



BELO HORIZONTE/MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Solicitante:** Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG
- **Finalidade do laudo:** Determinação do valor de mercado.
- **Objeto:** Terreno urbano encravado
- **Endereço:** R. Eclipse - Santa Lúcia, Belo Horizonte - MG, 30360-540
- **Coordenada Geográfica:** 19°58'08.9"S 43°57'13.4"W
- **Proprietário do imóvel:** Município de Belo Horizonte
- **Área do Terreno:** 500,00m²

- **Resultado da avaliação (Venda):**

Valor Adotado de Mercado: R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

- **Classificação quanto a liquidez:** liquidez normal
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM
- **Especificação da avaliação (venda):** Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão: III

- **Representante Legal da empresa:** Hubert Richard Trindade Serviços de Engenharia Ltda.
- **CNPJ:** 37.056.313/0001-21
- **Endereço:** Rua Wallace Landal, n° 40 – Apartamento 204, Bloco 11 – Santa Cândida Curitiba, PR.
- **Contato:** (41) 9966-3296
- **E_mail:** hubertber@gmail.com
- **Dados do Responsável Técnico:** Hubert Richard Trindade - CREA PR-186878/D
- **Restrições de uso:** sem restrições

SUMÁRIO

1	DADOS INSTITUCIONAIS DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO	4
2	FUNDAMENTAÇÃO DA DEMANDA AVALIATÓRIA	4
3	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES	4
4	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
5	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6.1	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	8
7	METODOLOGIA APLICADA.....	9
7.1	NORMATIZAÇÃO.....	9
7.2	METODOLOGIA.....	9
7.3	PESQUISA DE MERCADO	9
7.4	TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	10
8	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO.	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	13
10	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	14
11	ANEXOS A: CÁLCULOS E ELEMENTOS DE MERCADO.....	15
12	ANEXO B: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	31
13	ANEXO C: DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E REGISTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	33
14	ANEXO D: FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENO ENCRAVADO (CAJUFA/2019).....	38
15	ANEXO E: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART	40

1 DADOS INSTITUCIONAIS DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO

Em atendimento à solicitação do Município de Belo Horizonte/MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 18.715.383/0001-40, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração Logística e Patrimonial, com sede na Rua Espírito Santo, 605, Bairro Centro, na cidade de Belo Horizonte /MG, CEP 30130-003, procede-se à elaboração do presente Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas Normas Brasileiras da ABNT NBR 14.653.

De acordo com a Matrícula nº 15.224, do Cartório de Registro de Imóveis competente, verifica-se que o imóvel foi originalmente registrado em nome de **Maria Flor de Maio Campos**. Posteriormente, conforme o Registro R-1, houve a formalização de partilha decorrente de inventário, na qual a meeira Maria Flor de Maio Campos permaneceu com 50% do imóvel, enquanto os herdeiros Olavo Sérgio Campos, Mônica Maria Campos e Marcus Vinícius Campos passaram a deter, cada um, a fração ideal correspondente a 1/6.

Entretanto, conforme o **Registro R-2**, datado de 13/11/1986, o imóvel foi **integralmente desapropriado pelo Município de Belo Horizonte**, passando, a partir desta data, a integrar o patrimônio público municipal. Dessa forma, **o atual proprietário legal do imóvel é o Município de Belo Horizonte**, adquirente por meio de desapropriação amigável, formalmente registrada na matrícula imobiliária.

2 FUNDAMENTAÇÃO DA DEMANDA AVALIATÓRIA

A presente avaliação tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do lote encravado (Lote Urbano nº 27, Quadra nº 374A), objeto deste estudo técnico. O Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado com embasamento em critérios técnicos e metodológicos, em conformidade com as normas vigentes, visando subsidiar a Administração Pública na definição do valor de referência do imóvel.

3 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:

- Em informações coletadas in loco quando da vistoria do imóvel avaliando, realizada em 03/12/2025.
- 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; que as abaixo se encontra a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida:

1) A documentação que embasou a avaliação inclui a Matrícula nº 15.224, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.

4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando consiste em um **terreno urbano encravado**, com área total de **500,00 m²**, situado na **Rua Eclipse**, Bairro **Santa Lúcia**, no município de Belo Horizonte/MG. Trata-se de área inserida em região de ocupação consolidada, com predomínio de empreendimentos verticais de médio e alto padrão, além de significativo adensamento construtivo no entorno imediato, especialmente ao longo da Avenida Raja Gabaglia, importante eixo viário da capital.

A gleba encontra-se localizada em área de **topografia acentuada**, apresentando declividade natural característica do relevo da região. A conformação do terreno demonstra desníveis consideráveis, alternando trechos em talude e áreas em processo de estabilização natural, com presença de vegetação espontânea rasteira e arbustiva. Não foram observadas benfeitorias edificadas, muros, cercamentos ou elementos estruturais permanentes, caracterizando-se como **terreno predominantemente livre**, ainda que com cobertura vegetal heterogênea.

O entorno imediato apresenta **forte influência urbanística**, destacado pela proximidade de importantes empreendimentos comerciais, residenciais e institucionais, além de obras

recentes em andamento — especialmente na área frontal voltada à Avenida Raja Gabaglia. A região apresenta infraestrutura urbana completa, incluindo rede de água, energia elétrica, pavimentação, drenagem, transporte público e ampla disponibilidade de serviços, fatores que conferem **elevado potencial de valorização** ao imóvel.

As imagens obtidas em campo evidenciam a presença de taludes naturais e áreas em processo de regeneração vegetal, além de visuais amplos da região, reforçando o caráter topográfico desafiador, porém compatível com o padrão de ocupação do bairro. Não foram identificados sinais de ocupações irregulares, construções precárias ou interferências que comprometam a integridade do terreno.

Em síntese, o imóvel avaliando é um **terreno urbano sem benfeitorias**, inserido em zona de alta valorização imobiliária, com **topografia acentuada** e **características naturais preservadas**, localizado em região estratégica de Belo Horizonte, o que influencia diretamente sua atratividade e seu valor de mercado.

FIGURA 1– IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL



FONTE: Google Maps (2025).

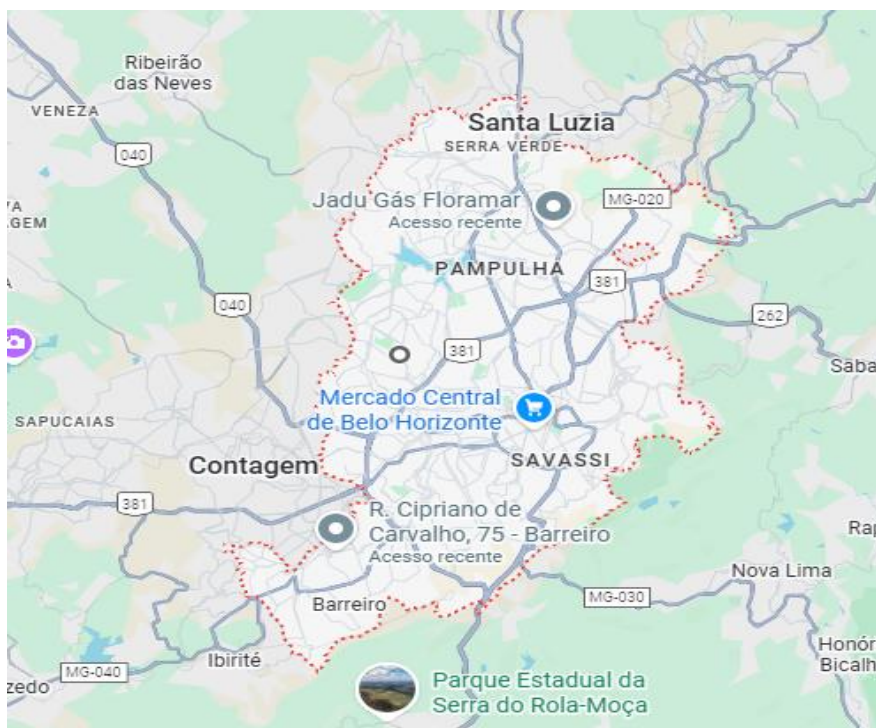
5 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais, configura-se como um dos principais centros urbanos do país, destacando-se pela forte dinâmica econômica, elevado grau de urbanização e relevância regional em setores como serviços, comércio, tecnologia e

