

LAUDO PERICIAL

REFERÊNCIA

COMARCA	Belo Horizonte – MG.
EM CURSO NA	1ª Vara de Sucessões e Ausência
AÇÃO	Inventário
OBJETO	Imóvel localizado na Rua Professor Moraes, nº 358 – Funcionários, Belo Horizonte - MG
Nº DO PROCESSO	1011787-47.1993.8.13.0024
REQUERENTES	CARLOS AUGUSTO TRINDADE DOS SANTOS E OUTROS
INVENTARIANTE	ANTONIO RODRIGUES DA COSTA FILHO
INVENTARIADOS	MOACIR GASPAR DE ARAUJO E DUVAL ERNESTO DOS SANTOS
PERITO OFICIAL	Eng.º Marcos Almada Barbosa

SUMÁRIO

I. INTERESSADO	3
II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2.1 - APRESENTAÇÃO	4
2.2 – HISTÓRICO DOS FATOS	5
2.3 – OBJETIVOS.....	6
2.4 – ATIVIDADES DESENVOLVIDAS DURANTE O PRESENTE TRABALHO PERICIAL.....	7
III. NORMAS PERTINENTES.....	8
IV. DOS EXAMES	12
V. DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS / ANALISADOS	15
IPTU	15
REGISTRO DE IMÓVEIS	16
VI. LEVANTAMENTOS TÉCNICOS	17
6.1 – CONTEXTUALIZAÇÃO:	17
6.2 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO	22
6.3 – IMÓVEL OBJETO.....	25
6.4 – REGISTRO FOTOGRÁFICO	29
VII. ANÁLISE PERICIAL.....	49
7.1 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES	50
7.2 – TOMBAMENTO DE BENS EM BELO HORIZONTE	51
7.3 – UTDC – UNIDADE TRANSFERÍVEL DO DIREITO DE CONSTRUIR	60
7.4 – DEFINIÇÃO DE VALOR	61
7.5 – METODOLOGIA E PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO	62
7.6 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	63
7.7 – PESQUISA DE MERCADO:	68
7.8 – ANÁLISE DOS DADOS.....	72
7.9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	73
7.10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	77
VIII. QUESITOS DE ANTONIO RODRIGUES – ID 10106322745	78
IX. QUESITOS DE LEONIDA VIEIRA – ID 10124870019.....	81
X. CONCLUSÃO	83
XI. ART – CREA/MG.....	84
XII. ENCERRAMENTO	85
XIII. ANEXOS.....	87

I. INTERESSADO

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1^a Vara de Sucessões e Ausência de Belo Horizonte - MG

II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 - Apresentação

Marcos Almada Barbosa, engenheiro civil, especialista em engenharia de avaliações e perícias, perito, assistente técnico, consultor de escritórios de advocacia, diretor técnico da empresa Ábaco Engenharia e Consultoria Ltda, associado ao **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de MG e ao **ASPEJUDI** - Associação dos Peritos Judiciais, Árbitros, Conciliadores e Mediadores de Minas Gerais.

2.2 – Histórico dos Fatos

Dos autos:

"(...) requer o inventariante, o prosseguimento do feito com a avaliação do imóvel constituído pela casa nº358 da Rua Professor Moraes, e seu terreno, parte do lote 1(um) do quarteirão 24(vinte e quatro) da 7ª Seção Urbana com 215(duzentos e quinze) m² (metros quadrados) que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, no livro de transcrições de imóveis nº 3-c, às fls. 252, sob o número de ordem 11.043."

2.3 – Objetivos

Constitui-se objetivo precípua do presente trabalho a realização de perícia técnica, cuja análise busca responder a todos os quesitos formulados pelas partes.

OBJETIVOS

Identificar o objeto da perícia a partir dos elementos de cadastro físico, da vistoria, do exame, da avaliação ou do arbitramento.

O presente trabalho tem por objetivo ainda fornecer ao julgador elementos técnicos de ordem pericial:

- Da documentação apresentada pelas partes (inclusive projetos);
- Da documentação requerida;
- Bem como daqueles resultantes das inspeções realizadas;

2.4 – Atividades desenvolvidas durante o presente trabalho pericial

VISTORIA

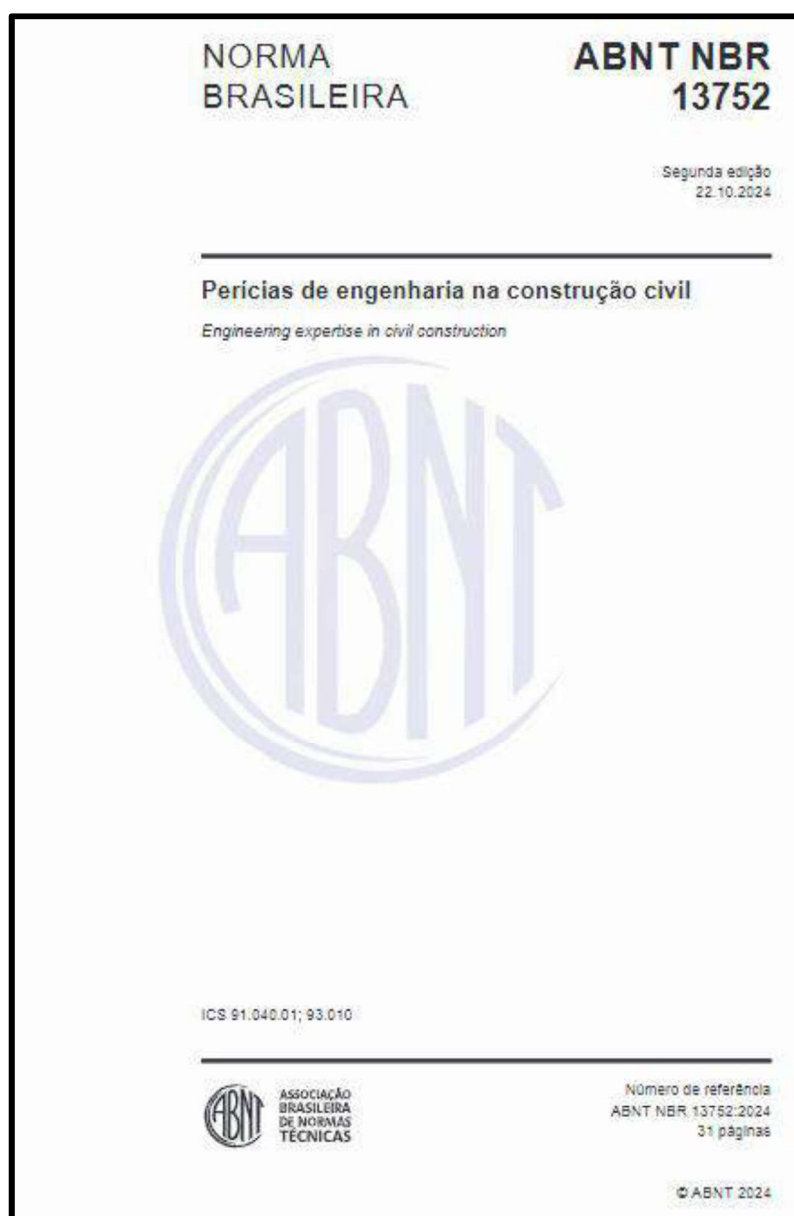
Constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o consistem e/ou influenciam, sem a indagação das causas que o motivaram.

- Atividades Periciais de Campo.
- Diagnóstico da situação encontrada.
- Pesquisa pormenorizada dos autos.
- Detida análise dos documentos oficiais já emitidos.
- Visitas ao ambiente denominado objeto da lide.
- Cobertura fotográfica dos itens relevantes de relato.
- Coleta de informações locais.
- Levantamento de dados contidos nos autos.
- Análise de estudos e Normas Técnicas apresentados.
- Elaboração Laudo Técnico final.

III. NORMAS PERTINENTES

O presente trabalho foi elaborado com suporte nos requisitos constantes em normas da ABNT (Norma Brasileira para Perícia de Engenharia na Construção Civil), onde se destacam:

NBR- 13.752/2024.



Na Norma - NBR- 14.653-1/2019.



Na Norma - NBR- 14.653-2/2011.



Na Norma - NBR- 14.653-7/2009.

NORMA BRASILEIRA	ABNT NBR 14653-7
	Primeira edição 26.02.2009
	Válida a partir de 26.03.2009
Avaliação de bens Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos	
<i>Assets appraisal Part 7: Assets that embody historic and artistic heritage</i>	
	
Palavras-chave: Avaliação. Patrimônio histórico. <i>Descriptors: Appraisal. Historic property.</i>	
ICS 03.080.99	
ISBN 978-85-07-01381-5	
	Associação BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS
	Número de referência ABNT NBR 14653-7:2009 12 páginas
	© ABNT 2009

IV. DOS EXAMES

EXAME

Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas, móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa.

O perito signatário compareceu à diligência, inicialmente no dia **26 de maio de 2025**, com o objetivo de levantar as características físicas do local, para que, interativamente com os dados documentais presentes nos autos, e outros que se mostrarem necessários, fosse possível reunir elementos que subsidiassem a presente análise.

Ressalta-se que as partes foram devidamente informadas da data, hora e local, conforme publicação nos autos.

ÁBACO
Engenharia e Consultoria

Exmo. Sr. Dr. Juez de Direito da 1ª Vara de Sucessões e Ausência da
Comarca de Belo Horizonte - MG

REFERÊNCIA:
 AÇÃO: INVENTÁRIO
 PROCESSO Nº: 1011787 47.1993.8.13.0024
 IMPUTARIANTE: ANTONIO RODRIGUES DA COSTA FILHO E OUTROS
 INVENTARIADO: LITONIDA VIEIRA DOS SANTOS E OUTROS

Marcos Almada Barbosa, nomeado como perito oficial nos autos em
referência, honrado pela contabilidade depositada em seu trabalho,
informa data, hora e local para início dos trabalhos:

Data: 26/05/2025
 Hora: 09:30 h
 Local: No imóvel objeto.

Convide intimar as partes na forma de lei.

Informa ainda, que a qualquer tempo, o perito poderá ser intimado ou
notificado através do telefone listado no rodapé desta página.

Belo Horizonte, 21 de março 2025.

Engº Marcos Almada Barbosa
Perito



Ábaco Engenharia e Consultoria Ltda - CNPJ: 05.683.589/0001-93
 Rua Varginha, nº 901 - Bairro Floresta - BH - MG - 31.110-130
 E-mail: abaco.engenharia@terra.com.br - Telefone: (31) 98881-3258

ID 10416126909

Para maior clareza quanto à descrição, consideramos sempre o **observador no exterior do imóvel e voltado para a sua frontal.**

Durante a vistoria de campo procurou-se realizar um diagnóstico dos itens que são objetos da perícia, estabelecer uma coleta preliminar de informações, analisar dados contidos nos autos e reunir fotografias, além de anotar os detalhes físicos de real interesse.

ENGENHARIA LEGAL

Ramo de especialização da engenharia dos profissionais registrados nos CREA que atuam na interface direito / engenharia, colaborando com juízes, advogados e as partes, para esclarecer aspectos técnico-legais envolvidos em demandas.

A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto a:

- Inclusão de um número significativo de fotografias, garantindo maior detalhamento do bem periciado;
- Descrição detalhada dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos etc.;
- Apresentação de plantas individualizadas dos bens, que podem ser obtidas sob forma de croqui;

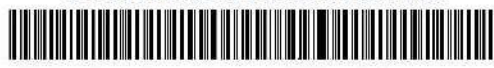


- Indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados, com planta de articulação das fotos perfeitamente numeradas;
- Análise dos danos e/ou eventos encontrados, apontando as prováveis causas e consequências.

V. DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS / ANALISADOS

Todos os documentos analisados por este Perito Oficial estão contidos nos autos. Destacamos a seguir, os principais:

IPU

 PREFEITURA BELO HORIZONTE		Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal DRAM Recetta Municipal																													
DIRETORIA DE CADASTRO E ATENÇÃO AO CONTRIBUINTE - IPTU / 2025																															
Nome: ***** CPF/CNPJ: ***** Identificador: 007024 001W0018 Endereço: RUA PROFESSOR MORAES, 358 - SAVASSI - 30150-376 - BELO HORIZONTE - MG		Nº do documento 01.25.500427.64 Data de emissão 22/07/2025 Data de vencimento 22/07/2025																													
Índice Cadastral 007024 001W001-8	Lançamento 13.001.25.0778648	Número da Guia 01.25.500427.64																													
1 - Dados Cadastrais Tipo do Imóvel: CASA Tipo de Lançamento: RESIDENCIAL Área de Terreno: 407,00 Área Construída: 291,56 Fração Ideal: 1,000000 Zona Homogênea/Zona Uso: CSZ 10/20BH Classificação/Padrão Acabamento: CA3/P3		3 - Opções de Pagamento <table border="1"> <tr><td>Parcela Fevereiro:</td><td>2.251,66</td></tr> <tr><td>Parcela Março:</td><td>2.232,04</td></tr> <tr><td>Parcela Abril:</td><td>2.210,35</td></tr> <tr><td>Parcela Maio:</td><td>2.197,11</td></tr> <tr><td>Parcela Junho:</td><td>2.184,05</td></tr> <tr><td>Parcela Julho:</td><td>2.052,54</td></tr> <tr><td>Parcela Agosto:</td><td>2.042,12</td></tr> <tr><td>Parcela Setembro:</td><td>2.042,12</td></tr> <tr><td>Parcela Outubro:</td><td>2.042,12</td></tr> <tr><td>Parcela Novembro:</td><td>2.042,12</td></tr> <tr><td>Parcela Dezembro:</td><td>2.042,12</td></tr> </table>		Parcela Fevereiro:	2.251,66	Parcela Março:	2.232,04	Parcela Abril:	2.210,35	Parcela Maio:	2.197,11	Parcela Junho:	2.184,05	Parcela Julho:	2.052,54	Parcela Agosto:	2.042,12	Parcela Setembro:	2.042,12	Parcela Outubro:	2.042,12	Parcela Novembro:	2.042,12	Parcela Dezembro:	2.042,12						
Parcela Fevereiro:	2.251,66																														
Parcela Março:	2.232,04																														
Parcela Abril:	2.210,35																														
Parcela Maio:	2.197,11																														
Parcela Junho:	2.184,05																														
Parcela Julho:	2.052,54																														
Parcela Agosto:	2.042,12																														
Parcela Setembro:	2.042,12																														
Parcela Outubro:	2.042,12																														
Parcela Novembro:	2.042,12																														
Parcela Dezembro:	2.042,12																														
2 - Cálculo do Imposto VALOR VENAL DO IMÓVEL: 2.616.771,00 <table border="1"> <tr><td>Alíquotas aplicadas ao imóvel:</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>de 0,00 até 178.015,00</td><td>0,80%</td><td>1.968,08</td></tr> <tr><td>de 178.015,01 até 445.045,00</td><td>0,70%</td><td>1.869,21</td></tr> <tr><td>de 445.045,01 até 778.034,00</td><td>0,75%</td><td>2.300,42</td></tr> <tr><td>de 778.034,01 até 1.335.190,00</td><td>0,85%</td><td>4.450,53</td></tr> <tr><td>de 1.335.190,01 até 1.780.254,00</td><td>0,85%</td><td>3.782,98</td></tr> <tr><td>de 1.780.254,01 até 2.616.771,00</td><td>0,85%</td><td>4.005,41</td></tr> <tr><td>de 2.225.256,01 até 2.616.771,00</td><td>1,00%</td><td>3.915,11</td></tr> </table>		Alíquotas aplicadas ao imóvel:			de 0,00 até 178.015,00	0,80%	1.968,08	de 178.015,01 até 445.045,00	0,70%	1.869,21	de 445.045,01 até 778.034,00	0,75%	2.300,42	de 778.034,01 até 1.335.190,00	0,85%	4.450,53	de 1.335.190,01 até 1.780.254,00	0,85%	3.782,98	de 1.780.254,01 até 2.616.771,00	0,85%	4.005,41	de 2.225.256,01 até 2.616.771,00	1,00%	3.915,11	<table border="1"> <tr><td>Parcelas em atraso (caso existam) mais a parcela do mês:</td><td>13.106,36</td></tr> <tr><td>Outubro Integral:</td><td>23.318,96</td></tr> </table>		Parcelas em atraso (caso existam) mais a parcela do mês:	13.106,36	Outubro Integral:	23.318,96
Alíquotas aplicadas ao imóvel:																															
de 0,00 até 178.015,00	0,80%	1.968,08																													
de 178.015,01 até 445.045,00	0,70%	1.869,21																													
de 445.045,01 até 778.034,00	0,75%	2.300,42																													
de 778.034,01 até 1.335.190,00	0,85%	4.450,53																													
de 1.335.190,01 até 1.780.254,00	0,85%	3.782,98																													
de 1.780.254,01 até 2.616.771,00	0,85%	4.005,41																													
de 2.225.256,01 até 2.616.771,00	1,00%	3.915,11																													
Parcelas em atraso (caso existam) mais a parcela do mês:	13.106,36																														
Outubro Integral:	23.318,96																														
Imposto Calculado: 21.594,83 (-) Desc. programas especiais: 0,00 (=) Valor do imposto calculado: 21.594,83 Taxa de coleta de resíduos: 888,56 Taxa fiscalização aparelhos transporte: 0,00 Contribuição de iluminação pública: 0,00 Total: 22.483,33 Código débito automático: 124307024000012300109		4 - Informação sobre pagamento em parcelas Existem débitos anteriores para esse imóvel. Para regularizar, acesse www.pbh.gov.br/iptu . Gentileza desconsiderar esta mensagem, caso os débitos já tenham sido pagos. O contribuinte poderá pagar uma ou mais parcelas até a quitação integral. Para ficar em dia ele deverá pagar, no mínimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mês. Existem débitos anteriores para esse imóvel. Para regularizar, acesse www.pbh.gov.br/iptu . Gentileza desconsiderar esta mensagem, caso os débitos já tenham sido pagos. O contribuinte poderá pagar uma ou mais parcelas até a quitação integral. Para ficar em dia ele deverá pagar, no mínimo, o valor das parcelas em atraso (caso haja) mais a parcela do mês.																													
 PREFEITURA BELO HORIZONTE		Documento de Recolhimento e Arrecadação Municipal DRAM Recetta Municipal																													
NUMERO DO DOCUMENTO 01.25.500427.64 Nome: ***** CPF/CNPJ: *****		DATA DE VENCIMENTO 22/07/2025 VALOR A PAGAR																													
NÃO RECEBER APÓS 22/07/2025. PAGAVEL SOMENTE NOS BANCOS: BRADESCO, MERCANTIL, SAFRA, INTER, BANCOOB, ITAU, BANCO DO BRASIL, SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E LOTERICAS.																															
81770000000-0 00000521202-2 50722012550-8 04427640000-7 		Pague com Pix 																													

Documento denominado – DOC 1

Ábaco Engenharia e Consultoria Ltda – CNPJ: 05.683.589/0001-93
 Rua Varginha, nº 901– Bairro Floresta – BH – MG – 31.110-130
 E-mail: abaco.engenharia@terra.com.br – Telefone: (31) 98881-3258

Registro de Imóveis

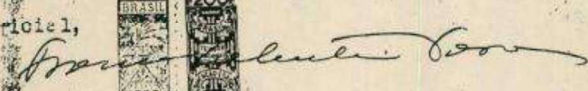
Talão N. 10
Fis. 10

Carlos BOLIVAR Moreira
TABELÃO DO 5.º OFÍCIO DE NOTAS
E
2.º Ofício de Registro de Imóveis e Protocolo de Notas
Núcleos Promissórias, e outros Títulos de Dívida
AVENIDA AMAZONAS, 559
BELO HORIZONTE

REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
REGISTRO DE IMOVEIS

CERTIFICO que á fls. 245 do livro n. 1 foi protocolado e transcrito no
livro 3-J á fls. 34 sob n.º de ordem 12183 o título lavrado em 10 de março de 1944
nas notas do 2.º tab. substituto Salvador Ferraz, referente ao imóvel situado no
distrito desta cidade, que D. Leonida Vieira dos Santos, brasileiros, casada, re-
sidente nesta capital, adquiriu de M. Maria Barbosa Gouvêas Pessoa de Melo, bras-
leira, viúva, residente nesta capital, pelo preço recebido de Cr\$45.000,00; o q-
tem os seguintes característicos e confrontações: Imóvel nesta cidade, constitui-
do pela casa nº 358 da rua Professor Moraes, com todas as suas instalações, ben-
feitorias e pertences digo benfeitorias e seu terreno, parte do lote 1 do quár-
teirão 24 da 7ª seção urbana, com 215m2, dividindo pela frente com a rua Pro-
fessor Moraes, de um lado com Eleutério Barbosa de Gouvêas, de outro com José Li-
Tavarez e fundos com quem de direito; registrado sob nº 11043, livro 3-G no 1.º
Oficial. Os intervenientes Oscar Coelho dos Santos e sua mulher D. Antonia Pas-
s Santos, e Dr. Aclio Quintela Vaz de Melo e sua mulher D. Ivone Campos Quin-
tela Vaz de Melo autorizaram a venda aqui registrada e deram plena e geral quit-
ação de quitação com que foram indenizados. O referido é verdade e dou fé.

Belo Horizonte, 17 de maio de 1944

O Oficial,


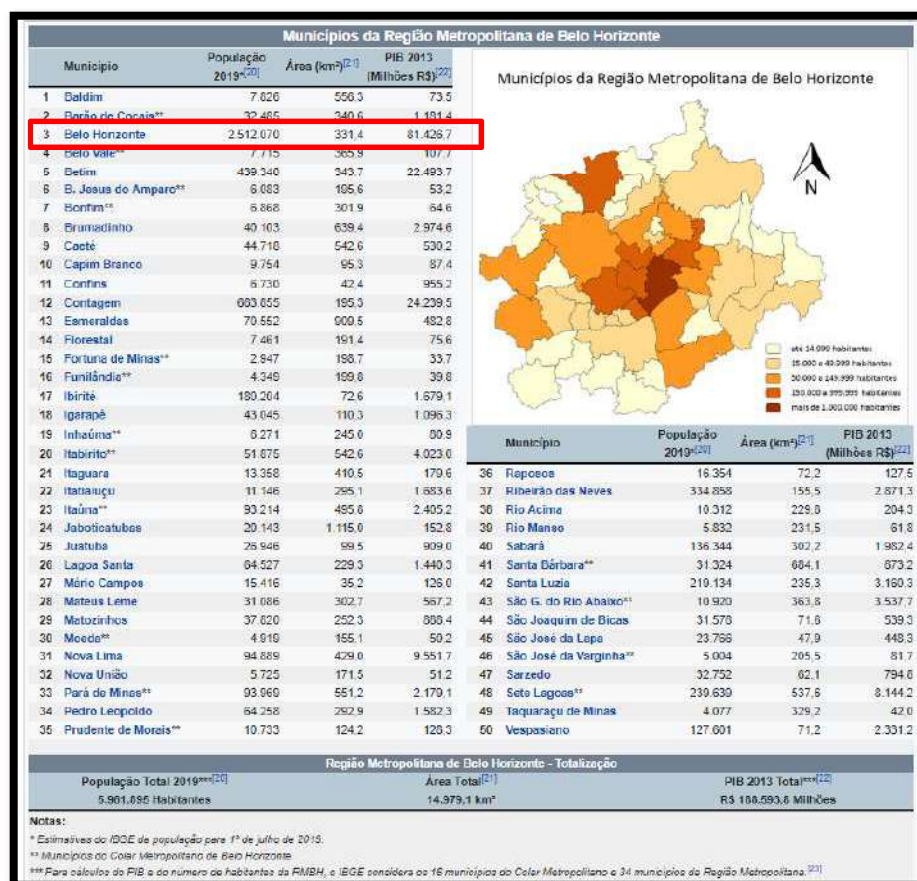



Documento denominado – DOC 2

VI. LEVANTAMENTOS TÉCNICOS

6.1 – Contextualização:

Belo Horizonte é um município brasileiro e a capital do estado de Minas Gerais. Sua população estimada é de 2.501.576 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (**IBGE**), sendo o 6º município mais populoso do país, o terceiro mais populoso da Região Sudeste e o mais populoso de seu estado. Apresenta uma área de aproximadamente 331,4 km², possui uma geografia diversificada, com morros e baixadas.



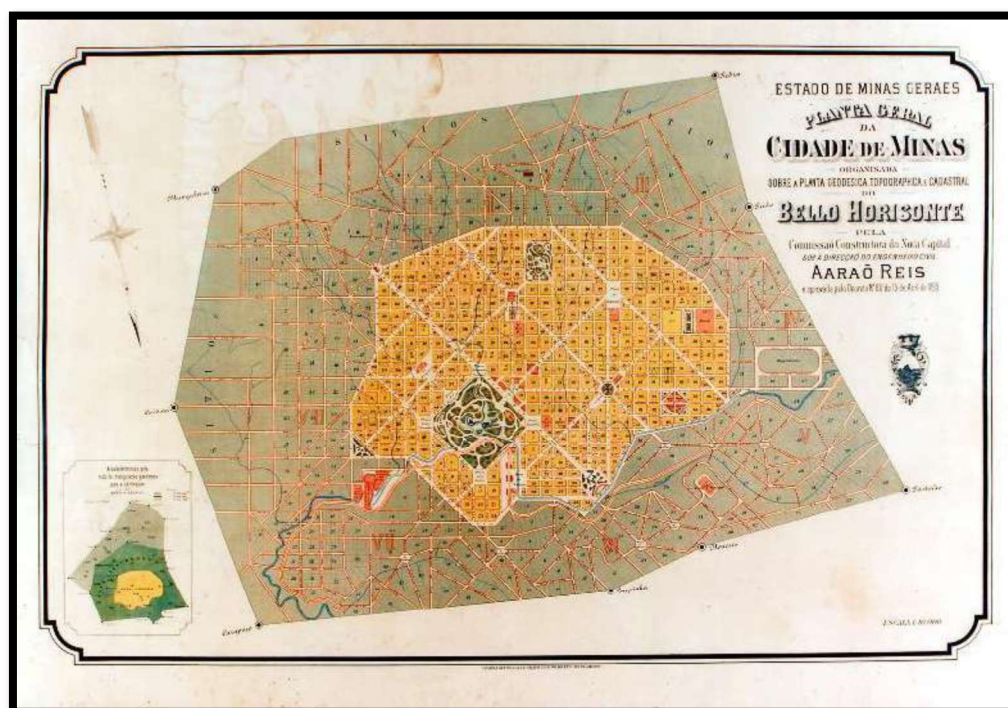
REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

Com uma distância de 716 quilômetros de Brasília, a capital federal, é a segunda capital de estado mais próxima da capital nacional, atrás apenas de Goiânia.

