



**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO  
4º VARA CÍVEL DE BELO HORIZONTE**

**Processo: 1202936-88.2000.8.13.0024.**

| Partes                                                               | Advogados                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL (EXEQUENTE) |                                                                                                                              |
|                                                                      | LUIS GUSTAVO REIS MUNDIM (ADVOGADO)<br>DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIN (ADVOGADO)                                            |
| ANTONIO RAIMUNDO DE OLIVEIRA GLORIA (EXECUTADO(A))                   |                                                                                                                              |
|                                                                      | FERNANDO SERGIO RODRIGUES CALDAS (ADVOGADO)<br>JOSE WALLACE MAIA DA GAMA (ADVOGADO)<br>JOSE JOAQUIM LIMA NOGUEIRA (ADVOGADO) |

**Ação:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

**Rildo Silva Cunha**, Engenheiro Civil, CREA/MG: 61.809/D, CPF: 668.473.116-49, Perito Oficial nomeado nos Autos vem, respeitosamente, a presença de V. Exa., apresentar o LAUDO PERICIAL.

Colocando-me a inteira disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento e Juntada.  
Belo Horizonte/MG, 04 de setembro de 2.024.

Nome: Rildo Silva Cunha  
CREA:61.809/D  
CRECI:30.325. CNAI:16.945  
IBAPE/MG: 459 – ASPEJUDI: 573.  
CNPJ:02.651.291.0001-03.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – APARTAMENTO USO EXCLUSIVO 4ª VARA CÍVEL.

|                                       |                                                                                                 |                                   |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Processo:                             | 1202936-88.2000.8.13.0024                                                                       | Comarca de Belo Horizonte         |                               |
| Denominação:                          | Ação de Execução de Título ExtraJudicial                                                        |                                   |                               |
| Denominação do Imóvel <sup>1</sup> :  | Apartamento                                                                                     |                                   |                               |
| Proprietário (s):                     | De acordo com registro de imóveis.                                                              |                                   |                               |
| Finalidade da Avaliação:              | Levantamento Patrimonial.                                                                       |                                   |                               |
| Localização do Imóvel <sup>2</sup> :  | Rua Mar de Espanha nº 890, apartamento 201, bairro Santo Antônio, Belo Horizonte, Minas Gerais. |                                   |                               |
| Documentação do Imóvel <sup>3</sup> : | (matrícula 61.381 - 1º Ofício de Registro de Imóveis).                                          |                                   |                               |
| Vistoria:                             | Data: 26/07/2024                                                                                | Acompanhado por (se houver):<br>- |                               |
| Dados do Imóvel                       | Área do terreno (m²)<br>-                                                                       | Área Constr. Av (m²)<br>-         | Área Constr. Não Av (m²)<br>- |
|                                       | Fração ideal<br>0,1498                                                                          | Área privativa (m²)<br>90,00      | Área de uso comum (m²)<br>-   |

| DADOS DO TERRENO       |                                                       |                                                  |                                            |                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| Formato:               | <input checked="" type="checkbox"/> Retangular        | <input type="checkbox"/> Trapezoidal             | <input type="checkbox"/> Irregular         |                           |
| Dimensões:             | Frente (m):<br>-                                      | Fundos (m):<br>-                                 | Lateral esquerda (m):<br>-                 | Lateral direita (m):<br>- |
|                        |                                                       |                                                  |                                            |                           |
| Topografia:            | <input type="checkbox"/> Plano                        | <input checked="" type="checkbox"/> Terraplanado | <input type="checkbox"/> Declive suave     |                           |
|                        | <input type="checkbox"/> Declive acentuado            | <input checked="" type="checkbox"/> Aclive suave | <input type="checkbox"/> Aclive acentuado  |                           |
| Limitações:            | <input type="checkbox"/> Erosão grave                 | <input type="checkbox"/> Sujeito a inundações    | <input type="checkbox"/> Outras            | -                         |
| Solo:                  | <input type="checkbox"/> Arenoso sem água             | <input type="checkbox"/> Arenoso com água        | <input type="checkbox"/> Material orgânico |                           |
|                        | <input checked="" type="checkbox"/> Argiloso sem água | <input type="checkbox"/> Argiloso com água       | <input type="checkbox"/> Rochoso           |                           |
| Posição no logradouro: | <input type="checkbox"/> Meio de quadra               | <input checked="" type="checkbox"/> Esquina      |                                            |                           |



# RAJA ENGENHARIA

Soluções em Avaliações – Perícias Judiciais – Arbitragem.

|                                   |                                                    |                                                              |                                                  |                                         |          |          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|----------|
| Delimitação:                      | <input type="checkbox"/> Não há                    | <input checked="" type="checkbox"/> Grade                    | <input checked="" type="checkbox"/> Muro         | <input type="checkbox"/> Cerca viva     |          |          |
| <b>DADOS DO PRÉDIO</b>            |                                                    |                                                              |                                                  |                                         |          |          |
| Idade                             | Idade aparente (anos):                             | <input type="text" value="20"/>                              | Idade real (anos):                               | <input type="text" value="30"/>         |          |          |
| Pavimentos                        | Nº de pavimentos:                                  | <input type="text" value="03"/>                              | Nº de aptos/pavimento                            | <input type="text" value="02"/>         |          |          |
| Padrão de acabamento:             | <input type="checkbox"/> Popular                   | <input type="checkbox"/> Baixo                               | <input checked="" type="checkbox"/> Médio        | <input type="checkbox"/> Alto           |          |          |
| Concepção do projeto:             | <input type="checkbox"/> Ultrapassado              | <input checked="" type="checkbox"/> Normal                   | <input type="checkbox"/> Inovador                | <input type="checkbox"/> Histórico      |          |          |
| Estado de Conservação:            | <input type="checkbox"/> Ruim                      | <input type="checkbox"/> Regular                             | <input checked="" type="checkbox"/> Bom          | <input type="checkbox"/> Ótimo          |          |          |
| Fachadas <sup>4</sup>             | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura        | <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica                 | <input type="checkbox"/> Granito                 | <input type="checkbox"/> Mármore        |          |          |
|                                   | <input type="checkbox"/> Outra                     | <input type="text"/>                                         |                                                  |                                         |          |          |
| Elevadores:                       | <input checked="" type="checkbox"/> Não possui     | <input type="checkbox"/> Possui (espec. quant. e capacidade) | <input type="text"/>                             |                                         |          |          |
| Supervisão Predial <sup>5</sup> : | <input checked="" type="checkbox"/> Não possui     | <input type="checkbox"/> Possui (espec.)                     | <input type="text"/>                             |                                         |          |          |
| Infra-estrutura:                  | <input type="checkbox"/> Piscina                   | <input type="checkbox"/> Playground                          | <input type="checkbox"/> Churrasqueira           | <input type="checkbox"/> Salão de jogos |          |          |
|                                   | <input type="checkbox"/> Sauna                     | <input type="checkbox"/> Aquec. solar                        | <input type="checkbox"/> Jardins                 | <input type="checkbox"/> Guarita        |          |          |
|                                   | <input type="checkbox"/> Quadra poliesportiva      | <input type="checkbox"/> Antena coletiva                     | <input type="checkbox"/> Central com rede de gás |                                         |          |          |
|                                   | <input type="checkbox"/> Outros <sub>6</sub>       | <input type="text" value="Interfone"/>                       |                                                  |                                         |          |          |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>       |                                                    |                                                              |                                                  |                                         |          |          |
| Ocupação:                         | <input type="checkbox"/> Ocupado pelo proprietário | <input type="checkbox"/> Desocupado                          | <input type="checkbox"/> Cedido / Comodato       |                                         |          |          |
|                                   | <input type="checkbox"/> Invadido                  | <input checked="" type="checkbox"/> Locado / Arrendado       |                                                  |                                         |          |          |
| Posição:                          | <input type="checkbox"/> Poente                    | <input type="checkbox"/> Norte/sul                           | <input type="checkbox"/> Nascente                | Andar nº <input type="text" value="2"/> |          |          |
| Acabamentos:                      | Compartimento                                      | Pisos                                                        | Paredes                                          | Teto                                    | Portas   | Janelas  |
|                                   | Sala/varanda                                       | Taco/tábua/cerâmica                                          | Rebocada/pintada                                 | Rebocado/pintado                        | madeira  | metálica |
|                                   | circulação                                         | Taco/tábua                                                   | Rebocada/pintada                                 | Rebocado/pintado                        |          |          |
|                                   | Banho social                                       | cerâmica                                                     | Rebocada/pintada                                 | Rebocado/pintado                        | madeira  | metálica |
|                                   | cozinha                                            | cerâmica                                                     | Rebocada/pintada                                 | Rebocado/pintado                        | madeira  | metálica |
|                                   | Área de serviço                                    | cerâmica                                                     | Rebocada/pintada                                 | Rebocado/pintado                        | madeira  | metálica |
|                                   | Quarto empregada                                   | Taco/tábua                                                   | Rebocada/pintada                                 | Rebocado/pintado                        | madeira  | metálica |
| 03 quartos                        | Taco/tábua                                         | Rebocada/pintada                                             | Rebocado/pintado                                 | madeira                                 | metálica |          |

