

PROJETO DE LEI Nº 113, de 30 de abril de 2026.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar área pública localizada na Rua Miguel Ribeiro, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, e a permutá-la por área particular, e dá outras providências.

Art. 1º - Fica desafetada de sua destinação pública original a área de 65,56 m² (sessenta e cinco metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados), integrante da área institucional, localizada no Residencial Esmeraldas, situada na Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, vinculada ao imóvel inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito/MG., sob a matrícula nº 22.329, a ser destacada conforme planta, memorial descritivo e demais documentos técnicos constantes do respectivo processo administrativo.

Parágrafo Único - A área desafetada descrita no caput deste artigo passa a integrar a categoria de bem patrimonial disponível do Município, exclusivamente para fins de efetivação da permuta autorizada por esta Lei.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar a permuta da área pública desafetada nos termos do art. 1º desta Lei por área particular de 157,49 m² (cento e cinquenta e sete metros quadrados e quarenta e nove decímetros quadrados), localizada na Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, vinculada ao imóvel inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito/MG., sob a matrícula nº 28.089, pertencente a Sueli de Oliveira Teixeira casada com Antônio Alves Teixeira, conforme documentos anexos, tais como: planta, memorial descritivo, laudos de avaliação e demais documentos técnicos constantes do processo administrativo.

§ 1º - A permuta autorizada por esta Lei tem por finalidade atender ao interesse público municipal, notadamente em razão da melhor aptidão urbanística da área particular a ser incorporada ao patrimônio público, de sua configuração geométrica mais favorável, de suas condições topográficas e de seu maior potencial de aproveitamento para implantação futura de projetos, equipamentos ou estruturas públicas.

§ 2º - A efetivação da permuta fica condicionada à prévia regularidade documental dos imóveis envolvidos, à inexistência de ônus ou impedimentos jurídicos incompatíveis com a transferência dominial e à observância das exigências registrais, urbanísticas, administrativas e patrimoniais aplicáveis.

§ 3º - A permuta somente será formalizada caso preservado o interesse público e demonstrada a compatibilidade econômica da operação, observadas as avaliações técnicas constantes do processo administrativo, especialmente quanto à inexistência de prejuízo ao erário.

Art. 3º - Para fins de demonstração da compatibilidade econômica da operação, os laudos técnicos constantes do processo administrativo indicam que a área particular a ser recebida pelo Município possui dimensão superior à área pública a ser permutada, correspondendo a 157,49 m², enquanto a área pública, objeto de desafetação possui 65,56 m², havendo, ainda, indicação técnica de que o imóvel particular apresenta condições urbanísticas mais favoráveis ao aproveitamento público.



Parágrafo Único - Conforme documentação técnica acostada ao processo administrativo, a permuta apresenta relação de custo-benefício favorável à Administração Municipal, com incremento territorial e potencial ganho funcional para o patrimônio público.

Art. 4º - Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos administrativos, registrais, notariais, urbanísticos e patrimoniais necessários à formalização da permuta de que trata esta Lei, inclusive assinatura de escritura pública, registros, averbações, retificações, desmembramentos, unificações, atualizações cadastrais e demais providências indispensáveis à regularização dominial das áreas envolvidas.

Art. 5º - As despesas decorrentes da lavratura da escritura pública de permuta, registros, averbações, certidões, desmembramentos, retificações, tributos eventualmente incidentes e demais atos necessários à efetivação da presente Lei serão suportadas na forma ajustada entre as partes no instrumento próprio, respeitado o interesse público e a legislação aplicável.

Art. 6º - Esta Lei entra **em vigor na data de sua publicação**.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 30 de abril de 2026.

ELIO DA MATA
SANTOS:5054791760
0

Assinado de forma digital por ELIO
DA MATA SANTOS:5054791760
Dados: 2026.04.30 15:36:55 -03'00'

Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Itabirito/MG
Exmos. Senhores Vereadores

Encaminha-se à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei, **em regime de urgência**, que autoriza o Poder Executivo a desafetar área pública localizada na Rua Miguel Ribeiro, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, e a permutá-la por área particular situada na mesma região, conforme documentação técnica acostada ao processo administrativo.

A proposição tem por finalidade viabilizar permuta imobiliária de interesse público, envolvendo área pública de 65,56 m², integrante de imóvel vinculado à matrícula nº 22.329, e área particular de 157,49 m², vinculada à matrícula nº 28.089. A operação foi instruída com documentação técnica e laudos de avaliação, de modo a assegurar a adequada identificação dos imóveis, a demonstração de compatibilidade econômica e a preservação do patrimônio público municipal.

Conforme manifestação da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, a permuta apresenta interesse público relevante, pois a área particular ofertada possui características urbanísticas e funcionais mais adequadas ao aproveitamento público. A Secretaria destacou que o imóvel particular apresenta relevo predominantemente plano, configuração geométrica regular e melhor condição de utilização, permitindo aproveitamento mais eficiente da área, com menor necessidade de intervenções de adaptação, terraplenagem, contenção ou adequações de acessibilidade.

A operação, portanto, não se limita a uma simples troca de áreas. Trata-se de medida voltada à qualificação da reserva territorial do Município, substituindo-se área de menor funcionalidade por imóvel com maior aptidão urbanística e maior potencial de utilização em benefício da coletividade. Além disso, a área a ser incorporada ao patrimônio municipal é significativamente superior à área pública a ser permutada, o que reforça a existência de vantagem territorial e funcional para o Município.

Os laudos técnicos acostados ao processo administrativo demonstram que a área particular de 157,49 m² foi avaliada, em uma das referências técnicas, em R\$ 63.275,79, enquanto os levantamentos relativos à área pública de 65,56 m² indicam valores inferiores, a exemplo da avaliação de R\$ 24.764,63, constante de laudo técnico específico, reforçando a compatibilidade econômica da operação e a ausência de prejuízo ao erário.

A permuta de bens imóveis pelo Poder Público exige interesse público devidamente justificado, avaliação prévia, autorização legislativa e adequada identificação dos bens envolvidos. Esses elementos encontram-se contemplados na presente proposição, que busca conferir segurança jurídica à operação e permitir que a Administração Municipal promova a gestão eficiente de seus ativos imobiliários, sempre em observância à legalidade, à moralidade, à eficiência e à proteção do patrimônio público.

Dessa forma, considerando a justificativa técnica apresentada pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, a instrução documental acostada ao processo administrativo e a vantagem patrimonial e funcional indicada nos laudos de avaliação, submete-se o presente



Projeto de Lei, **em regime de urgência**, à deliberação dessa Casa Legislativa, esperando-se sua aprovação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 30 de abril de 2026.

ELIO DA MATA Assinado de forma digital
SANTOS:50547 por ELIO DA MATA
917600 SANTOS:50547917600
Dados: 2026.04.30
15:56:38 -03'00'
Elio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL



Itabirito, 30 de abril de 2026.

Ofício nº 107/2026-GP
Assunto: Projeto de Lei - Encaminha

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *“Autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar área pública localizada na Rua Miguel Ribeiro, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, e a permutá-la por área particular, e dá outras providências”*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão *do* meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
917600
Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado de forma digital
por ELIO DA MATA
SANTOS:50547917600
Dados: 2026.04.30
15:56:23 -03'00'

A Sua Excelência o Senhor
LEANDRO SILVA MARQUES
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.



RT: DYEGO DE FARIA BRITO

Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO

Por solicitação da Secretaria Mun. Pol. Urbana e Habitação de Itabirito, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado de parte do imóvel de matrícula 22.329.

DYEGO DE FARIA Assinado de forma digital
BRITO:09599498 por DYEGO DE FARIA
607 BRITO:09599498607
Dados: 2026.03.24 10:08:09
-03'00'

Eng. Civil: Dyego de Faria Brito
CREA: 46130/D

Itabirito
03/2026

RT: Dyego de Faria Brito
(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 1

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO	3
3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS	3
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
4.1. Metodologia de Avaliação aplicada	4
5. MEMORIAL DE VISITA	4
6. LOCALIZAÇÃO	5
6.1. Localização do Imóvel.....	5
6.2. Análise da região	6
7. HISTÓRIA DO IMÓVEL	7
8. AVALIAÇÃO	8
8.1. Conceitos	8
8.2. Método de Avaliação.....	8
8.2.1. Dados coletados em pesquisa	8
8.2.2. Análise dos resultados – Avaliação do Terreno.....	9
8.3. Avaliação Final.....	9
9. CONCLUSÕES	9
10. ANEXOS	10

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria Mun. Pol. Urbana e Habitação de Itabirito/MG**, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, na zona urbana da cidade de Itabirito/MG. O imóvel objeto deste trabalho trata-se de uma pequena parte de **65,56m²**, situado em uma das confrontações do imóvel particular registrado sob a matrícula nº 28.089, sendo divisante com a Rua Virgílio Ferreira Lima da **área Institucional II**.

Conforme descrito pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação de Itabirito/MG (SUPUBH), o Município possui área classificada como Uso Institucional II, localizada no Residencial Esmeraldas, situada na Rua Miguel Ribeiro, s/nº, bairro Serra Azul, no município de Itabirito/MG, registrado sob a **matrícula nº 22.329**, com área total de 50.640,00m², sendo que na mesma matrícula cita uma **área institucional com 4.689,40m²**. No projeto aprovado em 20 de março de 2012 esta área está dividida em 3 partes: Área Institucional I = 431,40m²; Área Institucional II = 3.633,93m²; Área Institucional III = 624,07m².

Desta maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar, e determinar tecnicamente o real valor de mercado do imóvel localizado no **Bairro Serra Azul (Itabirito-MG)**.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

- Diagnóstico da situação encontrada;
- Verificação da localização do imóvel, condições de acesso e infraestrutura urbana;
- Fotografia do atual estado das benfeitorias (se houver);
- Estudo mercadológico local;
- Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.

3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

- Na documentação fornecida pelo contratante, sendo ela: planta de situação.
- Em informações coletadas in loco quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 20/03/2026;
- Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local;

RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 3

Este trabalho está sujeito às seguintes limitações:

- Fica esclarecido que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- A inspeção física ficou condicionada às possibilidades de acesso e segurança no momento da vistoria.
- Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Metodologia de Avaliação aplicada

Descrição da metodologia aplicada, contendo, no mínimo:

- Especificidades características do imóvel;
- O bem avaliado consiste em um terreno urbano, localizado no Bairro Serra Azul do município de Itabirito/MG.
- Método aplicado, consiste na identificação de valores de mercado a partir de elementos comparáveis, devidamente tratados e homogeneizados.

Procedimentos adotados:

- Análise da documentação (planta de proposta de permuta);
- Vistoria in loco para verificação das características físicas e confrontações;
- Registro fotográfico e anotações de campo;
- Seleção dos elementos comparáveis;
- Tratamento dos dados e aplicação de fatores de homogeneização;
- Determinação do valor de mercado final do imóvel.

5. MEMORIAL DE VISITA

A vistoria ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na data de **20 de março de 2026**.

Foi constatado através da vistoria que o imóvel possui uma topografia irregular em declive.

RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 4

6. LOCALIZAÇÃO

6.1. Localização do Imóvel

Neste tópico será apresentada uma descrição detalhada da localização do imóvel avaliado, destacando sua inserção no contexto regional. Inicialmente, será exibido o mapa do município, que permite compreender a posição geográfica geral do imóvel dentro do município. Em seguida, será apresentado o mapa específico da área onde o imóvel está inserido, proporcionando uma visão mais detalhada do entorno e das principais vias de acesso.

As coordenadas geográficas do imóvel extraídas na vistoria são:

Coordenadas: 20°14'40.68"S 43°48'39.57"W

Para complementar a análise visual da localização, incluir-se-á uma foto de vista aérea, que facilita a percepção da disposição do terreno em relação aos elementos ao seu redor.

A combinação desses elementos visuais e cartográficos visa oferecer uma compreensão clara e precisa da localização do imóvel, fundamental para a avaliação imobiliária e a análise de seu valor e potencial de uso.

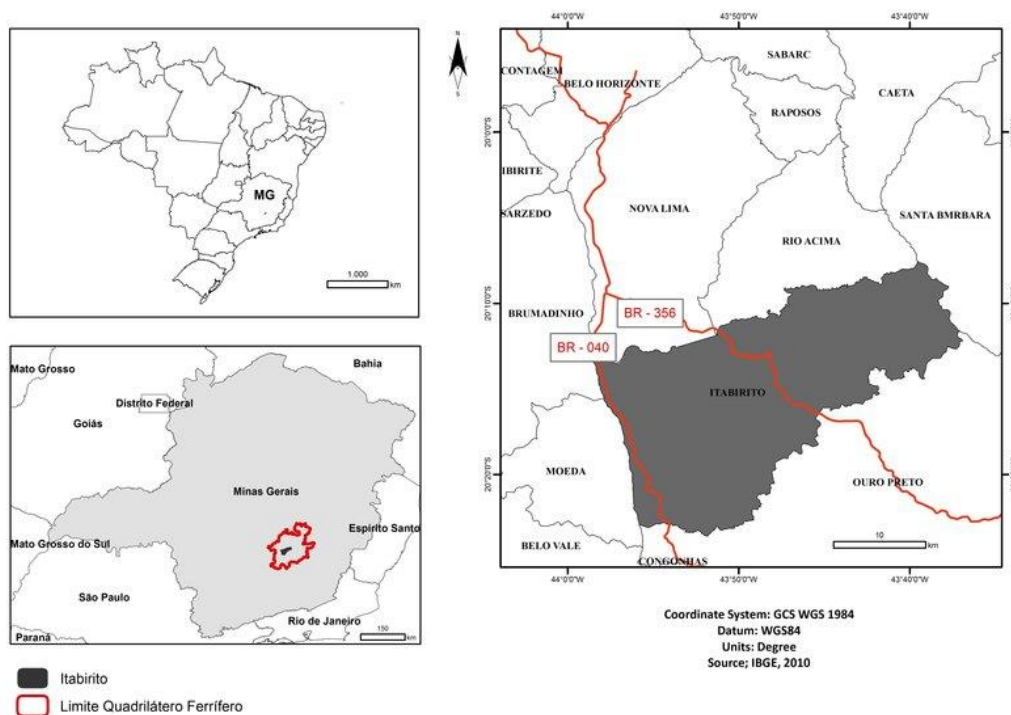


Figura 1: Mapa de localização do município de Itabirito-MG (Fonte: IBGE/2010)

RT: Dyego de Faria Brito
(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

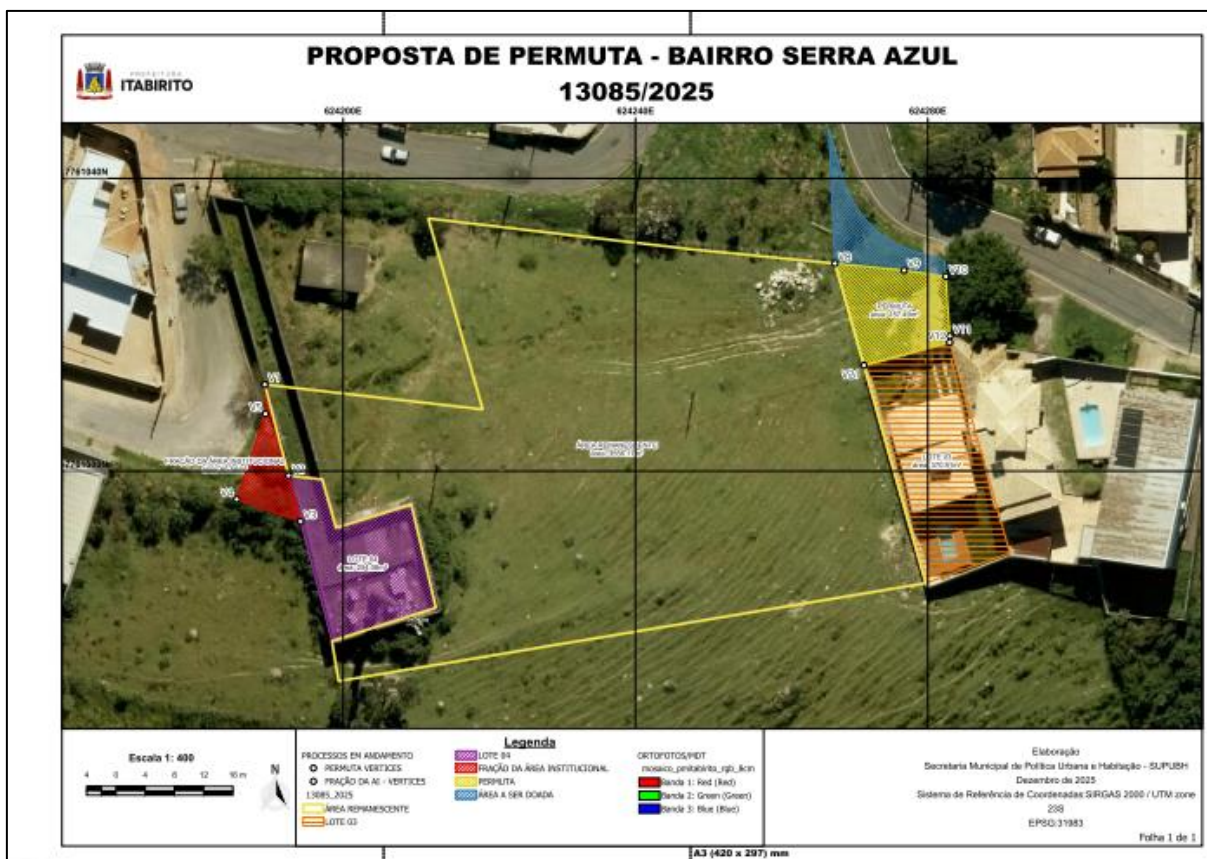


Figura 2: Área – Proposta de Permuta (Fonte: Prefeitura de Itabirito/2026)

6.2. Análise da região

O terreno em questão está situado em região com predominância de uso residencial, caracterizada pela presença de edificações unifamiliares e significativa quantidade de lotes vagos, indicando potencial de adensamento e expansão urbana.