Cercada pela Serra do Curral, que lhe serve de moldura natural e referência histórica, foi planejada e construída para ser a capital política e administrativa do estado mineiro sob influência das ideias do positivismo, num momento de forte apelo da ideologia republicana no país.

A cidade sofreu um inesperado acelerado crescimento populacional, chegando a mais de um milhão de habitantes com quase setenta anos de fundação.

Entre as décadas de 1930 e 1940, houve também o avanço da industrialização, além de muitas construções de inspiração modernista, notadamente as casas do bairro Cidade Jardim, que ajudaram a definir a fisionomia da cidade.



PLANTA OFICIAL DE BELO HORIZONTE (1895)

Belo Horizonte já foi indicada pelo Population Crisis Committee, da **ONU**, como a metrópole com melhor qualidade de vida na América Latina e a 45ª entre as 100 melhores cidades do mundo.

Em 2010, **Belo Horizonte** gerou 1,4% do **PIB** do país, e em 2013 era o quarto maior **PIB** entre os municípios brasileiros, responsável por 1,53% do total das riquezas produzidas no país.

Uma evidência do desenvolvimento da cidade nos últimos tempos é a classificação da revista América Economia, na qual, já em 2009, **Belo Horizonte** aparecia como uma das dez melhores cidades latino-americanas para fazer negócios, segunda do Brasil e à frente de cidades como Rio de Janeiro, Brasília e Curitiba.

A cidade é mundialmente conhecida e exerce significativa influência nacional e até internacional, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político.

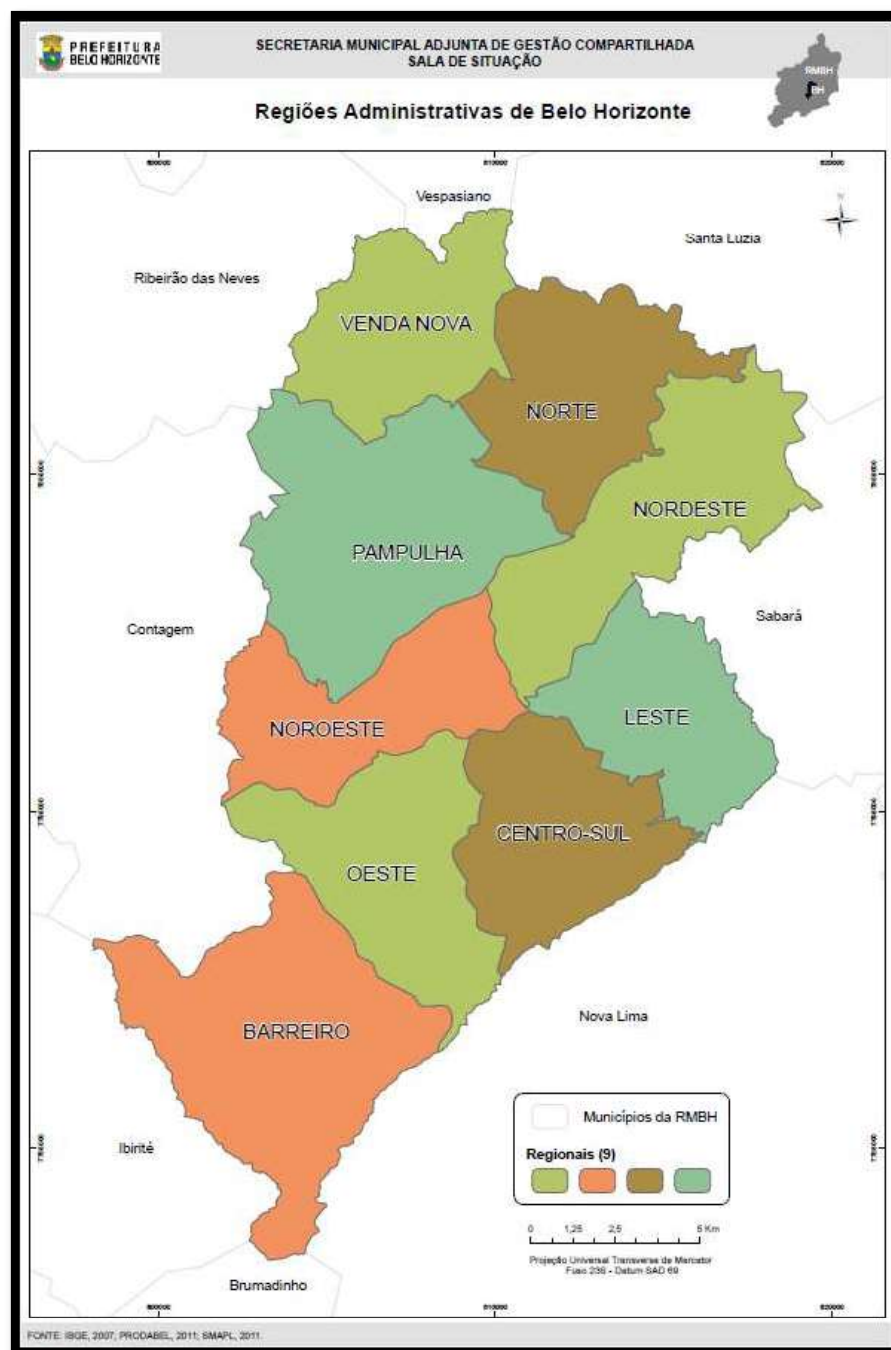


VISTA PANORÂMICA DE BELO HORIZONTE



VISTA PANORÂMICA DE BELO HORIZONTE

O município de **Belo Horizonte** está dividido em nove administrações regionais (Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste Pampulha e Venda Nova), cada uma delas, por sua vez, dividida em vários bairros.



REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE BELO HORIZONTE

Criadas em 1983, a jurisdição das unidades administrativas regionais leva em conta a posição geográfica e a história de ocupação. Entretanto, há certos órgãos e instituições (companhias telefônicas, zonas eleitorais, etc.) que adotam uma divisão diferente do oficial.

Cabe às administrações regionais a desconcentração e descentralização administrativas no âmbito de suas respectivas jurisdições, para atendimento ao público e manutenção e execução de obras de pequeno porte, além de outras atividades. Os cargos de direção, assistência e assessoramento da administração regional são providos por atos do prefeito.

Em 2002 havia cerca de 160 bairros em Belo Horizonte. Segundo o censo de 1991, os bairros mais populosos da capital mineira eram: Jatobá, localizado na região do Barreiro, com 29.576 habitantes; o São Gabriel, no Nordeste, com 27 980 de habitantes; o Padre Eustáquio, Noroeste, com 27 980 de habitantes; o Santa Efigênia, Leste, com 27.141 de habitantes; e o Vila Cafezal, Centro-Sul, com 26.120 habitantes.

	Região Administrativa	População	Superfície (km²)	Densidade¹
1	Barreiro	262.194	53,51	4.899,9
2	Centro-Sul	258.786	31,53	8.207,6
3	Leste	256.311	28,52	8.987,1
4	Nordeste	274.060	39,59	6.922,5
5	Noroeste	337.351	38,16	8.840,4
6	Norte	194.096	33,21	5.844,6
7	Oeste	268.124	33,39	8.030,1
8	Pampulha	145.262	47,13	3.082,2
9	Venda Nova	242.341	27,80	8.717,3
10	Belo Horizonte²	2.452.617	330,95	7.410,8



REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE BELO HORIZONTE

Fontes:

https://pt.wikipedia.org/wiki/Belo_Horizonte

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/belo-horizonte/panorama>

<https://prefeitura.pbh.gov.br/>

6.2 – Descrição da Região

O imóvel objeto da lide localiza-se no **Bairro Savassi**, que por sua vez pertence a regional **Centro Sul** de Belo Horizonte.

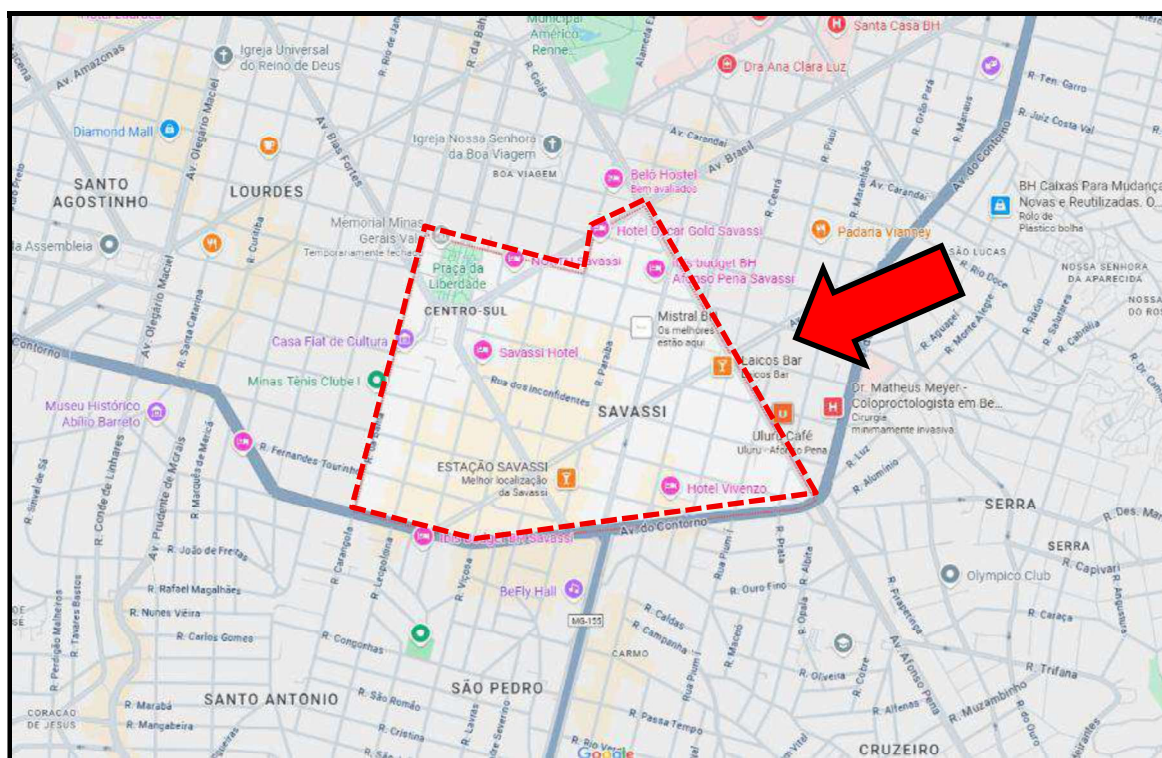
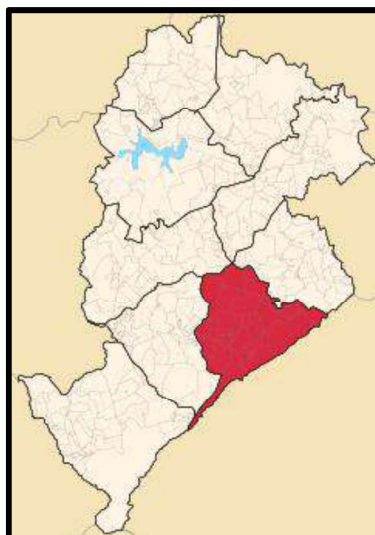


Ilustração Google – Bairro Funcionários



Regional Centro Sul de Belo Horizonte

A Savassi é um bairro nobre, situado na Zona Centro-Sul de Belo Horizonte. É conhecida pela grande quantidade de bares e por um desenvolvido comércio, sendo uma das regiões mais prestigiadas da capital mineira. No início de 2006, antes da reunião do Banco Interamericano de Desenvolvimento, a prefeitura desmembrou o bairro Funcionários, criando o bairro da Savassi e o da Boa Viagem. A área a nordeste continuou se chamando Funcionários.

Alguns locais famosos da Savassi são:

- A Praça Diogo de Vasconcelos;
- As avenidas Cristóvão Colombo e Getúlio Vargas;
- A Praça da Liberdade;
- A Escola de Arquitetura da UFMG;
- O Colégio Santo Antônio.

Origem do nome

Os irmãos Achille, Arturo e Angelo Savazzi, imigrantes italianos da província de Mântua, estabeleceram uma padaria na rua Tupinambás, no então bairro dos Funcionários nos anos 30. Em 16 de março de 1940 a padaria muda para a então praça Treze de Maio (hoje praça Diogo de Vasconcelos e foi batizada com o sobrenome familiar já modificado para "Savassi").

Com o tempo, o estabelecimento passou a designar a praça ("praça da Savassi") e, sucessivamente, toda a região compreendida pela área antiga do bairro dos Funcionários ganhou essa designação. A existência de um grupo de rapazes que se reunia às portas da padaria, a Turma da Savassi, famosa por suas peripécias noturnas, contribuiu para popularizar o nome popular do logradouro.

Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Savassi>

Imóvel urbano localizado na Rua Professor Moraes, nº 358, no Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG.

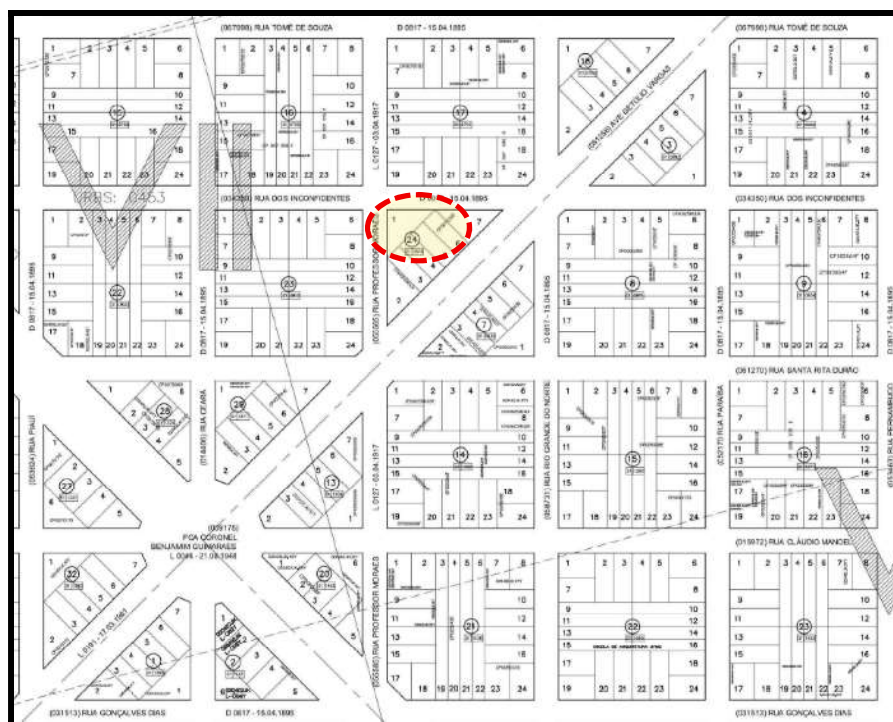


Ilustração CP PBH 020024M

Informação Básica

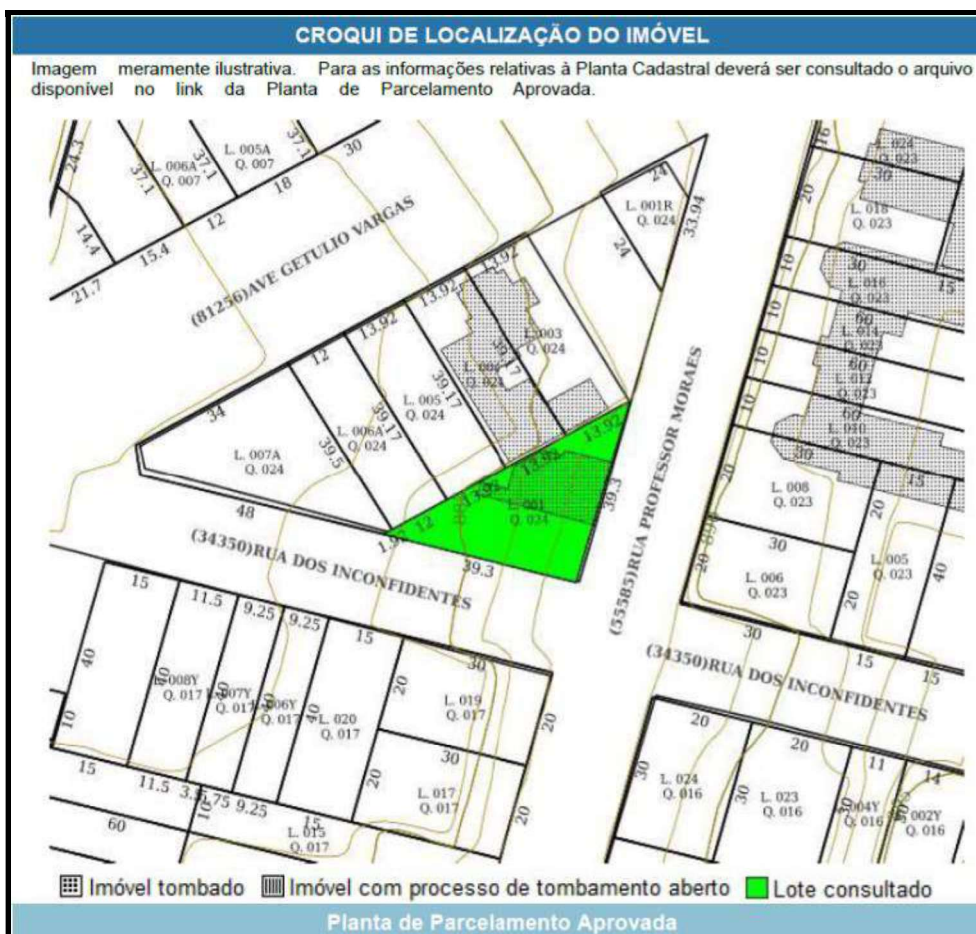
IDENTIFICAÇÃO DO LOTE		
Índice Cadastral do IPTU: 007024 001W0018		
Regional: CENTRO-SUL	Valor por m² - base IPTU: R\$5207,02	
Zona Fiscal: 007	Quartirão: 024	Lote: 001
Planta de Parcelamento do Solo (CP): 020024M	Data de aprovação: 15/04/1895	
Cadastro Técnico Municipal (CTM) Setor: 01	Quadra: 00826	Lote: 00290
Bairro Conforme CP: Seção Urbana Sétima	Bairro Popular: Savassi	
Localização na Lei 11.181/19: Anexo I Quadricula(s) 41		

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS	
Zoneamento:	OP-3 - Ocupação Preferencial - 3
Coefficiente Aproveitamento Básico:	1 - OP-3
Coefficiente Aproveitamento Básico de Transição:	2,7 (Válido apenas para empreendimentos enquadrados no Art. 355 da Lei 11.181/2019)
Centralidade Local:	Não
Taxa de permeabilidade:	20% - 20% para terrenos com área maior que 360m ² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m ²
AEIS-Ambiental:	Não
Área de Diretrizes Especiais (ADE):	ADE Avenida do Contorno
Conexão Verde:	Não
Conexão de Fundo de Vale:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada:	Não
Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada:	Não
Lote atingido por Projeto Viário Prioritário:	Não
Lote com previsão de recuo de alinhamento:	Não

INFORMAÇÕES DE PATRIMÔNIO CULTURAL	
Lote inserido em área de proteção federal:	Não
Lote inserido em área de proteção estadual:	Não
Lote inserido em área de proteção municipal:	Conjunto Urbano em Estudo Região da Savassi
Grau de proteção:	Bem cultural imóvel - tombado
Lote lindeiro a bem protegido:	Sim

Diretrizes de Proteção	
Afastamento frontal:	-
Afastamento lateral:	-
Afastamento de fundos:	-
Fechamento frontal:	-
Altura máxima:	Altimetria referente ao imóvel existente no lote.
Tratamento de fachadas:	-
Tratamento de calçadas:	Preservar a largura dos passeios e implantar o padrão em calçada portuguesa. Preservar trechos de calçadas quando identificado revestimento em lajes originais em pedra.
Tratamento paisagístico:	-
Diretriz especial de projeto:	Adotar afastamento mínimo de 5m em relação ao bem protegido localizado no lote apontado no croqui de localização a seguir Buscar orientação técnica junto ao Órgão de Gestão do Patrimônio Preservar árvores localizadas nas laterais das pistas de rolamento. Replantar as árvores suprimidas por questões fitossanitárias. Solicitar Carta de Grau de Proteção no Órgão de Gestão do Patrimônio por meio do formulário disponível no endereço eletrônico http://portaldeservicos.pbh.gov.br
Necessita de manifestação favorável da DIPC/FMC para fins de licenciamento junto à Sureg	

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE							
Área do lote:		772,24m²					
Frentes							
Cód. Log.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final	Jardim de Chuva
55585	RUA PROFESSOR MORAES (OFICIAL)	39,3m	ARTERIAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA >= 15m	-	NÃO
34350	RUA DOS INCONFIDENTES (OFICIAL)	39,3m	ARTERIAL	VM - Vias de Caráter Misto	LARGURA DA VIA >= 15m	-	NÃO
Divisas Confrontantes							
Dimensão (m)		Lote	Quarteirão		Outros		
13,92		003	024				
13,92		004	024				
13,92		005	024				
12		006A	024				
1,92		007A	024				



Conforme Guia de IPTU:

Índice Cadastral	Lançamento
007024 001W001-8	13.001.25.0778648
1 - Dados Cadastrais	
Tipo do Imóvel:	CASA
Tipo de lançamento:	RESIDENCIAL
Área de Terreno:	467,00
Área Construída:	281,58
Fração Ideal:	1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso::	CS210/ZCBH
Classificação/Padrão Acabamento:	CA3/P3
2 - Cálculo do Imposto	
VALOR VENAL DO IMÓVEL:	2.616.771,00

Imóvel situado em zona urbana, em uma localização privilegiada e valorizada, em área mista, ou seja, residencial e comercial.

O imóvel é uma casa tombada, construída em 1948, conforme consulta na PBH, em estado de conservação ruim e com necessidade de reparos importantes, com pontos parcialmente depredados e no momento da vistoria encontrava-se desocupada.

