

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel, tipo terreno, registrado na matrícula 24.299 - 4º ofício de registro de imóveis da Comarca de Belo Horizonte. Localizado na rua Eurita nº 666, Quadra 25, Lote 21, bairro Santa Tereza, Belo Horizonte/MG

Valor do terreno: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)

Valor das benfeitorias: R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pela secretaria municipal de administração, logística e patrimonial da prefeitura municipal de Belo Horizonte, **CNPJ: 18.715.383/0001-40**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de venda de imóvel com vocação residencial, propiciando aos interessados o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

3. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 04/12/2025.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de imóvel, tipo terreno, situado na rua Eurita nº 666, quadra 25, lote 21, bairro Santa Tereza, cidade Belo Horizonte, Minas Gerais. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -19.917442489041996 e Longitude: -43.91661787116447).

O terreno possui 300,00 m² de área total. O terreno apresenta formato regular, no qual foi construído uma casa com 154,00 m² de área total, divididos em duas edificações.

Está localizado em uma região de topografia levemente acidentada, em uma rua predominantemente residencial e próxima ao centro. Possui fácil acesso a avenidas importantes como: av. do Contorno e av. Silviano Brandão, além da proximidade com a praça do metrô Vila Dias.

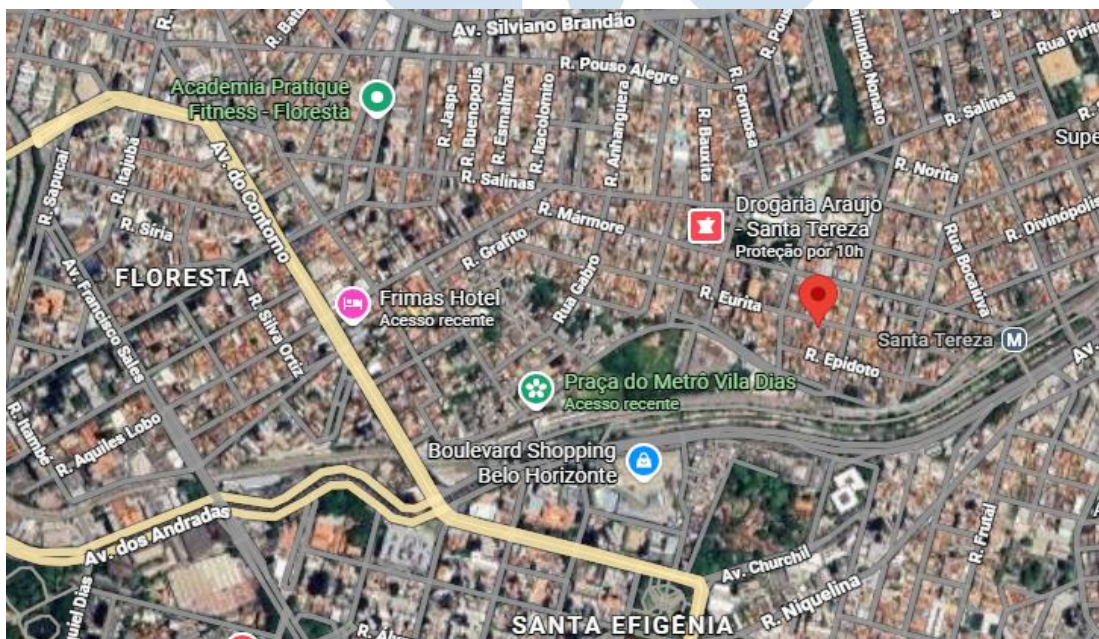


Figura 1: Localização do imóvel.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica residencial, com boa infraestrutura urbana e alta capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local. A via de fluxo que dá acesso ao imóvel é de baixa intensidade, com a vizinhança bem ocupada e poucos terrenos vagos. A **oferta de imóveis similares é pequena** e a **procura é média**. A capacidade de **absorção do imóvel é normal** e com sua possibilidade de **venda em curto prazo**.

6. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor de venda do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada á situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 35 (trinta e cinco) dados de valores ofertados para venda, coletadas no ano de 2025, de terrenos, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **17,92%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, obteve na tabela de fundamentação um total de 16 pontos, enquadrando em **Grau III de Fundamentação**.

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

PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

8.1. Classificação dos dados de mercado

DADOS	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	TOPOGRAFIA	LOCALIZAÇÃO	VIA
1	Rua Volta Grande, 137	Sagrada Família	0	3665,44	0
2	Avenida Petrolina, 50	Sagrada Família	1	4306,18	1
3	Rua Vicente de Souza, 337	Sagrada Família	1	5046,71	0
4	Rua Itajubá, 335	Sagrada Família	0	6685,95	0
5	Rua São Gotardo, 454	Santa Tereza	0	6238,72	0
6	Rua Cônego Pinheiro, 667	Santa Efigênea	1	4376,26	0
7	Rua Jacuí, 2155	Renascença	1	2811,64	1
8	Rua Salinas, 784	Floresta	1	5714,27	0
9	Rua Célio de Castro, 899	Floresta	0	5523,65	1
10	Rua Pirapora, 99	Santa Efigênea	1	4705,47	0
11	Rua 7 de Abril, 135	Esplanda	1	4703,53	0
12	Rua Madressilva, 95	Esplanda	1	3853,45	0
13	Rua Madressilva, 751	Esplanda	0	4291,82	0
14	Rua Resende da Costa, 46	Bonfim	1	2256,68	0
15	Rua Aceburgo, 407	Bonfim	1	2324,71	0
16	Rua Horizonte, 415	Santa Efigênea	0	4142,76	0
17	Rua Professor Galba Veloso, 328	Santa Tereza	1	6572,38	1
18	Rua Nísio Batista de Oliveira, 395	São Lucas	0	1664,71	0
19	Rua Conselheiro Rocha, 4095	Horto	0	2848,35	1
20	Rua Pouso Alegre, 1881	Horto	0	4837,92	1
21	Rua Gustavo da Silveira, 104	Horto	0	2848,35	1
22	Rua Quixadá, 1074	Nova Floresta	0	5717,36	0
23	Rua Capricórnio, 110	Nova Floresta	0	6546,17	0
24	Rua Mariana, 1123	Bonfim	1	3292,75	1
25	Rua Copérnico Coelho, 400	Santo Antônio	0	7987,32	0
26	Rua Itaparica, 98	Serra	0	9269,62	0
27	Rua Três Pontes, 150	Carlos Prates	0	5179,63	0
28	Rua Bahia, 1356	Lourdes	1	11321,27	1
29	Rua Congonhas, 837	Santo Antônio	0	11961	1
30	Rua Equador, 837	São Pedro	1	9152,34	1
31	Rua Jequiriça, 72	Concórdia	0	2394,29	0
32	Rua Manoel Miranda, 153	União	1	5209,66	0
33	Rua Três Corações, 271	Calafate	0	7013,37	0
34	Rua Lapinha, 760	Salgado Filho	0	5083,15	0
35	Rua Monte Simplon, 1751	Salgado Filho	0	3310,62	0

8.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

DADOS	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	CONTATO	SITE
1	400,00	R\$ 1.037,50	AMC imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-no-sagrada-familia-ideal-para-construtores-3005574705.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=3
2	280,00	R\$ 4.107,14	Prolar Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-lote-area-terreno-sagrada-familia-belo-horizonte-3017261142.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=10
3	400,00	R\$ 2.250,00	Prolar Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-no-sagrada-familia-3022739426.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=14
4	400,00	R\$ 1.625,00	Lar imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-10-vagas-sagrada-familia-2997637540.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=15
5	400,00	R\$ 1.737,50	Situa Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-santa-tereza-belo-horizonte-3014153671.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=3&n_pos=15
6	337,00	R\$ 1.780,42	Prolar Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-lote-area-terreno-santa-efigenia-belo-horizonte-3017263461.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=11
7	680,00	R\$ 1.794,12	Ultibras Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-floresta-belo-horizonte-mg-3003327158.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=4
8	300,00	R\$ 2.330,00	Prolar Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-lote-area-terreno-floresta-belo-horizonte-3017265699.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=19
9	572,00	R\$ 2.797,20	Inova Negócios Imobiliários	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-

				3012488127.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=2&n_pos=1
10	582,00	R\$ 2.061,86	Vital Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedade s/imoveis-em-santa-efigenia- 3018836148.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=2&n_pos=16
11	396,00	R\$ 1.704,55	Renato Desidério Negócios Imobiliários	https://www.imovelweb.com.br/propriedade s/lote-no-esplanada-de-396m- 3023267023.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=1&n_pos=3
12	396,00	R\$ 1.363,64	Minas Locadora de Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedade s/lote-terreno-a-venda-396m- 3001391938.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=1&n_pos=2
13	360,00	R\$ 1.944,44	Willerson Ramos	https://www.imovelweb.com.br/propriedade s/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte- no-bairro- 3011373420.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=1&n_pos=4
14	270,00	R\$ 1.666,67	Carlos Leão Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedade s/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte- no-bairro- 3019283313.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=1&n_pos=10
15	308,00	R\$ 1.948,05	Prolar Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedade s/venda-lote-area-terreno-bonfim-belo- horizonte- 3021253131.html?n_src=Listado&n_exp=pers onalized_sorting-personalized- NA&n_pg=1&n_pos=1
16	728,00	R\$ 1.030,22	Bonsucesso Imóveis	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e- regiao/terrenos/terreno-bairro-santa- efigenia-em-belo-horizonte- 1428210057?lis=listing_1100
17	924,00	R\$ 3.246,75	Wep Imóveis	https://www.wepimoveis.com.br/lote- terreno-com-2-quartos-a-venda-em-belo- horizonte-mg-cods-365038
18	730,00	R\$ 945,21	Apache Buritis	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e- regiao/terrenos/lote-de-730-m-no-melhor- ponto-do-novo-sao-lucas- 1013061353?lis=listing_1100
19	360,00	R\$ 2.361,11	Geraldo Andrade	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e- regiao/terrenos/lote-terreno-para-venda- tem-360-metros-quadrados-em-horto- florestal-belo-horizonte-mg- 1220719705?lis=listing_1100