A área apresenta infraestrutura urbana consolidada, sendo dotada de vias públicas pavimentadas, redes de abastecimento de água potável, sistema de esgotamento sanitário, drenagem pluvial, iluminação pública e sinalização viária, atendendo aos requisitos básicos de urbanização.

Observa-se ainda a existência de equipamentos e serviços nas proximidades, tais como comércio de pequeno porte, instituições de ensino, unidades de saúde e facilidade de acesso ao transporte público, o que contribui para a valorização imobiliária local.

A região possui boa acessibilidade, com conexão a vias coletoras e/ou arteriais, favorecendo a mobilidade e ampliando o potencial de utilização do imóvel. Diante dessas características, o terreno mostra-se apto tanto para uso residencial quanto para uso comercial de baixo a médio impacto, respeitadas as diretrizes do zoneamento urbano vigente.

RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 6

7. VISTORIA DO IMÓVEL

Relatório Fotográfico:



RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 7

8. AVALIAÇÃO

8.1. Conceitos

A avaliação imobiliária é um procedimento técnico que tem como objetivo apurar o valor de um imóvel, levando em consideração suas características físicas, localização, condições do mercado e aspectos legais que o envolvem.

8.2. Método de Avaliação

Para a avaliação do imóvel, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fundamentado na análise e comparação do bem avaliando com imóveis similares, transacionados ou ofertados recentemente na mesma região ou em áreas com características equivalentes.

A utilização deste método justifica-se por sua ampla aplicabilidade em avaliações de imóveis residenciais, especialmente quando há disponibilidade de amostras representativas e dados confiáveis de mercado, possibilitando a obtenção de um valor que reflita, de forma consistente, as condições reais de negociação.

Os dados utilizados foram coletados a partir de anúncios recentes, considerados compatíveis com o mercado local, sendo empregados de forma direta, sem a aplicação de tratamentos estatísticos, com o objetivo de preservar a transparência e a aderência às informações efetivamente praticadas.

No tratamento das amostras, adotou-se o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) como fator de homogeneização, em virtude da utilização de elementos comparativos oriundos de Belo Horizonte/MG, município que apresenta índice de 0,81. Tal procedimento permitiu a compatibilização das amostras provenientes de diferentes localidades, contribuindo para maior coerência e consistência na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

8.2.1. Dados coletados em pesquisa

Endereço	Bairro	Município	IDHM	Informante	Telefone do informante	Setor Urbano	Topografia	Área total	Valor unitário
https://www.zAgostinho	FITABIRITO		0,73	Bastos Imobil	31 99287-752	3	1	1080	407
https://www.zAgostinho	FITABIRITO		0,73	Bastos Imobil	31 99287-752	2	1	1080	407
https://www.nPilar	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	1	6120	408,49
https://www.nPilar	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	3	6120	408,49
https://www.nOlhos d'águ	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	3	12000	416,66
https://www.nPilar	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	3	11556	432,67
https://www.nTrevo	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	1	2000	440
https://www.nTrevo	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	3	2000	440
https://bonan.Matozinhos	ITABIRITO		0,73	Bonanza Imó	31 99942-192	2	1	3004	499,33
https://bonan.Matozinhos	ITABIRITO		0,73	Bonanza Imó	31 99942-192	2	1	3004	499,33
https://www.iSanta Efigê	ITABIRITO		0,73	Bonanza Imó	(31) 99942-19	4	3	6245	512,4
https://www.nJaqueline	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	2	3	591,2	598,78
https://prolari.Trevo	BELO HORIZ		0,81	Prolar	31 92006-181	3	2	3000	620
https://prolari.Trevo	BELO HORIZ		0,81	Prolar	31 92006-181	3	3	3000	620
https://www.zSanta Efigê	ITABIRITO		0,73	Bastos Imobil	31 99287-752	4	3	6442	652
https://www.nTrevo	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	3	2	3180	786,16
https://www.nTrevo	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	3	3	3180	786,16
https://www.nDiamante	BELO HORIZ		0,81	Mechetti Viar	(31) 97218-96	3	1	500	920

RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 8

8.2.2. Análise dos resultados – Avaliação do Terreno

O grau de precisão atribuído à presente avaliação é 3, em decorrência da amplitude relativa de 18,39% observada entre os valores comparativos de mercado, enquadrando-se nos limites estabelecidos pela norma técnica para esse nível. O grau de fundamentação foi classificado como nível 2, conforme apuração realizada por meio da respectiva tabela de fundamentação.

Para a análise do terreno, foram levantadas diversas amostras de imóveis comparáveis, selecionadas com base em variáveis que exercem influência direta na formação do valor, tais como localização, área, características físicas e padrão do entorno.

Durante o tratamento dos dados, verificou-se a presença de amostras com resíduos elevados, indicando baixa aderência ao modelo adotado e potencial comprometimento da análise. Essas amostras foram excluídas do conjunto, de modo a assegurar maior consistência, confiabilidade e representatividade dos resultados obtidos.

Dessa forma, a determinação do valor do terreno foi fundamentada nas amostras validadas e nas variáveis de maior relevância, garantindo que o valor final reflita adequadamente as condições de mercado e as características específicas do imóvel avaliado.

8.3. Avaliação Final

Para a presente avaliação, foi considerada a área total de 4.689,40m², conforme informações disponibilizadas pelo contratante.

Com base na pesquisa de mercado e aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o valor unitário apurado para o imóvel apresentou variação entre R\$366,22 e R\$439,72.

Equação de regressão:

1/Valor unitário = +0.006935582347 -0.005154643339 * IDHM -0.0004503604292 * Setor Urbano +4.913381866E-008 * Área total
--

9. CONCLUSÕES

O objeto de avaliação em questão, trata-se de uma pequena parte de 65,56m² (parte pertencente a área total de 4.689,40m² anteriormente mencionada).

Para o cálculo, utilizou-se o valor unitário médio do Modelo de Regressão, sendo esse igual a R\$399,62/m².

Cálculo do valor total da área solicitada: 65,56m² x R\$399,62 = R\$26.199,10

Dessa forma, conclui-se que o valor unitário do imóvel avaliado é de R\$26.199,10 (vinte e seis mil, cento e noventa e nove reais e dez centavos.).

RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, n° 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 9

10. ANEXOS

- Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

- Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.7659964 / 0.7879057
Coefficiente de determinação:	0.5867505
Fisher - Snedecor:	6.63
Significância do modelo (%):	0.02

- Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

- Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

- Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	6.626
Não Explicada	0.000	14	0.000	
Total	0.000	17		

RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 10

• **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
IDHM	x	-2.37	3.27
Setor Urbano	x	-3.79	0.20
Área total	x	2.06	5.88
Valor unitário	1/y	3.84	0.18

• **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para IDHM	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0.29	0.55
Área total	0.14	0.35
Valor unitário	-0.18	0.54

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área total	-0.05	0.34
Valor unitário	-0.57	0.71

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.33	0.48

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

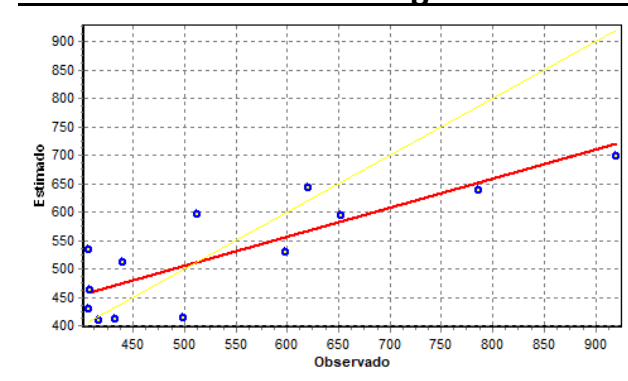
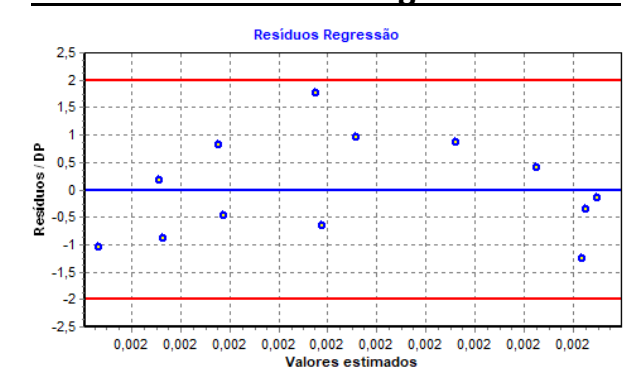


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



RT: Dyego de Faria Brito

(37) 9 9859-4849

Rua João Antônio da Costa, nº 496, Bairro Serra Verde, Formiga-MG, CEP 35.570-726

Página 11

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	III
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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
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	III
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%	III



(Imagem do imóvel avaliado).

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 14/2026

Endereço do imóvel: Rua Miguel Ribeiro, s/n

Bairro Serra Azul

Itabirito/MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 14/2026

Folha Resumo

Manhuaçu, 30 de março de 2026

Endereço do imóvel: Rua Miguel Ribeiro, s/n, Serra Azul		
Cidade: Itabirito	UF: MG	
Objetivo da avaliação: O presente laudo tem como finalidade estabelecer o valor do bem imóvel objeto do processo de permuta, em conformidade com os critérios técnicos e as normativas vigentes.		
Finalidade da avaliação: O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por finalidade subsidiar a Prefeitura de Itabirito no processo de permuta e apresentar os elementos técnicos necessários para a determinação do valor do imóvel objeto da ação.		
Solicitante e/ou interessado: Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação - SUPUBH		
Proprietário: Sueli de Oliveira Teixeira		
Tipo do imóvel: Lote		
Área total do imóvel: 157,49 m ²		
Metodologia: Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado em conformidade com a ABNT NBR 14.653.		
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III		
Pressupostos e ressalvas: Não foram encontrados pressupostos e ressalvas no laudo.		
Valor adotado na avaliação: Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor atribuído ao imóvel com área de 157,49 m ² é de R\$ 63.275,79 (sessenta e três mil duzentos e setenta e cinco reais e setenta e nove centavos) , estando este valor dentro da faixa de avaliação que varia entre R\$ 53.784,42 (cinquenta e três mil setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) , correspondente ao valor mínimo considerando o campo de arbítrio de 15% para menos , e R\$ 72.767,16 (setenta e dois mil setecentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos) , correspondente ao valor máximo considerando o campo de arbítrio de 15% para mais , conforme metodologia adotada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653-2 .		

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga - CREA MG 226908/D

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

REF.: Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação

Por solicitação da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG, o presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel, para fins de permuta, referente ao lote situado na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, CEP 35452-320.

**VANESSA
MARTINS
FRAGA:115
32732686** Assinado de
forma digital por
**VANESSA
MARTINS
FRAGA:11532732
686**

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

Pós-graduada em Avaliações e

Perícias de Imóveis

CREA MG 226908

IBAPE 1074 MG

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	05
2. OBJETIVO	05
3. FINALIDADE	05
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	05
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
5.1. Localização	06
5.2. Caracterização da Região	06
5.3. Caracterização do Imóvel	07
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	07
7. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	08
7.1. Método Comparativo de Dados	08
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	08
8.1. Grau de Fundamentação e Grau de Precisão	09
9. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	10
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
11. ANEXOS	12

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Conforme solicitação da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG, foi realizada a presente Avaliação de Bem Imóvel para fins de permuta, com base no valor de mercado do lote, situado na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, CEP 35452-320, com área estimada de 157,49 m². O imóvel possui matrícula nº 28089, de 17/06/2016, Livro 02-RG, Cartório de Registro de Imóveis de Itabirito.

O presente trabalho foi desenvolvido com a realização de vistoria técnica presencial, adotando-se o procedimento de avaliação direta, com base na análise documental disponibilizada, em informações cadastrais oficiais, dados urbanísticos, registros imobiliários e imagens públicas georreferenciadas (Google Maps e Google Earth), conforme permitido pela ABNT NBR 14.653.

2. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo principal determinar o valor de mercado do Lote situado na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Bairro Serra Azul, Itabirito/MG, CEP 35452-320, com área estimada de 157,49 m², para fins de definição do valor para permuta, conforme dados cadastrais e de matrícula informados.

A avaliação destina-se a subsidiar as necessidades da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG, fornecendo embasamento técnico para tomada de decisões administrativas relativas ao referido imóvel, nos termos das normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

3. FINALIDADE

A finalidade deste laudo é fornecer subsídios técnicos para fins de permuta do valor mercadológico do imóvel, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG, nos termos do Processo administrativo N° 14/2026.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, sendo utilizadas as seguintes referências: Parte 2 - Imóveis Urbanos.

A avaliação baseia-se na documentação referente ao imóvel localizado na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Serra Azul, Itabirito - MG, CEP 35452-320, bem como em elementos documentais, informações de mercado e dados prestados por terceiros confiáveis.

Por não se tratar da finalidade precípua deste trabalho, não foram analisadas as questões relacionadas à titularidade, eventuais ônus reais, invasões, superposições de divisas, hipotecas ou outros aspectos jurídicos e legais, sendo tais providências de responsabilidade exclusiva dos órgãos competentes.

O valor apurado corresponde ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, considerando o estado de conservação das benfeitorias existentes e as condições físicas observadas durante a avaliação.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Localização

Imóvel localizado na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Serra Azul, Itabirito – MG, CEP 35452-320.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Maps, 2026.

5.2. Caracterização da Região

Itabirito apresenta boa estrutura urbana, com ampla rede de educação (creches, escolas municipais, estaduais, particulares e IFMG) e sistema de saúde completo, incluindo UPA, UBS, centros especializados e serviços de reabilitação.

A mobilidade é favorecida pelo transporte intermunicipal e urbano, bem como pela presença da BR-356 e de duas ferrovias (Linha do Centro e Ferrovia do Aço), que ampliam a capacidade logística.

A cidade possui também planejamento urbano sólido, com foco em mobilidade, qualidade dos serviços públicos e ambiente favorável a investimentos.

A economia local é fortemente baseada na mineração, que sustenta as atividades de siderurgia, comércio e transporte.

Os setores que mais empregam são extração de minerais metálicos, comércio varejista e transporte terrestre. Itabirito apresenta alto PIB per capita e clima favorável a novos investimentos, com setor empresarial diversificado e políticas de incentivo ao desenvolvimento econômico.

5.3. Caracterização do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação localiza-se na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Serra Azul, Itabirito - MG, CEP 35452-320, possuindo área total objeto de permuta correspondente a 157,49 m², conforme croqui e memorial descritivo anexo, integrante do processo de reconstituição da Matrícula nº 28.089 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito/MG.

O imóvel avaliado consiste em Lote urbano não edificado, com topografia inclinada, situado em área de encosta. O terreno encontra-se recoberto por vegetação predominantemente rasteira, com presença pontual de arbustos, sem indícios de edificação ou uso construtivo recente.

As divisas são parcialmente delimitadas por cercas simples, e o Lote possui acesso por via pública, contando com infraestrutura urbana básica no entorno, destacando-se a presença de rede aérea de energia elétrica. O imóvel insere-se em contexto urbano predominantemente residencial, em área consolidada, apresentando vista ampla da malha urbana adjacente, característica típica de terrenos em cotas superiores do relevo local.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Itabirito apresenta crescimento populacional consistente, alcançando mais de 53 mil habitantes conforme o Censo 2022, o que reforça a expansão urbana e maior demanda habitacional no território. Esse aumento populacional também resultou em ajustes institucionais, como a ampliação do número de vereadores, evidenciando a evolução socioeconômica local.

A dinâmica urbana recente mostra expansão periurbana e desenvolvimento de novos vetores, especialmente ao longo da BR-356, com forte presença de condomínios fechados e loteamentos de médio e alto padrão, alinhados à valorização ambiental e ao perfil de consumidores de maior renda. A revisão do Plano Diretor, conduzida em 2025, reforça a busca por crescimento ordenado e maior participação comunitária na definição do uso e ocupação do solo.

A oferta imobiliária atual inclui casas de alto padrão em condomínios com valores entre R\$ 800 mil e R\$ 1,89 milhão, além de lotes urbanos em áreas de expansão variando de R\$ 100 mil a R\$ 200 mil, indicando um mercado diversificado e voltado tanto para moradia quanto investimento. O município também apresenta oportunidades no segmento de leilões, com descontos de até 30% em imóveis residenciais e terrenos, ampliando o potencial para investidores.

No contexto regional, o mercado imobiliário de Minas Gerais projeta crescimento em 2026, impulsionado pela expectativa de redução da taxa de juros e pela maior oferta de crédito, fatores que tendem a beneficiar diretamente cidades médias integradas à Região Metropolitana de Belo Horizonte, como Itabirito.

Em síntese, o mercado imobiliário de Itabirito apresenta forte expansão, diversificação de produtos e condições favoráveis à valorização, sustentado por crescimento demográfico, investimentos em infraestrutura, atratividade ambiental e tendências regionais positivas.

7. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel localizado na Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Serra Azul, Itabirito – MG, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

7.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste na análise de amostras de imóveis com características semelhantes, considerando aspectos como localização, padrão urbanístico, área, topografia, infraestrutura disponível, vocação de uso e condições de mercado.

A pesquisa de mercado foi realizada com a coleta de ofertas e transações recentes de terrenos urbanos na região do Bairro Serra Azul e adjacências, utilizando critérios técnicos para validação das amostras. Os dados foram homogeneizados por meio de tratamento direto, com aplicação de fatores de ponderação conforme as diferenças entre os imóveis comparáveis e o imóvel avaliado.

