
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO

CNPJ:

00.352.294/0001-10;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado e Liquidez;

Objeto da avaliação:

Terrenos urbanos – Matrícula 39.075 – 6º. O. R. I. de Belo Horizonte / MG

Localização:

Avenida Santa Rosa, nº. 10, Áreas 01, Bairro São Luiz, Belo Horizonte / MG.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável Técnico e Legal:** Eng. Civil André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
6.2.1 DETALHES DAS BENFEITORIAS	11
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO EVOLUTIVO	13
8.1.1 VALOR DO TERRENO (VT)	13
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	15
8.1.3 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (CC)	15
8.1.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC)	17
8.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	18
8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	19
8.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	22
9 ANEXOS	24
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	24
9.2 DOCUMENTAÇÃO	28
9.3 DADOS DE MERCADO	45
9.4 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	46
9.5 FOTOS DAS AMOSTRAS	47
9.6 MEMORIAL DECÁLCULO	49
9.7 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:	67

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO
R\$ 28.000.000,00 (Vinte Oito Milhões de Reais)
B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 1.613.000,00 (Um Milhão Seiscentos e Treze Mil Reais)
C) {(A+B) x FC} VALOR DE MERCADO
R\$ 29.613.000,00 (Vinte Nove Milhões Seiscentos e Treze Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

São Paulo, 28 de Agosto de 2025



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, o levantamento tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 331,354 km² (2022);
- População Estimada: 2.315.560 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 6.988,18 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 41.818,32 (2020);
- IDH-M: 0,810 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região dispõe de infraestrutura básica, como fornecimento de água, esgoto, recolhimento de lixo, vias asfaltadas, transporte público, iluminação das vias e fornecimento de Luz.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Hospital, clínicas e postos), de lazer (Parque e clube) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

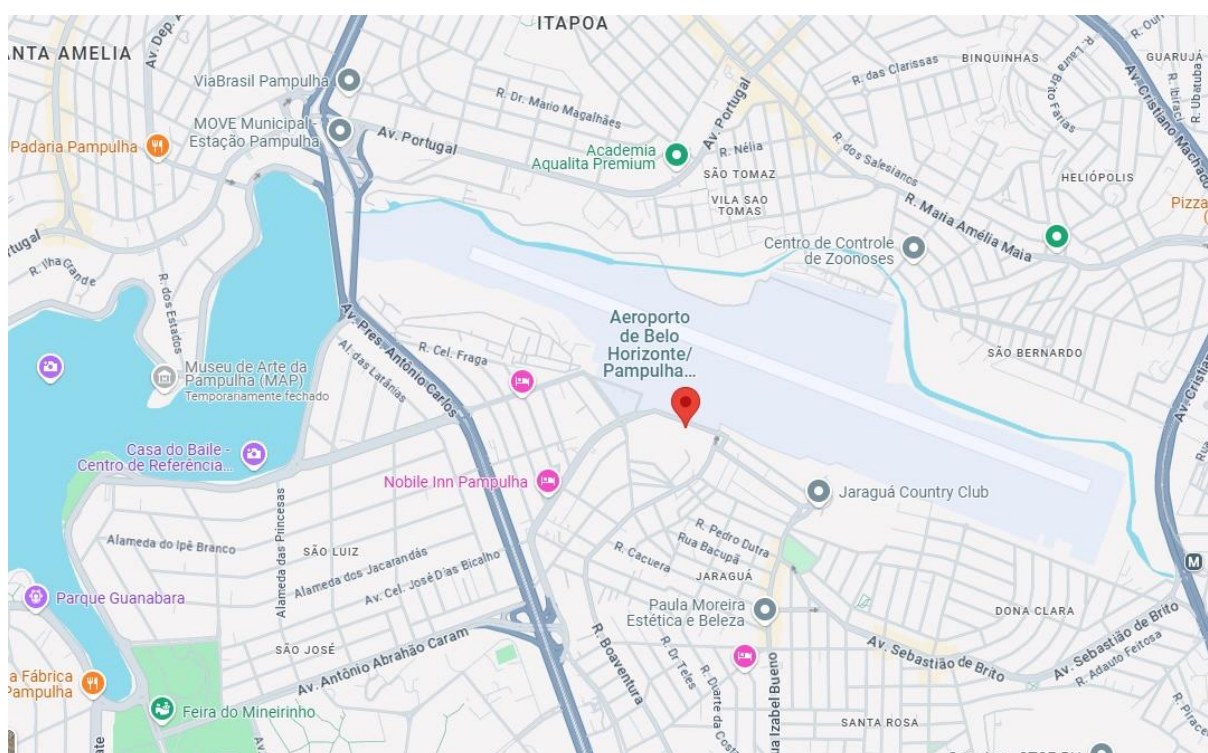
Foi fornecida cópia da matrícula n.º. 39.075 do 6º. Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte / MG. A documentação encontra-se anexa ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

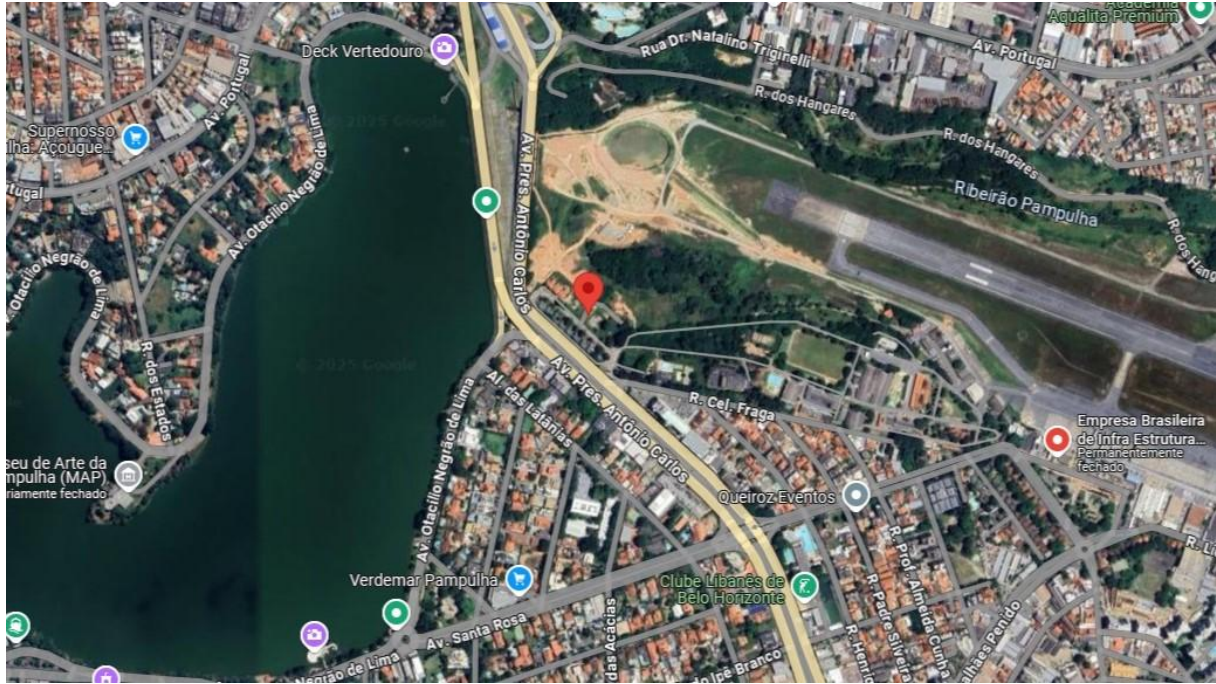
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis ficam localizados na Avenida Santa Rosa, nº. 10, Áreas 01, Bairro São Luiz, Belo Horizonte / MG. A via local do avaliando apresenta pavimentação e possui fluxo baixo de pedestres e veículos.



Mapa de Localização



MAPA DE SATÉLITE



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação consiste em um amplo terreno urbano com benfeitorias, cujas características gerais estão descritas e detalhadas nos quadros a seguir.;

Matrícula =	39.075
Id =	Área 01
Área de Terreno =	42.040,00 m²
Situação na quadra =	Esquina
Formato =	Irregular
Topografia =	Active até 10%
Coordenadas geográficas =	19°50'54.0"S 43°57'55.4"W
Zoneamento =	AGEUC - ÁREA DE GRANDES EQUIPAMENTOS DE USO COLETIVO
Taxa de ocupação =	30,00% - 60,00%
Coefficiente de Aproveitamento =	1,00 – 3,50
Parcelamento mínimo =	220,00 M² - 360,00 M²
Gabarito =	Não definido
Coordenadas dos Vértices =	
P1 =	19°50'58.61"S 43°57'53.57"W
P2 =	19°50'54.13"S 43°57'50.85"W
P3 =	19°50'51.02"S 43°57'58.48"W
P4 =	19°50'54.55"S 43°57'58.34"W

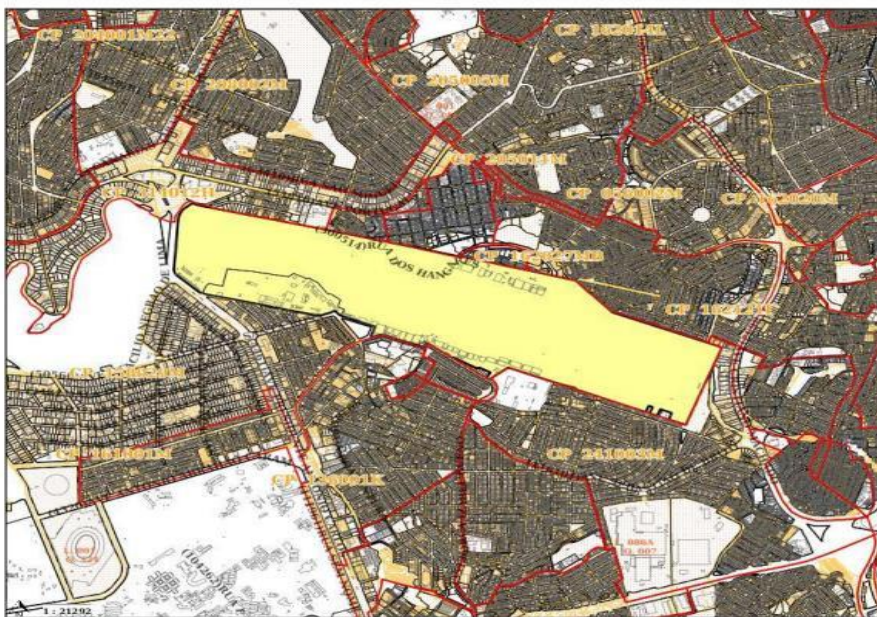


Prefeitura Municipal de São Paulo SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA DEPARTAMENTO DE CADASTRO E INFORMÁTICA URBANÍSTICA INFORMAÇÃO BÁSICA PARA PARCELAMENTO DO SOLO 2234290	
PRANCHA ESTRUTURAL URBANA / ZONEAMENTO	
Data de solicitação: 18/07/2024	
IPTU informado: 374813W33 0031	
INFORMAÇÕES SOBRE A QUADRA INDICADA	
Planta(s) de Parcelamento Municipal - CTE	
Nº da Setor e Quadra:	15.00681
Regional:	PAMPULHA
Nº do Setor e Quadra:	15.00681
Regional:	NORTE
Informações Complementares Lei do Plano Diretor	
Zoneamento:	RM-1 - Ocupação Moderada - 1
	RM-2 - Ocupação Moderada - 2
	ZES-1 - Zona de Especial Interesse Social - 1
Área Ambiental:	Não
Centralidade Local:	Não
LEGENDA	
	Quadra selecionada
	Código e nome da via
	Limite de bairro oficial
	Limite municipal
	Coordenadas geográficas (UTM)
	RM-1
	RM-2
	ZES-1
	ZES-2
	Área Ambiental
	Área de Interesse Social
	Centralidade Local
	Centralidade Local



Este documento é válido por um ano, ressalvadas as modificações legais, e não substitui as publicações oficiais emitidas no termo.
Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site starbo.gpb.gov.br.

