

## LAUDO DE AVALIAÇÃO GFV 013/2019



Engenheira Civil Giselle Ferrante Veloso – CREA SP 5069870282  
Rua José Maria Alkimim, 268 – São Luiz – Montes Claros/MG – Telefone (038) 998765561

GF



**FOLHA RESUMO**

**ENDEREÇO: RUA IRMÃ BEATA, 67 - CENTRO – MONTES CLAROS/MG.**

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: PATRIMONIAL**

**CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO: PRISMA PRE VESTIBULAR S/C LTDA  
CNPJ 00.314.653/0001-45**

**TIPO: IMÓVEL COMERCIAL- COLÉGIO PRISMA**

**ÁREAS: TERRENOS: 2.304,33 m<sup>2</sup> - CONSTRUÍDAS: 5.815,68 m<sup>2</sup>**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 13.653.000,00**

**PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: FORAM CONSIDERADAS AS ÁREAS  
CONSTANTES NAS DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS, SEM MEDIÇÕES NO  
LOCAL. AS ÁREAS CONSTRUÍDAS NÃO ESTÃO AVERBADAS.**

**METODOLOGIA: MÉTODO EVOLUTIVO**

**ESPECIFICAÇÃO: FUNDAMENTAÇÃO II – PRECISÃO I**

**PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO MÓVEL: BAIXA**

**RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:**

**Eng. Civil Giselle Ferrante Veloso – CREA 5069870282-SP CPF 032.848.986-70**

**ART 1420190000005240144**

**Montes Claros , 09 de maio de 2019**

SP



## 01. IMÓVEL

Endereço: Rua Irma Beata, 67 - Bairro Centro - Montes Claros / MG.

Tipologia: Conjunto comercial, utilizado com fins educacional, pelo Colégio Prisma, construído em terreno com área total de 2.304,33 m<sup>2</sup>, constituído pelas seguintes edificações:

### BLOCO 01

Térreo: circulação, 09 salas de aula, 03 salas de estudo; apoio pedagógico, sala de leitura, sala de descanso, 03 bibliotecas, supervisão pré vestibular, depósito, 02 varandas, 02 sanitários femininos e 02 masculinos.  
Pavimento 2: 10 salas de aula, copa, laboratório de artes e sanitários masculino e feminino.

### BLOCO 02

Térreo: sala dos professores com 02 sanitários, sala de digitação, sala xerox, sala informática, varanda, 02 depósitos e rampa;  
Pavimento 2: 02 salas de aula e varanda;  
Pavimento 3: palco e auditório.

### BLOCO 03

Térreo: circulação e 03 salas de aula.  
Pavimento 2: circulação e sala de aula.

### BLOCO 04

Subsolo: garagens cobertas

Térreo: hall de entrada, recepção, circulação, tesouraria com 06 salas, marketing, coordenação, supervisão de ensino fundamental, diretoria pedagógica, sala de reunião, diretoria administrativa, supervisão de ensino médio, orientadora educacional, psicopedagogia, secretaria, coordenação de cursos, laboratório de química, sala dos professores e lanchonete.

Pavimento 1: circulação, 07 salas de aula, coordenação, sanitários masculino e feminino, copiadora;

Pavimento 2: circulação, 08 salas de aula, coordenação e sanitários masculino e feminino;

Pavimento 3: circulação, 08 salas de aula, sala dos professores, sanitários masculino e feminino, copiadora e coordenação;

## 02. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do empreendimento acima descrito.



03. **INTERESSADO**

PRISMA PRE VESTIBULAR S/C LTDA – CNPJ 00.314.653/0001-45

04. **CONTRATANTE/PROPRIETÁRIO**

PRISMA PRE VESTIBULAR S/C LTDA – CNPJ 00.314.653/0001-45

05. **PRESSUPOSTOS E RESSALVAS IMPORTANTES**

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao empreendimento, realizada nos dias 04 e 05/04/2019, visando tomar conhecimento de suas características e localização, considerando o contexto em que se insere, o entorno, predominância de usos, disponibilidade de serviços e equipamentos comunitários;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (construtoras e imobiliárias) e no banco de dados da AGV, sem medições e investigações relativas aos dados amostrais fornecidos, sendo as informações por eles prestadas consideradas como de boa fé, portanto confiáveis.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta, devidamente regularizada e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser utilizado para quaisquer finalidades.

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Do Município

A cidade de Montes Claros, localizada no norte de Minas Gerais, a cerca de 420 km de Belo Horizonte, é o principal polo de desenvolvimento da região e tem na atividade comercial, sua principal fonte de renda. Como polo, a cidade atende além da sua população, os habitantes de municípios localizados num raio de mais de 300 km, possuindo para tanto, além de um comércio forte e diversas instituições financeiras, uma excelente estrutura de apoio nas áreas de saúde, com uma extensa rede de hospitais, com destaque para a SANTA CASA DE MISERICORDIA e de ensino, entre essas a UNIMONTES, universidade estadual com diversos cursos superiores.

CM



O município ocupa uma área de 3.564,72 km<sup>2</sup>, possui relevo plano (30%), ondulado (60%) e montanhoso (10%), vegetação predominante de cerrado, solos de média fertilidade, clima quente e seco com temperatura média anual de 24,2°C e índice pluviométrico de 1082,3 mm.

A população de 116.486 habitantes, em 1.970, hoje é superior a 400.000 habitantes.