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



# RAJA ENGENHARIA

Soluções em Avaliações – Perícias Judiciais – Arbitragem.

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |                                                   |                                               |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Armários:                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Cozinha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Área de serviço | <input checked="" type="checkbox"/> Quartos       | <input checked="" type="checkbox"/> Banheiros |
|                                                                        | <input type="checkbox"/> Outros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="text" value="-"/>           |                                                   |                                               |
| Divisão Interna:                                                       | Sala com varanda, circulação, 02 quartos, uma suíte, banho social, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |                                                   |                                               |
| Nº de vagas de garagem                                                 | Cobertas: <input type="text" value="1"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          | Descobertas: <input type="text" value="-"/>       |                                               |
| <b>MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |                                                   |                                               |
| Usos Predominantes:                                                    | <input type="checkbox"/> Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Unifamiliar     | <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar | <input type="checkbox"/> Comercial            |
| Padrão construtivo Predominante:                                       | <input type="checkbox"/> Popular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Baixo           | <input checked="" type="checkbox"/> Médio         | <input type="checkbox"/> Alto                 |
| Acesso:                                                                | <input type="checkbox"/> Difícil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Razoável        | <input checked="" type="checkbox"/> Bom           | <input type="checkbox"/> Ótimo                |
| Facilidade de estacionamento:                                          | <input type="checkbox"/> Nenhuma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Pouca           | <input checked="" type="checkbox"/> Razoável      | <input type="checkbox"/> Grande               |
| Valorização imobiliária:                                               | <input type="checkbox"/> Ruim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> Razoável        | <input checked="" type="checkbox"/> Boa           | <input type="checkbox"/> Ótima                |
| Localização:                                                           | <input type="checkbox"/> No pólo principal, em logradouro principal<br><input type="checkbox"/> No pólo principal, em logradouro secundário<br><input type="checkbox"/> No pólo secundário, em logradouro principal<br><input checked="" type="checkbox"/> No pólo secundário, em logradouro secundário<br><input type="checkbox"/> Região mista ou de transição de usos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |                                                   |                                               |
| Escala <sup>7</sup> de localização:                                    | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input checked="" type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                          |                                                   |                                               |
| Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microrregião: | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Bancos <input checked="" type="checkbox"/> Transp. Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo<br><input checked="" type="checkbox"/> Correios <input checked="" type="checkbox"/> Supermercados <input type="checkbox"/> Ensino superior <input checked="" type="checkbox"/> Ensino fundamental<br><input checked="" type="checkbox"/> Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia <input type="checkbox"/> Metrô<br><input checked="" type="checkbox"/> Energia <input checked="" type="checkbox"/> Arborização <input checked="" type="checkbox"/> Água potável <input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública<br><input checked="" type="checkbox"/> Guias e sarjetas <input type="checkbox"/> Hospitais e postos de saúde <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação<br><input type="checkbox"/> Terra batida |                                          |                                                   |                                               |

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Metodologia Empregada <sup>8</sup> :           | Dados comparativos de mercado (NBR14.653-2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| Tratamento de dados:                           | <input type="checkbox"/> Inferência Estatística                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Número de dados utilizados:                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                                                                                |
|                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Estatística Descritiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Número de dados utilizados:                                                                                           | <input type="text" value="10"/>                                                                                                                                     |
|                                                | <input type="checkbox"/> Nº de dados insuficientes p/ tratamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Número de dados utilizados:                                                                                           | <input type="text"/>                                                                                                                                                |
| Especificação da avaliação:                    | <input type="checkbox"/> Grau I<br><input checked="" type="checkbox"/> Grau II<br><input type="checkbox"/> Grau III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fundamentação<br><br>Precisão<br><br><input checked="" type="checkbox"/> Grau II<br><input type="checkbox"/> Grau III | <input type="checkbox"/> Grau I<br><input checked="" type="checkbox"/> Grau II<br><input type="checkbox"/> Grau III<br><br><input type="checkbox"/> Parecer Técnico |
| Obs. complementares importantes <sup>9</sup> : | <p>Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada a utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço;</p> <p>Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis;</p> <p>Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico;</p> <p>A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais;</p> <p>O trabalho foi realizado com a documentação fornecida nos autos.</p> <p>Na data da vistoria, o apartamento nº 102, estava em oferta por R\$ 480.000,00, na imobiliária Valores Imoveis-Creci 03366-J-MG. Código: 12274.</p> <p>Na data da vistoria, o apartamento nº 301(cobertura), estava em oferta por R\$ 620.000,00, na imobiliária Danilo Albuquerque Imoveis.Creci:10565-F.MG.</p> <p>O avaliador responde pelo valor de mercado determinado na data do encerramento da avaliação. Eventos posteriores, como alterações do mercado imobiliário, planos econômicos, desabamentos, deslizamentos, inundações, invasões, terremotos, maremotos, alteração na legislação do município, etc., podem alterar significativamente o valor determinado na data de avaliação.</p> |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |



|           |                                            |                                    |                                                  |                                                                               |
|-----------|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Conclusão | Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado: |                                    |                                                  |                                                                               |
|           | Desempenho de mercado:                     | <input type="checkbox"/> Recessivo | <input checked="" type="checkbox"/> Normal       | <input type="checkbox"/> Aquecido                                             |
|           | Nº de ofertas                              | <input type="checkbox"/> Baixo     | <input checked="" type="checkbox"/> Médio        | <input type="checkbox"/> Alto                                                 |
|           | Liquidez <sup>10</sup>                     | <input type="checkbox"/> Alta      | <input checked="" type="checkbox"/> Média/normal | <input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Baixíssima |
|           | Justificativa de liquidez                  | Localização.                       |                                                  |                                                                               |
|           | Prazo de absorção p/ mercado               | Entre                              | <div>09</div>                                    | e                                                                             |

