

LAUDO DE AVALIAÇÃO



R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Solicitante:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
- **Finalidade do laudo:** Determinação do Valor de Mercado para Fins de Compra e Venda
- **Objeto:** Terreno urbano
- **Endereço:** Rua Sebastião Antônio Carlos, 267, Bandeirantes - Belo Horizonte/MG
- **Coordenada Geográfica:** Longitude: 43° 59' 57.44" W Latitude: 19° 51' 35.11" S
- **Área do Terreno:** 1.000,00 m²

❖ **Resultado da avaliação (Venda):**

- **Valor Total Adotado:** R\$ 930.000,00 (Novecentos e trinta mil reais)

- **Classificação quanto a liquidez:** Liquidez Normal
- **Metodologia:** Método Comparativo de Dados de Mercado
- **Especificação da avaliação:** Grau de Fundamentação II/ Grau de Precisão: III

- **Representante Legal da empresa:** Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.
- **CNPJ:** 47.799.315/0001-04
- **Endereço:** Rua Mauro Orlei Hoffmann, 73 - sobrado 03 Capão da Imbuia, Curitiba, PR.
- **Contato:** (41) 99640-3878
- **Restrições de uso:** sem restrições

13 de dezembro de 2025



SUMÁRIO

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3	FINALIDADE.....	4
4	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES	4
5	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
7.1	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	7
8	METODOLOGIAS APLICADAS	8
8.1	NORMATIZAÇÃO.....	8
8.2	METODOLOGIA	8
8.3	PESQUISA DE MERCADO.....	9
8.3.1	TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	9
8.4	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MCDDM (INFERENCIA ESTATÍSTICA).....	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	13
10	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	14
11	ANEXOS A - CÁLCULOS.....	15
12	ANEXOS B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	28
14	ANEXO C – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	29
14	ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	31



1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O presente laudo foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, CNPJ nº 18.715.383/0001-40, na qualidade de proprietária do imóvel.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o Valor de Mercado de um Terreno Urbano, objeto desta avaliação.

3 FINALIDADE

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de mercado para o terreno em análise, podendo ser utilizado em possível acordo entre o proprietário e interessados na compra.

4 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT. As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Em informações coletadas in loco quando da vistoria do imóvel avaliando, realizada em 10/12/2025.
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé.
- É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos,

que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; não foi fornecido documento oficial como certidão de matrícula ou escritura do terreno. Não foram considerados os custos das benfeitorias, uma vez que estas se encontram irregulares e sem a devida documentação.

Ressalto que não possuo nenhum interesse pessoal atual ou futuro na propriedade objeto deste laudo.

Todos os dados de pesquisa de mercado utilizados na presente avaliação são referentes ao mês de dezembro de 2025.

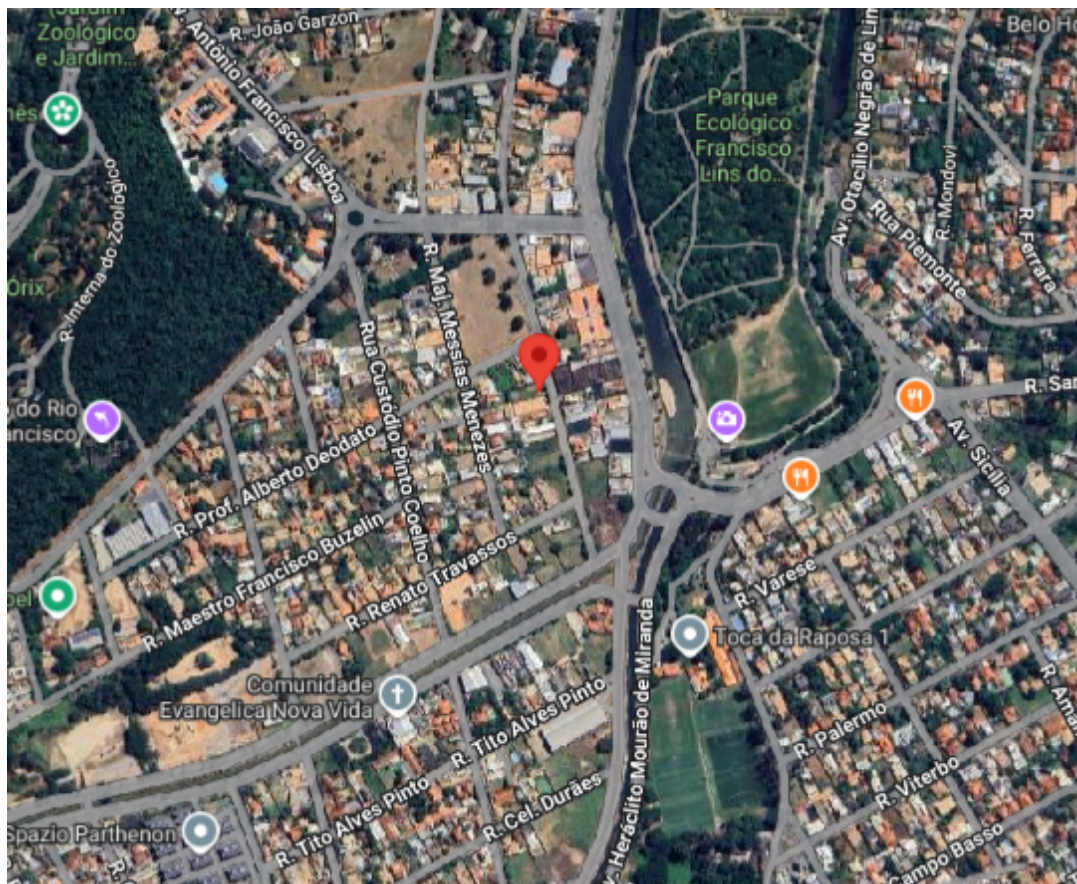
5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em questão trata-se de um terreno urbano, de propriedade do Município de Belo Horizonte localizado na Rua Sebastião Antônio Carlos, 267, Bandeirantes, Belo Horizonte. Possui área total de 1000,00 m².

A área encontra-se inserida em zona de ocupação urbana consolidada, caracterizada pela presença de edificações comerciais e residenciais, o que lhe confere potencial construtivo compatível com atividades de natureza comercial e residencial de alto padrão.

A via apresenta pavimentação e infraestrutura urbana consolidada, incluindo iluminação pública, rede elétrica, abastecimento de água e sistema de drenagem, assegurando condições adequadas de mobilidade e segurança viária. A combinação entre a avenida principal e as ruas adjacentes reforça a atratividade do terreno para implantação de empreendimentos residenciais, comerciais ou de serviços, oferecendo ampla visibilidade, facilidade de acesso e boa capacidade de escoamento de tráfego.

FIGURA 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FONTE: Google, 2025.

6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Bairro Bandeirantes está localizado na região da Pampulha, em Belo Horizonte. É uma área nobre e bastante valorizada da cidade, conhecida por sua tranquilidade, segurança e pela proximidade com a Lagoa da Pampulha. Conta com completa infraestrutura, comércio variados, escolas, restaurantes e fácil acesso às principais vias da capital.

