

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel

R. Josias Vaz de Oliveira, 97 - Heliópolis, Belo Horizonte - MG, 31741-470

Cidade

UF

Heliópolis

MG

Objetivo da Avaliação

Determinação do valor de mercado

Finalidade da Avaliação

Valor de Mercado

Solicitante e/ou Interessado

Prefeitura de Belo Horizonte/MG

Proprietário

Município de Belo Horizonte



19°50'30.5"S 43°56'08.2"W

Tipo de Imóvel

Terreno (Lote Urbano nº17 Quadra: 020A)

Áreas do imóvel (m²)

380,00 m²

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM

Especificação (fundamentação e precisão)

Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III

Valor de Avaliação do Imóvel:

Valor adotado: R\$ 586.000,00 (quinhentos e oitenta e seis mil reais).

Classificação quanto a liquidez do Imóvel

Média (Normal)

Nome do Responsável Legal e Técnico:

Keyla Maria Duarte da Silva Reis

CPF sob nº

328.228.998-78

Formação:

Eng. Civil

CREA nº

5069829445

CNPJ nº 29.703.168/0001-45

E-mail:

keyla.duarte2012@gmail.com

Telefone/contato: **(12) 98873-1312**

12 de dezembro de 2025

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



SUMÁRIO

1	DADOS INSTITUICIONAIS DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO.....	3
2	FUNDAMENTAÇÃO DA DEMANDA AVALIATÓRIA.....	3
3	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES.....	3
4	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
5	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
7	METODOLOGIA APLICADA.....	7
7.1	NORMATIZAÇÃO	7
7.2	METODOLOGIA	8
7.3	PESQUISA DE MERCADO	8
7.4	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	9
8	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO.	11
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.....	37
13	ANEXO C: DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E REGISTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO.	38
14	ANEXO D: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART	43

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, 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 de Avaliação de Bens da ABNT NBR 14.653.

Conforme informações constantes da Matrícula nº 35.353, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, verifica-se que o imóvel é de propriedade do Município de Belo Horizonte, constando registrado em nome da administração pública municipal.

2 FUNDAMENTAÇÃO DA DEMANDA AVALIATÓRIA

A presente avaliação tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do lote, identificado como Lote nº 17, Quadra nº 020A, considerando-o como área de terreno, ainda que exista edificação implantada no local. Ressalta-se que a construção existente não será contabilizada para fins de avaliação, conforme diretrizes estabelecidas pelo solicitante e alinhadas aos objetivos deste estudo técnico.

O Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado com base em critérios técnicos e metodológicos, em conformidade com as normas vigentes aplicáveis, notadamente a ABNT NBR 14.653, 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 30/10/2025.

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

- 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 35.353, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.
 - 2) Para fins avaliatórios, conforme informado pelo solicitante, a benfeitoria existente não deverá ser considerada, sendo avaliado apenas o terreno.
 - 3) Ressalva-se que a área adotada para fins desta avaliação corresponde integralmente àquela informada pelo solicitante e constante no documento oficial de convocação/sorteio de avaliadores, encaminhado como base para a elaboração do presente laudo. Assim, a análise técnica, os cálculos e a conclusão de valor foram integralmente embasados na área ali declarada, não tendo sido realizada conferência métrica ou levantamento topográfico específico para aferição dimensional do imóvel, limitando-se o escopo do trabalho às informações fornecidas pelo demandante.

4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado consiste em um **terreno urbano**, identificado como **Lote Urbano nº 17, Quadra 020A**, com área de **380,00 m²**, localizado na **Rua Josias Vaz de Oliveira, nº 97, Bairro Heliópolis**, no município de Belo Horizonte/MG. O entorno caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial e comercial, com presença de edificações térreas e galpões, vias pavimentadas, boa acessibilidade e disponibilidade de serviços urbanos, refletindo uma dinâmica imobiliária consolidada na região.

A rua apresenta fluxo moderado de veículos, sendo utilizada tanto para circulação local quanto para acesso a estabelecimentos comerciais próximos. As quadras adjacentes são

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

compostas por imóveis de uso misto, com edificações de padrão simples a médio, além de estruturas destinadas a atividades automotivas e de pequeno comércio. Tais características conferem ao imóvel uma inserção urbana consolidada, típica de áreas intermediárias com formação imobiliária diversificada.

Durante a vistoria, constatou-se que o lote se encontra totalmente **ocupado por estrutura coberta**, fechamentos laterais e portão metálico, evidenciando a existência de benfeitoria destinada a uso operacional. Contudo, **para fins estritamente avaliatórios**, e conforme determinação expressa do solicitante, **a benfeitoria existente não será considerada**, sendo avaliado apenas o **valor do terreno**, em conformidade com as premissas metodológicas adotadas para este estudo técnico.

As condições topográficas aparentam ser **planas a suavemente inclinadas**, favorecendo a utilização do lote. A infraestrutura urbana disponível inclui redes de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica e drenagem, fatores que reforçam o potencial de aproveitamento do terreno.

O conjunto das características observadas — localização, padrão do entorno, infraestrutura e dinâmica imobiliária — fundamenta os parâmetros utilizados na determinação do valor de mercado, conforme os procedimentos estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653**.

FIGURA 1– IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FONTE: Google Maps (2025).

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

5 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais, constitui um dos principais centros urbanos e econômicos do Brasil, destacando-se por sua estrutura metropolitana diversificada, dinâmica imobiliária consolidada e ampla oferta de serviços públicos e privados. A cidade apresenta elevado grau de urbanização, com infraestrutura completa, sistema viário articulado e forte presença dos setores de comércio, serviços, tecnologia, educação e administração pública.

A região é composta por bairros com características urbanísticas distintas, variando entre zonas estritamente residenciais, áreas de uso misto e polos comerciais de grande relevância. O mercado imobiliário de Belo Horizonte é considerado maduro e relativamente estável, influenciado por fatores como acessibilidade, disponibilidade de serviços, adensamento construtivo, oferta limitada de terrenos e políticas de uso e ocupação do solo.

Do ponto de vista urbanístico, a cidade é estruturada por importantes eixos viários — como as avenidas Cristiano Machado, Antônio Carlos, Nossa Senhora do Carmo, Raja Gabaglia e Amazonas — que conectam áreas centrais a regiões periféricas, ampliando o acesso e estimulando o desenvolvimento de diferentes tipologias de empreendimentos. A existência de centros comerciais regionais, instituições de ensino, unidades de saúde e equipamentos públicos reforça a atratividade de diversas áreas do município.

A valorização imobiliária em Belo Horizonte segue tendência heterogênea, variando de acordo com o padrão construtivo, o perfil socioeconômico da população, a oferta de infraestrutura e a dinâmica de adensamento local. Regiões como Centro-Sul e Leste apresentam mercados consolidados, com forte demanda e preços mais elevados, enquanto outras áreas mantêm oferta diversificada e condições que favorecem expansão e renovação urbana.

Em síntese, a região de Belo Horizonte apresenta um ambiente urbano estruturado, com mercado imobiliário ativo, padrões de ocupação consolidados e fatores socioeconômicos que influenciam de forma significativa a composição dos valores de mercado dos imóveis avaliados.

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro **Heliópolis**, localizado na região Norte de Belo Horizonte, apresenta um mercado imobiliário consolidado, caracterizado por ocupação predominantemente **residencial**, complementada por comércio local, pequenos galpões, oficinas e serviços de apoio. Trata-se de

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

uma área urbanizada e tradicional, com quadras bem definidas, infraestrutura pública completa e boa conectividade com importantes eixos viários da região, como a Avenida Cristiano Machado e a Via 240, o que favorece a circulação e o acesso a outros bairros.