## Valor do Imóvel (já considerada a liquidez)

| Descrição    | Valor - R\$       |
|--------------|-------------------|
| Apartamento  | 453.000,00        |
|              |                   |
|              |                   |
| <b>Total</b> | <b>453.000,00</b> |

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| Valor por extenso     | Quatrocentos e cinquenta e três mil reais. |
| Período da pesquisa   | Julho a agosto 2024.                       |
| Local e data do Laudo | Belo Horizonte, 04 de setembro 2024.       |
| Empresa de avaliação  | Raja Engenharia Ltda.                      |
| Autor do Laudo:       | Engenheiro Rildo Silva Cunha               |

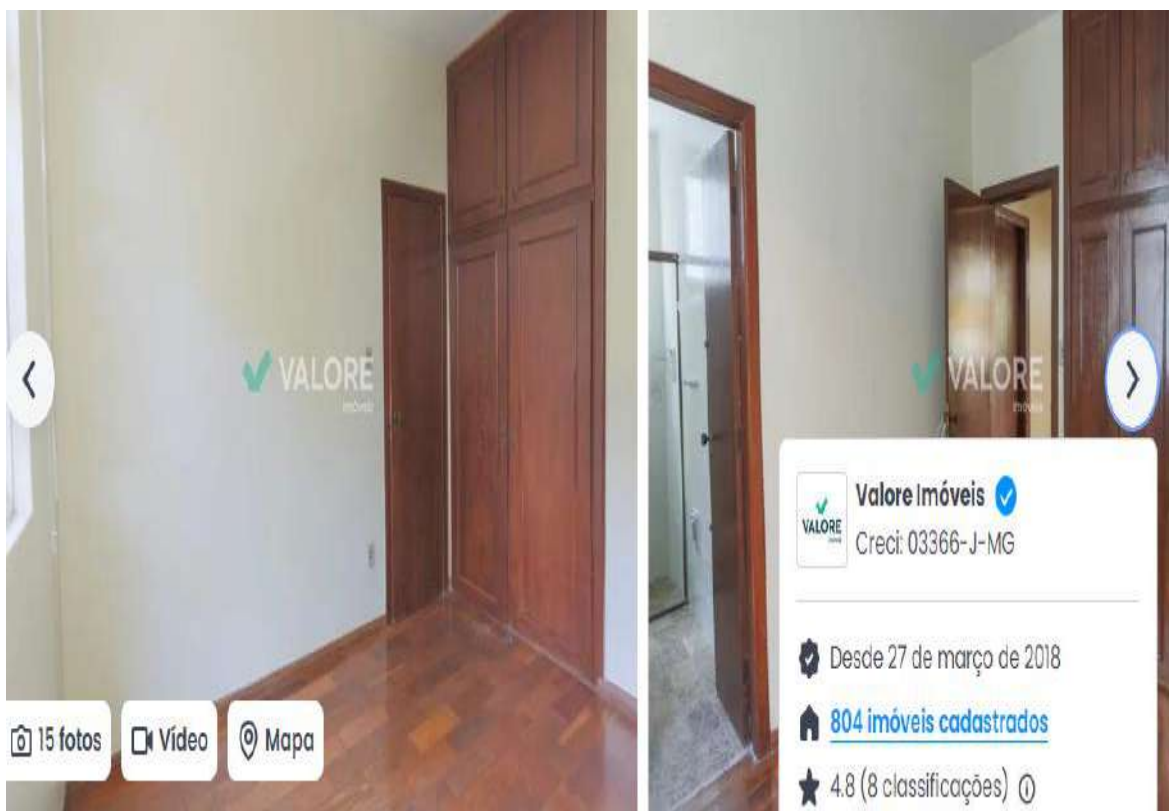
Nome: Rildo Silva Cunha  
CREA:61.809/D – CRECI:30.325. CNAI:16.945  
IBAPE/MG: 459 – ASPEJUDI: 573.  
CNPJ:02.651.291.0001-03.

### ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado.
- Documentação Fotográfica.
- Memória de cálculo.



## Anexo 01 – Pesquisa de Mercado – Imóvel Paradigma.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



**Destaque**



[Venda](#) / [MG](#) / [Apartamentos à venda em Belo Horizonte](#) / [Santo Antônio](#) / [Rua Mar de Espanha](#)

Venda

**R\$ 480.000**

Condomínio

**R\$ 370**

IPTU

**R\$ 205/ano**

90 m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 andar

Varanda

✓ Cozinha

✓ Interfone

✓ Jardim

[Ocultar as características](#) ^

Endereço

**Rua Mar de Espanha, 890 - Santo Antônio, Belo Horizonte - MG**

[Explore a localização do imóvel](#)



(Código do anunciante: 12274 | Código no VivaReal: 2614968054)

APARTAMENTO 3 QUARTOS SANTO ANTÔNIO

Valore Imóveis - Cód.12274

Destaque:

. Apartamento com localização privilegiada, rua plana, tranquila e de fácil acesso, próximo à comércio variado e Praça Cairo.

.Sala para 2 ambientes com piso em taco;

.3 quartos com piso em taco e armário;

.1 suíte ;

.Cozinha planejada com piso em cerâmica e bancada em granito;

.Área de serviço;

.Dependência completa de empregada.

IPTU:R\$ 110,00

CONDOMÍNIO: R\$ 270,00

Ed. MAR DE ESPANHA:

.100% revestido em granito;

.Hall social;

.Jardim frontal;

.Alarme;

.01 vaga de garagem livre e coberta que cabem 02 carros em linha.



## 2 / COBERTURA



Destaque

Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Santo Antônio / Rua Mar de Espanha

Venda

**R\$ 620.000**

Condomínio  
**R\$ 330**

IPTU  
**R\$ 3.080/ano**

180 m²

4 quartos

3 banheiros

1 vaga

3 andar

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Venda

**R\$ 620.000**

Condomínio  
**R\$ 330**

IPTU  
**R\$ 3.080/ano**

180 m²

4 quartos

3 banheiros

1 vaga

3 andar

Endereço

**Rua Mar de Espanha, 890 – Santo Antônio, Belo Horizonte – MG**

[Explore a localização do imóvel](#)

### Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 180 m² por R\$ 620.000

(Código do anunciante: 554958 | Código no VivaReal: 2718587679)

Cobertura Duplex, constituído no 1º pavimento por sala para dois ambientes, varanda, corredor, três quartos com armários, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, dce.

2º pavimento constituído por sala, um quarto, banheiro, terraço aberto.

01 vaga coberta na garagem.

(31) 3281-... [Ver telefone](#)



## **Anexo 02 – Documentação Fotográfica.**



**Foto 1 – Vista do logradouro.**



**Foto 2 – Vista da Fachada do Imóvel**



**Foto 3 – Vista interna da sala.**



**Foto 4 – Vista interna da cozinha.**



**Foto 5 – Vista interna do imóvel.**



**Foto 6 – Vista interna do imóvel.**



Foto 7 – Vista interna do imóvel.



Foto 8 – Vista interna do imóvel.



Foto 9 – Vista interna do imóvel.