FIGURA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA CIDADE DE BELO HORIZONTE



FONTE: Google, 2025.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro Bandeirantes, localizado na região da Pampulha em Belo Horizonte, se destaca por ser uma área nobre e bastante valorizada da cidade. Com perfil predominantemente residencial, o bairro combina tranquilidade, segurança e qualidade de vida, além de estar próximo à Lagoa da Pampulha, um dos principais cartões-postais da capital. A região apresenta alta demanda imobiliária e constante valorização do m², atraindo moradores que buscam conforto, boa infraestrutura e um ambiente arborizado.

7.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- a) Liquidez: NORMAL;
- b) Desempenho de mercado: EM CRESCIMENTO;
- c) Número de ofertas: NORMAL;

- d) Absorção pelo mercado: NORMAL
- e) Público alvo para absorção do bem: FINS RESIDENCIAL, ÓRGÃOS PÚBLICOS, INSTITUIÇÕES, INVESTIDORES COM INTERESSE INSTITUCIONAL E COMERCIAL;
- f) Facilitadores para negociação do bem: ÁREA TOTAL, DESTINAÇÃO, LOCALIZAÇÃO.

8 METODOLOGIAS APLICADAS

8.1 NORMATIZAÇÃO

Para esta avaliação foram utilizadas as diretrizes constantes na NBR 14653-2 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e NBR 14653-1 de 2019, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 METODOLOGIA

Os métodos recomendados pela norma NBR 14653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

- 1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

O método comparativo direto de dados de mercado é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados constituintes da amostra. Para a composição final do valor venal do imóvel, e devido à alta capacidade de coleta de amostras representativa e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado, com aplicação inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

8.3 PESQUISA DE MERCADO

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca por imóveis semelhantes, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto dessa avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 36 elementos, com aproveitamento de 18 dados amostrais. Todos os dados utilizados para o desenvolvimento desta avaliação são relativos à oferta no bairro Bandeirantes (Pampulha) na cidade de Belo Horizonte.

8.3.1 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir dos conhecimentos das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra representativa extraída desta população. Após sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não leva em conta todas as informações, mas é constituído considerando-se apenas uma parte do mesmo (amostra), necessitando de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas. Existem alguns sistemas (softwares) disponíveis no mercado para o tratamento de dados por regressão. Para o cálculo inferencial estatísticos deste trabalho, utilizou-se o software SISDEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas de Engenharia.

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

- IBGE 2010: Variável numérica, do tipo proxy, que representa a renda média domiciliar da população na região do imóvel, conforme dados do Censo 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Amplitude da Amostra: 6.553,32 a 12.823,73;
- Área Total: Variável numérica, quantitativa e decrescente, que representa a área total do terreno, em metros quadrados. Amplitude da Amostra: 994,00m² a 7.530,00m²;
- Valor Unitário: Variável numérica dependente, correspondente ao valor estimado por metro quadrado do imóvel, em reais por metro quadrado (R\$). Amplitude da Amostra: R\$ 674,04 a R\$ 1.636,36.
- Finalidade: Variável numérica, do tipo dicotômica, crescente, que corresponde ao tipo de finalidade do terreno classificado em 0 - Só comercial ou só residencial e 1 - Misto. Amplitude da Amostra: 0 e 1
- Esquina: Variável numérica, do tipo dicotômica, crescente, que corresponde se o imóvel é lote de esquina classificado em 0 não esquina e 1 para esquina Amplitude da Amostra: 0 e 1. Esta variável foi testada e não performou bem e por isto foi desativada.
- Tipo de via: Variável numérica, do tipo dicotômica, crescente, que corresponde se o terreno está localizado em via local ou via coletora sendo 1 - Via Coletora (40-50km/h) e 0 - Via Local (abaixo de 30km/h). Amplitude da Amostra: 0 e 1. Esta variável foi testada e não performou bem e por isto foi desativada.
- Formato: Variável numérica, do tipo dicotômica, crescente, que corresponde se o imóvel é lote de formato regular ou irregular classificado em 0 não regular e 1 para regular. Amplitude da Amostra: 0 e 1. Esta variável foi testada e não performou bem e por isto foi desativada.
- Valor Total: Variável numérica dependente, correspondente ao valor total estimado do imóvel, em reais (R\$). Amplitude da Amostra: R\$ 670.000,00 a R\$ 10.000.000,00. Esta variável foi desativada pelo fato de ter utilizado a variável valor unitário.
- Topografia: Variável numérica, do tipo dicotômica, crescente, que corresponde ao tipo de topografia do terreno classificado em não plano - 0 e plano - 1. Amplitude da Amostra: 0 e 1. Esta variável foi testada e não performou bem e por isto foi desativada.

No modelo estatístico foram utilizadas efetivamente 4 variáveis, sendo 1(uma) dependente (Valor Unitário) e 3 (três) independentes (Área do terreno, Renda IBGE, Finalidade). Demais variáveis foram testadas, porém não atenderam às exigências da NBR 14.653-2 e foram removidas do modelo estatístico.

8.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MCDDM (INFERENCIA ESTATÍSTICA)

Para elaboração do laudo, foram coletados, em dezembro, 36 dados de mercado com características semelhantes ao avaliado, sendo 18 dados efetivamente utilizados no modelo.

Os cálculos e a equação adotada estão apresentados detalhadamente em anexo.

O coeficiente de correlação obtido nesta inferência foi de 0,8134306, que indica que 81,34% da variação total da variável dependente está sendo explicada pelo modelo estatístico, sendo o percentual restante relativo a outros atributos que não foram detectados em campo.

O modelo desta avaliação, obteve uma Amplitude em torno do valor médio de 12,84%, para um Nível de **Confiança de 80%**, que define a probabilidade de nele estar contido o real valor buscado em uma avaliação. De acordo com esse resultado, atingindo, portanto, um percentual inferior a 40%, define-se desta forma a **Precisão de Grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve um total de 16 pontos, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**.
- Grau de Precisão: **Grau III**.

Conforme tabela a seguir:

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	3
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	2
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	2
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	3
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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			II

TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR		III	

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Conclui-se que o imóvel avaliado, na data de referência de 11 de Dezembro de 2025, possui um valor de mercado de **R\$ 930.000,00** para venda. Considerando que todos os elementos amostrais utilizados na análise são provenientes de ofertas, foi adotado o valor mínimo encontrado na inferência estatística (campo de arbítrio), com arredondamento ainda de 1% conforme o permitido em norma, resultando no seguinte valor de mercado do imóvel na data de referência:

VALOR DE MERCADO ADOTADO

Venda: R\$ 930.000,00 (Novecentos e trinta mil reais).

10 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi elaborado com fundamento na Norma Brasileira NBR 14.653, partes 1 e 2, vigente para avaliações, sob a responsabilidade direta da Engenheira Civil Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende, CPF: 056.094.839-56, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA/PR) sob o nº 114918/D.

Empresa: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.