	430,00	R\$ 2.790,70	Imob lima	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-bairros-belo-horizonte-430m2-venda-RS1200000-id-2798872332/?source=ranking%2Crp
21	405,00	R\$ 1.925,93	Carlos Leão Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-3019282393.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=4
22	360,00	R\$ 1.250,00	Minas Sul Imobiliária	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-belo-horizonte-nova-floresta-360m2-RS450000/id-30201690/
23	336,00	R\$ 1.324,40	Lar imóveis	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mg-belo-horizonte-nova-floresta-336m2-RS435000/id-34761433/
24	540,00	R\$ 2.037,04	Newcore	https://mg.olx.com.br/belo-horizonte-e-regiao/terrenos/lote-em-rua-mariana-bonfim-belo-horizonte-mg-1458901188?lis=listing_1100
25	770,00	R\$ 1.500,00	Borges e Camelo imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-770-m-por-r\$-1.155.000-00-santo-3017733739.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=16
26	317,00	R\$ 1.987,38	Prolar Netimóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-lote-area-terreno-serra-belo-horizonte-3017266523.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=15
27	420,00	R\$ 1.547,62	Inova Negócios Imobiliários	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-2979571616.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=14
28	600,00	R\$ 7.000,00	Vilarino Corretor	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-na-contorno-3009838294.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12
29	400,00	R\$ 5.500,00	Cenário Empreendimentos	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-projeto-aprovado-lei-antiga-3018947577.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2
30	1.170,00	R\$ 4.529,91	Portalis Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-

31	358,00	R\$ 1.117,32	Vilarino Corretor	3022830248.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=18 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-belo-horizonte-3009838021.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12
32	600,00	R\$ 2.333,33	Ihouse Imóveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-2-lotes-juntos-600-m-no-uniao-3012589011.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=1
33	432,00	R\$ 2.268,52	Carlos Leão Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-a-venda-em-belo-horizonte-no-bairro-3019271571.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=18
34	900,00	R\$ 1.444,44	Anuar Donato	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salgado-filho-lote-terreno-a-venda-na-anuar-donato-2964493974.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=6
35	785,00	R\$ 1.006,37	Newcore	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-monte-simplon-salgado-filho-belo-2978894635.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=15

9. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas 4 (quatro) variáveis independentes, considerando como variável dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Topografia	Numérica	Dicotomica	0-Aclive/declive; 1-Plano	Sim
Localização	Numérica	Proxy	Renda por setores IBGE (2022)	Sim
Via	Numérica	Dicotomica	1-Via com vocação residencial; 2-Via com vocação residencial e comercial	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Topografia	0,00	1,00	1,00	0,43
Localização	1.664,71	11.961,00	10.296,29	5.224,50
Via	0,00	1,00	1,00	0,31
Área total	270,00	1.170,00	900,00	504,17
Valor unitário	945,21	7.000,00	6.054,79	2.208,41

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	35

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9327751 / 0,9633103
Coefficiente de determinação:	0,8700694
Fisher - Snedecor:	50,22
Significância do modelo (%):	0,00

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%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,535	4	1,634	50,223
Não Explicada	0,976	30	0,033	
Total	7,511	34		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +3195,485471 * e^(+0,3129096746 * Topografia) * e^(+0,0001083552766 * Localização) * e^(+0,5676523378 * Via) * e^{(-0,2279489149 * ln (Área total)}

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Topografia	x	4,99	0,00
Localização	x	8,28	0,00
Via	x	8,15	0,00
Área total	ln(x)	-2,68	1,19
Valor unitário	ln(y)	15,67	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Topografia	x1	0,00	-0,07	0,16	0,01	0,39
Localização	x2	-0,07	0,00	0,20	0,17	0,63
Via	x3	0,16	0,20	0,00	0,23	0,70
Área total	x4	0,01	0,17	0,23	0,00	0,05
Valor unitário	y	0,39	0,63	0,70	0,05	0,00

Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Topografia	x1	0,00	0,60	0,49	0,29	0,67
Localização	x2	0,60	0,00	0,64	0,43	0,83
Via	x3	0,49	0,64	0,00	0,47	0,83
Área total	x4	0,29	0,43	0,47	0,00	0,44
Valor unitário	y	0,67	0,83	0,83	0,44	0,00

Tabela de Resíduo da Regressão e Distância de Cook:

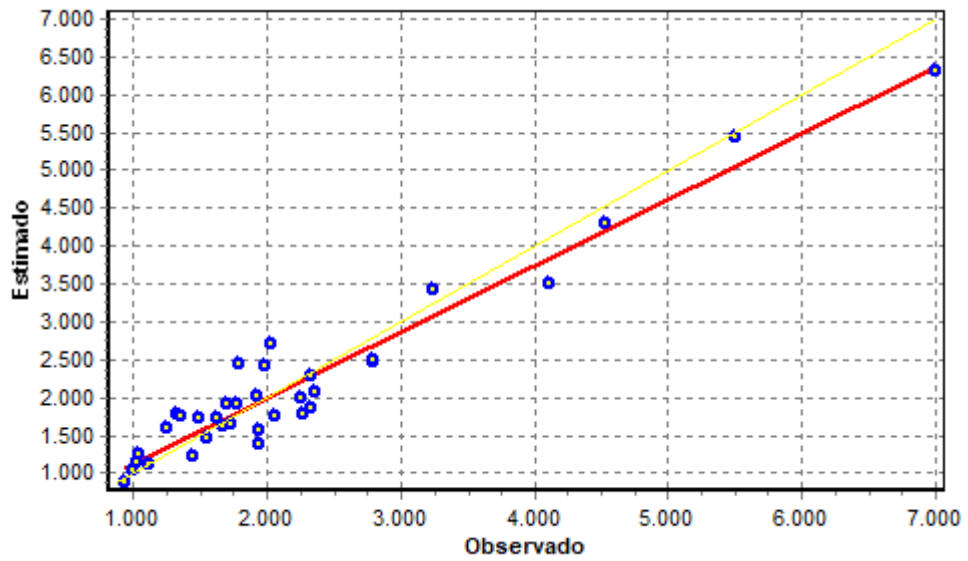
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,94	7,13	-0,19	-2,7198%	-1,047206	0,01780900
2	8,32	8,16	0,16	1,8718%	0,863486	0,04930600
3	7,72	7,60	0,12	1,5891%	0,680073	0,01026700
4	7,39	7,46	-0,07	-0,9126%	-0,374091	0,00249800
5	7,46	7,41	0,05	0,6424%	0,265723	0,00112900
6	7,48	7,56	-0,08	-1,0400%	-0,431571	0,00477400
7	7,49	7,80	-0,31	-4,1145%	-1,709154	0,15809700
8	7,75	7,73	0,02	0,2539%	0,109158	0,00041000
9	7,94	7,82	0,12	1,4548%	0,640146	0,01412200
10	7,63	7,47	0,16	2,0677%	0,874878	0,02046200
11	7,44	7,56	-0,12	-1,6137%	-0,665733	0,00972500
12	7,22	7,47	-0,25	-3,4789%	-1,392225	0,04368200
13	7,57	7,23	0,35	4,5874%	1,926072	0,06036500
14	7,42	7,38	0,04	0,4755%	0,195598	0,00171700
15	7,57	7,36	0,21	2,8242%	1,186072	0,05107900
16	6,94	7,05	-0,11	-1,6019%	-0,616175	0,01188600
17	8,09	8,14	-0,05	-0,6522%	-0,292366	0,00478500
18	6,85	6,78	0,07	1,0491%	0,398522	0,00910600
19	7,77	7,64	0,13	1,6777%	0,722466	0,03524400
20	7,93	7,81	0,12	1,5426%	0,678568	0,01826200
21	7,56	7,61	-0,05	-0,6157%	-0,258188	0,00404100
22	7,13	7,38	-0,25	-3,4905%	-1,379998	0,03177300
23	7,19	7,49	-0,30	-4,1262%	-1,644557	0,05960200
24	7,62	7,91	-0,29	-3,7532%	-1,585489	0,10209200
25	7,31	7,45	-0,14	-1,9039%	-0,771972	0,02620300
26	7,59	7,79	-0,20	-2,6220%	-1,104045	0,07002400
27	7,34	7,29	0,06	0,7908%	0,322002	0,00139100
28	8,85	8,75	0,10	1,1581%	0,568473	0,03440300
29	8,61	8,60	0,01	0,1456%	0,069504	0,00072700
30	8,42	8,36	0,05	0,6482%	0,302554	0,01091400
31	7,02	7,02	0,00	-0,0329%	-0,012807	0,00000400
32	7,76	7,52	0,23	3,0148%	1,296245	0,04738600
33	7,73	7,48	0,25	3,2123%	1,376179	0,03526600
34	7,28	7,10	0,17	2,3817%	0,960708	0,04514900
35	6,91	6,94	-0,03	-0,3935%	-0,150851	0,00099000

Obs: Todos os dados da amostra estão de acordo com NBR 14653 e foram aprovados na distância de cook, pois nenhum elemento apresenta valores superiores a 1.

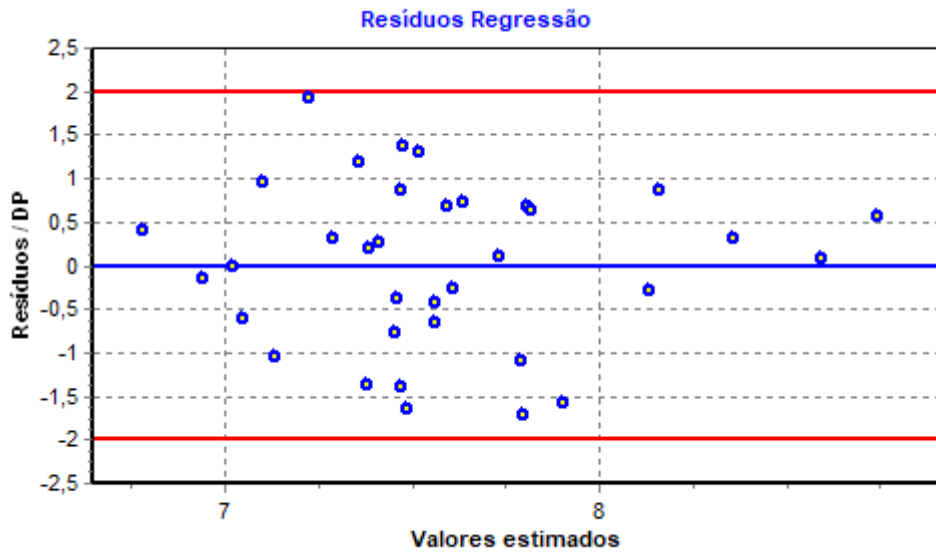
Tabela de fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