Formato: A3
Página 3 de 8



Prefeitura Municipal de São Paulo SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA DEPARTAMENTO DE CADASTRO E INFORMÁTICA URBANÍSTICA INFORMAÇÃO BÁSICA PARA PARCELAMENTO DO SOLO 2234290	
PRANCHA CADASTRAL	
Data de solicitação: 18/07/2024	
IPTU informado: 374813W33 0031	
INFORMAÇÕES SOBRE A QUADRA INDICADA	
Planta(s) de Parcelamento Municipal - CTE	
Nº da Setor e Quadra:	15.00681
Regional:	PAMPULHA
Nº do Setor e Quadra:	15.00681
Regional:	NORTE
Planta(s) de Parcelamento Aprovada(s) - CP	
Planta(s) na quadra:	1822/198; 1822/199; 2410/201; 2410/202; 2410/203
Nº do quarteirão:	001; 006; 071; 107; 110
Informações Adicionais	
Zona Fiscal:	308 - Jardim Adriano
Bairro Cartorial:	318 - Vila Aeroporto
	324 - Conjunto Habitacional Jaqueá
	340 - Vila São Tomaz
	374 - Bairro São Luiz
	412 - Bairro Dona Clara
	410 - Bairro São Vicente
	901 - Bairro São Bernardo
LEGENDA	
	Quadra selecionada
	Código e nome da via
	Limite de bairro oficial
	Limite municipal
	Coordenadas geográficas (UTM)
Cadastro Técnico Municipal	
	Delimitação de quadras existentes
	Delimitação de lotes existentes
	Edificações
Planta(s) de Parcelamento de Solo Aprovada(s) - CP(s)	
	Identificação e delimitação dos CPs
	Identificação dos quarteirões aprovados
	Identificação e delimitação dos lotes aprovados

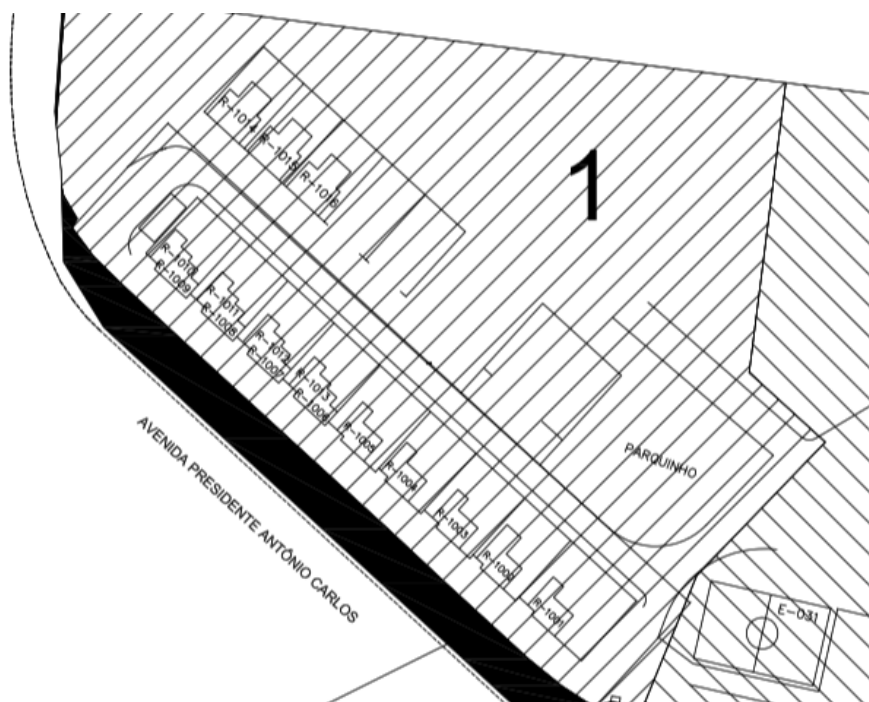


Este documento é válido por um ano, ressalvadas as modificações legais, e não substitui as publicações oficiais emitidas no termo.
Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site starbo.gpb.gov.br.

Formato: A3
Página 1 de 8

6.2.1 Detalhes das Benfeitorias

Residência R1001 / R1005 (x5) =	105,43 m² (x5)
Área Total R1001 / R1005 =	527,15 m²
Residência R1010 / R1013 (x4) =	138,23 m² (x4)
Área Total R1010 / R1013 =	552,92 m²
Residência R1014 / R1016 (x3) =	162,97 m² (x3)
Área Total R1010 / R1013 =	488,91 m²
Área Construída Total =	1.568,98 m²
Padrão Construtivo (Ibape) =	Imóvel Econômico Baixo
Coefficiente de Acabamento (IBAPE) =	0,672
Estado de Conservação =	Reparos Simples / Reparos Importantes
Idade Aparente =	35 Anos
Vida Útil =	60 Anos
Ross Heidecke =	0,438
Coef. Ross Heidecke x (1 - R) (FOC) =	0,538



CROQUI DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel apresenta topografia plana, amplas dimensões e superfície seca. Cabe ressaltar que se encontra localizado lindeiro ao aeroporto de Pampulha e apresenta zoneamento com condições específicas de uso e ocupação do solo para o local.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação definida pela NBR 14.653, com objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel (VM). A metodologia contém o valor do terreno (VT), estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou pelo Método Involutivo, o custo das construções e benfeitorias (CC), calculado através do Método da Quantificação de Custos ou através do Método Comparativo de Direto de Custo, e o fator de comercialização (FC), que varia conforme o comportamento do mercado.

$$VM = (VT + CC) \times FC$$

8.1.1 Valor do terreno (VT)

8.1.1.1 Método de avaliação

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1.2 Levantamento de dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a NBR 14.653, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Anexo os dados dos elementos amostrais

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

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

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão $(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)$, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 28.000.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 1.613.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 28.000.000,00) \times 1,0 + (VB = 1.613.000,00) \times 1,0 = R\$ 29.613.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, corresponde, por arredondamento, a:

a) VALOR DO TERRENO
R\$ 28.000.000,00 (Vinte Oito Milhões de Reais)
b) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 1.613.000,00 (Um Milhão Seiscentos e Treze Mil Reais)
c) {(A+B) x FC} VALOR DE MERCADO
R\$ 29.613.000,00 (Vinte Nove Milhões Seiscentos e Treze Mil Reais)

8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.3.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		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	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		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 metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

8.3.1.1 Grau atingido

- Pontos: 11

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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.

8.3.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

8.3.3 Método de Quantificação de Custo

8.3.3.1 Grau de Fundamentação

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	Bonificação e Despesas Indiretas (BDI)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Calculado.	Justificado.	Arbitrado.
3	Depreciação física	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada.

8.3.3.1.1 Grau atingido

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1, com os demais no mínimo no grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

8.3.4 Método Evolutivo

8.3.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	Estimativa dos custos de reedição	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo.	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	Fator de comercialização	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Inferido em mercado semelhante.	Justificado.	Arbitrado.

8.3.4.1.1 Grau atingido

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

8.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) e despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.).

Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores atribuem “que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando”. Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

Taxa Média de Juros

A taxa de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, relativa ao mês de agosto de 2025, aplicável no pagamento, na restituição, na compensação ou no reembolso de tributos federais, exigível a partir de 1º de julho de 2025 é de 1,10%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 12 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada: Valor Total do Imóvel / Deságio

Onde:

DESÁGIO: $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = **1,10%**

n: número de meses de absorção pelo mercado = **12 meses**

Valor do Imóvel para Liquidação Forçada Área 01: **R\$ 19.913.000,00 * 1/ (1+1,10%)¹²**

Valor de Liquidação Forçada, arredondado para Área 01: **R\$ 17.463.000,00**

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 17.463.000,00

(Dezessete Milhões Quatrocentos e Sessenta e Três Mil Reais)

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Vista geral da Área 01



Vista geral da Área 01




Vista geral da Área 01



Vista geral da Área 01

9.2 DOCUMENTAÇÃO

 <p>Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis</p> <p>39.075</p>	<p>LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS 5.º OFÍCIO BELO HORIZONTE – MINAS GERAIS FOLHA Nº</p>	<p>REGISTRO ANTERIOR</p> <p>19.708, L03-AG</p> <p>19.709, L03-AG</p> <p>deste Cartório</p> <p>2.033, L03-AG</p> <p>3º Ofício.</p>
		<p>DATA</p> <p>06/05/87</p>

IMÓVEL constituído por uma área de 1.827.584,00m², onde se localiza o Aeroporto da Pampulha, possuindo a primeira área, 364.584m², compreendida entre as Ruas Santa Áurea, São Mateus e o Córrego da Pampulha, com as seguintes divisas: começando no cruzamento da Rua São Mateus, com o Ribeirão da Pampulha, desce por este até encontrar a barra do Córrego até encontrar a Rua Santa Áurea, daí a direita em divisa com esta Rua até o encontro com a Rua São Mateus e daí à direita em divisas com esta Rua até encontrar o ponto em que teve começo a segunda área possui 348.900,00 metros quadrados na cabeceira SE da pista, cuja área é delimitada por um polígono irregular assim estabelecida: a partir do ponto E com um deflexão de 75° D sobre CED, azimute de 40° SE e a distância 466,60m determinou-se o marco F1, com deflexão de 73°30' E, azimute de 66°30' NE e distância de 138,48m determinou-se o ponto E2, desse ponto, com deflexão de 58°45' D, azimute de 54°45' SE e a distância de 586,00m determinou-se o ponto F, daí, com a deflexão de 90° E, azimute 35°15' NE e 525,00m, marcou-se o ponto G, desse ponto, com deflexão de 68° E, azimute de 72°45' NW e a distância de 475,00m atingiu-se o ponto H, convergência nos lados Norte e Leste do retângulo do Campo de Pampulha anteriormente demarcado. Desse ponto, com a deflexão de 119° e 15' E, azimute de 28° SW e a distância de 600,00m segue-se o lado leste do referido retângulo até o ponto I; daí com a deflexão de 90° D e azimute de 62° NW e a distância de 715,00m seguindo-se pelo lado sul do citado retângulo de terminou-se o ponto D, daí, com a deflexão de 53° E, azimute 65° SW e distância de 46,00m chega-se ao ponto E de partida, fechando-se o polígono com uma deflexão de 105° E. A terceira área possui 97.700,00m² nas proximidades do pátio de estacionamento, também delimitada por um polígono retilíneo irregular, parte do ponto D situado sobre o lado sul do retângulo acima citado e a 715,00m do ponto I, com uma deflexão de 53° E sobre esse lado, azimute de 65° SW e distância de 260,00m passa-se pelo ponto E e determina-se o ponto C, com a deflexão de 60° D, azimute de 55° NW distância de 450,00m determina-se o ponto B, desse ponto, com 60° D azimute 5° NE e a distância de 150,00m determina-se o ponto A sobre a referida linha limite sul do retângulo. Daí, com 113° D, azimute 62° SE segue-se pela linha limite até o ponto D de partida. O polígono fecha-se com uma deflexão de 127° D. A quarta área possui 21 alqueires geométricos, ou seja: 1.016.400,00m², confronta com a barragem da represa da Pampulha, com a Av. Pampulha, com terrenos da Vila São Luiz, com terrenos de Pedro Miguel ou Miguel Pietro, Dr. Brinato Lima, Manoel dos Reis, Vila São Bernardo, Dr. Nilo Rosenberg, tabelião Bolivar Moreira, Vila São Tomaz e Vila São Vicente

vide verso.....