6.4 – Registro Fotográfico

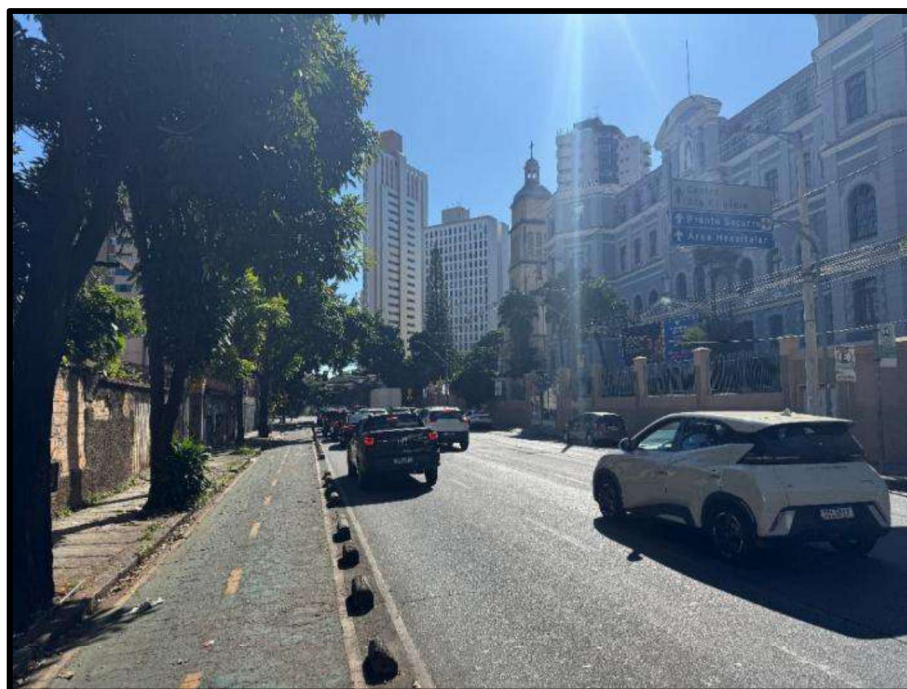


Foto: Vista parcial do logradouro

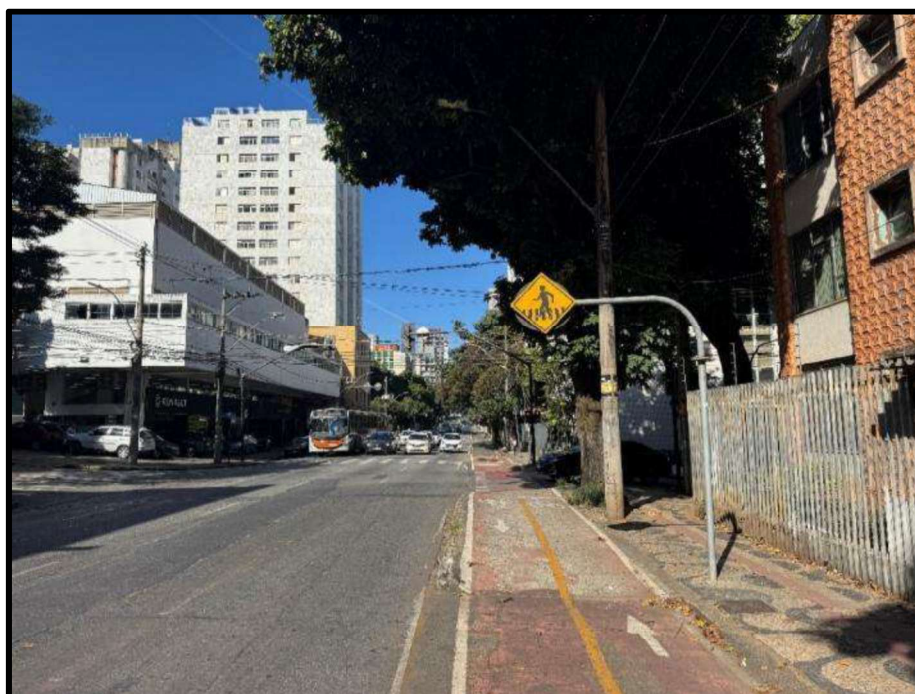


Foto: Vista parcial do logradouro

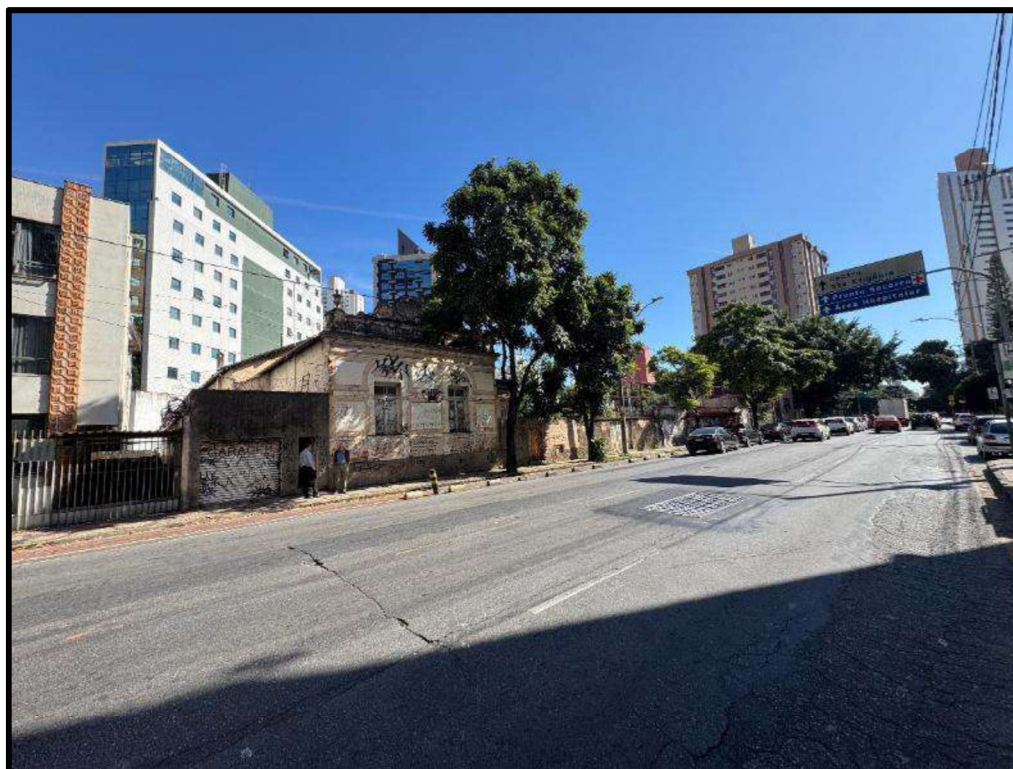


Foto: Vista parcial externa

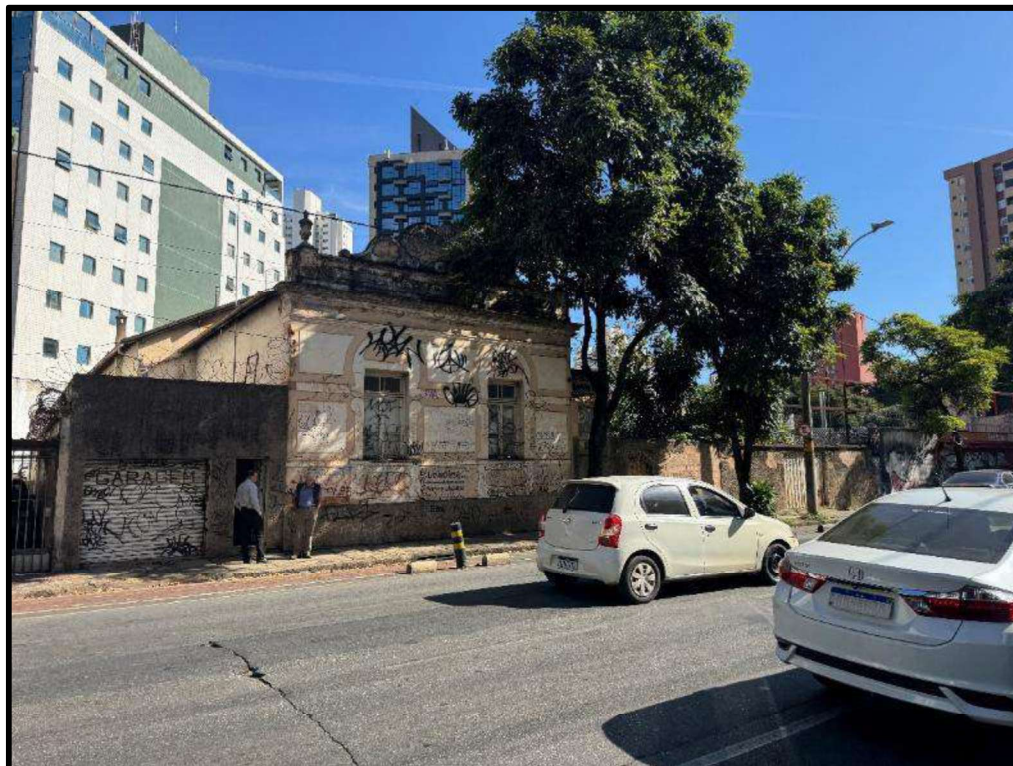


Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial interna



Foto: Vista parcial interna

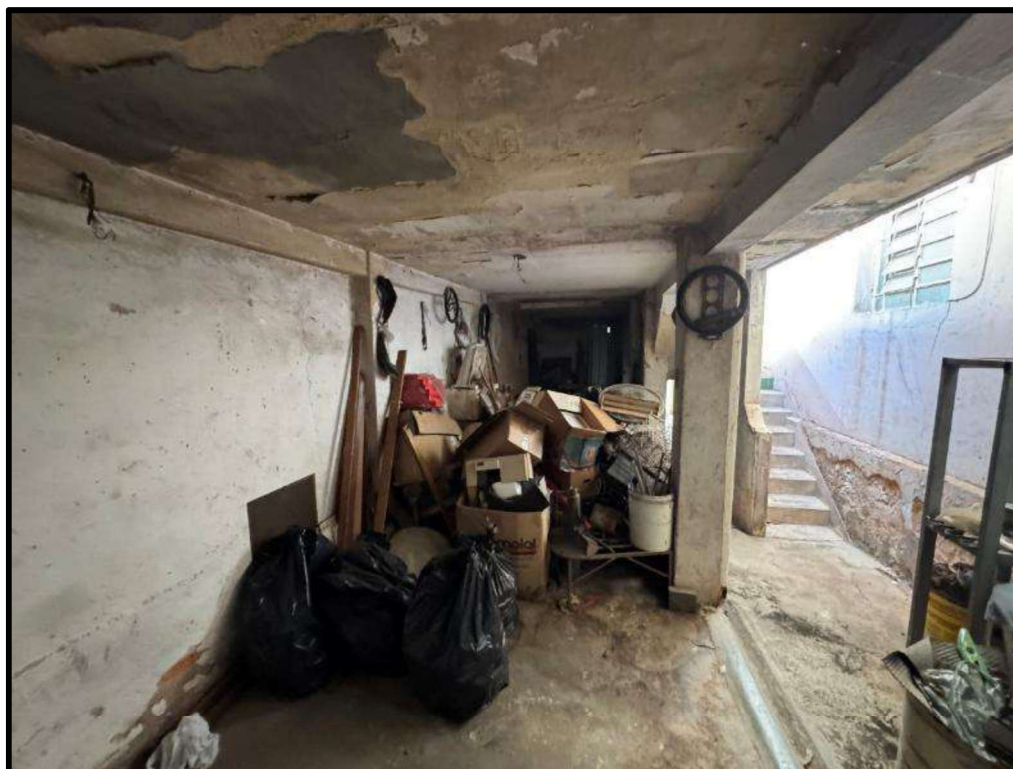


Foto: Vista parcial interna

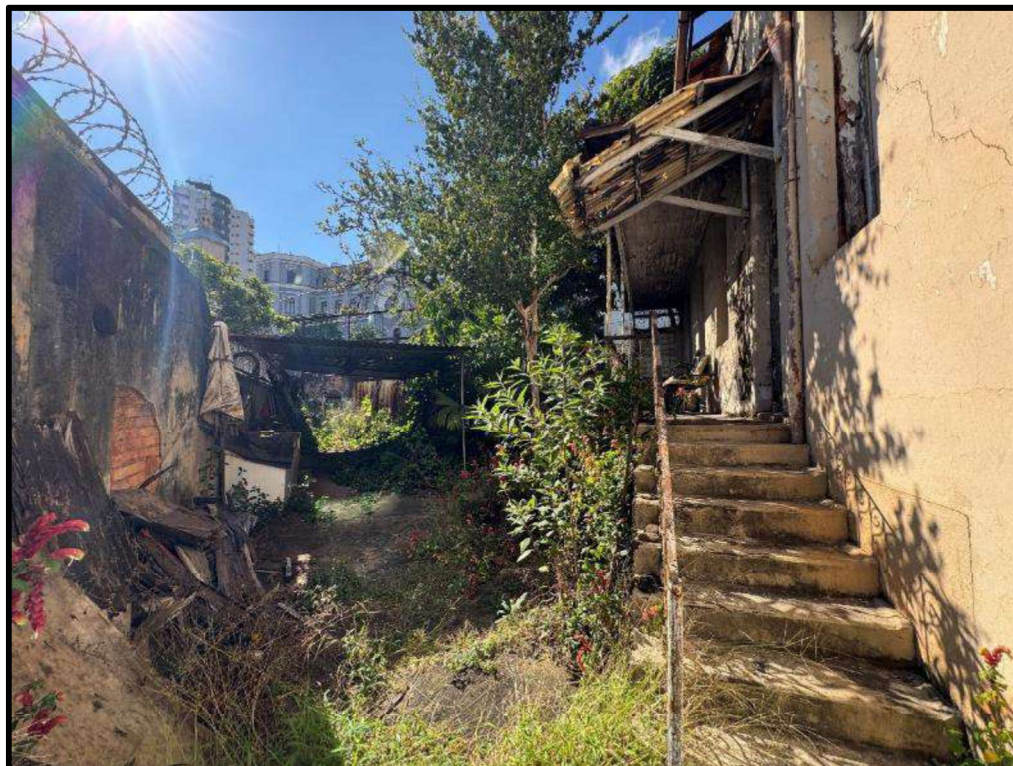


Foto: Vista parcial interna

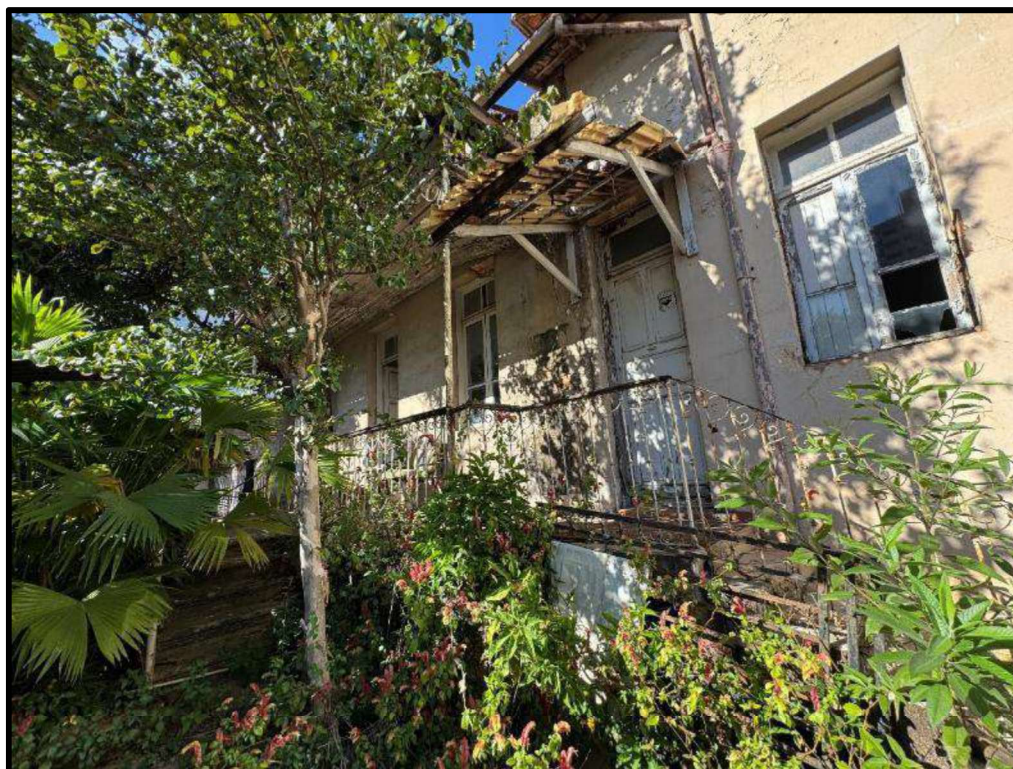


Foto: Vista parcial interna

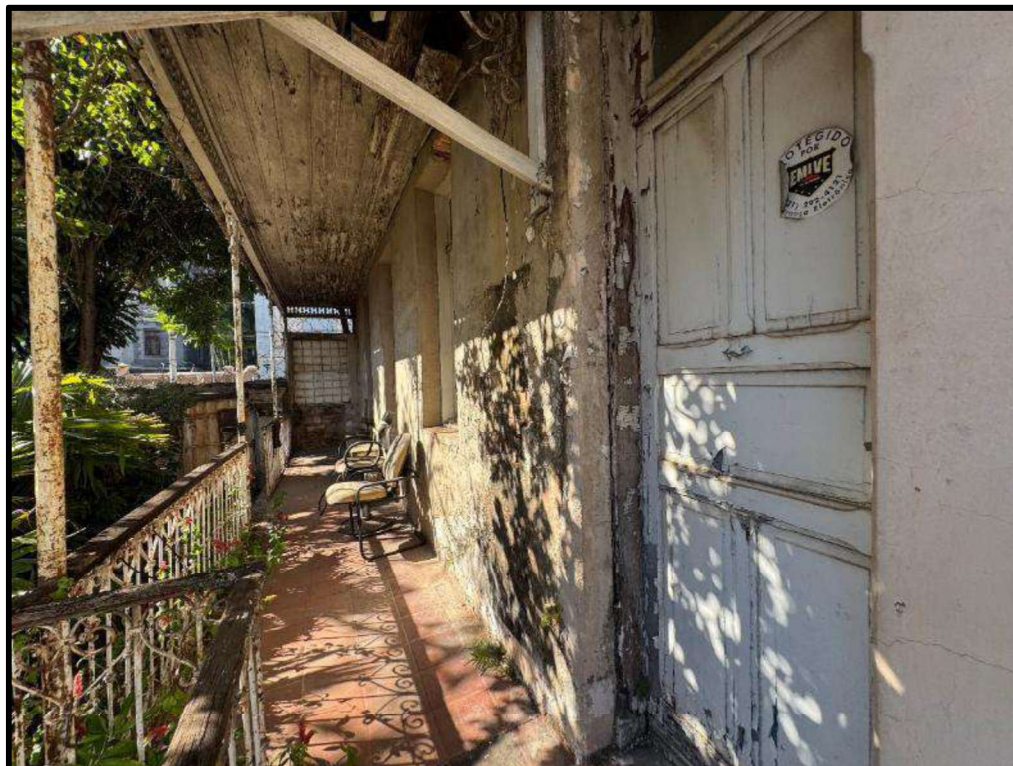


Foto: Vista parcial interna

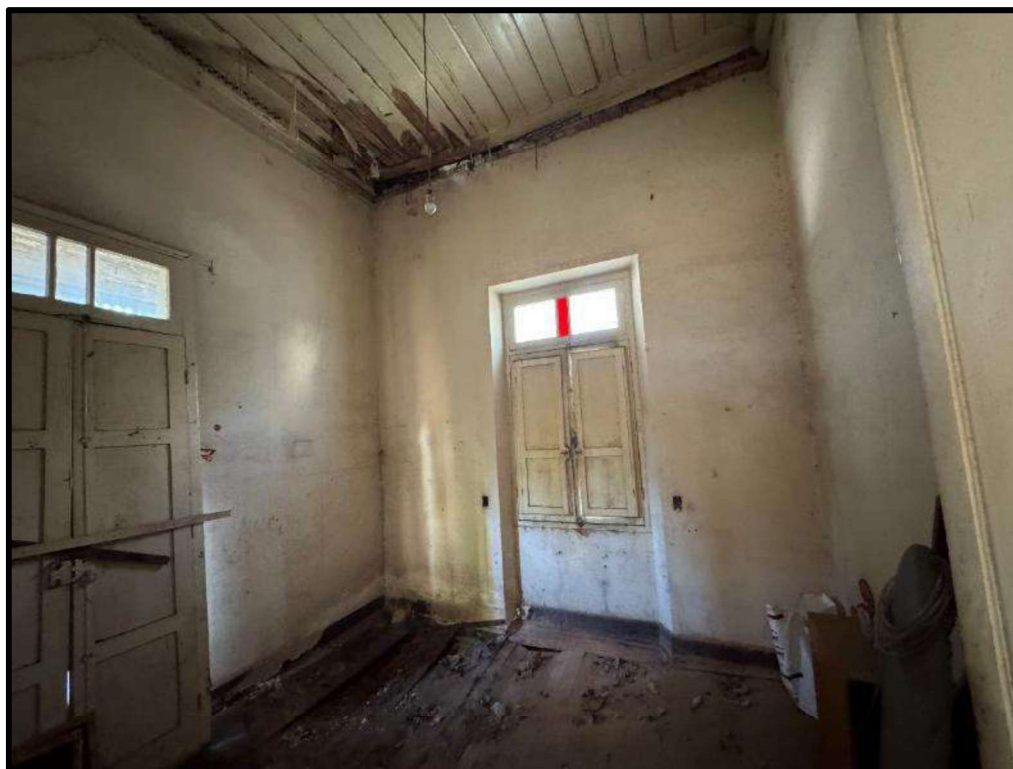


Foto: Vista parcial interna

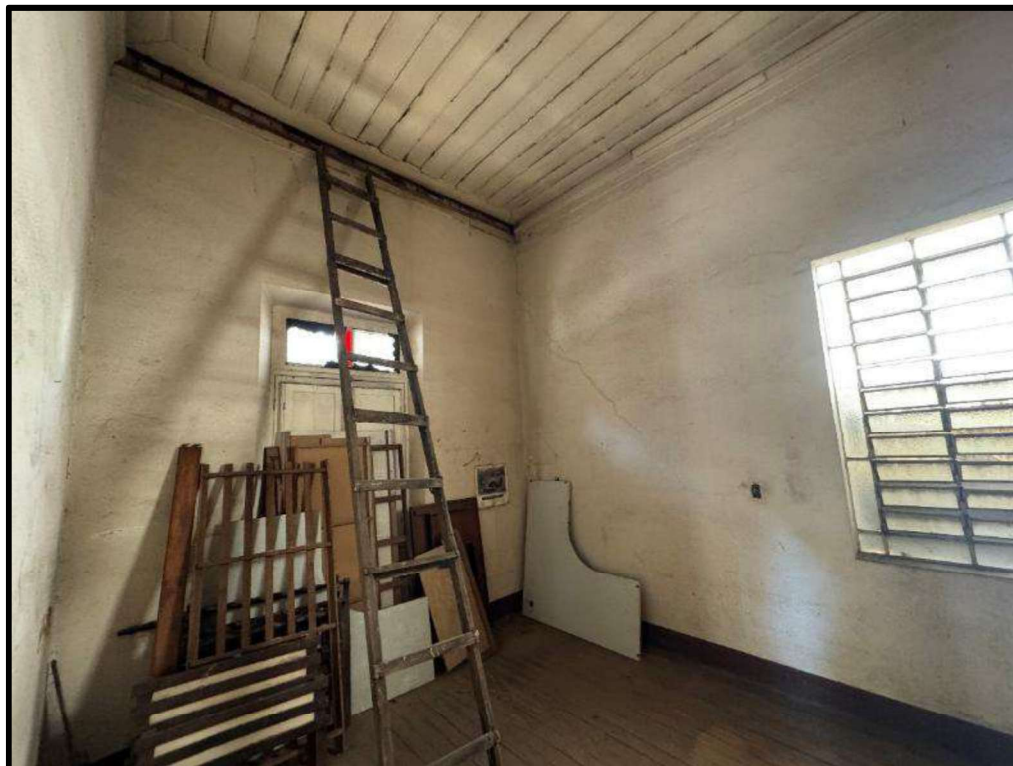


Foto: Vista parcial interna

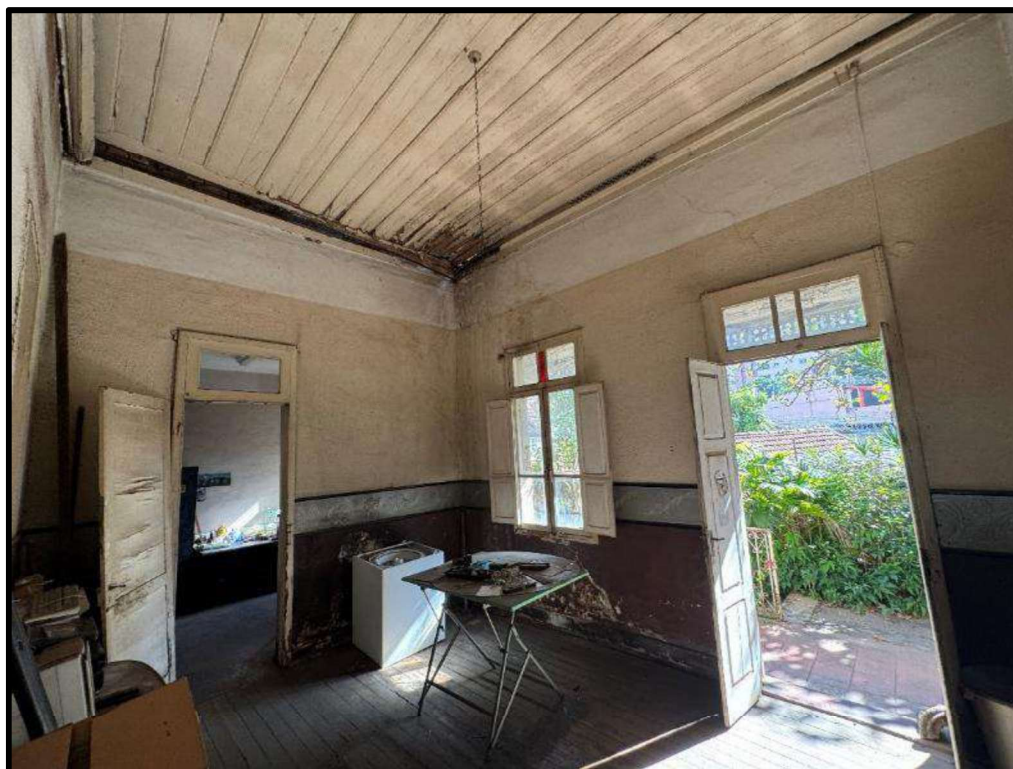


Foto: Vista parcial interna



Foto: Vista parcial interna

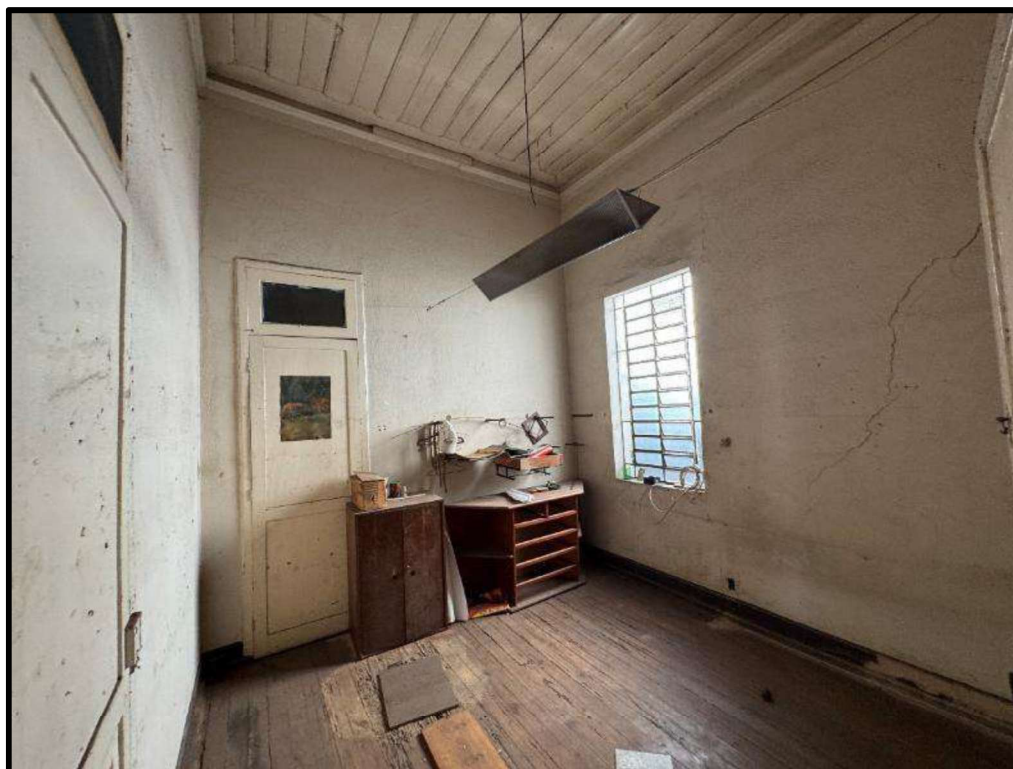


Foto: Vista parcial interna



Foto: Vista parcial interna

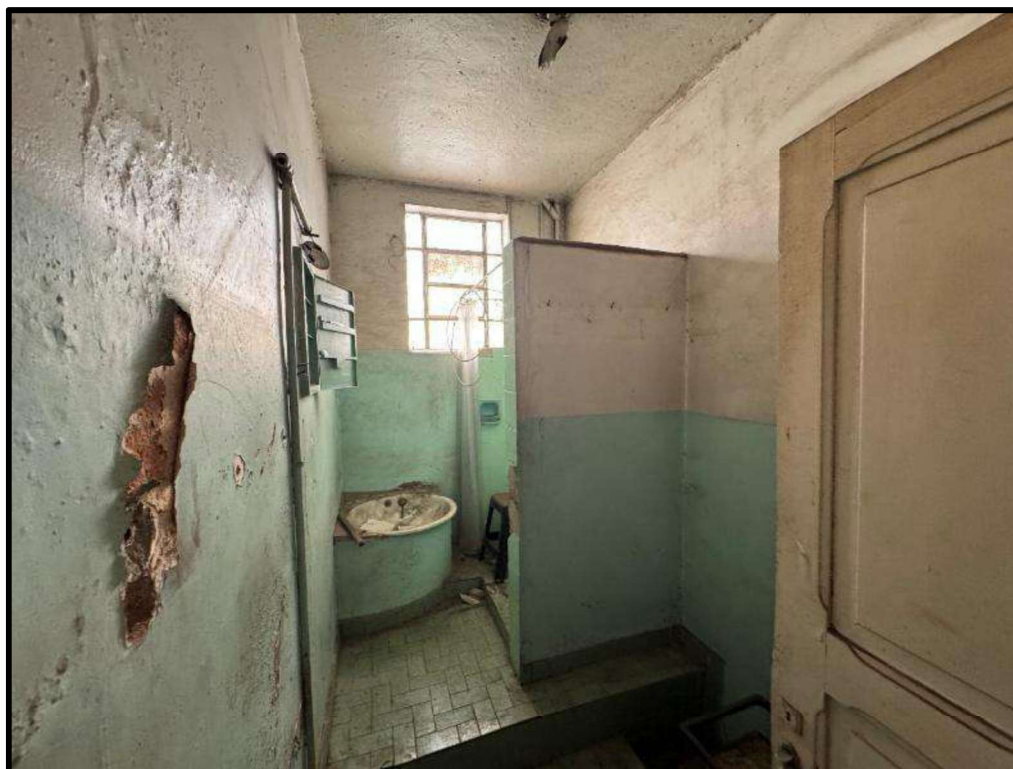


Foto: Vista parcial interna

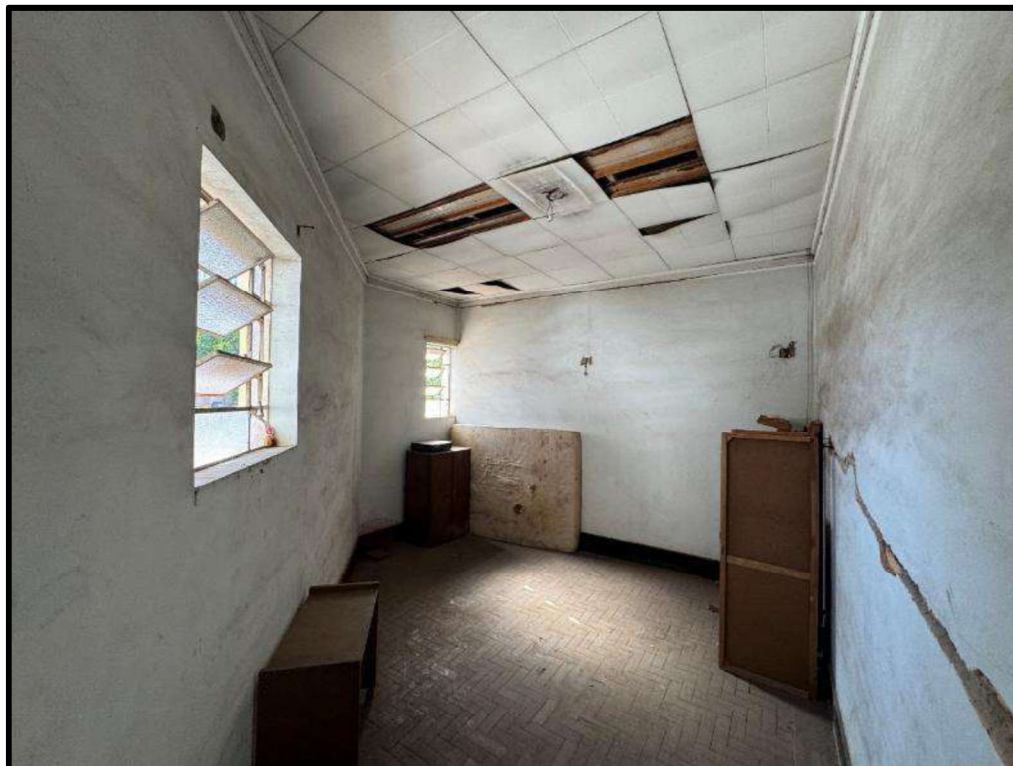


Foto: Vista parcial interna

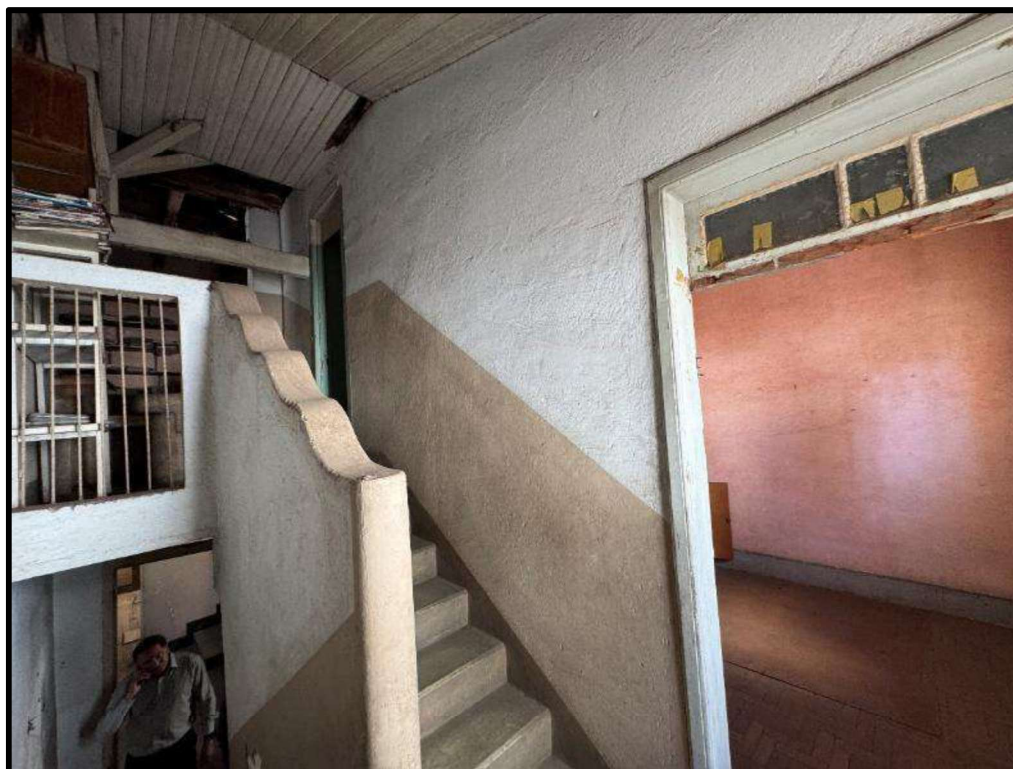


Foto: Vista parcial interna

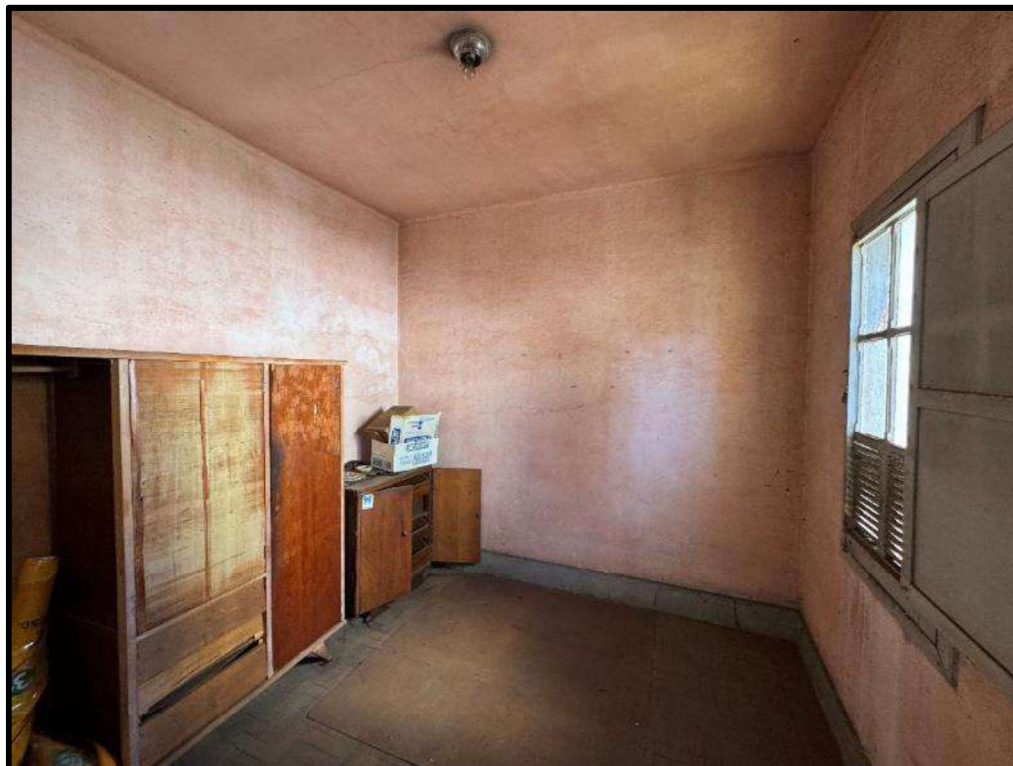


Foto: Vista parcial interna

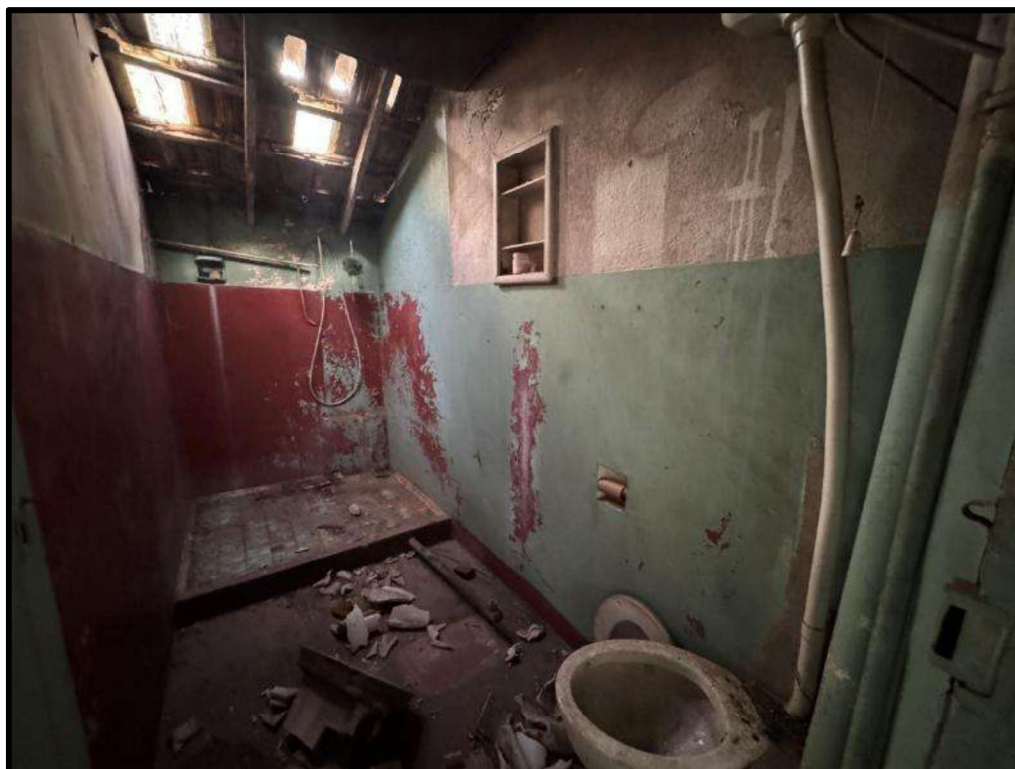


Foto: Vista parcial interna

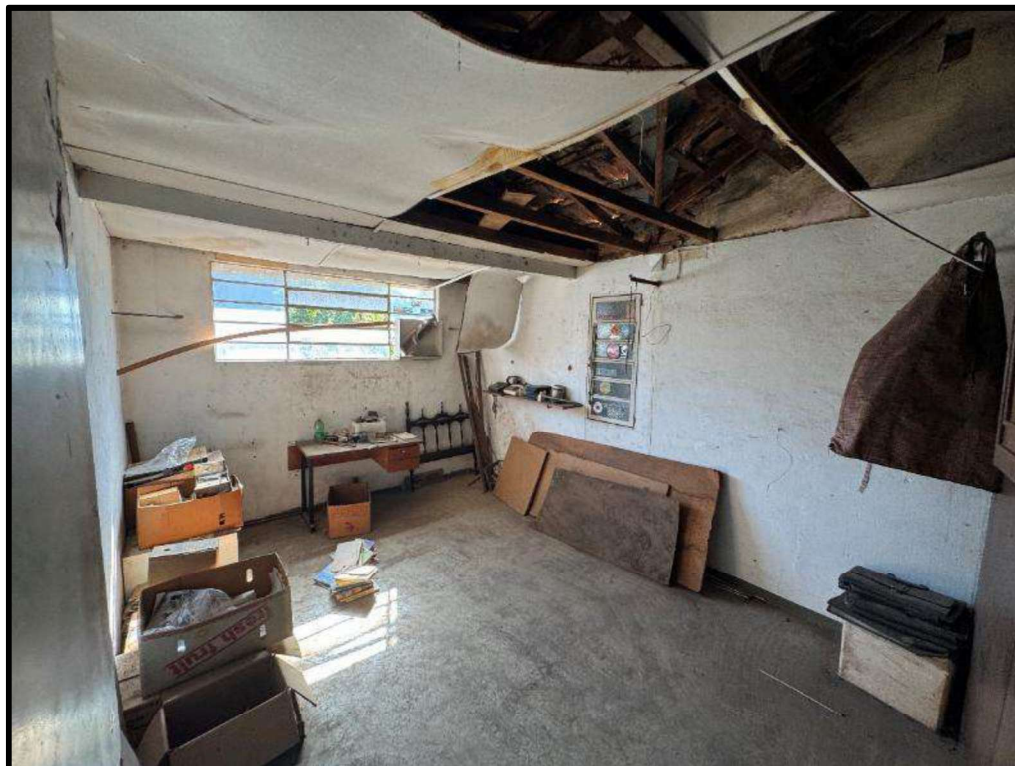


Foto: Vista parcial interna

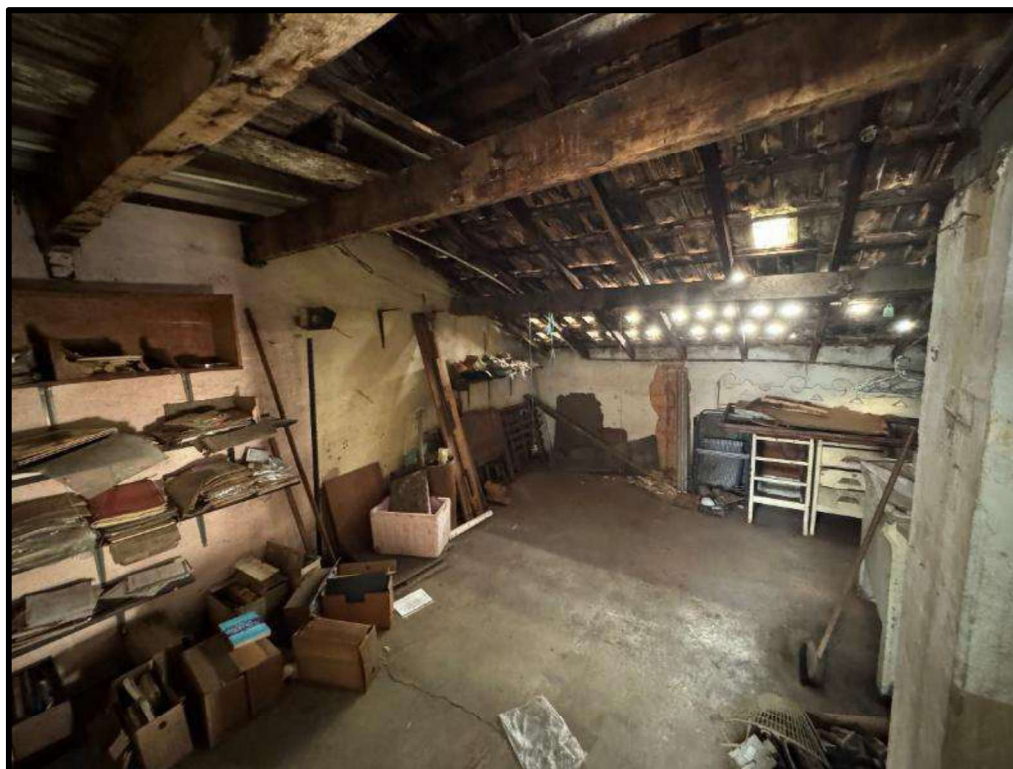


Foto: Vista parcial interna

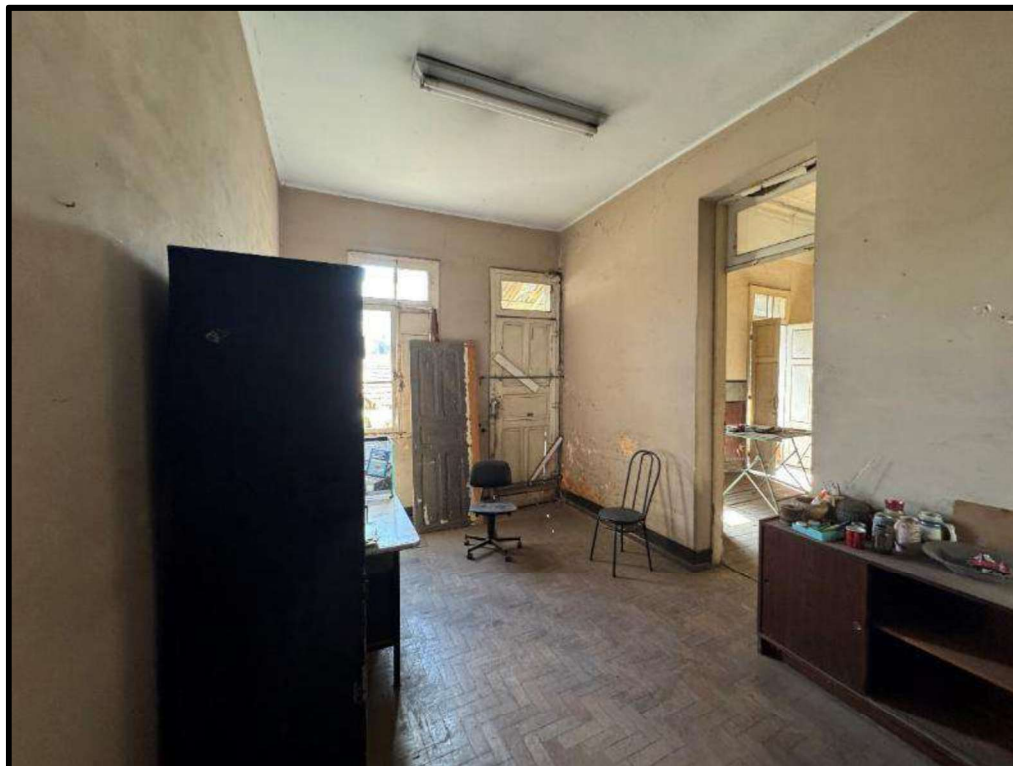


Foto: Vista parcial interna

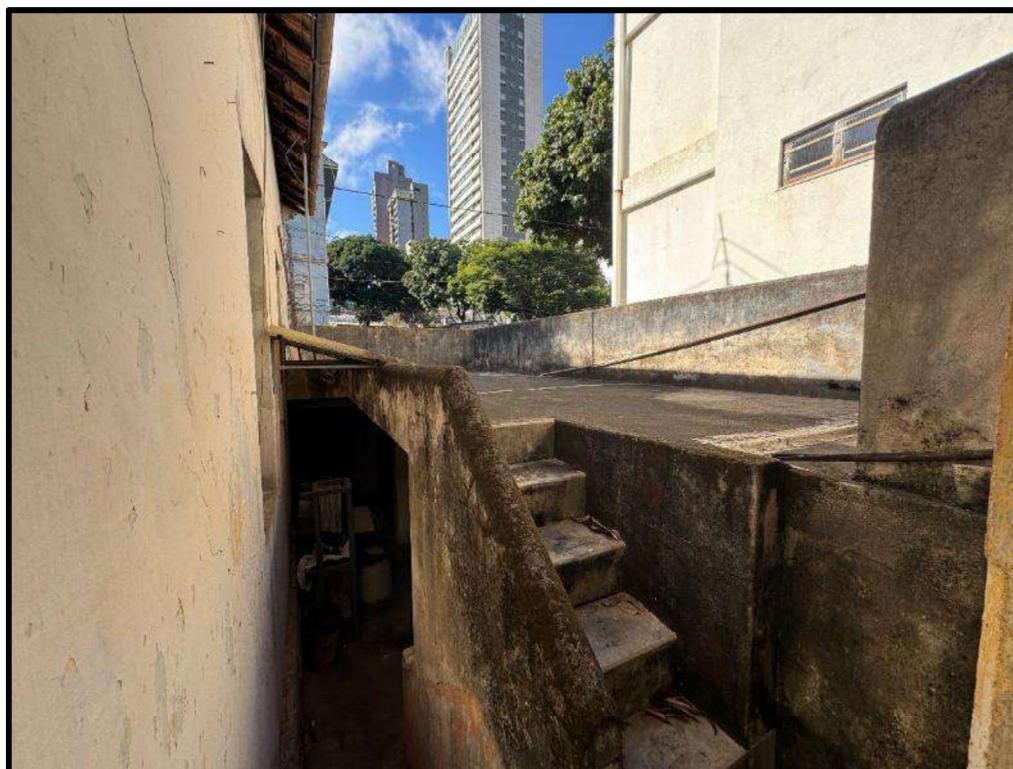


Foto: Vista parcial interna

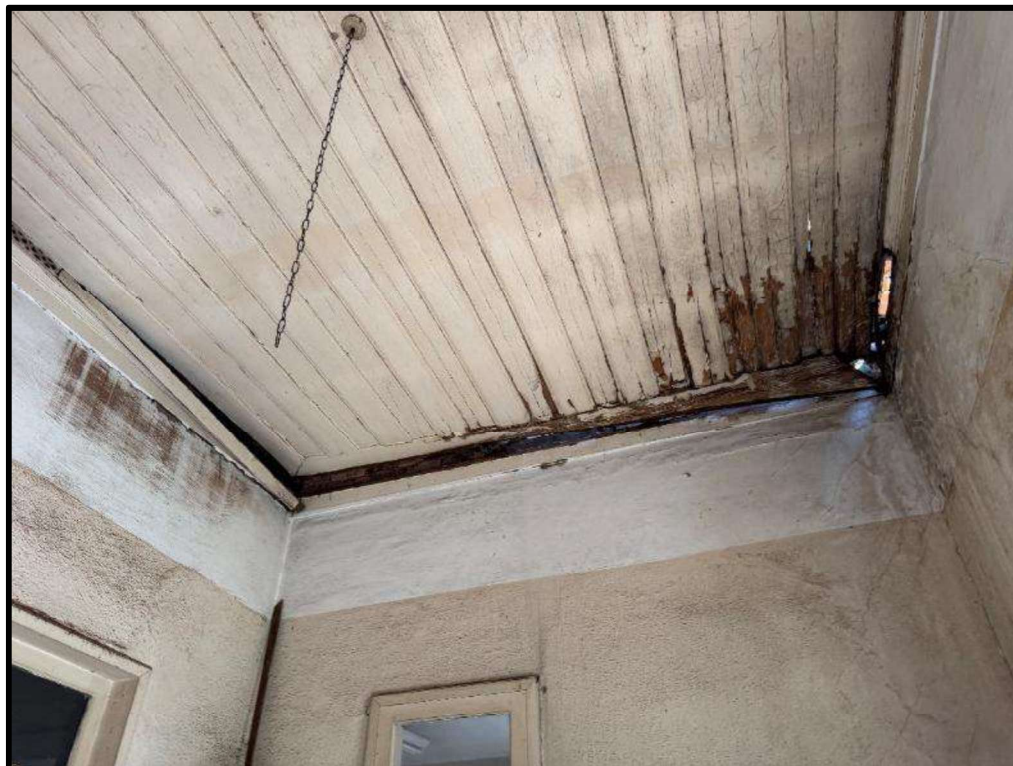


Foto: Vista parcial interna



Foto: Vista parcial interna

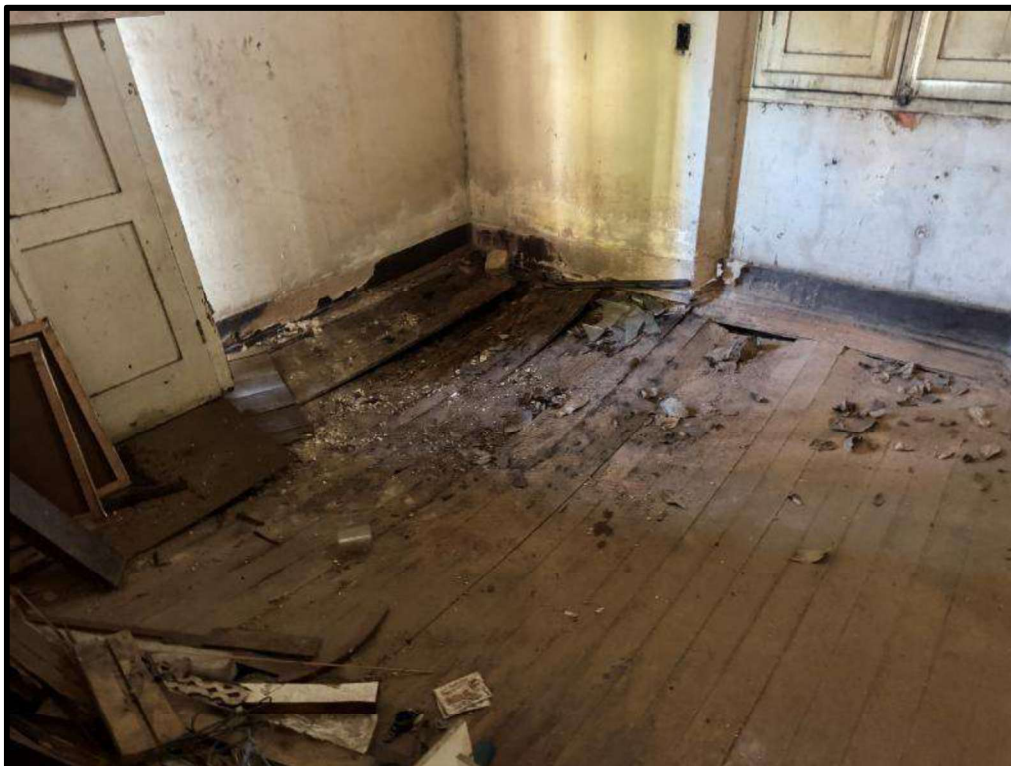


Foto: Vista parcial interna

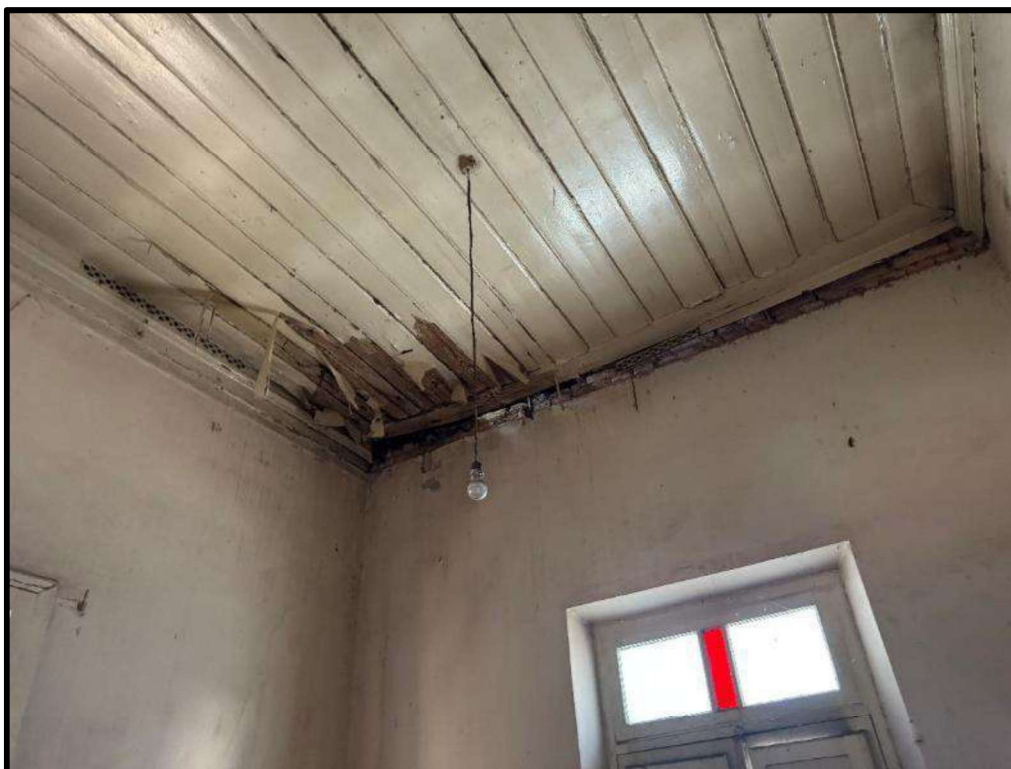


Foto: Vista parcial interna

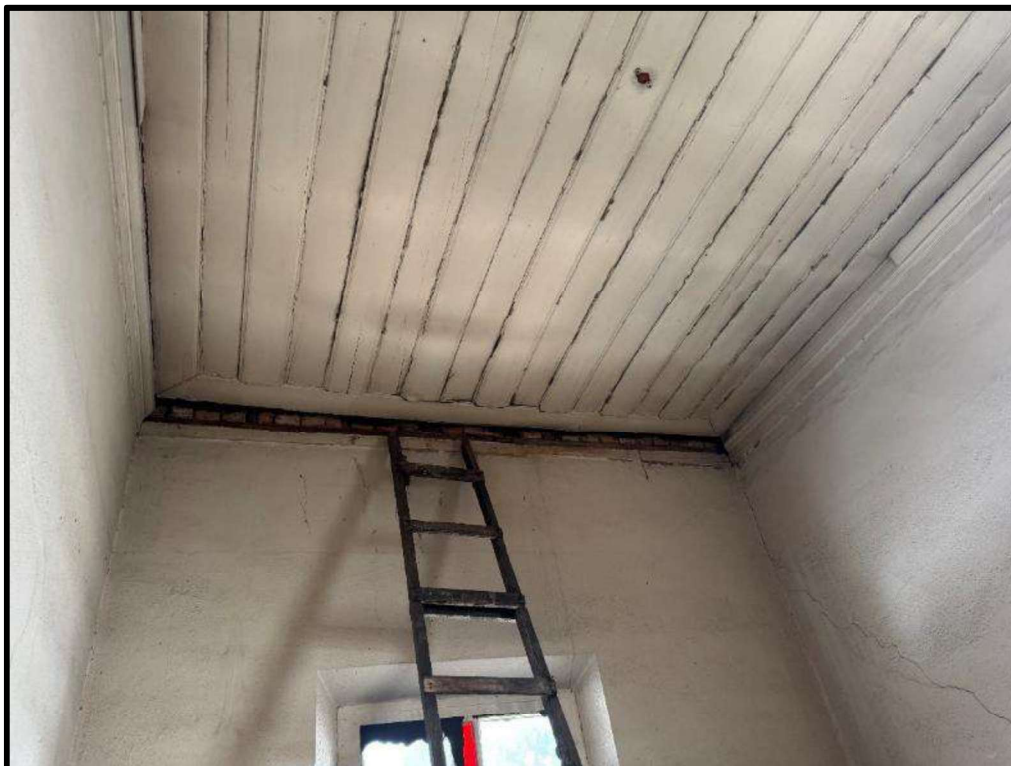


Foto: Vista parcial interna



Foto: Vista parcial interna

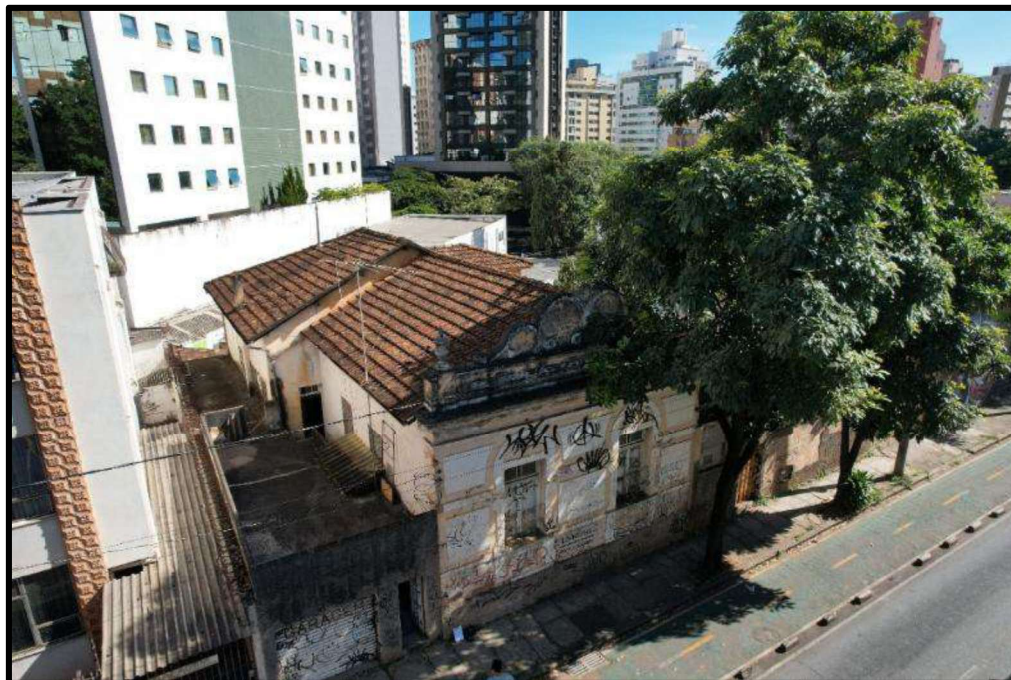


Foto: Vista parcial externa

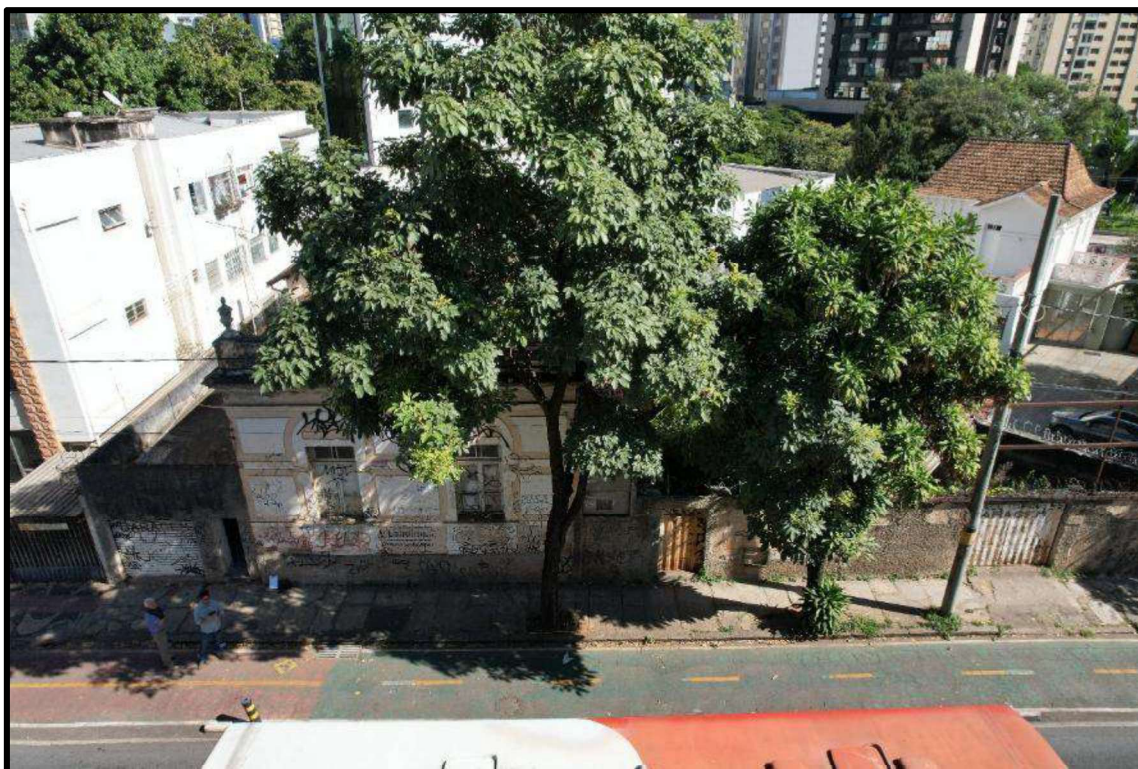


Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial externa

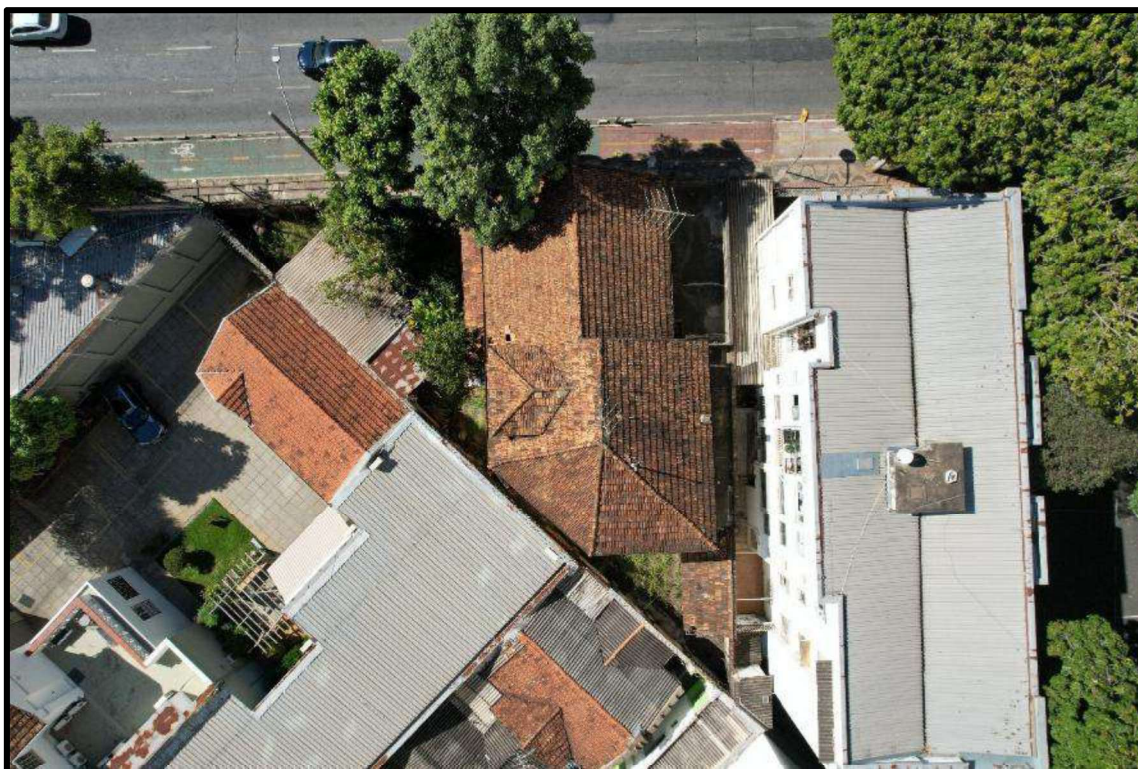


Foto: Vista parcial externa



Foto: Vista parcial externa

VII. ANÁLISE PERICIAL

Tendo em vista os estudos e levantamentos realizados por este Perito Oficial e objetivando o esclarecimento da lide, serão destacados entre outros, os seguintes temas:

7.1 – Pressupostos e Ressalvas Importantes

7.2 – Tombamento de Bens em Belo Horizonte

7.3 – UTDC – Unidade Transferível do Direito de Construir

7.4 – Definição de Valor

7.5 – Metodologia e Parâmetros da Avaliação

7.6 – Considerações sobre o mercado

7.7 – Pesquisa de Mercado

7.8 – Análise dos Dados

7.9 – Determinação do Valor

7.10 – Especificação da Avaliação

7.1 – Pressupostos e Ressalvas Importantes

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, e baseia-se:

- Na documentação fornecida.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).
- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer técnico em conexão com qualquer outro.