Foto 10 – Vista interna do imóvel.



Foto 11 – Vista interna do imóvel.



Foto 12 – Vista interna do imóvel.



## Anexo 03 – Cálculos. Amostra

| Nº Am. | «Área do Imóvel m2» | «VT»       | FO   | Far   | FT   | F. acesso | VU        |
|--------|---------------------|------------|------|-------|------|-----------|-----------|
| 1      | 85,00               | 550.000,00 | 0,95 | 0,990 | 0,90 | 0,90      | 6.470,58  |
| 2      | 80,00               | 450.000,00 | 0,95 | 0,970 | 0,95 | 1,00      | 5.625,00  |
| 3      | 90,00               | 520.000,00 | 0,95 | 1,000 | 0,95 | 0,95      | 5.777,77  |
| 4      | 82,00               | 650.000,00 | 0,95 | 0,980 | 0,90 | 0,75      | 7.926,82  |
| 5      | 63,57               | 762.000,00 | 0,95 | 0,920 | 0,70 | 0,70      | 11.986,78 |
| 6      | 81,00               | 810.000,00 | 0,95 | 0,970 | 0,75 | 0,75      | 10.000,00 |
| 7      | 119,04              | 850.000,00 | 0,95 | 1,040 | 0,90 | 0,80      | 7.140,45  |
| 8      | 90,00               | 485.000,00 | 0,95 | 1,000 | 0,90 | 1,10      | 5.388,88  |
| 9      | 61,80               | 650.000,00 | 0,95 | 0,950 | 0,75 | 0,70      | 10.517,79 |
| 10     | 90,00               | 480.000,00 | 0,95 | 1,000 | 1,00 | 1,00      | 5.333,33  |

| Nº Am. | Valor Homog. | «Endereço »                       | «Contato»          | «Telefone »   |
|--------|--------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| 1      | 4.929,32     | Rua Abre Campo                    | Porto Real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 2      | 4.924,27     | Rua Congonhas                     | Porto Real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 3      | 4.953,72     | Rua Nunes Vieira n 739            | Wimoveis           |               |
| 4      | 4.981,41     | Rua São João Evangelista          | Porto Real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 5      | 5.133,46     | Rua Carlos Gomes                  | Porto Real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 6      | 5.183,44     | Rua Marques de Marica             | Porto real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 7      | 5.079,43     | Rua Renato Falci n 80             | Porto Real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 8      | 5.068,24     | Rua Nunes Vieira                  | Porto real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 9      | 4.983,46     | Rua Deputado Alvaro Sales         | Porto Real Imoveis | 31.3048.3099. |
| 10     | 5.066,66     | Rua Mar de Espanha n 890 apto 102 | Valore Imoveis     | 31.2102.2102. |

| Nº Am. | «Codigo do imovel » |
|--------|---------------------|
| 1      | 438791              |
| 2      | 808059              |
| 3      |                     |
| 4      | 645592              |
| 5      | 813067              |
| 6      | 1038610             |
| 7      | 573670.             |
| 8      | 374135.             |
| 9      | 1035700             |
| 10     | 12274               |

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

### Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:  
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Área do Imóvel m2: Área do elemento amostral em metros quadrados . (variável não utilizada no modelo)
- VT: Valor Total do elemento amostral . (variável não utilizada no modelo)
- FO: Fator Oferta: 0,95- imóvel oferta; 1-0-imóvel vendido.
- Far: Fator área.

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa como o imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



Representado pela expressão empírica:

$Far = (A_p / A_a)^n$  onde,

$A_p$ : Área do imóvel pesquisado

$A_a$ : Área do imóvel avaliando

$n = 0,250$  => quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

$n = 0,125$  => quando a diferença for superior a 30%

• **ET**: Fator transposição. nos termos da NBR 14.653-2 da ABNT, grau II fundamentação intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00.

• **E. acesso**: Fator Localização: nos termos da NBR 14.653-2 da ABNT, grau II fundamentação intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00.

• **VU**: Valor unitário em m<sup>2</sup>..

## Estatísticas Básicas

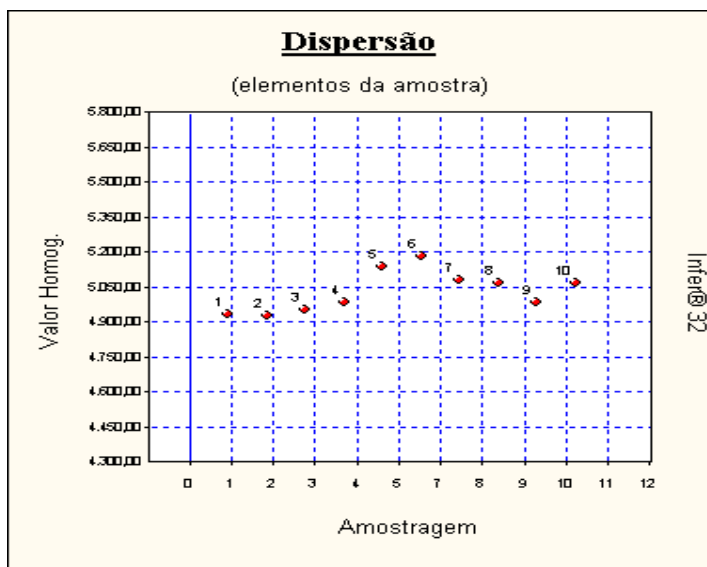
Nº de elementos da amostra : 10

Nº de graus de liberdade : 9

| Variável     | Média   | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|--------------|---------|---------------|----------------|
| Valor Homog. | 5030,34 | 88,91         | 1,77%          |

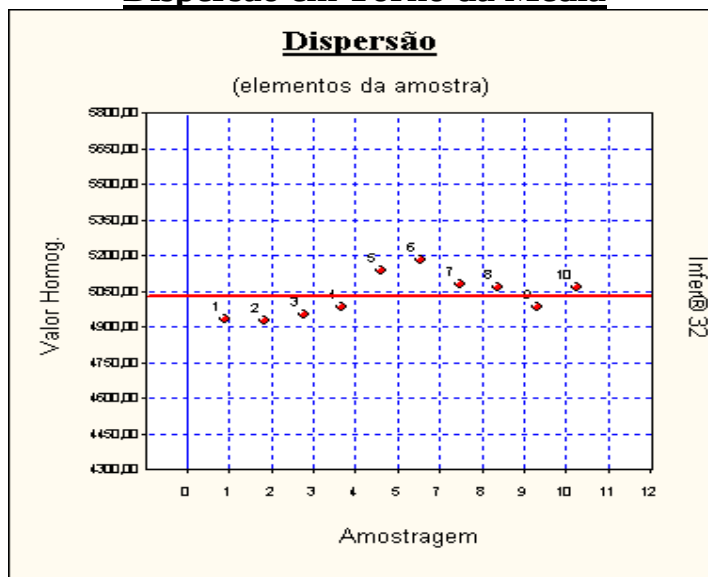
Número mínimo de amostragens: 4.