O padrão construtivo predominante é composto por **residências térreas e sobrados**, além de edificações comerciais de pequeno porte e imóveis destinados a atividades operacionais e logísticas. A tipologia de uso é diversificada, refletindo um bairro de característica mista, onde convivem imóveis residenciais antigos, empreendimentos mais recentes e edificações de uso comercial ou industrial leve. Essa diversidade contribui para um mercado heterogêneo, com valores variáveis de acordo com o tamanho dos lotes, localização nas vias internas e presença de atividades comerciais no entorno.

No segmento de **terrenos urbanos**, observa-se uma oferta reduzida, resultado do adensamento consolidado e da ocupação histórica das quadras. Quando disponíveis, os lotes tendem a apresentar valores acessíveis em comparação a bairros centrais, porém com tendência de valorização moderada, impulsionada principalmente pela infraestrutura existente, mobilidade urbana e pela presença constante de atividades comerciais que reforçam a dinâmica econômica local.

A liquidez imobiliária do bairro pode ser considerada **moderada**, variando conforme o tipo de imóvel e sua localização. Imóveis situados próximos às principais vias ou corredores de transporte tendem a apresentar maior demanda. Já imóveis voltados para uso comercial ou misto têm valorização diretamente associada à visibilidade, fluxo de pedestres e potencial de exploração econômica.

Em síntese, o mercado imobiliário de Heliópolis caracteriza-se por um ambiente urbano consolidado, com oferta limitada de terrenos, diversidade tipológica e valores compatíveis com bairros de perfil intermediário. A infraestrutura completa, a presença de comércio e serviços e a boa conectividade regional contribuem para a manutenção de um mercado estável, adequado para avaliações que demandam representatividade e confiabilidade dos dados de mercado.

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

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

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 abrangeu 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.

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 30 elementos (vide anexo) para com aproveitamento de 23. 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 200,00m² a 800,00m²;
- IBGE 2022: Variável numérica (proxy), crescente, representa o valor recebido por uma pessoa ou família em troca de trabalho, investimento ou outras fontes, como salários,

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

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: 2.204,14 a 7.197,28.

- 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 – Declive; 1 – Aclive e 2 - Plano. Amplitude da amostra: 0 a 2.
- 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\$ 833,33 a R\$ 2.266,67.

- Valor Total: Variável dependente, crescente, que representa o preço global do imóvel considerado na amostra, expresso em reais (R\$). Amplitude da amostra: R\$ 220.000,00 a R\$ 1.400.000,00.

Após a análise preliminar de multicolinearidade e significância estatística, as variáveis Topografia, pavimentação, esquina e Valor Unitário 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, 23 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 0,9334235, o que significa que aproximadamente 93,34% 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 14,75%, 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**

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
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 observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor do imóvel foi obtido por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tendo como referência o **valor médio apurado pela inferência estatística**, calculado exclusivamente a partir de elementos amostrais provenientes de ofertas.

Considerando que os valores ofertados tendem a diferir dos valores efetivamente transacionados no mercado, aplicou-se o **desconto médio de 7%**, conforme indicadores divulgados pelo **FIPEZAP – 2º trimestre de 2025**, que refletem o comportamento real das negociações imobiliárias no período analisado.

Após a aplicação dos ajustes pertinentes, conclui-se que o imóvel avaliado apresenta, na data de referência de **12 de dezembro de 2025**, **valor de mercado estimado em R\$ 586.000,00 (quinhentos e oitenta e seis mil reais)**.

Por fim, procedeu-se ao **arredondamento técnico de 1%**, conforme previsto na **ABNT NBR 14.653-2:2011**, garantindo maior objetividade e clareza na apresentação do valor final ora atribuído.

VALOR DE MERCADO ADOTADO R\$ 586.000,00 (quinhentos e oitenta e seis mil reais).
--

10 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado em conformidade com os preceitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em suas Partes 1 e 2, que tratam, respectivamente, dos procedimentos gerais e da avaliação de imóveis urbanos. A responsabilidade técnica pela elaboração deste documento é da Engenheira Civil Keyla Maria Duarte da Silva Reis, inscrita no CREA/SP sob o nº 5069829445, e portadora do CPF nº 328.228.998-78, profissional devidamente habilitada para o exercício de atividades técnicas de avaliação imobiliária.

Empresa: Keyla Maria Duarte da Silva Reis.
CNPJ: 29.703.168/0001-45
Responsável Legal e Técnico: Keyla Maria Duarte da Silva Reis.
Engenheira Civil
Registro CREA SP nº 5069829445



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:	KEYLA
Modelo:	TERRENO
Data do modelo:	quarta-feira, 10 de dezembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Descrição da unidade territorial em que o imóvel está inserido, abrangendo aspectos gerais de localização, população, economia, infraestrutura urbana, inserção regional e importância socioeconômica. No contexto da avaliação imobiliária, essa variável fornece o enquadramento macro, situando o imóvel dentro da realidade municipal e regional	Sim
Bairro	Texto	Texto	Descrição da porção específica do tecido urbano em que se encontra o imóvel, caracterizada por padrões de ocupação, infraestrutura disponível, acessibilidade viária, usos predominantes do solo e nível de consolidação urbana. No processo de avaliação, essa variável representa o enquadramento micro, evidenciando as condições locais diretas que influenciam o valor do bem.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Variável utilizada para identificação geográfica do imóvel, representando sua localização descritiva, podendo incluir nome de chácara, número do lote, rodovia, coordenadas geográficas, distrito, município e unidade federativa. Não possui valor numérico direto para o modelo inferencial, sendo utilizada principalmente para controle, categorização e georreferenciamento dos dados	Sim
Cordenadas Geograficas	Texto	Texto	Indica a posição espacial do imóvel avaliado, determinada por meio de sistema de georreferenciamento (GPS), expressa em graus decimais ou graus, minutos e segundos, de latitude e longitude. Essa informação assegura a	Sim

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



			identificação inequívoca da localização do bem no território, permitindo sua inserção em mapas, plantas ou sistemas de informação geográfica.	
Área total	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa crescente, corresponde à área total dos terrenos, medida em metros quadrados (m ²).	Sim
IBGE 2022	Numérica	Proxy	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	Sim
FINALIDADE DE USO	Numérica	Dicotômica	Variável qualitativa dicotômica (independente), de natureza crescente, que representa o uso predominante do solo no local.	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	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	Não
PAVIMENTAÇÃO	Numérica	Dicotômica	Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que indica a existência de pavimentação na via de acesso do elemento amostral	Não
BENFEITORIA	Numérica	Dicotômica	Variável qualitativa dicotômica (independente), que identifica a existência de benfeitorias implantadas no lote.	Sim
ESQUINA	Numérica	Dicotômica	Variável quantitativa crescente, que indica a posição do lote em relação ao arruamento,	Não
Contato	Texto	Texto	Identifica a pessoa física ou jurídica responsável pelo imóvel ou pela solicitação da avaliação, utilizada como referência administrativa para comunicação, sem interferência nos parâmetros de valor	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Corresponde ao número de telefone informado pelo proprietário, responsável ou solicitante, destinado exclusivamente para fins de identificação e contato administrativo no processo de avaliação	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável quantitativa dependente, de natureza decrescente, que expressa o preço unitário do imóvel em relação à sua área (R\$/m ²). Corresponde ao parâmetro de comparação central na análise de mercado.	Não

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



Valor total	Numérica	Dependente	Variável dependente, crescente, que representa o preço global do imóvel considerado na amostra, expresso em reais (R\$).	Sim
-------------	----------	------------	--	-----