- O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.
- Por fugir à 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.
- Consideramos como medidas oficiais, as constantes nas documentações fornecidas.
- Não foram considerados ativos e passivos ambientais existentes no imóvel avaliando, assim como na amostra de dados.

7.2 – Tombamento de Bens em Belo Horizonte

O tombamento é um instrumento legal de proteção do patrimônio cultural, previsto na Constituição Federal e em legislações específicas nas esferas federal, estadual e municipal. No caso dos bens imóveis, o tombamento tem como objetivo preservar edificações que possuam valor histórico, arquitetônico, artístico, ambiental ou simbólico, impedindo sua descaracterização, demolição ou destruição sem autorização prévia do órgão competente.

Em Belo Horizonte, o tombamento é regulamentado principalmente pela Lei Municipal nº 3.802/1984, que trata da proteção do patrimônio cultural do município, bem como pelas diretrizes do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH). O órgão é responsável por analisar, deliberar e propor o tombamento de bens culturais no âmbito da cidade.

O principal objetivo do tombamento é assegurar a preservação da memória coletiva, impedindo alterações que comprometam a integridade do bem. No caso de imóveis, o tombamento implica em restrições quanto à demolição, reforma ou modificação de suas características originais, sendo necessário o consentimento prévio do órgão de tutela para quaisquer intervenções.

A decisão pelo tombamento de um imóvel em Belo Horizonte é fundamentada em critérios técnicos estabelecidos por pareceres especializados e por deliberação do CDPCM-BH. Os principais critérios considerados incluem:

Valor histórico: relação com eventos, personagens ou processos significativos;

Valor arquitetônico ou estético: representatividade de estilos, técnicas construtivas ou soluções formais;

Valor ambiental ou paisagístico: inserção em contextos urbanos relevantes;

Valor simbólico ou afetivo: vínculo com a memória coletiva e identidade da comunidade;

Raridade, autenticidade e integridade: presença de características originais pouco comuns, conservadas de forma significativa.

O tombamento pode variar quanto ao grau de proteção conferido ao imóvel. Em Belo Horizonte, como em outras cidades, o ato de tombamento especifica claramente quais elementos estão protegidos, o que impacta diretamente as possibilidades de intervenção.

Os tipos mais comuns incluem:

Tombamento da Fachada:

Restringe intervenções nos elementos externos visíveis do imóvel, como janelas, portas, ornamentos e revestimentos. Alterações internas são, em regra, permitidas, desde que não afetem a volumetria ou descaracterizem a fachada.

Tombamento Interno e Externo (Integral):

Abrange tanto a fachada quanto os espaços internos da edificação. Elementos como escadas, pisos, forros, esquadrias e pintura original podem estar protegidos. Qualquer modificação exige autorização do órgão de tutela.

Tombamento Volumétrico ou Paisagístico:

Visa preservar a forma, altura, proporções e a inserção urbana da edificação ou conjunto. É comum em áreas históricas e pode incluir o entorno imediato, como jardins, calçadas e vistas.

Tombamento de Conjuntos Urbanos:

Protege não apenas edificações isoladas, mas todo um conjunto urbano. Nesse caso, há diretrizes específicas para preservar a ambiência histórica do local.

Para saber exatamente o que está protegido em um imóvel tombado, é necessário consultar o ato administrativo de tombamento (Resolução ou Portaria emitida pelo CDPCM-BH), onde consta a descrição técnica e legal do bem protegido. Também é possível obter essa informação junto à Fundação Municipal de Cultura, que mantém o cadastro de bens protegidos e os respectivos dossiês técnicos.

Pesquisa de Legislação Específica:

- Decreto nº 17.272
- Decreto nº 17.273
- Decreto nº 17.274
- Decreto nº 17.275
- Decreto nº 19.163

Em pesquisa realizada, verificamos que existe possibilidade de reaver crédito de restituição de UTDC para o imóvel, considerando área descrita no IPTU.



Belo Horizonte, 12 de agosto de 2025.

Att.: CND : SR. JULIO ERNESTO DOS SANTOS

Ref.: Proposta Técnica/Comercial de Autorização para Transferência de Potencial Construtivo convertido em Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) do imóvel gerador localizado à RUA PROFESSOR MORAES, 358 - SAVASSI - 30150-370 - BELO HORIZONTE - MG. Índice cadastral do IPTU: 007024 001W0018- lote 001.

Prezados,

Vimos através desta, apresentar-lhes nossa proposta de comercialização de Potencial Construtivo não utilizado no imóvel em referência, aqui identificado como imóvel gerador, através de sua incorporação em outro, ou outros imóveis identificados como imóveis receptores, conforme Lei Municipal nº 7165/96, Decretos 15.254/2013 e 15.625/2014, e com alterações baseadas nas Leis 9.959/2010, no novo Plano Diretor Lei nº 11.181 de 08/08/2019, 11.216 de 04/02/2020, Lei 11.513 de 06/06/2023 e Decretos 17.272 de 04/02/2020, 18.348 de 22/06/2023, Decreto 18.942 de 21/01/2025 e 19.163 de 04/07/2025, que trata da Transferência do Direito de Construir, possibilitando uma grande oportunidade de recuperar uma conseqüente desvalorização sofrida por esse imóvel diante do mercado imobiliário devido ao tombamento (Restrição Urbanística Administrativa aplicada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte).

1. DADOS USADOS PARA CÁLCULO:

Tipo de imóvel:	Tombamento
Zoneamento:	OP-3
Coefficiente de Aproveitamento:	1.0
Fator de Interesse Cultural (FIC):	2.0
Área do terreno:	467,00m ²
Área de construção:	281,58m ² (IPTU)
Área reservada para futuro acréscimo:	XX
Potencial Construtivo a Transferir (PCT):	652,42m ²
Código da Zona Homogênea:	CSU141(ITBI)

2. OBRIGAÇÕES DA PROPONENTE:

2.1 Identificar os imóveis receptores que atendam às condições previstas no Plano Diretor de Belo Horizonte, Lei Municipal nº 11.181 de 08/08/2019, Lei Municipal nº 11.216 de 04/02/2020, Decreto Municipal nº 17.272 de 04/02/2020 (com redação atualizada pelo Decreto nº 18.942 de 21/01/2025 e 19.163 de 04/07/2025), e que sejam compatíveis com o imóvel gerador em referência, para que possa ser incorporado a eles o Potencial Construtivo Transferível do imóvel gerador.