administração pública. A cidade possui infraestrutura urbana consolidada, ampla oferta de equipamentos públicos, mobilidade estruturada por eixos viários de grande circulação e um mercado imobiliário diversificado, marcado por elevado padrão construtivo em diversos bairros da região centro-sul.

Inserido nesse contexto, o Bairro Santa Lúcia constitui uma das áreas mais valorizadas e estratégicas de Belo Horizonte. Localizado na porção centro-sul da cidade, apresenta ocupação predominantemente residencial de médio e alto padrão, além de empreendimentos comerciais e institucionais que reforçam sua atratividade. O bairro se beneficia da proximidade com importantes vias estruturadoras, como a Avenida Raja Gabaglia, e se destaca por seu relevo característico, com topografia acentuada, vistas panorâmicas e adensamento construtivo vertical crescente. Tais características conferem ao Santa Lúcia um ambiente urbano consolidado, com infraestrutura completa, boa acessibilidade e forte demanda imobiliária.

FIGURA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DE BELO HORIZONTE/MG



FONTE: Google Maps (2025).

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do **bairro Santa Lúcia**, situado na região Centro-Sul de Belo Horizonte, apresenta características de alta valorização e dinâmica consistente, influenciadas pela localização estratégica, pela infraestrutura consolidada e pelo perfil socioeconômico

elevado de seus ocupantes. Trata-se de um dos bairros mais consolidados da capital, marcado por padrões construtivos diferenciados, predominância de empreendimentos verticais de médio e alto padrão e crescente adensamento urbano ao longo dos últimos anos.

A proximidade com importantes corredores viários, como a **Avenida Raja Gabaglia** e a **Avenida Nossa Senhora do Carmo**, contribui para a forte atratividade da região, facilitando o acesso a centros comerciais, polos empresariais, serviços qualificados e áreas de lazer. Esses fatores sustentam um mercado com liquidez moderada, porém com valores unitários elevados, refletindo tanto o padrão construtivo quanto a demanda constante por imóveis residenciais e comerciais na região.

No segmento de **terrenos urbanos**, observa-se oferta reduzida, em razão da escassez de glebas disponíveis e do adensamento vertical consolidado. Essa limitação de oferta gera preços significativamente superiores à média de Belo Horizonte, sobretudo em áreas próximas aos eixos estruturais e a empreendimentos de padrão elevado. A topografia acentuada do bairro influencia diretamente o aproveitamento dos lotes, impactando o custo de implantação, mas não reduz sua atratividade, uma vez que as vistas panorâmicas e a localização privilegiada compensam tais limitações.

Em síntese, o mercado imobiliário do Santa Lúcia mantém comportamento estável, com tendência de valorização no médio e longo prazo, sustentado pela combinação de infraestrutura robusta, forte demanda qualificada, acessibilidade e escassez de terrenos disponíveis. Tais fatores reforçam o posicionamento do bairro como uma das áreas de maior valor agregado no contexto urbano de Belo Horizonte.

6.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- a) **Liquidez: MÉDIO**
- b) **Desempenho de mercado: ESTÁVEL**
- c) **Número de ofertas: MÉDIO**
- d) **Absorção pelo mercado: NORMAL**
- e) **Público-alvo para absorção do bem: PESSOAS FÍSICAS, JURÍDICAS E INVESTIDORES;**
- f) **Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO;**

7 METODOLOGIA APLICADA

7.1 NORMATIZAÇÃO

Para a elaboração da presente avaliação, foram seguidas as diretrizes estabelecidas na ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, e na ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. Estas normas regulamentam os procedimentos técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, incluindo glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, assegurando a conformidade metodológica e a padronização dos critérios adotados neste estudo.

7.2 METODOLOGIA

De acordo com as diretrizes estabelecidas na ABNT NBR 14.653-2:2011, os métodos reconhecidos para a determinação do valor de mercado de imóveis urbanos são classificados nas seguintes categorias:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
- Método Involutivo;
- Método de Renda;
- Método Evolutivo.

A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local. No caso em pauta foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o avaliando.

Para o avaliando utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelha MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

7.3 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 abrangendo basicamente busca por imóveis semelhantes, estendendo-se a cidades vizinhas, levantando em consideração os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa buscaram-se elementos que por sua finalidade assemelhassem o máximo com o imóvel objeto dessa avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 30 elementos (vide anexo) para com aproveitamento de 17. Todos os dados utilizados para o desenvolvimento desta avaliação são relativos à oferta no bairro do imóvel avaliando ou em cidades vizinhas.

Data da pesquisa: dezembro de 2025. Vide planilha de dados e fotos dos elementos em anexo.

7.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A inferência estatística aplicada à avaliação imobiliária tem como finalidade estimar os parâmetros da população a partir da análise de uma amostra representativa. Para garantir a validade dos resultados, é imprescindível que a amostra reflita adequadamente a estrutura e as características do mercado em estudo.

No âmbito das avaliações imobiliárias, é usual a utilização de técnicas de estatística paramétrica, que buscam estabelecer relações entre os parâmetros populacionais e seus respectivos estimadores, calculados com base nos dados amostrais. Após a coleta e a sumarização dos dados, o avaliador procede à identificação de modelos explicativos do comportamento do mercado, utilizando métodos de inferência estatística.

É importante destacar que tais modelos constituem uma representação simplificada do mercado imobiliário, elaborada a partir de um subconjunto de dados (amostra), razão pela qual exigem rigor técnico e cuidados metodológicos em sua formulação, a fim de garantir consistência, confiabilidade e validade estatística.

Para o tratamento dos dados e desenvolvimento do modelo de regressão aplicado nesta avaliação, foi utilizado o software SISDEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas de Engenharia, ferramenta reconhecida no segmento de avaliações técnicas por suas funcionalidades voltadas ao tratamento estatístico por meio de regressão linear.