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

José Caetano Drumond, Dr. Geminiano Góes ou sucessores do Dr. Otaviano de Almeida e Prefeitura de Belo Horizonte. PROPRIETÁRIO : ESTADO DE MINAS GERAIS. Dou fé. O Oficial *[assinatura]* csp R.1-39.075 (DOAÇÃO) Prot.3664

DATA: 06/Maio/1987.DOADOR : ESTADO DE MINAS GERAIS, devidamente representado por Luiz Otávio Mota Valadares,DD. Secretário de Estado de Administração, por delegação expressa no Decreto 17.682 de 30 de dezembro de 1975. DONATÁRIA : UNIÃO FEDERAL-MINISTÉRIO DA AERONÁUTICA, devidamente representada por Major Wancler Rios Ferreira, CI.Min. Aeronáutica 154.663, CPF 130.512.887-72, conforme delegação de competência constante da portaria Ministerial nº 0873/GM-4 de 26 de junho de 1984, do Ministro de Estado da Aeronáutica. TÍTULO : Escritura pública de 28 de junho de 1984, lavrada em notas do 7º ofício desta cidade, Le 110, Es. 29v. VALOR : CR\$ 18.275.840.000,00 . CONDIÇÕES : Exclui-se dos imóveis ora doados, a área de 3.626,14m² em que se acha edificado o hangar do Estado de Minas Gerais. A referida doação foi devidamente autorizada pelo Decreto 17.682, de 30 de dezembro de 1975 e pela Lei 7.453, de 21 de dezembro de 1978. Dou fé. O Oficial *[assinatura]* csp

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 8,92**

EM BRANCO

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: ***.899.410-** DATA: 05/11/2024 16:32:42 - VALOR: R\$ 8,92

Operador Nacional do Sistema de Registro
SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 39075

FOLHA Nº2

AV.2-39075 (RE-RATIFICACAO) PROT.111368 de 10/11/2005
DATA:04/12/2005. Certifico de conformidade com Termo de Re-Ratificação de Escritura Pública de Doação, datado de 24/10/2005, Lº 9-A, fls. 160/162, que as partes UNIAO e o ESTADO DE MINAS GERAIS, retificaram no instrumento que deu origem ao R.1 d/matricula, quanto ao seguinte: ratificando-a que a UNIAO, cuja representação se declara corrigida neste termo, na pessoa do Sr. Procurador-Cheque da Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de Minas Gerais, Dr. Cláudio Roberto Leal Rodrigues; e ratificando-a ainda, nas demais cláusulas e disposições nela contida, para que a rerratificação ora feita, fique produzindo todos os efeitos de direito na aquisição havida, e em todos os atos e termos praticados e firmados, e ainda, e em especial, o inteiro conteúdo, do qual o presente Termo fica fazendo parte integrante, passando os dois instrumentos, assim a constituir um todo único e indivisível. Dou fé. O Oficial, _____ ras/ads

AV.3-39075 (MEMORIAL DESCRITIVO DA AREA DE 258.444,26m²)
PROT.209508 de 30/06/2014 DATA:01/07/2014. Certifico de conformidade com Instrumento Particular de Memorial Descritivo elaborado pelo engenheiro Luciano Leão Cambraia, que o imóvel objeto desta matrícula possui os seguintes limites e confrontações: deste, segue com azimuth de 290°26'55" e distância de 114,73m, confrontando neste trecho com Terras da Cowan - até o vértice P-26, de coordenadas N 7.804.444,591 m, e E 609.439.430 m, deste, segue com azimuth de 298°33'26" e distância de 56,41m, confrontando neste trecho com Terras da Cowan - até o vértice P-27, de coordenadas N 7.804.471,557 m, e E 609.389.882 m, deste, segue com azimuth de 286°36'38" e distância de 70,27m, confrontando neste trecho com Terras da Cowan - até o vértice P-28, de coordenadas N 7.804.491,644 m, e E 609.322,548 m, deste, segue com azimuth de 272°51'03" e distância de 44,57m, confrontando neste trecho com Avenida Magalhães Fenido - até o vértice P-29, de coordenadas N 7.804.493,860 m, e E 609.278,037 m, deste, segue com azimuth de 295°11'14" e distância de 117,88m, confrontando neste trecho com Terras da SBTEC - até o vértice P-30, de coordenadas N 7.804.544,028 m, e E 609.171,364 m, deste, segue com azimuth de 291°07'16" e distância de 25,97m, confrontando neste trecho com Terras da SBTEC - até o vértice P-31, de coordenadas N 7.804.553,385 m, e E 609.147,140 m, deste, segue com azimuth de 350°50'43" e distância de 127,84m, perfazendo o muro - até o vértice P-32, de
Continua no Verso...

OPC Operador Nacional do Sistema de Registro
SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA Nº 2

coordenadas N 7.804.679,600 m, e E 609.126,800 m, deste, segue com azimute de 358°14'33" e distância de 25,88m, confrontando neste trecho com Avenida Santa Rosa - até o vértice P-33, de coordenadas N 7.804.705,469 m, e E 609.126,006 m, deste, segue com azimute de 283°18'28" e distância de 243,64m, confrontando neste trecho com Rua Coronel Fraga - até o vértice P-34, de coordenadas N 7.804.761,551 m, e E 608.888,909 m, deste, segue com azimute de 282°58'19" e distância de 437,31m, confrontando neste trecho com Rua Coronel Fraga - até o vértice P-35, de coordenadas N 7.804.859,715 m, e E 608.462,769 m, deste, segue com azimute de 300°13'33" e distância de 4,49m, confrontando neste trecho com Rua Coronel Fraga - até o vértice P-36, de coordenadas N 7.804.861,975 m, e E 608.458,881m, deste, segue com azimute de 324°55'28" e distância de 8,12m, confrontando neste trecho com Rua Coronel Fraga - até o vértice P-37, de coordenadas N 7.804.868,621 m, e E 608.454,215 m, deste, segue com azimute de 282°58'51" e distância de 9,19m, confrontando neste trecho com Rua Coronel Fraga - até o vértice P-38, de coordenadas N 7.804.870,636 m, e E 608.445,257 m, deste, segue com azimute de 250°37'11" e distância de 21,18m, confrontando neste trecho com Rua Coronel Fraga - até o vértice P-39, de coordenadas N 7.804.863,425 m, e E 608.424,610 m, deste, segue com azimute de 312°35'37" e distância de 168,47m, confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antônio Carlos - até o vértice P-40, de coordenadas N 7.804.977.442 m, e E 608.300,597 m, deste, segue com azimute de 328°42'53" e distância de 21,63m, confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antônio Carlos - até o vértice P-41, de coordenadas N 7.804.995,923 m, e E 608.289,367 m, deste, segue com azimute de 9°09'17" e distância de 7,61m, confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antônio Carlos - até o vértice P-42, de coordenadas N 7.805.003,436 m, e E 608.290,578 m, deste, segue com azimute de 27°16'15" e distância de 5,61m, confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antônio Carlos - até o vértice P-43, de coordenadas N 7.805.008,422 m, e E 608.293,149 m, deste, segue com azimute de 340°42'55" e distância de 14,13m, confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antonio Carlos - até o vértice P-44, de coordenadas N 7.805.021,756 m, e E 608.298,483 m, deste, segue com azimute de 353°46'47" e distância de 16,83m,

Continua na folha 3

Operador Nacional do Sistema de Registro
SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 39075 FOLHA N.º 3

confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antônio Carlos - até o vértice P-45, de coordenadas N 7.805.038,490 m e E 608.286,659 m, deste, segue com azimute de 4º08'37" e distância de 34,64m, confrontando neste trecho com Avenida Presidente Antônio Carlos - até o vértice P-01, de coordenadas N 7.805.073,041 m, e E 608.289,162 m, ponto crucial da descrição deste perímetro. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, *[assinatura]* SBQ/jef/aca

Protocolo 209508
 Data 30/06/2014
 Emolumentos dos Atos..... R\$ 1.394,54
 Taxa de Fiscalização..... R\$ 1.093,58
 Recome..... R\$ 83,61
Total..... R\$ 2.571,73
 Dou fé. O Oficial, *[assinatura]*

R.4-39075 (PROMESSA DE PERMUTA DA ÁREA DE 259.444,26m²) PROT. 209139 de 29/05/2014 - DATA 01/01/2014. PROMITENTE VENDEDOR: UNIAO FEDERAL MINISTERIO DA AERONAUTICA, CNPJ-00.489.828/0013-99, ato representada de acordo com a Portaria nº 40 de 18/03/2009, em conformidade com o art. 38, inciso III, do Anexo I do Decreto nº 6.081, de 12/04/2007 e art. 32, inciso I, do Anexo XXI da Portaria nº 232, de 03/08/2005, Regimento Interno da Secretaria do Patrimônio da União, e tendo em vista a Portaria nº 437, de 28/11/2008, pelo Sr. Gerente Regional da Secretaria do Patrimônio da União no Estado de Minas Gerais, Rogério Veiga Aranha, brasileiro, casado, CPF-293.507.196-49, nomeado através da Portaria MP nº 083, de 25/11/99, publicada no Diário Oficial da União, seção 2, página 29, com interveniência do Ministério da Defesa - Comando da Aeronáutica - Terceiro Comando Aéreo Regional - COMAR III, que por sua vez é representada pelos Comandantes do Terceiro Comando Aéreo Regional, Major-Brigadeiro do Ar Elcio Picchi, CI-267401 COMAER, CPF-715.608.408-97 e pelo Major-Brigadeiro do Ar Raul Botelho, CI-268.018 expedido pelo Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa, CPF-869.460.808-15, domiciliado no Rio de Janeiro/RJ, ambos conforme delegação de competência contida na Portaria nº 690-T/GC4, de 17/07/2009. PROMITENTE COMPRADORA: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA AEROPORTUARIA - INFRAERO, CNPJ-00.352.294/0001-10, com sede em Brasília/DF, Estrada Parque Aeroporto, Setor de

Continua no Verso...

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 39075 FOLHA N.º 3

Concessionárias e Locadoras, Lote 5 - Edifício Sede, no ato representada por seu Presidente, Ten Brig Ar Cleonilson Nicácio Silva, CI-183029/MAER, CPF-282.959.278-68; por seu Diretor Financeiro, Mauro Roberto Pacheco de Lima, CI-719828-DF, CPF-223.480.181-87, em conformidade com a autorização contida na Lei nº 5.658, de 07/06/1971, com o Art. 30 da Lei nº 9.636, de 15/05/1998 e com perfeita observância da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, suas modificações e demais diplomas legais pertinentes à matéria; por seu Presidente, Antonio Gustavo Matos do Vale, brasileiro, casado, economista, CIMG-134.816 SSP/MG, CPF-156.370.266-53, domiciliado em Brasília/DF e por seu Diretor Financeiro, José Irenaldo Leite de Alaiúe, brasileiro, diplomado, advogado, CI-378.094 SSP/DF, CPF-040.871.694-55, domiciliado em Brasília/DF. TITULO: Contrato de Promessa de Permuta, lavrado em 05/08/2009, no Lº 15, às fls. 29/31 e Termo de Aditivo, lavrado em 24/09/2013, no Lº 15, às fls. 32/34, ambos pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional de Minas Gerais. VALOR: R\$70.504.000,00. Pelo instrumento o promitente vendedor se obriga a outorgar a escritura definitiva do imóvel objeto desta matrícula, observados os termos das Cláusulas Décima, Décima Primeira e Décima Segunda do Contrato. Dou fé. O Oficial, SBQ/jef/aca

Protocolo 208138
Data 29/05/2019
Emolumentos dos atos.....: R\$2.784,00
Taxa de Fiscalização.....: R\$2.187,62
Recome.....: R\$166,90
Total.....: R\$5.138,52
Dou fé. O Oficial,

R.5-39075 (PERMUTA) PROT.274119 de 04/04/2019
DATA:29/04/2019. TRANSMITENTE: UNIÃO, CNPJ-00.489.828/0013-99, no ato representada pelo Superintente do Patrimonio da União em Minas Gerais, Vicente de Paulo Diniz, brasileiro, casado, CI-302394 SSP/DF, CPF-059.503.171-49, com interveniência do Ministerio da Defesa - Comando da Aeronautica - Diretoria de Infraestrutura da Aeronáutica, no ato representada pelo Diretor de Infraestrutura da Aeronáutica, Major Brigadeiro do Ar Sergio de Matos Mello, CI-307229 COMAER, CPF-636.658.407-91. ADQUIRENTE: EMPRESA

Continua na folha 4

Operador Nacional do Sistema de Registro
SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 39075 FOLHA N.º 4

BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUARIA - INFRAERO, CNPJ-00.352.294/0001-10. no ato representada por seu diretor de Serviços e Suporte Jurídico, Eduardo Roberto Stuckert Neto, CI-1495216 SSP/DF, CPF-818.548.891-68. TITULO: Contrato de Permuta, datado de 04/12/2018, lavrado no Lº 15, as fls. 50/56. VALOR: R\$70.504.000,00. Dou fé. O oficial, ama/wls

AV.6-39075 (CANCELAMENTO DE ONUS) PROT.274119 de 04/04/2019 DATA:29/04/2019. Certifico que fica cancelado o ônus constante no R.4 desta matrícula, em virtude da outorga do contrato definitivo, conforme R.5 da mesma. Dou fé. O Oficial, ama/wls

Protocolo 274119 - Data 04/04/2019

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Titulo	Emol.	Tx.Fiscal	Recomp.	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Registro (4523-7)	1	70.504.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	18		0,00	0,00	0,00	0,00
--- Total ---			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. O oficial,

AV.7-39075 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) PROT.285133 de 16/03/2020 - DATA:18/03/2020. Certifico de conformidade com Ordem de Indisponibilidade expedida em 13/03/2020 pela 2ª vt de Joinville/SC, protocolo de indisponibilidade nº 202003.1314.0109498-IA-879, processo nº 0001033602016512001, que o imóvel objeto desta matrícula fica indisponível até posterior deliberação. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, mtf/ala

Protocolo 285133 - Data 16/03/2020

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Titulo	Emol.	Tx.Fiscal	Recomp.	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
--- Total ---			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. O oficial,

AV.8-39075 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) PROT.285358 de 31/03/2020 - DATA:31/03/2020. Certifico de conformidade com Ordem de Indisponibilidade expedida em 30/03/2020 pela 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo de indisponibilidade nº 202003.3019.01107614-IA-220, processo nº

Continua no Verso...