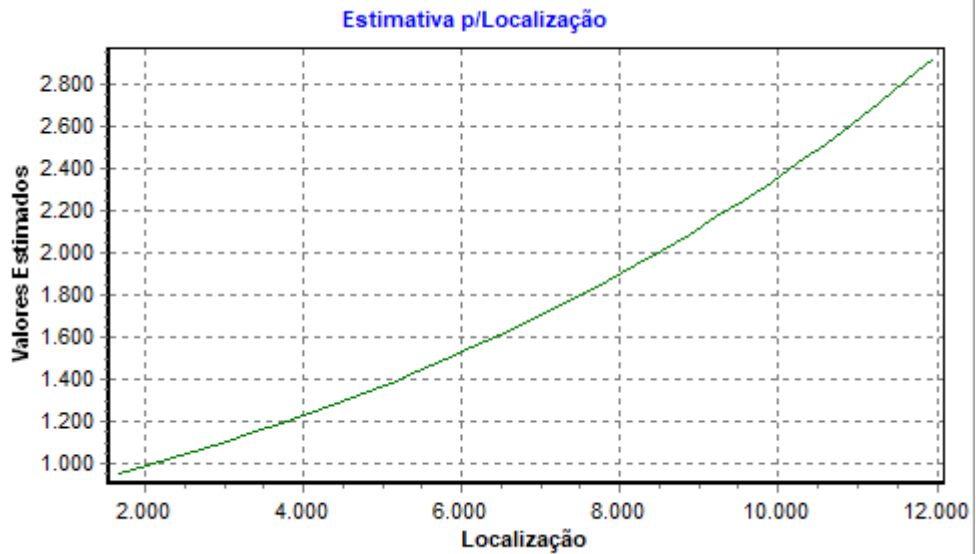
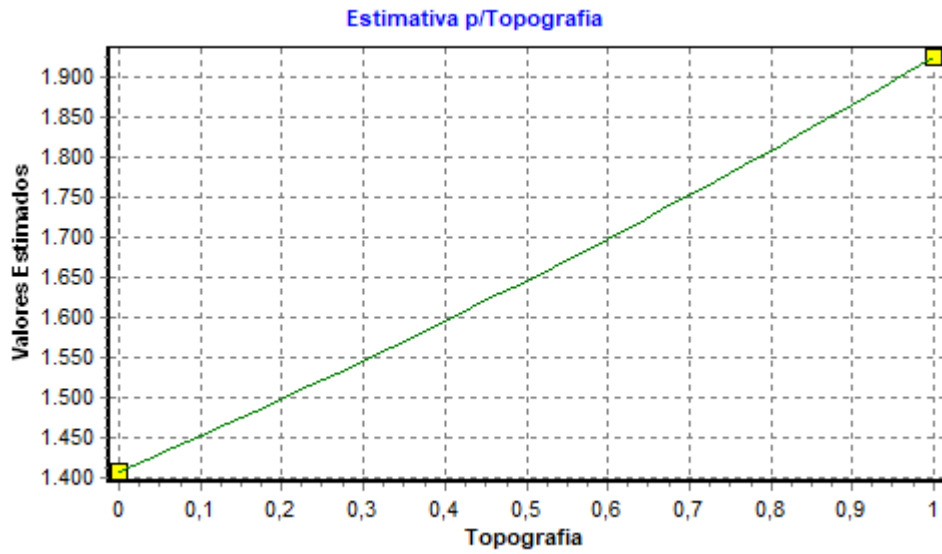


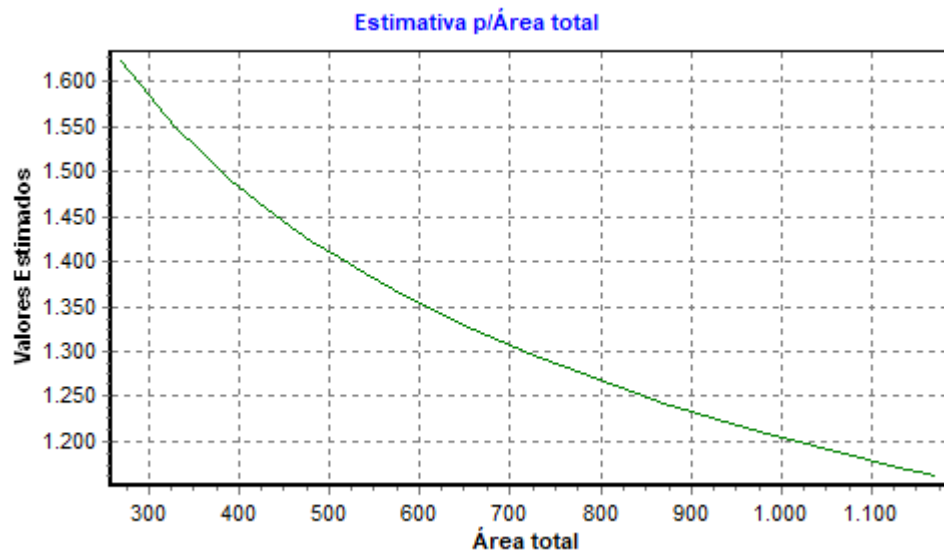
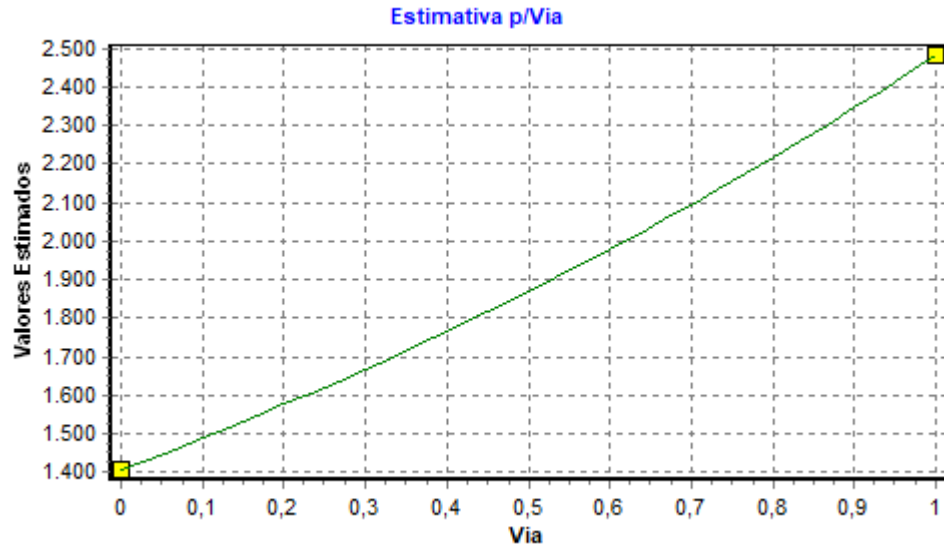
Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES X DEPENDENTES, ATENDENDO AS HIPÓTESES

INICIAIS:





Terrenos região central Belo Horizonte

Data de Referência:

segunda-feira, 8 de dezembro de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Topografia = 1,00
- Localização = 6.667,38
- Via = 0,00
- Área total = 300,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (8,73%) = 2.238,08
- Médio = 2.452,05
- Máximo (9,56%) = 2.686,47

•Valor Total

- Mínimo = 671.424,91
- Médio = 735.614,31
- Máximo = 805.940,34

•Intervalo Predição

- Mínimo = 570.967,33
- Máximo = 947.739,72
- Mínimo (22,38%) = 1.903,22
- Máximo (28,84%) = 3.159,13

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.084,24
- RL Máximo = 2.819,85



RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Conclui-se que o terreno analisado na data de referência de **8 de dezembro de 2025**, pode ser transacionado a um valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) que corresponde ao valor de tendência central descontado 5% para ajuste dos valores de oferta/transação. O arredondamento é inferior a 1% permitido por norma.

12. QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

Na avaliação das benfeitorias, foi considerado o padrão do imóvel a partir do Custo Unitário Básico (CUB) extraído em tabela do Sinduscon/MG, no mês de referência novembro de 2025, incluído como residencial padrão baixo (R-1), sendo analisado a posteriori, em conformidade com as normas NBR 14.653-2 e NBR-12.721.

Conforme preconizado pela NBR-12.721, o custo de reprodução da benfeitoria deve contemplar parcelas adicionais, relativas a todos os elementos ou condições não incluídas nas relações quantitativamente discriminadas de materiais e mão-de-obra correspondentes ao projeto-padrão, tais como: fundações especiais, elevadores, equipamentos e instalações, playground, obras e serviços complementares e outros serviços; despesas indiretas; impostos, taxas e emolumentos cartorários; projetos; remuneração do construtor; e remuneração do incorporador. Assim, considerando essas parcelas, tem-se o Custo Unitário de Construção, conforme fórmula abaixo:

$$UC = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)$$

Ou ainda,

$$CUC = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \cdot (1 + BDI)$$

Onde:

CUC → é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB → é o custo unitário básico;

OE → é o orçamento de elevadores;

OI → é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe → é o orçamento de fundações especiais; ABNT NBR 14653-2:2004

OFd → é o orçamento de fundações diretas;

S → é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A → é a taxa de administração da obra;

F → é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L → é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

BDI → Benefícios e Despesas Indiretas

Calcula-se a área equivalente conforme fórmula abaixo, seguindo os preceitos da ABNT NBR 12.721.

$$S = Ap + \sum_i^n (Aq_i \cdot P_i)$$

Onde,

S → é a área equivalente de construção;

A_p → é a área construída padrão;

A_{qi} → é a área construída de padrão diferente;

P_i → é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites sugeridos pela ABNT NBR 12721.

O Custo de Reprodução da Benfeitoria (CN), portanto, é calculado realizando o produto do CUC pela área equivalente S, conforme segue:

Por fim, atribuiu-se sobre o imóvel uma parcela referente à depreciação conforme aferição do estado de conservação por situação paradigma.

$$CN = CUC \times S$$

Para consideração da depreciação, adotou-se o método consagrado de Ross-Heideck, o qual considera coeficientes de depreciação em função da estimativa de duração de vida útil e estado de conservação atual. Portanto, tem-se a fórmula para cálculo do Custo de Reedição da Benfeitoria (CB):

$$CB = CN - D$$

Onde,

CB Custo de Reedição

CN Custo de Reprodução

D Depreciação

13. CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO E DA REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

O CUC é calculado considerando a equação:

$$CUC = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \cdot (1 + BDI)$$

Para o caso em questão também se adotou como referência o CUB do Sinduscon/MG, projeto residencial padrão baixo (R-1), de novembro de 2025, com desoneração, correspondendo ao custo de R\$ 2.260,66/m².

O orçamento de elevadores (OE) e o orçamento de fundações especiais (OFe) não foram considerados na estimativa, assumindo-se valor zero para essa parcela. No que se refere à OFd, como não foram disponibilizados projetos de fundações, não foi feita essa consideração, visto que não se tem informações suficientes para uma estimativa precisa.