## Dispersão dos elementos





## Dispersão em Torno da Média

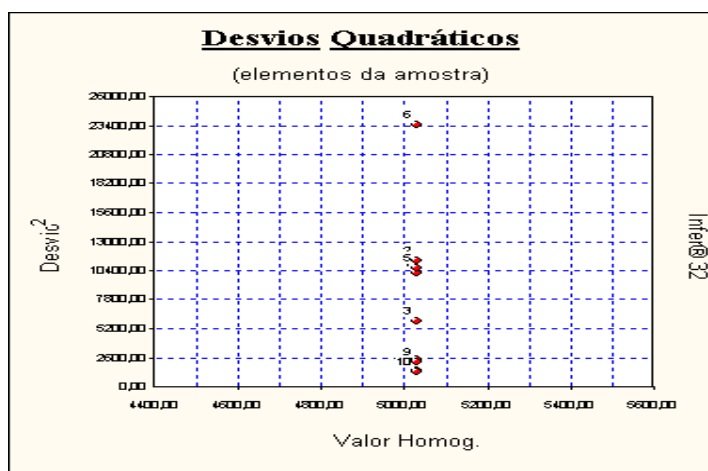


## Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

| Nº Am. | Observado | Média   | Desvio  | Normalizado            | Studentizado           | Quadrático |
|--------|-----------|---------|---------|------------------------|------------------------|------------|
| 1      | 4929,32   | 5030,34 | -101,02 | -1,13                  | -1,19                  | 10205,24   |
| 2      | 4924,27   | 5030,34 | -106,07 | -1,19                  | -1,25                  | 11251,05   |
| 3      | 4953,72   | 5030,34 | -76,62  | $-8,61 \times 10^{-1}$ | $-9,08 \times 10^{-1}$ | 5870,77    |
| 4      | 4981,41   | 5030,34 | -48,93  | $-5,50 \times 10^{-1}$ | $-5,80 \times 10^{-1}$ | 2394,24    |
| 5      | 5133,46   | 5030,34 | 103,11  | 1,15                   | 1,22                   | 10633,52   |
| 6      | 5183,44   | 5030,34 | 153,09  | 1,72                   | 1,81                   | 23439,30   |
| 7      | 5079,43   | 5030,34 | 49,08   | $5,52 \times 10^{-1}$  | $5,81 \times 10^{-1}$  | 2409,72    |
| 8      | 5068,24   | 5030,34 | 37,89   | $4,26 \times 10^{-1}$  | $4,49 \times 10^{-1}$  | 1436,33    |
| 9      | 4983,46   | 5030,34 | -46,88  | $-5,27 \times 10^{-1}$ | $-5,55 \times 10^{-1}$ | 2197,82    |
| 10     | 5066,66   | 5030,34 | 36,31   | $4,08 \times 10^{-1}$  | $4,30 \times 10^{-1}$  | 1319,06    |

## Gráfico de Desvios Quadráticos



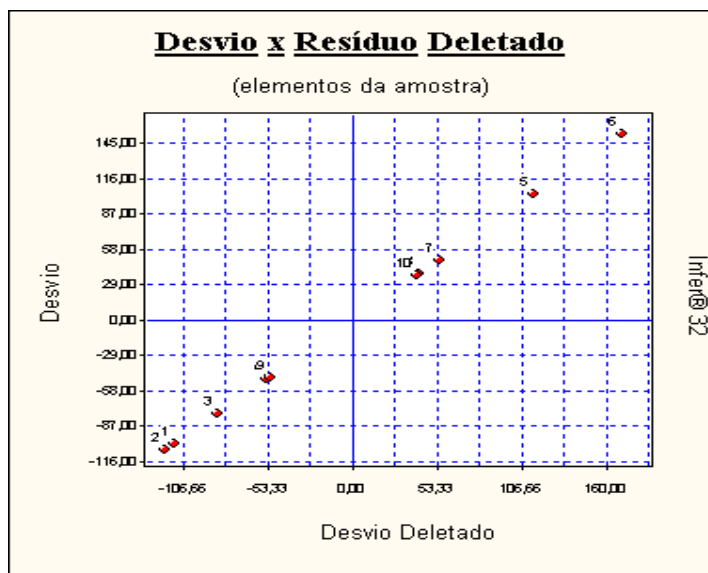


## Tabela de Desvios Deletados

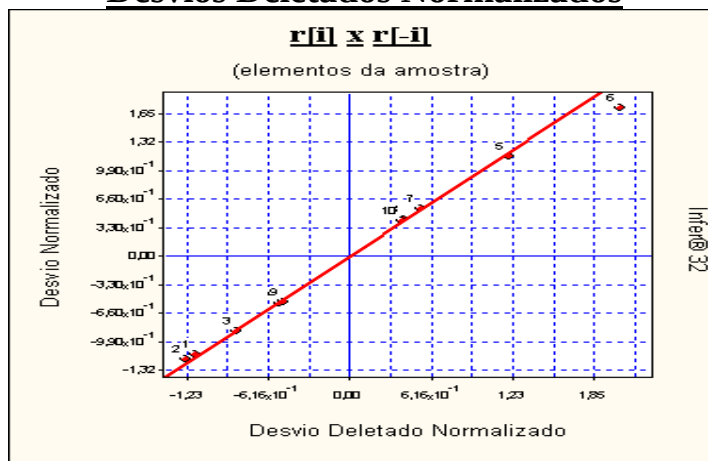
Influência das amostragens nos desvios da média.

| Nº Am. | Deletado | Variância | Normalizado            | Studentizado           |
|--------|----------|-----------|------------------------|------------------------|
| 1      | -112,24  | 7477,24   | -1,16                  | -1,23                  |
| 2      | -117,85  | 7331,99   | -1,23                  | -1,30                  |
| 3      | -85,13   | 8079,25   | $-8,52 \times 10^{-1}$ | $-8,98 \times 10^{-1}$ |
| 4      | -54,36   | 8562,10   | $-5,28 \times 10^{-1}$ | $-5,57 \times 10^{-1}$ |
| 5      | 114,57   | 7417,76   | 1,19                   | 1,26                   |
| 6      | 170,11   | 5639,18   | 2,03                   | 2,14                   |
| 7      | 54,54    | 8559,95   | $5,30 \times 10^{-1}$  | $5,59 \times 10^{-1}$  |
| 8      | 42,11    | 8695,14   | $4,06 \times 10^{-1}$  | $4,28 \times 10^{-1}$  |
| 9      | -52,09   | 8589,38   | $-5,05 \times 10^{-1}$ | $-5,33 \times 10^{-1}$ |
| 10     | 40,35    | 8711,43   | $3,89 \times 10^{-1}$  | $4,10 \times 10^{-1}$  |