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRÍCULA Nº 39075 FOLHA N.º 4

0108482020175010054, que o imóvel objeto desta matrícula fica indisponível até posterior deliberação. Documento arquivado. Dou fé. o oficial, drm/hms

Protocolo 285358 - Data 31/03/2020

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. o oficial,

AV.9-39075 (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE) PROT.285472 de 07/04/2020 - DATA:08/04/2020. Certifico de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade expedida em 06/04/2020 pela 2ª vt de Joinville/SC, protocolo de cancelamento nº 202004.0609.01113275-TA-930, processo nº 0001033602016512001, que fica cancelada a Indisponibilidade constante na AV.7 desta matrícula. Documento arquivado. Dou fé. o oficial, jis/ala

Protocolo 285472 - Data 07/04/2020

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. o oficial,

AV.10-39075 (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE) PROT.286292 de 01/06/2020 - DATA:02/06/2020. Certifico de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade expedida em 29/05/2020 pela 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo de cancelamento nº 2020052917.01164130-TA-000, processo nº 0108482020175010054, que fica cancelada a Indisponibilidade constante na AV.8 desta matrícula. Documento arquivado. Dou fé. o oficial, mtf/hms

Protocolo 286292 - Data 01/06/2020

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Título	Emol.	Tx.Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. o oficial,

Continua na folha 5

Operador Nacional do Sistema de Registro
SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 39075 FOLHA N.º 5

AV.11-39075 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) PROT.286559 de 10/06/2020 - DATA:12/06/2020. Certifico de conformidade com Ordem de Indisponibilidade expedida em 09/06/2020 pela 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo de indisponibilidade nº 202006.0913.01175674-IA-010, processo nº 01018482020175010054, que o imóvel objeto desta matrícula fica indisponível até posterior deliberação. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, drm/ala

Protocolo 286559 - Data 10/06/2020

Tipo do Ato	Qtd.	Vi. Título	Emol.	Fr. Fis. Cal.	Resorte	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. O Oficial,

AV.12-39075 (RETIFICAÇÃO) EXAME 4900 de 14/09/2020 DATA:15/09/2020. Certifico que onde se lê R.5-39075 (Permuta) Prot. 274119 de 04/04/2019. Leia-se: R.5-39075 (PERMUTA DA AREA DE 258.444,26m²) PROT. 274119 de 04/04/2019. Dou fé. O Oficial, ama/ala

R.13-39075 (SERVIDAO DA AREA DE 211,83m²) PROT.288193 de 17/08/2020 - DATA:15/09/2020. OUTORGANTE: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUARIA - INFRAERO, CNPJ-00.352.294/0001-10, estabelecida na Estrada Parque Aeroporto, Setor de Concessionárias e Locadoras, Lote 5, Edifício Sede, Brasília/DF, no ato representada por seu procurador: Espedito Pacheco, brasileiro, casado, empregado publico, CIMG-6.791 PC/MG, CPF-014.831.966-15, com endereço comercial nesta Capital, na Praça Bagatelle, nº 204, Bairro Aeroporto, endereço eletrônico: sbbh@infraero.gov.br, conforme procuração lavrada no 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no Lº 6971-P, fls. 005. OUTORGADA: NOVOLAR ÁPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ-17.985.486/0001-67, com sede nesta Capital, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1601 parte, Bairro Belvedere, no ato representada por seus administradores nao socios, indicados pela socia Construtora Novolar Ltda: Alexandre Araujo Elias Veiga, brasileiro, casado, engenheiro civil, CIMG-1.074.551 SSP/MG, CPF-280.095.846-49, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Sylvio Barbosa, nº 460, Bairro Belvedere e Heloisa Magalhaes Martins Veiga, brasileira, casada, economista, CIM-1.267.978 SSP/MG, CPF-

Continua no Verso...



Atividade Notarial
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA N.º 5

455.408.376-49, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Professor Sylvio Barbosa, nº 460, Bairro Belvedere e pelas socias: Monte-Mor Empreendimentos e Participações Ltda: Felipe Pretti Monte-Mor, adiante qualificado e Penta Empreendimentos e Participações Ltda: Marcos Pretti Figueiredo Neves, adiante qualificado; MONTE-MOR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-26.240.465/0001-03, com sede nesta Capital, na Rua Uruguai, nº 335, sala 18, Bairro Sion, no ato representada por seus socios/administradores: Felipe Pretti Monte Mor, brasileiro, casado, administrador de empresas, CIM-1.242.848 SSP/MG, CPF-734.868.176-04, endereço eletrônico: felipepretti@grupoapia.com.br e Flavia Pretti Monte Mor, brasileira, casada, administradora de empresa, CIM-1.242.845 SSP/MG, CPF-777.675.006-91, endereço eletrônico: flaviapretti@grupoapia.com.br, ambos com endereço comercial nesta Capital, na Rua Uruguai, nº 335, sala 18, Bairro Sion; e PENTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ-26.240.234/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Grão Mogol, nº 333, loja 30, Bairro Carmo, no ato representada por seus socios: Andre Pretti Figueiredo Neves, brasileiro, divorciado, advogado, CIMG-2.287.462 SSP/MG, CPF-686.535.576-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Hemeterio de Andrade, nº 631, Apt 502, Bairro Buritis e Marcos Pretti Figueiredo Neves, brasileiro, casado, administrador, CIM-4.060.032 SSP/MG, CPF-989.625.236-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Clementino Viana Dotti, nº 143, Apt 201, Bairro Buritis. TITULO: Escritura Pública de Constituição de Servidão datada de 24/07/2020, lavrada no Serviço Notarial do 9º Ofício de B.Hte., Lº 2576, Fís. 31/33. Sendo necessária a utilização de uma faixa de terra de propriedade da outorgante, resolvem as partes, por convenção amigável e onerosa, constituir dita servidão perpétua, para uma faixa de servidão para a rede de drenagem pluvial do condomínio residencial denominado GRAND RESORT JARAGUÁ, a ser construído na Rua Boaventura, nº 2.085, no Lote 012 do Quarteirão 046, do Bairro Liberdade, conforme MEMORIAL com a seguinte descrição: MEMORIAL DESCRITIVO - DESCRIÇÃO TOPOGRÁFICA DA FAIXA DE SERVIDÃO DA REDE DE DRENAGEM PLUVIAL DN800mm, NO BAIRRO LIBERDADE MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE/MG. PROPRIETÁRIA: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO. ENDEREÇO: Rua Líder, Bairro Liberdade - Belo Horizonte/MG. DOCUMENTO CARTORIAL: R-5 desta matrícula. CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano não parcelado (terreno indiviso). UTILIZAÇÃO DO TERRENO: Servidão. O empreendimento denominado "Grand Resort Jaraguá", com incorporação registrada na matrícula nº. 128.325, Lº 02

Continua na folha 6

Operador Nacional do Sistema de Registro
SERVIÇO DO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA N.º 6

deste serviço, utilizará uma extensão de área a título de servidão perpétua, localizada dentro da área projetada nos termos do projeto em anexo. ÁREA: 211,83m². DATUM SAD69 / MERIDIANO CENTRAL - 45°wgr. MATERIALIZAÇÃO DO PONTO DE PARTIDA E DESCRIÇÃO DA FAIXA: Esta faixa se define com 2,00 metros de largura, sendo 1,00 metros para cada lado e paralelo ao eixo descrito. "O ponto de Partida (PP), de coordenadas E = 609.661,060 e N = 7.804.502,874, foi materializado no PV Pluvial na Rua Lider; do PP com azimute de 128°10'38" e a distância de 22,41m tem-se o vértice V1, de coordenadas E = 609.678,675 e N = 7.804.489,024, onde inicia esta descrição. Do V1 segue até o V2, de coordenada E = 609.681,737 e N = 7.804.483,799, com o azimute de 149°37'47", com a distância de 6,06m; Do V2 segue até o V3, de coordenada E = 609.641,200 e N = 7.804.454,429, com o azimute de 234°04'35", com a distância de 50,06m; Do V3 segue até o V4, de coordenada E = 609.624,696 e N = 7.804.441,912, com o azimute de 232°49'22", com a distância de 20,71m; Do V4 segue até o V5, de coordenada E = 609.607,179 e N = 7.804.431,200, com o azimute de 238°33'01", com a distância de 20,53m; Do V5 segue até o V6, de coordenada E = 609.603,630 e N = 7.804.423,415, com o azimute de 204°30'37", com a distância de 8,56m; Findando assim, a descrição desta faixa de servidão pela sucessão dos vértices V1 ao V6, que compreende uma área de 211,83m²." Belo Horizonte, 22 de maio de 2019. Responsável Técnico: PEDRO RODRIGUES MACIEL JÚNIOR - Eng. Agrimensor CREA 51.025/D. Proprietária: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - INFRAERO. CNPJ: 00.352.294/0001-10; tudo conforme projeto e memorial que assinado pelas partes e que passa a integrar a escritura; (V) Que, assim, a outorgante, pelo instrumento e na melhor forma de direito, estabelece e constitui, como de fato e na verdade estabelecido e constituído tem, dentro das áreas anteriormente determinadas, em favor da outorgada, uma servidão perpétua, de hoje em diante e para sempre, podendo a outorgada transitar sobre dita servidão, bem como devendo mantê-la; (VI) Que apesar do seu caráter perpétuo, a outorgada se compromete, em havendo a solicitação da outorgante de utilização da área da faixa de servidão a ser constituída, a apresentar uma solução conjunta de engenharia que viabilize a construção e manutenção pretendida para o local onde será constituída a servidão, mantendo-se a existência da servidão, ainda que com a alteração do seu trajeto (se for o caso), com os respectivos reflexos em seu registro, fazendo com que nenhuma das partes seja prejudicada; (VII) Que em razão da constituição da servidão e da conseqüente desvalorização da área, correspondente à redução da área disponível, de propriedade

Continua no Verso...