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	336,00	800,00	464,00	479,21
IBGE 2022	2.204,14	7.197,28	4.993,14	4.554,34
FINALIDADE DE USO	0,00	1,00	1,00	0,43
BENFEITORIA	0,00	1,00	1,00	0,35
Valor total	420.000,00	1.400.000,00	980.000,00	693.695,65

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9334235 / 0,9509654
Coeficiente de determinação:	0,8712795
Fisher - Snedecor:	30,46
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
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	0,000	4	0,000	30,459
Não Explicada	0,000	18	0,000	
Total	0,000	22		

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

1/Valor total = +3,151739741E-06 -2,054484216E-09 * Área total -6,927047834E-11 * IBGE 2022 -3,577276233E-07 * FINALIDADE DE USO -2,151344661E-07 * BENFEITORIA

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-8,13	0,00
IBGE 2022	x	-1,78	9,26
FINALIDADE DE USO	x	-4,24	0,05
BENFEITORIA	x	-2,00	6,14
Valor total	1/y	13,47	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,24	0,22	-0,33	-0,81
IBGE 2022	x2	0,24	0,00	0,12	-0,57	-0,29
FINALIDADE DE USO	x3	0,22	0,12	0,00	0,10	-0,59
BENFEITORIA	x4	-0,33	-0,57	0,10	0,00	0,10
Valor total	y	-0,81	-0,29	-0,59	0,10	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,34	0,54	0,50	0,89
IBGE 2022	x2	0,34	0,00	0,14	0,63	0,39
FINALIDADE DE USO	x3	0,54	0,14	0,00	0,13	0,71
BENFEITORIA	x4	0,50	0,63	0,13	0,00	0,43
Valor total	y	0,89	0,39	0,71	0,43	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000200	0,00000200	0,00000000	12,0981%	1,527770	0,14833600
2	0,00000200	0,00000100	0,00000000	13,8719%	1,226242	0,17160100
3	0,00000200	0,00000200	0,00000000	2,3013%	0,249096	0,00324000
5	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-26,3809%	-0,999432	0,09971100
6	0,00000200	0,00000100	0,00000000	3,8876%	0,317222	0,00941000
7	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-7,6128%	-0,288407	0,00618700
8	0,00000100	0,00000100	0,00000000	11,0209%	0,584530	0,02002900
9	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-12,5951%	-1,113379	0,19579300

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



10	0,00000200	0,00000200	0,00000000	14,7242%	1,419904	0,11567400
11	0,00000200	0,00000200	0,00000000	5,5489%	0,654015	0,01468200
13	0,00000100	0,00000100	0,00000000	4,2495%	0,321980	0,00637600
14	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-4,6790%	-0,206808	0,00500400
15	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-2,3516%	-0,201169	0,00253500
16	0,00000100	0,00000200	0,00000000	-18,1096%	-1,315759	0,10593000
17	0,00000100	0,00000100	0,00000000	-8,1306%	-0,479151	0,02216300
18	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-19,0696%	-1,838947	0,21073000
20	0,00000200	0,00000200	0,00000000	8,3074%	0,947558	0,04109800
22	0,00000200	0,00000200	0,00000000	4,9267%	0,522611	0,01785600
23	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-10,6968%	-1,031529	0,03474800
24	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-9,6618%	-0,931723	0,04533700
25	0,00000200	0,00000200	0,00000000	-0,4936%	-0,054542	0,00022400
26	0,00000200	0,00000200	0,00000000	2,5713%	0,247957	0,00664500
27	0,00000200	0,00000200	0,00000000	4,9997%	0,441962	0,01270700



14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
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 observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

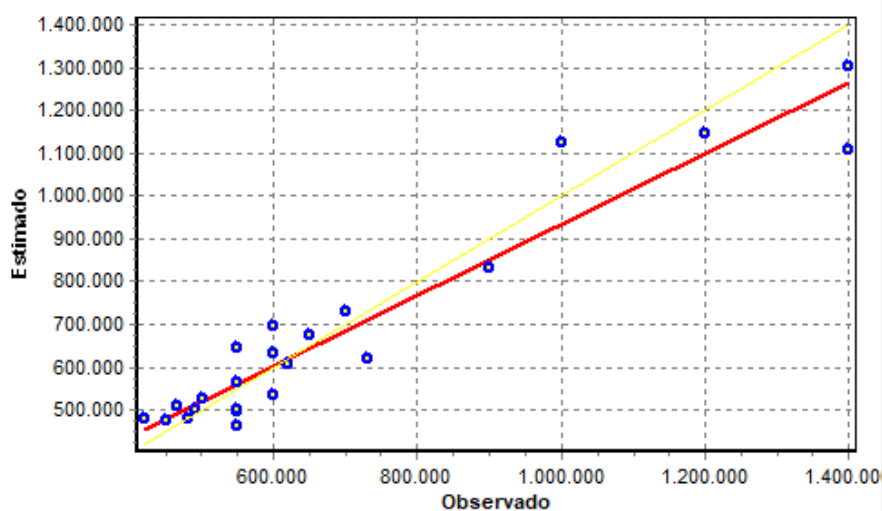


TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2

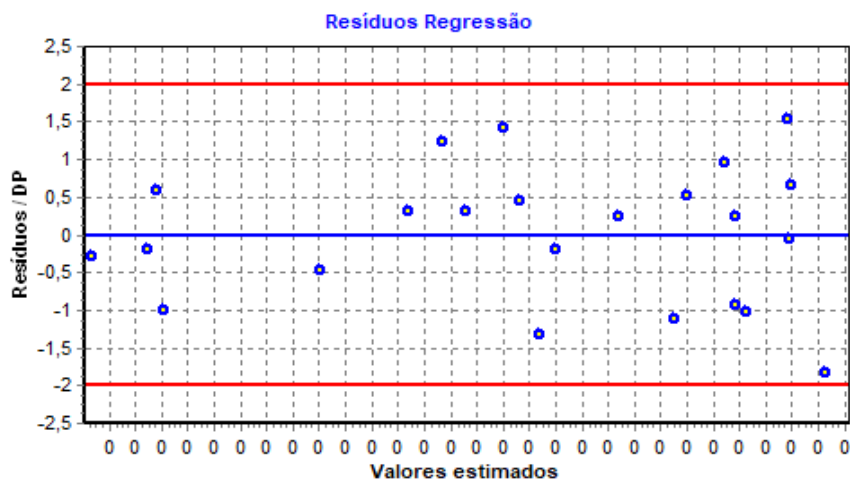
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR	III		