## Desvio x Desvio Deletado



## Desvios Deletados Normalizados

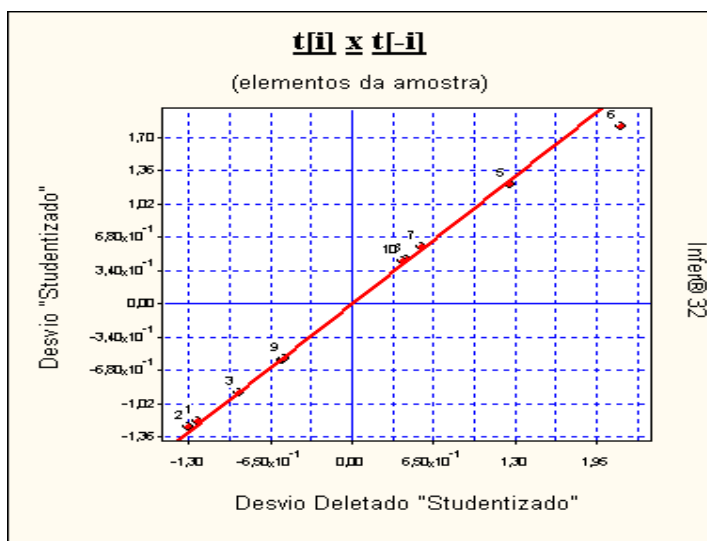


As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



## Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

## Estatísticas Gerais

Número de elementos ..... : 10  
Graus de liberdade ..... : 9  
Valor médio ..... : 5030,34  
Mediana ..... : 4989,06  
Moda ..... : 4956,66  
Variância ..... : 7115,71  
Desvio padrão ..... : 84,35  
Desvio médio ..... : 75,90  
Variância (não tendenciosa) ..... : 7906,34  
Desvio padrão (não tend.) ..... : 88,91  
Coef. de variação ..... : 1,768%  
Valor mínimo ..... : 4924,27  
Valor máximo ..... : 5183,44  
Amplitude ..... : 259,17  
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... : 64,79

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada ótima

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 5030,34  
Momento central de 2ª ordem : 7115,71  
Momento central de 3ª ordem : 201131,83  
Momento central de 4ª ordem : 20113,18

| Coeficiente | Amostral              | Normal | t de Student |
|-------------|-----------------------|--------|--------------|
| Assimetria  | $3,35 \times 10^{-1}$ | 0      | 0            |
| Curtose     | -2,99                 | 0      | Indefinido   |

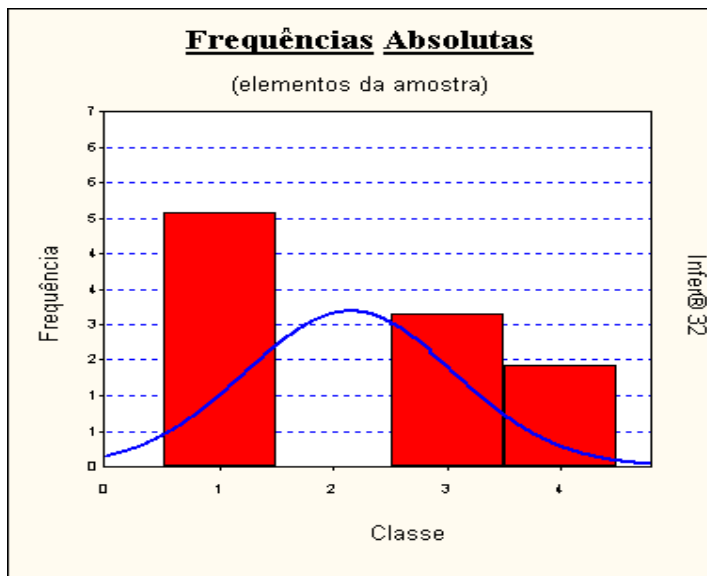
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.



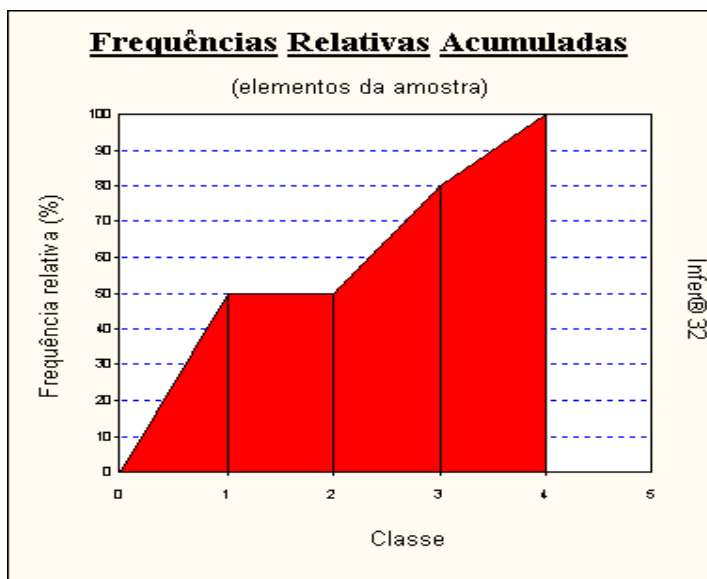
## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo  | Máximo  | Freq. | Freq.(%) | Média   |
|--------|---------|---------|-------|----------|---------|
| 1      | 4924,27 | 4989,06 | 5     | 50,00    | 4954,43 |
| 2      | 4989,06 | 5053,85 | 0     | 0,00     | 0,00    |
| 3      | 5053,85 | 5118,64 | 3     | 30,00    | 5071,44 |
| 4      | 5118,64 | 5183,44 | 2     | 20,00    | 5158,45 |

## Histograma



## Ogiva de Frequências





## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

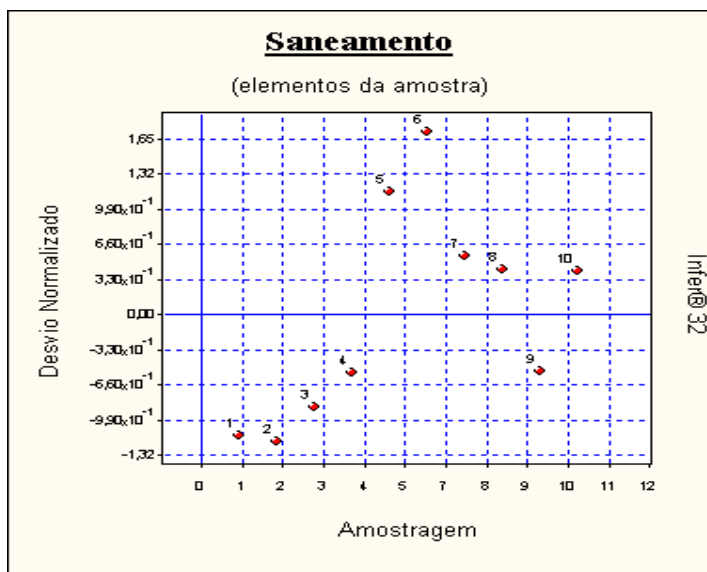
## Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

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

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

## Gráfico de Representação do Saneamento



## Distribuição dos Desvios Normalizados

| Intervalo    | Distribuição de Gauss | % de Amostragens no Intervalo |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| -1; +1       | 68,3 %                | 60,00 %                       |
| -1,64; +1,64 | 89,9 %                | 90,00 %                       |
| -1,96; +1,96 | 95,0 %                | 100,00 %                      |