Acerca da parcela OI, destaca-se que só foram consideradas as despesas com serviços de construção civil, não sendo contemplado o custo de aquisição e instalação de geradores, execução de sistema de proteção contra incêndio, central de gás e lógica, sendo contemplados apenas os itens relativos à projetos.

A quantificação do custo com projetos, foi realizada utilizando como base as informações fornecidas na Tabela de Honorários de Projetos/Consultorias (jan. 2025) Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe, CEHOP/SE, conforme tabela abaixo.

Ref.	Descrição	Und.	Quant.	C. Unitário	C. Total
CEHOP SE	Elaboração de Projeto de Arquitetura	m ²	154,00	R\$ 12,00	R\$ 1.848,00
CEHOP SE	Elaboração de Projeto Estrutural e Fundações	m ²	154,00	R\$ 7,50	R\$ 1.155,00
CEHOP SE	Elaboração de Projeto de Instalações Elétricas	m ²	154,00	R\$ 5,70	R\$ 877,80
CEHOP SE	Elaboração de Projeto de Instalações Sanitárias	m ²	154,00	R\$ 2,00	R\$ 308,00
CEHOP SE	Elaboração de Projeto de Instalações Hidráulicas	m ²	154,00	R\$ 2,00	R\$ 308,00
Total =					R\$ 4.496,80

Assim, considerando o orçamento estimativo supracitado, tem-se a parcela OI da equação, totalizando um custo de OI = R\$ 4.496,80

Foi atribuído para quantificação de custo diretos da benfeitoria o BDI de 22,12%. Sendo este o valor referente a tipologia de Construção de edifício no seu valor médio, sugerido pelo TCU.

Finalmente, o Custo Unitário de Construção é obtido por:

$$CUC = \left[1.197,02 + \frac{OE + 4.496,80 + (OFe - OFd)}{154,00} \right] \cdot (1 + 0,2212)$$

$$CUC = R\$ 2.796,46/m^2$$

De posse do CUC, basta multiplicá-lo pela área equivalente de construção, como segue:

$$\text{Custo de Reprodução da Benfeitoria} = 2.796,46 * 154,00 = R\$ 430.655,25$$

Custo de reedição da Benfeitoria (Anexo)

Adotando-se o método de Ross-Heideck, para obtenção do Custo de Reedição da Benfeitoria (CB), faz necessário considerar os seguintes dados:

- Custo de reprodução (CN): R\$ 430.655,25
- Custo Residual (CR): 20% x 430.655,25 = R\$ 86.131,05
- Custo Depreciável (CD): 430.655,25 – 86.131,05 = R\$ 344.524,20
- Idade aparente do imóvel (x): 44 anos
- Vida útil, (n), Casas de alvenaria: 65 anos¹;
- Coeficiente de Heideck (C) – 0,332 (Estado 3,5)

Assim, segundo a metodologia adotada, tem-se que a depreciação (D) será dada por:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) * C] * CD$$

Onde,

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) = \frac{1}{2} \left(\frac{44}{65} + \frac{44^2}{65^2} \right) = 0,5676$$

¹ Fonte: Bureau of Internal Revenue

Logo,

$$D = [0,5675 + (1 - 0,5676) * 0,332] * 334.524,20 = 222.515,92$$

Por fim, sabendo que $CB = CN - D$

Tem-se,

$$CB = 430.665,25 - 222.515,92$$

$$CB = \text{Custo de Reedição da Benfeitoria} = \text{R\$ } 208.139,33$$

14. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Conclui-se que a benfeitoria analisada na data de referência de **8 de dezembro de 2025**, apresenta o valor de R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais). O arredondamento é inferior a 1% permitido por norma.

15. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

GABRIEL DO VALLE
CICCOZZI:05576439104
5576439104

Assinado de forma digital por GABRIEL DO VALLE CICCOZZI:05576439104

Dados: 2026.03.27 10:52:48 -03'00'

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

GVC
ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES

16. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Tabelas utilizadas;
- Anexo III: Documentação do imóvel;



ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO

GVC
ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES



Fachada do imóvel

ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES



Fachada do imóvel

ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES



Logradouro

ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES



Logradouro


ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES



ANEXO II – TABELAS UTILIZADAS

GVC
ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção
 M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
 Valores em reais



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Novembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Novembro/2025**. *Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.260,66
PP-4	2.162,44
R-8	2.047,69
PIS	1.564,45

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.684,72
PP-4	2.569,26
R-8	2.232,62
R-16	2.168,00

PADRÃO ALTO	
R-1	3.381,14
R-8	2.763,27
R-16	2.850,60

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.594,88
CSL-8	2.191,76
CSL-16	2.927,74

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.827,31
CSL-8	2.429,88
CSL-16	3.245,52

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.288,55
GI	1.182,81

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Novembro/2025)

Número índice: 223,669 (Base Nov/2013 = 100)
 Variação Global: 0,09%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

VALORES DE BDI POR TIPO DE OBRA			
Tipo de Obra	1ºQ	Médio	3º Q
Construção de Edifícios	20,34	22,12	25,00
Construção de Rodovias e Ferrovias	19,60	20,97	24,23
Rede de Abastecimento de Água, Coleta de Esgotos	20,76	24,18	26,44
Estações e Redes de Distribuição de Energia Elétrica	24,00	25,84	27,86
Obras Portuárias, Marítimas e Fluviais	22,80	27,48	30,95
Fornecimento de Materiais e Equipamentos	11,10	14,02	16,80

Fonte: Acórdão nº 2622/2013 – TCU – Plenário

ROSS & HEIDECK			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Fonte: Tabela ROSS e HEIDECK



ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

GVC
ENGENHARIA
PROJETO E AVALIAÇÕES

**4º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELO HORIZONTE**
M I N A S G E R A I S
OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS



MATRÍCULA
24.299
DATA
21/12/81

IMÓVEL

BAIRRO	7ª seção suburbana		ÍNDICE
LOTE	21	QUADRA	25
RUA	Eurita	N.º	666
Casa			
ÁREA DO LOTE	310,00m2		FR. IDEAL

24.299
Registro Anterior
33.156
3-AC
62
4º Of.
LIVRO 2

PROPRIETÁRIO
Alberto Nazar, fazendeiro, e sua mulher Áurea de Freitas Nazar, do lar, brasileiros, CPF.067.019.656/87, residentes nesta Capital.

CARACTERÍSTICOS
Casa à rua Eurita 666, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, e seu terreno lote 21 do quarteirão 25 da 7ª seção suburbana, com área de 310m2, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial.

CÓD.	MAT. Nº	REGISTROS E AVERBAÇÕES
R.1	24.299	Prot.nº 45.622 - 21/12/1981 - compra e venda - escritura do 3º Ofício-BH, fls. 63, livro 431 - 12/08/1981 - <u>vendedores</u> : Alberto Nazar e sua mulher Áurea de Freitas Nazar; <u>compradora</u> : Maria Lúcia da Silva Couto, brasileira, casada com separação de bens, CPF 009.259.696/72, residente nesta Capital. Preço:Cr\$. \$1.000.000,00, pago e quitado. Dou fé.
Av2	24299	Prot. nº 177.740 - 13/02/2001 - Impedimento de Alienação - fica o imóvel retro matriculado gravado com impedimento de alienação por força do ofício nº 901/00, de 21/12/2000, assinado pela Dra. Maria Celeste Porto Teixeira, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara de Sucessões e Ausências-BH - processo: inventário; nº 02489.59918/7, figurando como inventariante: Clênia Gosling; inventariado: Maria Lúcia - continua no verso -

4.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG FICHA Nº 1



Pedido nº 353.560


TRANSPORTE

Av. 2 - 24.299 - Prot. nº 177.740 - 13/02/2001 - Imp. Alienação-cont

cia da Silva Couto, tendo em vista interesse da Fazenda Pública no imóvel retro matriculado. O expediente ora reportado foi encaminhado a este Cartório através do ofício nº 745/PPI/L/62499/RR, assinado pela Sra. Glória Maria de Oliveira, Procuradora Chefe da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, de acordo com o art. 1º da Resolução nº 35, da Procuradoria Geral do Estado, publicada no "Minas Gerais" de 06/01/1999. Dou fé.


Angela R. Garcia Ferraz
OFICIAL INTERINA

R.3 -24299- Prot. nº 212.967 - 17/10/2005 - Penhora - Auto lavrado em 12/06/2001 pelo Oficial de Justiça Avaliador da, 6ª Vara da Fazenda Pública Municipal-BH, (a.ilegível). Objeto da penhora: o imóvel retro matriculado avaliado em R\$80.000,00. Esta penhora foi procedida face ao Mandado de 04/10/2005, assinado pela Sra. Simone de Oliveira Jorge Carvalho, Escrivã Judicial da 6ª Vara da Fazenda Municipal-BH, por ordem de seu MM.Juiz de Direito. Processo nº 0024.00.0570274-2; Mandado: 1; Execução Fiscal - Distribuído em 01/06/2000; Exequente: Fazenda Pública do Município de Belo Horizonte; Executado: Espólio de Maria Lúcia da Silva Couto. Depositária: Glênia Gosling, representante legal do executado, OAB/MG.21.607, estabelecida na rua Bernardo Guimarães, 1033, nº 602, 6º andar, Centro, nesta Capital. Dou fé.


Ângela R. Garcia Ferraz
OFICIAL INTERINA

Av-4-24.299. Protocolo nº 332.279, em 25/11/2014. **CANCELAMENTO.** De acordo com o Ofício n. 494/2014/BDBV, da 6ª Vara de Feitos da Fazenda Pública Municipal de Belo Horizonte, datado de 21/11/2014, emanado dos autos n. 024.00.057.024-2, em ação de execução fiscal, na qual figura como exequente Fazenda Pública do Município de Belo Horizonte e como executada **MARIA LÚCIA DA SILVA COUTO**, procedo ao cancelamento do registro de penhora lançado no R-3 acima. O documento ficou arquivado nesta Serventia. Data da averbação: 26/11/2014. [csg]. Dou fé.


Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-5-24.299. Protocolo nº 355.788, em 15/07/2016. **CASAMENTO.** Conforme certidão datada de 14/07/2016, expedida pelo Cartório do Terceiro Subdistrito de Belo Horizonte, matrícula n. 031849 01 55 1964 2 00101 172 0029438 68, no dia 06/07/1964 foi

-continua na Ficha 02F-

**4º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELO HORIZONTE**
M I N A S G E R A I S
OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS



Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 24.299

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

celebrado, sob o regime da separação obrigatória de bens, por força do artigo 258, parágrafo único, item II, do Código Civil Brasileiro, o casamento de **JOÃO NEY SOARES DO COUTO** com **MARIA LUCIA DA SILVA**, que passou a assinar **MARIA LUCIA DA SILVA COUTO**. O documento ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R\$14,35. Taxa de fiscalização: R\$4,51. Total: R\$18,86. Data da averbação: 26/07/2016. [wgr]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Aline Henriques Moreira

Escrevente Autorizada

Av-6-24.299. Protocolo nº 355.789, em 15/07/2016. **ÓBITO**. Conforme faz prova a certidão de óbito datada de 12/07/2016, expedida pelo Cartório do Primeiro Subdistrito de Belo Horizonte, matrícula n. 033118 01 55 1981 4 00242 217 0036407-38, no dia 28/11/1981 houve o falecimento de **JOÃO NEY SOARES DO COUTO**. O documento ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R\$14,35. Taxa de fiscalização: R\$4,51. Total: R\$18,86. Data da averbação: 26/07/2016. [wgr]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Aline Henriques Moreira

Escrevente Autorizada

Av-7-24.299. Protocolo nº 373.451, em 21/12/2017. **CANCELAMENTO**. Em decorrência da Carta de Sentença datada de 15/09/2015, emanada dos autos n. 024.89.595.918-7, que tramitou pela Secretaria da 4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública Municipal de Belo Horizonte, registrada abaixo, procedo ao cancelamento do impedimento de alienação lançado na Av-2 supra. Emolumentos: R\$15,50. Taxa de fiscalização: R\$4,87. Total: R\$20,37. Código do ato: 4141-8 Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Data da averbação: 12/01/2018. (bctm). Dou fé.

Alexandra Faria
Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

Av-8-24.299. Protocolo nº 373.451, em 21/12/2017. **ÓBITO**. Conforme certidão expedida em 13/07/1987, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Belo Horizonte, extraída do livro 132-C, folha 538, termo 33.367, parte integrante da Carta de Sentença datada de 15/09/2015, emanada dos autos n. 024.89.595.918-7, que tramitou pela Secretaria da 4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública Municipal de Belo Horizonte, no dia 20/05/1987 houve o falecimento de **MARIA LUCIA DA SILVA COUTO**. Emolumentos: R\$15,50. Taxa de fiscalização: R\$4,87. Total: R\$20,37. Código do ato: 4134-3 Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Data da averbação: 12/01/2018. (bctm). Dou fé.

Alexandra Faria
Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

R-9-24.299. Protocolo nº 373.451, em 21/12/2017. **TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE**. De acordo com a Carta de Sentença datada de 15/09/2015, emanada dos autos n. 024.89.595.918-7, que tramitou pela Secretaria da 4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública Municipal de Belo Horizonte, referente ao inventário dos bens que ficaram por falecimento de **MARIA LUCIA DA SILVA COUTO**, que era brasileira, viúva, inscrita no CPF n. 491.947.476-87, o imóvel acima matriculado ficou pertencendo ao MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, CNPJ n. 18.715.383/0001-40. A Carta de Sentença foi expedida conforme sentença proferida em 26/08/2015. Foi apresentada e fica arquivada nesta Serventia a certidão que comprova a não incidência de ITCD para esta transferência. Base de cálculo para fins de emolumentos (IPTU/2018): R\$160.101,00. Emolumentos:



Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 24.299

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

R\$1.426,87. Taxa de Fiscalização: R\$663,01. Total: R\$2.089,88. Código do ato: 4518-7
Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Data do registro: 12/01/2018. (bctm). Dou fé. *Alexandra Faria*
Alexandra Faria *Faria*

Escrevente Autorizada

Av-10-24.299. Protocolo nº 373.451, em 21/12/2017. **INCLUSÃO DE DADOS.** De acordo com a Guia de IPTU/2018, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte sob o índice cadastral n. 107025 021 001-6. O documento ficou arquivado nesta Serventia. Emolumentos: R\$15,50. Taxa de fiscalização: R\$4,87. Total: R\$20,37. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Data da averbação: 12/01/2018. (bctm). Dou fé. _____

Alexandra Faria Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS
BELO HORIZONTE - MG**

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Belo Horizonte, 12 de janeiro de 2018.

Alexandra Faria
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**
Ofício do 4º Registro de Imóveis
Belo Horizonte -MG - CNS: 04.170-7

Selo Eletrônico nºBUL18738
Cód. Seg.: 0444-7140-4794-2698

Qtde de Atos Praticados:1
Emol. R\$17,05 - TFJ R\$6,02 - Valor Final R\$23,07
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>

348112

COMARCA DE BELO HORIZONTE - JUSTIÇA COMUM
ANEXO AVENIDA AFONSO PENA

AV AFONSO PENA, 2918 - FUNCIONÁRIOS - CEP: 30130007 - (31) - BELO HORIZONTE/MG

CARTA - SENTENÇA

Processo: 5959187-03.1989.8.13.0024 4ª FAZ. MUNICIPAL - ARROLAMENTO/INVENTÁRIO
0024 89 595918-7

Distribuição: 05/04/1989 - Emissão: 15/09/2015

INVENTARIANTE: CLENIA GOSLING e Outro(s).
INVENTARIADO : MARIA LUCIA DA SILVA COUTO

Carta Requerida por :

MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - CNPJ: 18.715.383/0001-40

Endereço: R DOS TIMBIRAS, 628 - 14ºAndar - Fone: (31)3277-4283
FUNCIONÁRIOS - CEP: 30140060 - BELO HORIZONTE/MG

Peca(s) que integra(m) esta carta: Petição inicial, Registro Civil, registro de imóvel, sentença, acórdãos, decisão STF, certidão de trânsito, petição e despacho. e nada mais.

Carta de sentença passada a favor e a requerimento de Município de Belo Horizonte, extraída dos autos para título e conservação de seus direitos, na forma abaixo declarada.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito faz saber a todos, ou a quem possa interessar, que se processaram por este Juízo todos os termos e atos da ação supracitada e, em vista da sentença que determinou a expedição da Carta de Sentença em favor do Município de Belo Horizonte às fls. 260., foi requerido por Eduardo Magalhães Vilela - OABMG 48873, procurador do Município de Belo Horizonte, lhe fosse passada a presente carta que vai devidamente assinada, junto com as peças trasladadas em fotocópias numeradas, rubricadas e conferidas com as originais, a fim de executar a sentença acima.

BELO HORIZONTE, 15 de setembro de 2015.

Rinaldo K. Silva
Juiz(a) de Direito
Rinaldo Kennedy Silva

JUIZ DE DIREITO

Escrivã(o) Judicial: *Marta Mesquita* MARTA MESQUITA DOS SANTOS GOMES

Guardado do Sistema Administrativo de
Contas Gerais - SUPORT-CG/PGM
Arquivo em: 16/09/15
Por: *Gravelle*



4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG

Protocolo: 348.112 Lvº 1-BB em 04/12/2015

Emol.: R\$23,56 - Recivil R\$1,41 - Taxa Fiscal.: R\$5,04

Total Geral.: R\$30,01

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 4º Registro de Imóveis
Belo Horizonte - MG - CNS:04.170-7

Selo Eletrônico Nº **AJ084378**

Cód. Seg.: **9520.9314.3306.5285**

Quantidade de Atos Praticados: **00001**

Emol.: R\$24,97 - TFJ: R\$5,04 - Valor Final: R\$30,01

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

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NAS SECRETARIAS DE JUÍZO É DE 12:00 ÀS 18:00 HORAS

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NOS JUIZADOS ESPECIAIS É DE 08:00 ÀS 18:00 HORAS

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORI-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG

Protocolo: 355.792 Lvº 1-BD em 15/07/2016

Emol.: R\$26,05 - Recivil R\$1,56 - Taxa Fiscal.: R\$5,57
Total Geral.: R\$33,18

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do 4º Registro de Imóveis
Belo Horizonte - MG - CNS:04.170-7

Selo Eletrônico Nº **ATP07381**
Cód. Seg.: **6728.1237.6692.9900**

Quantidade de Atos Praticados: **00001**
Emolumentos: R\$27,51 - TFJ: R\$5,57
Valor Final: R\$33,18

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

CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG CORI-MG





Exm^o. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Cível da Capital.

A. e R., nomeis inventariante
riante a Dra. Clênia Gosl
ling, por pretura
com profissão legal.
B.H., 10/4/89.



JULIO B. ...
A FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS,

através de sua representante legal, vem à presença de V.Exa. pa
ra requerer o INVENTÁRIO de MARIA LÚCIA DA SILVA COUTO, que re
sidia nesta Capital, falecida no dia 20 de maio de 1987 (cert.
de óbito em anexo) de vez que, até a presente data, não foi dis
tribuído o inventário de seus bens (informação do SISCOB em a -
nexo).

O interesse fazendário decorre da constata -
ção de que a "de cujus", ao contrário do que consta da certi -
dão de óbito, deixou bens quando faleceu, conforme se pode cons
tatar pela inclusa certidão do 4º ofício do Reg. de Imóveis.

Pede vênias a V.Exa. para indicar a Dra. CLÊ -
NIA GOSLING, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/MG
sob o nº 21607, com escritório a Rua Curitiba, nº 862 - sala nº
505, para exercer a função de inventariante.

Termos em que,
P. deferimento.

Belo Horizonte, 05 de abril de 1989.

Atalia Otton Candido
Advogado Fiscal do Estado

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-036



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

SEGUNDO SUBDISTRITO DE BELO-HORIZONTE

MARIA CANDIDA BAPTISTA FAGGIONI

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL

LIVRO 132 C
FOLHAS 538
TERMO 33.367
VCS/

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

CERTIFICO que do referido livro

de registro de óbitos do cartório a meu cargo, termo e folhas citados, consta que Abel Ferreira Sena Filho// com atestado firmado pelo Dr. Edmond Abras// declarou que no dia 20 de maio de 1987// nesta capital, em consequência de "diogo, aguardar exame complementar//"

faleceu "MARIA LUCIA DA SILVA COUTO"
do sexo feminino//
de cor //, com a
idade de 48 anos//
estado civil viúva//
natural de Formiga, Minas//
filho de José Marcelino da Silva e Ana Faustina//

OBSERVAÇÕES: Era viúva de João Ney Soares do Couto, não deixando filhos.
Não deixou bens//

LEI 7399
TAB 23-6
2% VR

Wagner em 19/59

REGISTRO CIVIL

Segundo Sub - Distrito
DE
BELO HORIZONTE

MARIA CANDIDA BAPTISTA FAGGIONI

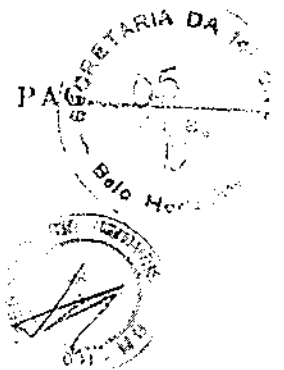
referido é verdade, do que dou fê.
Belo Horizonte. 13 JUL 1987

TALÃO



BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS - 4.º OFÍCIO

OFICIAL: AMADEU FERRAZ
AV. JOÃO PINHEIRO, 39 - 1.º ANDAR



CERTIFICO, que neste Cartório consta o abaixo discriminado : -

MATRÍCULA 24.299	IMÓVEL			24.299 Registro Anterior 33.156 3-AC 62 4º Of. LIVRO 2	
	BAIRRO	7ª seção suburbana	ÍNDICE		
DATA 21/12/81	LOTE	21	QUADRA	25	SEÇÃO
	RUA	Eurita	N.º	666	
	Casa		ÁREA DO LOTE	310,00m2	FR. IDEAL

PROPRIETÁRIO
Alberto Nazar, fazendeiro, e sua mulher Áurea de Freitas Nazar, do lar, brasileiros, CPF.067.019.656/87, residentes nesta Capital.