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

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

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA N.º 6

da outorgante, as partes convencionam o pagamento a ser realizado pela outorgada beneficiária em favor da outorgante, no ato, a título de indenização, de R\$173.000,00, não sendo devido após a sua quitação nenhum outro valor da outorgada à outorgante a este título; (VIII) Que, a partir da data da escritura, fica de responsabilidade única e exclusiva da outorgada beneficiária, todos os ônus, encargos e diligências para a manutenção da área instituída como servidão; (XI) Que a servidão, para efeitos fiscais, é feita pelo preço de R\$173.000,00. Dou fé. o Oficial,

Protocolo 288193 - Data 17/08/2020

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Titulo	Emol.	Tx.Fiscal	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		32,11	6,87	1,93	40,91
Registro (4541-9)	1	173.000,00	1.543,20	809,40	98,58	2.551,18
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		18,38	6,87	1,10	26,33
Arquivamento (8101-8)	7		43,26	14,35	2,58	60,20
---- ISS ----						66,85
---- Total ----			1.728,93	837,49	104,20	2.765,47

Dou fé. o oficial,

AV.14-39075 (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE) PROT.292852 de 22/12/2020 - DATA:11/03/2021. Certifico de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade expedida em 18/12/2020 pela 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo de cancelamento nº 202012.1815.01439111-TA-309, processo nº 01018482020175010054, que fica cancelada a Indisponibilidade constante na Av.11 desta matrícula. Documento arquivado. Dou fé. o oficial,

Protocolo 292852 - Data 22/12/2020

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Titulo	Emol.	Tx.Fiscal	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		32,11	6,87	1,93	40,91
Averbação (4135-0)	1		17,74	5,91	1,06	24,71
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		19,51	7,30	1,17	27,98
Arquivamento (8101-8)	1		6,57	2,18	0,39	9,14
---- ISS ----						3,80
---- Total ----			75,93	22,26	4,55	106,54

Dou fé. o oficial,

AV.15-39075 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) PROT.295988 de 14/04/2021 - DATA:20/04/2021. Certifico de conformidade com

Continua na folha 7

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

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA N.º

7

Ordem de Indisponibilidade expedida em 09/04/2021 pela 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo de indisponibilidade nº 202104.0916.01568393-IA-890, processo 01018482020175010054, que o imóvel objeto desta matrícula fica indisponível até posterior deliberação, tão somente com relação a parte pertencente EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUARIA - INFRAERO. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial,

Protocolo 295988 - Data 14/04/2021

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Título	Emcl.	Tx.Fiscal	Recmpe	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. O Oficial,

AV.16-39075 (CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE) PROT.297386 de 14/05/2021 - DATA:28/05/2021. Certifico de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade expedida em 14/05/2021 pela 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, protocolo de cancelamento nº 202105.1413.01629275-TA-130, processo nº 01018482020175010054, que fica cancelada a Indisponibilidade constante na AV.15 desta matrícula. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial,

Protocolo 297386 - Data 14/05/2021

Tipo do Ato	Qtd.	VI.Título	Emcl.	Tx.Fiscal	Recmpe	Total
Prenotação (4701-9)	1		34,12	7,30	2,05	43,47
Averbação (4135-0)	1		17,74	5,91	1,06	24,71
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		19,51	7,30	1,17	27,98
Arquivamento (8101-8)	7		45,99	15,28	2,73	63,98
----- ISS -----						5,87
----- Total -----			117,36	35,77	7,01	166,01

Dou fé. O Oficial,

AV.17-39075 (INDISPONIBILIDADE DE BENS) PROT.310132 de 08/04/2022 - DATA:11/04/2022. Certifico de conformidade com Ordem de Indisponibilidade expedida em 07/04/2022 pela 3ª Vara do Trabalho de Fortaleza/CE, protocolo de indisponibilidade nº 202204.0713.02091904-IA-360, processo nº

Continua no Verso

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
SERVIÇO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA N.º 7

00018662920145070003, que o imóvel objeto desta matrícula fica indisponível até posterior deliberação. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, rmn/ltf

Protocolo 310132 - Data 08/04/2022

Tipo do Ato	Qtd.	Vi.Trub	Emol.	Tx.Fiscal	Recorpe	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. O Oficial,

R.18-39075 (DESAPROPRIAÇÃO DA ÁREA DE 156.362,00m²)
 PROT.311112 de 05/05/2022 DATA:12/05/2022. OUTORGANTE-
 EXPROPRIADA: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA
 AEROPORTUÁRIA - INFRAERO, CNPJ-00.352.294/0001-10, com sede
 na Estrada Parque Aeroporto, Setor de Concessionárias, Lote
 5, Brasília/DF, endereço eletrônico:
 prfernandes@ifraero.gov.br, no ato representada por sua
 procuradora, Paula Rocha Fernandes, brasileira, divorciada,
 empregada pública, CIMG-10.368.315 PC/MG, CPF-014.816.256-83,
 residente e domiciliada na Rua Santana, nº 240, Bairro
 Fagundes, Vespasiano/MG, conforme procuração lavrada as fls
 186, Lº 7249-P, no 1º Ofício de Notas e Protestos de
 Brasília/DF. OUTORGADO EXPROPRIANTE: ESTADO DE MINAS GERAIS,
 CNPJ-18.715.615/0001-60, com sede na Rodovia João Paulo II,
 nº 4.001, Bairro Serra Verde, nesta Capital, endereço
 eletrônico: imoveis@planejamento.mg.gov.br, no ato
 representado por seu subsecretário do Centro de Serviços
 compartilhados, Rodrigo Ferreira Matias, brasileiro, casado,
 servidor público estadual, CIMG-6.803.525 SSP/MG, CPF-
 927.943.356-34, residente e domiciliado nesta Capital.
 TÍTULO: Escritura Pública de Desapropriação Amigável, datada
 de 18/04/2022, lavrada no Serviço Notarial do 3º Ofício desta
 Capital, Lº 2537N, fls. 143/155. VALOR: R\$130.000.000,00. Não
 incide ITBI. Que pelo decreto com numeração especial nº 63 de
 04/02/2022, transcrito na escritura, o imóvel foi declarado
 de utilidade pública, para fins de funcionamento da Academia
 de Bombeiros Militar no Município de Belo Horizonte. Que a
 declaração de utilidade pública de que trata o decreto se
 estende às benfeitorias existentes no imóvel. Que, em virtude
 da escritura de desapropriação amigável, a expropriada
 transmite, no ato ao expropriante todo o domínio, direito e
 ação que exerciam sobre a área de 156.362,00m² do imóvel

Continua na folha 8

SERVIÇO DO 3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CONTINUAÇÃO

MATRICULA Nº 39075

FOLHA N.º

8

objeto desta matrícula. Que a expropriada renuncia, no ato de forma irrevogável e irretratável, a quaisquer direitos relativos a retrocessão ou indenização, na hipótese do expropriante dar ao imóvel objeto da desapropriação destinação diversa da prevista no decreto expropriatório. Dou fé. O oficial

drm/lrf

AV.19-39075 (MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DE 156.362,00m²)
PROT.311112 de 05/05/2022 - DATA:12/05/2022. Certifico de conformidade com Escritura Pública de Desapropriação Amigável, datada de 18/04/2022, lavrada no Serviço Notarial do 3º Ofício desta Capital, Lº 2537N, fls. 143/155, que a área de 156.362,00m² do imóvel objeto desta matrícula possui os seguintes limites e confrontações: inicia-se no vértice 1 de coordenadas E 609170,7251 m e N 7804695,799 m; deste segue até o vértice 2 de coordenadas E 609211,5804 m e N 7804638,53 m; deste segue até o vértice 3 de coordenadas E 609208,8476 m e N 7804661,962 m; deste segue até o vértice 4 de coordenadas E 609227,4382 m e N 7804708,309 m; deste segue até o vértice 5 de coordenadas E 609209,3909 m e N 7804718,885 m; deste segue até o vértice 6 de coordenadas E 609196,1646 m e N 7804723,453 m; deste segue até o vértice 7 de coordenadas E 609193,8812 m e N 7804729,072 m; deste segue até o vértice 8 de coordenadas E 609193,8916 m e N 7804735,402 m; deste segue até o vértice 9 de coordenadas E 609207,2153 m e N 7804770,124 m; deste segue até o vértice 10 de coordenadas E 609154,4553 m e N 7804810,083 m; deste segue até o vértice 11 de coordenadas E 609130,6288 m e N 7804815,898 m; deste segue até o vértice 12 de coordenadas E 609067,6016 m e N 7804906,912 m; deste segue até o vértice 13 de coordenadas E 609011,3307 m e N 7804941,49 m; deste segue até o vértice 14 de coordenadas E 608997,8679 m e N 7804929,168 m; deste segue até o vértice 15 de coordenadas E 608936,5096 m e N 7804957,311 m; deste segue até o vértice 16 de coordenadas E 608904,1801 m e N 7804933,528 m; deste segue até o vértice 17 de coordenadas E 608702,2111 m e N 7804970,286 m; deste segue até o vértice 18 de coordenadas E 608551,3494 m e N 7804989,348 m; deste segue até o vértice 19 de coordenadas E 608523,3561 m e N 7804867,75 m; deste segue até o vértice 20 de coordenadas E 608443,2796 m e N 7804885,689 m; deste segue até o vértice 21 de coordenadas E 608424,9893 m e N 7804864,191 m; deste segue até o vértice 22 de coordenadas E 608408,4601 m e N 7804823,837 m; deste segue até o vértice 23 de coordenadas E 608413,031 m e N 7804817,232 m; deste segue até o vértice 24 de coordenadas E 608416,9086 m e N 7804814,953 m; deste segue até o vértice 25 de coordenadas E 608544,5486 m e N 7804786,154 m; deste segue até o vértice 26

Continua no V...

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

CONTINUAÇÃO MATRICULA Nº 39075 FOLHA N.º 8

de coordenadas E 609080,1173 m e N 7804660,303 m. Finaliza no vértice 1. Documento arquivado. Dou fé. O Oficial, *[assinatura]* drm/ltf

Protocolo 31112 - Data 05/05/2022

Tipo do Ato	Qtd.	vl. Título	Emol.	Tx. Fiscal.	Recompe	Total
Prenotação (4701-9)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Registro (4523-7)	1	130.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Averbação (4135-0)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão Inteiro Teor/Resumo (8401-2)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
Arquivamento (8101-8)	1		0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----			0,00	0,00	0,00	0,00

Dou fé. O Oficial, *[assinatura]*

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 8,92**

Visualização disponibilizada em www.registradores.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: *** 899.410-** DATA: 05/11/2024 16:32:42 - VALOR: R\$ 8,92

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de julho de 2025.

Ele.	Endereço	Bairro	Área Terreno. (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Al. das Bauhínias, 88	São Luiz	1.000,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.600,00
2	Av. Alfredo Camarate	São Luiz	2.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.500,00
3	Av. Portugal, 119	Pampulha	3.000,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 1.833,33
4	Av. Otacílio Negrão de Lima	São Luiz	3.900,00	R\$ 2.550.000,00	R\$ 653,85
5	Av. Presidente Antônio Carlos	São Luiz	5.500,00	R\$ 17.500.000,00	R\$ 3.181,82
6	Av. Otacílio Negrão de Lima	São Luiz	17.600,00	R\$ 9.275.000,00	R\$ 526,99
7	Av. Presidente Antônio Carlos	São Luiz	2.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 3.000,00
8	Av. Otacílio Negrão de Lima	São Luiz	2.400,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.500,00
9	Al. das Lathânias, 100	São Luiz	1.438,00	R\$ 2.050.000,00	R\$ 1.425,59
10	Al. das Lathânias	São Luiz	1.566,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.149,43
11	Al. das Princesas, 81	São Luiz	2.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.500,00
12	Al. das Lathânias	São Luiz	1.604,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.122,19

Ele.	Topografia	Fluxo	Posição	Formato	Contato
1	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Marques e Rodrigues - (31) 98969-9020
2	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Gênesis Imóveis - (31) 99691-0129
3	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Salum Imóveis - (31) 98634-0262
4	Plano	Moderado	Meio de Quadra	Irregular	Imobiliária Montreal - (31) 3665-5960
5	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Prolar Netimóveis - (31) 93500-0825
6	Plano	Moderado	Meio de Quadra	Irregular	Rede Kaza Imóveis - (31) 93500-7205
7	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Anuar Donato - (31) 98726-4152
8	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	São Luiz Imóveis - (31) 98482-2972
9	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Araújo Martins - (31) 99720-3248
10	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Prolar Netimóveis - (31) 93500-0825
11	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	Imobiliária Montreal - (31) 3665-5960
12	Plano	Rápido	Meio de Quadra	Retangular	São Luiz Imóveis - (31) 98482-2972