CNPJ: 47.799.315/0001-04

Representante técnico e Legal: Elaine C. R. C. de Resende

Registro CREA PR-114918 - D

Representante Técnico: Marco Túlio de Freitas

CPF: 070.776.266-95

Registro CREA MG Nº 394083

11 ANEXOS A - CÁLCULOS

ANEXO A1: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO A2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

ANEXO A1: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS COM CLASSIFICAÇÃO DOS DADOS DO MERCADO

ID	DESABILITADO	Renda IBGE	Topografia	Finalidade	Esquina	Tipo de Via	Formato	Área total	Valor total	Valor unitário
1		\$ 6.553,32	1	1	0	1	1	1050	\$ 1.058.000,00	\$ 1.007,62
2		\$ 6.553,32	0	1	0	1	1	1100	\$ 1.039.000,00	\$ 944,55
3		\$ 11.532,76	1	1	0	1	1	1000	\$ 999.000,00	\$ 999,00
4		\$ 11.532,76	1	1	0	1	1	1000	\$ 1.100.000,00	\$ 1.100,00
5		\$ 12.278,62	0	0	0	1	1	1000	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300,00
6		\$ 8.223,47	1	1	1	1	1	1004	\$ 1.000.000,00	\$ 996,02
7	*	\$ 11.532,76	1	1	1	1	1	1000	\$ 1.200.000,00	\$ 1.200,00
8		\$ 6.553,32	1	1	0	2	1	1187	\$ 1.100.000,00	\$ 926,71
9		\$ 6.553,32	0	1	0	1	1	1200	\$ 1.100.000,00	\$ 916,67
10		\$ 11.532,76	1	1	0	1	0	1000	\$ 950.000,00	\$ 950,00
11	*	\$ 11.813,43	0	1	0	1	1	7530	\$ 10.000.000,00	\$ 1.328,02
12		\$ 11.532,76	0	1	0	1	1	1000	\$ 1.050.000,00	\$ 1.050,00
13		\$ 12.278,62	1	1	0	1	1	1230	\$ 1.250.000,00	\$ 1.016,26
14	*	\$ 11.532,76	1	0	0	1	1	1000	\$ 1.100.000,00	\$ 1.100,00
15	*	\$ 11.532,76	0	1	0	1	1	1000	\$ 950.000,00	\$ 950,00
16		\$ 11.532,76	1	1	0	1	1	1013	\$ 980.000,00	\$ 967,42
17	*	\$ 12.278,62	0	1	0	1	0	1042	\$ 1.350.000,00	\$ 1.295,59
18		\$ 11.813,43	1	1	0	1	1	1000	\$ 1.100.000,00	\$ 1.100,00
19		\$ 8.223,47	0	0	0	1	1	1320	\$ 1.500.000,00	\$ 1.136,36
20	*	\$ 11.532,76	0	0	0	2	1	1820	\$ 1.250.000,00	\$ 686,81
21		\$ 12.576,17	0	1	0	1	0	1486	\$ 1.490.000,00	\$ 1.002,69
22	*	\$ 6.553,32	1	1	0	1	1	1000	\$ 750.000,00	\$ 750,00
23	*	\$ 12.823,73	1	1	0	1	1	1368	\$ 950.000,00	\$ 694,44
24	*	\$ 11.532,76	1	1	1	1	1	1000	\$ 1.400.000,00	\$ 1.400,00
25	*	\$ 12.278,62	1	1	0	1	1	1000	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500,00
26	*	\$ 12.576,17	1	1	0	1	1	1000	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500,00
27		\$ 12.576,17	0	1	0	2	1	1000	\$ 1.000.000,00	\$ 1.000,00
28	*	\$ 12.815,46	0	1	0	2	1	1100	\$ 1.800.000,00	\$ 1.636,36
29		\$ 6.553,32	1	0	0	1	1	2000	\$ 2.200.000,00	\$ 1.100,00
30	*	\$ 8.923,01	1	0	0	2	1	1050	\$ 1.060.000,00	\$ 1.009,52
31	*	\$ 6.553,32	1	1	0	1	1	1000	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500,00
32	*	\$ 11.532,76	1	0	1	1	1	1000	\$ 840.000,00	\$ 840,00
33	*	\$ 11.813,43	1	0	1	1	1	7500	\$ 7.000.000,00	\$ 933,33
34		\$ 6.553,32	1	0	0	1	1	1000	\$ 1.150.000,00	\$ 1.150,00
35	*	\$ 12.823,73	1	1	1	1	1	994	\$ 670.000,00	\$ 674,04
36	*	\$ 12.576,17	1	1	0	1	1	1100	\$ 1.250.000,00	\$ 1.126,13

ID	Endereço	Contato	Telefone
1	Av. Otacílio Negrão de Lima, 1000	Habitacionalbh	(31) 99261-6001
2	Av. Otacílio Negrão de Lima, 7204	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
3	Rua Viterbo, 406	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
4	Rua Bérgamo, 1704	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
5	Rua Pisa	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
6	Rua Professor Alberto Deodato	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
7	Rua Viterbo, 235	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
8	Av. Otacílio Negrão de Lima	Viver Imoveis Ltda - Me	(31) 3643-7951
9	Av. Otacílio Negrão de Lima	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
10	Avenida Sicília, 345	Imotec Corretora De Imóveis	(31) 3284-0101
11	Rua Siena	Viver Imoveis Ltda - Me	(31) 3643-7951
12	Rua Viterbo	Gold Imoveis	(31) 3419-0202
13	Rua Parma	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
14	Rua Amalfi	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
15	Rua Viterbo	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
16	Rua Benito Masci	Viver Imoveis Ltda - Me	(31) 3643-7951
17	Rua Pisa	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
18	Rua Trento, 436	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
19	Av. Antônio Francisco Lisboa	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
20	Bandeirantes	Elu Imóveis	(31) 2535-9006
21	Rua Mondovi	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
22	Rua Major Messias Menezes	São Luiz Imóveis	(31) 3327-1347
23	Avenida Sicília	Gold Imoveis	(31) 3419-0202
24	Rua Viterbo	Gold Imoveis	(31) 3419-0202
25	Avenida Otacílio Negrão de Lima	Viver Imoveis Ltda - Me	(31) 3643-7951
26	Rua Piemonte	Lux Imoveis	(31) 98326-7888
27	Rua Sardenha	Gold Imoveis	(31) 3419-0202
28	Avenida Torino, 41	Ricardo Freitas	(31) 99276-0831
29	Rua Tito Alves Pinto	Imobiliária Montreal	(31) 3665-5960
30	Av. Otacílio Negrão de Lima, 1342	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
31	Av. Professor Clóvis Salgado, 309	Morato Imóveis	(31) 3043-4909
32	Bandeirantes	Uniao Corretora De Imoveis	(31) 3498-1200
33	Rua Trento	Rede Kaza Imóveis	(31) 9414-0033
34	Rua Major Messias Menezes	Filizola Cardoso	(31) 3568-9941
35	Rua Campobasso	Gold Imoveis	(31) 3419-0202
36	Bandeirantes	Morato Imóveis	(31) 3043-4909

ANEXO A2: TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	R&N
Modelo:	Lote - Bandeirantes
Data do modelo:	quinta-feira, 11 de dezembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
Renda IBGE	Numérica	Proxy	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Não
Finalidade	Numérica	Dicotomica	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Não
Tipo de Via	Numérica	Dicotomica	Não
Formato	Numérica	Dicotomica	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE	6.553,32	12.576,17	6.022,85	9.493,01
Finalidade	0,00	1,00	1,00	0,75
Área total	1.000,00	2.000,00	1.000,00	1.161,88
Valor unitário	916,67	1.300,00	383,33	1.035,27

