

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPA-RESUMO



Endereço do imóvel: Zona 17, Quadra 10, Lotes 207, situados na Rua São Paulo, nº 315. Bairro Centro, Divinópolis - MG

Objetivo da Avaliação: **Determinação do valor de mercado do terreno.**

Solicitante e/ou Interessado: **Prefeitura Municipal de Divinópolis / Câmara Municipal de Divinópolis**

Proprietário: **Loja Maçônica Estrela do Oeste de Minas**

Tipo de Imóvel: **Terreno**

Áreas dos imóveis (m²): **735,00 m²**

Metodologia: **Método Comparativo de Dados**

Especificação (fundamentação/precisão do lote): **Grau III de Fundamentação/ Grau III de Precisão**

Observações: - **Imóvel considerado em sua situação real.**

Valor de Avaliação do terreno: R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais)

Responsável Técnico
Patrícia de Castro Laudares
Matrícula: 99035662 / CREA: 109436/D

Divinópolis, 16 de novembro de 2023
Local/Data

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DIVINÓPOLIS/MG**

01 IMÓVEL

Avaliação do terreno localizado na Rua São Paulo, nº 315. Zona 017, quadra 010, Lote 207, Bairro Centro, na cidade de Divinópolis MG

02. OBJETIVO

Avaliação de imóvel para subsidiar processo de negociação.

03. INTERESSADO

Câmara Municipal de Divinópolis.

04. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores e compradores);

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Centro, que se situa na Região Central de planejamento do município. Essa região é de onde se originou e expandiu a cidade de Divinópolis. Possui grande concentração de usos comerciais e ofertas de serviços,

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DIVINÓPOLIS/MG**

adensamento construtivo, expressiva verticalização e infraestrutura completa. É fartamente servida por equipamentos urbanos, edifícios e serviços públicos, destacando-se o Centro de Atendimento ao Cidadão - CAC, Câmara Municipal, Receita Federal, Promotorias e Procuradorias do Ministério Público e edificações do Poder Judiciário estadual e federal. Essa região possui oferta bastante satisfatória de comércios e serviços dos mais variados.

A região se caracteriza ainda pela alta densidade demográfica; disponibilidade de infraestrutura subdimensionada e antiga; poucas áreas verdes; polarização dos sistemas de trânsito e de transporte; concentração de serviços, especialmente de saúde e de educação; comércio varejista e atacadista diversificado; e alta disponibilidade de meios de comunicação, podendo contar com sete emissoras comerciais de rádio, duas afiliadas de rede nacional de televisão e uma TV educativa.

O Centro da cidade é bastante verticalizado e não dispõe de lotes vagos, resultando no maior valor do metro quadrado de terreno no município. Carregado de valores simbólicos e identitários, o Centro constitui-se na centralidade primeira, cujos usos e ocupações revelam os significados espaciais e a dinâmica socioeconômica do lugar. Integralmente consolidado, o Centro apresenta duas naturezas distintas de ocupação: alta concentração de comércio e serviços nos eixos principais do Centro (ruas Pernambuco e Goiás e avenidas 1º de Junho e Getúlio Vargas, além de suas principais vias transversais).

alta concentração de prédios residenciais e alto nível de verticalização e adensamento, em especial no entorno das duas principais praças da cidade: Benedito Valadares e Dom Cristiano.

Estes índices de verticalização e adensamento são resultantes da atual legislação de uso e ocupação do solo, que admite parâmetros de ocupação muito elevados para a Zona Comercial 1, classificação predominante na Área Central.

06. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

ZONA 17 - QUADRA 010

lote	topografia	infraestrutura	possui acesso/rua
207	Plano	Completa	Sim

07. METODOLOGIA, PESQUISAS, CÁLCULOS E ESPECIFICAÇÕES

METODOLOGIA E PESQUISAS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 35 elementos, dos quais 20 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de lotes próximos e com características semelhantes ao avaliando.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão com as seguintes variáveis: setor urbano, área do lote, fator esquina, dimensões da frente do imóvel e valor unitário, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento, expressa em m². Amplitude da amostra: 80,00m² a 1015,00 m².
 - **Valor/m²:** variável dependente, representando o valor de locação de cada elemento, expressa em Reais por metro quadrado. Amplitude da amostra: R\$ 1.400,00/m² a R\$ 10.000,00/m².
 - **Setor Urbanos:** Variável independente que define a atratividade do imóvel, em relação aos demais elementos da amostra, no contexto urbano do município. A escala numérica resulta da observação da vizinhança imediata e acessibilidade. Sendo atribuída uma amplitude das amostras de 08 a 16.
 - **Fator esquina:** Variável independente que indica se o imóvel se encontra na esquina ou no meio da quadra. Amplitude da amostra: 1 para meio de quadra e 2 para esquina.
-

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DIVINÓPOLIS/MG**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Mínimo (R\$/m²)	Médio (R\$/m²)	Máximo (R\$/m²)
5.651,37	6.462,00	7.388,92

07.01.03. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Fundamentação: III

Grau de precisão: III

Amplitude do intervalo de confiança: 26,89% (de -12,54% a +14,34%)

08. VALOR DE FINAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 4.800.000,00 (QUATRO MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

Divinópolis/MG, 16 de novembro de 2023.