Ele.	Referencias dos Elementos Pesquisados
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-1000m2-venda-RS1600000-id-2726395554/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pampulha-bairros-belo-horizonte-2000m2-venda-RS3000000-id-2651058300/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pampulha-bairros-belo-horizonte-3000m2-venda-RS5500000-id-2695789588/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-3900m2-venda-RS2550000-id-2736633816/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-com-garagem-5500m2-venda-RS17500000-id-2647785358/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-17600m2-venda-RS9275000-id-2600043466/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-2000m2-venda-RS6000000-id-2721006270/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-2400m2-venda-RS6000000-id-2604900438/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-com-garagem-1438m2-venda-RS2050000-id-2541634079/
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-1566m2-venda-RS1800000-id-2658466215/
11	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-2000m2-venda-RS3000000-id-2617355946/
12	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-luiz-bairros-belo-horizonte-1604m2-venda-RS1800000-id-2631096986/

9.4 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



9.5 FOTOS DAS AMOSTRAS



Amostra 01



Amostra 02



Amostra 03



Amostra 04



Amostra 05



Amostra 06



Amostra 07



Amostra 08



Amostra 09



Amostra 10



Amostra 11



Amostra 12

9.6 MEMORIAL DECÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atrat.
1	1.600,00	1.000,00	Médio
2	1.500,00	2.000,00	Médio
3	1.833,33	3.000,00	Alto
4	653,85	3.900,00	Baixo
5	3.181,82	5.500,00	Muito Alto
6	526,99	17.600,00	Baixo
7	3.000,00	2.000,00	Muito Alto
8	2.500,00	2.400,00	Alto
9	1.425,59	1.438,00	Médio
10	1.149,43	1.566,00	Médio
11	1.500,00	2.000,00	Médio
12	1.122,19	1.604,00	Baixo

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável independente quantitativa que define a área do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Fluxo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

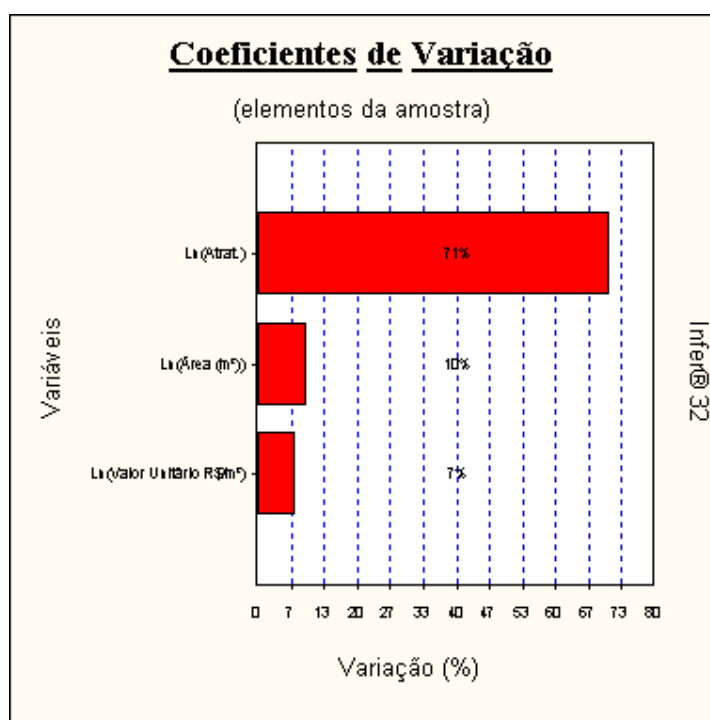
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 9
 Desvio padrão da regressão : 0,1887

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	7,2913	0,5466	7,50%
Ln(Área (m²))	7,8470	0,7608	9,70%
Ln(Atrat.)	0,7029	0,4981	70,87%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

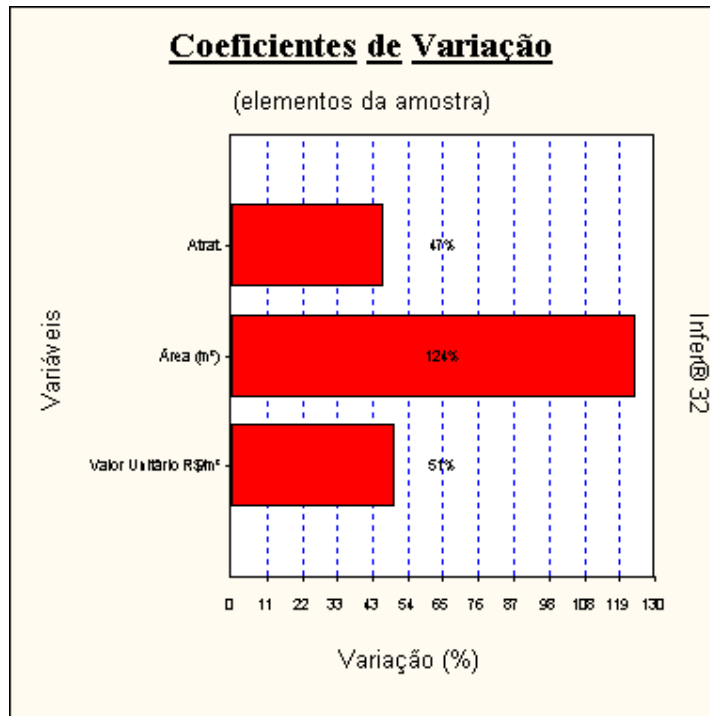
Distribuição das Variáveis



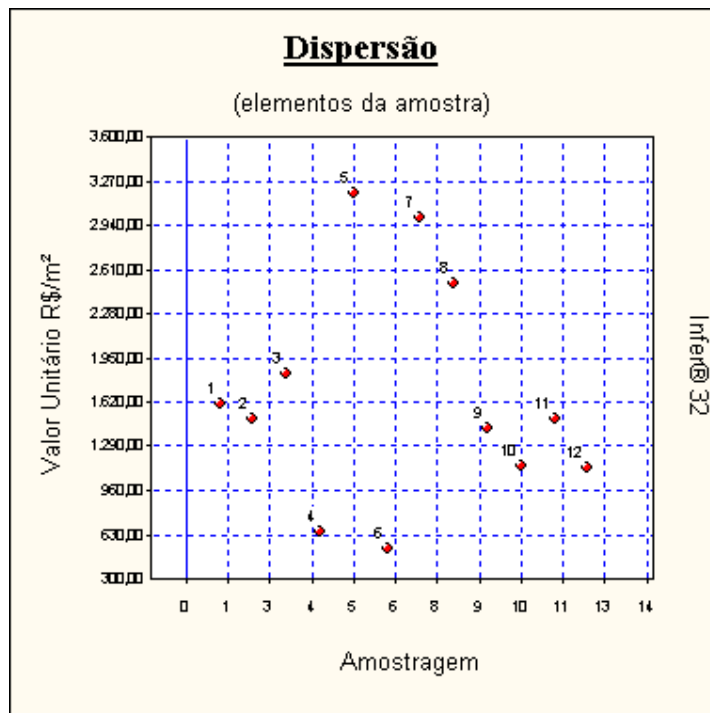
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	1666,10	842,2076	526,99	3181,82	2654,83	50,5496
Área (m²)	3667,33	4559,5156	1000,00	17600,00	16600,00	124,3278
Atrat.	2,2500	1,0552	1,0000	4,0000	3,0000	46,9017

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

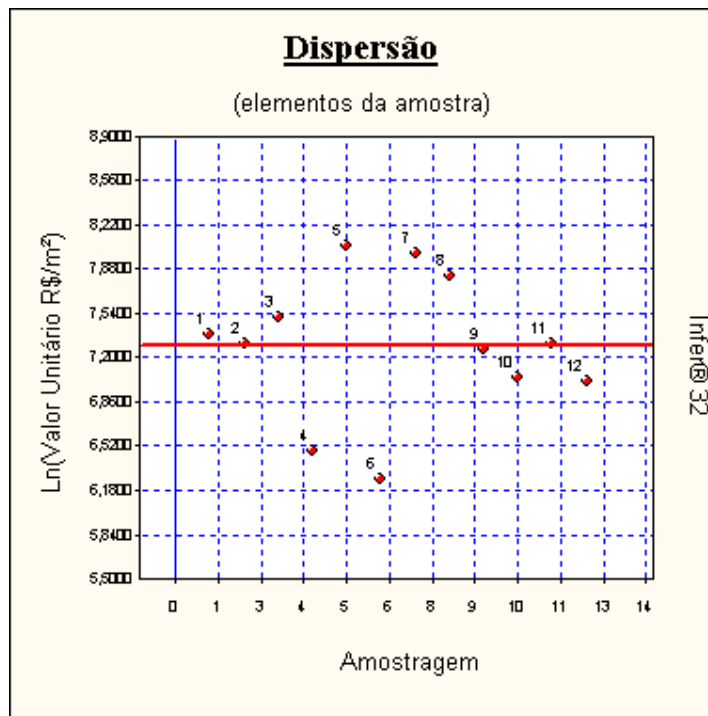


Tabela de valores estimados e observados

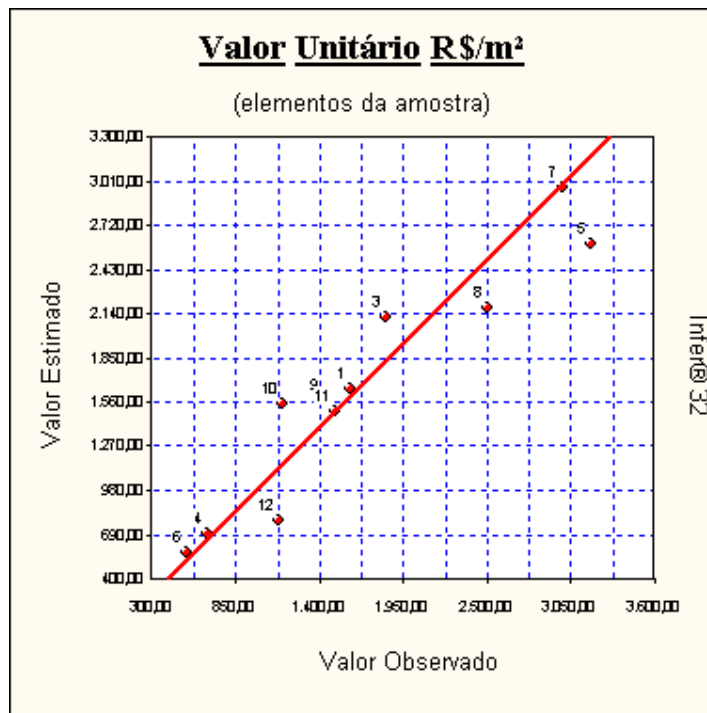
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	1.600,00	1.645,20	45,20	2,8248 %
2	1.500,00	1.501,46	1,46	0,0974 %
3	1.833,33	2.117,54	284,21	15,5023 %
4	653,85	697,10	43,25	6,6153 %
5	3.181,82	2.591,39	-590,43	-18,5565 %
6	526,99	571,45	44,46	8,4372 %
7	3.000,00	2.961,26	-38,74	-1,2912 %
8	2.500,00	2.180,79	-319,21	-12,7686 %
9	1.425,59	1.568,23	142,64	10,0059 %
10	1.149,43	1.550,69	401,26	34,9098 %
11	1.500,00	1.501,46	1,46	0,0974 %
12	1.122,19	783,77	-338,42	-30,1569 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 7,6375 - 0,13189 \times \ln([\text{Área (m}^2)]) + 0,9798 \times \ln([\text{Atrat. }])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,6375 - 0,13189 \times \ln([\text{Área (m}^2)]) + 0,9798 \times \ln([\text{Atrat. }]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m ²)	b1 = -0,1318	0,0766	-0,2379	-0,0258
Atrat.	b2 = 0,9798	0,1170	0,8179	1,1417