Rua Professor Arduino Bolívar, 239 – Santo Antônio – Belo Horizonte - MG

(31)3264-5833

E-mail: gerador@decisaoengenharia.com.br



- 2.2 Executar, por conta dos Proprietários dos imóveis receptores citados no item 2.1, um estudo técnico, de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos a serem edificados nesses imóveis, contratando projetos, pesquisas de mercado, gerenciando custos, se necessário elaborando novas convenções de condomínio, calculando as novas frações ideais, alterando as escrituras, registrando-as em cartório e todos os serviços necessários para viabilizar a Incorporação de Potencial Construtivo Transferível aos referidos imóveis receptores.
- 2.3 Planejar, negociar e viabilizar, por conta dos Proprietários dos imóveis receptores, se necessário, as operações urbanas acordadas previamente com o poder público, para que seja aprovado pela Prefeitura Municipal e, neste caso, também pela Câmara Municipal, a Incorporação do Potencial Construtivo Transferível do imóvel gerador em referência, para os imóveis receptores citados no item 2.1.
- 2.4 Solicitar junto a GEPH/SMRU a transferência total ou parcial da área de Potencial Construtivo Transferível do imóvel gerador em referência, para outro ou outros imóveis receptores, que atendam as condições previstas no Plano Diretor de Belo Horizonte, Lei Municipal nº 11.181 de 08/08/2019, Lei Municipal nº 11.216 de 04/02/2020, Decreto Municipal nº 17.272 de 04/02/2020 (com redação atualizada pelo Decreto nº 18.942 de 21/01/2025 e 19.163 de 04/07/2025), conforme o cálculo de quantitativo, procedidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, quando da expedição da certidão de UTDC.
- 2.5 Proceder a transferência total ou parcial da área de Potencial Construtivo Transferível convertida em UTDC conforme certidão acima descrita do imóvel gerador em referência, para os imóveis receptores citados no item 2.1, ao valor unitário citado no item 4.
- 2.6 Praticar todos os atos inerentes à efetivação e concretização definitiva das operações descritas acima.
3. **OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO GERADOR DE UTDC:**
- 3.1 Solicitar abertura de processo de transferência do direito de construir junto a GEPH/SMRU do imóvel gerador.
- 3.2 Requerer junto a GEPH/SMRU a certidão de UTDC, do imóvel gerador e registrá-la em cartório.
- 3.3 Fornecer à proponente toda documentação necessária à execução das suas obrigações acima citadas.
- 3.4 Requerer junto a GEPH/SMRU nova certidão de UTDC, do imóvel gerador, após cada operação concretizada e registra-la em cartório.

OBS: Para o imóvel em questão, a Proponente se prontifica a solicitar a abertura do processo de Transferência do Direito de Construir junto à GEPH/SMRU, ficando a
Rua Professor Arduino Bolívar, 239 – Santo Antônio – Belo Horizonte - MG
(31)3264-5833
E-mail: gerador@decisaoengenharia.com.br



cargo do proprietário do imóvel gerador o pagamento de todas as taxas e despesas necessárias para a abertura do processo.

4. RESTITUIÇÃO:

4.1 VALOR:

a) O valor estimado a ser restituído ao Proprietário do imóvel gerador referente à transferência de seu Potencial Construtivo Transferível de 652,42m² será de aproximadamente R\$2.009.456,60(Dois milhões, nove mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e sessenta centavos). Valor este que poderá ser alterado mediante termo aditivo a este instrumento caso a GEPH/SMRU considere para termos de calculo do Potencial Construtivo Transferível na emissão da certidão de UTDC, dados do imóvel em questão, diferentes dos citados no Item 1, os quais foram retirados do IPTU atual fornecido pelo Proprietário Gerador, alterando assim a área de Potencial Construtivo a Transferir citada no item 1, ou caso as partes resolvam em comum acordo um novo valor para a restituição. O valor retro será restituído ao Proprietário do imóvel gerador, descontada a taxa de administração devida à proponente, conforme item 05 deste instrumento.

4.1.1 No caso da transferência parcial do Potencial Construtivo Transferível, o valor a ser restituído será proporcional ao quantitativo transferido, conforme Certidão de UTDC emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

4.2 CONDIÇÕES E PRAZOS:

4.2.1 O valor da restituição será pago ao Proprietário do imóvel gerador em condições e prazos compatíveis aos que serão acordados no contrato de Incorporação de Potencial Construtivo a ser assinado pela Proponente e os Proprietários dos imóveis receptores, com a devida concordância prévia dos proprietários do imóvel gerador.

4.2.2 A efetivação do pagamento da restituição será através de depósito bancário, feito pelos Proprietários dos imóveis receptores, em conta corrente do Proprietário do imóvel gerador, ou de outra forma a combinar entre as partes.

5. REMUNERAÇÃO DA PROPONENTE:

5.1 A Proponente será remunerada diretamente pelos Proprietários dos imóveis geradores pelos serviços prestados de Intermediação na Incorporação do Potencial Construtivo Transferível do imóvel gerador em referência aos imóveis receptores, conforme contrato firmado entre a Proponente e os Proprietários dos imóveis receptores, através de uma taxa de administração de 15% (quinze por cento) do valor a ser restituído ao Proprietário do imóvel gerador, conforme Item 4.1.1 acima, independentes dos custos de outros profissionais, ou da existência de impostos, taxas, emolumentos e demais despesas com Prefeitura e/ou Cartórios, que serão de responsabilidade do Proprietário gerador, conforme Item 3 acima.

Rua Professor Arduino Bolívar, 239 – Santo Antônio – Belo Horizonte - MG
(31)3264-5833

E-mail: gerador@decisaoengenharia.com.br



5.2 A taxa de administração citada, em favor da Proponente será devida mesmo que ocorra negociação direta entre o Proprietário do imóvel gerador com o(s) Proprietário (s) do(s) imóvel(is) receptor(es) indicado(s) por escrito pela Proponente.

6. CONDIÇÕES GERAIS:

Todos os dados e informações do imóvel em referência, fornecidas à proponente, serão de inteira responsabilidade do cliente/proprietário do imóvel gerador.

7. VALIDADE DA PROPOSTA:

07 (sete) dias.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

DECISÃO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA

De Acordo:

Nome: _____
Data: ____/____/____

Rua Professor Arduino Bolívar, 239 – Santo Antônio – Belo Horizonte - MG
(31)3264-5833
E-mail: gerador@decisaoengenharia.com.br

Requisitos:

- Abertura de Processo de Geração de Certidão de UTDC
- Imóvel necessita estar 100% regularizado perante a prefeitura (questões Urbanísticas), patrimônio histórico (conservação e adequação), cartório (documentação). O imóvel ainda precisa estar em bom estado de conservação e em conformidade com parâmetros do patrimônio histórico. Conclui-se que para se obter o crédito, é necessário investir na regularização e restauração do imóvel.

A viabilidade do processo depende de estudo complexo, detalhado e moroso. Existem casos onde o crédito de UTDC é inferior ao custo para adequação e processo de obtenção.

Para o presente caso, estimamos saldo positivo, ou seja, imóvel possui potencial de comercializar créditos de UTDC.

7.3 - UTDC – Unidade Transferível do Direito de Construir

A Unidade Transferível do Direito de Construir (UTDC) é um instrumento previsto na legislação municipal que permite aos proprietários de imóveis tombados compensar as restrições impostas pelo tombamento, transferindo a possibilidade de construção não utilizada para outros terrenos receptores.

Esse mecanismo é fundamental para agregar valor ao imóvel tombado, pois oferece uma alternativa econômica para proprietários que, devido às limitações urbanísticas, não podem explorar integralmente o potencial construtivo de seus lotes.

Ao possibilitar a comercialização do potencial construtivo remanescente, a UTDC cria um incentivo à preservação do patrimônio histórico da cidade, conciliando o desenvolvimento urbano com a proteção dos bens culturais, o que reforça a atratividade e a liquidez do imóvel tombado.

No presente laudo, foram considerados imóveis tombados à venda, refletindo a realidade de mercado atual, limitando-se ao valor de mercado de venda, sem extrapolar para estudos de mercado mais amplos ou de viabilidade de projetos.

7.4 – Definição de Valor

“Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Conforme NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais):

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, livre e caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

7.5 - Metodologia e Parâmetros da Avaliação

A metodologia básica adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados e analisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma

Em razão da natureza do bem imóvel tombado com valor histórico e arquitetônico, foram também observadas as orientações da ABNT NBR 14.653-7 – Parte 7: Patrimônio Histórico e Artístico, a qual estabelece os procedimentos metodológicos específicos para avaliação de bens protegidos.

7.6 – Considerações sobre o mercado

Classificação do bem quanto:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| a) Liquidez: | Baixa |
| b) Desempenho de mercado: | Normal |
| c) Número de ofertas: | Baixo |
| d) Absorção pelo mercado: | Lenta |
| e) Público-alvo: | Construtoras e incorporadoras |

A seguir, inserimos publicação sobre o contexto do mercado imobiliário na data atual:



<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202506-residencial-venda-publico.pdf>

DESTAQUES DO MÊS

fipe zap

Índice FipeZAP encerra 1º semestre com alta de 3,33%

Entre as capitais, Vitória, Salvador e João Pessoa lideraram valorização dos preços residenciais

■ **Análise do último mês:** com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades, o Índice FipeZAP registrou um aumento de 0,45% em junho de 2025, bem próximo ao registrado no mês anterior (+0,46%). Entre os tipos de imóveis, o incremento médio nos preços foi mais expressivo entre unidades de um dormitório (+0,61%), enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios apresentaram a menor valorização mensal (+0,18%). Com respeito a outros índices de preço de referência, o IGP-M/FGV registrou uma deflação de 1,67%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE, dada pelo IPCA-15, apurou um incremento médio de 0,26% nos preços ao consumidor. No cômputo individual, 48 das 56 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP registraram elevação nos preços, incluindo 18 das 22 capitais que integram essa lista: Vitória (+2,71%); Fortaleza (+1,91%); São Luís (+1,58%); Belém (+1,52%); Salvador (+1,14%); Maceió (+0,93%); Belo Horizonte (+0,91%); João Pessoa (+0,82%); Recife (+0,76%); Natal (+0,67%); Curitiba (+0,57%); São Paulo (+0,46%); Porto Alegre (+0,45%); Florianópolis (+0,28%); Rio de Janeiro (+0,24%) e Teresina (+0,21%). Por outro lado, os preços recuaram em: Campo Grande (-1,18%); Brasília (-0,87%); Manaus (-0,39%); Goiânia (-0,24%); Cuiabá (-0,10%); e Aracaju (-0,04%).

■ **Balanco parcial de 2025:** ao final do primeiro semestre, o Índice FipeZAP de Venda Residencial registrou uma alta acumulada de 3,33%, superando a inflação ao consumidor (+3,01%), considerando o IPCA/IBGE acumulado até maio e a prévia de junho*, assim como o resultado do IGP-M, que indicou uma deflação de 0,94% nos preços da economia brasileira. Em termos desagregados, a elevação nos preços abrangeu 55 das 56 cidades monitoradas, incluindo 21 das 22 capitais: Vitória (+1,88%); Salvador (+9,86%); João Pessoa (+9,20%); São Luís (+8,30%); Belo Horizonte (+7,25%); Belém (+6,79%); Fortaleza (+6,34%); Campo Grande (+5,94%); Florianópolis (+5,09%); Natal (+4,86%); Curitiba (+4,80%); Cuiabá (+4,69%); Teresina (+3,80%); Rio de Janeiro (+2,83%); Porto Alegre (+2,79%); Manaus (+2,28%); São Paulo (+2,03%); Recife (+1,76%); Maceió (+1,50%); Brasília (+1,07%); e Aracaju (+0,02%). Já em Goiânia, os preços de venda recuaram 0,64% no balanço do primeiro semestre.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** considerando os últimos resultados mensais, o Índice FipeZAP desacelerou para uma alta acumulada de 7,49% nos últimos 12 meses, resultado que também se posicionou acima do IGP-M/FGV (+4,39%) e da inflação ao consumidor, dada provisoriamente pelo comportamento do IPCA/IBGE até maio e do IPCA-15 em junho* (+5,37%). Nesse recorte temporal, imóveis com um dormitório também apresentaram a maior valorização (+9,80%), contrastando com a menor variação entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+5,81%). Individualmente, todas as 56 cidades acompanhadas registraram valorização nos últimos 12 meses, incluindo as 22 capitais incluídas nesse rol: Vitória (+21,13%); Salvador (+20,37%); João Pessoa (+17,14%); Fortaleza (+14,19%); Belo Horizonte (+14,19%); Curitiba (+12,29%); Belém (+11,22%); São Luís (+11,61%); Campo Grande (+11,39%); Aracaju (+10,78%); Cuiabá (+9,61%); Florianópolis (+9,04%); Porto Alegre (+8,80%); Manaus (+8,43%); Teresina (+8,07%); Natal (+7,62%); Maceió (+5,50%); São Paulo (+5,40%); Rio de Janeiro (+4,74%); Goiânia (+4,28%); Recife (+3,57%); e Brasília (+2,65%).

■ **Preço médio de venda residencial:** a partir de informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em junho de 2025, o preço médio calculado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R\$ 9.319/m². Imóveis residenciais com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda relativamente mais elevado na amostra mensal (R\$ 11.246/m²), contrastando com o menor valor entre unidades que possuíam dois dormitórios (R\$ 8.892/m²). Entre as 22 capitais monitoradas, Vitória (ES) apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado da amostra (R\$ 13.711/m²), seguida por Florianópolis (RS 12.355/m²); São Paulo (R\$ 11.613/m²); Curitiba (R\$ 11.228/m²); Rio de Janeiro (R\$ 10.584/m²); Belo Horizonte (R\$ 10.188/m²); Brasília (R\$ 9.474/m²); Maceió (R\$ 9.402/m²); Fortaleza (R\$ 8.464/m²); Recife (R\$ 8.219/m²); São Luís (R\$ 8.193/m²); Belém (R\$ 7.970/m²); Goiânia (R\$ 7.886/m²); João Pessoa (R\$ 7.558/m²); Salvador (R\$ 7.534/m²); Porto Alegre (R\$ 7.319/m²); Manaus (R\$ 7.050/m²); Cuiabá (R\$ 6.691/m²); Campo Grande (R\$ 6.374/m²); Natal (R\$ 5.898/m²); Teresina (R\$ 5.655/m²); e Aracaju (R\$ 5.168/m²).

Nota: (*) Informação de junho/2025 correspondente à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE)

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO/2025

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe zap

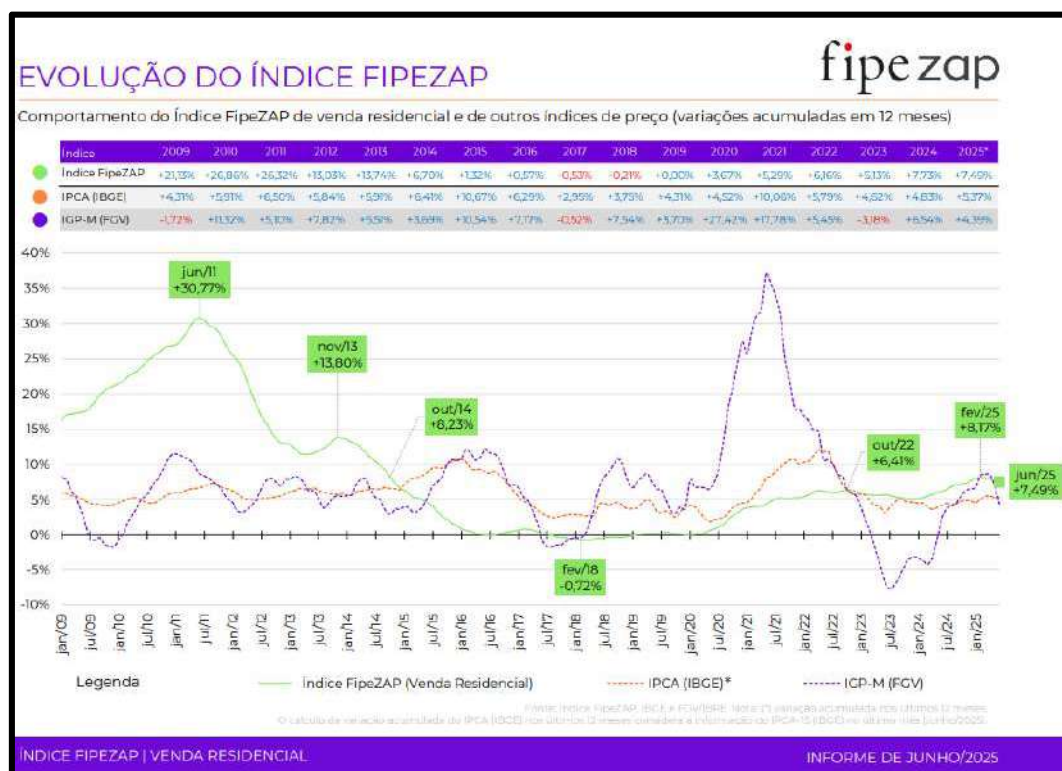
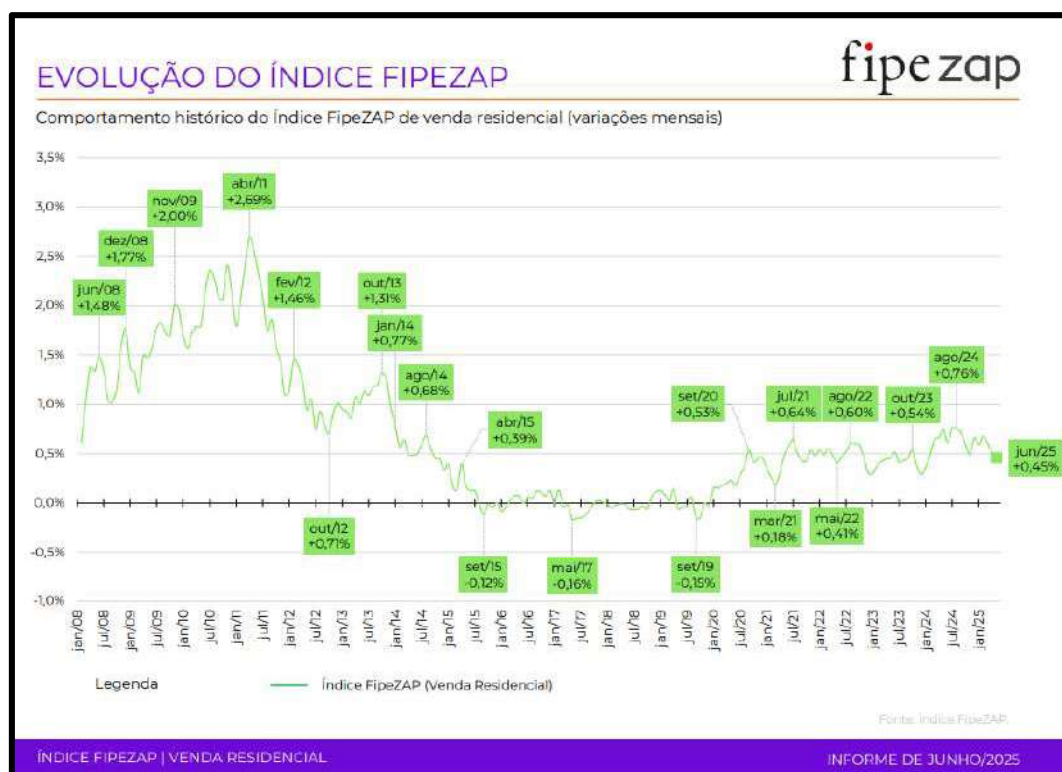
Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		junho/2025	maio/2025			
IPCA *	IBGE	+0,26%	+0,26%	+3,01%	+5,37%	-
IGP-M	FGV	-1,67%	-0,49%	-0,94%	+4,39%	-
Índice FipeZAP		+0,45%	+0,46%	+3,33%	+7,49%	9.319
São Paulo	SP	+0,46%	+0,27%	+2,03%	+5,40%	11.613
Rio de Janeiro	RJ	+0,24%	+0,40%	+2,83%	+4,74%	10.584
Belo Horizonte	MG	+0,91%	+1,28%	+7,25%	+14,19%	10.188
Brasília	DF	-0,87%	-0,58%	+1,07%	+2,65%	9.474
Salvador	BA	+1,14%	+1,36%	+9,86%	+20,37%	7.534
Fortaleza	CE	+1,91%	+1,17%	+6,34%	+14,19%	8.464
Recife	PE	+0,76%	+0,55%	+1,76%	+3,57%	8.219
Porto Alegre	RS	+0,45%	+0,49%	+2,78%	+8,80%	7.319
Curitiba	PR	+0,57%	+0,87%	+4,80%	+12,29%	11.228
Florianópolis	SC	+0,28%	+0,60%	+5,09%	+9,04%	12.355
Vitória	ES	+2,71%	+2,01%	+11,88%	+21,13%	13.711

Nota: (*) Informação de junho/2025 correspondente à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE)

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO/2025



VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP

fipezap

Variação anual dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
IPCA (IBCE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+5,41%	+10,67%	+5,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,05%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+5,37%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,62%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%	+6,54%	+4,39%
Índice FipeZAP	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,10%	+5,13%	+7,73%	+7,49%
São Paulo (SP)	+25,58%	+23,99%	+26,96%	+15,78%	+13,91%	+7,33%	+2,51%	+0,41%	+1,40%	+1,79%	+2,76%	+3,79%	+4,13%	+5,06%	+4,65%	+6,56%	+3,40%
Rio de Janeiro (RJ)	+25,39%	+39,63%	+34,90%	+15,00%	+15,21%	+7,55%	-1,36%	-2,03%	-4,45%	-3,59%	-2,25%	+1,60%	+2,10%	+2,20%	+1,42%	+3,13%	+4,74%
Belo Horizonte (MG)	-	+14,37%	+22,73%	+9,45%	+9,65%	+8,50%	-0,00%	+4,74%	+4,77%	-0,23%	-0,74%	+4,47%	+3,06%	+6,86%	+6,77%	+12,57%	+14,19%
Brasília (DF)	-	-	+14,00%	+4,04%	+6,20%	-0,35%	-1,47%	-1,15%	-2,72%	-0,85%	-1,29%	+3,13%	+5,26%	+1,31%	+2,24%	+3,71%	+2,65%
Salvador (BA)	-	-	+6,79%	+10,04%	+10,66%	+7,09%	+2,40%	+2,47%	-0,81%	+0,42%	+1,08%	+3,61%	+1,57%	+5,98%	+5,77%	+6,18%	+10,37%
Fortaleza (CE)	-	-	+16,43%	+11,11%	+14,10%	+8,00%	+3,39%	+3,84%	-3,35%	-2,25%	-8,07%	+2,74%	+3,54%	+6,29%	+5,37%	+11,43%	+14,19%
Recife (PE)	-	-	+30,73%	+17,82%	+13,43%	+6,96%	+0,04%	+0,79%	-1,26%	+0,14%	-1,54%	-0,38%	+4,20%	+1,35%	+5,21%	+5,64%	+3,57%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	+14,03%	+4,35%	+2,92%	+5,21%	-0,08%	-1,16%	+0,12%	+2,59%	+5,54%	+2,42%	+2,20%	+5,44%	+8,80%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	+37,30%	+2,30%	-0,16%	+4,78%	+1,30%	+3,39%	-2,66%	+8,10%	+15,41%	+13,64%	+6,40%	+8,00%	+12,29%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	+17,92%	+5,82%	+3,38%	+4,67%	+4,54%	+1,10%	+3,31%	+7,02%	+15,74%	+11,53%	+12,86%	+9,07%	+9,04%
Vitória (ES)	-	-	-	-	+16,87%	+11,70%	+7,82%	+3,16%	+0,32%	+2,46%	+3,57%	+7,46%	+19,35%	+23,23%	+1,62%	+12,51%	+25,13%
Colônia (GO)	-	-	-	-	-	+12,72%	+2,77%	-2,57%	+1,10%	+2,50%	+0,75%	+4,80%	+13,70%	+20,91%	+14,84%	+11,45%	+4,28%

Fonte: Índice FipeZAP, IBCE e FGV/FGV. Nota: (*) Variação acumulada no último 12 meses. O cálculo da variação acumulada do IPCA (IBCE) nos últimos 12 meses considerará o valor médio do IPCA (IBCE) no último mês (junho/2025).