Responsável técnico:

Patricia de Castro Laudares
Eng.º Civil – CREA/MG 109436/D
Matrícula: 99035662

ANEXOS

- Matrícula;**
 - Relatórios de Cadastro Técnico Municipal;**
 - Ofício CM-014/2023 – Gab/Pres;**
 - Ofício PROGEN nº 318/2023;**
 - Relatório Estatístico da Avaliação;**
 - Relatório Fotográfico e Localização do imóvel;**
 - ART.**
-



República Federativa do Brasil

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE DIVINÓPOLIS

REGISTRO DE IMÓVEIS



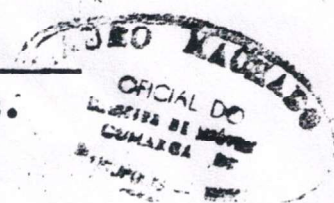
LAURO MACHADO, Oficial do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Divinópolis Estado de Minas Gerais, em pleno exercício do cargo, na forma da lei, etc.

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, /
que revendo em meu Cartório o livro de Transcrição das Transmissões /
de nr.3-Z,nêle às fls.33,verifiquei constar devidamente transcrita //
sob nr.de ordem 22.448,em 12/06/63, o aforamento datado de 23/12/31, //
pelo qual, a LOJA MAÇONICA ESTRELA OESTE DE MINAS, aforou da Prefeitura
Municipal de Divinópolis,um terreno com a área de 735,00m2.(sete-
centos e trinta e cinco metros quadrados),sito à Rua São Paulo,quar-
teirão nr.18(dezoito),medindo 15mts. de frente,por 49mts. de fundo.//
Confrontações não especificadas.Origem:Patrimônio antigo.Valôr:CR\$367,
500.Certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local,em 08/06/63.//
AVERBAÇÕES:-à margem da transcrição acima,foram feitas as seguintes /
averbações:1ª)- Aos 12/6/63,faço averbação da escritura de retifica-
ção,lavrada às notas do Cartório do 1º ofício desta cidade,em 19/12/
1.962,Lº 59,fls.32,pela qual a transmitente retifica o título d/trans
crição de aforamento para compra e venda,de vez que não se operou afo-
ramento a adquirente,como impropriamente ficou denominado,transferin-
do a adquirente,todo o domínio,posse,direito e ação,pondo a mesma a
salvo de evicção e qualquer risco pela Clausula Constituti.2ª)-Aos 12/
06/63 faço averbação da seguinte certidão:"Certifico,revendo o arqui-
vo de plantas aprovadas por esta Prefeitura,que se encontra registra-
da,sob o nº 3.431, a planta da Loja Maçônica Estrela do Oeste de Mi-
nas,devidamente aprovada pelo Sr.Prefeito Municipal em data de 30/01/
1.963.Certifico mais que da referida planta constam as seguintes de-
pendências:Primeiro pavimento-duas salas,duas salas de espera.Segundo
pavimento-quatro salas e uma sacada.Valôr:CR\$500.000,00(quinhetos //
mil e cruzeiros).Divinópolis,30-01-63.O Secretário Municipal:ass.)Alta-
miro Santos.O referido é verdade,do que dou fé.Dada e passada nesta /
cidade de Divinópolis,aos 21(vinte e um) dias do mês de junho de 1.//
979.Eu, Mauro Lúcio dos Santos, sub-oficial, datilografei, subscrevi e as-
sino.

O Sub-Oficial:-

Mauro Lúcio dos Santos

CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO
Confere o original apresentado. Dou fé.
DIVINÓPOLIS -





Prefeitura Municipal de Divinópolis

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC

Dados Gerais 38886

16/11/2023 16:06:54

Logradouro : RUA SAO PAULO Número : 315
Complemento A-TEMPLO MAÇONICO Bairro : CENTRO
Cep : 35.502-025
Distrito : 01 Setor : 017 Quadra : 00010 Lote : 00207 Unidade 00001
Inscrição Cadastral : 01.017.00010.00207.00001
Loteamento :
Quadra : Lote :
Proprietário : LOJA MACONICA ESTRELA DO OESTE DE MINAS CPF/CNPJ : 18.291.294/0001-13
Endereço : SAO PAULO - 315

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA SAO PAULO Número : 315
Complemento A-TEMPLO MAÇONICO Bairro : CENTRO
Cidade : Divinópolis Estado : MG Cep : 35.502-025