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9500
 Valor t calculado : 9,123
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9024
 Coeficiente r² ajustado : 0,8807

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m ²	87,4961	641,2518	684,8576	64,3010
Área (m ²)	94,1644	684,8576	745,2798	65,2872
Atrat.	8,4355	64,3010	65,2872	8,6597

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,9661	2	1,4830	41,61
Residual	0,3207	9	0,0356	
Total	3,2868	11	0,2988	

F Calculado : 41,61
 F Tabelado : 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 2,8x10⁻³⁰%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	-0,3778	0,9329
Área (m ²)	-0,3778	1,0000	-0,2175
Atrat.	0,9329	-0,2175	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m ²	∞	-1,224	7,772
Área (m ²)	-1,224	∞	-0,669
Atrat.	7,772	-0,669	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,3830$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m ²)	b1	-1,763	11%	Sim
Atrat.	b2	8,576	1,3x10 ⁻³ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,8834$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m ²)	b1	-1,721	6,0%
Atrat.	b2	8,370	7,7x10 ⁻⁴ %

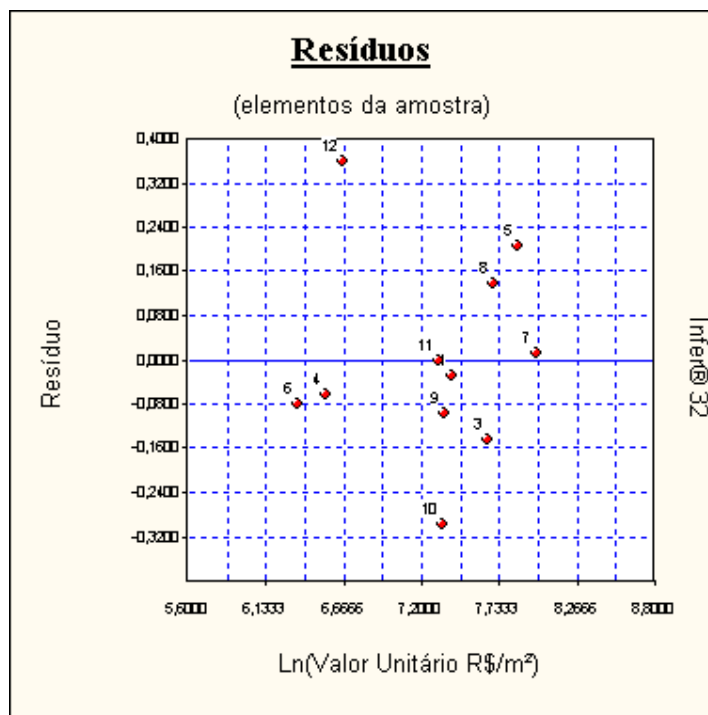
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	7,3777	7,4056	-0,0278	-0,1475	-0,1681
2	7,3132	7,3141	-9,7363x10 ⁻⁴	-5,1574x10 ⁻³	-5,4172x10 ⁻³
3	7,5138	7,6580	-0,1441	-0,7634	-0,8302
4	6,4828	6,5469	-0,0640	-0,3393	-0,3971
5	8,0652	7,8599	0,2052	1,0872	1,4236
6	6,2671	6,3481	-0,0810	-0,4290	-0,8382
7	8,0063	7,9933	0,0129	0,0688	0,0797
8	7,8240	7,6874	0,1366	0,7236	0,7809
9	7,2623	7,3577	-0,0953	-0,5051	-0,5443
10	7,0470	7,3464	-0,2994	-1,5861	-1,6942
11	7,3132	7,3141	-9,7363x10 ⁻⁴	-5,1574x10 ⁻³	-5,4172x10 ⁻³
12	7,0230	6,6641	0,3589	1,9012	2,3495

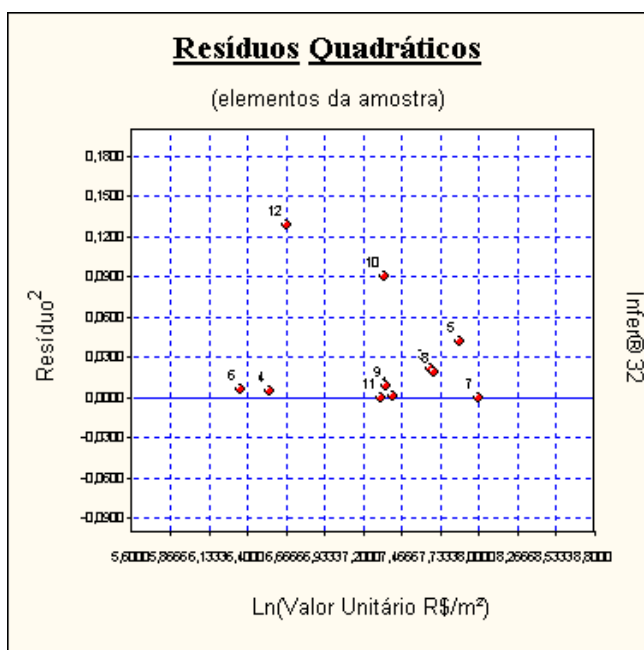
Nº Am.	Quadrático
1	$7,7597 \times 10^{-4}$
2	$9,4797 \times 10^{-7}$
3	0,0207
4	$4,1032 \times 10^{-3}$
5	0,0421
6	$6,5611 \times 10^{-3}$
7	$1,6890 \times 10^{-4}$
8	0,0186
9	$9,0942 \times 10^{-3}$
10	0,0896
11	$9,4797 \times 10^{-7}$
12	0,1288

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 12
 Graus de liberdade : 11
 Valor médio : $-2,1684 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0267
 Desvio padrão : 0,1634
 Desvio médio : 0,1189
 Variância (não tendenciosa) : 0,0356
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1887
 Valor mínimo : -0,2994
 Valor máximo : 0,3589
 Amplitude : 0,6583
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,1645

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,1684 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0267
 Momento central de 3ª ordem : $2,1592 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,7994 \times 10^{-4}$

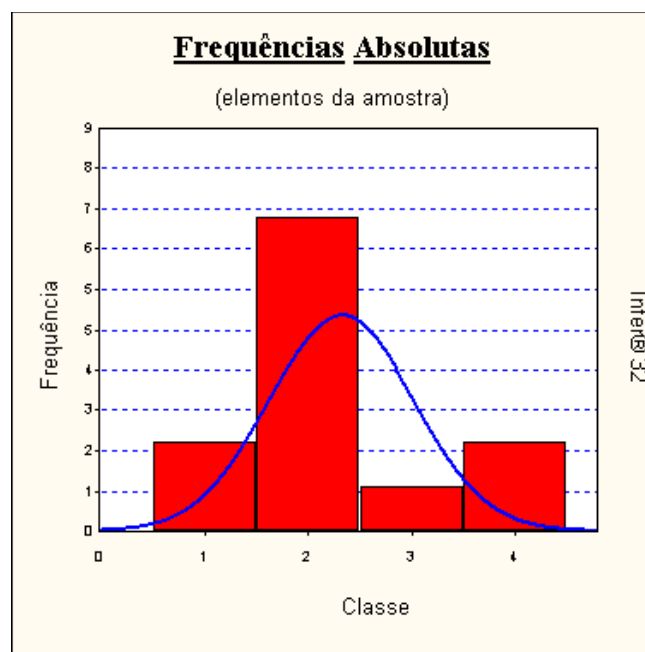
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4941	0	0
Curiose	-2,7481	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

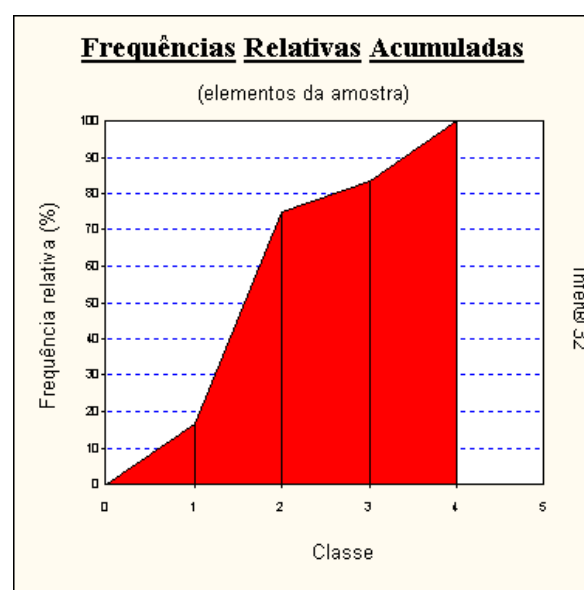
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2994	-0,1348	2	16,67	-0,2217
2	-0,1348	0,0297	7	58,33	-0,0367
3	0,0297	0,1943	1	8,33	0,1366
4	0,1943	0,3589	2	16,67	0,2820

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

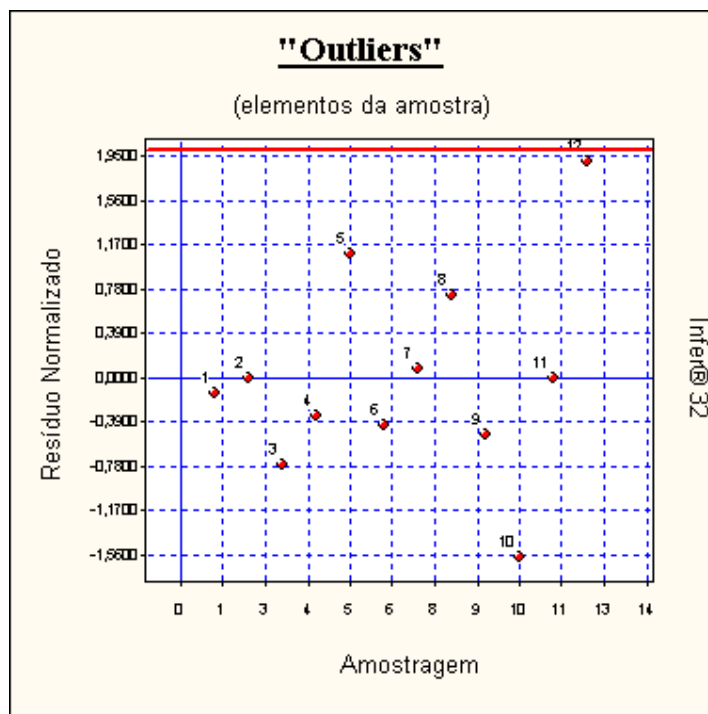
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

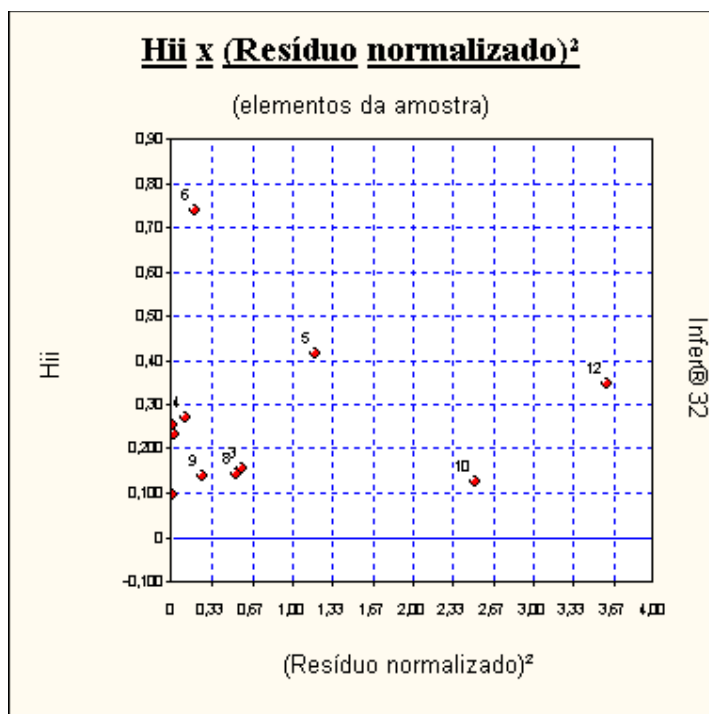
F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	2,8119x10 ⁻³	0,2298	Sim
2	1,0104x10 ⁻⁶	0,0936	Sim
3	0,0420	0,1546	Sim
4	0,0194	0,2701	Sim
5	0,4827	0,4167	Sim
6	0,6598	0,7380	Sim
7	7,2312x10 ⁻⁴	0,2544	Sim
8	0,0334	0,1414	Sim
9	0,0159	0,1386	Sim
10	0,1349	0,1236	Sim
11	1,0104x10 ⁻⁶	0,0936	Sim
12	0,9700	0,3451	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	-0,2994	0,0564	0,0833	0,0563	0,0269
3	-0,1441	0,2226	0,1667	0,1392	0,0559
9	-0,0953	0,307	0,2500	0,1400	0,0567
6	-0,0810	0,334	0,3333	0,0839	6,0432x10 ⁻⁴
4	-0,0640	0,367	0,4167	0,0338	0,0494
1	-0,0278	0,441	0,5000	0,0246	0,0586
2	-9,7363x10 ⁻⁴	0,498	0,5833	2,0575x10 ⁻³	0,0853
11	-9,7363x10 ⁻⁴	0,498	0,6667	0,0853	0,1687
7	0,0129	0,527	0,7500	0,1392	0,2225
8	0,1366	0,765	0,8333	0,0153	0,0679
5	0,2052	0,862	0,9167	0,0282	0,0551
12	0,3589	0,971	1,0000	0,0546	0,0286