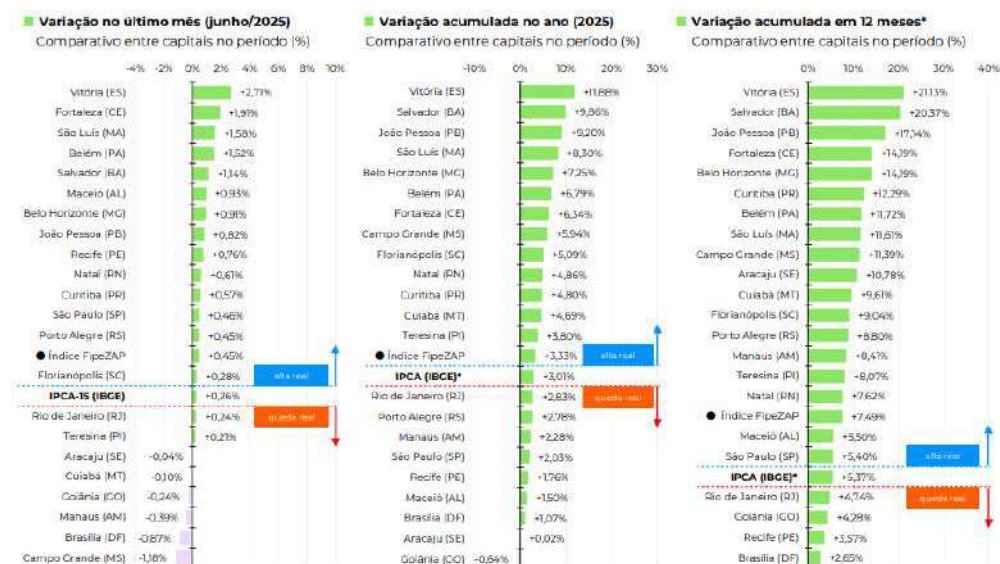
ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO/2025

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS

fipezap

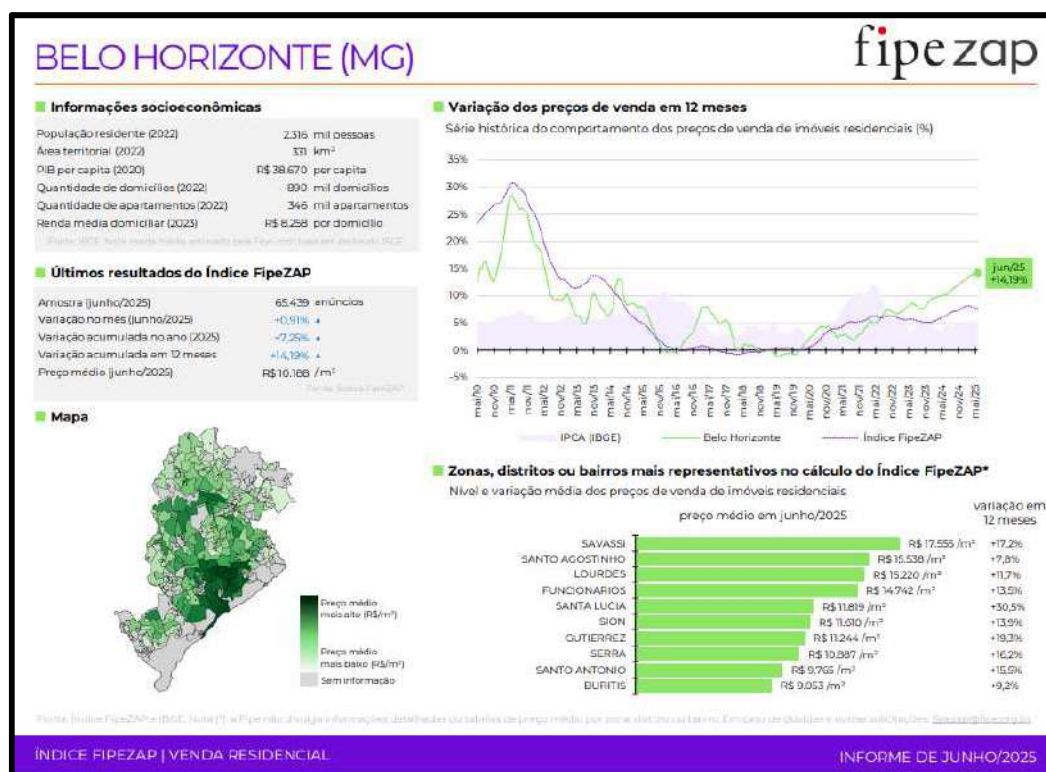
Comparativos das variações do preço de venda residencial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBCE. Nota: (*) Variação acumulada no último 12 meses considerará o valor médio do IPCA (IBCE) no último mês (junho/2025).

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO/2025



7.7 – Pesquisa de Mercado:

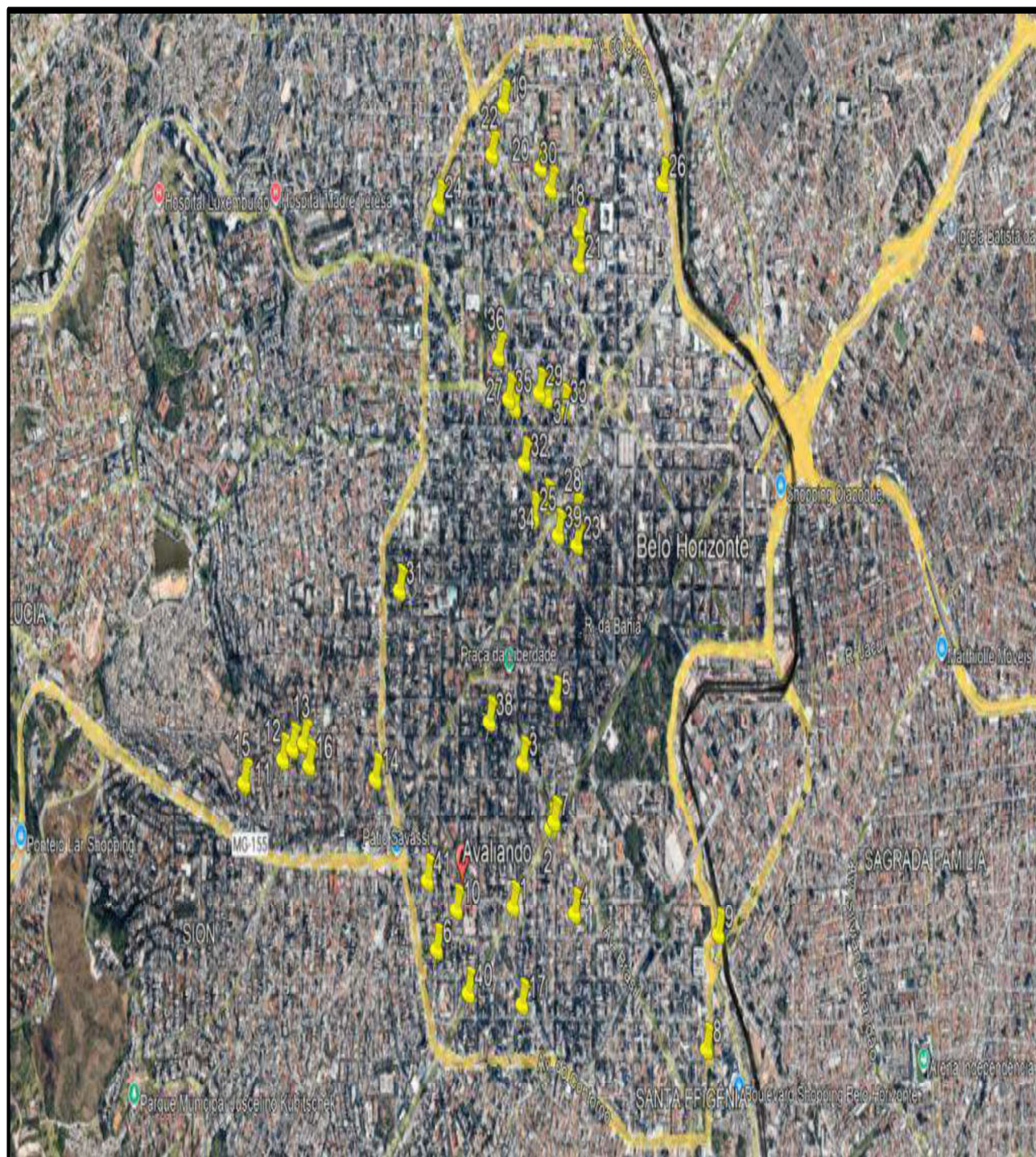
É a base de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde se levanta dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos estatísticos fornecerão estrutura técnica ao estudo realizado

Pesquisa realizada:

Dado	Endereços	Bairro	Informante	Telefone	Natureza	Características	Tombamento (1)Sim (2) Não	Conservação aparente	Local (Proxy PBH)	Valor total (R\$)	Área Construída (m²)	Área do terreno (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	Av. Afonso Pena, 2557	Funcionários	Garden Imóveis	(31) 3494-0511	Oferta	Excelente casarão comercial com 03 pavimentos ocupado por uma dínica de implantes odontológicos. Imóvel composto por 25 salas, 07 banheiros, cozinha e garagem para 10 carros. Não está tombada.	2,00	2,00	10.790,00	7.500.000,00	445,00	471,00	16.853,93
2	Av. Afonso Pena, 2161	Funcionários	CHR Imóveis	(31) 3222-4345	Oferta	Casa com tombamento em excelente localização com frente para pela Av. Afonso Pena e Fundos estacionamento para aproximadamente 20 carros para Rua Rio Grande do Norte composta por: 1º Piso: 02 salas, copa, cozinha, banheiro e 01	1,00	2,00	12.650,00	3.000.000,00	308,00	483,00	9.740,26
3	Rua Pernambuco, 527	Funcionários	Colonial Imóveis	(31) 3227-7977	Oferta	Casa espaçosa, com 5 quartos bem distribuídos, sendo uma suíte, com piso em laminado e excelente luminosidade, 4 banheiros, sendo um deles com banheiro em acabamento original. Cozinha revestida em cerâmica com armários	2,00	2,00	12.650,00	2.400.000,00	174,00	216,00	13.793,10
4	Rua Ceará, 974	Funcionários	FAM Imóveis	(31) 3643-4500	Oferta	Casa composta de 2 pavimentos, sendo Sala para 3 ambientes bem luminada, lavabo, cozinha ampla com armários, despensa e 3 quartos sendo 2 suíte 1 master com closet além de uma parte externa ampla que cerca a propriedade	2,00	2,00	10.450,00	2.800.000,00	238,80	299,00	11.725,29
5	Rua dos Amores, 1149	Funcionários	Miriam Dayrell	(31) 3045-4545	Oferta	Casa com dois pavimentos sendo no primeiro 3 salas, cozinha ampla, sala de jantar, banheiro social, área livre com edícula e no segundo sala, 4 quartos com armários sendo duas suítes, uma com varanda, banheiro social.No fundo tem uma	2,00	2,00	10.450,00	2.800.000,00	378,00	480,00	7.407,41
6	Rua Piauí, 1982	Funcionários	Luiz Renato Imóveis	(31) 3311-4000	Oferta	Casa composta de dois pavimentos sendo o 1º Pavimento com Sala para 2 ambientes, escritório, lavabo, cozinha, área de serviço; varanda e 2º Pavimento com 4 quartos, varanda, banheiro Social, 5 vagas, sendo 3 livres.	2,00	2,00	12.320,00	2.300.000,00	234,00	200,00	9.829,06
7	Av. Afonso Pena, 2093	Funcionários	Raro Imóveis	(31) 3245-6668	Oferta	Casa a venda, 10 quartos, 20 vagas de garagem em frente a Praça Tiradentes e avenida Afonso Pena, ponto estratégico, em frente a Praça Tiradentes, esquina das Avenidas Afonso Pena e Brasil. Parte da área construída é	1,00	2,00	12.650,00	9.000.000,00	898,00	802,71	10.022,27
8	Av. do Contorno, 2674	Santa Efigênia	Consentino Imóveis	(31) 3423-9150	Oferta	Casa comercial reformada, com 02 pavimentos, sendo o 1º Piso com sala, copa, banheiro, área externa com 3 cômodos, banheiro e 2º Piso com salas, lavabo, copa, cozinha, área de serviços, banheiro de empregada.	2,00	2,00	6.050,00	1.280.000,00	270,00	180,00	4.740,74
9	Av. Afonso Pena, 2484	Savassi	Projeta Imóveis	(31) 2526-2506	Oferta	Casa comercial tombada, alugada por 23 mil reais, lote com 450m² com ampla área externa. Estilo: Ecletico de influência Neoclássica.Tombamento: Conjunto Urbano da Avenida Afonso Pena e Adjacências	1,00	1,00	10.790,00	3.600.000,00	200,00	450,00	18.000,00
10	Rua Ceará, 1822	Funcionários	Hemite Silva	(31) 99130-0002	Oferta	A casa possui 5 quartos e salas amplas (já adaptados para escritório), totalizando 12 salas comerciais. O imóvel é independente, com área externa e 4 vagas de garagem.	2,00	2,00	12.320,00	3.950.000,00	273,00	325,00	14.468,66
11	Rua Lavras, 813	São Pedro	Miriam Dayrell	(31) 3045-4545	Oferta	Casa residencial ou comercial rua plana perto do comércio, lote 400 metros sendo 14 de frente, 3 vagas cobertas, z.a. 4 quartos todos com armários, 3 salas varanda, lavabo, cozinha com armários,	2,00	2,00	3.840,00	1.200.000,00	269,00	400,00	4.460,97
12	Rua Lavras, 742	São Pedro	Miriam Dayrell	(31) 3045-4545	Oferta	Casa ampla com 2 salas amplas em taboa corada 4 quartos, todos com armários e piso em taboa corada sendo 2 suítes com bancadas em granito e piso em porcelanado, e 4 banheiros com armários, bancadas em granito - vagas para	2,00	2,00	3.840,00	2.000.000,00	304,00	346,00	6.578,95
13	Rua São Romão, 30	São Pedro	Luiz Renato Imóveis	(31) 3311-4000	Oferta	Casa composta de 3 salas, 4 quartos com armários, sendo 3 suítes, Varanda 5 banheiros, banheiro e quarto de empregada, Área de serviço independente, 3 vagas de garagem.	2,00	2,00	3.840,00	2.500.000,00	531,00	302,50	4.708,10

Ábaco Engenharia e Consultoria Ltda – CNPJ: 05.683.589/0001-93
Rua Varginha, nº 901– Bairro Floresta – BH – MG – 31.110-130
E-mail: abaco.engenharia@terra.com.br – Telefone: (31) 98881-3258

14	Rua Orange, 70	São Pedro	Equipe 1 Negócio	(31) 3568-4502	Oferta	Casa composta de salas, 4 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha, lavanderia, área externa.	2,00	2,00	6.240,00	2.500.000,00	226,38	305,00	11.043,38
15	Rua Bolívia, 272	São Pedro	Luiz Renato Imóveis	(31) 3311-4000	Oferta	Casa composta de salas, escritório, lavabo, 10 Suítes, com armários, banheiro social, cozinha com armários, área Externa com varanda, terraços, garagem.	2,00	2,00	1.800,00	5.300.000,00	516,00	447,00	10.271,52
16	Rua São Domingos do Praia, 141	São Pedro	Fox Imobiliária	(31) 3546-1500	Oferta	Casa estilo colonial, recuada, interfere, ideal para investidores, composta de duas salas, quatro quartos, dois banheiros.	2,00	2,00	3.840,00	1.800.000,00	253,00	320,00	7.114,62
17	Rua Gonçalves Dias, 32	Funcionários	Gross Paroquias	(31) 3223-7749	Oferta	Casa comercial com 1 Quarto e 6 banheiros.	2,00	2,00	10.450,00	4.100.000,00	445,00	263,00	9.213,48
18	Rua dos Timbiras, 2929	Barro Preto	Eduardo Nunes	(31) 9265-1701	Oferta	Casa com dois pavimentos sendo varanda, salão de visitas, sala de estar e jantar, Salão em dois ambientes, escritório, quarto com armário embutido, suíte casal com armário embutido, suíte com Closet e armário embutido, corredor.	1,00	2,00	7.700,00	3.400.000,00	530,45	480,00	6.409,65
19	Rua Wilerenga Peixoto, 1613	Santo Agostinho	Santo Agostinho Imóveis	(31) 3275-0028	Oferta	Casa composta de sala, 4 quartos, sendo 1 suíte, 1 sala ampla, 3 banheiros, 2 vagas de garagem, terreno contra esquina	2,00	2,00	7.700,00	1.900.000,00	400,00	244,00	4.750,00
20	Rua Paracatu, 960	Santo Agostinho	Provincia	(31) 3274-8866	Oferta	Casa em estilo moderno colonial com 02 pavimentos, São 04 quartos, 02 salas, banheiro social, 03 vagas de garagem. A casa precisa de reforma	1,00	2,00	7.700,00	1.350.000,00	168,00	280,00	8.035,71
21	Rua dos Timbiras, 2791	Barro Preto	Fizika Cardoso	(31) 3568-4941	Oferta	Casa comercial composta por rezeção, 3 salas pequenas para atendimentos ao público com piso em cerâmica, 7 salas grandes, 4 banheiros, cozinha, despensa, área de serviço, 2 varandas, 1 vaga de garagem e área de circulação externa	2,00	2,00	7.700,00	1.900.000,00	249,00	238,00	7.630,52
22	Rua Martin de Carvalho, 536	Santo Agostinho	Situa Netimoveis	(31) 3319-6000	Oferta	Casa composta de dois pavimentos, sendo três salas, três quartos sendo um suíte.	1,00	2,00	7.700,00	8.000.000,00	536,00	900,00	14.925,37
23	Av. Wlaveres Cabral, 534	Lourdes	Situa Netimoveis	(31) 3319-6000	Oferta	Casa Comercial, no Barro de Lourdes, tombada pelo Patrimônio Histórico, com 10 vagas de garagem, cinco quartos e dois banheiros	1,00	2,00	8.580,00	3.000.000,00	352,00	620,78	8.522,73
24	Rua Ouro Preto, 1712	Santo Agostinho	My Broker Imóveis	(31) 2118-0552	Oferta	Casa composta de três quartos, sendo 01 suíte.	1,00	2,00	10.450,00	7.500.000,00	414,00	600,00	18.115,94
25	Rua Rio de Janeiro, 1688	Lourdes	Shopping House	(31) 97359-3068	Oferta	Casa composta de seis quartos, três banheiros e 4 vagas de garagem	1,00	2,00	10.450,00	4.950.000,00	381,00	600,00	12.992,13
26	Rua Paracatu, 65	Barro Preto	Linda Casa	(31) 2551-4001	Oferta	Casa comercial onde funcionava uma casa noturna (Liberty Hall), espaços em 2 pisos internos, estruturado para shows, ar condicionado central, banheiros masculinos e femininos, balcões com bancadas em granito, cozinha, cantina e	2,00	2,00	7.150,00	1.100.000,00	300,00	300,00	3.666,67
27	Rua Santa Catarina, 1027	Lourdes	BH Brokers	(31) 3262-0025	Oferta	Casa espaçosa e confortável com 03 quartos (03 suítes), 02 vagas de garagem e área gourmet para alugar no Lourdes. Localizada em uma rua plana e tranquila, a casa tem ótimo acabamento, iluminação natural e ventilação. A casa possui dois	2,00	2,00	12.320,00	2.500.000,00	194,00	178,00	12.886,60
28	Rua Rio de Janeiro, 1414	Lourdes	Prime Imóveis de Luxo	(31) 3508-5629	Oferta	Casa de 317m² 4 quartos, sendo uma suíte Cozinha 3 salas Varanda DCE Área de serviço Vaga para 4 carros	2,00	1,00	8.580,00	2.400.000,00	317,00	236,00	7.570,98
29	Rua Bernardo Guimarães, 2261	Lourdes	Colonial Netimoveis	(31) 3227-7977	Oferta	Casa tombada pelo patrimônio, muito conservada, elegante e decorada, feita de tij. UTDC parcialmente recoberto, podendo executar reformas internas.	1,00	2,00	12.320,00	6.900.000,00	470,00	540,00	14.680,85
30	Av. Barbacena, 850	Santo Agostinho	Alugamax	(31) 2534-6800	Oferta	Casa tombada pelo Patrimônio Público, composta de 2 pavimentos, 6 vagas de garagem em linha, varanda externa e jardim.	1,00	2,00	7.700,00	1.850.000,00	319,75	417,00	5.785,77
31	Rua da Bahia, 2684	Lourdes	Situa Netimoveis	(31) 3319-6000	Oferta	Casa Comercial utilizada atualmente como restaurante	1,00	2,00	12.320,00	2.600.000,00	230,00	330,00	11.204,35
32	Rua Gonçalves Dias, 2010	Lourdes	Carlos A. Villani	(31) 3274-2299	Oferta	Casa comercial utilizada atualmente como boite	2,00	1,00	10.450,00	3.200.000,00	170,00	117,18	18.823,53
33	Rua Santa Catarina, 653 esq Rua dos Amores, 2220	Lourdes	Situa Netimoveis	(31) 3319-6000	Oferta	Casa composta de uma entrada lateral com 2 salas, 1 cozinha e 2 banheiros, e uma entrada principal com 2 salas, 1 cozinha e um pequeno quintal. No segundo pavimento, 3 quartos, sendo 1 suíte e 1 banheiro.	1,00	2,00	12.320,00	1.300.000,00	248,63	126,00	5.228,65
34	Av. Bies Fortes, 569	Lourdes	Situa Netimoveis	(31) 3319-6000	Oferta	Casa comercial com loja e barracão nos fundos	2,00	2,00	10.450,00	1.250.000,00	146,00	120,00	8.561,64
35	Rua Santa Catarina, 1066	Centro	Casa Mineira	(31) 2533-2000	Oferta	Casa residencial ou comercial (Tombada pelo Patrimônio Histórico e se encontra em seu mais perfeito estado de conservação). Terreno comprado em 1943, imóvel construído em 1948. Desfrute do conforto e localização de um belíssimo	1,00	2,00	12.320,00	1.850.000,00	165,00	270,00	11.212,12
36	Av. Olegário Maciel, 1846	Santo Agostinho	Casa Mineira	(31) 2533-2000	Oferta	Casa tombada construída em um terreno com 1.140m², feita de PTL. Paga apenas taxa de iluminação e coleta de resíduos.	1,00	2,00	12.320,00	10.800.000,00	680,72	1.140,00	15.635,86
37	R. Santa Catarina, 796	Centro	Casa Mineira	(31) 2533-2000	Oferta	Casa Duplex, ponto nobre e estratégico a poucos metros do Shopping Diamond Mall, 400m² de área útil 80m² de terreno Fachada imponente em estilo colonial, conservação impecável, 1º Nível Varanda, 05 salas, 03 banheiros, sendo 01	1,00	2,00	12.320,00	4.950.000,00	412,00	594,00	12.014,58
38	R. Alagoas, 751	Bom Viagem	Casa Mineira	(31) 2533-2000	Oferta	Descubra essa maravilhosa casa à venda, uma oportunidade exclusiva para quem está à procura de uma nova residência. Se você busca conforto e qualidade, essa casa oferece tudo isso e muito mais. Com um design encantador	1,00	1,00	12.650,00	3.400.000,00	336,00	600,00	10.119,05
39	R. dos Amores, 1743	Lourdes	Alvaro Maia	(31) 3274-3577	Oferta	Casa construída em dois pavimentos e dois portais. A casa possui salas de visita, jantar e escritório, Hall de entrada e de comunicação entre os ambientes. São seis quartos amplos. Uma copa, cozinha espaçosa e uma área de lazer externa	1,00	2,00	8.580,00	12.000.000,00	330,00	600,00	36.363,64
40	Av. Afonso Pena, 2981	Funcionários	RC NUNES	(31) 97146-6172	Oferta	Essa imponente casa de 3 andares, originalmente construída em 1944, passou por uma completa reforma em 2020 que modernizou toda a infraestrutura sem perder o charme histórico. Localizada na prestigiosa Avenida Afonso Pena	1,00	2,00	10.780,00	2.800.000,00	169,00	197,97	16.568,05
41	Professor Moraes, 669	Funcionários	Casa Mineira	(31) 2533-2000	Oferta	Casa antiga a venda (Conservação Regular em excelente ponto comercial	2,00	1,00	12.320,00	3.500.000,00	190,50	300,00	18.372,70



Ábaco Engenharia e Consultoria Ltda – CNPJ: 05.683.589/0001-93
Rua Varginha, nº 901– Bairro Floresta – BH – MG – 31.110-130
E-mail: abaco.engenharia@terra.com.br – Telefone: (31) 98881-3258



7.8 – Análise dos Dados

Etapa onde se extrai o maior número de informações sobre os elementos utilizados, atributos que compõe a formação do valor, realizando a seleção das características a serem analisadas, formatação dos dados para um posterior tratamento, num processo definido como inferência estatística, como segue:

"Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir da amostra".

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

7.9 – Determinação do Valor

Foi utilizado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da **NBR 14653-2:2019**.

Pesquisa realizada na região de influência.

Tratamento dos dados por inferência estatística - Software utilizado – **SISDEA**.

Período da pesquisa:	julho 2025
Data-base dos dados:	julho 2025
Tratamento dos dados:	Inferência Estatística
Número de dados pesquisados:	41
Número de dados utilizados:	32
Software:	Sisdea – Versão 1.60.2.0

O modelo de Regressão múltipla do imóvel avaliando encontra-se em anexo. Foram utilizadas as seguintes variáveis

X1= Área construída (m^2) => Variável quantitativa. Crescimento Negativo. Informa a área total construída em metros quadrados.

X2= Área terreno (m^2)=> Variável quantitativa. Crescimento positivo. Informa a área total do terreno em metros quadrados.

X3= Setor (Índice Fiscal) => Variável qualitativa. Crescimento positivo, representada por Proxy obtida junto a PBH. R\$/m² UTDC

X4 = Tombamento => Variável qualitativa. Dicotômica. Crescimento positivo. Informa se o imóvel é tombado ou apresenta restrição referente a tombamento. (1) Sim; (2) Não

Y=Valor Unitário R\$/m² => Variável Dependente

Valor Total (R\$)

Área Total Construída(m²)

Modelo Estatístico

Foi realizado o tratamento dos dados, através do programa SISDEA, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) analisados, com a seguinte forma:

Função Estimativa:

**Valor Unitário (R\$/m²) = -29581,98348 + 292129498 / Área
Construída (m²)² + 15,20596028 * Área Terreno (m²) + 2787,206427
* ln (Setor (Índice Fiscal)) + 3427,579758 * Tombamento (S/N)**

Projeção de Valores

Atributos de entrada:

Área total construída (m ²)	281,58 (m ²)
Área terreno (m ²)	467,00 (m ²)
Setor (Índice Fiscal)	12.320,00 (R\$/m ²)
Tombamento	1 (Sim)

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Total Calculado (R\$)	Máximo
- 9,19%	10.883,86	+ 9,19%
R\$9.883,35		R\$11.884,37

Mínimo	Total Calculado (R\$)	Máximo
- 9,19%	3.064.677,82	+ 9,19%
R\$2.782.954,41		R\$3.346.401,24

Conforme a NBR 14653 – Anexo A o campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	9.251,28	2.604.976,15	-15%
Calculado	10.883,86	3.064.677,82	---
Máximo	12.516,44	3.524.379,49	+15%

Considerando que a pesquisa foi realizada com dados de oferta e que o imóvel se encontra em condições de conservação ruim, sendo que este atributo não foi aferido no modelo, adotamos valor próximo ao mínimo do campo de arbítrio.

