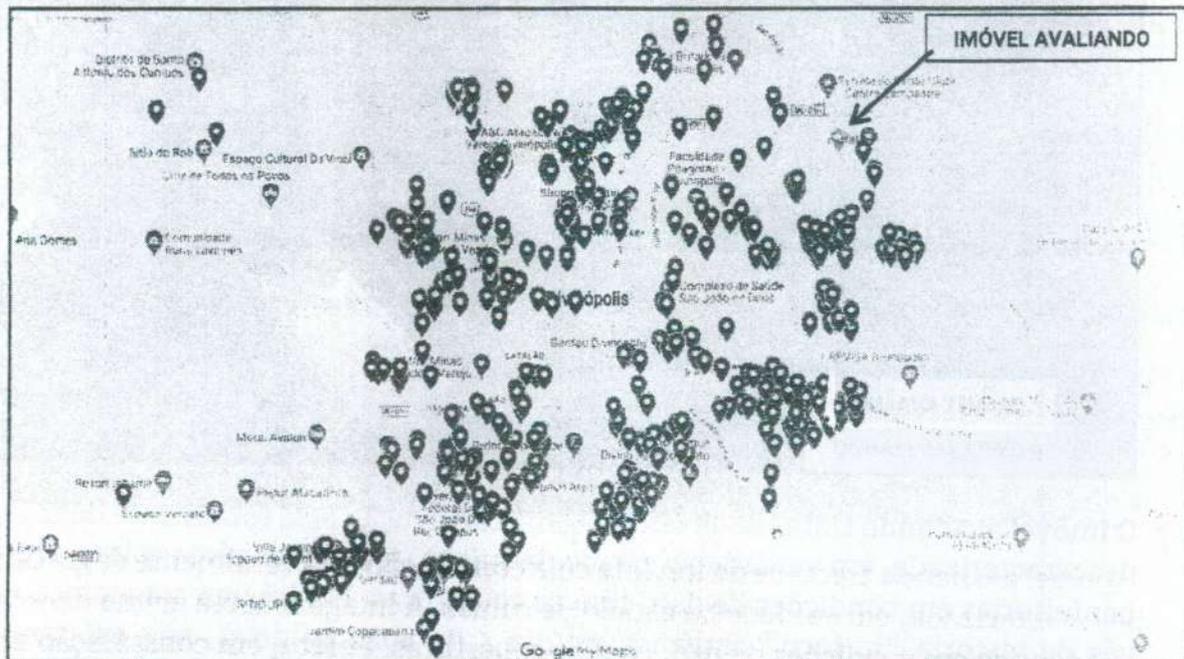
A topografia não é mais a original, pois há alguns níveis planos executados por terraplanagem. Numa visão panorâmica, a topografia é relativamente plana. A via de acesso, na parte que atende ao imóvel, está sem pavimentação, apesar de possuir calçamento em parte dela.

## 12 – PESQUISA DE MERCADO

O levantamento de dados teve como principal objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido e constituiu a base do processo avaliatório. Nesta etapa, investigou-se o mercado coletando dados e informações confiáveis, predominantemente a respeito de ofertas, contemporâneas à data de elaboração do presente laudo, com



suas principais características econômicas, físicas e de localização. Todos os dados coletados referem-se somente a ofertas. No período de pesquisa, foram utilizados dados coletados recentemente no mercado local, entre os dias 24/01/2022 e 21/02/2022. Os dados de mercado pesquisados estão no Anexo III deste laudo.



Para se obter o valor do imóvel, por inferência estatística, foi desenvolvido um modelo estatístico contando com 608 (seiscentos e oito) dados efetivamente utilizados, atendendo aos preceitos da ABNT NBR 14653-2, sendo considerada como variável dependente o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) e 5 (cinco) variáveis independentes. São elas:

- **Setor Imobiliário** – variável de códigos alocados, representando a valoração imobiliária das regiões/setores da cidade, sendo:
  - 1 - Setor 01 - região/setor menos valorizado
  - 2 - Setor 02
  - 3 - Setor 03
  - 4 - Setor 04
  - 5 - Setor 05
  - 6 - Setor 06
  - 7 - Setor 07
  - 8 - Setor 08
  - 9 - Setor 09
  - 10 - Setor 10
  - 11 - Setor 11 - região/setor mais valorizado
- **Área do Terreno** – variável quantitativa, representando a área total do terreno, em m<sup>2</sup>. Amplitude: 195,00 a 26.149,25;