CARACTERÍSTICAS

Casa à rua Eurita 666, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, e seu terreno lote 21 do quarteirão 25 da 7ª seção suburbana, com área de 310m2, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

CÓD. MAT. Nº

R.1 24.299

REGISTROS E AVERBAÇÕES

Prot.nº 45.622 - 21/12/1981 - compra e venda - escritura do 3º Ofício-BH, fls. 63, livro 431 - 12/08/1981 - vendedores: Alberto Nazar e sua mulher Áurea de Freitas Nazar; compradora: Maria Lúcia da Silva Couto, brasileira, casada com separação de bens, CPF 009.259.696/72, residente nesta Capital. Preço:Cr\$.. \$1.000.000,00, pago e quitado. Dou fé.

Belo Horizonte, 21 de maio de 1982

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

172
CF

**Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeira Instância**

**4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-606**

Autos n.º 0024 89 595 918-7

Vistos etc.

Trata-se de inventário instaurado através de pedido capitaneado pela Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais à vista de a autora da herança Maria Lúcia da Silva Couto, falecida em 20/05/1987, não ter deixado herdeiros (f.02). A vacância foi declarada por sentença em 19/02/2003 (f.139), cujo trânsito em julgado restou evidenciado logo em seguida (f.151). O feito aportou na Vara da Fazenda Pública Estadual em decorrência de decisão do Egrégio TJMG, prolatada no AI n.º 1.0000.00.123057-2/000 (f.148-150). O Município de Belo Horizonte veio aos autos e aventou sua legitimidade para prosseguir no feito, ao fundamento de que somente após a declaração da vacância é que surge o interesse da Fazenda Pública e, como esta se deu após a Lei Federal n.º 8.049/90, que alterou a vocação hereditária, substituindo o Estado-membro pelo Município, o Estado de Minas Gerais deveria ser excluído do feito e, ato contínuo, remetidos os autos para uma das Varas da Fazenda Pública Municipal (f.162-165). O Estado de Minas Gerais contraditou ao fundamento de que a herança é jacente desde antes da Lei Federal n.º 8.049/90, portanto, falece interesse municipal no caso (f.169-170).

É o breve relatório.

Decide-se.

A pretensão da Fazenda Pública Municipal é a exclusão da Fazenda Pública Estadual ao fundamento de que é com a "declaração da vacância" que surge legitimidade ao Poder Público para reivindicar os bens deixados pela falecida. Portanto, se a sentença de vacância data de 2003, levando em conta que a vocação hereditária foi alterada a partir de 1990 (Lei n.º 8.049/90), substituindo o Estado pelo Município, aquele deveria ser excluído da lide.

A Fazenda Estadual resistiu.

Há que se fazer algumas considerações.

O processamento da herança jacente ocupa os artigos 1.142 usque 1.158 do Código de Processo Civil, cujas disposições deixam claro que se trata de um "procedimento preparatório para transferência dos bens vagos para o patrimônio público".

Logo se vê que não se atribui a este ou aquele ente público o "domínio dos bens", mas tão só que "prepara" a mencionada transferência.

A instauração do procedimento pode ocorrer de várias formas, quais sejam: (1) - de ofício pelo juiz; (2) - pelo Ministério Público; (3) - pela Fazenda Pública; (4) - por qualquer interessado.

O Ministério Público e a Fazenda Pública participam de todo o *iter procedimental* (art. 1.145, § 2º, do CPC) e, no caso, tais requisitos foram amplamente prestigiados.

Cita-se o art. 1.143 do CPC, por oportuno:

"Art. 1.143 - A herança jacente ficará sob a guarda, conservação e administração de um curador até a respectiva entrega ao sucessor legalmente habilitado, ou até a declaração de vacância; caso em que será incorporada ao domínio da União, do Estado ou do Distrito Federal."

Veja-se que é com a "declaração da vacância" que surge o direito de a Fazenda Pública requerer nos autos, pois até então a situação é de apreciar e conservar e, no magistério de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery (Código de Processo Civil comentado e legislação processual civil extravagante em vigor. 5ed. São Paulo: RT, 2001. p.1.413):

"(...) Diante da nova redação do CC 1594, dada pela Lei n.º 8.049/90, os Estados estão excluídos da sucessão (CC 1693, V). Destarte, ainda que os bens que componham a herança jacente estejam localizados em espaços pertencentes a Estado-membro (CF 26 I a IV), buscar-se-á precisar em que municípios estão esses bens localizados, de sorte a identificar qual a Fazenda Pública que deverá ser intimada (CPC 1145 § 2º)."



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeira Instância

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Av. Alípio Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

174
CF

O novo Código Civil sacramenta a situação, *verbis*:

"Art. 1.822 - A declaração de vacância da herança não prejudicará os herdeiros que legalmente se habilitarem; mas, decorridos cinco anos da abertura da sucessão, os bens arrecadados passarão ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se localizados nas respectivas circunscrições, incorporando-se ao domínio da União quando situados em território federal."

Veja-se que, após "declarada a vacância", não há falar em "direito da Fazenda Pública Estadual", que foi, desde 1990, alijada de amealhar bens originários de herança jacente.

Não se aplica, como muito bem defendeu a Fazenda Pública Municipal, o "princípio da saisine" e, no aspecto, reiteradamente tem decidido o Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

HERANÇA JACENTE - SUCESSÃO - LEGITIMIDADE - DECLARAÇÃO DE VACÂNCIA. Ao ente público não se aplica o 'princípio da saisine'. Segundo entendimento firmado pela Colenda Segunda Seção, a declaração de vacância é o momento em que o domínio dos bens jacentes se transfere ao patrimônio público. Ocorrida a declaração de vacância após a vigência da Lei n.º 8.049/90, legitimidade cabe ao Município para recolher os bens jacentes. Recurso especial não conhecido. (STJ - RESP n.º 164196/RJ - Relator: Ministro BARROS MONTEIRO - 4ª Turma - Data do Julgamento: 03/09/1998 - Publicação: DJ 04/10/1999, p.59).

A partir dessas considerações, *concessa vênia* do labor desempenhado pelos ilustrados patronos da Fazenda Pública Estadual até este momento, é de se concluir que a exclusão do Estado de Minas Gerais se impõe e, de contínuo, sejam os autos remetidos para uma das Varas da Fazenda Pública Municipal.

É como se decide.

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, EXCLUI-SE o ESTADO DE MINAS GERAIS deste processo de inventário, conforme requerido pelo MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, nos termos da fundamentação expendida e, ato



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeira Instância


175
CP

contínuo, determina-se a remessa dos autos ao distribuidor, a fim de que o feito seja encaminhado para uma das Varas da Fazenda Pública Municipal.

A remessa dos autos ao distribuidor somente deverá ser operacionalizada após prazo para eventual recurso e, inclusive, se for o caso, pronunciamento do Egrégio Tribunal de Justiça.

Intimem-se.

Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2006.

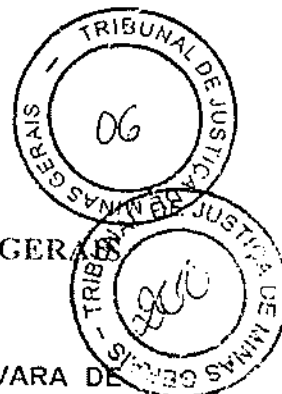

Manoel dos Reis Morais

Juiz de Direito

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



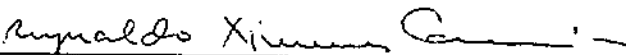
EMENTA: HERANÇA JACENTE. COMPETÊNCIA. O JUÍZO DA VARA DE SUCESSÕES É O COMPETENTE PARA O PROCEDIMENTO PREVISTO PARA A ARRECADAÇÃO DE BENS E PARA OS DEMAIS ATOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 1.142 E SEQUINTE DO CPC PARA A HERANÇA JACENTE. SOMENTE APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA QUE DECLARA A VACÂNCIA É QUE SE CONSOLIDA O INTERESSE DO MUNICÍPIO OU DO ESTADO, NÃO SE JUSTIFICANDO, ANTES, A AFETAÇÃO DE COMPETÊNCIA À VARA DA FAZENDA PÚBLICA.

AGRAVO Nº 000.123.057-2/00 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE(S): ESTADO MINAS GERAIS - AGRAVADO(S): MARIA LÚCIA DA SILVA COUTO, ESPÓLIO DE, REPDO P/ INVTE CLÊNIA GONÇALVES GOSLING - RELATOR: EXMO. SR. DES. REYNALDO XIMENES CARNEIRO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a QUARTA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM NEGAR PROVIMENTO, VENCIDO O SEGUNDO VOGAL.

Belo Horizonte, 27 de abril de 2000.

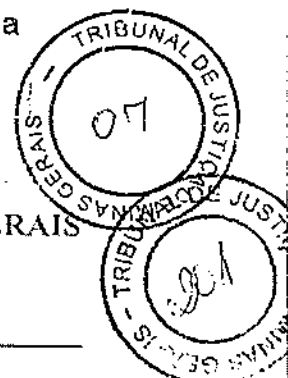

DES. REYNALDO XIMENES CARNEIRO -
Relator

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-036



AGRAVO Nº 000.123.057-2/00

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. REYNALDO XIMENES CARNEIRO (CONVOCADO):

V O I O

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Estado de Minas Gerais em face de decisão que indeferiu o pedido de remessa dos autos de inventário de Maria Lúcia da Silva Couto a uma das Varas da Fazenda Pública em virtude de tratar-se de herança jacente ao fundamento de que a competência é da Vara de Sucessões (fls. 25 TJ), sustentando o agravante que a competência é de uma das Varas da Fazenda, tendo em vista que há interesse do Estado, e, segundo a Lei de Organização Judiciária, a Vara da Fazenda Pública e Autarquias é a competente para processar e julgar causa civil em que for autor, exeqüente, réu ou executado, assistente ou opoente, o Estado e respectivas entidades de administração indireta (fls. 02/07 TJ). O traslado de peças se procedeu às fls. 24 a 25 TJ.