Após o processamento dos dados por meio da inferência estatística, foi definido um modelo de regressão, no qual as seguintes variáveis independentes demonstraram-se estatisticamente significativas e tecnicamente relevantes para a explicação da variação dos valores de mercado observados:

- Área Terreno: Variável quantitativa crescente, corresponde à área total dos terrenos, medida em metros quadrados (m²). Amplitude das amostras 328,00m² a 904,00m²;
- IBGE 2010: Variável numérica (proxy), crescente, representa o valor recebido por uma pessoa ou família em troca de trabalho, investimento ou outras fontes, como salários, lucros e benefícios. O IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) é o órgão responsável por realizar pesquisas e levantar dados sobre a economia e a sociedade do Brasil, incluindo a distribuição da renda entre a população. Amplitude das amostras: 7.136,09 a 19.773,38.
- Finalidade de Uso: Variável qualitativa dicotômica (independente), de natureza crescente, que representa o uso predominante do solo no local. Os valores atribuídos são: 0 – Uso Residencial e 1 – Uso Misto. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- Pavimentação: Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que indica a existência de pavimentação na via de acesso do elemento amostral, sendo: 0- sem pavimentação e 1 – com pavimentação; Amplitude das amostras: 0 e 1.
- Topografia: Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que representa a condição geomorfológica do terreno — plana ou inclinada — com impacto direto na viabilidade técnica e econômica da implantação de edificações. Trata-se de um fator relevante para a estimativa dos custos de construção, o aproveitamento do solo, a acessibilidade e a atratividade do imóvel. Os valores atribuídos são: 0 – Não Plano e 1 – Plano. Amplitude da amostra: 0 a 1.
- Benfeitoria: Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, utilizada para identificar a existência de benfeitorias implantadas no lote. Assume valor **0** quando o terreno é desprovido de quaisquer benfeitorias, apresentando-se em condição natural ou apenas com cobertura vegetal, e valor **1** quando há presença de elementos construtivos ou melhorias permanentes, tais como edificações, muros, contenções, pavimentação interna, estruturas auxiliares ou demais intervenções que agreguem valor ao imóvel.
- Esquina: Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que indica a posição do lote em relação ao arruamento, sendo: 0 – Lote de meio de quadra e 1 – Lote de esquina. Amplitude da amostra: 0 a 1.
- Valor Unitário: Variável quantitativa dependente, de natureza decrescente, que expressa o preço unitário do imóvel em relação à sua área (R\$/m²). Corresponde ao parâmetro de comparação central na análise de mercado. Amplitude da amostra: R\$ 989,81 a R\$ 6.989,25.

- Valor Total: Variável dependente, crescente, que representa o preço global do imóvel considerado na amostra, expresso em reais (R\$). Amplitude da amostra: R\$ 600.000,00 a R\$ 3.900.000,00.

Após a análise preliminar de multicolinearidade e significância estatística, as variáveis Topografia, pavimentação, benfeitoria, esquina e Valor Total foram excluídas do modelo, em razão de apresentarem elevada dependência linear com outras variáveis independentes ou por introduzirem distorções na capacidade explicativa da regressão, comprometendo a fundamentação técnica do modelo ajustado. Os cálculos, testes estatísticos e justificativas para a exclusão encontram-se detalhados no anexo deste laudo.

8 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO.

Para a elaboração deste laudo de avaliação, foram coletados 30 dados de mercado, representativos de imóveis com características similares ao objeto avaliado. Após análise de consistência e aplicabilidade, 17 destes dados foram efetivamente utilizados na composição do modelo estatístico de inferência.

Os cálculos detalhados, bem como a equação de regressão adotada, estão devidamente apresentados no anexo técnico deste laudo.

O modelo estatístico ajustado apresentou um coeficiente de correlação (R) de 0,9120608, o que significa que aproximadamente 91,20% da variação observada na variável dependente, foi explicada pelas variáveis independentes consideradas no modelo. O percentual restante corresponde a fatores não captados pelas variáveis analisadas, possivelmente relacionados a características específicas do mercado ou do imóvel que não foram mensuráveis em campo.

Quanto à análise de precisão, o modelo apresentou uma Amplitude em torno do valor médio de 13,01%, considerando um **Nível de Confiança de 80%**, o que caracteriza a **Precisão de Grau III**, segundo os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-2** (inferior a 30%).

Em relação ao **Grau de Fundamentação**, a metodologia utilizada obteve um total de **16 pontos**, o que o enquadra como **Grau II**, conforme classificação da mesma norma.

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Com base na análise realizada, conclui-se que o imóvel avaliado possui, na data de referência de **11 de dezembro de 2025**, **valor de mercado estimado em R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**.

Em conformidade com os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653** e observadas as diretrizes específicas para **terrenos encravados** previstas nas **Normas da CAJUFA 2019**, o valor de mercado do imóvel avaliando foi determinado a partir do **valor médio (moda) obtido por inferência estatística**, calculado com base em elementos amostrais representativos de terrenos com frente para via pública.

Considerando que o imóvel avaliando se caracteriza como **terreno originalmente encravado, sem frente própria para logradouro público** e com acesso apenas indireto, procedeu-se à aplicação de **parâmetro redutor de 50%** sobre o **valor médio (moda) apurado**, conforme preconizado pela **CAJUFA**, de modo a adequar o resultado às condições reais de aproveitamento, liquidez e atratividade mercadológica do bem.

Dessa forma, conclui-se que o valor obtido reflete, de maneira técnica e fundamentada, o **comportamento do mercado para terrenos encravados**, estando o resultado final em consonância com os critérios normativos e com as condições físicas, urbanísticas e funcionais do imóvel avaliando.

Adicionalmente, procedeu-se ao **arredondamento de 1%**, conforme permitido pela **ABNT NBR 14.653-2:2011**, assegurando maior objetividade, precisão e clareza na apresentação do valor final ora atribuído.

<p>VALOR DE MERCADO ADOTADO R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).</p>
--

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 do Engenheiro Civil Hubert Richard Trindade, CPF: 305.956.888-02 registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA/PR) sob o nº 186878/D.

Empresa: Hubert Richard Trindade Serviços de Engenharia Ltda.
CNPJ: 37.056.313/0001-21
Representante Legal e Técnico: Hubert Richard Trindade
CPF: 305.956.888-02
Registro CREA PR N° 186878/D

11 ANEXOS A: CÁLCULOS E ELEMENTOS DE MERCADO

ANEXO A1: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

ANEXO A2: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO A3: FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO A1: TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RN ENGENHARIA
Modelo:	Terreno
Data do modelo:	terça-feira, 9 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:	30
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
Município	Texto	Texto	Sim
Bairro	Texto	Texto	Sim
Endereço	Texto	Texto	Sim
Coord. Geografica	Texto	Texto	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Sim
IBGE 2022	Numérica	Proxy	Sim
FINALIDADE USO	Numérica	Dicotomica	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Não
Pavimentação	Numérica	Dicotomica	Não
Benfeitoria	Numérica	Dicotomica	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Não
Contato	Texto	Texto	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	328,00	904,00	576,00	590,18
IBGE 2022	7.136,09	19.773,38	12.637,29	12.712,60
FINALIDADE USO	0,00	1,00	1,00	0,18
Valor unitário	1.074,59	3.571,43	2.496,84	1.951,48

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9120608 / 0,9212482
Coeficiente de determinação:	0,8318549
Fisher - Snedecor:	21,44
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	1,103	3	0,368	21,438
Não Explicada	0,223	13	0,017	
Total	1,325	16		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,260909141 - 0,001027961553 * \text{Área total} - 1991,63156 / \text{IBGE 2022} + 0,3566096088 * \text{FINALIDADE USO}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +3803,836516 * e^{(-0,001027961553 * \text{Área total})} * e^{(-1991,63156 / \text{IBGE 2022})} * e^{(+0,3566096088 * \text{FINALIDADE USO})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +3869,610523 * e^{(-0,001027961553 * \text{Área total})} * e^{(-1991,63156 / \text{IBGE 2022})} * e^{(+0,3566096088 * \text{FINALIDADE USO})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+3902,922805 * e^{(-0,001027961553 * \text{Área total})} * e^{(-1991,63156 / \text{IBGE 2022})} * e^{(+0,3566096088 * \text{FINALIDADE USO})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-5,64	0,01
IBGE 2022	1/x	-1,80	9,59
FINALIDADE USO	x	4,07	0,13
Valor unitário	ln(y)	69,24	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,36	-0,02	-0,78
IBGE 2022	x2	0,36	0,00	0,28	-0,34
FINALIDADE USO	x3	-0,02	0,28	0,00	0,44
Valor unitário	y	-0,78	-0,34	0,44	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,19	0,58	0,84
IBGE 2022	x2	0,19	0,00	0,52	0,45
FINALIDADE USO	x3	0,58	0,52	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,84	0,45	0,75	0,00