Foram considerados como principais fatores de homogeneização:

- Fator Área

- Padrão Econômico do Bairro;
- Topografia do Terreno;
- Valor Unitário;

A aplicação deste método permitiu a determinação do valor unitário de mercado por metro quadrado (R\$/m²), o qual foi multiplicado pela área do imóvel avaliado (157,49 m²), resultando no valor final apresentado neste Laudo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1. Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

No desenvolvimento do presente trabalho, foi utilizado o software de regressão linear múltipla SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, para o tratamento dos dados, complementado pela memória de cálculo do modelo. O período de pesquisa ocorreu de 23/03/2026 a 24/03/2026, conforme consta no Anexo II - Amostras

A fundamentação e precisão da avaliação seguiram as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-2:2011, Seção 9, utilizando os itens 1 a 6 para o enquadramento nos graus de fundamentação e precisão. Para mais detalhes, consulte o Anexo I - Memória de Cálculo.

TABELA 1 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	4, 5 e 6 no Grau III, com 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

TABELA 2 – Tabela de Fundamentação NBR 14.653 - 2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
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
3		Apresentação de informações relativas a todos		Apresentação de informações relativas aos dados e

	Identificação dos dados de mercado	os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 avaliado 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)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

TABELA 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

DESCRIÇÃO	GRAU	DESCRIÇÃO	GRAU
Pontos mínimos	III	10	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 1 e 2 da ABNT, NBR 14.653-2, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Fundamentação II.

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 3 da ABNT NBR 14.653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Precisão III.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível, considerando as características do imóvel avaliado, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica, com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2.

Essa homogeneização consiste em um tratamento técnico dos preços observados no mercado, corrigindo as diferenças de atributos entre os dados coletados e o imóvel avaliado por meio da aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressam essas variações em termos relativos.

Buscamos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis o mais similares possível ao avaliado, garantindo uma amostra representativa e condizente com o comportamento do mercado local.

Os fatores utilizados na correção foram distância do polo valorizante, setor urbano e macrolocalização.

O que prevê a ABNT NBR 14.653-2:

1. Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente por entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos.
2. Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.
3. Alternativamente, podem ser adotados fatores medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Miguel Ribeiro, s/n, Serra Azul, Itabirito - MG, CEP 35452-320, com área total de **157,49 m²**, foi estimado com base no valor unitário de **R\$ 401,77 (quatrocentos e um reais e setenta e sete centavos) por metro quadrado**, resultando no valor total de:

R\$ 63.275,79 (sessenta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e setenta e nove centavos).

Aplicando-se o campo de arbítrio de **±15%**, conforme previsto pela **ABNT NBR 14.653-2**, obtém-se a seguinte faixa de valores:

- **Valor mínimo (-15%): R\$ 53.784,42**
- **Valor de referência: R\$ 63.275,79**
- **Valor máximo (+15%): R\$ 72.767,16**

Portanto, o valor de mercado do imóvel avaliado situa-se no intervalo compreendido entre **R\$ 53.784,42 e R\$ 72.767,16**, sendo adotado como valor de referência a quantia de **R\$ 63.275,79**.

Manhuaçu, 30 de março de 2026.

VANESSA Assinado de
MARTINS forma digital
FRAGA:11 por VANESSA
532732686 MARTINS
FRAGA:115327
32686

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Imóveis

CREA MG 226908

IBAPE 1074 MG

11. ANEXOS

Anexo I – REGISTROS IMAGÉTICOS DE REFERÊNCIA

Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo IV – ART

ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 1 – Imóvel Avaliado



Figura 2 – Imóvel Avaliado



Figura 3 – Imóvel Avaliado



Figura 4 – Imóvel Avaliado



Figura 5 – Imóvel Avaliado



Figura 6 – Imóvel Avaliado



Figura 7 – Imóvel Avaliado



Figura 8 – Imóvel Avaliado

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Itabirito
Modelo:	Permuta
Data do modelo:	segunda-feira, 30 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

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

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Padrão Economico	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localização com as características: 1 - Ruim, 2 - Médio, 3 - Ótimo	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia com as características: 1 - Aclive, 2 - Declive, 3 - próxima	Sim
Link (Opcional)	Texto	Texto	Divisão interna da unidade	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	150,00	571,00	421,00	352,84
Padrão Economico	1,00	3,00	2,00	1,63
Topografia	1,00	3,00	2,00	1,75
Valor unitário	351,85	1.166,67	814,82	495,70

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9423216 / 0,9253692
Coefficiente de determinação:	0,8879701
Fisher - Snedecor:	31,70
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	31,705
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	15		

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

1/Valor unitário = +0,003927083498 -0,09674943943 / Area total -0,0003109124059 * Padrão Economico -0,0005128563571 * Topografia
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	-1,99	6,98
Padrão Economico	x	-1,75	10,52
Topografia	x	-3,19	0,78

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário	1/y	17,89	0,00
----------------	-----	-------	------

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,02	-0,04	-0,16
Padrão Economico	x2	-0,02	0,00	0,87	-0,87
Topografia	x3	-0,04	0,87	0,00	-0,91
Valor unitário	y	-0,16	-0,87	-0,91	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,20	0,36	0,50
Padrão Economico	x2	0,20	0,00	0,26	0,45
Topografia	x3	0,36	0,26	0,00	0,68
Valor unitário	y	0,50	0,45	0,68	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

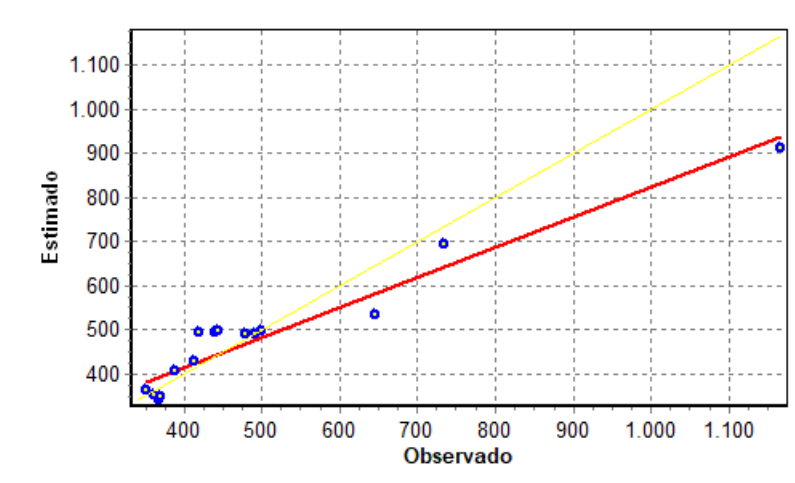
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00271900	0,00293400	-0,00021500	-7,9021%	-1,013399	0,10937200
2	0,00257100	0,00245800	0,00011300	4,3985%	0,533457	1,43927400
3	0,00241800	0,00233700	0,00008100	3,3316%	0,379915	0,09877900
4	0,00136400	0,00144400	-0,00008100	-5,9069%	-0,379915	0,09877900
5	0,00154800	0,00187600	-0,00032800	-21,1850%	-1,547168	0,12953000
6	0,00284200	0,00274500	0,00009700	3,4178%	0,458152	0,01200600
7	0,00276900	0,00283500	-0,00006500	-2,3590%	-0,308119	0,00494000
8	0,00277100	0,00285400	-0,00008200	-2,9766%	-0,389096	0,00856900
9	0,00270900	0,00287700	-0,00016800	-6,2171%	-0,794327	0,04117500
10	0,00238600	0,00202300	0,00036300	15,2196%	1,712818	0,09479700
11	0,00209000	0,00203500	0,00005500	2,6479%	0,261019	0,00236900
12	0,00227600	0,00203000	0,00024700	10,8460%	1,164544	0,04560100
13	0,00085700	0,00109700	-0,00024000	-28,0357%	-1,133418	0,39224000
14	0,00203700	0,00204200	-0,00000500	-0,2274%	-0,021858	0,00001800
15	0,00200000	0,00201100	-0,00001100	-0,5399%	-0,050927	0,00007900
16	0,00225000	0,00201100	0,00023900	10,6321%	1,128321	0,03875400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

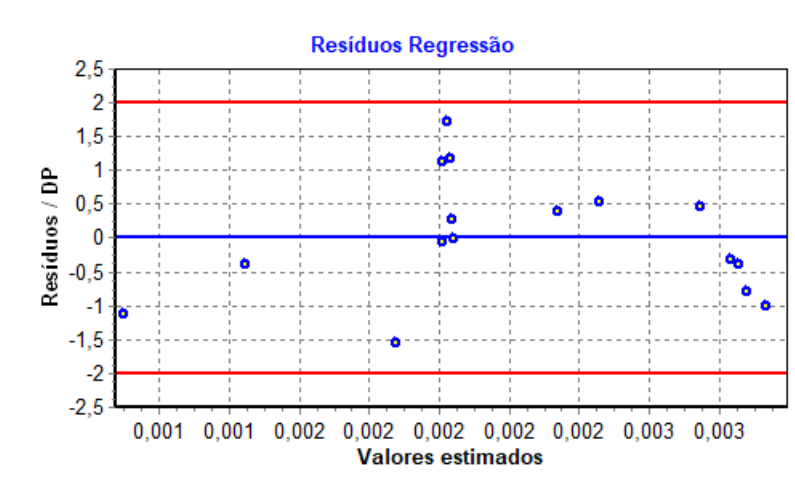
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

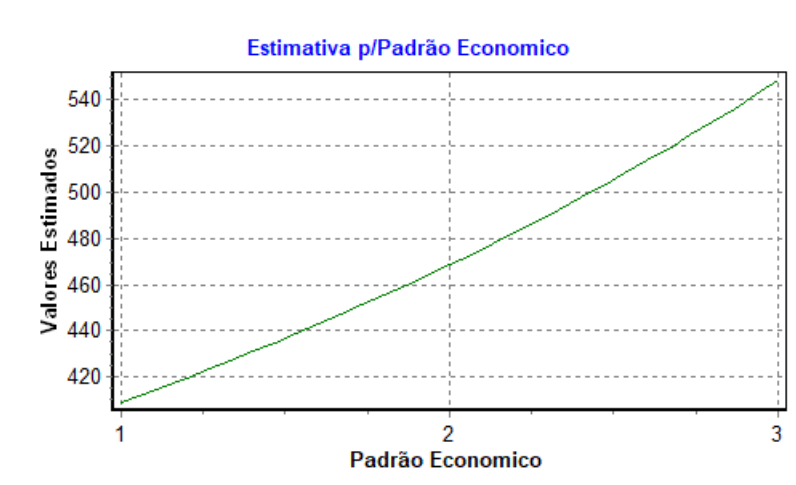
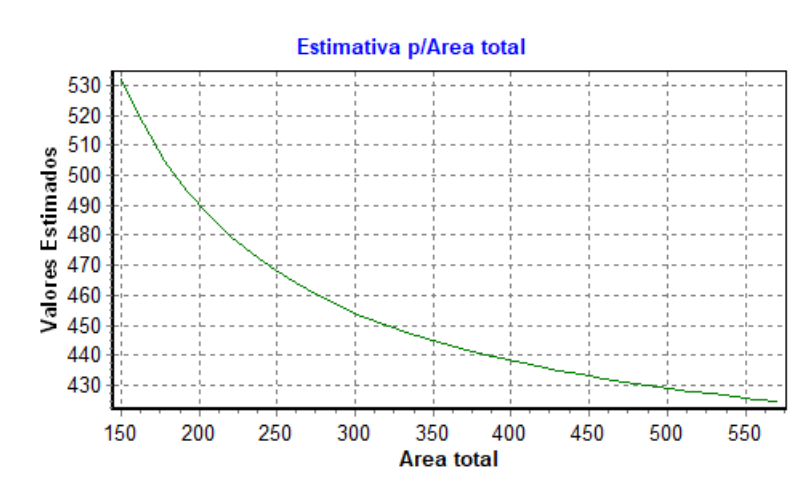
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

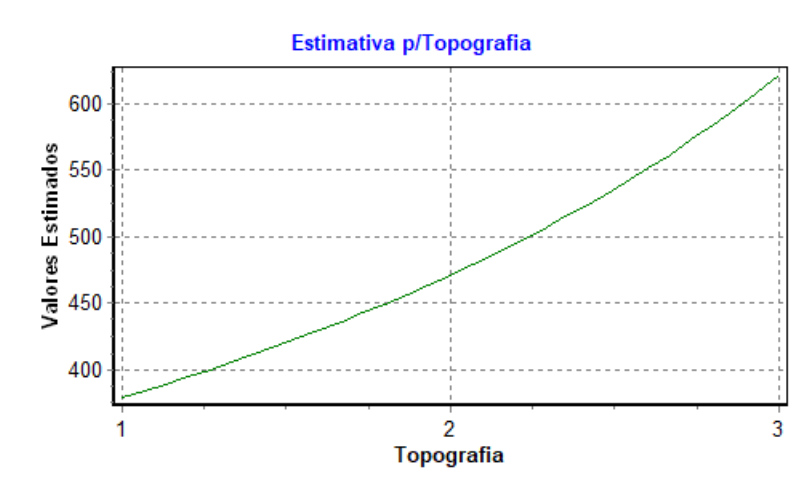
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Endereço	Bairro	Município	Informante
1	Rua Terezinha Martins do Reis	Serra Azul	Itabirito	Imobiliária Mais Imóveis
2	Rua Jose Evangelista de Oliveira	Serra Azul	Itabirito	Bastos Imobiliaria
3	Rua Algerino Mapa	Serra Azul	Itabirito	Bastos Imobiliaria
4	Rua Alan Kardec	Santa Efigenia	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
5	Rua Algemiro Mapa	Vila José Lopes	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
6	Rua Pedro Simao do Carmo	Cardoso	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
7	Rua Terezinha Martins do Reis	Serra Azul	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
8	Rua Jose Evangelista de Oliveira	Serra Azul	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
9	Rua Algerino Mapa	Serra Azul	Itabirito	Bastos Imobiliaria
10	Rua Algerino Mapa	Serra Azul	Itabirito	Bastos Imobiliaria
11	Rua Padre Jose Torquato	Serra Azul	Itabirito	Bastos Imobiliaria
12	Rua Miguel Ribeiro	Serra Azul	Itabirito	Imobiliária Mais Imóveis
13	Rua Engenheiro Simao Lacerda	Centro	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
14	Rua Violeta	Dona Luizinha	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
15	Rua Maria Jose Fileto	Santa Efigenia	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis
16	Rua Flor da Noite	Dona Luizinha	Itabirito	Hamilton Oliveira Imoveis

ID	Telefone do informante	Link (Opcional)
1	(31) 3563-2338	https://imobiliariamaisimoveis.com.br/imovel/3145/VENDA/lote-serra-azul-itabirito/
2	(31) 3561-3173	https://www.abastosimobiliaria.com.br/imovel/terreno-itabirito-324-m/TE0545-BAVG?from=sale
3	(31) 3561-3173	https://www.abastosimobiliaria.com.br/imovel/terreno-itabirito-382-m/TE0544-BAVG?from=sale
4	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/337/imoveis/venda-area-novo-santa-efigenia-itabirito-mg
5	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/673/imoveis/venda-area-vila

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		-jose-lopes-itabirito-mg
6	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/291/imoveis/venda-area-car-doso-itabirito-mg
7	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/671/imoveis/venda-area-serra-azul-itabirito-mg
8	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/687/imoveis/venda-area-serra-azul-itabirito-mg
9	(31) 3561-3173	https://www.abastosimobiliaria.com.br/imovel/terreno-itabirito-428-m/TE0542-BAVG?from=sale
10	(31) 98744-0523	https://www.abastosimobiliaria.com.br/imovel/terreno-itabirito-419-m/TE0543-BAVG?from=sale
11	(31) 98744-0523	https://www.abastosimobiliaria.com.br/imovel/terreno-itabirito-395-m/TE0541-BAVG?from=sale
12	(31) 3563-2338	https://loft.com.br/imovel/terreno-rua-miguel-ribeiro-serra-azul-itabirito/hz3p0xd2?tipoTransacao=venda
13	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/35/imoveis/venda-terreno-centro-itabirito-mg
14	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/572/imoveis/venda-area-dona-luizinha-itabirito-mg
15	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/438/imoveis/venda-area-santa-efigenia-itabirito-mg
16	(31) 98744-0523	https://www.hamiltonoliveiraimoveis.com/672/imoveis/venda-area-dona-luizinha-itabirito-mg

Variáveis Numéricas:

ID	Area total	Padrão Economico	Topografia	Valor unitário
1	571,00	1	1	367,78
2	150,00	1	1	388,89
3	382,00	1	2	413,61
4	300,00	2	3	733,33
5	240,00	2	2	645,83
6	270,00	1	1	351,85
7	360,00	1	1	361,11
8	388,00	1	1	360,82
9	428,00	1	1	369,16
10	377,00	2	2	419,10
11	395,00	2	2	478,48
12	387,00	2	2	439,28
13	270,00	3	3	1.166,67
14	407,50	2	2	490,80
15	360,00	2	2	500,00
16	360,00	2	2	444,44

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	366,63	8,75%	
Valor Médio	401,77	-	III
Valor Máximo	444,36	10,60%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Miguel Ribeiro, s/nº	-
Bairro	Serra Azul	-
Município	Itabirito	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	157,49	Não
Padrão Econômico	1,00	Não
Topografia	1,00	Não
Link (Opcional)		-

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Avenida Manoel Salvador de Oliveira, n.º 454
Bela Vista - Itabirito/MG - CEP:35.450-114
Telefone: (31)3561-3279

Cláudio Manoel Simões

Oficial do Registro
Domingos Sávio Lopes Simões
Vera Lúcia de Faria Rodrigues
Isadora Queiroz Romie

Substitutos

CERTIDÃO Inteiro Teor

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 28089 de 17/06/2016 verifiquei constar:

CNM: 047175.2.0028089-88

MATRÍCULA 28089	Livro Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS ITABIRITO - MINAS GERAIS FOLHA Nº	REGISTRO ANTERIOR Mat. 10.511 L.º 2
DATA 17/06/2016		
IMÓVEL 28089 - 17/06/2016 - Protocolo: 34364 - 25/05/2016 "Uma área de terreno com 4.338,63m ² (quatro mil, trezentos e trinta e oito metros e sessenta e três decímetros quadrados), situada à Rua Miguel Ribeiro s/nº, no Bairro Serra Azul, nesta cidade de Itabirito/MG, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no vértice V8, localizado no mourão direito, com a RUA MIGUEL RIBEIRO, com coordenadas E=624.283,291 e N=7.761.026,796. Do vértice V8 segue-se até o vértice V9, com coordenada E=624.284,340 e N=7.761.017,330, com azimute de 173°40'37" e distância de 12,27m lineares (por cerca), confrontando-se com a RUA MIGUEL RIBEIRO. Do vértice V9 segue-se até o vértice V10, com coordenada E=624.292,540 e N=7.760.988,320, com azimute de 164°12'59" e distância de 30,15m lineares (por muro), confrontando-se com LUIS OTÁVIO PEREIRA. Do vértice V10 segue-se até o vértice VII, com coordenada E=624.201,106 e N=7.760.970,540, com azimute de 258°59'46" e distância de 93,15m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA. Do vértice VII segue-se até o vértice VI2, com coordenada E=624.199,863 e N=7.760.977,436, com azimute de 349°47'02" e distância de 7,01m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA DE USO INSTITUCIONAL II (Residencial Esmeraldas). Do vértice VI2 segue-se até o vértice VI, com coordenada E=624.189,973 e N=7.761.012,035, com azimute de 344°02'46" e distância de 35,98m lineares (por muro), confrontando-se com a ÁREA DE USO INSTITUCIONAL II (Residencial Esmeraldas). Do vértice VI segue-se até o vértice V14, com coordenada E=624.219,781 e N=7.761.008,645, com azimute de 96°29'12" e distância de 30,00m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA (Lote 1). Do vértice V14 segue-se até o vértice V13, com coordenada E=624.216,040 e N=7.761.021,731, com azimute de 344°02'46" e distância de 13,61m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA (Lote 1). Do vértice V13 segue-se até o vértice V4, com coordenada E=624.212,322 e N=7.761.034,734, com azimute de 96°27'56" e distância de 33,94m lineares <p style="text-align: right;">Continua no verso</p>		

(por muro e cerca), confrontando-se com a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL. Do vértice V4 segue-se até o vértice V5, com coordenada E=624.248,727 e N=7.761.030,472, com azimute de 96°41'02" e distância de 32,71m lineares (por cerca), confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA. Do vértice V5 segue-se até o vértice V6, com coordenada E=624.266,615 e N=7.761.028,713, com azimute de 95°37'01" e distância de 17,97m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL. Do vértice V6 segue-se até o vértice V7, com coordenada E=624.277,444 e N=7.761.027,648, com azimute de 95°37'01" e distância de 10,88m lineares (por cerca), confrontando-se com a a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL. Do vértice V7 segue-se até o vértice V8(de origem, com coordenada E=624.283,291 e N=7.761.026,796, com azimute de 98°17'26" e distância de 5,91m lineares (por cerca), confrontando-se com a a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL.; fechando assim o polígono descrito, e bem assim uma casa com 06 (seis), cômodos, de tijolos, cobertura de telhas francesas, com 150,00m² de área construída, nela edificado.

PROPRIETÁRIA: Sueli de Oliveira Teixeira, brasileira, casada com, Antônio Alves Teixeira, domiciliada nesta cidade, a Rua Rodrigues Silva, 424, CPF 940.926.646-72. (nu-proprietária); Maria Ferreira de Oliveira, brasileira, viúva, CPF 924.270.146-72, residente nesta cidade, à Rua Agostinho Rodrigues, 521. (usufrutuária). Dou fé. O Oficial, *S. S. S.*

Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,03. Recomepe: R\$ 1,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,68. Total: R\$ 23,73. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 319040143, atribuição: Imóveis, localidade: Itabirito. Nº selo de consulta: ATE87464, código de segurança : 0244448059167158. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 156,39. Valor Total do Recomepe: R\$ 9,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 53,96. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 219,71. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Itabirito/MG, 14 de julho de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis - Itabirito - MG

SELO ELETRÔNICO IVS30708
CÓDIGO DE SEGURANÇA 2180 4987 9546 3328

Valor Total dos Emolumentos: R\$ 156,39

Valor Total do Recomepe: R\$ 9,36

Emol: R\$ 29,00 - TFC: R\$ 10,25 -

Valor final: R\$ 40,60 - ISS: R\$ 1,36 - FIC: R\$ 0,00

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



Cláudio

Cláudio Manoel Simões - Oficial
Domingos Sávio Lopes Simões - Oficial Substituto
Vera Lúcia de Faria Rodrigues - Oficial Substituta
Isadora Queiroz Romie - Oficial Substituta

ANEXO IV

ART



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20254284767

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1417290935**

Registro: **MG0000226908D MG**

Empresa contratada: **REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA**

Registro Nacional: **0001018566-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Itabirito**

CPF/CNPJ: **18.307.835/0001-54**

AVENIDA QUEIROZ JUNIOR

Nº: **635**

Complemento:

Bairro: **PRAIA**

Cidade: **ITABIRITO**

UF: **MG**

CEP: **35450000**

Contrato: **112/2025**

Celebrado em: **30/07/2025**

Valor: **R\$ 1.563,63**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA QUEIROZ JUNIOR

Nº: **635**

Complemento:

Bairro: **PRAIA**

Cidade: **ITABIRITO**

UF: **MG**

CEP: **35450000**

Data de Início: **21/08/2025**

Previsão de término: **28/08/2026**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **OUTROS**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Itabirito**

CPF/CNPJ: **18.307.835/0001-54**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA

1,00

contratos

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

5. Observações

Credenciamento para eventual e futura contratação de serviços de avaliação mercadológica de bens imóveis em atendimento às Secretarias da Prefeitura Municipal de Itabirito/MG, conforme Edital de Credenciamento nº 112/2025

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lgpd/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____

Local

data

VANESSA MARTINS
FRAGA:11532732686

Assinado de forma digital
 por VANESSA MARTINS
 FRAGA:11532732686

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

Prefeitura Municipal de Itabirito - CNPJ: 18.307.835/0001-54

9. Informações

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 6zB06

Impresso em: 15/09/2025 às 14:01:37 por: , ip: 191.187.42.134





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20254284767

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 103,03** Registrada em: **15/09/2025** Valor pago: **R\$ 103,02** Nosso Número: **8609254995**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 6zB06
Impresso em: 15/09/2025 às 14:01:39 por: , ip: 191.187.42.134



EVALOR LTDA – ALESSANDRA SILVA DE PAULA ROSA

Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO

Por solicitação da Secretaria de Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação de Itabirito, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado (parcial) do imóvel de matrícula 28.089, pertencente ao Sr. Rodrigo Braga.

Alessandra Silva de Paula Rosa
Engenheira Civil
CREA MG 252910

Itabirito
Março/2026

SUMÁRIO

1. <u>INTRODUÇÃO</u>	03
2. <u>OBJETIVO</u>	03
3. <u>LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS</u>	03
4. <u>NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</u>	03
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	03
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
5. <u>MEMORIAL DE VISITA</u>	04
6. <u>LOCALIZAÇÃO</u>	04
6.1. Localização do Imóvel	04
6.2. Análise da região	05
6.2.1. Condições de acesso	05
6.2.2. Distância do centro urbano	05
6.2.3. Infraestrutura básica	06
7. <u>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</u>	06
8. <u>AVALIAÇÃO</u>	07
8.1. Método de Avaliação	07
8.2. Especificações das avaliações	07
9. <u>AVALIAÇÃO DO VALOR PARCIAL DE MERCADO DO IMÓVEL</u>	09
10. <u>AVALIAÇÃO DO VALOR DE PERMUTA PARCIAL DO IMÓVEL</u>	09
11. <u>CONCLUSÕES</u>	09
12. <u>ANEXOS</u>	10

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação de Itabirito/MG, foi realizada uma Avaliação Parcial de Bem Imóvel, não constituído de benfeitorias, na cidade de Itabirito/MG. O imóvel – objeto deste trabalho – está localizado na Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Serra Azul - Itabirito/MG. O imóvel descrito possui matrícula nº 28.089 – Livro 2-RG do Cartório de Registro de Imóveis, possui área de 4.338 m², porém o objeto da avaliação é a área de 157,49 m² demarcada no mapa entregue pela secretaria, que integrará processo de permuta entre o Município e o Proprietário.

Desta maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado parcial do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

2. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar, e determinar tecnicamente o real valor de mercado do imóvel, para fins de permuta, localizado no Bairro Serra Azul em Itabirito/MG.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

- a) Diagnóstico da situação encontrada;
- b) Verificação da localização do imóvel, condições de acesso e infraestrutura urbana;
- c) Fotografia do atual estado das benfeitorias (se houver);
- d) Estudo mercadológico local;
- e) Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.

3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

O presente Laudo obedeceu aos seguintes Princípios e Ressalvas:

- O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.
- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel objeto desta lide.
- O Laudo Técnico foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética profissional.
- Os documentos juntados ao processo, bem como os fornecidos pelas partes, foram tomados como fidedignos.
- Mudando a finalidade do laudo, deverá ser realizado nova avaliação, pois o valor varia conforme finalidade.
- Consultar as certidões Negativa de débitos e de ônus, para garantir que o imóvel esteja livre de dívidas.

4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

O presente trabalho foi elaborado com suporte nos requisitos constantes em normas da ABNT, onde se destacam as normas a seguir:

- NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais);
- NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos);
- NBR 13752:1996 (Perícias de engenharia na construção civil).

4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), conforme as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O MCDDM consiste em coletar uma amostra (conjunto de dados) de imóveis no mercado, cujas características sejam as mais semelhantes possíveis as do imóvel avaliando e através dessa amostra obter o valor do imóvel avaliando.

a. Seleção e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 17/03/2026 a 25/03/2026.

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o Anexo III – Memorial de Cálculo.

5. MEMORIAL DE VISITA

As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na data 17/03/2026, pela engenheira Alessandra Silva de Paula Rosa.

Seguindo rigorosamente as determinações da **NBR 14.653-1/2019 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais)**, a vistoria abrangeu os seguintes aspectos técnicos:

- Identificação do imóvel.
- Verificação da sua localização, uso, atratividade, características topográficas, vocação, dimensões, dentre outros fatores influenciáveis na avaliação.
- Análise da vizinhança.
- Registros fotográficos.

6. LOCALIZAÇÃO

6.1. Localização do Imóvel

- Localização: Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Serra Azul em Itabirito/MG.
- Características do Terreno: Terreno com topografia predominantemente em aclive. Este se encontra a frente do Lote 03, tornando-o um Lote Encravado e por tanto, deve-se observar as implicações que tal lote gera.
- Caracterização quanto a uso e ocupação da região: A região é predominantemente urbana.

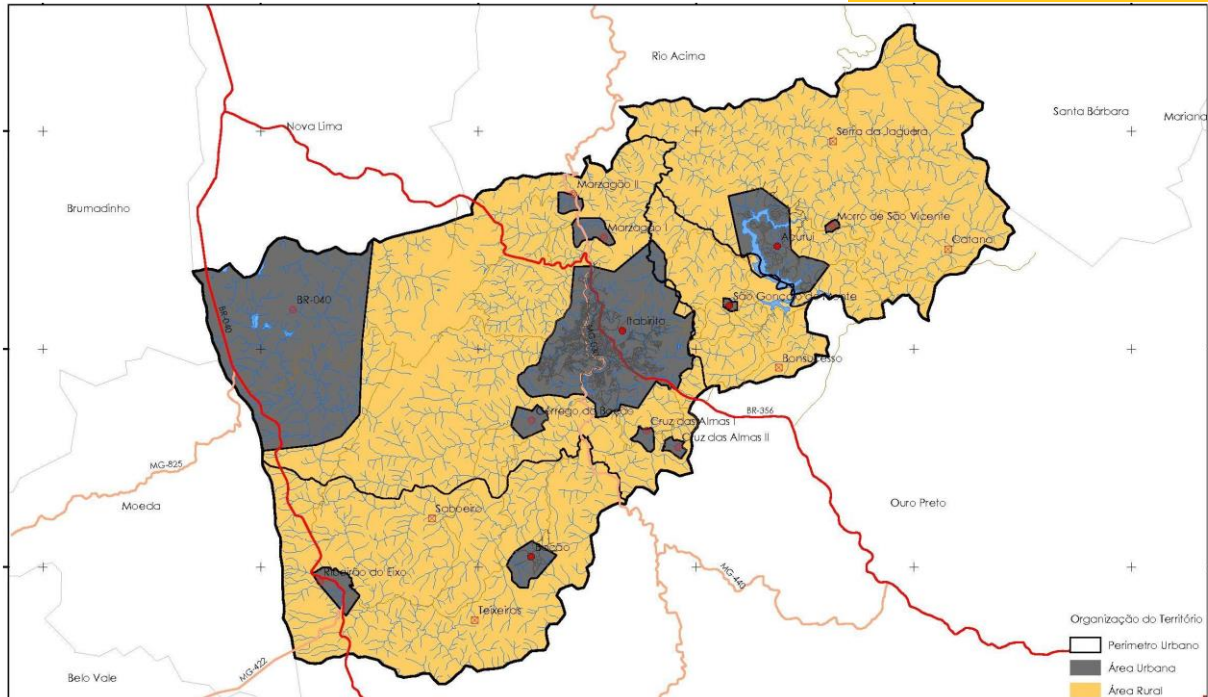


Imagem 01 – Mapa Organização do Território

Fonte – Plano Diretor do Município de Itabirito/MG

6.2. Análise da região

O Bairro Serra Azul está inserido em área urbana do município de Itabirito/MG, caracterizando-se como região predominantemente residencial, com ocupação consolidada e presença de comércios e serviços de apoio em seu entorno. O bairro apresenta padrão construtivo heterogêneo, com imóveis de padrão simples a médio, acompanhando o desenvolvimento urbano local, o que influencia diretamente sua dinâmica de valorização imobiliária.

6.2.1. Condições de acesso

O acesso ao bairro é considerado adequado, sendo realizado por vias pavimentadas que o conectam aos principais eixos viários do município, facilitando o deslocamento para a região central e bairros adjacentes. O sistema viário interno possui traçado funcional, com trânsito predominantemente local, favorecendo a mobilidade. Há atendimento por transporte público, ampliando a acessibilidade da região.

6.2.2. Distância do centro urbano

O Bairro Serra Azul encontra-se a aproximadamente 3 a 5 km do centro de Itabirito, com tempo médio de deslocamento de 10 a 15 minutos, o que garante boa integração com a área central e acesso facilitado aos principais serviços urbanos.

A região dispõe de comércios e serviços básicos, como mercados, padarias, farmácias e estabelecimentos de conveniência, suficientes para atendimento cotidiano. Serviços de maior porte, como instituições bancárias, hospitais, supermercados e comércio diversificado, concentram-se no centro da cidade, sendo acessíveis em curto tempo de deslocamento, fator que contribui positivamente para a funcionalidade e valorização da região.

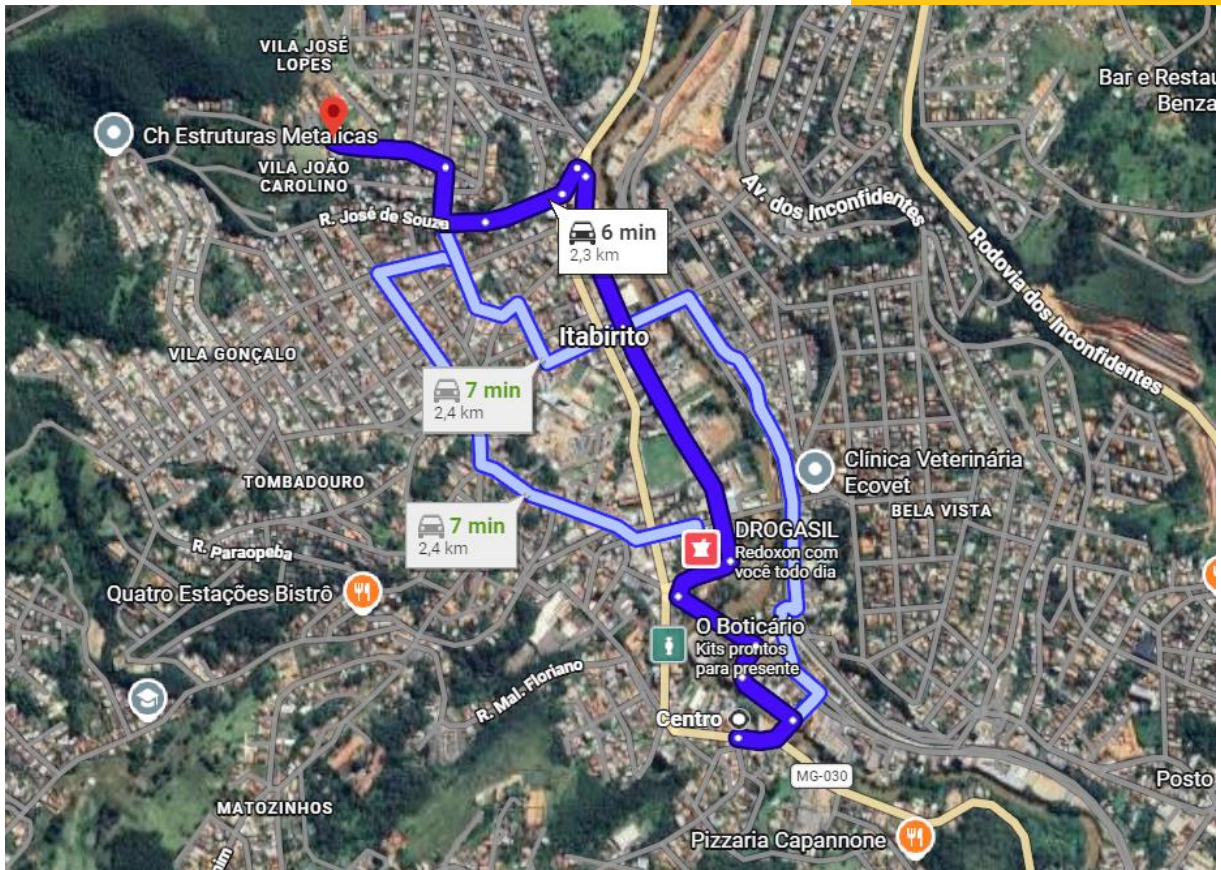


Imagem 01 – Mapa distância do centro urbano

Fonte – Google Maps

6.2.3. Infraestrutura básica

O bairro é atendido por rede pública de abastecimento de água e esgotamento sanitário, com cobertura considerada satisfatória. A energia elétrica é fornecida por rede aérea de baixa tensão, com estabilidade adequada. Há boa cobertura de telefonia móvel e disponibilidade de internet banda larga, inclusive por fibra óptica em diversos trechos. A iluminação pública está presente na maioria das vias. A arborização urbana é moderada, com presença de vegetação em alguns logradouros e áreas pontuais.