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9198981 / 0,9198981
Coeficiente de determinação:	0,8462126
Fisher - Snedecor:	22,01
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	129463,667	3	43154,556	22,010
Não Explicada	23528,226	12	1960,685	
Total	152991,892	15		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+931,9060415 + 0,01354779828 * \text{Renda IBGE} - 217,3552954 * \text{Finalidade} + 154536,7517 / \text{Área total}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE	x	3,01	1,09
Finalidade	x	-7,95	0,00
Área total	1/x	1,85	8,90
Valor unitário	y	12,60	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,24	0,27	0,19
Finalidade	x2	0,24	0,00	0,31	-0,80
Área total	x3	0,27	0,31	0,00	0,02
Valor unitário	y	0,19	-0,80	0,02	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Renda IBGE	x1	0,00	0,65	0,17	0,66
Finalidade	x2	0,65	0,00	0,53	0,92
Área total	x3	0,17	0,53	0,00	0,47
Valor unitário	y	0,66	0,92	0,47	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

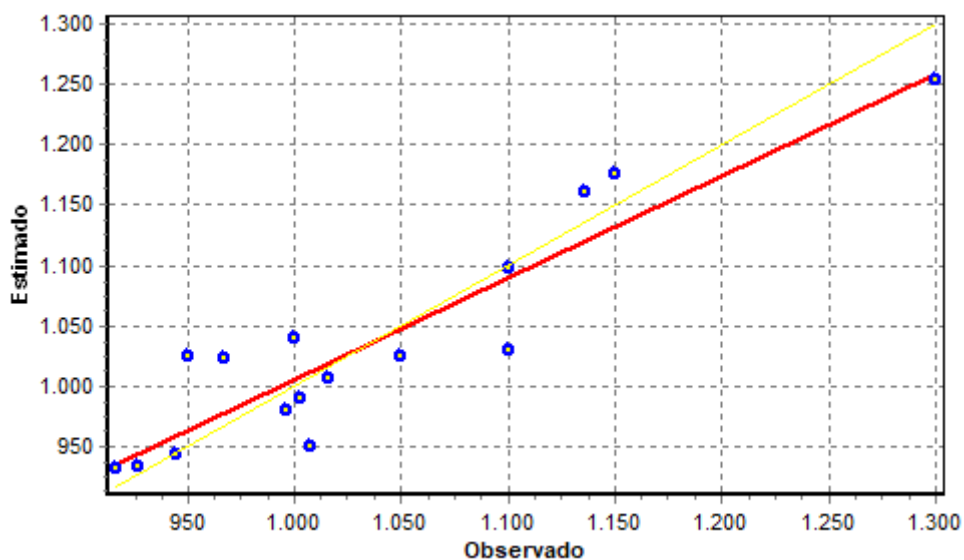
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.007,62	950,51	57,11	5,6676%	1,289699	0,13979400
2	944,55	943,82	0,72	0,0766%	0,016344	0,00002000
5	1.300,00	1.252,79	47,21	3,6315%	1,066155	0,47623400
6	996,02	979,88	16,13	1,6199%	0,364371	0,00648200
8	926,71	933,52	-6,82	-0,7358%	-0,153995	0,00180100
9	916,67	932,11	-15,45	-1,6852%	-0,348868	0,00943600
10	950,00	1.025,33	-75,33	-7,9296%	-1,701256	0,11892500
12	1.050,00	1.025,33	24,67	2,3494%	0,557118	0,01275300
13	1.016,26	1.006,54	9,72	0,9566%	0,219548	0,00384600
16	967,42	1.023,35	-55,92	-5,7807%	-1,262981	0,06205700
18	1.100,00	1.029,13	70,87	6,4424%	1,600432	0,11478600
19	1.136,36	1.160,39	-24,03	-2,1143%	-0,542588	0,03517500
21	1.002,69	988,93	13,77	1,3730%	0,310899	0,03111000
27	1.000,00	1.039,47	-39,47	-3,9467%	-0,891311	0,04746000
29	1.100,00	1.097,96	2,04	0,1857%	0,046128	0,00187200
34	1.150,00	1.175,23	-25,23	-2,1936%	-0,569694	0,11081700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

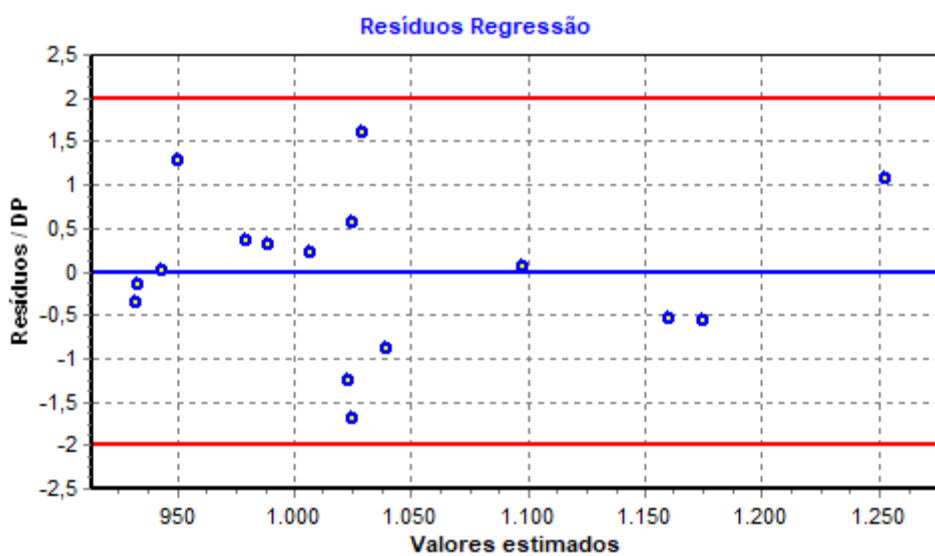
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

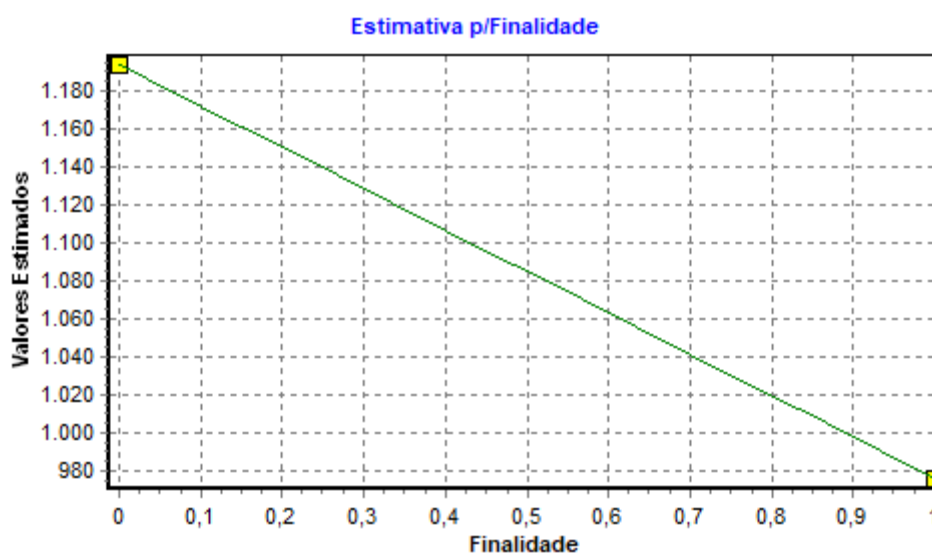
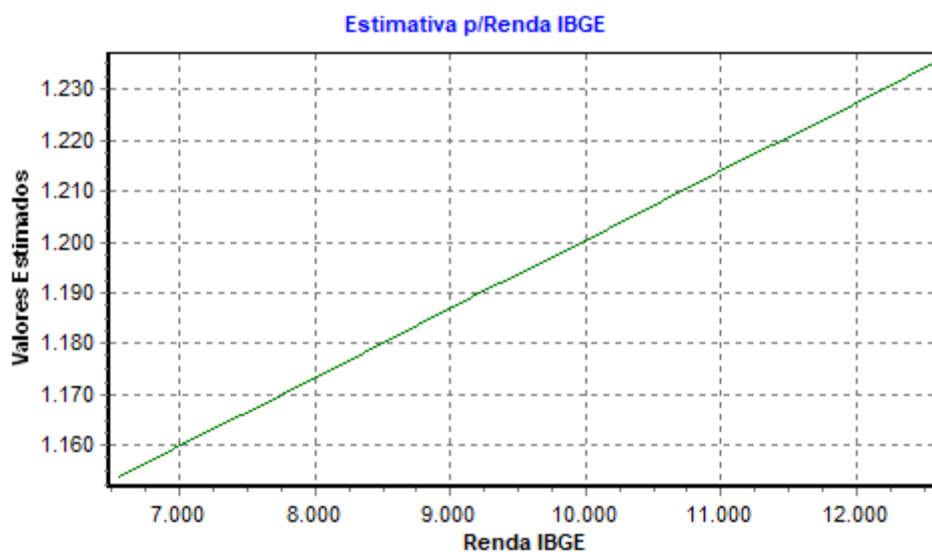
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