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

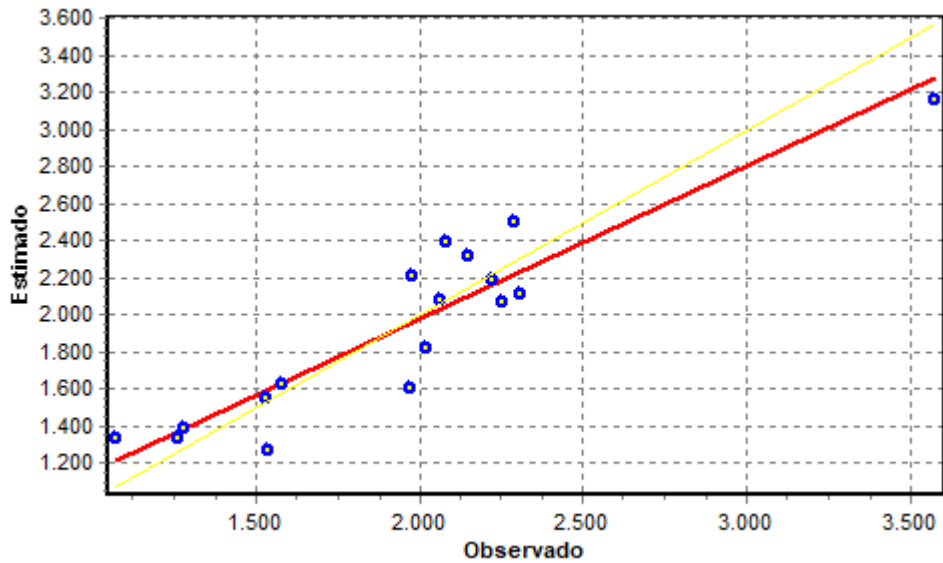
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,37	7,39	-0,03	-0,3580%	-0,201461	0,00275700
3	7,73	7,82	-0,09	-1,1403%	-0,673607	0,03921600
4	7,14	7,20	-0,06	-0,7716%	-0,420917	0,01296300
6	7,59	7,70	-0,11	-1,4819%	-0,858833	0,15335100
11	7,63	7,64	-0,01	-0,1189%	-0,069319	0,00127000
12	7,61	7,51	0,10	1,3527%	0,786389	0,01651900
14	6,98	7,20	-0,22	-3,1180%	-1,662124	0,20212800
16	7,64	7,78	-0,14	-1,8086%	-1,055540	0,07419700
17	7,16	7,23	-0,07	-1,0371%	-0,567029	0,09313000
18	7,34	7,35	-0,01	-0,1869%	-0,104708	0,00136500
19	7,71	7,69	0,02	0,2288%	0,134649	0,00169400
20	7,67	7,75	-0,08	-1,0179%	-0,596454	0,01958200
22	7,74	7,66	0,09	1,1214%	0,663209	0,02279700
24	8,18	8,06	0,12	1,4855%	0,928152	0,36341500
25	7,72	7,63	0,08	1,0904%	0,642793	0,01281800
27	7,34	7,14	0,19	2,6446%	1,482105	0,23201600
28	7,59	7,38	0,21	2,7145%	1,572693	0,18118100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

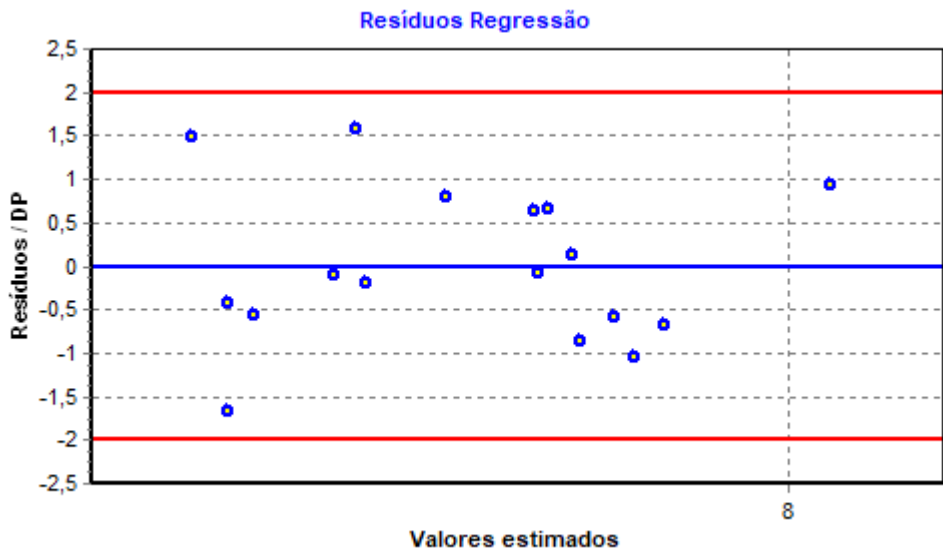
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

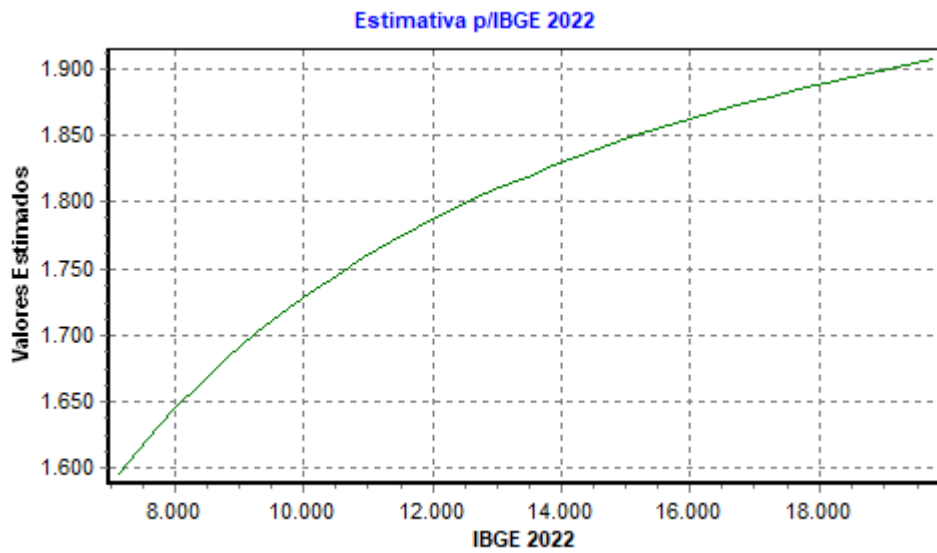
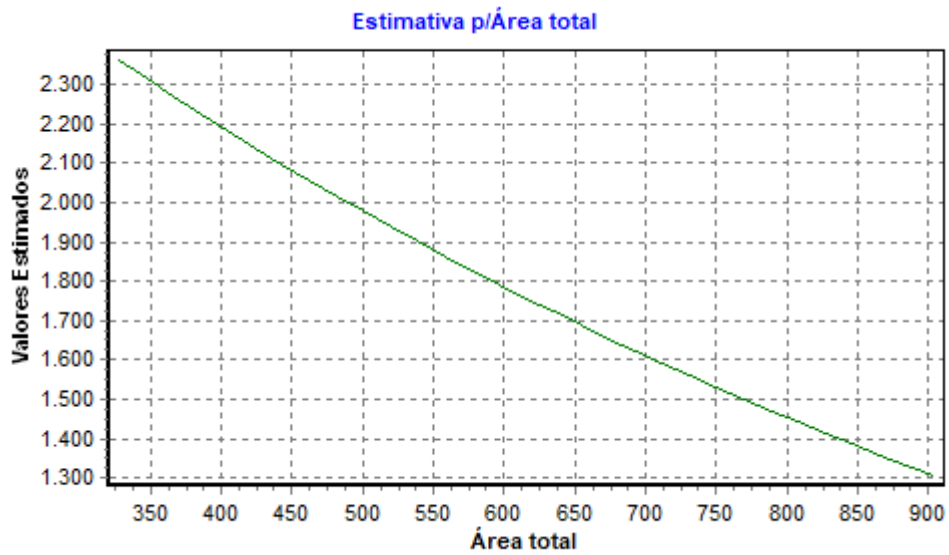
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