As vias são, em sua maioria, pavimentadas com revestimento asfáltico, contando com guias e sarjetas para escoamento das águas pluviais. As calçadas estão presentes, ainda que com padrão de conservação variável. O sistema de drenagem pluvial atende de forma geral à região, com eventuais pontos de acúmulo em períodos chuvosos intensos. A coleta de lixo é realizada regularmente pelo serviço público municipal. O bairro conta com entrega postal domiciliar.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro Serra Azul, situado no município de Itabirito, insere-se em um contexto urbano de cidade de porte médio vinculada à Região Metropolitana de Belo Horizonte, cuja dinâmica econômica é fortemente influenciada pela atividade minerária e pelo setor de serviços correlatos. O município apresenta boa acessibilidade regional por meio de rodovias relevantes,

o que favorece a mobilidade pendular e a integração com polos econômicos próximos, contribuindo para a manutenção da demanda imobiliária.

No âmbito local, observa-se que o bairro Serra Azul possui características de ocupação predominantemente residencial, com malha urbana simples e número reduzido de logradouros, indicando um padrão de baixa a média densidade e perfil mais homogêneo de ocupação. A infraestrutura urbana tende a ser básica, com atendimento por serviços públicos essenciais, ainda que sem a mesma diversificação observada em áreas centrais do município.

O mercado imobiliário na região apresenta comportamento típico de bairros periféricos ou em consolidação, com oferta limitada e voltada majoritariamente a imóveis residenciais de padrão simples a intermediário. A demanda é influenciada por fatores locais, especialmente pela proximidade com áreas de emprego e custo mais acessível em relação a bairros centrais, o que atrai público de renda média e média-baixa.

A liquidez tende a ser moderada a reduzida, com maior tempo de absorção dos imóveis, sobretudo aqueles com menor padrão construtivo ou inseridos em trechos com infraestrutura incompleta. Por outro lado, imóveis com melhor acabamento e localização relativa tendem a apresentar maior competitividade. A perspectiva de valorização está condicionada à expansão urbana de Itabirito, investimentos em infraestrutura e à estabilidade das atividades econômicas predominantes no município.

8. AVALIAÇÃO

8.1. Método de Avaliação

Na avaliação do valor da área de terreno em estudo foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomenda o subitem 6.6 da NBR 14653-1:2019 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e subitem 8.2.4 da NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2.

Devido a isso, após a conclusão da etapa de vistoria foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar elementos com características semelhantes às da supracitada área.

Tais elementos foram submetidos a um tratamento estatístico (tratamento científico dos dados de pesquisa) aprovado pelas normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o qual tem como finalidade a determinação do valor de mercado da área objeto da lide em questão.

O item 6.4.1 da NBR 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, reproduzido a seguir, determina os procedimentos específicos para busca de dados referente aos aspectos quantitativos: “Convém buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.” Já o item 6.4.2 da NBR 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, reproduzido a seguir, determina os procedimentos específicos para busca de dados referente aos aspectos qualitativos: “Na fase de coleta de dados convém:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;

- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.”

Foram coletados 24 (vinte e quatro) dados de mercado que abrangeram a área urbana do município, 16 (dezesesseis) foram efetivamente utilizados. Para garantir uniformidade e transparência nesta avaliação, foi adotada a variável “*Macrolocalização*”, que nada mais é do que porcentagens de cada bairro, apresentadas segundo a Tabela de valores referenciais para fins de taxas diversas e penalidades, segundo Decreto nº 16003, de 16 de dezembro de 2024.

8.2. Especificações das avaliações

O item 9 da NBR 14653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão.

Neste trabalho foi adotada a metodologia científica de regressão linear / interferência estatística e os resultados se enquadram no grau de precisão e fundamentação que segue:

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando	X		
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
Identificação dos dados de mercado		X	
Extrapolação	X		
Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	16		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III $\leq 30\%$	II $\leq 40\%$	I $\leq 50\%$
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando
$\text{Valor unitário} = -225.3382421 + 41728.36905 / \text{Área total} + 25.5285216 * \text{Macro localização} + 35.63889161 * \text{Topografia}$

Tabela 03 – Tabela de fundamentação
Fonte – Autoria própria

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARCIAL DO IMÓVEL

VALOR UNITÁRIO:	R\$ 456,06 (quatrocentos e cinquenta e seis reais e seis centavos)
VALOR TOTAL:	71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais)

Considerou-se o valor mínimo do intervalo de confiança, nesta avaliação, pois tal modelo foi feito apenas com a utilização de dados de oferta.

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 25 de março de 2026, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Tal valor foi obtido através do arredondamento do valor mínimo desvalorizado, seguindo o que diz o item 6.8.1. da norma NBR 14653.

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE PERMUTA PARCIAL DO IMÓVEL

O valor da permuta é determinado pelo valor de mercado da área de 157,49 m², sendo considerado a localização, tamanho, benfeitorias e potencial de uso.

Foi observado que o imóvel avaliando encontra-se posicionado à frente do lote 03, deixando-o como um lote encravado. A área de permuta, configura-se como a alternativa única ou mais viável de acesso deste à via pública. Tal condição gera implicações relevantes sob os aspectos jurídico, funcional e mercadológico.

Levando em consideração que a faixa de passagem compromete fortemente o aproveitamento do lote, o imóvel é pequeno (impacto proporcional maior), há perda significativa de privacidade, segurança ou potencial construtivo e que ainda não há servidão formalizada, mas o risco é evidente, adotamos uma depreciação de 20% do valor, com base no princípio da prudência.

$$VALOR TOTAL X FATOR DE DEPRECIÇÃO = VALOR FINAL$$

$$71.800,00 \times 0,70 = 50.260,00$$

11. CONCLUSÕES

VALOR DE MERCADO/ DEPRECIADO	R\$ 50.260,00 (cinquenta mil, duzentos e sessenta reais)
---------------------------------	--

Os valores finais encontrados nesta avaliação imobiliária levaram em conta imóveis localizadas na mesma região do imóvel avaliando e imóveis com as mesmas características do imóvel objeto deste laudo.

12. ANEXOS

Os anexos presentes são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo I – Relatório Fotográfico;

Anexo II – Documentos do imóvel;

Anexo III – Memorial de Cálculo – SisDea;

Anexo IV – Mapa com demarcação da área de acesso para o lote 03;

Anexo V – DECRETO Nº 16894, de 29 de dezembro de 2025;

Anexo VI – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 36 (trinta e seis) páginas assinadas.

Barbacena, 26 de março de 2026.

ALESSANDRA S Assinado de forma digital
PAULA ROSA por ALESSANDRA S
LTDA:546865280 PAULA ROSA
00195 LTDA:54686528000195
Dados: 2026.03.26
23:51:56 -03'00'

Alessandra Silva de Paula Rosa
Engenheira Civil - CREA - 252910
CPF: 113.695.046-08

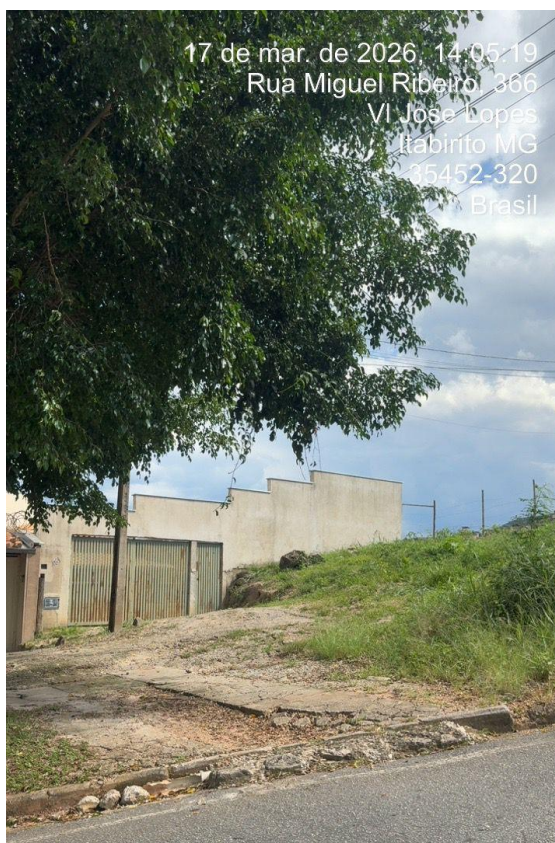
ALESSANDRA S Assinado de forma
PAULA ROSA digital por ALESSANDRA
LTDA:546865280 S PAULA ROSA
00195 LTDA:54686528000195
Dados: 2026.03.26
23:52:17 -03'00'

Alessandra Silva de Paula Rosa
Evalor Ltda
CNPJ: 54.686.528/0001-95

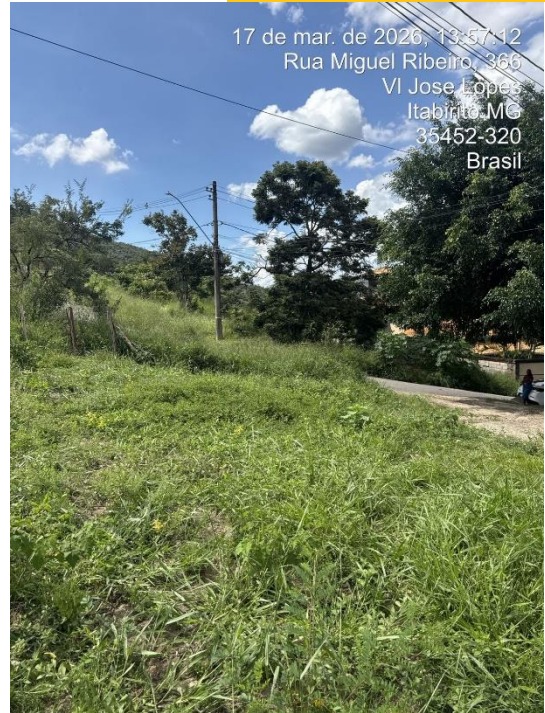
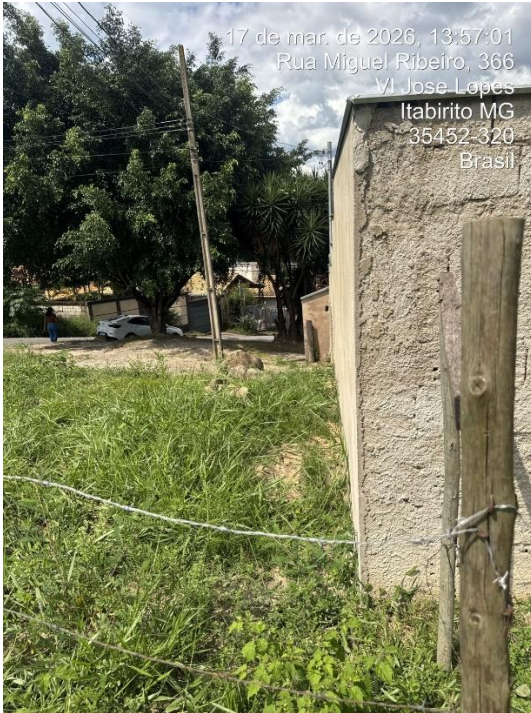
Anexo I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



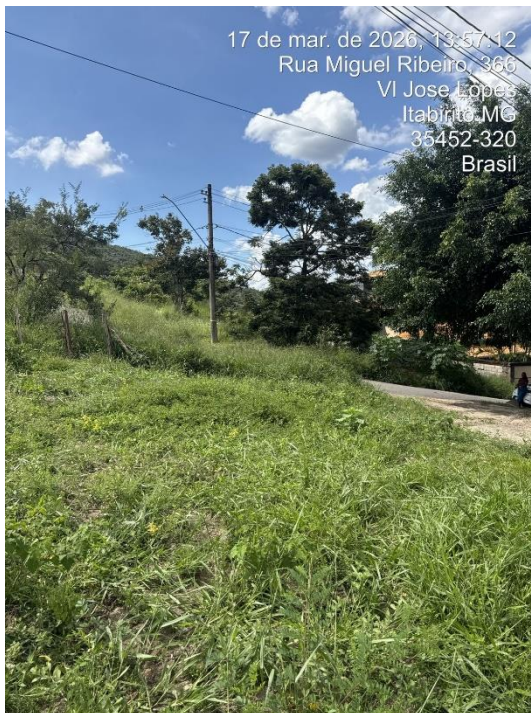
Imóvel 28.089 – ÁREA PARA PERMUTA



Imóvel 28.089 – ÁREA PARA PERMUTA



Imóvel 28.089 – ÁREA PARA PERMUTA



Imóvel 28.089 – ÁREA PARA PERMUTA



Imóvel 28.089 – ÁREA PARA PERMUTA



Imóvel 28.089 – ÁREA REMANESCENTE



Imóvel 28.089 – ÁREA REMANESCENTE



Imóvel 28.089 – ÁREA REMANESCENTE

Anexo II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Avenida Manoel Salvador de Oliveira, n.º 454
Bela Vista - Itabirito/MG - CEP:35.450-114
Telefone: (31)3561-3279

Cláudio Manoel Simões

Oficial do Registro
Domingos Sávio Lopes Simões
Vera Lúcia de Faria Rodrigues
Isadora Queiroz Romie
Substitutos

**CERTIDÃO
Inteiro Teor**

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 28089 de 17/06/2016 verifiquei constar:

CNM: 047175.2.0028089-88

MATRÍCULA 28089	Livro Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS ITABIRITO - MINAS GERAIS FOLHA Nº	REGISTRO ANTERIOR Mat. 20.511 L.º 2
DATA 17/06/2016		
IMÓVEL 28089 - 17/06/2016 - Protocolo: 34364 - 25/05/2016 "Uma área de terreno com 4.338,63m ² (quatro mil, trezentos e trinta e oito metros e sessenta e três decímetros quadrados), situada à Rua Miguel Ribeiro s/nº, no Bairro Serra Azul, nesta cidade de Itabirito/MG, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no vértice V8, localizado no mourão direito, com a RUA MIGUEL RIBEIRO, com coordenadas E=624.283,291 e N=7.761.026,796. Do vértice V8 segue-se até o vértice V9, com coordenada E=624.284,340 e N=7.761.017,330, com azimute de 173°40'37" e distância de 12,27m lineares (por cerca), confrontando-se com a RUA MIGUEL RIBEIRO. Do vértice V9 segue-se até o vértice V10, com coordenada E=624.292,540 e N=7.760.988,320, com azimute de 164°12'59" e distância de 30,15m lineares (por muro), confrontando-se com LUIS OTÁVIO PEREIRA. Do vértice V10 segue-se até o vértice V11, com coordenada E=624.201,106 e N=7.760.970,540, com azimute de 258°59'46" e distância de 93,15m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA. Do vértice V11 segue-se até o vértice V12, com coordenada E=624.199,863 e N=7.760.977,436, com azimute de 349°47'02" e distância de 7,01m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA DE USO INSTITUCIONAL II (Residencial Esmeraldas). Do vértice V12 segue-se até o vértice V1, com coordenada E=624.189,973 e N=7.761.012,035, com azimute de 344°02'46" e distância de 35,98m lineares (por muro), confrontando-se com a ÁREA DE USO INSTITUCIONAL II (Residencial Esmeraldas). Do vértice V1 segue-se até o vértice V14, com coordenada E=624.219,781 e N=7.761.008,645, com azimute de 96°29'12" e distância de 30,00m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA (Lote 1). Do vértice V14 segue-se até o vértice V13, com coordenada E=624.216,040 e N=7.761.021,731, com azimute de 344°02'46" e distância de 13,61m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA (Lote 1). Do vértice V13 segue-se até o vértice V4, com coordenada E=624.212,322 e N=7.761.034,734, com azimute de 96°27'56" e distância de 33,94m lineares <p>Continua no verso</p>		

Página 1 de 2

JDR

Anexo III – MEMORIAL DE CÁLCULO - SISDEA



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Alessandra Silva de Paula Rosa
Modelo:	Permuta Serra Azul - Itabirito
Data do modelo:	segunda-feira, 23 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização	Sim
Acesso	Numérica	Proxy	Variável de acesso, sendo asfalto - 1, pedra ou bloco - 2 e vicinal - 3.	Não
Topografia	Numérica	Proxy	Variável de topografia, sendo plano - 1, aclave - 2 e declive - 3	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	140,00	331,00	191,00	264,53
Macro localização	5,00	25,00	20,00	13,63
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,13
Valor unitário	192,31	694,86	502,55	365,39

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9194049 / 0.9194049
Coefficiente de determinação:	0.8453054
Fisher - Snedecor:	21.86
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	162352.715	3	54117.572	21.857
Não Explicada	29711.261	12	2475.938	
Total	192063.976	15		