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



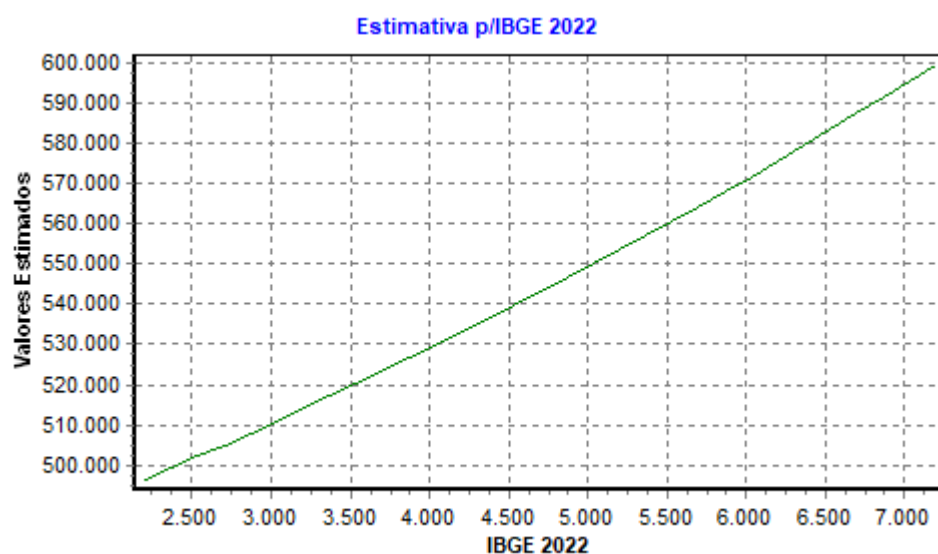
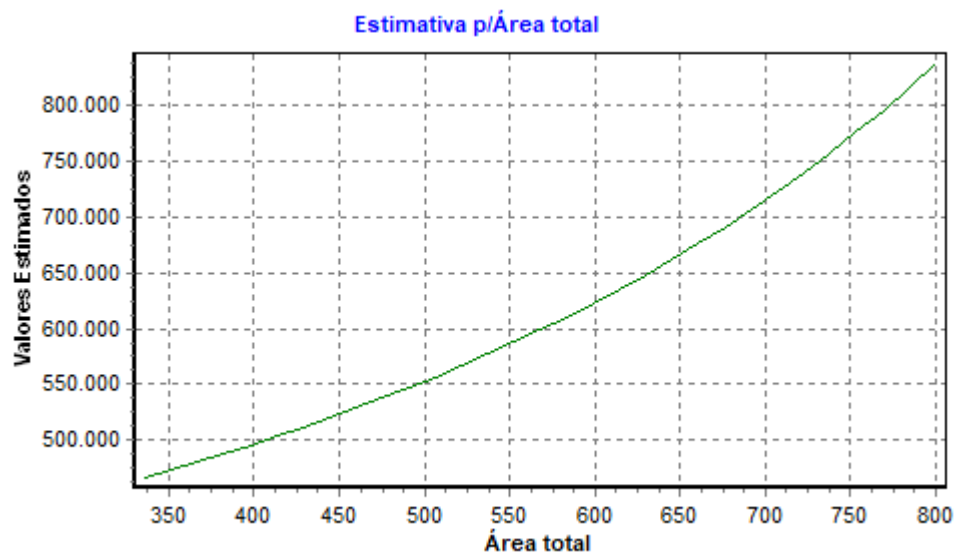
Resíduos da Regressão Linear



"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

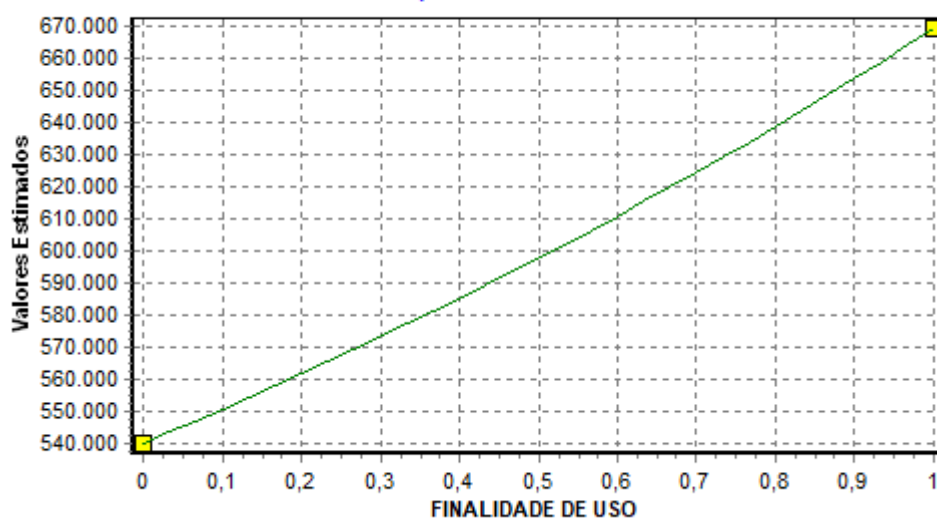


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

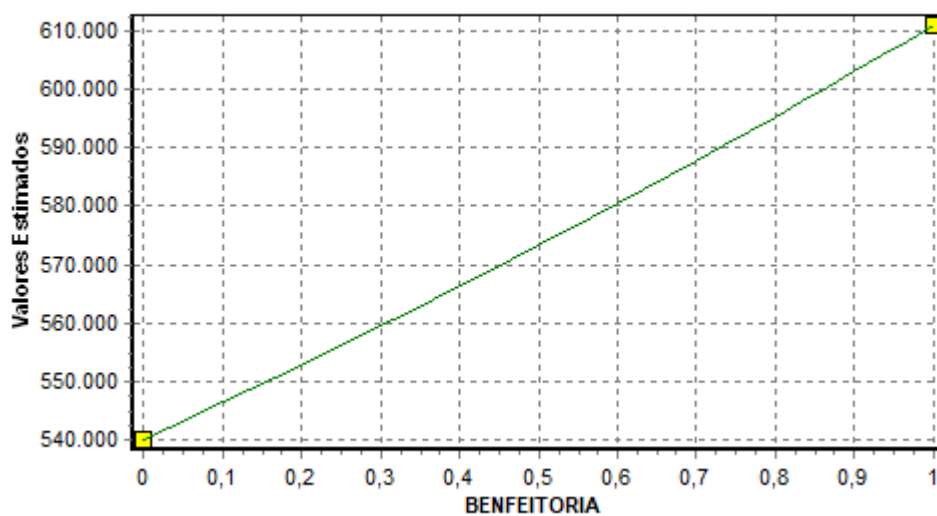




Estimativa p/FINALIDADE DE USO



Estimativa p/BENFEITORIA



"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Belo Horizonte - MG	-
Bairro	Heliópolis	-
Endereço	R. Josias Vaz de Oliveira, 97 - Heliópolis, Belo Horizonte - MG, 31741-470	-
Cordenadas Geograficas	19°50'31.1"S 43°56'08.4"W	-
Área total	380,00	Não
IBGE 2022	6.046,28	Não
FINALIDADE DE USO	1,00	Não
BENFEITORIA	0,00	Não

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	586.406,51	6,86%	
Valor Médio	629.597,65	-	III
Valor Máximo	679.657,07	7,95%	

Intervalo de Predição	Média	Amplitude
Valor Mínimo	536.167,16	14,84%
Valor Máximo	762.461,32	21,10%

Campo de arbítrio	Média
Valor Mínimo	535.158,01
Valor Máximo	724.037,30

Considerando que todos os elementos amostrais utilizados na análise têm origem em ofertas, adotou-se o **valor médio obtido pela inferência estatística**, aplicando-se o **desconto médio de 7%, conforme indicadores do FIPEZAP – 2º trimestre de 2025**, de modo a aproximar o resultado ao valor mais provável de transação no mercado.

Além disso, procedeu-se ao **arredondamento técnico de 1%, em conformidade com o previsto nas normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2**, garantindo maior objetividade, precisão e transparência na apresentação do valor final, em plena consonância com os critérios técnicos e normativos aplicáveis à avaliação imobiliária.

APLICAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP.

O FipeZap é um dos principais indicadores do mercado imobiliário brasileiro, produzido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) em parceria com diversos portais imobiliários. O índice monitora, de forma sistemática, a evolução dos preços anunciados, o comportamento das transações, variações de liquidez, ciclos de oferta e demanda, além de consolidar estatísticas sobre descontos aplicados em negociações imobiliárias em diferentes regiões do país.