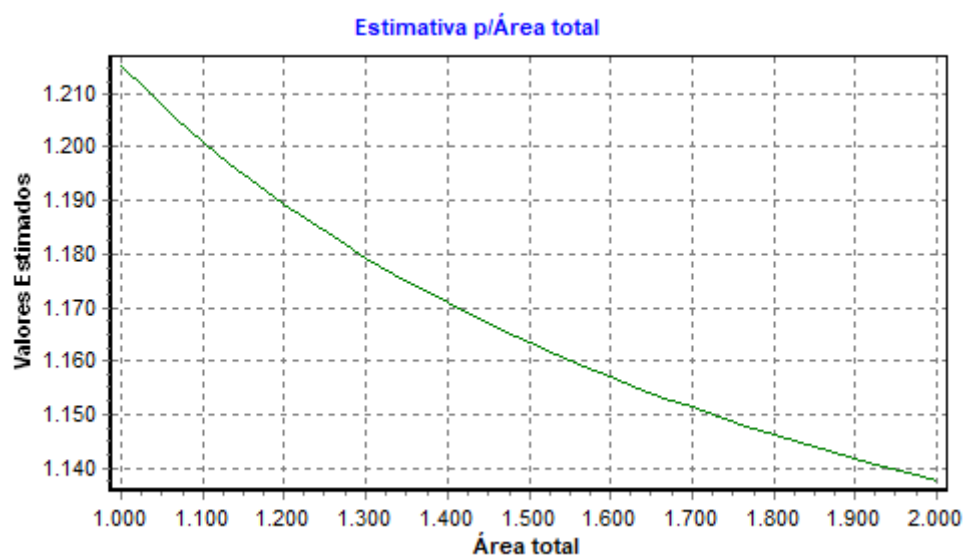


Resíduos da Regressão Linear



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





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

ID	Desabilitado	Renda IBGE	Topografia	Finalidade	Esquina	Tipo de Via	Formato	Área total
1		6.553,32	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.050,00
2		6.553,32	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.100,00
3	*	11.532,76	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
4	*	11.532,76	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
5		12.278,62	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
6		8.223,47	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.004,00
7	*	11.532,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000,00
8		6.553,32	1,00	1,00	0,00	2,00	1,00	1.187,00
9		6.553,32	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.200,00
10		11.532,76	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1.000,00
11	*	11.813,43	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	7.530,00
12		11.532,76	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
13		12.278,62	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.230,00
14	*	11.532,76	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
15	*	11.532,76	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
16		11.532,76	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.013,00
17	*	12.278,62	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1.042,00
18		11.813,43	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
19		8.223,47	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1.320,00
20	*	11.532,76	0,00	0,00	0,00	2,00	1,00	1.820,00
21		12.576,17	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1.486,00
22	*	6.553,32	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
23	*	12.823,73	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.368,00
24	*	11.532,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000,00
25	*	12.278,62	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
26	*	12.576,17	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
27		12.576,17	0,00	1,00	0,00	2,00	1,00	1.000,00
28	*	12.815,46	0,00	1,00	0,00	2,00	1,00	1.100,00
29		6.553,32	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	2.000,00
30	*	8.923,01	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	1.050,00
31	*	6.553,32	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
32	*	11.532,76	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1.000,00
33	*	11.813,43	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	7.500,00
34		6.553,32	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1.000,00
35	*	12.823,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	994,00
36	*	12.576,17	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1.100,00

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1		1.058.000,00	1.007,62
2		1.039.000,00	944,55
3	*	999.000,00	999,00
4	*	1.100.000,00	1.100,00
5		1.300.000,00	1.300,00
6		1.000.000,00	996,02
7	*	1.200.000,00	1.200,00
8		1.100.000,00	926,71
9		1.100.000,00	916,67
10		950.000,00	950,00

11	*	10.000.000,00	1.328,02
12		1.050.000,00	1.050,00
13		1.250.000,00	1.016,26
14	*	1.100.000,00	1.100,00
15	*	950.000,00	950,00
16		980.000,00	967,42
17	*	1.350.000,00	1.295,59
18		1.100.000,00	1.100,00
19		1.500.000,00	1.136,36
20	*	1.250.000,00	686,81
21		1.490.000,00	1.002,69
22	*	750.000,00	750,00
23	*	950.000,00	694,44
24	*	1.400.000,00	1.400,00
25	*	1.500.000,00	1.500,00
26	*	1.500.000,00	1.500,00
27		1.000.000,00	1.000,00
28	*	1.800.000,00	1.636,36
29		2.200.000,00	1.100,00
30	*	1.060.000,00	1.009,52
31	*	1.500.000,00	1.500,00
32	*	840.000,00	840,00
33	*	7.000.000,00	933,33
34		1.150.000,00	1.150,00
35	*	670.000,00	674,04
36	*	1.250.000,00	1.126,13

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	928,30	3,09%	
Valor Médio	957,87	-	III
Valor Máximo	987,44	3,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Renda IBGE	6.553,32	Não
Finalidade	1,00	Não
Área total	1.000,00	Não

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos pelo método comparativo direto de dados de mercado, e considerando que todos os elementos amostrais utilizados na inferência se referem a valores de oferta, adotou-se, de forma fundamentada, o valor mínimo da amostra como referência para a composição do valor unitário do terreno avaliado. Por fim, procedeu-se ao



arredondamento de 1%, conforme permitido pela norma, assegurando a adequação técnica e a conformidade com os critérios normativos vigentes. Sendo assim, os valores admissíveis para o imóvel são:

- **Valor Mínimo: R\$ 930.000,00 (adotado)**
- Valor Médio: R\$ 960.000,00
- Valor Máximo: R\$ 990.000,00