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

Valor unitário = $-225.3382421 + 41728.36905 / \text{Área total} + 25.5285216 * \text{Macro localização} + 35.63889161 * \text{Topografia}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2.52	2.71
Macro localização	x	6.85	0.00
Topografia	x	2.07	6.12
Valor unitário	y	-1.81	9.54

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	-0.72	-0.36	-0.47
Macro localização	x2	-0.72	0.00	0.18	0.86
Topografia	x3	-0.36	0.18	0.00	0.29
Valor unitário	y	-0.47	0.86	0.29	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0.00	0.79	0.54	0.59
Macro localização	x2	0.79	0.00	0.51	0.89
Topografia	x3	0.54	0.51	0.00	0.51
Valor unitário	y	0.59	0.89	0.51	0.00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	357,14	350,10	7,04	1,9706%	0,141441	0,00195900
3	311,36	346,08	-34,72	-11,1510%	-0,697759	0,05113000
5	304,26	398,15	-93,89	-30,8587%	-1,886919	0,07932000
6	433,33	403,60	29,73	6,8606%	0,597466	0,01746400
7	694,86	645,86	49,00	7,0519%	0,984769	0,82987700
13	316,67	327,02	-10,35	-3,2669%	-0,207908	0,00342700
14	388,89	418,83	-29,94	-7,6978%	-0,601623	0,01910900
15	375,00	402,74	-27,74	-7,3962%	-0,557400	0,00766200
16	333,33	367,96	-34,63	-10,3897%	-0,695996	0,01452000
17	395,26	429,44	-34,18	-8,6476%	-0,686924	0,02848100
18	458,33	402,74	55,59	12,1298%	1,117278	0,03078600
20	366,67	367,96	-1,29	-0,3523%	-0,025964	0,00002000
21	404,53	328,27	76,26	18,8511%	1,532558	0,38622800
22	300,00	251,77	48,23	16,0762%	0,969250	0,30418200
23	214,29	236,00	-21,71	-10,1325%	-0,436366	0,12156800
24	192,31	169,71	22,60	11,7494%	0,454095	0,14982000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

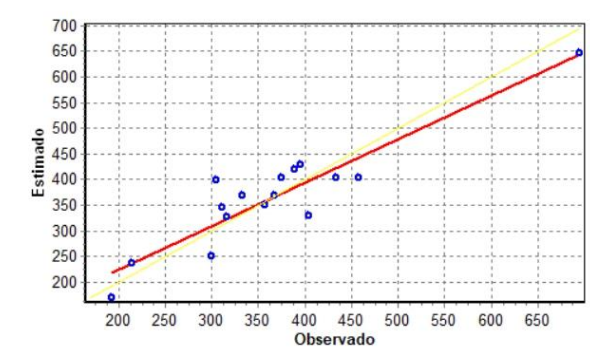
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

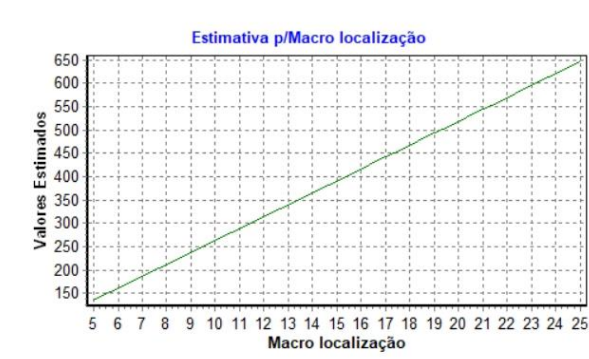
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

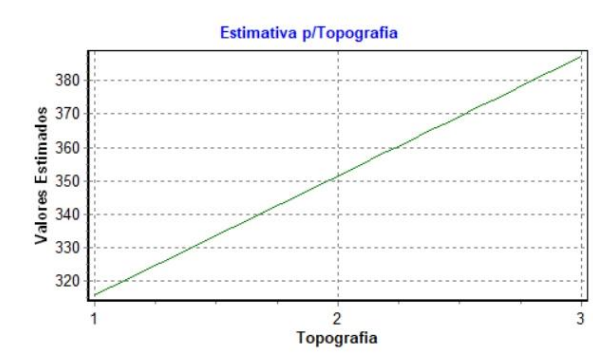


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Lote 09 Quadra 01, Alameda do Chaparral 2, Itabirito - MG	HAMILTON OLIVEIRA IMÓVEIS	(31) 3561-0902
2	*	Lote 49 Quadra 01, Alameda do Chaparral 2, Itabirito - MG	HAMILTON OLIVEIRA IMÓVEIS	(31) 3561-0902
3		Lote 07 Quadra 02, Recanto da Mata, Itabirito - MG	HAMILTON OLIVEIRA IMÓVEIS	(31) 3561-0902
4	*	Lote 10 quadra 08, Recreio dos Bandeirantes, Itabirito - MG	HAMILTON OLIVEIRA IMÓVEIS	(31) 3561-0902
5		Lote 01 quadra 08, Recreio dos Bandeirantes, Itabirito - MG	HAMILTON OLIVEIRA IMÓVEIS	(31) 3561-0902
6		Adão Lopes, Itabirito - MG	Bonanza Imóveis	(31) 99942-1929
7		Álvaro Maia, Itabirito - MG	Bonanza Imóveis	(31) 99942-1929
8	*	Monte Sinai, Itabirito - MG	Bonanza Imóveis	(31) 99942-1929
9	*	Campo Bello, Itabirito - MG	Bonanza Imóveis	(31) 99942-1929
10	*	Alameda Chaparral, Itabirito - MG	Bonanza Imóveis	(31) 99942-1929
11	*	Bem Viver, Itabirito - MG	Bonanza Imóveis	(31) 99942-1929
12	*	Rua México, Portões, Itabirito - MG	Intermédio Imóveis	(31) 9888-86374
13		Avenida José Farid Rahme, Centro, Itabirito - MG	Inova imóveis	(31) 99434-4765
14		Serra Azul, Itabirito - MG	Bastos imobiliária	(31) 3561-3173
15		Lote 12 Quadra 02, Jardim Imperial, Itabirito - MG	Bastos imobiliária	(31) 3561-3173
16		Lote 34 Quadra 11, Solare Van Damme, Itabirito - MG	Bastos imobiliária	(31) 3561-3173

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17		Belo Monte - Itabirito/MG	Bastos imobiliária	(31) 3561-3173
18		Belo Monte - Itabirito/MG	Bastos imobiliária	(31) 3561-3173
19	*	Jardim das Acácias - Itabirito/MG	Bastos imobiliária	(31) 3561-3173
20		Lote 24 Quadra 2, Solare Van Damme, Itabirito - MG	Inova imóveis	(31) 99434-4765
21		Alameda Chaparral, Itabirito - MG	Inova imóveis	(31) 99434-4765
22		Balneário Água limpa, Itabirito - MG	Anilson	(31)98778-7258
23		Balneário Água limpa, Itabirito - MG	Anderson Martinele de Souza	
24		Av buenos Aires, Quadra 76 lote 87, Balneário Água Limpa, Itabirito - MG	Lucas	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Esquina	Macro localização	Acesso	Topografia	Valor total	Valor unitário
1		266,00	1	15,00	1,00	1,00	95.000,00	357,14
2	*	300,00	0	15,00	1,00	2,00	85.000,00	283,33
3		273,00	0	15,00	1,00	1,00	85.000,00	311,36
4	*	240,00	0	15,00	1,00	3,00	75.000,00	312,50
5		246,50	0	15,00	1,00	2,00	75.000,00	304,26
6		300,00	1	15,00	2,00	3,00	130.000,00	433,33
7		331,00	0	25,00	1,00	3,00	230.000,00	694,86
8	*	282,00	1	24,00	1,00	2,00	145.000,00	514,18
9	*	332,00	1	15,00	1,00	1,00	130.000,00	391,57
10	*	284,00	0	15,00	1,00	1,00	150.000,00	528,17
11	*	240,00	0	15,00	1,00	2,00	84.000,00	350,00
12	*	241,46	0	11,00	1,00	1,00	155.000,00	641,93
13		300,00	0	12,00	1,00	3,00	95.000,00	316,67
14		324,00	0	16,00	1,00	3,00	126.000,00	388,89
15		240,00	0	15,00	1,00	2,00	90.000,00	375,00
16		300,00	0	15,00	1,00	2,00	100.000,00	333,33
17		253,00	0	15,00	1,00	3,00	100.000,00	395,26
18		240,00	0	15,00	1,00	2,00	110.000,00	458,33
19	*	306,80	0	15,00	1,00	2,00	130.000,00	423,73
20		300,00	1	15,00	1,00	2,00	110.000,00	366,67
21		309,00	0	15,00	1,00	1,00	125.000,00	404,53

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

22		150,00	0	5,00	3,00	2,00	45.000,00	300,00
23		140,00	0	5,00	3,00	1,00	30.000,00	214,29
24		260,00	0	5,00	3,00	3,00	50.000,00	192,31

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	456,06	12,19%	
Valor Médio	519,35	-	III
Valor Máximo	582,65	12,19%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Bairro Serra Azul - Itabirito/MG	-
Informante	Prefeitura Itabirito	-
Telefone do informante	(31) 3561-4034	-
Área total	157,49	Não
Macro localização	16,00	Não
Topografia	2,00	Não

Anexo IV – MAPA COM DEMARCAÇÃO DA ÁREA DE ACESSO PARA O LOTE 03



Anexo V – DECRETO Nº 16894, de 29 de dezembro de 2025



PREFEITURA
ITABIRITO

DECRETO Nº 16894, de 29 de dezembro de 2025.

Fixa a tabela de valores referenciais para cálculo de taxas diversas e penalidades.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABIRITO, no uso de suas atribuições legais, especialmente o disposto no art. 61, VI, da Lei Orgânica Municipal, DECRETA:

Art. 1º - Fica fixada a tabela anexa, devidamente autenticada, que servirá de base para a elaboração do cálculo de taxas diversas e penalidades específicas previstas na legislação municipal.

Art. 2º - Revogam-se as disposições em contrário em especial o Decreto Municipal 16003, de 16 de dezembro de 2024, **entrando este decreto em vigor no dia 01 de janeiro de 2026.**

Prefeitura Municipal de Itabirito, 29 de dezembro de 2025.



Assinado eletronicamente por:
ÉLIO DA MATA SANTOS:***479176**
***.479.176.**

Élio da Mata Santos
PREFEITO MUNICIPAL

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/12/2025 17:51:03.00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/p69e66b652697a>





43	Loteamento Mirante Mathias	15% da UPFI
44	Loteamento Novo Itabirito II	16% da UPFI
45	Loteamento Piratini	15% da UPFI
46	Loteamento Recanto das Colinas I	21% da UPFI
47	Loteamento Recanto das Colinas II	21% da UPFI
48	Loteamento Recanto da Mata	15% da UPFI
49	Loteamento Recanto dos Pássaros	12% da UPFI
50	Loteamento Reserva Di Capri	28% da UPFI
51	Loteamento Residencial Alameda Chaparral	15% da UPFI
52	Loteamento Residencial Alameda Chaparral II	15% da UPFI
53	Loteamento Caquende	7% da UPFI
54	Loteamento Residencial Encanto da Serra	28% da UPFI
55	Loteamento Residencial Encanto das Águas	15% da UPFI
56	Loteamento Residencial São Pedro	21% da UPFI
57	Loteamento Residencial Solare Van Damme	15% da UPFI
58	Loteamento Residencial Solare Van Damme II	15% da UPFI
59	Loteamento Residencial Topo do Bação	6% da UPFI
60	Loteamento São Gonçalo (Caquende)	7% da UPFI
61	Loteamento Vale Imperial	10% da UPFI
62	Loteamento Vila Real	15% da UPFI
63	Loteamento Viverde	15% da UPFI
64	Lourdes	27% da UPFI
65	Matozinhos	19% da UPFI
66	Meu Sítio	5% da UPFI
67	Monte Sinai	24% da UPFI
68	Monte Verde	15% da UPFI
69	Munu	11% da UPFI
70	Nossa Senhora de Fátima	7% da UPFI
71	Novo Horizonte	15% da UPFI
72	Novo Itabirito	16% da UPFI
73	Novo Santa Efigênia	19% da UPFI
74	Padre Adelmo	6% da UPFI
75	Padre Eustáquio	6% da UPFI
76	Pedra Azul	15% da UPFI
77	Perobas	8% da UPFI
78	Portões	11% da UPFI
79	Praia	27% da UPFI
80	Primavera	13% da UPFI
81	Quintas dos Inconfidentes	5% da UPFI
82	Recreio dos Bandeirantes	15% da UPFI
83	Retiro Acquaville	8% da UPFI
84	Retiro do Bação	8% da UPFI
85	Santa Efigênia	19% da UPFI
86	Santa Efigênia (Condomínio Portal)	10% da UPFI
87	Santa Rita	13% da UPFI

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/12/2025 17:51:03.00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://ic.ipm.com.br/p/69e66652697a>



88	Santa Tereza	19% da UPFI
89	Santo Antônio	16% da UPFI
90	São Geraldo	12% da UPFI
91	São José	15% da UPFI
92	São Mateus	15% da UPFI
93	Saudade	15% da UPFI
94	Serra Azul	16% da UPFI
95	Tombadouro	12% da UPFI
96	Veneza	15% da UPFI
97	Vertentes das Gerais	15% da UPFI
98	Vila da Serra	15% da UPFI
99	Vila Gonçalves	15% da UPFI
100	Vila João Carolino	15% da UPFI
101	Vila José Lopes	15% da UPFI
102	Vila Marinela	19% da UPFI
103	Villa Bella	28% da UPFI
104	Village Park Real	21% da UPFI

DISTRITOS		VALORES POR METROS QUADRADOS
1	Acuruí (sede)	5% da UPFI
1.1	Balneário Acuruí	5% da UPFI
1.2	Chácaras Acuruí	5% da UPFI
1.3	Clube Náutico Acuruí	28% da UPFI
1.4	Haras do Passo	28% da UPFI
1.5	Lago do Acuruí	15% da UPFI
1.6	Quintas do Lago	5% da UPFI
1.7	Retiro do Lago	7% da UPFI
2	Bação	6% da UPFI
3	São Gonçalo do Monte	5% da UPFI

DISTRITOS INDUSTRIAIS		VALORES POR METROS QUADRADOS
1	BR 356	21% da UPFI
2	Marzagão	15% da UPFI
3	Nossa Senhora de Fátima	15% da UPFI

URBE - ÁREAS URBANAS ESPECIAIS		VALORES POR METROS QUADRADOS
1	BR 040	15% da UPFI
2	Córrego do Bação	5% da UPFI
3	Cruz das Almas I	5% da UPFI
4	Cruz das Almas II	5% da UPFI
5	Marzagão I	5% da UPFI
6	Marzagão II	5% da UPFI

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/12/2025 17:51:03 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://ic.ipm.com.br/p/66e66652697a>



7	Morro São Vicente	5% da UPFI
8	Ribeirão do Eixo	5% da UPFI

CONSTRUÇÕES		VALORES POR METROS QUADRADOS
1	Padrão Alto	120% da UPFI
2	Padrão Médio	100% da UPFI
3	Padrão Baixo	80% da UPFI

TERRENOS RURAIS		VALORES POR HECTARE
1	Área rural	9 (nove) UPFI

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/12/2025 17:51:03.00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://ic.ipm.com.br/p/69e66652697a>

Anexo VI – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**CREA-MG****ART OBRA / SERVIÇO**
Nº MG20264799883**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais**

INICIAL

1. Responsável Técnico**ALESSANDRA SILVA DE PAULA ROSA**Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**RNP: **1419414968**Registro: **252910MG**Empresa contratada: **ALESSANDRA S. PAULA ROSA LTDA**Registro Nacional: **0001461630-MG****2. Dados do Contrato**Contratante: **MUNICÍPIO DE ITABIRITO**CPF/CNPJ: **18.307.835/0001-54****AVENIDA QUEIROZ JÚNIOR**Nº: **635**

Complemento:

Bairro: **PRAIA**Cidade: **ITABIRITO**UF: **MG**CEP: **35450228**Contrato: **4837 / 2025 / 3**Celebrado em: **16/03/2026**Valor: **R\$ 1.563,63**Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**Ação Institucional: **Outros****3. Dados da Obra/Serviço****RUA MIGUEL RIBEIRO**Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **SERRA AZUL**Cidade: **ITABIRITO**UF: **MG**CEP: **35450300**Data de Início: **16/03/2026**Previsão de término: **15/05/2026**Coordenadas Geográficas: **0, 0**Finalidade: **INFRAESTRUTURA**Código: **Não Especificado**Proprietário: **SUELI DE OLIVEIRA TEXEIRA**CPF/CNPJ: **940.926.646-72****4. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	157,49	m²
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	157,49	m²
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA	157,49	m²

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

5. Observações

Laudo de Avaliação Mercadológica de bem imóvel para fins de permuta cuja Ordem de compras é 4837 / 2025 / 3, referente ao imóvel de matrícula 28.089, localizado na Rua Miguel Ribeiro, s/nº, Serra Azul. Avaliação utilizando o MCDDM por inferência estatística para atendimento à Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação de Itabirito.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/legislacao/privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente de que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

CEB - Clube de Engenharia de Barbacena

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: b2dAB
Impresso em: 26/03/2026 às 20:07:11 por: ip: 187.85.95.239www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20264799883

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
Local data

ALESSANDRA SILVA DE PAULA ROSA - CPF: 113.695.046-08

MUNICIPIO DE ITABIRITO - CNPJ: 18.307.835/0001-54

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 108,39** Registrada em: **26/03/2026** Valor pago: **R\$ 108,39** Nosso Número: **8612271566**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: b2dAB
Impresso em: 26/03/2026 às 20:07:13 por: . ip: 187.85.95.239

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

LCOM

REF: Rua Miguel Ribeiro, Serra Azul
Município de Itabirito/MG

Em cumprimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Itabirito, este Laudo de Avaliação de Bem Imóvel foi desenvolvido para se apontar o valor de mercado para compra/ venda/ desapropriação e locação de imóvel localizado na cidade de Itabirito/ MG.