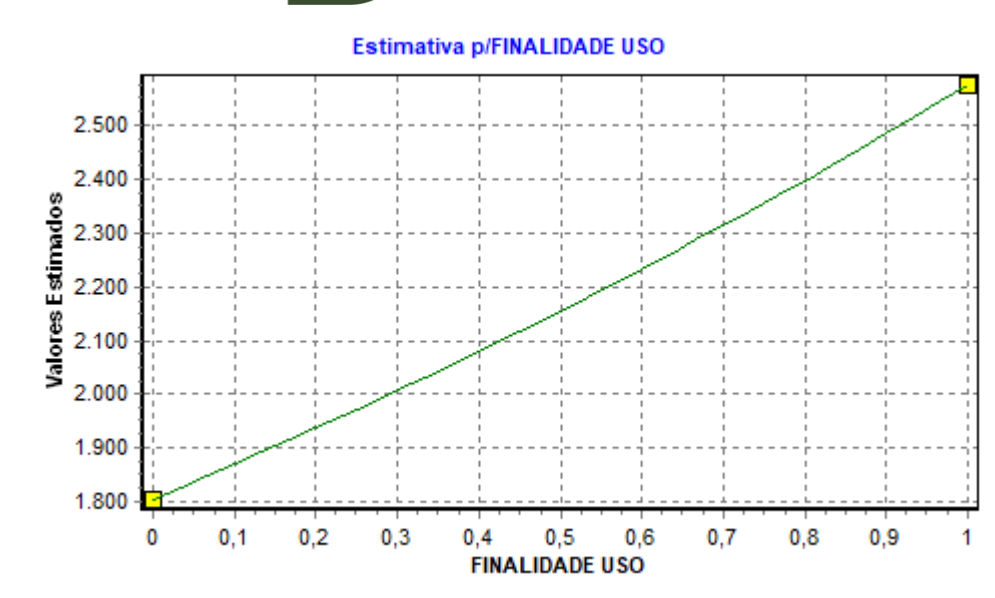


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Belo Horizonte	-
Bairro	Santa Lúcia	-
Endereço	R. Eclipse, - Santa Lúcia, Belo Horizonte - MG, 30360-540	-
Área total	500,00	Não
IBGE 2022	18.408,91	Não
FINALIDADE USO	0,00	Não

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.913,78	1.946,87	1.963,63	6,27%	
Valor Médio	2.041,82	2.077,12	2.095,01	-	III
Valor Máximo	2.178,43	2.216,10	2.235,17	6,69%	

Intervalo de Predição	Média	Amplitude
Valor Mínimo	845.709,99	17,16%
Valor Máximo	1.232.403,45	20,72%

Campo de arbítrio	Média
Valor Mínimo	1.735,55
Valor Máximo	2.348,09

Considerando que o imóvel avaliando caracteriza-se como **terreno encravado, sem frente própria para via pública e com acesso apenas indireto**, quando existente, o valor de mercado foi determinado a partir do **valor médio da Moda**, conforme apresentado na tabela de estimativas estatísticas do imóvel avaliando.

A adoção da **Moda** justifica-se por representar o valor mais recorrente entre os dados amostrais, sendo, portanto, mais aderente ao comportamento típico do mercado analisado. A partir desse valor modal médio, obtido **por inferência estatística**, foi aplicado **parâmetro redutor de 50%**, em conformidade com os critérios estabelecidos nas **Normas da CAJUFA (2019)** para terrenos originalmente encravados.

Ressalta-se que, em razão da **inexistência de testada para logradouro público, não foram aplicados os fatores de frente, profundidade ou esquina**, adotando-se tratamento específico compatível com a condição física e funcional do imóvel, de modo a refletir adequadamente o comportamento do mercado para bens com características semelhantes.

Sendo assim, com base no **valor médio da Moda**, após a aplicação do redutor normativo, os **valores admissíveis para o imóvel** são:

- **Valor Mínimo:** R\$ 478.000,00
- **Valor Médio:** R\$ 510.000,00 (valor adotado)
- **Valor Máximo:** R\$ 544.000,00

ANEXO A2: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Coord. Geografica
1		Belo Horizonte	Estoril	Rua Aspásia de Miranda Mourão, Nº 77	19°57'43.0"S 43°57'41.7"W
2	*	Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Kepler, Nº 1151	19°58'04.4"S 43°57'10.2"W
3		Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Camocim, Nº 58	19°58'06.2"S 43°56'46.2"W
4		Belo Horizonte	Estoril	Rua João de Almeida	19°57'28.0"S 43°57'44.5"W
5	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua Pintor Vicente Abreu, Nº 450	19°57'57.2"S 43°57'33.4"W
6		Belo Horizonte	Estoril	Rua Geraldo Vasconcellos, Nº 723	19°57'25.9"S 43°57'52.8"W
7	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua Geraldo Vasconcellos, Nº 102	19°57'34.6"S 43°57'45.4"W
8	*	Belo Horizonte	Belvedere	Avenida Presidente Eurico Dutra, Nº 90	19°57'30.2"S 43°56'27.6"W
9	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua João Anatólio Lima, Nº 38	19°57'30.3"S 43°57'36.4"W
10	*	Belo Horizonte	Sion	Avenida Nossa Senhora do Carmo, Nº 1749	19°57'11.4"S 43°56'18.6"W
11		Belo Horizonte	Estoril	Rua Pintor Vicente Abreu, Nº 422	19°57'56.9"S 43°57'35.4"W
12		Belo Horizonte	Estoril	Rua José Cláudio Rezende, Nº 92	19°57'44.9"S 43°57'53.3"W
13	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua Aspásia de Miranda Mourão, Nº 185	19°57'46.4"S 43°57'42.4"W
14		Belo Horizonte	Estoril	Rua João de Almeida, Nº 605	19°57'37.0"S 43°57'38.4"W
15	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua Cristiano Moreira Sales	19°57'58.5"S 43°57'25.2"W
16		Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Câncer	19°58'01.6"S 43°56'58.0"W
17		Belo Horizonte	Santa Lúcia	R. Polos, 245	19°58'07.4"S 43°57'05.1"W
18		Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Saturno	19°58'14.9"S 43°57'00.4"W
19		Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Castro Maia	19°57'35.3"S 43°56'55.6"W
20		Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Xingu, Nº 100	19°58'21.3"S 43°56'55.4"W
21	*	Belo Horizonte	Santa Lúcia	Rua Planetóides	19°58'00.6"S 43°56'46.6"W
22		Belo Horizonte	Santa Lúcia	Praça do Sol,85	19°58'08.9"S 43°56'52.5"W
23	*	Belo Horizonte	Belvedere	Avenida Presidente Eurico Dutra	19°57'40.2"S 43°56'27.3"W
24		Belo Horizonte	Belvedere	Rua Pérciles Vieira de Mendonça	19°57'46.3"S 43°56'05.7"W
25		Belo Horizonte	São Bento	Rua Oty da Costa Lage	19°57'25.5"S 43°57'15.7"W
26	*	Belo Horizonte	Estoril	Avenida Professor Mário Werneck, Nº 860	19°57'59.4"S 43°57'36.7"W
27		Belo Horizonte	Estoril	Rua Sebastião Stokler, Nº 366	19°58'15.6"S 43°57'31.4"W
28		Belo Horizonte	Estoril	Rua Vereador Nelson Cunha, Nº 550	19°57'30.8"S 43°57'59.3"W
29	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua Cristiano Moreira Sales, Nº 181	19°57'58.0"S 43°57'25.9"W
30	*	Belo Horizonte	Estoril	Rua João Anatólio Lima, Nº 63	19°57'29.9"S 43°57'34.5"W