Medidas

Área Total Construída : 230,56	Profundidade : 49,00
Área Construída da Unidade : 230,56	Área Total do Terreno : 735,00
Área Edícula da Unidade : 0,00	Área do Terreno Isento : 0,00
Nro de Pavimentos : 2,00	Fração Ideal : 735,000
Faixa de m2 de Terreno :	Fração Ideal Informada :
Valor do m2 Terreno : 832,01	Testado Ideal :
Valor do m2 Edificação : 397,49	Valor Venal Informado :
	Valor Venal : 184.046,98
Valor Venal Atualizado: 191.048,34	Valor Terreno : 140.057,24
Valor Edificação Atualizado: 43.989,74	Valor Edificação : 43.989,74
Valor Terreno Atualizado: 147.058,60	Valor Excesso :

Informações Gerais

Campo	Valor	Fator
OCUPAÇÃO	CONSTRUIDO	
UTILIZAÇÃO	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	
CATEGORIA	LOJA	
FINALIDADE	LOCATÍCIA	
PATRIMONIO	PARTICULAR	
IMPOSTO	TRIBUTAVEL	
TAXAS	TRIBUTAVEL	
MURO	SIM	
PASSEIO	SIM	
ARVORE	NAO	
FRENTES	UMA FRENTE	
FORMATO	REGULAR	
FATOR TOPOGRAFICO	PLANO	
FATOR PEDOLOGICO	FIRME	
NIVELACAO	NIVEL	
LIMPESA PUBLICA	TRIBUTAVEL	
CONSERVAÇÃO	TRIBUTAVEL	
ILUMINACAO PUBLICA	TRIBUTARIA	
COLETA DE LIXO	COMERCIAL	
AGUA E ESGOTO	TRIBUTAVEL	



GABINETE DA PRESIDÊNCIA
CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
MINAS GERAIS

Ofício nº CM-014/2023 – Gab/Pres

Divinópolis, 26 de Junho de 2023.

Excelentíssimo Sr.
Prefeito Gleidson Azevedo
Prefeitura Municipal de Divinópolis



Assunto: Solicita colaboração da Comissão de Avaliação Imobiliária

Senhor Prefeito,

Estando Vossa Excelência ciente de nossas intenções com relação ao Imóvel localizado ao lado da Câmara Municipal, mostrando-se também comprometido em participar desse ato histórico, venho por meio deste, solicitar-vos que requirite à Comissão de Avaliação Imobiliária, em caráter de urgência, que proceda a avaliação do Imóvel da Loja Maçônica Estrela do Oeste.

Lembrando que estabelecer um parâmetro de preço é o primeiro passo para iniciarmos as tratativas com relação à aquisição deste imóvel, que poderá ser de grande valia para um atendimento de qualidade aos cidadãos e ampliação dos serviços prestados pela Câmara Municipal de Divinópolis.

Atenciosamente,

Israel Mendonça
Presidente da Câmara Municipal de Divinópolis

Israel da Farmácia
Vereador PDT
Presidente 2023/2024

OFÍCIO PROGER Nº 318/2023

Divinópolis, 16 de agosto de 2023

Ilmo. Senhor

Emerson Gregório da Silva

DD. Diretor de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos- DICA F

Nesta

Assunto: solicita avaliação de imóvel

Senhor:

Ponderando-se a solicitação oriunda do Poder Legislativo, no tocante a repasse de recursos, externando objetivo de aquisição de imóvel, para atender às demandas da Câmara Municipal e havendo possibilidade de se estabelecer cooperação para que o Executivo possa realizar atividades administrativas no local, demonstrando potencial interesse público, solicito que se digne direcionar à Comissão de Avaliação Imobiliária, diligência para fins de se proceder à avaliação do seguinte imóvel: Edifício Loja Maçônica Estrela do Oeste de Minas, situado na Rua São Paulo nº. 315, centro, considerando-se a totalidade do respectivo terreno e benfeitorias nele existentes.

Cordialmente,

GLEIDSON GONTIJO DE
AZEVEDO:01530298628
8628

Assinado de forma digital
por GLEIDSON GONTIJO DE
AZEVEDO:01530298628
Dados: 2023.08.16 17:16:07
-03'00'

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PATRICIA LAUDARES
Modelo:	
Data do modelo:	sexta-feira, 29 de setembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Area de utilização do terreno medida em m ²	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Data de coleta dos dados	Texto	Texto	Tratamento do logradouro (Dr, Engenheiro, ...)	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	80,00	1.015,00	935,00	489,55
Setor Urbano	12,00	16,00	4,00	14,35
Valor unitário	1.700,00	10.000,00	8.300,00	5.398,92