DR Da Silva Engenharia de Avaliações e Perícias

(31) 98878-1523

serv.nacional@hotmail.com

Av. Otacílio Negrão de Lima, 3.850,
Bandeirantes – Belo Horizonte/ MG
31.340-505



DR DA SILVA ENGENHARIA

(31) 98878-1523

serv.nacional@hotmail.com

Av. Otacílio Negrão de Lima 3.850, Bandeirantes - Belo Horizonte/MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

Responsável Técnico pela Elaboração do Laudo	Douglas Rodrigo da Silva
Contato do RT	(31) 98878-1523
CREA – Nacional	1414283962
CREA – MG	191504D

Ordem de Serviço nº: LCOM_01/ 2026

Município / Localidade: ITABIRITO – RUA MIGUEL RIBEIRO

Sistema / Unidade de Sistema: Não aplicável

Data da Avaliação: 30/03/2026

QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES

ID	UTILIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO	ENDEREÇO COMPLETO	ÁREA (M ²)	VALOR AVALIAÇÃO (R\$)
-	PLENO DOMINIO	SUELI DE OLIVEIRA TEIXEIRA	Rua Miguel Ribeiro, Serra Azul	157,49	R\$ 60.485,38

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 60.485,38 – sessenta mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos
--------------------------	---

Douglas Rodrigo da Silva

Engenheiro Civil - Avaliador

CREA/MG: 191.504/D – CPF 065.090.486-98



Douglas Rodrigo da Silva
Engenheiro Civil
CREA 191504/D

Sumário

Sumário	4
1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO	5
2. OBJETIVO E FINALIDADE	5
3. INTERESSADO	5
4. PROPRIETÁRIO	5
V.D.L PARTICIPAÇÕES	5
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
7.1 Aspectos Gerais	6
7.2 Aspectos Físicos	7
7.3 Infraestrutura Urbana	8
7.3.1 Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários	8
8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
8.1 Terreno	8
8.2 Imóvel Avaliando	8
9.0. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
10.0. METODOLOGIA UTILIZADA	9
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
ANEXO I – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO:	12
ANEXO II – DADOS DE MERCADO:	13
ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO SisDEA	14
ANEXO V – DOCUMENTOS DO TERRENO	28

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado se trata de um lote localizado no bairro Serra Azul, na cidade de Itabirito. O terreno possui uma área de 157,49 m².

2. OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo: Determinação de valor de mercado para negociar compra/ venda e permuta.

Finalidade: Determinação do valor de mercado para subsidiar a negociação com o proprietário.

3. INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Itabirito.

4. PROPRIETÁRIO

SUELI DE OLIVEIRA TEIXEIRA.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pelo proprietário, auxiliando com vistoria "in loco". O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 26/03/2026;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

7.2 Aspectos Físicos

A respeito do contexto urbano o imóvel avaliando está localizado na cidade de Itabirito. A respeito do contexto urbano o imóvel avaliando está localizado a cerca de 74,8 Km de distância de Belo Horizonte.

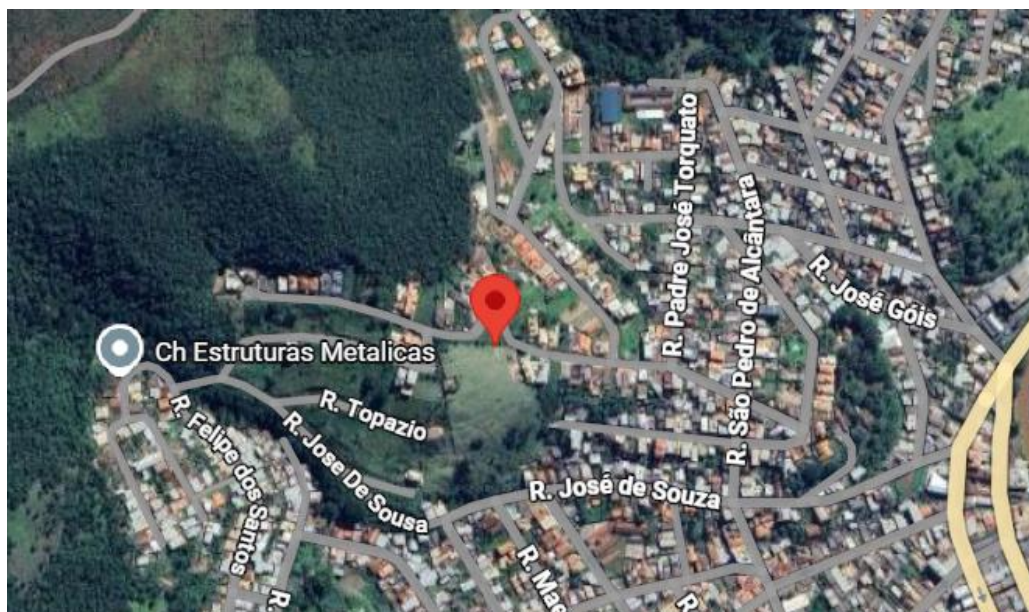


Imagem 03 – Localização do terreno avaliando - Fonte: Google

7.3 Infraestrutura Urbana

O Bairro onde o imóvel se encontra, é servido pelos seguintes equipamentos urbanos, tais como: Água encanada; Energia elétrica pública; Pavimentação, Comunicação e televisão; Telefone; Coleta de resíduos sólidos, transporte.

7.3.1 Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

A região possui comércios próximos.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Terreno

O terreno avaliando apresenta área de 157,49 m² e possui formato irregular com topografia em aclive.

x	Rede de Água	x	Passeio
x	Rede de Esgoto	x	Guias e Sarjetas
x	Rede Elétrica	x	Coleta de Lixo
x	Rede de Águas Pluviais	x	Transporte Público
x	Iluminação Pública	x	Centros de Ensino/Escola
x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio Local em Geral
x	Rede Telefônica	x	Supermercados

9.0. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na cidade de Itabirito, bairro Serra Azul Região Central de Minas Gerais, com uma população estimada de 53.000 habitantes. O imóvel se beneficia de infraestrutura completa como, asfalto, coleta de resíduos, escolas entre outros..

Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ NORMAL** e o público-alvo para absorção deste seriam famílias de pequeno à médio porte que procuram tranquilidade.

Com base no levantamento de dados e pesquisa do mercado imobiliário da região de Itabirito para o cálculo do valor de compra e venda do imóvel, observa-se que há um baixo número de ofertas e demandas para este tipo de imóvel no distrito.

10.0. METODOLOGIA UTILIZADA

Conforme o item 7.1.1 da NBR 14.653-1:2019, a “metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado”.

O tratamento dos dados foi realizado através do tratamento científico com uso de regressão linear, utilizando o software SisDEA.

A presente avaliação buscou seguir os normativos técnicos abaixo listados:

- ABNT NBR 14.653-1:2019, que versa sobre Avaliação de bens: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011, que versa sobre Avaliação de bens: Imóveis urbanos; e
- ABNT NBR 12.721:2006, que versa sobre Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento. Além destes, a presente avaliação observou os estudos e os boletins técnicos divulgados pelos IBAPE/MG e pelo IBAPE Nacional.

Para a apuração do valor de mercado da gleba foi adotado o Método Comparativo.

Área do terreno: variável independente e quantitativa que informa a área do terreno de cada elemento da amostra em metro quadrado.

Intervalo de Abrangência: 300,00 m² à 993,00 m².

Valor Unitário: variável dependente e quantitativa que informa o valor unitário de cada elemento da amostra em reais por metro quadrado, que é dado pelo valor total / área terreno.

Intervalo de Abrangência: R\$ 191,34 à R\$ 530,56.

Topografia: Variável qualitativa com códigos alocados que representam a valorização conforme a topografia do imóvel: 1-declive; 2-ative; 3-plano/semi-plano

ST: Variável proxy que indica em escala crescente, a localização do imóvel, representada pela Renda per capeta, ref. IBGE 2022 (Renda amostrando).

FC: Fator de Oferta

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

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

Contudo, os eventos de mercado utilizados na presente regressão linear se tratam, exclusivamente, de imóveis ofertados. Ou seja, não foi observado a repercussão existente entre o valor do anúncio e o valor efetivo da transação.

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	407,44	4,79%	
Valor Médio	427,93	-	III
Valor Máximo	448,43	4,79%	

$$VI = VU \times AR \times FC$$

$$VI = R\$ 427,93 \times 157,49 \times 0,9 = R\$ 60.485,38$$

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo I – Fotografias do terreno avaliando

Anexo II – Dados de mercado

Anexo III – Memória de Cálculo SisDEA

Anexo IV – Documentos do terreno

Belo Horizonte, 30 de Março de 2026.

Nome completo do RT: Douglas Rodrigo da Silva

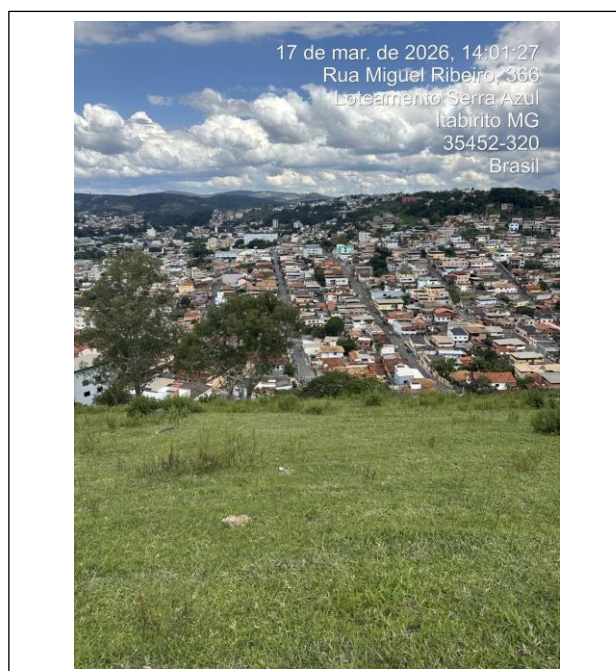
Engenheiro Civil

CREA: 191504D

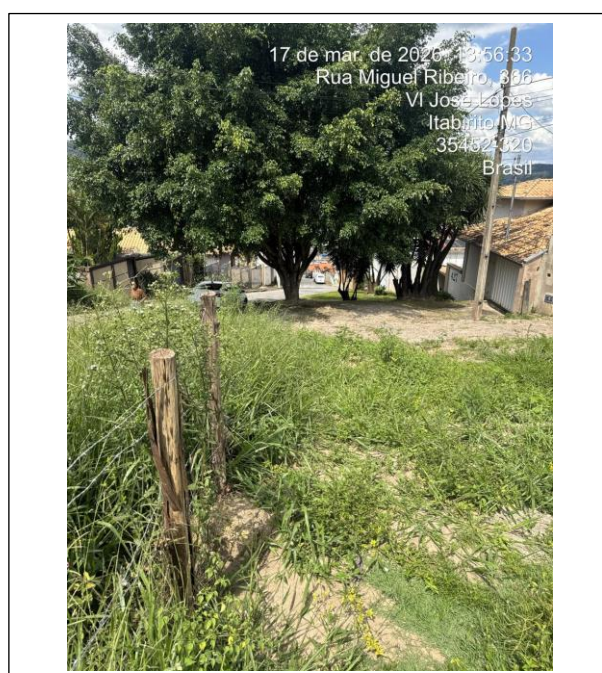


Douglas Rodrigo da Silva
Engenheiro Civil
CREA 191504/D

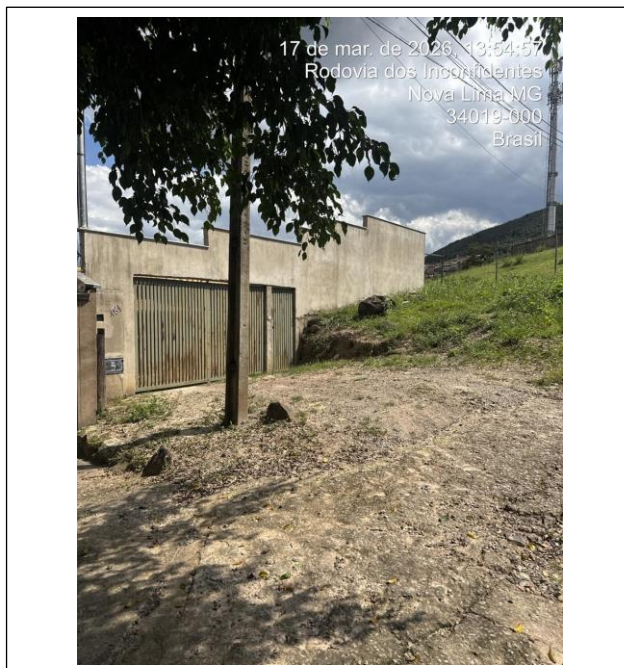
ANEXO I – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO:



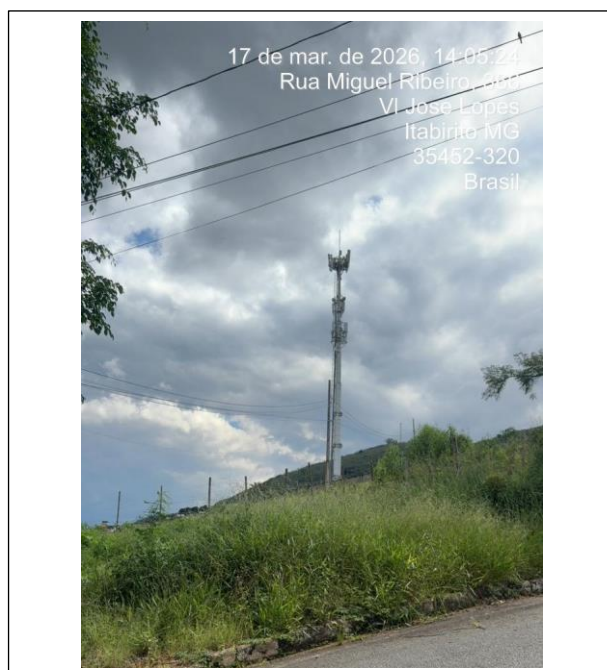
Fotografia 01 – Vista Lateral do terreno



Fotografia 02 – Logradouro a direita do terreno



Fotografia 03 – Terreno



Fotografia 04 – Logradouro a direita do terreno

ANEXO II – DADOS DE MERCADO:

ID	Desabilitado	EN	CI	BA	CT
1		Rua João Pinheiro, 200	ITABIRITO	Boulevard Itabirito,	Wesley Patrício Alvarenga
2		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Bens De Raiz Imoveis
3		RESIDENCIAL SOLARE VANDAMME	ITABIRITO	Vandaime	Bens De Raiz Imoveis
4		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Alphasul Consultoria Imobiliaria
5		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Twa Investimentos
6		Avenida Telê Santana	ITABIRITO	CENTRO	Re/Max Domum
7		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Twa Investimentos
8		Quadra 72	ITABIRITO	Montanhas de Acuruí	Daniel Bonifacio Do Carmo
9		Alameda dos Pinheiros, Sn	ITABIRITO	Aconchego Da Serra,	Alexandre Vaz De Carvalhoes
10		Alameda do Amanhecer, 1414	ITABIRITO	Aconchego Da Serra,	Alexandre Vaz De Carvalhoes
11		Condomínio Village Portões	ITABIRITO	Portoes	Bonanza Imóveis
12		Endereço não informado	ITABIRITO	São José	Bonanza Imóveis
13		Condomínio Village Portões	ITABIRITO	Portoes	Bonanza Imóveis
14	*	Eurico Vaz,	ITABIRITO	RESERVA DI CAPRI	imovel web
15		RUA CAETE LOTE 20 ,11	ITABIRITO	Dona Luizinha	Assessoria Imobiliária VF LTDA
16		Rua Engenheiro Simão Lacerda QUADRA 01 LOTE 08	ITABIRITO	Dona Luizinha	Assessoria Imobiliária VF LTDA
17		Rua das Violetas,Quadra 07, Lote 20	ITABIRITO	Monte Sinai	Assessoria Imobiliária VF LTDA
18		Condomínio Village Portões	ITABIRITO	Portoes	Bonanza Imóveis

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO SisDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DR SILVA
Modelo:	ITABIRITO
Data do modelo:	segunda-feira, 30 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
EN	Texto	Texto	Endereço do imóvel	Sim
CI	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
BA	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
CT	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
TL	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim

AR	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa, medida em metros quadrados, indicativa da área construída do elemento da amostra.	Sim
			Expectativa de progressão negativa, maior área → menor valor unitário;	
TP	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa com códigos alocados que representam a valorização conforme a topografia do imóvel: 1-declive; 2-ative; 3-plano/semi-plano	Sim
ST	Numérica	Proxy	Variável proxy que indica em escala crescente, a localização do imóvel, representada pela Renda per capeta, ref. IBGE 2022 (Renda amostrando)	Sim
VU	Numérica	Dependente	Variável independente que indica a razão entre o valor total do imóvel e a área construída, expressa em reais por metro quadrado (R\$/m ²).	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
AR	300,00	993,00	693,00	601,62
TP	1,00	3,00	2,00	1,62
ST	2.248,30	10.439,97	8.191,67	3.769,18
VU	191,34	494,44	303,10	360,46

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estadísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8600782 / 0,8600782
Coeficiente de determinação:	0,7397345
Fisher - Snedecor:	16,11
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1s$ e $+1s$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64s$ e $+1,64s$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96s$ e $+1,96s$	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	87097,872	3	29032,624	16,106
Não Explicada	30644,194	17	1802,600	
Total	117742,066	20		

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

$$VU = -16,63898375 - 0,2135061633 * AR + 28,16711995 * TP + 56,81085125 * \ln(ST)$$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AR	x	-4,92	0,01
TP	x	1,93	7,06
ST	ln(x)	2,68	1,58
VU	y	-0,10	91,82