ID	Desabilitado	Contato	Telefone do contato
1		Gr Imoveis	3133770007
2	*	Re/Max Class	3125349001
3		Valore Imóveis	3121022102
4		Gr Imoveis	3133770007
5	*	Gr Imoveis	3133770007

6		Gr Moveis	3133770007
7	*	Gr Moveis	3133770007
8	*	Borges Camelo - Buritis	31984695878
9	*	Imobiliaria Buritis	3133783300
10	*	Gr Moveis	3133770007
11		L.D.B. Empreendimentos Ltda - Epp	3132754502
12		Imobiliaria Buritis	3133783300
13	*	L.D.B. Empreendimentos Ltda - Epp	3132754502
14		Imobiliaria Buritis	3133783300
15	*	Imobiliaria Buritis	3133783300
16		Primos Moveis	31982292121
17		Rc Nunes	3133040303
18		Twa Investimentos	3133709444
19		Ghx Imóveis	3135003503
20		Milenar Moveis	31996562132
21	*	Primer Imóveis	3125130053
22		Anuar Donato	3132808000
23	*	Pitchon Imóveis Ltda	3125378001
24		Mafuz Imóveis De Luxo	3136144686
25		Amc Imóveis	3136541260
26	*	Imobiliaria Buritis	3133783300
27		Gr Moveis	3133770007
28		L.D.B. Empreendimentos Ltda - Epp	3132754502
29	*	Bihain Negocios Imobiliarios	31985970434
30	*	Imobiliaria Buritis	3133783300

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	IBGE 2022	FINALIDADE USO	Topografia	Pavimentação	Benfeitoria	Esquina
1		600,00	7.951,62	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
2	*	364,00	10.550,06	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
3		328,00	19.773,38	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
4		791,00	7.951,62	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
5	*	767,00	7.136,09	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
6		648,00	7.951,62	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
7	*	687,00	7.951,62	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
8	*	414,00	9.942,18	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
9	*	645,00	7.951,62	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
10	*	558,00	7.441,66	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
11		679,00	7.136,09	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
12		544,00	10.330,52	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
13	*	802,00	7.951,62	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
14		791,00	7.951,62	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
15	*	850,00	7.136,09	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
16		360,00	17.956,51	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
17		895,00	18.408,91	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
18		782,00	18.408,91	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
19		360,00	9.849,27	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
20		372,00	15.536,71	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00

21	*	480,00	19.773,38	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
22		490,00	19.773,38	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
23	*	856,00	9.942,18	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
24		420,00	15.734,15	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
25		460,00	12.972,71	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
26	*	726,00	7.136,09	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
27		904,00	10.610,42	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
28		609,00	7.816,84	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
29	*	845,00	7.136,09	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
30	*	650,00	7.951,62	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1		950.000,00	1.583,33
2	*	617.000,00	1.695,05
3		750.000,00	2.286,59
4		1.000.000,00	1.264,22
5	*	1.050.000,00	1.368,97
6		1.280.000,00	1.975,31
7	*	680.000,00	989,81
8	*	1.680.000,00	4.057,97
9	*	730.000,00	1.131,78
10	*	3.900.000,00	6.989,25
11		1.400.000,00	2.061,86
12		1.100.000,00	2.022,06
13	*	1.800.000,00	2.244,39
14		850.000,00	1.074,59
15	*	1.500.000,00	1.764,71
16		750.000,00	2.083,33
17		1.150.000,00	1.284,92
18		1.199.000,00	1.533,25
19		800.000,00	2.222,22
20		799.000,00	2.147,85
21	*	600.000,00	1.250,00
22		1.130.000,00	2.306,12
23	*	3.200.000,00	3.738,32
24		1.500.000,00	3.571,43
25		1.035.000,00	2.250,00
26	*	2.300.000,00	3.168,04
27		1.390.000,00	1.537,61
28		1.200.000,00	1.970,44
29	*	1.600.000,00	1.893,49
30	*	800.000,00	1.230,77