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8986598 / 0.8250775
Coeficiente de determinação:	0.8075895
Fisher - Snedecor:	35.68
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4.274	2	2.137	35.676
Não Explicada	1.018	17	0.060	
Total	5.292	19		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +13.28197058 - 0.0005805942083 * \text{Área total} - 64.34624923 / \text{Setor Urbano}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +552424.508 * e^{(-0.0005805942083 * \text{Área total})} * e^{(-64.34624923 / \text{Setor Urbano})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +586525.0037 * e^{(-0.0005805942083 * \text{Área total})} * e^{(-64.34624923 / \text{Setor Urbano})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+604356.6811 * e^{(-0.0005805942083 * \text{Área total})} * e^{(-64.34624923 / \text{Setor Urbano})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.61	1.83
Setor Urbano	1/x	-7.97	0.00
Valor unitário	ln(y)	22.98	0.00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0.00	0.02	-0.30
Setor Urbano	x2	0.02	0.00	-0.85
Valor unitário	y	-0.30	-0.85	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0.00	0.47	0.54
Setor Urbano	x2	0.47	0.00	0.89
Valor unitário	y	0.54	0.89	0.00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	8,10	8,41	-0,31	-3,8501%	-1,274399	0,03113800
3	7,49	7,51	-0,03	-0,3445%	-0,105400	0,00184500
5	8,25	8,44	-0,20	-2,3856%	-0,803712	0,01339000
6	8,66	8,56	0,11	1,2307%	0,435548	0,00873800
9	8,62	8,32	0,30	3,5084%	1,236067	0,03949100
11	8,57	8,64	-0,07	-0,8566%	-0,299822	0,00870900
12	7,64	7,50	0,14	1,8010%	0,562016	0,05523800
15	8,80	9,04	-0,24	-2,7000%	-0,971362	0,05180400
16	8,50	8,59	-0,09	-1,0228%	-0,355409	0,00800500
17	8,29	8,41	-0,12	-1,4436%	-0,488929	0,04480400
19	8,68	8,67	0,01	0,1566%	0,055566	0,00085200
23	8,10	8,41	-0,31	-3,8501%	-1,274399	0,03113800

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

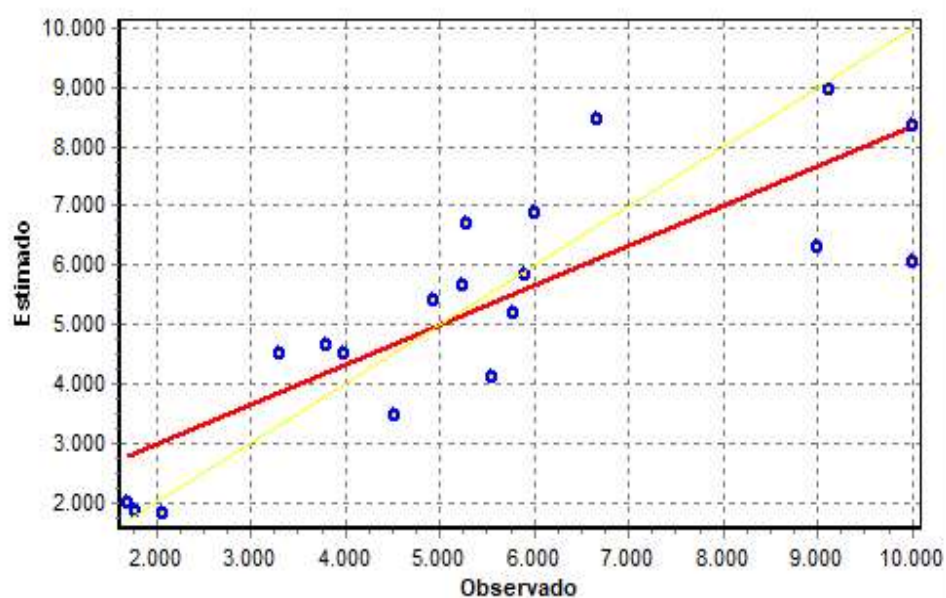
24	8,57	8,81	-0,23	-2,7358%	-0,958204	0,03205700
25	8,42	8,15	0,26	3,1355%	1,078477	0,06453000
27	7,44	7,59	-0,15	-2,0228%	-0,614774	0,05185100
28	9,12	9,10	0,02	0,1911%	0,071198	0,00035800
32	9,21	9,03	0,18	1,9787%	0,744655	0,02922800
33	9,10	8,75	0,36	3,9166%	1,457082	0,05543800
34	9,21	8,71	0,50	5,4570%	2,053638	0,10343500
35	8,70	8,83	-0,13	-1,5412%	-0,547837	0,02442500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