Sua base de dados é composta por milhões de anúncios ativos e transações efetivamente realizadas, permitindo a identificação de padrões médios de comportamento mercadológico, tais como:

- **percentuais de desconto entre preço anunciado e preço de fechamento,**
- **dinâmica de absorção e liquidez,**
- **tendências temporais e regionais,**
- **indicadores de oscilação e média histórica.**

No contexto deste estudo, utilizou-se o **Percentual Médio de Desconto em Transações**, consolidado pelo FipeZap para o **2º trimestre de 2025**, cuja curva histórica demonstra dois cenários:

1. **desconto médio considerando todas as transações (com e sem desconto),** com patamar estabilizado em **7%**;
2. **desconto médio considerando apenas transações que apresentaram redução no valor anunciado,** oscilando em torno de **10%**.

Para fins avaliativos — em alinhamento com as diretrizes da ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2), que recomendam a aproximação dos valores ofertados às condições efetivas de negociação — adotou-se o **desconto técnico médio de 7%**, por refletir o comportamento global do mercado e representar a média consolidada das transações analisadas pelo indicador no período.

Esse ajuste foi aplicado ao **valor unitário médio** obtido após o tratamento inferencial da amostra, promovendo maior aderência entre os valores coletados (de oferta) e o provável

valor transacionável, reduzindo a assimetria típica entre oferta e fechamento e garantindo maior fidedignidade ao valor atribuído ao imóvel.

Assim, o FipeZap contribuiu diretamente para:

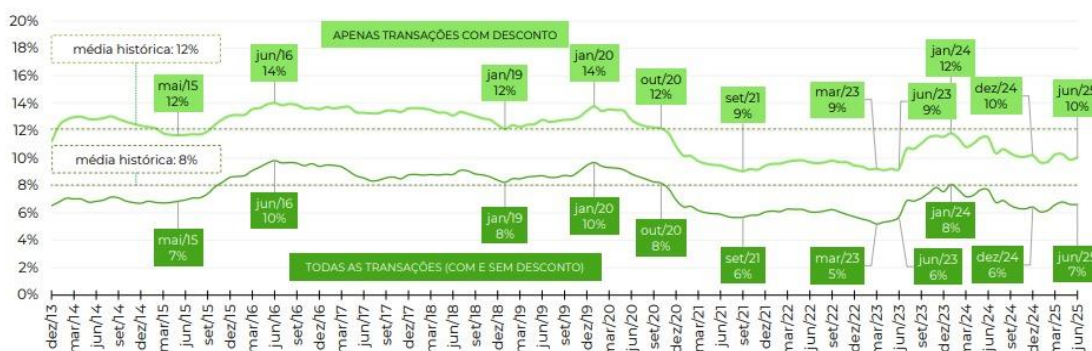
- **calibrar a amostra de mercado,**
- **aproximar oferta de valor real de negociação,**
- **dar lastro estatístico ao desconto aplicado,**
- **compatibilizar a inferência com o comportamento recente do mercado imobiliário brasileiro,**
- **reforçar a consistência metodológica da avaliação.**

PERCENTUAL DE DESCONTO MÉDIO

fipezap

É possível calcular o desconto médio ao menos de duas formas: (i) tendo por base (denominador) todas as transações (isto é, transações negociadas “com” e “sem” desconto) e (ii) considerando como referência de cálculo apenas as transações que sofreram desconto. Considerando a evolução no último trimestre, os desconto médio se manteve praticamente estável, encerrando junho de 2025 com os patamares médios de 7% (considerando todas as transações catalogadas, com desconto e sem desconto) e de 10% (considerando exclusivamente transações que envolveram algum desconto no valor inicial) ■

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período. A linha mais escura reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto. A linha mais clara, alternativamente, considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

Aplicação no Laudo de Heliópolis/MG.

Considerando o tratamento dos dados, as condições físicas, ambientais e legais do imóvel, e a liquidez moderada, os valores projetados encontram-se assim representados:

Estimativa – Valor Projetado (R\$/m²)

- Valor Mínimo: **R\$ 1.531,09**
- Valor Médio (após ajuste FipeZap): **R\$ 1.528,79**
- Valor Máximo: **R\$ 1.774,56**

O valor médio adotado (R\$ 1.513,28/m²) incorpora o **percentual médio de desconto de 7%**, conforme FipeZap — 2º trimestre de 2025.

Essa abordagem garante que o valor final atribuído ao imóvel seja tecnicamente fundamentado, metodologicamente transparente e compatível com o comportamento efetivo do mercado imobiliário contemporâneo.

ANEXO A2: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Variáveis Texto:

*Elementos amostrais desabilitados

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Cordenadas Geograficas
1		Belo Horizonte	São Bernardo	Rua Edson Tomás Santos, Nº 654	19°51'03.4"S 43°56'20.1"W
2		Belo Horizonte	São Bernardo	Rua Rosalina Rocha, Nº 249	19°50'57.2"S 43°56'16.6"W
3		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Padre Augusto	19°50'20.7"S 43°56'22.5"W
4	*	Belo Horizonte	São Bernardo	Rua Francisco Amâncio Ferreira, Nº 201	19°51'00.4"S 43°56'14.8"W
5		Belo Horizonte	Planalto	Rua Oliveira Lima, Nº 69	19°49'52.5"S 43°56'31.6"W
6		Belo Horizonte	Planalto	Rua Fernando Ferrari, Nº 249	19°49'40.0"S 43°57'30.7"W
7		Belo Horizonte	Planalto	Rua dos Bacuraus, Nº 263	19°49'57.5"S 43°56'57.4"W
8		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Maria Manoela Braz	19°50'34.8"S 43°56'06.2"W
9		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua José Antenor, Nº 460	19°50'44.9"S 43°56'14.7"W
10		Belo Horizonte	Planalto	Rua José Benjamim de Castro	19°49'50.3"S 43°56'30.2"W
11		Belo Horizonte	Planalto	Rua Professor José Carvalho Lopes, 186	19°50'17.8"S 43°56'40.3"W
12	*	Belo Horizonte	Planalto	Rua Capitão Leonídio Soares, Nº 650	19°50'09.0"S 43°56'43.6"W
13		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Raimundo Arruda Nº 227	19°50'39.0"S 43°56'17.5"W
14		Belo Horizonte	Planalto	Avenida Deputado Último de Carvalho Nº 251	19°50'16.0"S 43°56'44.6"W
15		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Osmar Costa, Nº 485	19°50'41.2"S 43°56'21.3"W
16		Belo Horizonte	Planalto	Rua João Fernandes de Oliveira, Nº 270	19°50'08.3"S 43°56'32.4"W
17		Belo Horizonte	Heliópolis	R. Dr. Cinyras Ladeira, 59	19°50'36.3"S 43°56'16.8"W
18		Belo Horizonte	Planalto	Rua Barão de Jacuí Nº 80	19°49'59.6"S 43°56'38.1"W
19	*	Belo Horizonte	Planalto	Avenida Deputado Último de Carvalho, Nº 337	19°50'14.2"S 43°56'41.9"W
20		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Doutor Cinyras Ladeira	19°50'36.3"S 43°56'16.8"W
21	*	Belo Horizonte	Planalto	Avenida Deputado Último de Carvalho, Nº 1264	19°50'08.9"S 43°56'27.2"W
22		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Pastor Salatiel Garcia, Nº 28	19°50'43.4"S 43°56'02.3"W