Valor Total Adotado:

R\$ 2.800.000,00

(Dois milhões e oitocentos mil reais)

(R\$9.943,88/m²)

7.10 – Especificação da Avaliação

Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	1	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável; em módulo	Admitida, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, simultaneamente; e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caldas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	6=5%
Total da pontuação atingida:		16	Itens obrigatórios: 2,4,5 e 6 no mínimo no grau II		

Tabela de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendencia central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Enquadramento da avaliação: **Grau II de Fundamentação; Grau III de Precisão**

VIII. QUESITOS DE ANTONIO RODRIGUES – ID 10106322745

1) Pode o sr. Perito informar se o imóvel é tombado em sua integralidade ou somente a fachada?

RESPOSTA:

Não consta nos autos, documentação com informação detalhada das características do tombamento. É possível responder apenas que o imóvel é tombado pelo patrimônio histórico da PBH.

2) Pode o sr. Perito informar o estado de conservação do imóvel?

RESPOSTA:

Ruim. Para maiores detalhes, gentileza ver item **VI – LEVANTAMENTOS TÉCNICOS.**

3) Pode o sr. Perito informar se o imóvel tem rachaduras em sua base de sustentação?

RESPOSTA:

Constatado que existem algumas fissuras e trincas no imóvel. Para maiores detalhes, gentileza ver item **VI – LEVANTAMENTOS TÉCNICOS.**

4) Pode o sr. Perito informar tendo como diretriz o tombamento se a conservação do imóvel é de responsabilidade dos proprietários?

RESPOSTA:

A responsabilidade de conservação do imóvel é dos proprietários.

5) Pode o sr. Perito informar se a restauração do imóvel é muito cara?

RESPOSTA:

Quesito prejudicado. Extrapola o objeto da perícia. Trata-se de parâmetros que devem ser repassados em processo específico junto ao patrimônio histórico da PBH.

6) Pode o sr. Perito informar se o estado atual de conservação do imóvel o desvaloriza muito?

RESPOSTA:

O estado de conservação ruim de um imóvel é um atributo que o desvaloriza.

7) Pode o sr. Perito informar se o imóvel no estado que se encontra é habitável? Ou está abandonado?

RESPOSTA:

Existem cômodos que não possuem condições de habitabilidade por risco de colapso do piso e forro.

8) Pode o sr. Perito informar se os danos existentes no imóvel são recentes ou ocorreram ao longo de muitos e muitos anos?

RESPOSTA:

Os danos aparentam ser provenientes de anos sem manutenção regular.

9) Pode o sr. Perito informar o tamanho do lote e o tamanho da casa em metros quadrados?

RESPOSTA:

Conforme o IPTU, a área do terreno é de 467,00 m² e a área construída é de 281,58 m².

10) Considerando as questões acima, pode o sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel e se ele é de fácil venda?

RESPOSTA:

O valor de mercado estimado para o imóvel é de R\$ 2.800.000,00. No entanto, o mercado para este tipo de imóvel é mais restrito, o que impacta a liquidez do imóvel.

11) Há alguma observação que o sr. Perito julga importante acrescentar?

RESPOSTA:

Gentileza ver item **X - CONCLUSÃO.**

IX. QUESITOS DE LEONIDA VIEIRA – ID 10124870019

1) Sr. Perito, favor informar as medidas do imóvel, terreno e área construída e detalhes a localização do mesmo.

RESPOSTA:

Imóvel encontra-se devidamente descrito no laudo. Para detalhes, gentileza ver item **VI – LEVANTAMENTOS TÉCNICOS.**

2) Favor informar se o mesmo está localizado em área considerada nobre da capital?

RESPOSTA:

Sim, o imóvel está situado em região valorizada na cidade.

3) Gentileza informar o valor do m² de terreno no local do imóvel.

RESPOSTA:

Quesito prejudicado. Extrapola o objeto da perícia.

4) Vez que o imóvel é tombado, qual é o acréscimo no seu valor em razão da UTCD (Unidade de Transferência do Direito de Construir), ou Direito de Lage? Qual é o valor?

RESPOSTA:

Um é o valor de mercado do imóvel, outro, é o direito ao crédito de UTDC. Para acesso ao crédito de UTDC necessário processo burocrático de regularização da documentação, restauração e anuência do patrimônio histórico do município.

5) No Id 2698006502 as partes acostaram uma avaliação realizada em Setembro de 2019, desde essa data, os imóveis de Belo Horizonte, tiveram aumento ou diminuição em suas avaliações? Qual o percentual médio?

RESPOSTA:

Desde o ano de 2019, constatamos valorização dos imóveis em Belo Horizonte.

6) Sr. perito, qual o valor do imóvel somado com o direito de Lage?

RESPOSTA:

O valor de mercado estimado para o imóvel é de R\$ 2.800.000,00.

7) Queira o Sr. Perito registrar imagens do local da edificação, rua, bairro e demais registros de imagens que julgar necessárias.

RESPOSTA:

Gentileza ver item **VI – LEVANTAMENTOS TÉCNICOS.**

X. CONCLUSÃO

Diante dos dados apresentados no corpo do presente laudo há orientação para concluirmos:

- ✓ Realizada diligência conforme agendamento prévio;
- ✓ O imóvel em discussão é uma casa tombada;
- ✓ Imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação;
- ✓ Conforme metodologia técnica e cálculos, atribuímos ao imóvel o valor de mercado de R\$2.800.000,00 – (Dois milhões e oitocentos mil reais);
- ✓ O imóvel possui potencial de créditos de UTDC. Trata-se de processo burocrático, complexo e com necessidade de investimentos, inclusive com regularização da documentação e restauração do imóvel, conforme parâmetros do patrimônio histórico.

XI. ART – CREA/MG



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

CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253606896

INICIAL

1. Responsável Técnico
MARCOS ALMADA BARBOSA
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
 RNP: 1403764506
 Registro: MG000094349D MG

Empresa contratada: **ABACO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA**
 Registro Nacional: 13620-MG

2. Dados do Contrato
 Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**
AVENIDA AVENIDA AFONSO PENA 4001
 Complemento: **SERRA**
 Cidade: **BELO HORIZONTE**
 Bairro: **SERRA**
 UF: **MG**
 CEP: **30130924**
 Contrato: **Não especificado**
 Valor: **R\$ 10.000,00**
 Ação Institucional: **Outros**
 Celebrado em: **01/01/2025**
 Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço
AVENIDA AVENIDA AFONSO PENA 4001
 Complemento: **SERRA**
 Cidade: **BELO HORIZONTE**
 Data de Início: **01/01/2025**
 Finalidade: **JUDICIAL**
 Proprietário: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**
 Nº: **4001**
 UF: **MG**
 CEP: **30130924**
 Previsão de término: **31/12/2025**
 Coordenadas Geográficas: **-19.944867, -43.922287**
 Código: **Não Especificado**
 CPF/CNPJ: **21.154.554/0001-13**

4. Atividade Técnica

16 - Execução	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	100,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > PATOLOGIAS > #1.3.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO	100,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.6 - DE MURO	100,00	un
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	100,00	un

5. Observações
 Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART
 Engenheiro nomeado como Perito Oficial

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/gdpr/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 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
 IBAP-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

8. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima
 Local: _____ de _____ de _____
 data
 Marcos Almada Barbosa - CPF: 008.738.626-78
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - CNPJ: 21.154.554/0001-13

9. Informações

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.abaco.com.br/publica/>, com a chave: 805339
 Impresso em: 04/01/2025 às 10:31:02 por: tp: 201.17.156.115



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

atendimento@crea-mg.org.br
 Fax:



XII. ENCERRAMENTO

O presente laudo acolhe amparo nas normas técnicas e éticas das entidades que agregam os profissionais da engenharia.

Foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis. Este laudo técnico não deve ser utilizado para se estabelecer conexão com qualquer outro trabalho, de qualquer natureza.

A responsabilidade do signatário se restringe somente à matéria relacionada ao seu exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Os itens objeto deste trabalho foram inspecionados pessoalmente pelo perito signatário.

O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos resultados decorrentes deste trabalho, bem como declara não ter inclinações nem interesses em relação ao tema deste laudo, tampouco em relação às partes envolvidas.

Durante as etapas de investigação e análise do presente trabalho, bem como a elaboração do respectivo laudo, a necessária confidencialidade foi mantida.

Este laudo contém 98 folhas incluindo os anexos.

Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato pericial.

O perito oficial signatário coloca-se ao inteiro dispor, a quem de direito, para prestar os esclarecimentos adicionais necessários.

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2025.

MARCOS ALMADA BARBOSA

CREA 94.349/D

Perito Oficial



XIII. ANEXOS



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Marcos Almada
Modelo:	Casa
Data do modelo:	terça-feira, 12 de agosto de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	32

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	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
Área Construída (m²)	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m²	Sim
Área Terreno (m²)	Númerica	Quantitativa	Área terrea externa à unidade medida em m²	Sim
Estado de Conservação	Númerica	Dicotômica	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo	Não
Setor (Índice Fiscal)	Númerica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Tombamento (S/N)	Númerica	Dicotômica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total / Área total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída (m²)	165,00	898,00	733,00	343,98
Área Terreno (m²)	117,18	1.140,00	1.022,82	409,85
Setor (Índice Fiscal)	1.800,00	12.650,00	10.850,00	9.858,13
Tombamento (S/N)	1,00	2,00	1,00	1,50
Valor unitário	4.708,10	18.823,53	14.115,43	11.376,44

SisDEA Home – Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7544372 / 0,7544372
Coefficiente de determinação:	0,5691755
Fisher - Snedecor:	8,92
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
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	283600720,057	4	70900180,014	8,918
Não Explicada	214665154,220	27	7950561,267	
Total	498265874,277	31		

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

Valor unitário = $-29581,98348 + 292129498 / \text{Area Construída (m}^2\text{)} + 15,20596028 * \text{Area Terreno (m}^2\text{)} + 2787,206427 * \ln(\text{Setor (Índice Fiscal)}) + 3427,579758 * \text{Tombamento (S/N)}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
-----------	---------	--------	----------

SisDEA Home _ Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Área Construída (m²)	1/x²	4,29	0,02
Área Terreno (m²)	x	4,34	0,02
Setor (Índice Fiscal)	ln(x)	2,18	3,85
Tombamento (S/N)	x	2,60	1,48
Valor unitário	y	-2,39	2,43

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída (m²)	x1	0,00	-0,64	0,28	0,19	0,39
Área Terreno (m²)	x2	-0,64	0,00	0,06	-0,55	0,15
Setor (Índice Fiscal)	x3	0,28	0,06	0,00	-0,37	0,43
Tombamento (S/N)	x4	0,19	-0,55	-0,37	0,00	-0,02
Valor unitário	y	0,39	0,15	0,43	-0,02	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída (m²)	x1	0,00	0,79	0,00	0,36	0,64
Área Terreno (m²)	x2	0,79	0,00	0,19	0,63	0,64
Setor (Índice Fiscal)	x3	0,00	0,19	0,00	0,46	0,39
Tombamento (S/N)	x4	0,36	0,63	0,46	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,64	0,64	0,39	0,45	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	16.853,93	11.790,86	5.063,07	30,0409%	1,795623	0,14084400
2	9.740,26	10.595,85	-855,59	-8,7840%	-0,303434	0,00174100
3	13.793,10	16.532,86	-2.739,76	-19,8633%	-0,971658	0,05039500
4	11.725,29	12.736,35	-1.011,06	-8,6229%	-0,358575	0,00244400
6	9.829,06	11.902,12	-2.073,06	-21,0911%	-0,735213	0,01536200
7	10.022,27	12.740,15	-2.717,88	-27,1184%	-0,963898	0,03710300
9	18.000,00	13.871,98	4.128,02	22,9335%	1,464008	0,07106300
10	14.468,86	12.387,43	2.081,43	14,3856%	0,738182	0,01681700
12	6.578,95	8.698,91	-2.119,96	-32,2235%	-0,751847	0,02297400
13	4.708,10	5.912,49	-1.204,39	-25,5813%	-0,427139	0,00993200
14	11.043,38	11.967,97	-924,59	-8,3724%	-0,327908	0,00222300
15	10.271,32	6.059,04	4.212,28	41,0101%	1,493890	0,61164900
16	7.114,62	9.706,41	-2.591,79	-36,4291%	-0,919182	0,03909100
17	9.213,48	8.541,36	672,12	7,2949%	0,238367	0,00335600
18	6.409,65	7.125,31	-715,66	-11,1654%	-0,253810	0,00219000

SisDEA Home – Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

21	7.630,52	10.546,53	-2.916,01	-38,2151%	-1,034165	0,01624600
22	14.925,37	13.490,43	1.434,94	9,6141%	0,508904	0,01658000
23	8.522,73	10.887,12	-2.364,39	-27,7421%	-0,838532	0,01247500
25	12.992,13	10.775,43	2.216,70	17,0619%	0,786155	0,01028300
27	12.886,60	13.994,45	-1.107,85	-8,5969%	-0,392899	0,00444900
28	7.570,98	9.013,12	-1.442,14	-19,0482%	-0,511456	0,00724200
29	14.680,85	9.631,91	5.048,94	34,3914%	1,790613	0,08657300
30	5.785,77	7.986,41	-2.200,64	-38,0355%	-0,780460	0,01728800
31	11.304,35	10.638,50	665,85	5,8902%	0,236145	0,00138100
32	18.823,53	14.957,10	3.866,43	20,5404%	1,371232	0,08914900
33	5.228,65	6.739,91	-1.511,26	-28,9035%	-0,535970	0,02966100
35	11.212,12	14.934,04	-3.721,92	-33,1955%	-1,319982	0,15799000
36	15.635,86	18.045,34	-2.409,48	-15,4100%	-0,854524	0,22824500
37	12.014,56	10.851,58	1.162,98	9,6798%	0,412453	0,00353400
38	10.119,05	11.883,09	-1.764,04	-17,4328%	-0,625617	0,00694600
40	16.568,05	12.964,65	3.603,40	21,7491%	1,277951	0,14060000
41	18.372,70	16.137,41	2.235,29	12,1664%	0,792748	0,02557300

SisDEA Home – Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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	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
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 utilizadas no modelo	
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	
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 Sniedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home _ Versão 1.60

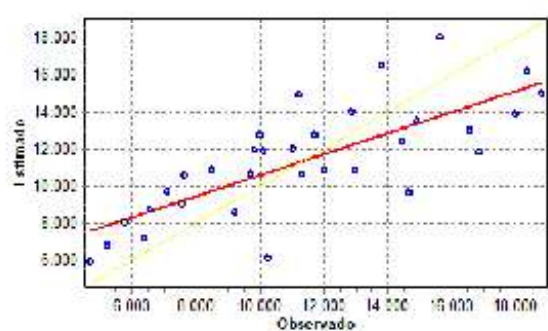
www.pellisistemas.com.br/ www.pellisistemas.com.br/wiki



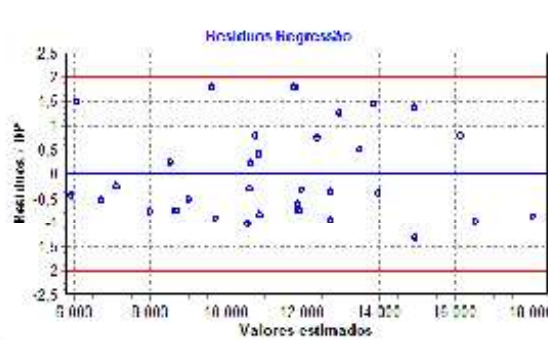
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



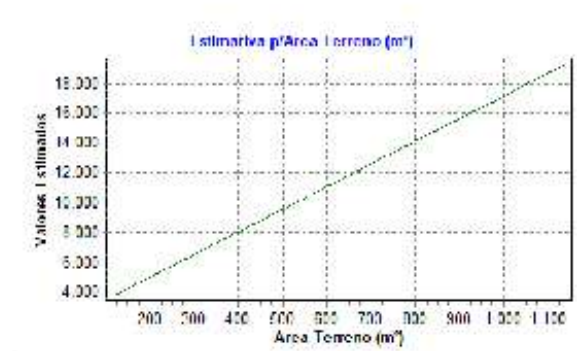
SisDEA Home - Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

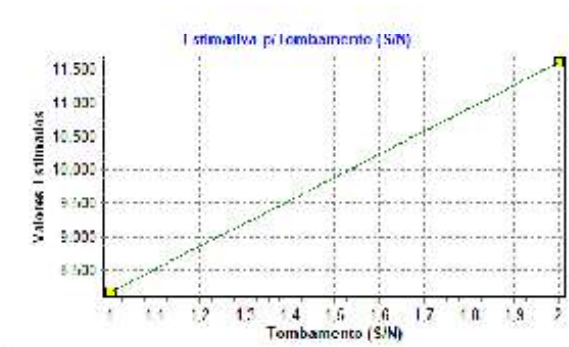
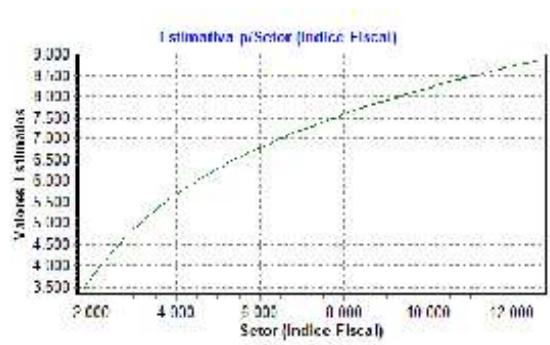


SisDEA Home – Versão 1.60

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

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home _ Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Av. Afonso Pena, 2557		Funcionários	Garden Imóveis
2		Av. Afonso Pena, 2161		Funcionários	CHR Imóveis
3		Rua Pernambuco, 527		Funcionários	Colonial Netimoveis
4		Rua Ceará, 974		Funcionários	FAM Imóveis
5	*	Rua dos Aimorés, 1149		Funcionários	Miriam Dayrell
6		Rua Piauí, 1982		Funcionários	Luiz Renato Imóveis
7		Av. Afonso Pena, 2093		Funcionários	Raro Imóveis
8	*	Av. do Contorno, 2874		Santa Efigênia	Constantino Imóveis
9		Av. Afonso Pena, 2484		Savassi	Projetar Imóveis
10		Rua Ceará, 1822		Funcionários	Henrique Silva
11	*	Rua Lavras, 813		São Pedro	Miriam Dayrell
12		Rua Lavras, 742		São Pedro	Miriam Dayrell
13		Rua São Romão, 30		São Pedro	Luiz Renato Imóveis
14		Rua Orange, 70		São Pedro	Equipe 1 Negócios
15		Rua Bolívia, 272		São Pedro	Luiz Renato Imóveis
16		Rua São Domingos do Prata, 141		São Pedro	Fax Imobiliária
17		Rua Gonçalves Dias, 92		Funcionários	Gross Participações
18		Rua dos Timbiras, 2929		Barro Preto	Eduardo Nunes
19	*	Rua Alvarenga Peixoto, 1613		Santo Agostinho	Santo Agostinho Imóveis
20	*	Rua Paracatu, 960		Santo Agostinho	Provincia
21		Rua dos Timbiras, 2791		Barro Preto	Filizola Cardoso
22		Rua Martim de Carvalho, 536		Santo Agostinho	Situa Netimoveis
23		Av. Álvares Cabral, 534		Lourdes	Situa Netimoveis
24	*	Rua Ouro Preto, 1712		Santo Agostinho	My Broker Imóveis
25		Rua Rio de Janeiro, 1688		Lourdes	Shopping House
26	*	Rua Paracatu, 65		Barro Preto	Linda Casa
27		Rua Santa Catarina, 1027		Lourdes	BH Brokers
28		Rua Rio de Janeiro, 1414		Lourdes	Prime Imóveis de Luxo
29		Rua Bernardo Guimarães, 2261		Lourdes	Colonial Netimoveis
30		Av. Barbacena, 850		Santo Agostinho	Alugamax
31		Rua da Bahia, 2684		Lourdes	Situa Netimoveis
32		Rua Gonçalves Dias, 2010		Lourdes	Carlos A. Villani
33		Rua Santa Catarina,		Lourdes	Situa Netimoveis

SisDEA Home – Versão 1.60

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


Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		663 esq Rua dos Aímorez, 2220			
34	*	Av. Bias Fortes, 569		Lourdes	Situa Netimoveis
35		Rua Santa Catarina, 1066		Centro	Casa Mineira
36		Av. Olegário Maciel, 1846		Santo Agostinho	Casa Mineira
37		R. Santa Catarina, 796		Centro	Casa Mineira
38		R. Alagoas, 751		Boa Viagem	Casa Mineira
39	*	R. dos Aímorez, 1743		Lourdes	Alvaro Maia
40		Av. Afonso Pena, 2981		Funcionários	RC NUNES
41		Professor Moraes, 669		Funcionários	Casa Mineira

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(31) 3494-0511
2		(31) 3222-6345
3		(31) 3227-7977
4		(31) 3643-9500
5	*	(31) 3045-4545
6		(31) 3311-8000
7		(31) 3245-6668
8	*	(31) 3423-0150
9		(31) 2526-2506
10		(31) 99130-0002
11	*	(31) 3045-4545
12		(31) 3045-4545
13		(31) 3311-8000
14		(31) 3568-0502
15		(31) 3311-8000
16		(31) 3546-1500
17		(31) 3222-7749
18		(31) 9265-1701
19	*	(31) 3275-0028
20	*	(31) 3274-8866
21		(31) 3568-9941
22		(31) 3319-6000
23		(31) 3319-6000
24	*	(31) 2118-0052
25		(31) 97358-3068
26	*	(31) 2551-4001
27		(31) 3262-2025
28		(31) 3508-5928
29		(31) 3227-7977
30		(31) 2534-8800

SisDEA Home – Versão 1.60

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

31		(31) 3319-6000
32		(31) 3274-2299
33		(31) 3319-6000
34	*	(31) 3319-6000
35		(31) 2533-2000
36		(31) 2533-2000
37		(31) 2533-2000
38		(31) 2533-2000
39	*	(31) 3274-3577
40		(31) 97146-6172
41		(31) 2533-2000

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area Construída (m²)	Area Terreno (m²)	Estado de Conservação	Setor (Índice Fiscal)	Tombamento (S/N)	Valor unitário
1		445,00	471,00	2,00	10.780,00	2,00	16.853,93
2		308,00	483,00	2,00	12.650,00	1,00	9.740,26
3		174,00	216,00	2,00	12.650,00	2,00	13.793,10
4		238,80	299,00	2,00	10.450,00	2,00	11.725,29
5	*	378,00	480,00	2,00	10.450,00	2,00	7.407,41
6		234,00	200,00	2,00	12.320,00	2,00	9.829,06
7		898,00	802,71	2,00	12.650,00	1,00	10.022,27
8	*	270,00	180,00	2,00	6.050,00	2,00	4.740,74
9		200,00	450,00	1,00	10.780,00	1,00	18.000,00
10		273,00	325,00	2,00	12.320,00	2,00	14.468,86
11	*	269,00	400,00	2,00	3.840,00	2,00	4.460,97
12		304,00	346,00	2,00	3.840,00	2,00	6.578,95
13		531,00	302,50	2,00	3.840,00	2,00	4.708,10
14		226,38	305,00	2,00	6.240,00	2,00	11.043,38
15		516,00	447,00	2,00	1.800,00	2,00	10.271,32
16		253,00	320,00	2,00	3.840,00	2,00	7.114,62
17		445,00	263,00	2,00	10.450,00	2,00	9.213,48
18		530,45	480,00	2,00	7.700,00	1,00	6.409,65
19	*	400,00	244,00	2,00	7.700,00	2,00	4.750,00
20	*	168,00	280,00	2,00	7.700,00	1,00	8.035,71
21		249,00	238,00	2,00	7.700,00	2,00	7.630,52
22		536,00	900,00	2,00	7.700,00	1,00	14.925,37
23		352,00	620,78	2,00	8.580,00	1,00	8.522,73
24	*	414,00	600,00	2,00	10.450,00	1,00	18.115,94
25		381,00	600,00	2,00	10.450,00	1,00	12.992,13
26	*	300,00	300,00	2,00	7.150,00	2,00	3.666,67
27		194,00	178,00	2,00	12.320,00	2,00	12.886,60
28		317,00	236,00	1,00	8.580,00	2,00	7.570,98

SisDEA Home _ Versão 1.60

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



Relatório Estatísticos – Regressão Linear

29		470,00	540,00	2,00	12.320,00	1,00	14.680,85
30		319,75	417,00	2,00	7.700,00	1,00	5.785,77
31		230,00	330,00	2,00	12.320,00	1,00	11.304,35
32		170,00	117,18	1,00	10.450,00	2,00	18.823,53
33		248,63	126,00	2,00	12.320,00	1,00	5.228,65
34	*	146,00	120,00	2,00	10.450,00	2,00	8.561,64
35		165,00	270,00	2,00	12.320,00	1,00	11.212,12
36		690,72	1.140,00	2,00	12.320,00	1,00	15.635,86
37		412,00	594,00	2,00	12.320,00	1,00	12.014,56
38		336,00	600,00	1,00	12.650,00	1,00	10.119,05
39	*	330,00	600,00	2,00	8.580,00	1,00	36.363,64
40		169,00	197,97	2,00	10.780,00	1,00	16.568,05
41		190,50	300,00	1,00	12.320,00	2,00	18.372,70

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	9.883,35	9,19%	
Valor Médio	10.883,86	-	III
Valor Máximo	11.884,37	9,19%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Professor Moraes, 358	-
Complemento	Casa Tombada	-
Bairro	Savassi	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Construída (m²)	281,58	Não
Área Terreno (m²)	467,00	Não
Setor (Índice Fiscal)	12.320,00	Não
Tombamento (S/N)	1,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.polisistemas.com.br/ www.polisistemas.com.br/wiki