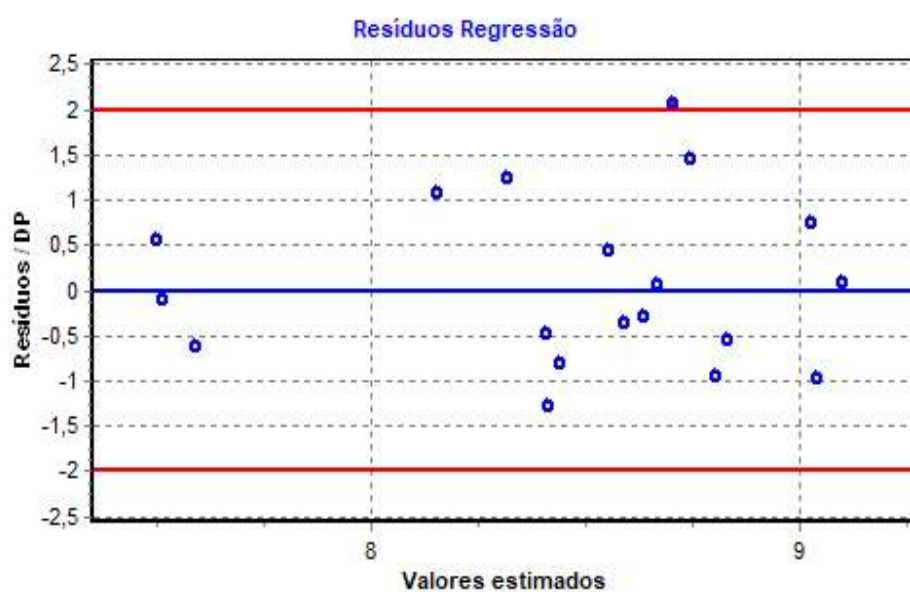
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	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 (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

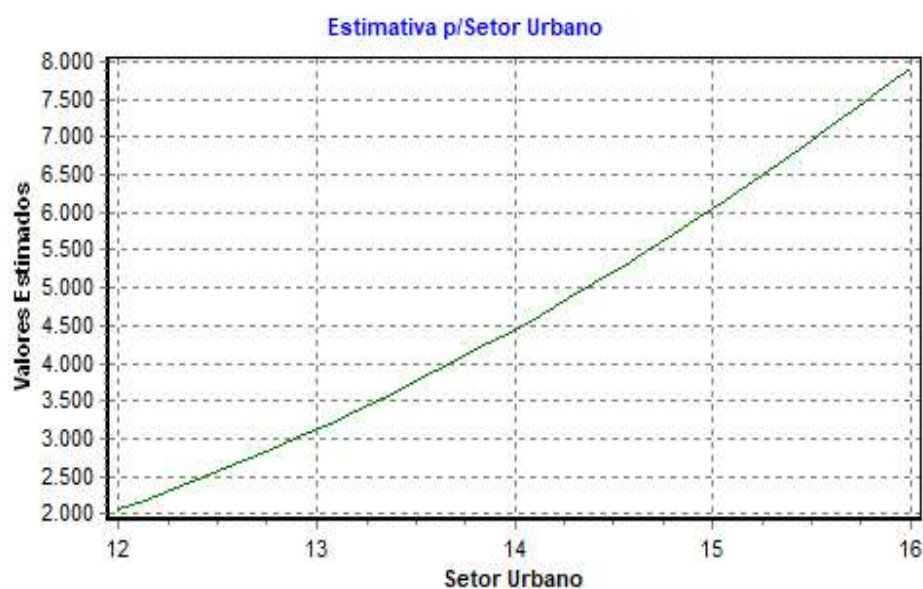
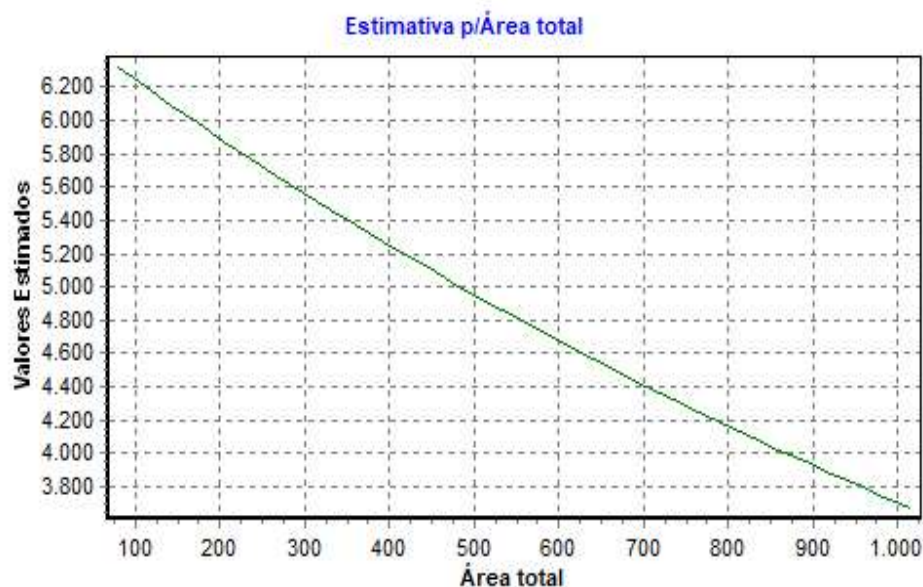
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	*	Rua João Morato de Faria	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/36332/	Centro	Gerais Imobiliária
2		Rua Sergipe, 901	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/casa-a-venda-6-quartos-1-suite-centro--divinopolis-mg/35936/	Centro	Gerais Imobiliária
3		Rua Guaporé/Rua Permanbuco	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/35804/	Centro	Gerais Imobiliária
4	*	Rua Itapecerica - Q/L 738	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/35414/	Centro	Gerais Imobiliária
5		Av. Sete de Setembro, 516	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/28961/	Centro	Gerais Imobiliária
6		Rua Divino Espírito Santo/Rua Professora Alice Sabatine	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/34827/	Centro	Gerais Imobiliária
7	*	Av. Amazonas, 648	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/26672/	Centro	Gerais Imobiliária
8	*	Rua Goiás - entre Rua Bahia e Rua Rio Grande do Sul	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/34898/	Centro	Gerais Imobiliária
9		Av. Divino Espírito Santo 159	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/34281/	Centro	Gerais Imobiliária
10	*	Rua Maranhão, 1020	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/33064/	Centro	Gerais Imobiliária
11		Rua Serra do Cristal,	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/33064/	Centro	Gerais Imobiliária