12 ANEXOS B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



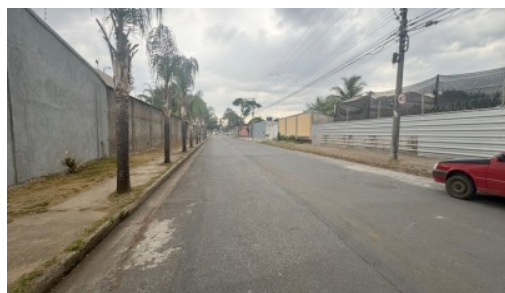
VISTA LATERAL DIREITA - LOTE



VISTA LATERAL ESQUERDA - LOTE



VISTA FUNDOS - LOTE



VIA PÚBLICA LADO ESQUERDO



VISTA FACHADA FRONTAL - LOTE



VIA PÚBLICA LADO DIREITO



VISTA FRONTAL - LOTE



VISTA FRONTAL DO LOTE



VISTA DIAGONAL SUPERIOR

14 ANEXO C – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/1



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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720257163011

1. Responsável Técnico

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL** RNP: 1708183548
Registro: PR-114918/D Registro: 78608

Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA** Registro: 78608

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE** CNPJ: 18.715.383/0001-40
AV AMAZONAS, 605
CENTRO - BELO HORIZONTE/MG 30180-001

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 01/12/2025
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R ROMA, S/N
SANTA LUCIA - BELO HORIZONTE/MG 30380-880
Data de início: 01/12/2025 Prazo de término: 31/12/2025

R SEBASTIAO ANTONIO CARLOS, 267
BANDEIRANTES (PAMPULHA) - BELO HORIZONTE/MG 31385-430
Data de início: 01/12/2025 Prazo de término: 31/12/2025

R FLORINDA ROSALINA OLIVEIRA, S/N
ATILA DE PAIVA (BARREIRO) - BELO HORIZONTE/MG 30840-370
Data de início: 01/12/2025 Prazo de término: 31/12/2025

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	3,00	UNID

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

4. Observações

Laudos - Inf. estatística-NBR14853

6. Assinaturas

Dedero serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE, registro Crea-PR PR-114918/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 09/12/2025 e hora 09h24.

7. Informações

- A ART é válida somente quando emitida, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferida no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.crea.org.br.
- A guarda de via assinada de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 188,13 Registrada em: 09/12/2025 Valor Pago: R\$ 188,13

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publica/art>
Impressão em: 09/12/2025 18:00:58



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
www.crea-pr.org.br





14 ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE**

MINUTA

**ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO QUE
OUTORGAM JOSÉ ANASTÁCIO HENRIQUE E HELLEN
LEMONS HENRIQUE, COMO DEVEDORES
TRANSMITENTES, E O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE,
COMO CREDOR ADQUIRENTE.**

DEVEDORES TRANSMITENTES: JOSÉ ANASTÁCIO HENRIQUE, brasileiro, economista, aposentado, portador da CI M-223. 415, inscrito no CPF sob o nº. 010.861.206-63, casado em regime de comunhão universal de bens e sua mulher **HELLEN LEMOS HENRIQUE**, brasileira, professora, portadora da CI M-210.587, inscrita no CPF sob o nº. 800.516.776-87, residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG, na Rua Costa Rica, nº. 295, apto 201, Bairro Sion.

CREDOR ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 18.715.383/0001-40, representado neste ato por seu Prefeito, **Marcio Araujo de Lacerda**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI n.º MG-434.694 e inscrito no CPF sob o nº. 131.734.726-91, presente o Procurador Geral do Município, **Rúsel Beltrame Rocha**, portador da CI OAB/MG 65.805 e inscrito no CPF sob o nº. 782.347.276-72, brasileiro, casado, advogado, todos, domiciliados nesta Capital.

OBJETO: Imóvel constituído pelo lote 16, quadra 147, Bairro Bandeirantes – Pampulha, inscrito na matrícula 27.287, Livro 2, do Cartório do 6º Ofício do Registro de Imóveis, localizado na Rua Sebastião Antônio Carlos, 267, CEP 31.365-430, correspondente ao seguinte índice cadastral: - 307147 016 001-8.

PREÇO: O valor total do imóvel, conforme avaliação da Gerência de Auditoria de Valores Imobiliários é de R\$ 594.000,00 (quinhentos e noventa e quatro mil reais).

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: As comuns em escrituras da mesma natureza mais as seguintes:

a) A presente dação em pagamento é feita nos termos da Lei Municipal nº. 10.801/2015 e do Decreto Municipal nº. 16.147/2015 e suas alterações.

b) Declaram os DEVEDORES TRANSMITENTES que são senhores legítimos do imóvel supracitado.

c) Declaram os DEVEDORES TRANSMITENTES que o imóvel supracitado se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, conforme certidões negativas de ônus sobre os mesmos.





**PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE**

2

MINUTA

**ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO QUE
OUTORGAM JOSÉ ANASTÁCIO HENRIQUE E HELLEN
LEMONS HENRIQUE, COMO DEVEDORES
TRANSMITENTES, E O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE,
COMO CREDOR ADQUIRENTE.**

d) Declaram os DEVEDORES TRANSMITENTES que, nos termos e condições deste instrumento, se obrigam à dação em pagamento do aludido imóvel em pagamento da revalidação da taxa de alvará com ônus no valor de R\$ 540.815,36 (quinhentos e quarenta mil oitocentos e quinze reais e trinta e seis centavos).

e) OS DEVEDORES TRANSMITENTES renunciam a qualquer saldo remanescente entre o valor do imóvel e o valor do tributo a ser compensado.

f) OS DEVEDORES TRANSMITENTES renunciam a todo e qualquer eventual direito advindo do débito ora quitado.

g) Pela presente escritura, e por força da dação em pagamento em tela, o CREDOR ADQUIRENTE dá aos DEVEDORES TRANSMITENTES plena, rasa, geral e irrevogável quitação da dívida mencionada na alínea "d", para nada mais dos mesmos reclamar, com fundamento nesta transação, no presente ou no futuro, e obrigam-se a providenciar, por meio da Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadações, tão logo registrada a escritura, o devido comprovante do cancelamento do débito tributário e a baixa do imóvel em nome do transmitente no cadastro imobiliário.

h) É de responsabilidade dos DEVEDORES TRANSMITENTES a lavratura e registro da presente escritura, nos termos do artigo 9º do Decreto nº. 16.147/15.

i) Não incidência de Impostos de Transmissões devido à imunidade constitucional do Município de Belo Horizonte

j) A presente escritura foi elaborada de acordo com os atos, termos e despachos contidos no processo administrativo de número 01-039.475-15-63, processo este que se encontra protocolado e arquivado no Município de Belo Horizonte, em nome de Hellen Lemos Henrique.