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



23		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Doutor Alexandre Sartori Nº 140	19°50'41.2"S 43°56'18.6"W
24		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Francisco Bittencourt, Nº 36	19°50'16.1"S 43°56'21.8"W
25		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Dinorah Ferreira Messeder Nº 31	19°50'40.7"S 43°56'32.8"W
26		Belo Horizonte	Floramar	Rua Capitao Manoel Soares, Nº 82	19°50'01.3"S 43°56'20.6"W
27		Belo Horizonte	Heliópolis	Rua Nair Pentagna Guimarães	19°50'29.1"S 43°56'16.2"W
28	*	Belo Horizonte	Planalto	Rua Capitão Leonídio Soares, Nº 814	19°50'03.8"S 43°56'37.9"W
29	*	Belo Horizonte	Floramar	R. Sen. Teixeira da Costa, 200	19°50'09.6"S 43°56'11.1"W
30	*	Belo Horizonte	São Bernardo	Rua Maria Amélia Maia, Nº 331	19°50'37.8"S 43°56'48.1"W

ID	Desabilitado	Contato	Telefone do contato
1		Márcio Deoud Consultor De Imóveis	31994500081
2		Paulo Tavares	3135645141
3		Marques E Rodrigues Consultoria Imobiliaria	31989699020
4	*	Marques E Rodrigues Consultoria Imobiliaria	31989699020
5		Singular Imóveis	3125521277
6		Novacasa Imóveis Ltda-Me	3134500604
7		Bless Business	3134276666
8		Imoveis Ativa	3134210007
9		Ahava Corretora De Imoveis	31983821995
10		Portal Negócios Imobiliários	3134276400
11		Novacasa Imóveis - Vendas	(31) 3450-0604
12	*	Novacasa Imóveis Ltda-Me	3134500604
13		Bonsucesso Corretora E Administradora De Imóveis	3134227979
14		Bonsucesso Corretora E Administradora De Imóveis	3134227979
15		Morato Imóveis	3130434909
16		Ahava Corretora De Imoveis	31983821995
17		Luciano Administradora E Corretora De Imóveis Ltda	3134523507
18		São Luiz Imóveis	3133271347
19	*	Novacasa Imóveis Ltda-Me	3134500604
20		Deltalar Negócios Imobiliários Ltda-Me	3125209090
21	*	Ghx Imóveis	3135003503
22		Adimob Administração Imobiliária	3132013299
23		Deltalar Negócios Imobiliários Ltda-Me	3125209090

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



24		Mv Cunha Imóveis	(31) 99950-5167
25		Bonsucesso Corretora E Administradora De Imóveis	3134227979
26		Prolar Netimóveis	(31) 3303-5555
27		Bonsucesso Corretora E Administradora De Imóveis	3134227979
28	*	Novacasa Imóveis Ltda-Me	3134500604
29	*	Inova Plataforma de Integração LTDA	(31) 3889-4765
30	*	Novacasa Imóveis Ltda-Me	3134500604

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	IBGE 2022	FINALIDADE DE USO	Topografia	PAVIMENTAÇÃO	BENFEITORIA	ESQUINA
1		400,00	3.421,99	0,00	1,00	1,00	0,00	1,00
2		720,00	3.421,99	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
3		360,00	2.932,56	0,00	2,00	1,00	1,00	0,00
4	*	360,00	2.577,55	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
5		780,00	4.169,07	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
6		363,00	5.116,87	1,00	2,00	1,00	1,00	0,00
7		800,00	5.511,18	1,00	2,00	1,00	0,00	0,00
8		723,00	6.046,28	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00
9		378,00	7.197,28	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
10		360,00	4.169,07	1,00	2,00	1,00	1,00	0,00
11		360,00	4.521,59	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
12	*	457,00	3.704,32	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
13		669,00	5.910,53	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
14		705,75	3.704,32	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
15		377,00	5.321,74	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
16		360,00	3.195,07	1,00	2,00	1,00	1,00	0,00
17		750,00	5.910,53	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
18		360,00	3.568,97	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
19	*	431,00	4.521,59	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00
20		375,00	5.910,53	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
21	*	360,00	3.260,49	1,00	2,00	1,00	1,00	0,00
22		360,00	4.266,25	0,00	2,00	1,00	1,00	0,00
23		375,00	5.321,74	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00
24		360,00	2.932,56	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
25		336,00	2.204,14	0,00	2,00	1,00	1,00	0,00
26		360,00	4.084,95	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
27		390,00	5.910,53	1,00	2,00	1,00	0,00	0,00
28	*	370,00	3.195,07	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00
29	*	200,00	2.890,67	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
30	*	375,00	2.975,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00



ID	Desabilitado	Valor unitário	Valor total
1		1.050,00	420.000,00
2		833,33	600.000,00
3		1.361,11	490.000,00
4	*	902,78	325.000,00
5		1.794,87	1.400.000,00
6		1.790,63	650.000,00
7		1.750,00	1.400.000,00
8		1.383,13	1.000.000,00
9		1.587,30	600.000,00
10		1.527,78	550.000,00
11		1.250,00	450.000,00
12	*	1.507,66	689.000,00
13		1.046,34	700.000,00
14		1.700,32	1.200.000,00
15		1.644,56	620.000,00
16		2.027,78	730.000,00
17		1.200,00	900.000,00
18		1.527,78	550.000,00
19	*	1.044,08	450.000,00
20		1.240,00	465.000,00
21	*	1.333,33	480.000,00
22		1.388,89	500.000,00
23		1.466,67	550.000,00
24		1.527,78	550.000,00
25		1.428,57	480.000,00
26		1.527,78	550.000,00
27		1.538,46	600.000,00
28	*	1.081,08	400.000,00
29	*	1.100,00	220.000,00
30	*	2.266,67	850.000,00

ANEXO A3: FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



1



2



3



4



5



6



7



8

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



9



10



11



12



13



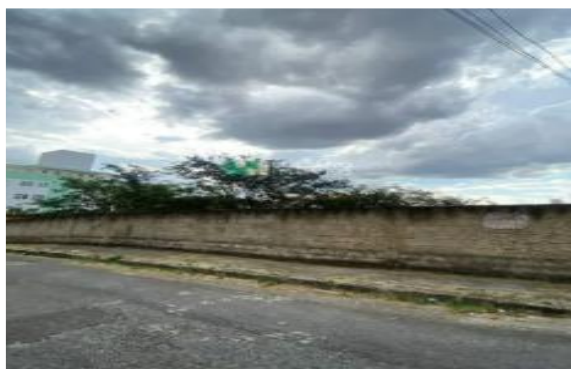
14



15



16



17



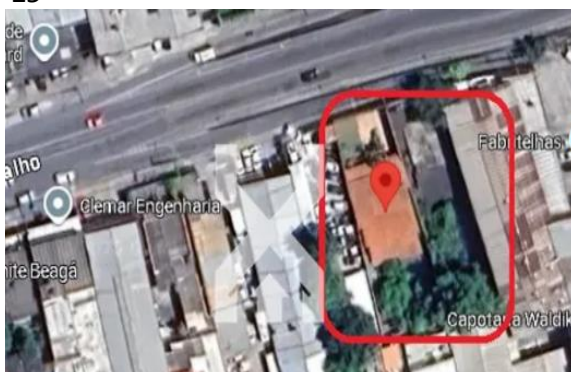
18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

12 ANEXO B: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



1. AVALIANDO



2. AVALIANDO



3. AVALIANDO



4. AVALIANDO



5. AVALIANDO



6. AVALIANDO



7. AVALIANDO



8. VISTA DA VIA PÚBLICA

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



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

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO SEBASTIÃO QUINTÃO

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
5.º OFÍCIO
BELO HORIZONTE — MINAS GERAIS
FOLHA N.º

MATRÍCULA
35.353

DATA
05/11/85

REGISTRO ANTERIOR
R.1-17.609, L.º 2,
deste Cartório.