		993	biliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/32907/		
12		Av. Sete de Setembro, 665	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-3-quarto-s-1-vaga-centro--divinopolis-mg/33367/	Centro	Gerais Imobiliária
13	*	Av. Antônio Olimpio de Moraes - Q/L 222	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/32047/	Centro	Gerais Imobiliária
14	*	Rua Pará, 430	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/6600/	Centro	Gerais Imobiliária
15		Av. 1º de Junho, 162	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/22674/	Centro	Gerais Imobiliária
16		Av. 1º de Junho, 65	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/3441/	Centro	Gerais Imobiliária
17		Av. Rio Grande do Sul, 456	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/6855/	Centro	Gerais Imobiliária
18	*	Rua Paraíba, 779	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/26256/	Centro	Gerais Imobiliária
19		Rua Minas Gerais, 313	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/12647/	Centro	Gerais Imobiliária
20	*	Rua Espírito Santo, 257	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-3-quarto-s-centro--divinopolis-mg/6762/	Centro	Gerais Imobiliária
21	*	Rua Pernambuco, 545	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/31069/	Centro	Gerais Imobiliária
22	*	Rua Goiás, 2763, esquina com Rua Braulino Micheline	https://www.geraisimobiliaria.com.br/imoveis/lote-a-venda-centro--divinopolis-mg/20434/	Centro	Gerais Imobiliária

23		COD. 50834	https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-centro-di-vinopolis-mg/50834	Centro	Francisco Imóveis
24		COD. 51222	https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-4-quartos-1-vaga-centro-divinopolis-mg/51222	Centro	Francisco Imóveis
25		COD. 49396	https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-centro-di-vinopolis-mg/49396	Centro	Francisco Imóveis
26	*	COD. 45872	https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-centro-di-vinopolis-mg/45872	Centro	Francisco Imóveis
27		Rua Vicente Ferreira Valerio, 11	https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-centro-di-vinopolis-mg/46651	Centro	Francisco Imóveis
28		COD. 26111	https://www.franciscoimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-centro-di-vinopolis-mg/26111	Centro	Francisco Imóveis
29	*	Avenida Paraná, esquina com Coronel João Notini	https://www.gfaria.com.br/imovel/lote-a-venda-no-bairro-centro/2782	Centro	Gfaria Imóveis
30	*	Rua Salinas, entre Rua Paraná e Rua Piauí	https://www.gfaria.com.br/imovel/lote-a-venda-no-bairro-sidil/2746	Centro	Gfaria Imóveis
31	*	Av. Amazonas, entre Rua Coronel João Notini e Rua Itapecerica		Centro	Gfaria Imóveis
32		Esquina da Rua Rio de Janeiro com a Rua Antônio Olímpio de Moraes - lado direito		Centro	Edmar - corretor
33		Esquina da Rua Rio de Janeiro com a Rua 21 de abril - lado esquerdo		Centro	Edmar - corretor
34		Esquina da Rua Minas Gerais com a Av. Sete de Setembro - mac		Centro	Edmar - corretor

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		donalds			
35		Esquina da Rua Rio de Janeiro com a Rua Antônio Olímpio de Moraes - lado esquerdo		Centro	Edmar - corretor