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



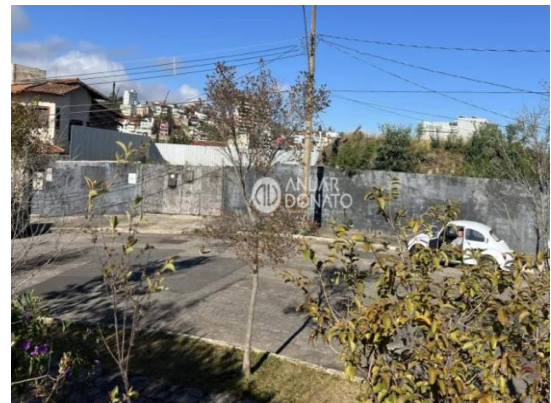
19



20



21



22



23



24



25



26



27



28

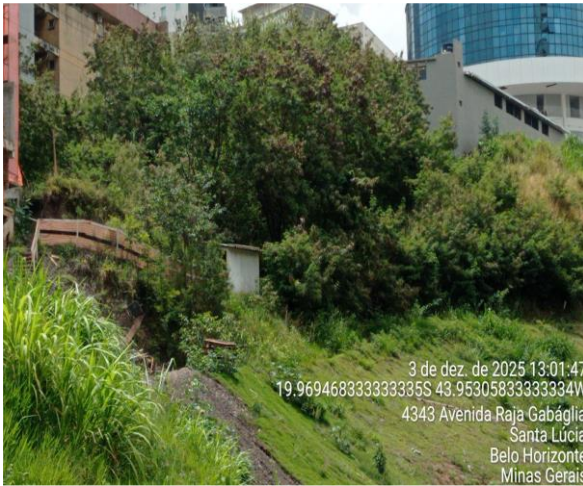


29

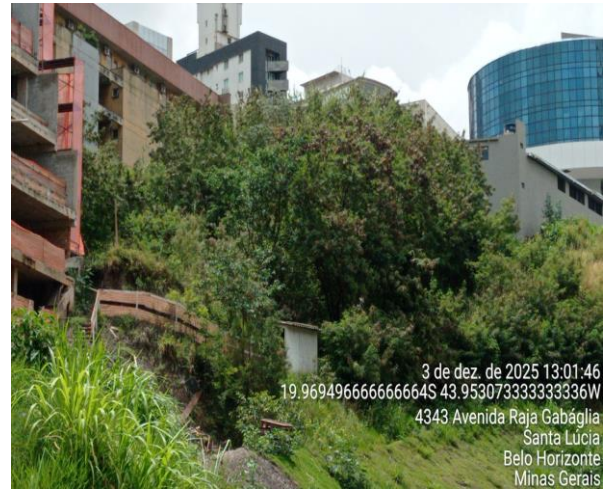


30

12 ANEXO B: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



1. Vista do avaliando



2. Vista do avaliando



3. Vista do avaliando



4. Vista do avaliando



5. Vista do avaliando



6. Vista do avaliando



7. Vista do avaliando



8. Vista do avaliando



9. Vista do avaliando



10. Vista do avaliando



11. Vista do avaliando



12. Visto do avaliando

13 ANEXO C: DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E REGISTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

3595

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - R. Galacanos, 407
BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

Francisco Casimiro Martins Ferraz
FRANCISCO CASIMIRO MARTINS FERRAZ

MATRÍCULA - 15224

DATA: - 19 de dezembro 1979

IMÓVEL: - Lote nº 27, do quarteirão nº 374, do Bairro Santa Lúcia, à rua Eclipses, com área da planta.

PROPRIETÁRIA: - MARIA FLOR DE MAIO CAMPOS, brasileira, casada, funcionária pública, residente e domiciliada nesta Capital.

Regº antº nº 48.525, LP 3-BH, às fls. 282, LP Oficial. - OCM.

R-1- 15224 - Prot. 31399 - 19-12-979. - Transmitedente: - Espólio de Olavo Campos. - Adquirentes: - MARIA FLOR DE MAIO CAMPOS, viúva, meeira e inventariante, CPF. 278.573.106-97; OLAVO SÉRGIO CAMPOS, brasileiro, solteiro, estudante, CPF. 204.700.026-20; MÔNICA MARIA CAMPOS, brasileira, solteira, estudante, CPF. 326.125.916-72, e MARCUS VINÍCIUS CAMPOS, brasileiro, solteiro, estudante, CPF. 311.534.536-49, herdeiros filhos. - MEIAÇÃO E HERANÇA: - Formal de partilha extraído dos autos de inventário, datado de 15-9-1977, 6º Ofício Judicial. - VALOR: - Cr\$100.000,00. - A partilha foi julgada por sentença do MM. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível desta Comarca, Dr. Eneás Augusto de Moraes, em 11-8-1977, que transitou livremente em julgado. - Fica pertencendo à viúva meeira no imóvel matriculado acima, somente uma parte correspondente a metade, no valor de Cr\$50.000,00, e aos herdeiros filhos, somente uma parte correspondente a 1/6 no valor de Cr\$16.666,66, para cada um, no mesmo imóvel. - Dou fé. - ORL. - Emol.: - Cr\$1.450,00.

Alfredo Costa

R-2-15224- Prot. 104220. 13-11-86. Transmitedentes expropriados: Maria Flor de Maio Campos, viúva; Olavo Sergio Campos, solteiro, médico; Mônica Maria Campos e s/marido Rui Manoel Nunes Andrade, português, engenheiro, cpf. ---- 227.022.376-49 e Marcus Vinicius Campos, solteiro, maior. Adquirente expropriante: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE. DESAPROPRIAÇÃO. Público de 24-10-83, 5º Ofício, LP 314, fls. 146 apresentada em certidão de 06-08-86. A presente desapropriação amigável é feita pelo valor de Cr\$2.928.228,00, quitados, na proporção de suas quotas partes ideais e se destinará a implantação de trecho da Avenida Raja Gabaglia. Os desapropriados autorizam a expropriante a dar a qualquer parte do terreno que porventura não seja utilizada para o fim já mencionado, a destinação que lhe aprovar, inclusive alienando-a a terceiros e renunciam a qualquer possível direito de retrocessão ou de indenização decorrente da presente desapropriação. Dou fé. L/E. Emol. 98,51. - Artº 40: cz\$19,70, LP 1, fls. 40.

ROGERIO OLINTO FERRAZ
1º Oficial - Registro de Imóveis - BH - MG
PROCEDE SUPPL. - VERA LUCIA SILVA
PROCEDE SUPPL. - VERA LUCIA SILVA
MARIA FLOR DE MAIO CAMPOS
PUB. DE 24-10-83, 5º OFÍCIO
13-11-86 - 104220

1º 2 DEZ 1986

CERTIFICADO DO ORIGINAL (TOM I) (2)

Francisco Casimiro Martins Ferraz
FRANCISCO CASIMIRO MARTINS FERRAZ



PASTA 3595
OK

CARTÓRIO AMARAL

Tabellã Ignez Maria Fagundes Amaral

5.º OFÍCIO DE NOTAS

AV. JOÃO PINHEIRO, 152 - TEL. 224-2303 - BELO HORIZONTE - M.G. - BRASIL

Livro ___ N

Fls. 01



859

CERTIDÃO
LIVRO 314
FLS 146/147v

Ignez Maria Fagundes Amaral, Tabellã do 5.º Ofício de Notas da cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc.

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada que, revendo em meu Cartório o Livro de Notas nº 314, nele, as fls. 146 a 147v encontrei a escritura do teor seguinte: "Escritura pública de desapropriação amigável efetivada mediante acordo, entre o Município de Belo Horizonte e dona Maria Flor de Maio Campos e outros, na forma abaixo": SAIBAM quantos este público instrumento de escritura virem que, aos vinte e quatro (24) dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e oitenta e três (1983), nesta cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, República do Brasil, em meu Cartório, à Avenida João Pinheiro, nº 152, perante mim, Tabellã, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes expropriados, dona MARIA FLOR DE MAIO CAMPOS, viúva, funcionária pública, CPF nº 278.573.106-97; OLAVO SÉRGIO CAMPOS, solteiro, médico, CPF nº 207.700.026-20; MÔNICA MARIA CAMPOS, administradora de empre-



1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Belo Horizonte, MG
Protocolado sob o n.º 104.240 Livro I PROTOCOLO
Registrado sob o n.º 21 MATRÍCULA N.º 15.214
LIVRO 2 REGISTRO GERAL
Belo Horizonte - MG, 13 de Novembro de 19 86
Rogério Olinto Ferraz
ROGÉRIO OLINTO FERRAZ

sa, casada, brasileira, CPF nº 326.125.916-72, neste ato assistida por seu marido, Rui Manoel Nunes Andrade, português, engenheiro, CPF nº 227.022.376-49; e Marcus Vinícius Campos, solteiro, maior, estudante, CPF nº 311.534.536-49, todos brasileiros, exceto o de nacionalidade portuguesa, acima declarado, residentes e domiciliados em Belo Horizonte; e, de outro lado, como outorgado expropriante, o Município de Belo Horizonte, representado pelo sr. Prefeito, Dr. Hélio Carvalho Garcia, presentes, ainda, pelo lado da Municipalidade, os srs. Dr. Evandro de Pádua Abreu, Secretário Municipal da Fazenda, Dr. Iomelino de Andrade Couto, Secretário Municipal de Administração, e Dr. Ariosvaldo de Campos Pires, Procurador Geral do Município; os presentes meus conhecidos e das testemunhas a seguir nomeadas e assinadas, as quais também conheço e de cuja capacidade jurídica dou fé, Então, perante as mesmas testemunhas, pelos outorgantes expropriados me foi dito que são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado em Belo Horizonte, constituído pelo lote de nº 27 (vinte e sete), do quarteirão nº 374 (trezentos e setenta e quatro), do Bairro Santa Lúcia, de frente para à Rua Eclípsse, com área da planta, havido ao Espólio de Olavo Campos, conforme formal de partilha extraído dos autos de inventário, datado de 15.09.77, julgada a partilha por sentença do MM. Juiz de Direito