- **Formato** – variável de códigos alocados, representando a regularidade da geometria do imóvel, sendo:
  - 1 - irregular
  - 2 - regular
- **Situação na Quadra** – variável de códigos alocados, representando o posicionamento do imóvel no quarteirão, sendo:
  - 1 - meio da quadra
  - 2 - esquina
- **Pavimentação** – variável de códigos alocados, representando a existência de pavimentação que atenda o imóvel pesquisado e qual a sua constituição, sendo:
  - 1 - não possui pavimentação (geralmente via em terra)
  - 2 - possui pavimentação em calçamento
  - 3 - possui pavimentação em asfalto

A equação que apresentou a melhor aderência aos dados de mercado está apresentada abaixo:

**Função Estimativa:**

Valor unitário (C/m²)
2.481.772
2.370.000,00
2.070.571,43
2.104.361,10
2.701.242,69

Situação: Meio da Quadra  
Pavimentação

Os resultados inferenciais e estatísticos que levaram à convicção de valores estão impressos no Anexo IV deste laudo de avaliação.

\*

## 13 – ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do perito de avaliações como com o mercado e as informações que possam dele ser extraídas. Por outro lado, quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

O grau de fundamentação está demonstrado na tabela abaixo:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA A ESTIMATIVA DO TERRENO**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU OBTIDO	PONTOS OBTIDOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação Total			17
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>			<b>III</b>

O grau de precisão está demonstrado na tabela abaixo:

<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	
Amplitude máxima do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	16,27 %
<b>Grau de Precisão do Laudo</b>	<b>II</b>

Por conseguinte, o Grau de Fundamentação final do trabalho é III e o de Precisão é III.

## 14 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção dos valores do imóvel os itens relacionados abaixo:

- Vistoria “in loco”, considerando-se o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos do imóvel, tais como suas características físicas e de conforto.
- Documentação apresentada pelo solicitante, constatando a solicitação, entre outros.
- Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais e de mérito concernentes a títulos,



invasores, hipotecas, superposições de divisas, garantias reais e/ou fidejussórias, etc, providências estas que são consideradas de caráter jurídico-legal.

Consideramos as informações prestadas pelos colaboradores e aquelas fornecidas por terceiros como de boa-fé, portanto confiáveis. O imóvel foi vistoriado.

## 15 – RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

As características do imóvel em avaliação são as seguintes:

CARACTERÍSTICA	CONDIÇÃO
Sector Imobiliário	3
Área (m <sup>2</sup> )	5.000,00
Formato	
Situação na Quadra	2
Pavimentação	

Os valores estimados, considerando-se as condições atuais observadas, são:

VALOR UNITÁRIO	UNITÁRIO (R\$)	TOTAL (R\$)
Mínimo	137,26	686.306,26
Médio	138,04	690.187,89
Máximo	149,73	748.632,16

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na data deste laudo, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis em condições físicas semelhantes ao avaliando.

Ressalte-se, contudo, que os valores encontrados foram estimados a partir de dados de mercado referentes a anúncios somente, não havendo dados de negociações efetivamente realizadas, conforme a norma recomenda quando for possível:

### ABNT NBR 14653-2:2011

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, qualificá-las pelo confronto com dados de transações.



Assim, para efeitos da presente avaliação pode-se utilizar o campo de arbítrio para aplicar uma variação de 15%, para mais ou para menos (ABNT NBR 14653-2:2011, item 8.2.1.5.1), à estimativa de tendência central, ou seja, ao valor médio do imóvel avaliando, considerando-se que não foi utilizado no modelo a variável origem da informação (oferta/transação):

### 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-2:2001<sup>2</sup> é o intervalo com amplitude de 15% para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

CAMPO DE ARBÍTRIO	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
-15%	117,33	586.659,71
Médio	138,04	690.187,89
+15%	158,75	793.716,07

As estimativas detalhadas para o imóvel avaliando estão no Anexo V.

## 16 – CONCLUSÕES

A estimativa do valor total do imóvel, considerando-se todos os pressupostos, ressalvas e condições limitantes, em números arredondados (ABNT NBR 14653-1:2019, item 6.8.1<sup>3</sup>), é:

**R\$ 695.000,00**

(seiscentos e noventa e cinco mil reais)

Divinópolis, 06 de abril de 2022.

*Jamir Pereira do Carmo Júnior*  
**JAMIR PEREIRA DO CARMO JÚNIOR**

Arquiteto e Urbanista | CAU: A532592  
Matrícula: 99034887

<sup>2</sup> Corresponde ao item 3.1.9 da revisão de 2019 da Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653.

<sup>3</sup> 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%