O agravo de instrumento foi interposto segundo a sistemática antiga, tendo a d. Juíza em decisão de fls. 16 TJ, em razão de certidão no sentido de que a inventariante, que seria agravada, não teria indicado peças, julgou extinto o processo. O Estado de Minas Gerais interpôs apelação (fls. 19/ 23 TJ). A d. Juíza, verificando o seu erro, após a apelação, retratou-se (fls. 26 TJ).

Em razão desta decisão, o Estado de Minas Gerais interpôs agravo de instrumento pedindo que fosse cassada a decisão para que seja apreciada a questão de competência (fls. 02/04 TJ dos autos em apenso). A petição de agravo foi instruída com cópias de peças processuais (fls. 05/22 TJ). Deferi liminar imprimindo efeito suspensivo ao recurso (fls. 25 TJ) e, após sacrificado e demorado andamento, os autos foram encaminhados à d. Procuradoria, sendo ofertado parecer pelo culto e diligente Procurador de Justiça Dr

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2913 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



AGRAVO Nº 000.123.057-2/00

Jacson Campomizzi, no sentido do provimento (fls. 66/67 TJ).

Conheço do agravo de instrumento interposto da decisão que indeferiu o pedido de redistribuição dos autos de inventário, porque estão presentes os pressupostos de admissibilidade. Não conheço, entretanto, do agravo de instrumento da decisão de retratação do ato judicial que tornou sem efeito o arquivamento ordenado do agravo de instrumento, tendo em vista que a d. Juíza, ao despachar que julgava extinto o processo, na verdade estava era fazendo referência ao agravo, tanto que ao receber a apelação proferiu o despacho de retratação.

Assim, este voto está considerando é a decisão relacionada com a competência para o processamento do feito, se da Vara da Fazenda Pública ou de Sucessões e se o caso é de herança jacente, a teor dos artigos 1.591 e seguintes do Código Civil.

O art. 1.591 do Código Civil dispõe quando será considerada jacente a herança, impondo que, nas hipóteses previstas nos itens I e II do mencionado artigo, a guarda, conservação e administração dos bens ficará sob a guarda de um curador.

Por outro lado, após cinco anos da abertura da sucessão é que os bens arrecadados passarão ao domínio do Estado, segundo redação em vigor à época do art. 1.594 do Código Civil.

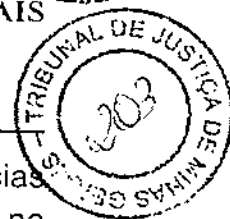
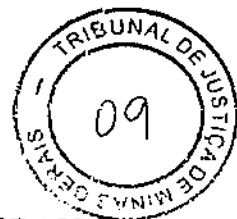
A abertura da sucessão independe de qualquer declaração formal, ocorrendo no momento da morte do titular. No caso dos autos, a morte ocorreu em 20 de maio de 1987, sendo jacente a herança.

Com efeito, em situações tais, serão observados os artigos 1.142 a 1.158 do CPC, e, somente após transitar em julgado a sentença que declarou a vacância, conforme previsto no art. 1.158 do CPC, é que os interesses do Estado ficarão consolidados.

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



AGRAVO Nº 000.123.057-2/00

Desta forma, entendo que todas as providências relacionadas com o processamento da herança jacente se darão na Vara de Sucessões e não na Vara da Fazenda Pública.

Do exposto, nego provimento ao recurso, mas recomendo à d. Juíza que observe o procedimento previsto nos artigos 1.142 e seguintes do CPC, previsto para a herança jacente.

Custas *ex lege*.

O SR. DES. CARREIRA MACHADO:

Coloco-me de acordo com o Relator.

O SR. DES. ALMEIDA MELO:

V O I O

A Lei nº 8.049, de 20 de junho de 1990, alterou os arts. 1.594, 1.603, inciso V, e 1.619 do Código Civil e excluiu o Estado da sucessão nas heranças vacantes.

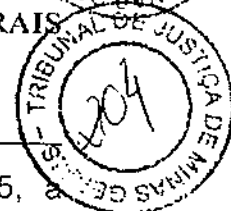
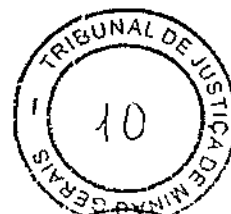
Entretanto, o óbito verificou-se em 20 de maio de 1987 (f. 10-TJ), quando havia o interesse do Estado pela herança vacante.

Esse interesse acontece com o óbito, sem herdeiros, na forma do Código Civil, e, não, com a sentença que declara a vacância, a qual serve somente para a transmissão do domínio.

Como autor do inventário, equiparado a autor da ação, pelo que consta dos autos na forma do art. 65 da Lei



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



AGRAVO Nº 000.123.057-2/00

*

Complementar Estadual nº 38, de 13 de fevereiro de 1995, a competência é da Vara da Fazenda Pública e Autarquias, pelo que, data venia, dou provimento ao recurso, mandando remeter os autos a uma das Varas da Fazenda Pública e Autarquias de Belo Horizonte, mediante distribuição.

S Ú M U L A : NEGARAM PROVIMENTO, VENCIDO O SEGUNDO VOGAL.

f

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2018 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



AGRAVO (ART 557, § 1º CPC) Nº 1.0024.89.595918-7/002

EMENTA: AGRAVO. PROCESSO DE INVENTÁRIO. EXCLUSÃO DE PARTE. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL. É dominante o entendimento jurisprudencial de que a decisão que determina a exclusão de parte do processo de inventário, mas não põe termo ao processo, deve ser impugnada por meio de agravo. Constitui erro inescusável apelar de uma decisão que não é terminativa do processo, sendo inaplicável, neste caso, a fungibilidade recursal, com apoio no princípio da instrumentalidade das formas. Nega-se provimento ao recurso.

AGRAVO (ART 557, § 1º CPC) Nº 1.0024.89.595918-7/002 (NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.89.595918-7.001) - COMARCA DE BELO HORIZONTE - AGRAVANTE(S): ESTADO MINAS GERAIS - AGRAVADO(A)(S): MARIA LUCIA DA SILVA COUTO ESPÓLIO DE. REPDO P/ INVTE CLÊNIA GOSLING - RELATOR: EXMO. SR. DES. ALMEIDA MELO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 04 de outubro de 2007.

DES. ALMEIDA MELO - Relator

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. ALMEIDA MELO:

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º andar
Funcionários - CEP 30.130-013

VOTO

O Estado de Minas Gerais apresentou o agravo de f. 210/213-TJ contra a minha decisão de f. 206/207-TJ, mediante a qual neguei seguimento às apelações apresentadas da decisão de f. 172/175-TJ, que, em procedimento de inventário, determinou a exclusão do Estado de Minas Gerais e a remessa dos autos ao distribuidor, no sentido de que eles sejam encaminhados a uma das Varas de Fazenda Municipal.

Sustenta o recorrente que a decisão impugnada merece reforma, para que seja aplicado o princípio da fungibilidade recursal. Argumenta que é cabível a interposição de recurso de apelação, porque tal decisão cessou sua participação no processo. Aduz que, em julgamento de agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça reconheceu sua legitimidade para pleitear o recebimento de herança jacente.

Conforme salientei ao negar seguimento às apelações, com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a decisão que determina a exclusão de parte do processo de inventário, mas não põe termo ao processo, deve ser impugnada por meio de agravo.

O agravante não indica qualquer julgado em sentido contrário.

Constitui erro inescusável apelar de uma decisão que não é terminativa do processo, sendo inaplicável, neste caso, a fungibilidade recursal, com apoio no princípio da instrumentalidade das formas.

Quanto ao argumento de que, em julgamento de

A. Melo

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



AGRAVO (ART 557, § 1º CPC) Nº 1.0024.89.595918-7/002

agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça reconheceu a legitimidade do recorrente para pleitear o recebimento de herança jacente, trata-se de ponto estranho ao discutido neste recurso. Logo, deixo de apreciá-lo.

Nego provimento ao recurso.
Custas *ex lege*.

Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es):
CÉLIO CÉSAR PADUANI e AUDEBERT DELAGE.

S Ú M U L A : NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

f. Melo

4ª Vara de Falhas da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Alameda Paraíba, 13-8 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1.0024.89.595918-7/003

EMENTA: PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACÓRDÃO. OMISSÃO. NÃO-OCORRÊNCIA. PROCESSO DE INVENTÁRIO. EXCLUSÃO DE PARTE. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MATÉRIA DE FUNDO. EXAME. DESCABIMENTO. Examinados os pontos relevantes suscitados, quanto à inviabilidade do exame de matéria estranha à discutida no recurso, reiteram-se os fundamentos do acórdão. Rejeitam-se os embargos de declaração.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1.0024.89.595918-7/003 (NO AGRAVO (ART.557,§1º CPC) Nº 1.0024.89.595918-7/002) - COMARCA DE BELO HORIZONTE - EMBARGANTE(S): ESTADO MINAS GERAIS - EMBARGADO(A)(S): MARIA LUCIA DA SILVA COUTO ESPÓLIO DE, REPDO P/ INVTE CLÊNIA GOSLING - RELATOR: EXMO. SR. DES. ALMEIDA MELO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR OS EMBARGOS.

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2007.



DES. ALMEIDA MELO - Relator

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2915 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-606

4ª Vara de Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1.0024.89.595918-7/003

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. ALMEIDA MELO:

O Estado de Minas Gerais opôs estes embargos de declaração ao acórdão de f. 216/218-TJ, que negou provimento ao agravo interposto da decisão de f. 206/207-TJ, que negou seguimento às apelações apresentadas da decisão de f. 172/175-TJ.

Sustenta o embargante que o acórdão se apresenta omissivo, uma vez que não apreciou o argumento de que, em julgamento de agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça firmou a competência da Vara de Fazenda Estadual para a presente herança jacente.

Não há omissão entre os termos do acórdão.

Firmou-se, no julgado, expressamente, que, relativamente ao argumento de que, em julgamento de agravo de instrumento, este eg. Tribunal de Justiça reconheceu a legitimidade do recorrente para pleitear o recebimento de herança jacente e a competência da Vara de Fazenda Pública Estadual, trata-se de ponto estranho ao discutido no agravo, de que a decisão que determina a exclusão de parte do processo de inventário, mas não põe termo ao processo, deve ser impugnada por meio de agravo de instrumento (f. 206/207 e 218-TJ).