Maior diferença obtida: 0,2225

Valor crítico: 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

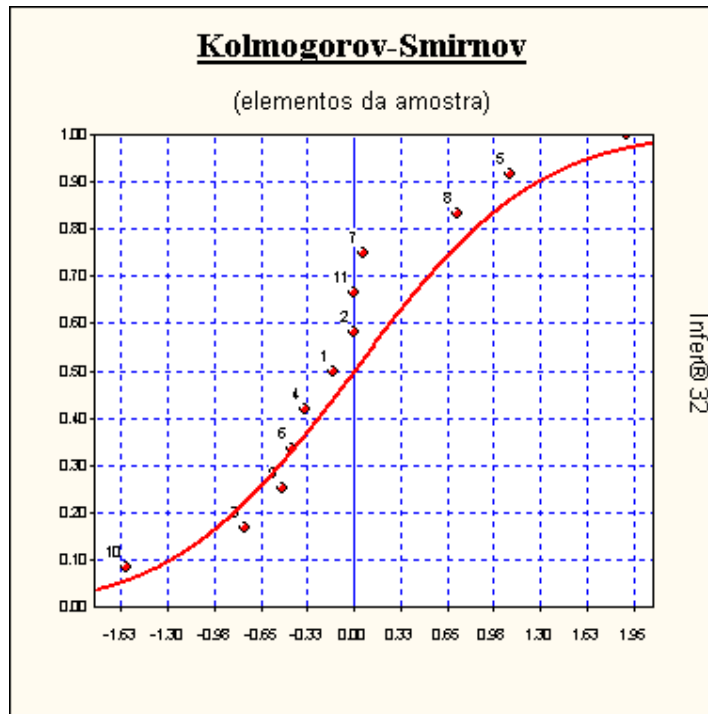
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 4
Número de elementos negativos .	: 8
Número de sequências	: 6
Média da distribuição de sinais	: 6
Desvio padrão	: 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior	: 0,1150
Limite superior .	: -0,5749
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)	

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

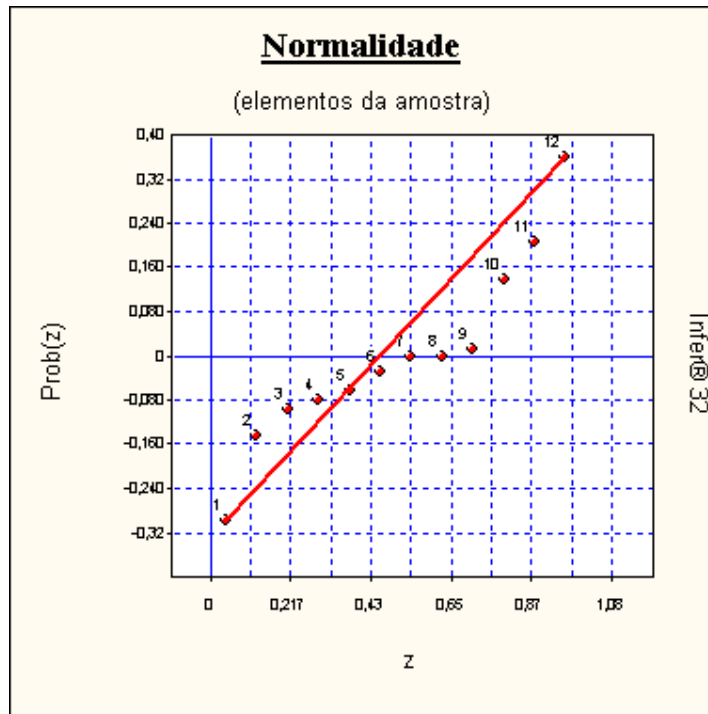
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 1,1547
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6220
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

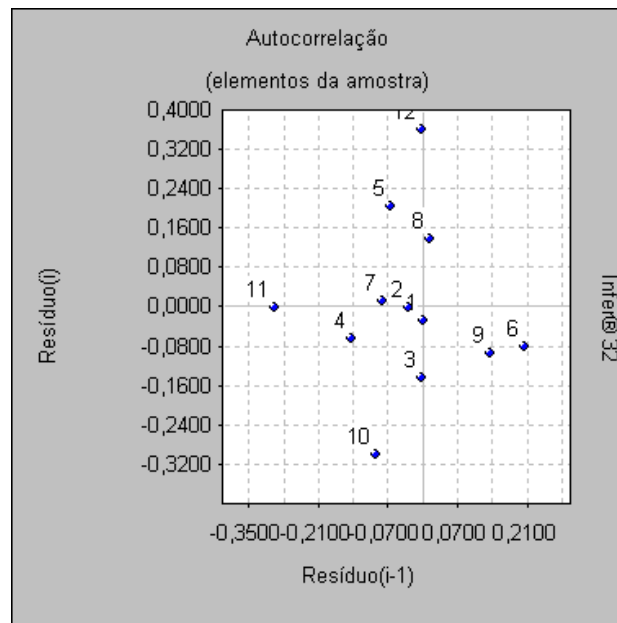
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

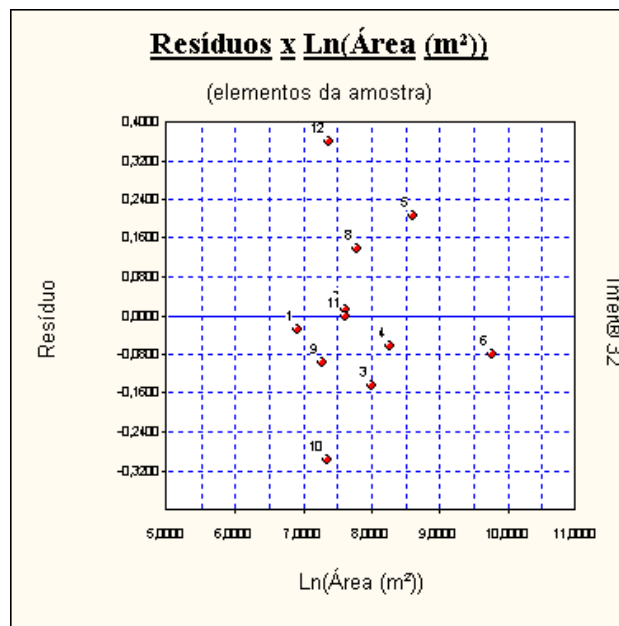
Gráfico de Autocorrelação



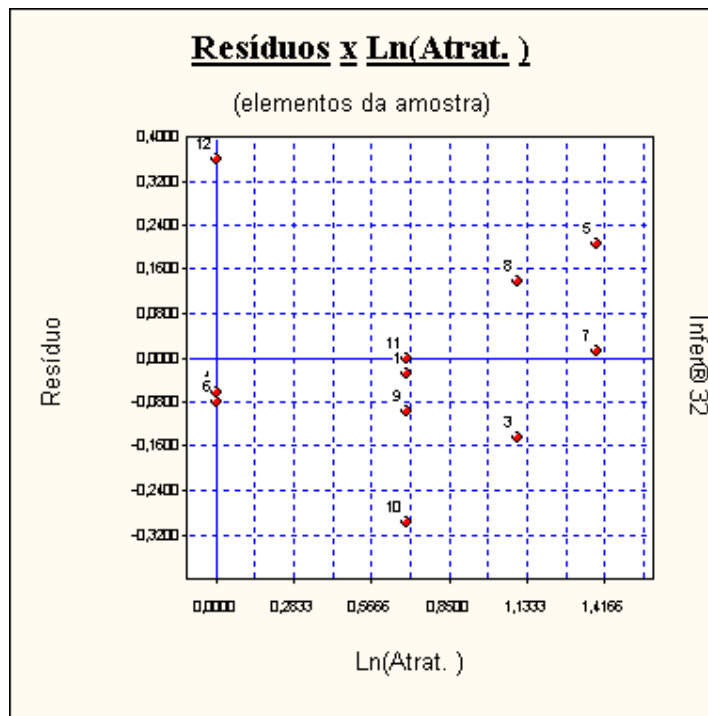
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	1.000,00	17.600,00	42.040,00
Atrat.	Baixo	Muito Alto	Médio

Nenhuma característica do Área Urbana sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores – Área 01

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 42.040,00
- Atrat. = Médio

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Área Urbana = R\$/m² 671,99

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1 / (-1,5781 \times 10^{-3} + 2,1045 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Área (m}^2)]) + 1,2843 \times 10^{-3} / [\text{Atrat. }])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 608,125

Máximo: R\$/m² 823,85

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 42.040,00 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 28.250.459,60

Valor de Mercado mínimo = R\$ 25.565.364,80

Valor de Mercado máximo = R\$ 34.634.654,43

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área (m ²)	1.000,00	17.600,00	42.040,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Atrat.	Baixo	Muito Alto	Médio	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 1.881,82
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 525,79

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor Unitário R\$/m ²	526,99	1.181,82	1.450,30	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
Valor Unitário R\$/m ²	Aprovado

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m ²)	1.422,64	1.479,06	56,42	13,89 %
Atrat.	1.418,57	1.483,48	64,91	11,47 %
E(Valor Unitário R\$/m ²)	1.069,70	2.251,34	181,64	12,16 %
Valor estimado	1.317,30	1.613,17	295,87	16,19 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

9.7 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Cálculo do Custo de Reedição de Construções - Sinduscon											
#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R\$/m ²)	BDI (%)	Área Construída (m ²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
	Padrão	CUB	BDI	Aeq	lr	R	le	Estado	Ec		Cb
1	Residência R1001 / R1005	R\$ 1.622,11/m ²	44,73%	527,15	60	58,30%	35	Ruim	0,438	1.237.612,28	542.034,65
2	Residência R1010 / R1013	R\$ 1.622,11/m ²	44,73%	552,92	60	58,30%	35	Ruim	0,438	1.298.113,60	568.532,29
3	Residência R1014 / R1016	R\$ 1.622,11/m ²	44,73%	488,91	60	58,30%	35	Ruim	0,438	1.147.834,62	502.714,90
	Total			1.568,98							
											1.613.281,84

BDI	
Taxa de administração central	10%
Custo Financeiro/mês (CF)	1,00%
Seguros (S)	1,00%
Garantia (G)	1,00%
Margem de Incerteza (MI)	1,00%
Imposto Municipal (IM)	3,50%
Imposto sobre Serviços (ISS)	5,00%
Impostos Federais (IF)	7,23%
Lucro da Construtora	10%
BDI	44,73%

Custo Unitário Básico (CUB/SP)	
R1-Baixo	R\$ 2.359,39/m ²
PIS	R\$ 1.622,11/m ²