ID	Desabilitado	Telefone do informante	Data de coleta dos dados
1	*	(37) 3214-2255	29/09/2023
2		(37) 3214-2255	29/09/2023
3		(37) 3214-2255	29/09/2023
4	*	(37) 3214-2255	29/09/2023
5		(37) 3214-2255	29/09/2023
6		(37) 3214-2255	29/09/2023
7	*	(37) 3214-2255	29/09/2023
8	*	(37) 3214-2255	29/09/2023
9		(37) 3214-2255	29/09/2023
10	*	(37) 3214-2255	29/09/2023
11		(37) 3214-2255	29/09/2023
12		(37) 3214-2255	02/10/2023
13	*	(37) 3214-2255	02/10/2023
14	*	(37) 3214-2255	02/10/2023
15		(37) 3214-2255	02/10/2023
16		(37) 3214-2255	02/10/2023
17		(37) 3214-2255	02/10/2023
18	*	(37) 3214-2255	02/10/2023
19		(37) 3214-2255	02/10/2023
20	*	(37) 3214-2255	02/10/2023
21	*	(37) 3214-2255	02/10/2023
22	*	(37) 3214-2255	02/10/2023
23		(37) 3229-6161	02/10/2023
24		(37) 3229-6161	02/10/2023
25		(37) 3229-6161	02/10/2023
26	*	(37) 3229-6161	02/10/2023
27		(37) 3229-6161	02/10/2023
28		(37) 3229-6161	02/10/2023
29	*	(37) 3215-6778	04/10/2023
30	*	(37) 3215-6778	04/10/2023
31	*	(37) 3215-6778	04/10/2023
32		(37) 99833-2141	04/10/2023
33		(37) 99833-2141	04/10/2023
34		(37) 99833-2141	04/10/2023
35		(37) 99833-2141	04/10/2023

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Área total	Frente	Esquina	Setor Urbano	Valor unitário
1	*	740.000,00	315,00	0,00	1	12,00	2.349,20
2		1.550.000,00	470,00	0,00	1	14,00	3.297,87
3		1.250.000,00	700,00	0,00	2	12,00	1.785,71
4	*	1.200.000,00	641,00	0,00	1	8,00	1.872,07
5		1.600.000,00	420,00	10,00	1	14,00	3.809,52
6		1.300.000,00	225,00	0,00	2	14,00	5.777,77
7	*	1.500.000,00	524,00	13,00	1	15,00	2.862,59
8	*	9.000.000,00	922,00	0,00	1	15,00	9.761,38
9		3.500.000,00	630,00	0,00	1	14,00	5.555,55
10	*	500.000,00	214,00	10,00	1	13,00	2.336,45
11		420.000,00	80,00	5,70	2	14,00	5.250,00
12		1.500.000,00	723,00	10,00	1	12,00	2.074,68
13	*	1.000.000,00	406,00	12,90	1	12,00	2.463,05
14	*	900.000,00	370,00	12,00	1	12,00	2.432,43
15		2.500.000,00	375,00	12,50	1	16,00	6.666,66
16		800.000,00	162,00	8,90	1	14,00	4.938,27
17		4.000.000,00	1.005,00	22,00	1	15,00	3.980,10
18	*	1.050.000,00	342,00	11,00	1	14,00	3.070,17
19		6.000.000,00	1.015,00	19,00	1	16,00	5.911,33
20	*	800.000,00	400,00	10,00	1	14,00	2.000,00
21	*	1.325.000,00	530,00	0,00	1	15,00	2.500,00
22	*	1.600.000,00	540,00	27,00	2	10,00	2.962,96
23		1.550.000,00	470,00	12,00	2	14,00	3.297,87
24		1.690.000,00	320,00	0,00	1	15,00	5.281,25

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

25		1.390.000,00	307,00	0,00	1	13,00	4.527,68
26	*	1.325.000,00	428,00	0,00	1	15,00	3.095,79
27		969.000,00	570,00	15,65	2	12,00	1.700,00
28		2.500.000,00	274,00	0,00	1	16,00	9.124,08
29	*	1.500.000,00	402,08	16,00	2	13,00	3.731,34
30	*	500.000,00	300,00	10,00	1	11,00	1.666,66
31	*	560.000,00	400,00	10,00	1	13,00	1.400,00
32		4.000.000,00	400,00	15,00	2	16,00	10.000,00
33		3.780.000,00	420,00	12,00	2	15,00	9.000,00
34		4.900.000,00	490,00	20,00	2	15,00	10.000,00
35		4.410.000,00	735,00	15,00	2	16,00	6.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.651,37	6.000,22	6.182,64	12,54%	
Valor Médio	6.462,00	6.860,90	7.069,48	-	III
Valor Máximo	7.388,92	7.845,03	8.083,53	14,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	735,00	Não
Setor Urbano	16,00	Não
Data de coleta dos dados		-