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
AR	x1	0,00	-0,28	0,15	-0,68
TP	x2	-0,28	0,00	0,34	0,58
ST	x3	0,15	0,34	0,00	0,36
VU	y	-0,68	0,58	0,36	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
AR	x1	0,00	0,12	0,56	0,77
TP	x2	0,12	0,00	0,07	0,42
ST	x3	0,56	0,07	0,00	0,55
VU	y	0,77	0,42	0,55	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	494,44	463,43	31,01	6,2712%	0,730320	0,05356100
2	222,22	277,51	-55,29	-24,8792%	-1,302177	0,07261600
3	287,50	279,19	8,31	2,8920%	0,195837	0,00160200
4	343,14	276,23	66,91	19,5006%	1,576051	0,10886300
5	231,99	275,59	-43,60	-18,7918%	-1,026803	0,04675300
6	425,00	439,39	-14,39	-3,3848%	-0,338821	0,00483400
7	191,34	238,43	-47,09	-24,6132%	-1,109238	0,12309300
8	360,75	333,01	27,74	7,6906%	0,653457	0,01922300
9	402,30	379,64	22,66	5,6330%	0,533757	0,05967500
10	339,70	364,27	-24,57	-7,2316%	-0,578604	0,08338900
11	322,00	358,81	-36,81	-11,4309%	-0,866934	0,02716300
12	433,33	401,78	31,55	7,2799%	0,743008	0,05007400
13	370,37	323,17	47,20	12,7447%	1,111768	0,03663700
15	410,00	402,07	7,93	1,9344%	0,186804	0,00352300
16	410,00	452,55	-42,55	-10,3788%	-1,002261	0,09307100
17	400,00	432,24	-32,24	-8,0607%	-0,759425	0,02149900
18	460,00	399,57	60,43	13,1366%	1,423287	0,40870800
19	355,56	303,22	52,34	14,7206%	1,232792	0,10526800
20	368,42	408,59	-40,17	-10,9032%	-0,946124	0,02787900
21	366,67	385,94	-19,27	-5,2550%	-0,453834	0,01687700
22	375,00	375,12	-0,12	-0,0324%	-0,002861	0,00000000

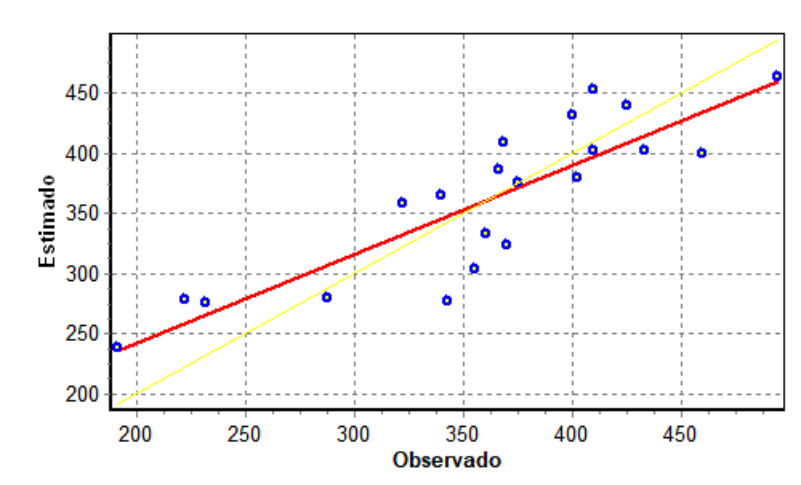
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

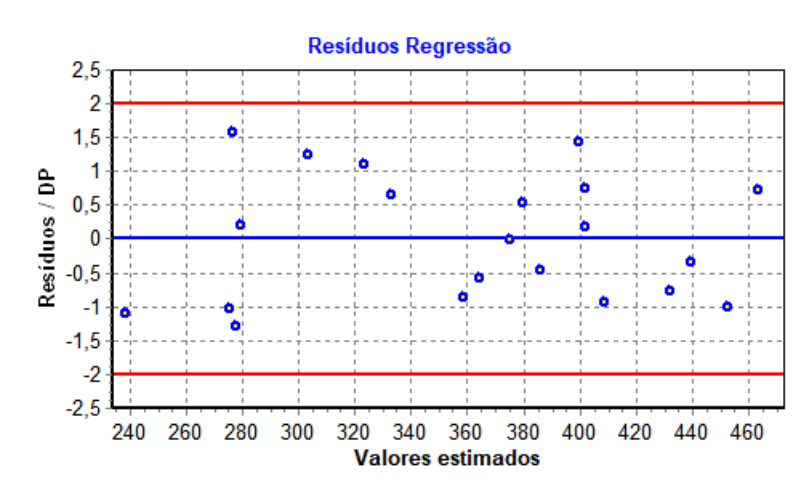
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

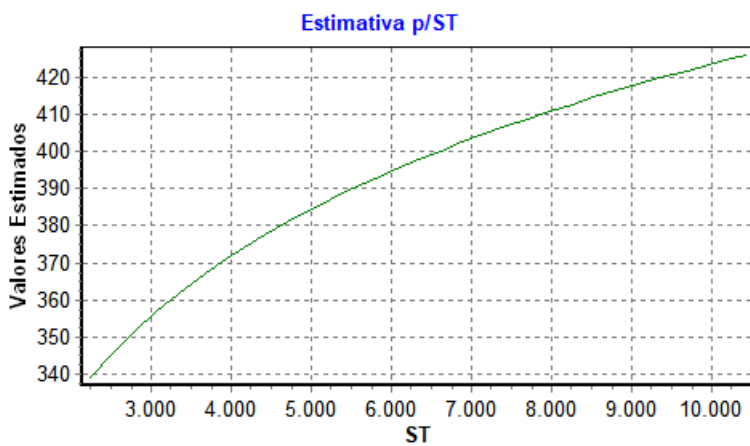
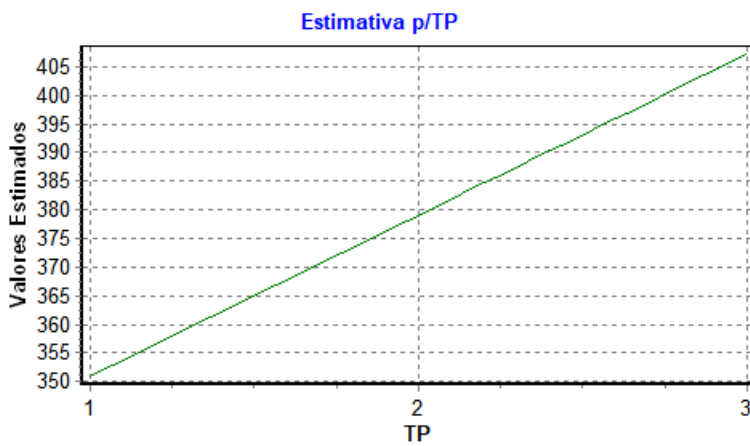
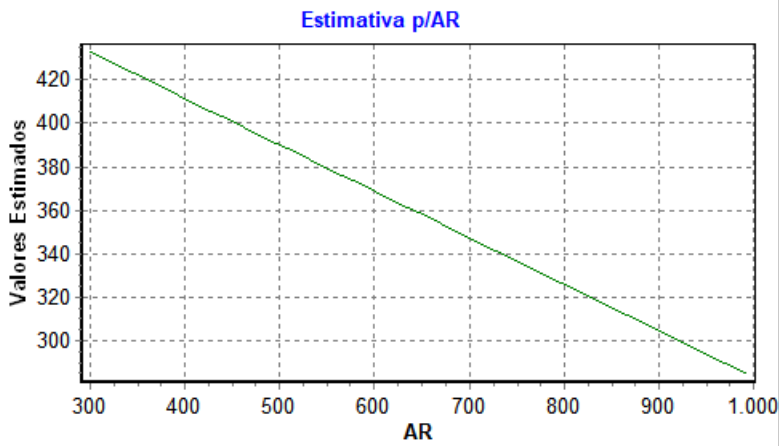
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	EN	CI	BA	CT
1		Rua João Pinheiro, 200	ITABIRITO	Boulevard Itabirito,	Wesley Patrício Alvarenga
2		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Bens De Raiz Imoveis
3		RESIDENCIAL SOLARE VANDAMME	ITABIRITO	Vandaime	Bens De Raiz Imoveis
4		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Alphasul Consultoria Imobiliaria
5		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Twa Investimentos
6		Avenida Telê Santana	ITABIRITO	CENTRO	Re/Max Domum
7		Caminho Serra da Canastra	ITABIRITO	Condomínio VillaBella	Twa Investimentos
8		Quadra 72	ITABIRITO	Montanhas de Acuruí	Daniel Bonifacio Do Carmo
9		Alameda dos Pinheiros, Sn	ITABIRITO	Aconchego Da Serra,	Alexandre Vaz De Carvalhaes
10		Alameda do Amanhecer, 1414	ITABIRITO	Aconchego Da Serra,	Alexandre Vaz De Carvalhaes
11		Condomínio Village Portões	ITABIRITO	Portoes	Bonanza Imóveis
12		Endereço não informado	ITABIRITO	São José	Bonanza Imóveis
13		Condomínio Village Portões	ITABIRITO	Portoes	Bonanza Imóveis

14	*	Eurico Vaz,	ITABIRITO	RESERVA DI CAPRI	imovel web
15		RUA CAETE LOTE 20 ,11	ITABIRITO	Dona Luízinha	Assessoria Imobiliária VF LTDA
16		Rua Engenheiro Simão Lacerda QUADRA 01 LOTE 08	ITABIRITO	Dona Luízinha	Assessoria Imobiliária VF LTDA
17		Rua das Violetas,Quadra 07, Lote 20	ITABIRITO	Monte Sinai	Assessoria Imobiliária VF LTDA
18		Condomínio Village Portões	ITABIRITO	Portoes	Bonanza Imóveis
19		Endereço não informado	ITABIRITO	Monte Sinai	Bonanza Imóveis
20		Endereço não informado	ITABIRITO	Santa Rita	Bonanza Imóveis
21		RESIDENCIAL SOLARE VANDAMME Lote 8 Quadra 13	ITABIRITO	Vandaime	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO
22		Rua Costa Rica,	ITABIRITO	São jose	INOVA PLATAFORMA DE INTEGRAÇÃO

ID	Desabilitado	TL
1		(31) 9759-6319
2		(31) 99905-4499
3		(31) 99905-4499
4		(31) 3547-3277
5		(31) 3370-9444
6		(31) 3541-2378
7		(31) 3370-9444

8		Site chaves na mao
9		Viva real
10		Viva real
11		(31) 3575-1057
12		(31) 3575-1057
13		(31) 3575-1057
14	*	Site
15		(31) 3274-6223
16		(31) 3274-6223
17		(31) 3274-6223
18		(31) 3575-1057
19		(31) 3575-1057
20		(31) 3575-1057
21		(31) 3889-4765
22		(31) 3889-4765

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	AR	TP	ST	VU
1		360,00	3,00	4.088,31	494,44
2		810,00	1,00	2.266,43	222,22
3		800,00	1,00	2.248,30	287,50
4		816,00	1,00	2.266,43	343,14
5		819,00	1,00	2.266,43	231,99
6		360,00	2,00	4.395,79	425,00
7		993,00	1,00	2.266,43	191,34
8		693,00	2,00	2.362,24	360,75
9		870,00	2,00	10.439,97	402,30
10		942,00	2,00	10.439,97	339,70
11		559,00	2,00	2.248,30	322,00
12		300,00	1,00	2.971,58	433,33
13		594,00	1,00	2.248,30	370,37
14	*	360,00	3,00	4.880,00	530,56
15		420,00	1,00	4.688,39	410,00
16		447,40	3,00	4.688,39	410,00
17		410,60	2,00	4.688,39	400,00
18		500,00	3,00	2.248,30	460,00
19		900,00	1,00	4.998,04	355,56
20		380,00	2,00	2.755,88	368,42
21		300,00	1,00	2.248,30	366,67
22		360,00	1,00	2.328,59	375,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	407,44	4,79%	
Valor Médio	427,93	-	III
Valor Máximo	448,43	4,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
EN		-
CI	ITABIRITO	-
BA	SERRA AZUL	-
CT	-	-
TL	-	-
AR	300,00	Não
TP	2,00	Não
ST	2.867,95	Não

ANEXO IV – DOCUMENTOS DO TERRENO



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Avenida Manoel Salvador de Oliveira, n.º 454
 Bela Vista - Itabirito/MG - CEP:35.450-114
 Telefone: (31)3561-3279

Cláudio Manoel Simões

Oficial do Registro
 Domingos Sávio Lopes Simões
 Vera Lúcia de Faria Rodrigues
 Isadora Queiroz Romie
 Substitutos

CERTIDÃO Inteiro Teor

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 28089 de 17/06/2016 verifiquei constar:

CNM: 047175.2.0028089-88

MATRÍCULA 28089	Livro Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS ESTABELECIDO - MINAS GERAIS FOLHA Nº	REGISTRO ANTERIOR Mat. 10.511 L.º 2
DATA 17/06/2016		
<p>IMÓVEL 28089 - 17/06/2016 - Protocolo: 34364 - 25/05/2016 "Uma área de terreno com 4.338,63m² (quatro mil, trezentos e trinta e oito metros e sessenta e três decímetros quadrados), situada à Rua Miguel Ribeiro s/nº, no Bairro Serra Azul, nesta cidade de Itabirito/MG, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no vértice V8, localizado no mourão direito, com a RUA MIGUEL RIBEIRO, com coordenadas E=624.283,291 e N=7.761.026,796. Do vértice V8 segue-se até o vértice V9, com coordenada E=624.284,340 e N=7.761.017,330, com azimute de 173°40'37" e distância de 12,27m lineares (por cerca), confrontando-se com a RUA MIGUEL RIBEIRO. Do vértice V9 segue-se até o vértice V10, com coordenada E=624.292,540 e N=7.760.988,320, com azimute de 164°12'59" e distância de 30,15m lineares (por muro), confrontando-se com LUIS OTÁVIO PEREIRA. Do vértice V10 segue-se até o vértice V11, com coordenada E=624.201,106 e N=7.760.970,540, com azimute de 258°59'46" e distância de 93,15m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA. Do vértice V11 segue-se até o vértice V12, com coordenada E=624.199,863 e N=7.760.977,436, com azimute de 349°47'02" e distância de 7,01m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA DE USO INSTITUCIONAL II (Residencial Esmeraldas). Do vértice V12 segue-se até o vértice V1, com coordenada E=624.189,973 e N=7.761.012,035, com azimute de 344°02'46" e distância de 35,98m lineares (por muro), confrontando-se com a ÁREA DE USO INSTITUCIONAL II (Residencial Esmeraldas). Do vértice V1 segue-se até o vértice V14, com coordenada E=624.219,781 e N=7.761.008,645, com azimute de 96°29'12" e distância de 30,00m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA (Lote 1). Do vértice V14 segue-se até o vértice V13, com coordenada E=624.216,040 e N=7.761.021,731, com azimute de 344°02'46" e distância de 13,61m lineares, confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA (Lote 1). Do vértice V13 segue-se até o vértice V4, com coordenada E=624.212,322 e N=7.761.034,734, com azimute de 96°27'56" e distância de 33,94m lineares</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p>		

Página 1 de 2

DR

CNM: 047175.2.0028089-88

(por muro e cerca), confrontando-se com a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL. Do vértice V4 segue-se até o vértice V5, com coordenada E=624.248,727 e N=7.761.030,472, com azimute de 96°41'02" e distância de 32,71m lineares (por cerca), confrontando-se com ANTÔNIO ALVES TEIXEIRA e SUELY DE OLIVEIRA TEIXEIRA. Do vértice V5 segue-se até o vértice V6, com coordenada E=624.266,615 e N=7.761.028,713, com azimute de 95°37'01" e distância de 17,97m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL. Do vértice V6 segue-se até o vértice V7, com coordenada E=624.277,444 e N=7.761.027,648, com azimute de 95°37'01" e distância de 10,88m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL. Do vértice V7 segue-se até o vértice V8 (de origem, com coordenada E=624.283,291 e N=7.761.026,796, com azimute de 98°17'26" e distância de 5,91m lineares (por cerca), confrontando-se com a ÁREA REMANESCENTE DO RESIDENCIAL SERRA AZUL; fechando assim o polígono descrito, e bem assim uma casa com 06 (seis) cômodos, de tijolos, cobertura de telhas francesas, com 150,00m² de área construída, nela edificando.

PROPRIETÁRIA: Sueli de Oliveira Teixeira, brasileira, casada com, Antônio Alves Teixeira, domiciliada nesta cidade, a Rua Rodrigues Silva, 424, CPF/ 940.926.646-72. (nu-proprietária); Maria Ferreira de Oliveira, brasileira, viúva, CPF 924.270.146-72, residente nesta cidade, à Rua Agostinho Rodrigues, 521. (usufrutuária). Dou fé. O Oficial, S. S. S. S.

Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,03. Recompe: R\$ 1,02. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,68. Total: R\$ 23,73. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 319040143, atribuição: Imóveis, localidade: Itabirito. Nº selo de consulta: ATE87464, código de segurança: 0244448059167158. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 156,39. Valor Total do Recompe: R\$ 9,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 53,96. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 219,71. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Itabirito/MG, 14 de julho de 2025.

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRITO - MG
SELO ELETRÔNICO IVS00709
CÓDIGO DE SEGURANÇA 2190 4987 9546 3329
Emol: R\$ 29,00 - T.F.J. R\$ 10,25 -
Valor final: R\$ 49,60 - I.S.S. R\$ 1,35 - P.I.C. R\$ 0,00
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



Cláudio
Cláudio Manoel Simões - Oficial
Domingos Sávio Lopes Simões - Oficial Substituto
Vera Lúcia de Faria Rodrigues - Oficial Substituta
Isadora Queiroz Romie - Oficial Substituta

Página 2 de 2

DR