Logo, examinados todos os pontos relevantes suscitados, quanto à inviabilidade do exame de matéria submetida à discussão, reiteram-se os fundamentos e a conclusão do acórdão.

Rejeito os embargos de declaração.

**Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es):
CÉLIO CÉSAR PADUANI e MOREIRA DINIZ.**

S Ú M U L A : REJEITARAM OS EMBARGOS.

A. Melo

Fl. 2/2



**RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 1.0024.89.595918-7-004 EM AGRAVO
REGIMENTAL**

COMARCA: BELO HORIZONTE

RECORRENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS

Advogado: Romeu Rossi

RECORRIDO: ESPÓLIO DE MARIA LÚCIA COUTO

Advogado: Clênia Gonçalves Gosling

Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
Estado de Minas Gerais
Secretaria de Justiça - Belo Horizonte
Rua Antônio Pedro, s/n - 3º Andar
Belo Horizonte - Minas Gerais - CEP: 30.130-006

Trata-se de recurso extraordinário oportunamente interposto pelo Estado de Minas Gerais, com suporte na alínea "a" do permissivo constitucional, em face do acórdão proferido neste Tribunal de Justiça, nos autos do arrolamento, tendo como inventariada Maria Lúcia Couto.

Em suas razões, o recorrente argúi ofensa ao disposto nos artigos 5º XXXV e 93, IX ambos da Constituição Federal.

Argumenta que toda decisão deverá ser fundamentada e que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Dispensa legal de preparo.

Não foram apresentadas contra-razões (certidão de fl. 235).

Inviável a ascensão do apelo.

A par da ausência de prequestionamento dos dispositivos constitucionais tidos por violados, os quais não foram analisados pelo colegiado, que sequer suscitado a fazê-lo (enunciados nos 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal) -, verifica-se que eventual ofensa à Carta de Princípios, ou seja, a negativa de vigência dos artigos 93, IX e 5º, XXXV não foi ventilada no acórdão recorrido bem como nos embargos interpostos pelo recorrente. na hipótese dos autos, não seria direta, como

L



exige a jurisprudência da mais alta corte, mas por via reflexa, tendo de permeio dispositivos infraconstitucionais que teriam de ser primeiramente agredidos para que se chegasse à vulneração do Texto Maior.

Confira-se:

Inviável o processamento do extraordinário para debater matéria infraconstitucional, sob o argumento de violação ao disposto nos artigos 5º, II, XXXV, XXXVI, LIV e LV e 93, IX da Constituição. Agravo regimental improvido. (cf. AI nº 437.201-AgR/SP, Rel. Min. Ellen Gracie, DJU de 19/09/03, p. 25)

Nego seguimento ao recurso.

Intimem-se.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2008.

Decisão Assinada Digitalmente
Desembargador Cláudio Costa
Primeiro Vice-Presidente

11ep

4ª Vara de Fatos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-606

Assinatura válida

Assinado Digitalmente por
CLAUDIO RENATO DOS
SANTOS COSTA:40210979615
Data: 01.07.2008 17:54:15
Motivo: Liberação de Despacho
nº 54305

RX 1.0024.89.595918-7-004

AGRAVO DE INSTRUMENTO 730.167-4 MINAS GERAIS

RELATOR : MIN. CELSO DE MELLO
AGRAVANTE(S) : ESTADO DE MINAS GERAIS
ADVOGADO(A/S) : ADVOCACIA-GERAL DO ESTADO - MG - ROMEU
ROSSI
AGRAVADO(A/S) : ESPÓLIO DE MARIA LÚCIA COUTO
ADVOGADO(A/S) : CLÊNIA GONÇALVES GOSLING
INTERESSADO(A/S) : MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

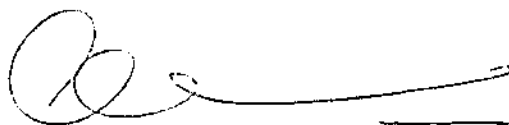
DECISÃO: A decisão de que se recorre **negou** trânsito a apelo extremo interposto pela parte ora agravante, no qual esta **sustenta** que o Tribunal "a quo" teria transgredido preceitos inscritos na Constituição da República.

Cumprе ressaltar que a suposta ofensa ao texto constitucional, **acaso existente**, apresentar-se-ia por via reflexa, eis que a sua constatação reclamaria - **para que se configurasse** - a formulação de juízo prévio de legalidade, **fundado** na vulneração e infringência de dispositivos de ordem meramente legal. **Não se tratando** de conflito direto e frontal com o texto da Constituição, **como exigido** pela jurisprudência da Corte (RTJ 120/912, Rel. Min. SYDNEY SANCHES - RTJ 132/455, Rel. Min. CELSO DE MELLO), **torna-se inviável** o trânsito do recurso extraordinário, cujo processamento foi **corretamente** denegado na origem.

Sendo assim, e pelas razões expostas, **nego provimento** ao presente agravo de instrumento.

Publique-se.

Brasília, 30 de outubro de 2008.



Ministro CELSO DE MELLO
Relator

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

4ª Vara de Faltas - Juízo Público
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

M 730167

TERMO DE PROCESSAMENTO

Em 04 de novembro de 2008 processei estes autos. Eu, [assinatura] pl, Analista/Técnico Judiciário, lavrei este termo.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que a (o) decisão/despacho de fls. 99 foi publicada no Diário de Justiça de 12 de novembro de 2008. Eu, [assinatura] pl, Analista/Técnico Judiciário, lavrei a presente.

CERTIDÃO DE TRÂNSITO

Certifico que a decisão/acórdão de fl. 99 transitou em julgado em 24 de novembro de 2008, Brasília, 26 de novembro de 2008. Eu, [assinatura] pl, Analista/Técnico Judiciário, lavrei a presente.

TERMO DE REMESSA

Em 27 de novembro de 2008 faço remessa destes autos à Seção de Baixa de Processos. Eu, [assinatura] pl, Analista/Técnico Judiciário, lavrei este termo.

RECEBIDO

[assinatura]



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Procuradoria Geral do Município
Rua Timbiras, 628 - Belo Horizonte (MG)
CEP- 30.140-060
Fone: (31) 3277-4243

256
CMB

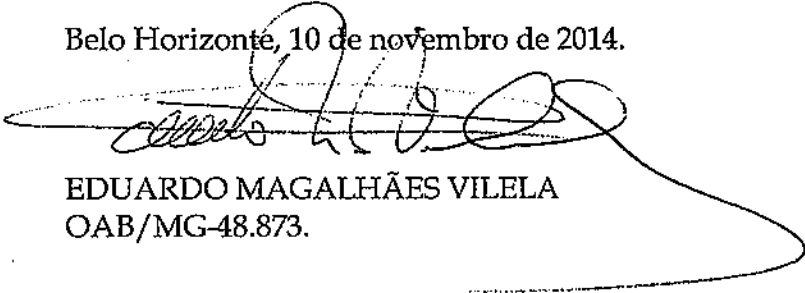
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA DOS FEITOS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DESTA CAPITAL.

Proc. nº: 024.89.595.918-7

MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, nos autos do INVENTÁRIO DE MARIA LÚCIA DA SILVA COUTO, vem, por seu procurador infra-assinado, requerer a V. Exa. que o bem inventariado, localizado na rua Eurita, 666, bairro Santa Tereza, seja declarado de seu domínio, bem como a expedição de mandado para a respectiva averbação do Cartório de Registro do Imóveis competente.

Pede deferimento.

Belo Horizonte, 10 de novembro de 2014.


EDUARDO MAGALHÃES VILELA
OAB/MG-48.873.

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2015 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-606

VARAS FAZ MUN/FEITOS TRIB 0020134 11/NOV/14 14:31

CONCLUSÃO

Promovo os presentes autos conclusos ao M.M. Juiz da 4ª
Vara de Feitos da Fazenda Pública Municipal **RENATO
LUÍS DRESCH**.
Belo Horizonte, 17 de novembro de 2014.

ESCRIVÃO JUDICIAL

Feito nº 0024 89 595918-7

Vistos.

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2311 - 12º Andar
Funcionários - CEP 30.130-406

Ao Município para fornecer cópias. Após, expeça-se carta de sentença entregando-a ao Procurador do Município para registro do imóvel.

Após, ao arquivo.

Int.

Belo Horizonte, 26 de novembro de 2014.

Renato Luís Dresch
Juiz de Direito

CERTIFICO E DOU FÉ QUE:

1) RECEBI estes autos em 28/11/2014

2) O DJE disponibilizou em 01/12/2014

3) Considerando-se publicado em 02/12/2014 INTIMADA

4) RUPE —/—/— P/Escrivão

Contagem de prazo de acordo com o art. 4º §3º da Lei 11.419/2006

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
4ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

260
24

Feito nº 0024.89.595.918-7

4ª Vara de Feitos da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006

Vistos.

Trata-se de ação de inventário instaurado pela Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais da herança da Sr. Maria Lúcia da Silva Couto, falecida em 20/05/1987, sem deixar herdeiros (fl. 02).

A vacância foi declarada por sentença, conforme fl. 139.

Os autos foram remetidos para uma das Varas da Fazenda Pública Estadual, porém o Município de Belo Horizonte informou ser parte legítima para prosseguir no feito, alegando que após a declaração de vacância é que surge o interesse da Fazenda Pública e como a vacância se deu após a Lei Federal nº 8.049/90, o Estado de Minas Gerais deveria ser excluído do feito.

Conforme decisão de fls. 172/175 o Estado de Minas Gerais foi excluído do processo e determinou a distribuição para uma das Varas da Fazenda Pública Municipal.

O Estado de Minas Gerais recorreu da decisão, porém o TJMG negou provimento ao recurso, mantendo a decisão.

(Assim, expeça-se carta de sentença para o Município de Belo Horizonte.)

Int.

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2015.


Rinaldo Kennedy Silva

Juiz de Direito

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE
4ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

CERTIFICO E DOU FÊ QUE:

1) RECEBI estes autos em 27/08/2015

2) O DJe disponibilizou em 28/08/2015

3) Considerando-se publicado: *expete-se conta de sentença*
em 31/08/2015. P/ Escrivão *RU*

Contagem de prazo de acordo com a Lei 11.419/2006, art. 4º, §3º.

4ª Vara de Faltas da Fazenda Pública
Municipal
Comarca de Belo Horizonte
Av. Afonso Pena, 2918 - 9º Andar
Funcionários - CEP 30.130-006