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DIVINÓPOLIS/MG**

– Relatório Fotográfico



Figura 1 - Fachada do Imóvel



Figura 2 - Identificação do avaliando

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DIVINÓPOLIS/MG**

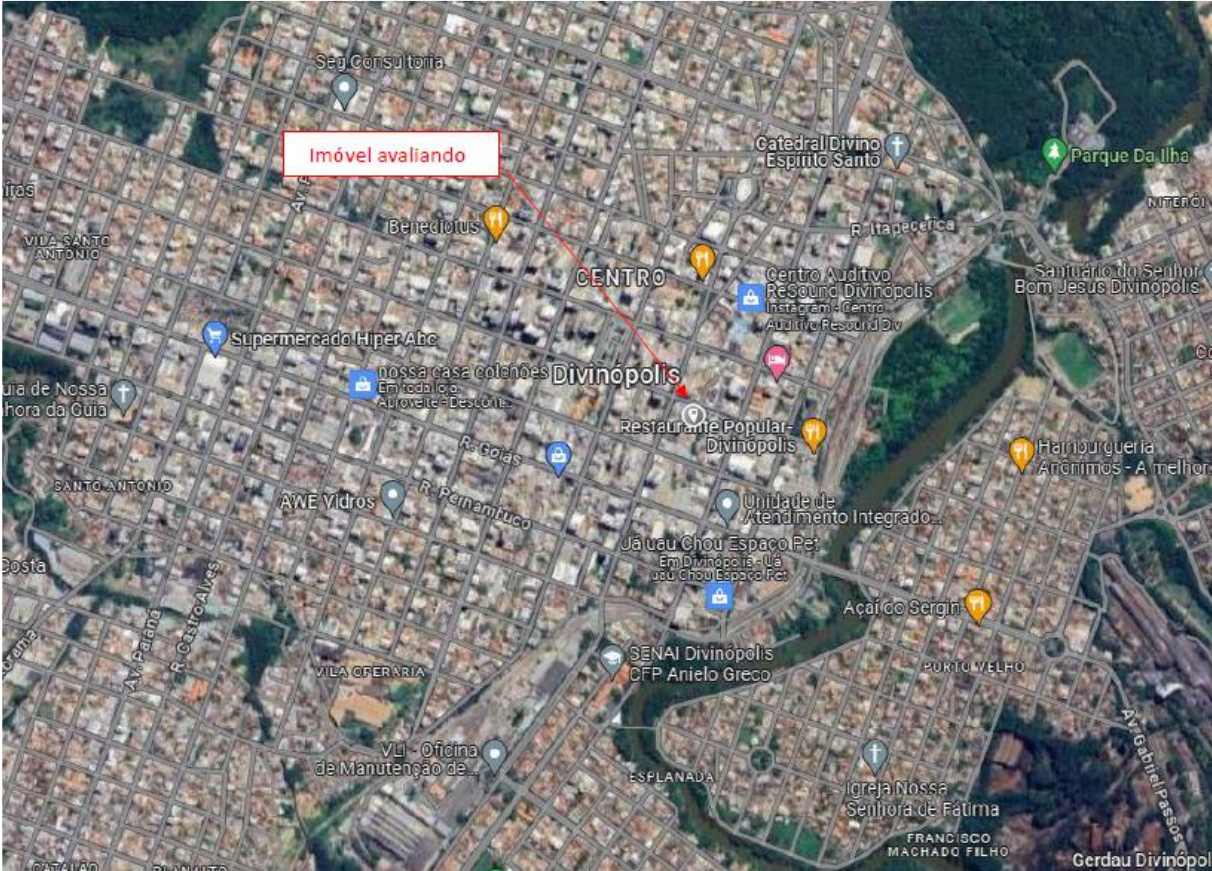


Figura 3 - Localização do avaliando



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232445192

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

PATRICIA DE CASTRO LAUDARES

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1406636053**

Registro: **MG0000109436D MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS**

AVENIDA PARANÁ

Complemento:

Cidade: **DIVINÓPOLIS**

Bairro: **SÃO JOSÉ**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: **18.291.351/0001-64**

Nº: **2601**

CEP: **35501170**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **02/10/2023**

Valor: **R\$ 1,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SÃO PAULO

Complemento:

Cidade: **DIVINÓPOLIS**

Data de Início: **02/10/2023**

Finalidade: **OUTROS**

Proprietário: **Loja Maçônica Estrela do Oeste de Minas**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

Previsão de término: **11/10/2023**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Código: **Não Especificado**

Nº: **315**

CEP: **35500006**

CPF/CNPJ: **18.291.294/0001-13**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	735,00	m²
16 - Execução	Quantidade	Unidade
11 - Coleta de dados > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação imobiliária de lote urbano.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lged/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

CED - Clube de Engenharia de Divinópolis

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

PATRICIA DE CASTRO LAUDARES - CPF: 038.228.146-28

_____, _____ de _____ de _____

Local

data

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS - CNPJ: 18.291.351/0001-64

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: B8YA8
 Impresso em: 06/11/2023 às 09:10:00 por: , ip: 177.69.246.197





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232445192

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **23/10/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **8602597418**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: B8YA8
Impresso em: 06/11/2023 às 09:10:00 por: , ip: 177.69.246.197

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DIVINÓPOLIS/MG**

O presente laudo de avaliação tem prazo máximo de doze meses de validade e, quando necessário, por imperativos de interesse público, pode ser revalidado, uma única vez, por mais doze meses.

Divinópolis/MG, 16 de novembro de 2023.

Responsável técnico:

PATRICIA DE CASTRO
LAUDARES:03822814628

Assinado de forma digital por PATRICIA
DE CASTRO LAUDARES:03822814628
Dados: 2023.11.17 15:20:38 -03'00'

Patricia de Castro Laudares
Eng.º Civil – CREA/MG 109436/D
Matrícula: 99035662