CARTÓRIO AMARAL

Tabellã Ignez Maria Fagundes Amaral

5.º OFÍCIO DE NOTAS

AV. JOÃO PINHEIRO, 152 - TEL. 224-2303 - BELO HORIZONTE - M.G. - BRASIL



Livro --- N

Fls. 02

da 6ª Vara Cível desta Comarca, pertencendo à viúva mesi-
ra a metade do imóvel acima descrito e a cada um dos de-
mais herdeiros filhos a parte correspondente a 1/6 (um
sexto) do mesmo imóvel, conforme registro nº R-1, matrí-
cula 15.224, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imó-
veis desta Comarca; que foram solicitados pelo Município
de Belo Horizonte para que lhe permitissem utilizar o re-
ferido imóvel, o qual se destinará implantação de trecho
da Avenida Raja Gabaglia, nesta Capital, com o que elas,
outorgantes expropriados concordam e ora contratam, atra-
vés do presente instrumento; que a presente desapropriação
amigável é feita pelo valor de Cr\$2.928.225,00 (dois mi-
lhões, novecentos e vinte e oito mil duzentos e vinte e
oito cruzeiros), que os outorgantes confessam receber in-
egralmente do outorgado expropriante, neste ato, na propor-
ção de suas quotas partes ideais, motivo por que, digo, mo-
tivo pelo qual lhe dão, aqui e agora, plena, rasa e geral
quitação; que pagos e satisfeitos conforme se acham quan-
to ao valor ajustado cedem e transferem para o outorgado
desapropriante todo o domínio, direito e ação que sobre o
mencionado imóvel exerciam, imitando-o, desde já, na res-
pectiva posse, por força desta escritura e da cláusula
"constituti", obrigando-se por si, seus herdeiros e suces-



Arq. 6163

sores pelos riscos da evicção; que autorizam o outorgado expropriante a dar a qualquer parte do terreno que porventura não seja utilizada para o fim retro mencionado a destinação que lhe aprouver, inclusive alienando-a a terceiros; que, desde já, renunciem a qualquer possível direito de retrocessão ou de indenização decorrente da presente desapropriação. Finalmente, pelo outorgado expropriante, através de seu representante, na presença das mesmas testemunhas, me foi dito que aceita esta escritura tal como se acha redigida, do que dou fé. Assim o disseram, outorgaram e me pediram lhes lavrasse esta em minhas Notas, o que fiz por me haver sido solicitado. Escrita esta e lida às partes, a acharam conforme, aceitaram e assinam com as testemunhas Jorge Luiz Vieira e Pedro Vadal Moreira, que também esta ouviram ler e a tudo estiveram presentes, do que dou fé. Eu, Tabetiã, a escrevi, dou fé e assino. ' (a.s.' Ignez Maria Fagundes Amarel. Maria Flor de Meio Campos. Olavo Sérgio Campos. Mônica Maria Campos. Rui Manoel Nunes Andrade. Marcus Vinícius Campos. Hélio Carvalho Garcia. Evandro de Pádua Abreu. Lomelino de Andrade Couto. Ariosvaldo de Campos Pires. Jorge Luiz Vieira. ' Pedro Vadal Moreira. (CERTIDÃO EXTRAÍDA EM 06/8/1986). ' Eu, *Ignez Maria Fagundes Amarel*, Tabetiã, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em testº *Jo* da verdade

a Tabetiã,

Ignez Maria Fagundes Amarel
IGNEZ MARIA FAGUNDES AMARA
TABELIÃ

14 ANEXO D: FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA PARA AVALIAÇÃO DE TERRENO ENCRAVADO (CAJUFA/2019)



O presente anexo tem por finalidade **fundamentar tecnicamente os critérios adotados na avaliação do imóvel**, classificado como **terreno encravado**, à luz das Normas CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital (2019).

Conforme disposto no item 5.7 – **Terreno Encravado**, das referidas normas, o terreno originalmente encravado deve ser avaliado considerando-se o **valor unitário médio equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem**, salvo se condições especiais justificarem a adoção de parâmetro distinto.

O **Parágrafo Único** do mesmo dispositivo normativo estabelece que, **por não possuir frente própria para via pública**, mas apenas **acesso indireto por servidão de passagem**, seja ela **precária ou definitiva**, **não devem ser aplicados os fatores de frente, profundidade ou esquina** na determinação do valor final do imóvel.

Dessa forma, a metodologia adotada no presente laudo encontra-se **em estrita conformidade com os critérios normativos vigentes**, sendo o fator redutor aplicado devidamente justificado pela **condição de encravamento do lote**, inexistência de frente para logradouro público e limitações ao seu aproveitamento urbanístico e mercadológico.

A imagem a seguir reproduz o excerto normativo da CAJUFA/2019 que **embasa diretamente os procedimentos técnicos adotados**, conferindo transparência, rastreabilidade e respaldo técnico-jurídico à avaliação realizada.

CRITÉRIOS, PARÂMETROS, DIRETRIZES E METODOLOGIAS PARA AVALIAÇÃO
NORMAS CAJUFA/2019

CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

5.7. Terreno Encravado

5.7.1. Terreno originalmente encravado será avaliado considerando-se o valor unitário médio como equivalente a 50% do valor unitário do logradouro para o qual tenha acesso por servidão de passagem, a menos que condições especiais justifiquem adoção de parâmetro diferente.

Parágrafo Único: por não possuir frente própria para via pública, mas somente acesso indireto – servidão de passagem precária ou definitiva – não devem ser aplicados os fatores de frente, profundidade ou esquina na determinação do valor final.

<https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>


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
1720257474513
1. Responsável Técnico
HUBERT RICHARD TRINDADE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1719330239

Registro: PR-186878/D

 Empresa Contratada: **HUBERT RICHARD TRINDADE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**

Registro: 73093

2. Dados do Contrato

 Contratante: **PREFEITURA DE BELO HORIZONTE**

CNPJ: 18.715.383/0001-40

AV AFONSO PENA, 605

CENTRO - BELO HORIZONTE/MG 30130-003

Contrato: 13

Celebrado em: 07/11/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R ECLIPSE, S/N

SANTA LUCIA - BELO HORIZONTE/MG 30360-540

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas: -19,968693 x -43,950478

R PETROLINA, 345

SAGRADA FAMILIA - BELO HORIZONTE/MG 31030-370

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas: -19,930375 x -44,110762

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	2,00	UNID

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

Banese CI-713_2025; Município de Belo Horizonte PROCESSO ADM: 01.022.587/25-84

6. Assinaturas

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

Documento assinado eletronicamente por HUBERT RICHARD TRINDADE, registro Crea-PR PR-186878/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 16/12/2025 e hora 14h15.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br
- A guarda da via assinada da 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\$ 103,03

Registrada em : 16/12/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