Belo Horizonte, 08 de Julho de 2016

Izabella Guimarães Valadares
Izabella Guimarães Valadares

Assessor Jurídico - BM 111.567-5

Rúsel Beltrame Rocha
Aprovo: *pl* Rúsel Beltrame Rocha
Procurador Geral do Município

Ana Flávia S. Patrus de Souza
BM 113.200-6 - OAB/MG 98.000
Procurador Geral Adjunto Administrativo
Consultivo do Município de Belo Horizonte



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE
LIVRO Nº 1845-N
FLS. 176
SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO JOÃO MAURÍCIO VILLANO FERRAZ

ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO
EM PAGAMENTO, NA FORMA
ABAIXO: -----

SAIBAM quantos esta pública Escritura de Dação em Pagamento virem que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e dezesseis (2016), aos onze (11) dias do mês de agosto, nesta Cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, nesta Serventia à Rua Goiás, 187, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como OUTORGANTES DEVEDORES E DADORES JOSE ANASTACIO HENRIQUE, brasileiro, Economista aposentado, portador da Cédula de Identidade nº M-223.415-SSP/MG e CPF: 010.861.206-63, e sua mulher HELLEN LEMOS HENRIQUE, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade nº MG-210.587-PC/MG e CPF: 800.516.776-87, casados desde 02/12/1967, sob o regime de comunhão universal de bens, conforme Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais - Segundo Subdistrito de Belo Horizonte, sob a matrícula nº 05804001551967200151205000155073, que fica(m) arquivada(s) nestas Notas, residentes e domiciliados na cidade de Belo Horizonte/MG, na rua Costa Rica, 295 - apto. 201, Bairro Sion, a seguir simplesmente designados OUTORGANTES; e, de outro lado como OUTORGADO CREDOR E TOMADOR MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, inscrito no CGC/MF sob o nº 18.715.383/0001-40, com sede nesta Capital, na Avenida Afonso Pena, 2.212 - sala 318, Centro, representado neste ato por seu Prefeito MARCIO ARAUJO DE LACERDA, brasileiro, que se declara casado, Administrador de Empresas, portador da Cédula de Identidade nº MG-434.694-SSP/MG e CPF: 131.734.726-91; presente o Procurador Geral do Município RUSVEL BELTRAME ROCHA, brasileiro, Advogado, que se declara casado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 65.805-OAB/MG e CPF: 782.347.276-72, ambos residentes e domiciliados nesta cidade de Belo Horizonte/MG, a seguir simplesmente designado OUTORGADO. Os participantes se identificaram conforme documentos acima mencionados e apresentados,

Assinado eletronicamente
em 28/08/2016 às 14:37
por João Tullio Magalhães - 000281437
Gerente de Bens Imóveis

24/04/2016
CEN
Avaliação de Imóveis - 201/2016
Bene de Brito

declarando, sob as penas da lei, que o conteúdo constante da(s) certidão(ões) de comprovação de estado civil apresentada(s) permanece inalterado. E, pelos outorgantes dadores me foi dito o seguinte: **I - OBJETO:** - Que a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, mesmo legais, e impostos, os outorgantes são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado em Belo Horizonte/MG e constituído pelo lote nº 16 (dezesseis), da quadra nº 147 (cento e quarenta e sete), do Bairro Bandeirantes - Pampulha, com a área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva, aprovada pela PBH (CP-158-125-M). Que tal imóvel foi havido através de regular aquisição conforme justo título, registrado sob o nº 03, da matrícula nº 27.287, do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital. **ÍNDICE CADASTRAL:** 307147.016.001-8. **II** - Que, sendo devedores ao outorgado da importância de **R\$540.815,36** (quinhentos e quarenta mil oitocentos e quinze reais e trinta e seis centavos) e estimando o valor do descrito imóvel em quantia equivalente ao débito, ou seja, **R\$540.815,36** (quinhentos e quarenta mil oitocentos e quinze reais e trinta e seis centavos), têm deliberado, por mútuo acordo, ao outorgado, transferir o descrito imóvel, em solução da dívida, dando-o em pagamento, o que ora fazem, por esta e na melhor forma de direito, investindo o outorgado na posse, domínio, direitos e ações que sobre o imóvel exerciam, a fim de que o credor dele use, goze e livremente disponha, como seu que fica sendo, desta data em diante, prometendo, por si, herdeiros e sucessores, fazer a presente dação sempre boa, firme e valiosa e nada mais reclamar, com fundamento no valor atribuído à propriedade ora transmitida. **III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** a) A presente dação em pagamento é feita nos termos da Lei Municipal nº. 10.801/2015 e do Decreto Municipal nº. 16.147/2015 e suas alterações; b) Declaram os DEVEDORES TRANSMITENTES que são senhores legítimos do imóvel supracitado; c) Declaram os DEVEDORES TRANSMITENTES que o imóvel supracitado se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, conforme



ressalvando-se à Prefeitura o direito de cobrar débitos posteriormente apurados. Em 02.08.2016. Foram apresentados, ficam arquivados nestas Notas e exibidos aos contratantes os documentos mencionados no Parágrafo 2º do Artigo 1º da Lei 7433, de 18/12/85, nos termos da sua regulamentação contida no Artigo 1º, Inciso IV e Inciso V, Parágrafo 3º do Decreto nº 93.240/86. Fica dispensada a apresentação das certidões de feitos ajuizados, conforme art. 160, § 3º, do Provimento 260/CGJ/2013; declarando ainda os outorgantes, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não existem quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias com referência ao imóvel objeto e outros ônus incidentes sobre o mesmo, conforme art. 160, § 2º, do Provimento 260/CGJ/2013. Declaram por fim, os transmitentes sob as penas da lei, que não são empregadores, dispensando a apresentação da CND do INSS, conforme faculta artigo 163, § 3º do Provimento 260/CGJ/2013. A apresentação da Certidão Negativa de Débito junto a Fazenda Estadual, em razão de decisão unânime da Corte Superior do TJMG em sessão do dia 11/08/2004, foi julgada inconstitucional, conforme acórdão de 08/03/2006. As partes declaram que foram cientificadas a respeito da possibilidade da obtenção prévia: a) da 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 de março de 2012; b) das certidões dos distribuidores de feitos judiciais; declaram ainda, que estão cientes quanto aos riscos inerentes à dispensa das mesmas. Em atendimento ao Provimento 260/CGJ/2013, Artigo 160, Parágrafo 6º, foi feita a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens que resultou negativa, para os CPF's: 010.861.206-63 e 800.516.776-87, com códigos Hash a6e7.e559.1104.b77a.adal.8d2e.556a.a100.ed50.4c9b , eaab.01f8.3b0a.e389.f1cf.e872.f4c5.752a.2fa3.4d5e, na data de 11.08.2016. As partes requerem e autorizam ao Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder todas as averbações necessárias para o registro da presente escritura. FEITA SOB MINUTA. Escrita esta e lida

24.08.2016
Assinado
Tutor: Tarciso Magalhães - 011.23.14.7
Gerente de Escrituras



LIVRO Nº 1845-N

FLS. 178

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO JOÃO MAURÍCIO VILLANO FERRAZ

João Maurício Villano Ferraz
Tabelião de Notas - OAB/SP 12.123-1
Cartório de Notas - OAB/SP 12.123-1

as partes aceitaram esta escritura, com seus respectivos arquivamentos e assinam a presente, dispensadas as testemunhas com base na Lei Federal 6.952 de 06.11.1981. Emitida DOI de acordo com a IN/SRF nº 1239, de 17/01/2012, publicada no D.O.U., em 18/01/2012. Emolumentos R\$1.631,56, Recome-MG R\$97,89, Taxa de Fiscalização R\$1.142,74, Total: R\$2.872,19. (1 Ato(s) Código: 1414-2). Emolumentos R\$35,07, Recome-MG R\$2,10, Taxa de Fiscalização R\$11,69, Total: R\$48,86. (7 Ato(s) Código: 8101-8). Art. 2º, Lei Estadual 15.424 de 30.12.04 e suas alterações. Eu, Elizabeth Balbino Lima, Escrevente, a fiz digitar. Eu, Marcelo Andrade Ferraz, Escrevente Substituto, a subscrevo e assino. (aa.) Marcelo Andrade Ferraz. Belo Horizonte, 11 de agosto de 2016. (aa.) JOSE ANASTACIO HENRIQUE, HELLEN LEMOS HENRIQUE, MARCIO ARAUJO DE LACERDA, RUSVEL BELTRAME ROCHA. TRASLADADA EM SEGUIDA COM 5 LAUDAS, CONFORME ART. 92, § 2º, PROV. 260/CGJ/2013. -----
Em testemunho _____ da verdade.