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Amostr. | Desvio  | F(z)   | G(z)   | Dif. esquerda         | Dif. Direita          |
|---------|---------|--------|--------|-----------------------|-----------------------|
| 2       | 4924,27 | 0,1165 | 0,1000 | $1,16 \times 10^{-1}$ | $1,64 \times 10^{-2}$ |
| 1       | 4929,32 | 0,1280 | 0,2000 | $2,79 \times 10^{-2}$ | $7,20 \times 10^{-2}$ |
| 3       | 4953,72 | 0,1944 | 0,3000 | $5,57 \times 10^{-3}$ | $1,05 \times 10^{-1}$ |
| 4       | 4981,41 | 0,291  | 0,4000 | $8,94 \times 10^{-3}$ | $1,08 \times 10^{-1}$ |
| 9       | 4983,46 | 0,299  | 0,5000 | $1,00 \times 10^{-1}$ | $2,00 \times 10^{-1}$ |
| 10      | 5066,66 | 0,659  | 0,6000 | $1,58 \times 10^{-1}$ | $5,85 \times 10^{-2}$ |
| 8       | 5068,24 | 0,665  | 0,7000 | $6,50 \times 10^{-2}$ | $3,49 \times 10^{-2}$ |
| 7       | 5079,43 | 0,710  | 0,8000 | $9,55 \times 10^{-3}$ | $9,04 \times 10^{-2}$ |
| 5       | 5133,46 | 0,877  | 0,9000 | $7,69 \times 10^{-2}$ | $2,30 \times 10^{-2}$ |
| 6       | 5183,44 | 0,957  | 1,0000 | $5,74 \times 10^{-2}$ | $4,25 \times 10^{-2}$ |



Maior diferença obtida:  $2,00 \times 10^{-1}$

Valor crítico: 0,4090 (para o nível de significância de 5 %)

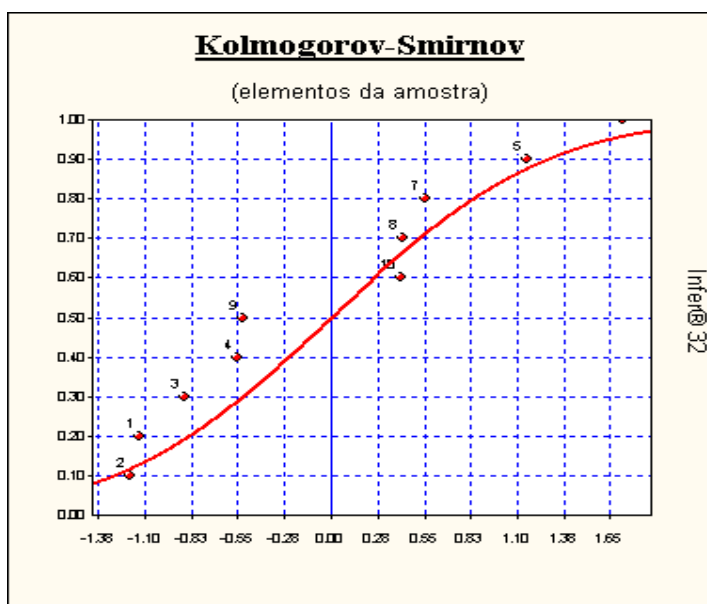
*Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).*

*Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

**Observação:**

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

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Número de elementos positivos ..     | : 5     |
| Número de elementos negativos .      | : 5     |
| Número de sequências .....           | : 4     |
| Média da distribuição de sinais .... | : 5     |
| Desvio padrão .....                  | : 1,581 |

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

|                               |                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Limite inferior ....          | : -1,0062                                                |
| Limite superior .             | : -1,6771                                                |
| Intervalo para a normalidade: | [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%) |

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



## Teste de Sinais

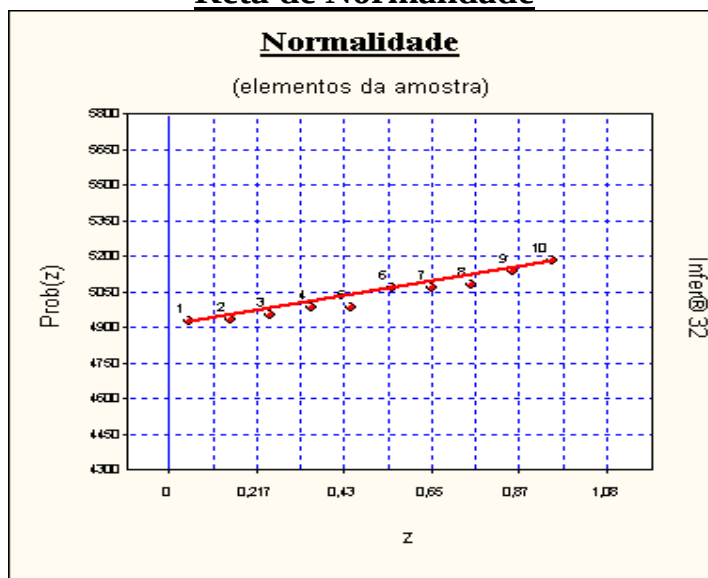
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,0000

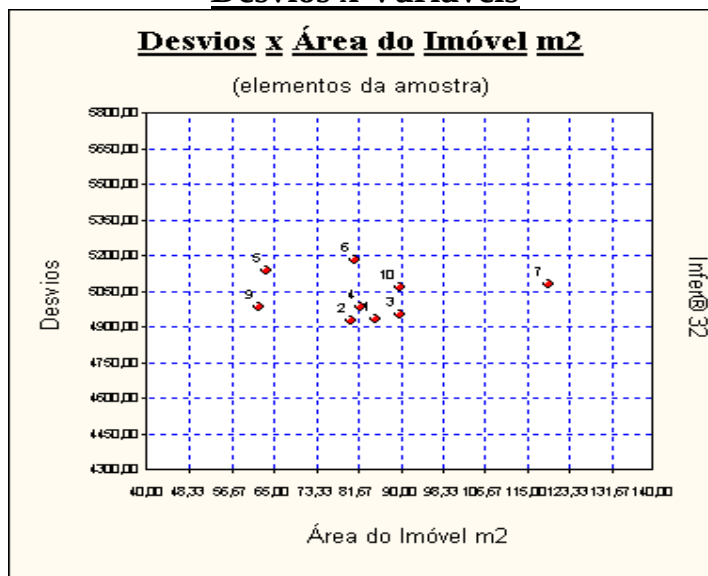
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

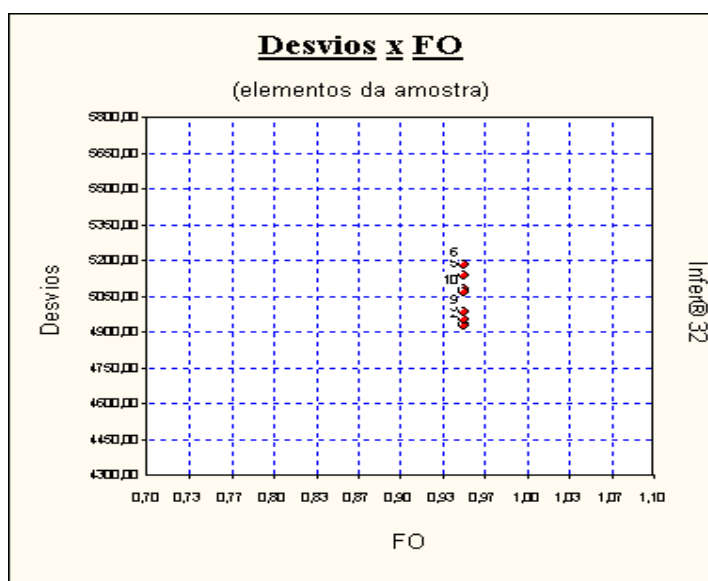
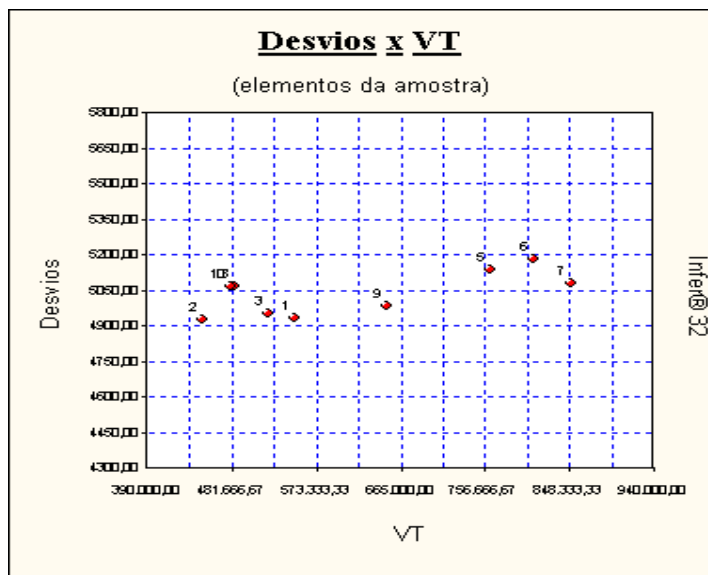
*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