IMÓVEL: Lote 17, do quarteirão 20-A, do Bairro Heliópolis, com área, limites e confrontações constantes da planta e do memorial descritivo arquivados neste Cartório, conforme CP-56-2-M, aprovada em 20 de Agosto de 1984, pelo Decreto n.º 4773/84 da PMBH. PROPRIETÁRIA: FAYAL S/A., com sede nesta capital, CGC 17.263.898/0001-93. Dou fé. O Oficial

AV.1-35.353 - Prot. 370 - DATA: 21 / 11 / 85 . ORIGEM DO LOTE: Conforme certidão da PMBH de 04/07/1985, arquivada, de acordo com a planta CP-56-2-M, aprovada em 20/08/1984, o lote constante desta matrícula originou-se de subdivisão de um terreno com área de 427.954,00 metros quadrados, do Bairro Heliópolis, de propriedade de FAYAL S/A. Ficaram arquivados juntamente com a certidão, a planta CP-56-2-M aprovada em 20/08/1984, pela PMBH e em 27/03/85 pelo PLAMBEL, requerimento da proprietária, requerendo o parcelamento do solo urbano, prova de domínio, e memorial descritivo. Dou fé. O Oficial

R.2-35353 (CISAÇÃO PARCIAL) PROT.44149
DATA: 05.04.94. TRANSMITENTE: FAYAL S/A, já qualificada nesta matrícula e devidamente representada. **ADQUIRENTE:** PORTO SEGURO MERCADO DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta capital, à Rua Brumadinho, nº 355-A, Bairro Prado, CGC-66.287.475/0001-19, devidamente representada. **TÍTULO:** Cisão Parcial datada de 10 de agosto de 1992, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 1.156.164 em 14.10.92. **VALOR:** CR\$2.121.926,31. Dou fé. O Oficial

EM BRANCO



5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 35353

FOLHA N.º 2

AV.3-35353 (ORIGEM) PROT.89549 de 19/11/2002
DATA:29/04/2003. Certifico face certidão de 21/01/2003 da PMBH, planta CP 056-002-M, aprovada em 20/08/1984, que o lote 017 do quarteirão 020-A do Bairro Heliópolis originou-se de lastreamento da situação existente de fato. Conforme quadro de correspondência anotado em planta, o referido lote corresponde a parte dos lotes 014 e 015 do quarteirão 020 da planta particular não aprovada do Bairro Heliópolis. O lote em questão apresenta a forma irregular, com 10,50m em segmento retilíneo de frente para a Rua Josias Vaz de Oliveira; 7,00m em segmento curvilíneo de frente para a Rua Josias Vaz de Oliveira; 4,50m em segmento curvilíneo de frente para a Rua Josias Vaz de Oliveira; 21,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 018; 17,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 016; 7,50m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 012; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 011; todos do quarteirão 020-A do Bairro Heliópolis; e a área de 380,00m². Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, ras/afv

R.4-35353 (DESAPROPRIACAO) PROT.89549 de 19/11/2002
DATA:29/04/2003. EXPROPRIADA: PORTO SEGURO MERCADO DE IMOVEIS LTDA, já qualificada nesta matrícula, no ato representada por sua sócia, Fátima de Melo Franco Abreu Rogêdo, brasileira, advogada divorciada, CIM-30.903/SSPMG, CPF-604.787.306-59, residente e domiciliada à Rua Daniel de Carvalho, 1536/201, Bairro Gutierrez; Tatiana Abreu Rogêdo, brasileira, estudante, casada, CIM-7.249.423/SSPMG, CPF-004.011.046-05, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Iridio, 116/301; Rogério Guimarães Rogêdo, brasileiro, engenheiro, divorciado, CIM-435.721/SSPMG, CPF-131.716.306-91, residente e domiciliado nesta Capital, à Av. Secília, 695, Bairro Bandeirantes; Paulo Rogério de Abreu Rogêdo, brasileiro, comerciante, solteiro, CIM-5.982.753/SSPMG, CPF-863.137.386-91, residente e domiciliado à Rua Nadir, 225/402, Bairro Caiçara. EXPROPRIANTE: MUNICIPIO DE BELO HORIZONTE, CNPJ-18.715.383/0001-40, com sede nesta Capital, à Av. Afonso Pena, 1212, Bairro Centro, no ato representada por sua procuradora SUDECAP - Superintendência de Desenvolvimento da Capital, CNPJ-17.444.886/0001-65, na pessoa de seu Superintendente, Paulo Roberto Takahashi, brasileiro, casado, engenheiro civil, CIM-240.694/SSPMG, CPF-156.359.026-34, residente e domiciliado nesta Capital, ut procuração lavrada às fls. 175 do L2 589 do Serviço Notarial do 7º Ofício desta Capital. TÍTULO: Escritura Pública de Desapropriação Amigável datada de 07/08/2002, lavrada no Serviço Notarial do 7º Ofício desta Capital, L2 310-N, fls. 187. VALOR: R\$63.714,00, quitados (estando incluído neste valor outro imóvel). Dou fé. O Oficial,

Continua no verso



AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG.º KEYLA DUARTE



5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



MATRÍCULA 35.354	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5º OFÍCIO BELO HORIZONTE — MINAS GERAIS FOLHA Nº	REGISTRO ANTERIOR R.1-17.609, L.º 2, deste Cartório.
DATA 05/11/85		

IMÓVEL: Lote 18, do quarteirão 20-A, do Bairro Heliópolis, com área, limites e confrontações constantes da planta e do memorial descritivo arquivados neste Cartório, conforme CP-56-2-M, aprovada em 20 de Agosto de 1984, pelo Decreto n.º 4773/84 da PMBH. PROPRIETÁRIA: FAYAL S/A, com sede nesta capital, CGC 17.263.898/0001-93. Dou fé. O Oficial.

AV.1-35.354 - Prot. 328 (DATA: 21 / 11 / 85) ORIGEM DO LOTE: Conforme certidão da PMBH de 04/07/1985, arquivada, de acordo com a planta CP-56-2-M, aprovada em 20/08/1984, o lote constante desta matrícula originou-se de subdivisão de um terreno com área de 427.954,00 metros quadrados, do Bairro Heliópolis, de propriedade de FAYAL S/A. Ficaram arquivados juntamente com a certidão, a planta CP-56-2-M aprovada em 20/08/1984, pela PMBH e em 27/03/85 pelo PLAMBEL, requerimento da proprietária, requerendo o parcelamento do solo urbano, prova de domínio, e memorial descritivo. Dou fé. O Oficial.

R.2-35354 (CISÃO PARCIAL) PROT. 44149
DATA: 05.04.94. TRANSMITENTE : FAYAL S/A, já qualificada nesta matrícula e devidamente representada. ADQUIRENTE: PORTO SEGURO MERCADO DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta capital, à Rua Brumadinho, nº 335-A, Bairro Prado, CGC-66.287.475/0001-19, devidamente representada. TÍTULO: Cisão Parcial datada de 10 de agosto de 1992, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 1.156.164 de 14.10.92. VALOR: CR\$2.121.926,31. Dou fé. O Oficial.