Jose Anastacio Henrique
JOSE ANASTACIO HENRIQUE

Hellen Lemos Henrique
HELLEN LEMOS HENRIQUE

MARCIO ARAUJO DE LACERDA

RUSVEL BELTRAME ROCHA

K/Beth

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
Cartório do 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG
Selo de Fiscalização Eletrônico: AVF59239
Código de Segurança: 8203.2454.7705.3537
Quantidade de Atos: 8
Emol.: R\$ 1.766,62; Taxa de Fiscalização: R\$1.154,43; Total: R\$ 2.921,05
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL
EUGÊNIO KLEIN DUTRA
BACHAREL EM DIREITO

[Assinatura]

Pag. 1/2

CERTIFICADO QUE ENCONTRA-SE ARQUIVADA NESTE A PRESENTE MATRÍCULA

MATRÍCULA 27287 DATA 07-abr-81		IMÓVEL ZONA/BAIRRO BANDEIRANTES - PAMPULHA LOTE 16 QUADRA 147 SEÇÃO RUA Nº APTO. LOJA SALA ÁREA DO LOTE FR. IDEAL		Registro Anterior Matrículas 4.168,5564, 15.873 a - 15.875, d/ Cartório.
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES Área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva, aprovada pela PBH (CP-158-125-M).				
PROPRIETÁRIO IMOBILIÁRIA MINAS GERAIS S/A, CGC-17.260.167/0001-94, e FAYAL S/A, CGC nº.... 17.263.898/0001-93, ambas com sede n/Capital.				
TRANSPORTE DA MATRÍCULA OBSERVAÇÃO: - Registro feito em conformidade com a jurisprudência firmada pelo - MM. Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, in Dúvidas nºs. 7233 e 8227, d/Cartório.				
mmc/md.				
REGISTROS E AVERBAÇÕES				
AV	1	ORIGEM DO LOTE - Cfe. certidão de 13-12-77, expedida pela PBH, apresentada por cópia autenticada, arquivada, o lote supra originou-se da subdivisão de um terreno situado na Pampulha - Zona Sul, no local denominado "Confisco", com área de 711.596m ² , de propriedade da Fayal S/A e Imobiliária Minas Gerais S/A, tudo cfe. planta CP-158-125-M, aprovada em 17-nov-77, de acordo com o termo de compromisso assinado às fls. 137/141, do livro 40, da Procuradoria, em 12-out-77. Dou fê. B. Hte, 07-04-81. O Oficial <i>[Assinatura]</i>		
R	2	DIVISÃO - Adquirente: IMOBILIÁRIA MINAS GERAIS S/A, já qualificada, representada por s/diretor-presidente Antônio Luciano Pereira Neto. Transmitedores: As proprietárias acima qualificadas. Título: Esc. Pública de 16-out-78, do 10º Ofício de Notas d/Capital (Lº 130, fls. 11). Valor: Cr\$50.000,00. Demais condições e especificações constantes da escritura. Dou fê. B. Hte, 07/04/81. O Oficial <i>[Assinatura]</i>		
R	3	COMPRA E VENDA : Adquirente: JOSÉ ANASTÁCIO HENRIQUE, brasileiro, casado, Economista, CI.1276/CRE, CPF.010.861.206-63, residente e domiciliado n/Capital. Transmitedor: IMOBILIÁRIA MINAS GERAIS S/A, já qualificada, representada por seu diretor, Antônio Luciano Pereira Neto. Título: Esc. Púb. de 22-dez.-81, do 6º Ofício de /		
6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE — MG FICHA Nº PR				



Pag. 2/2

CERTIFICO QUE ENCONTRA-SE ARQUIVADA NESTE A PRESENTE MATRÍCULA

COD.	ATO N.º	TRANSPORTE DE REGISTROS E AVERBAÇÕES
		Notas d/Capital (Lº 256-N, fls. 141). Preço: Cr\$262.680,00, quitado. ITBI a/Cr\$1.500.000,00. Consta da escritura o CRS/IAPAS número -068.732, série C, da vendedora. Dou fê. B.Hte., 17/5/82. O Oficial, <i>gmmunul</i> NE-35.577 A. Enc
R	4	DACÃO EM PAGAMENTO - Adquirente/credor: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, CNPJ 18.715.383/0001-40, devidamente representado. Transmitentes/Dadores/Devedores: JOSÉ ANASTACIO HENRIQUE, aposentado, CI - M-223.415 SSP/MG, já qualificado, e sua mulher HELLEN LEMOS HENRIQUE, brasileira, professora, CI - MG-210.587 PC/MG, CPF - 800.516.776-87, casados sob o regime da comunhão universal de bens desde 02/12/1967, residentes e domiciliados n/Capital. Avaliação: R\$540.815,36, quitados. Valor fiscal: R\$594.000,00. Não incidência de ITBI, conforme constou da escritura. Objeto: o imóvel desta matrícula, em pagamento da dívida feita pelos transmitentes, referente à revalidação da taxa de alvará de construção com ônus, nº 201018322, no valor de R\$540.815,36. Título: Escritura pública de 11/08/2016, do Cartório do 1º Ofício de Notas d/Capital (Lº 1845-N, fls. 176/178). Dou fê. B. Hte., 04/10/2016. O Oficial, <i>Adm</i> NE-285091 - Prot-304197 em 27/09/2016 EFA/AND-Rev.-MCC-Emolumentos: R\$ 1.631,56, Taxa Fiscalização: R\$ 1.142,74, Recomeço: R\$ 97,89, Total: R\$ 2.872,19.

6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
R. Inconfidentes 914 - Savassi - Belo Horizonte - MG
COPIA FIEL Nota de Entrega Nº 285091 Fis. 2

Certifico, a requerimento verbal de interessado, que esta reproduz fielmente o original arquivado neste Serviço, ao qual reporto, com 2 páginas numeradas e que não podem ser usadas separadamente, autenticadas com a rubrica "Dou fê." Belo Horizonte, 04/10/2016. O Oficial, *Adm*

6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
Rua dos Inconfidentes, 914 - Savassi - Belo Horizonte - MG
CEP 30145-025 - São Horizonte - MG Fone: (31) 3261-1517 / 3261-2515
3261-1524 / 3261-2514

Selo Eletrônico Nº: AYW03396
Cód.Seg: 0527.3501.3197.6804

Processo Nº285091-criado em 27/09/2016
Qtd.Atos Praticados: 001 - Data: 04/10/2016
Emol.R\$15,78+TFS R\$5,67-VI:Total:R\$ 21,35
Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tmg.jus.br>

Rua Inconfidentes 914 - Savassi - Telefone: 3261-6755

Site: www.6ribh.com.br