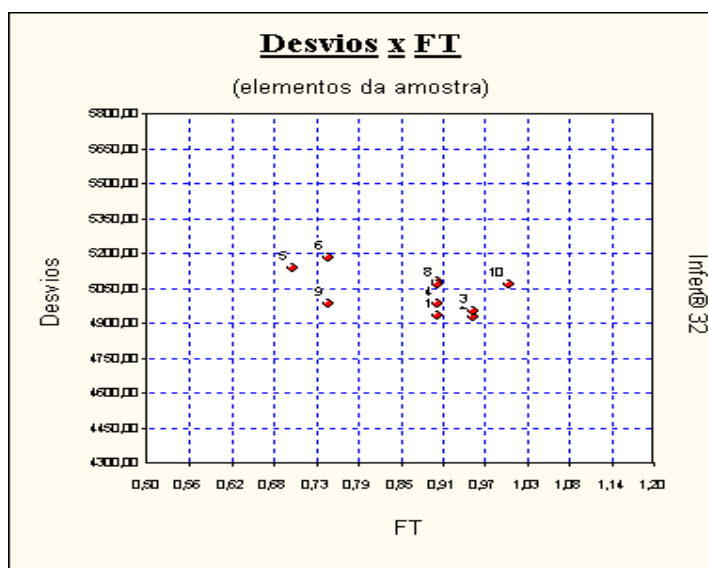
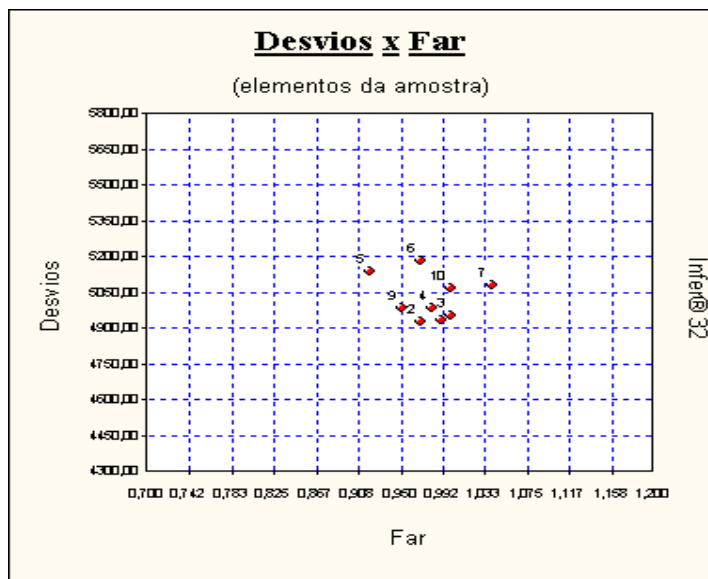
## Reta de Normalidade

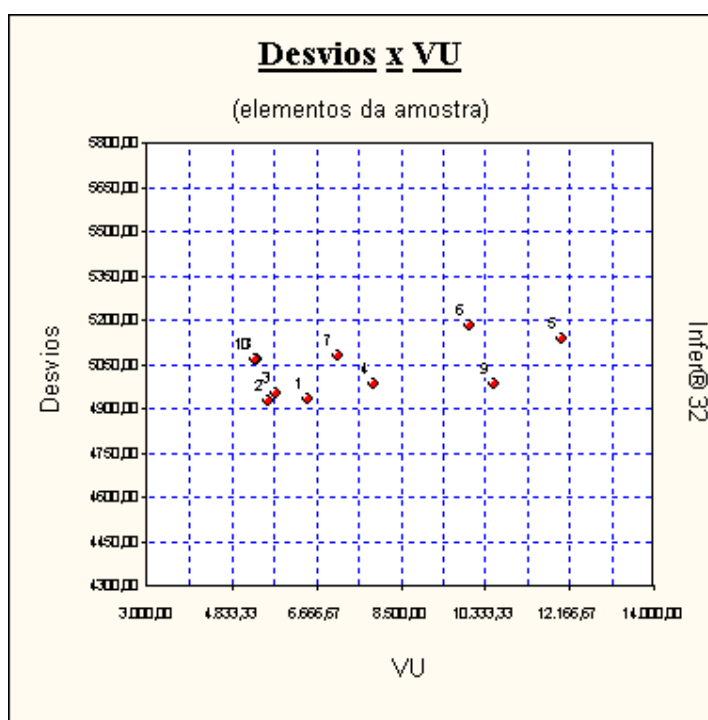
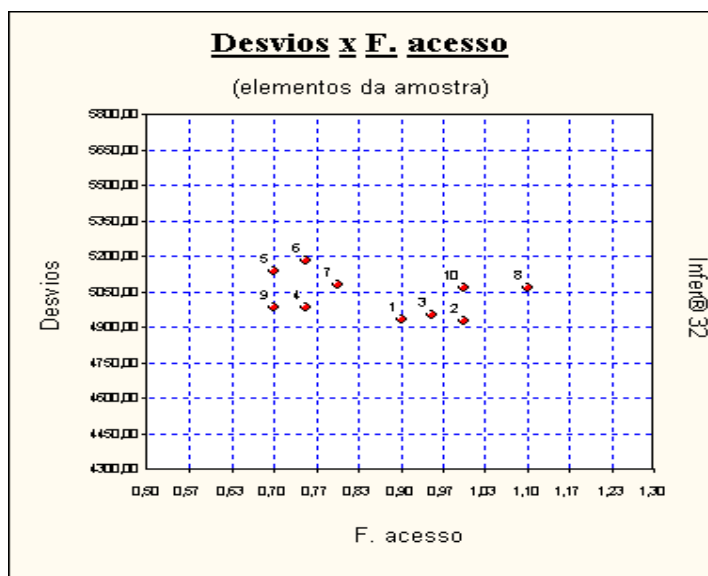


## Desvios x Variáveis











## **Formação dos Valores**

Estima-se Valor Homog. do Apartamento = 5.030,34 R\$/m<sup>2</sup>

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

Mínimo: 4.991,45 R\$/m<sup>2</sup>

Máximo: 5.069,23 R\$/m<sup>2</sup>

Para um 90,00 de 90 m<sup>2</sup>, teremos:

valor obtido = R\$ 452.730,69

valor mínimo = R\$ 449.230,74

valor máximo = R\$ 456.230,64