EM BRANCO



5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO	MATRICULA Nº 35354	FOLHA N.º 2
AV. 3-35354 (ORIGEM) PROT. 89549 de 19/11/2002 DATA: 29/04/2003. Certifico face certidão de 21/01/2003 da PHEM, planta CP 056-002-M, aprovada em 20/08/1984, que o lote 018 do quarteirão 020-A do Bairro Heliópolis originou-se de lastreamento da situação existente de fato. Conforme quadro de correspondência anotado em planta, o referido lote corresponde a parte dos lotes 013 e 014 do quarteirão 020 da planta particular não aprovada do Bairro Heliópolis. O lote em questão apresenta a forma retangular, com 18,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Josias Vaz de Oliveira; 12,50m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 010; 3,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 009; 21,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 019; 21,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 017; 2,50m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 011; todos do quarteirão 020-A do Bairro Heliópolis; e a área de 378,00m². Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, ras/afv.		
R. 4-35354 (DESAPROPRIACAO) PROT. 89549 de 19/11/2002 DATA: 29/04/2003. EXPROPRIADA: PORTO SEGURO MERCADO DE IMOVEIS LTDA, já qualificada nesta matrícula, no ato representada por sua sócia, Fátima de Melo Franco Abreu Rogêdo, brasileira, advogada divorciada, CIM-30.903/SSPMG, CPF-604.787.306-59, residente e domiciliada à Rua Daniel de Carvalho, 1536/201, Bairro Gutierrez; Tatiana Abreu Rogêdo, brasileira, estudante, casada, CIM-7.249.423/SSPMG, CPF-004.011.046-05, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Iridio, 116/301; Rogério Guimarães Rogêdo, brasileiro, engenheiro, divorciado, CIM-435.721/SSPMG, CPF-131.716.906-91, residente e domiciliado nesta Capital, à Av. Secília, 695, Bairro Bandeirantes; Paulo Rogério de Abreu Rogêdo, brasileiro, comerciante, solteiro, CIM-5.982.753/SSPMG, CPF-863.137.386-91, residente e domiciliado à Rua Nadir, 225/402, Bairro Caicara. EXPROPRIANTE: MUNICIPIO DE BELO HORIZONTE, CNPJ-18.715.383/0001-40, com sede nesta Capital, à Av. Afonso Pena, 1212, Bairro Centro, no ato representada por sua procuradora SUDECAP - Superintendência de Desenvolvimento da Capital, CNPJ-17.444.886/0001-65, na pessoa de seu Superintendente, Paulo Roberto Takahashi, brasileiro, casado, engenheiro civil, CIM-240.694/SSPMG, CPF-156.359.026-34, residente e domiciliado nesta Capital, ut procuração lavrada às fls. 175 do Lº 589 do Serviço Notarial do 7º Ofício desta Capital. TITULO: Escritura Pública de Desapropriação Amigável datada de 07/08/2002, lavrada no Serviço Notarial do 7º Ofício desta Capital, às fls. 181 e 182, valor: R\$ 3.714,00, quitados (estando incluído neste valor outro imóvel). Dou fé. O Oficial, ras/afv.		

Selo de Finalização
BEI 78413

CERTIFICADO, que esta cópia confere com o original que está arquivado neste serviço. Dou fé.
Belo Horizonte, 18 junho 2004

36 • Lousas, Belo Horizonte - MG • Cap.: 30180.120 • Fone: (31) 3292-1212 • Fax: (31) 3292-1238
Dr. Sebastião de S. Quintão

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

[Início](#) / Visualização do Ato[Acesse a Edição](#)**CHAMAMENTO PÚBLICO: CONVOCAÇÃO PARA SORTEIO - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024**

Edição: 7357 | 1ª Edição | Ano XXXI | Publicada em: 07/10/2025

SMALOG - Secretaria Municipal de Administração Logística e Patrimonial

**CONVOCAÇÃO PARA SORTEIO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024**

OBJETO: SORTEIO DE AVALIADORES OFICIAIS PARA A REALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE.

A Comissão Especial de Credenciamento da Secretaria Municipal de Administração Logística e Patrimonial, instituída pela Portaria SMALOG Nº 048/2025, no uso de suas atribuições, convoca os credenciados FERNANDA PINHEIRO LIMA; HUBERT RICHARD TRINDADE; VANESSA MARTINS FRAGA; ADAIAS SOARES PEREIRA; ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE; GABRIEL DO VALLE CICOZZI; GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA e KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS, conforme homologações publicadas no DOM, para sessão pública de sorteio a ser realizada virtualmente via Google Meet, Link da vídeo chamada: <https://meet.google.com/kvh-tinc-wbw>, com envio de link para participação para todos os avaliadores credenciados, NO DIA 09 DE OUTUBRO DE 2025, ÀS 14:00 HORAS, EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, E ÀS 14:05, EM SEGUNDA E ÚLTIMA CONVOCAÇÃO, para definição de avaliadores de bens imóveis de propriedade do Município de Belo Horizonte.

Nos termos do subitem 9.3 do edital, o avaliador poderá solicitar a sua dispensa de participação no sorteio somente uma única vez, a cada 12 (doze) meses, devendo formalizar a solicitação para o e-mail gclic@pbh.gov.br.

Relação dos bens que serão avaliados:

Imóvel	Área (m²)	Localização	Nº	Bairro Popular	Quadra	Lote
1	423	Rua Joaquim Baeta Neves	SN	Fernão Dias	28	13
2	1481	Rua Francisca Santos Anastasia	890	Manacás	87	30
3	1864	Rua Francisca Santos Anastasia	S/N	Manacás	87	31
4	398,32	Rua Xingu	S/N	Santa Lúcia	363	12
5	304,92	Rua Roma	S/N	Santa Lúcia	363	25
6	298,9	Rua Roma	S/N	Santa Lúcia	363	24
7	298,9	Rua Roma	S/N	Santa Lúcia	363	28
8	236	Rua Roma	S/N	Santa Lúcia	363	22
9	490,34	Rua Eclipse	S/N	Santa Lúcia	374A	27
10	300	Rua Mem de Sá	15	Paraíso	61	29
11	399	Rua Josias Vaz de Oliveira	97	Heliópolis	020A	17
12	811,97	Rod. Stael M. B. M. Magalhães	1580	Belvedere	85	2
13	800,25	Rod. Stael M. B. M. Magalhães	S/N	Belvedere	85	3

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



14 ANEXO D: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART Múltipla

2620252236759

Item 002

1. Responsável Técnico

KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS

Título Profissional: Engenheira Civil

RNP: 2615634585

Registro: 5069829445-SP

Empresa Contratada: 29.703.168 KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS

Registro: 2624403-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura de Belo Horizonte/MG

CPF/CNPJ: 18.715.383/0001-40

Ação Institucional:

Valor do Contrato: 4274,72

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Espírito Santo

Nº: 605

Complemento: Secretaria Municipal de Administração, Logística e Patrimonial

Bairro: Centro

Cidade: Belo Horizonte

UF: MG

CEP: 30160031

Data de Início: 01/12/2025 Previsão de Término: 31/12/2025 Documento

Nível de Atuação	Atividade Profissional	Obra/Serviço	
Elaboração	Avaliação	de imóveis	5
	Avaliação	de imóveis	Contratos
		para fins institucionais	
		terreno, lote ou gleba	

5. Observações

Avaliação de dois imóveis urbanos, localizados nos bairros Heliópolis e Teixeira Dias, em Belo Horizonte/MG, com áreas de 399 m² e 187 m², elaborada conforme a ABNT NBR 14.653 - Partes 1 e 2 (MCDDM), com aplicação de inferência estatística.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data

KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS - CPF: 328.228.998-78

Prefeitura de Belo Horizonte/MG - CPF/CNPJ: 18.715.383/0001-40

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.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.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 12/12/2025

Valor Pago R\$

Nosso Número: 2620252236759

Versão do sistema

Impresso em: 12/12/2025 10:20:29

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG.º KEYLA DUARTE

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG.º KEYLA DUARTE

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG.º KEYLA DUARTE

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG.º KEYLA DUARTE

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."