#### Da região

- Relevo: plano.
- Solo: seco.
- Condições ambientais: boas;
- Densidade em edificações: alta;
- Tipo de ocupação: predominantemente comercial;
- Melhoramentos públicos: o local dispõe, dentre outros, de:
  - sistema viário, com vias de acesso pavimentadas,
  - redes de abastecimento de água potável,
  - esgotamento sanitário e de águas pluviais,
  - energia elétrica e iluminação pública,
  - rede de telefonia,
  - serviços postais e de coleta de lixo.

### **07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **Terreno**

O terreno tem as seguintes características:

Localização: Rua Irma Beata, 67 - Bairro Centro - Montes Claros / MG.

A Rua Irma Beata, para a qual o empreendimento possui sua testada principal, é uma via de acesso secundária, com tráfego regular de veículos e de pedestres, desenvolve-se em traçado retilíneo, em perfil plano, possui pista de rolamento pavimentada com mão direcional única.

- Formato: irregular.
- Cota/greide: acima do nível da rua.
- Inclinação: aclave > 10%.
- Posição: meio de quadra.
- Solo: seco,
- Área do terreno: 2.304,33 m<sup>2</sup>, conforme documentação (matrículas 11299, 26761 e 36921 ).

#### **Edificações**

No terreno estão implantadas as seguintes edificações:



### **BLOCO 01 (2 pavimentos):**

Térreo: circulação, 09 salas de aula, 03 salas de estudo, apoio pedagógico, sala de leitura, sala de descanso, 03 bibliotecas, supervisão pré vestibular, depósito, 02 varandas, 02 sanitários femininos e 02 masculinos.

Pavimento 2: 10 salas de aula, copa, laboratório de artes e sanitários masculino e feminino.

- **Padrão construtivo:** normal;
  - Fundações: concreto armado;
  - Estrutura: concreto armado;
  - Fechamentos: alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocadas e pintadas/textura;
  - Cobertura: com telhas de barro e de fibrocimento.
  
- **Acabamentos internos:**
  - Pisos: ardósia, cerâmico, marmorite, cimentado, carpete, concreto rústico e porcelanato.
  - Paredes internas: em alvenaria, rebocadas e pintadas com tinta látex, barra de cerâmica nos sanitários, textura na copa;
  - Tetos: rebocados e pintados com tinta látex ou forro em PVC;
  - Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas;
  - Vidros: liso, fantasia e canelado.
  
- Idade aparente: 15 anos.
  
- Estado de conservação: regular (Ross Heidecke 2).
  
- Área total construída do bloco: 1.718,04 m<sup>2</sup>, conforme (planta baixa).

### **BLOCO 02 (3 pavimentos):**

Térreo: sala dos professores com 02 sanitários, sala de digitação, sala xerox, sala informática, varanda, 02 depósitos e rampa;

Pavimento 2: 02 salas de aula e varanda;

Pavimento 3: palco e auditório.

- **Padrão construtivo:** normal;
  - Fundações: concreto armado;
  - Estrutura: concreto armado;
  - Fechamentos: alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocadas e pintadas/textura;
  - Cobertura: com telhas de barro.
  
- **Acabamentos internos:**
  - Pisos: ardósia, cerâmico, plurigoma e porcelanato.



- Paredes internas: em alvenaria, rebocadas e pintadas com tinta látex, barra de cerâmica nos sanitários;
  - Tetos: rebocados e pintados com tinta látex;
  - Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas;
  - Esquadrias externas e internas: de madeira, metálicas
  - Vidros: canelados;
- Idade aparente: 15 anos.
  - Estado de conservação: regular (Ross Heidecke 2).
  - Área total construída do bloco: 455,18 m<sup>2</sup>, conforme (planta baixa).

**BLOCO 03** (2 pavimentos):

Térreo : circulação e 03 salas de aula.  
Pavimento 2: circulação e sala de aula.

- **Padrão construtivo:** normal;
  - Fundações: concreto armado;
  - Estrutura: concreto armado;
  - Fechamentos: alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocadas e pintadas/textura;
  - Cobertura: com telhas de barro.
- **Acabamentos internos:**
  - Pisos: ardósia e cimentado;
  - Paredes internas: em alvenaria, rebocadas e pintadas com tinta látex;
  - Tetos: rebocados e pintados com tinta látex;
  - Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas;
  - Esquadrias externas e internas: metálicas
  - Vidros: canelados;
- Idade aparente: 15 anos.
- Estado de conservação: regular (Ross Heidecke 2).
- Área total construída do bloco: 299,87 m<sup>2</sup>, conforme (planta baixa).

**BLOCO 04** (5 pavimentos):

Subsolo: garagens cobertas

Térreo: hall de entrada, recepção, circulação, tesouraria com 06 salas, marketing, coordenação, supervisão de ensino fundamental, diretoria pedagógica, sala de reunião, diretoria administrativa, supervisão de ensino médio, orientadora educacional, psicopedagogia, secretaria, coordenação de cursos, laboratório de química, sala dos professores e lanchonete.



Pavimento 1: circulação, 07 salas de aula, coordenação, sanitários masculino e feminino, copiadora;

Pavimento 2: circulação, 08 salas de aula, coordenação e sanitários masculino e feminino;

Pavimento 3: circulação, 08 salas de aula, sala dos professores, sanitários masculino e feminino, copiadora e coordenação;

- **Padrão construtivo:** normal;
  - Fundações: concreto armado;
  - Estrutura: concreto armado;
  - Fechamentos: alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocadas e pintadas/textura;
  - Cobertura: com telhas metálicas.
- **Acabamentos internos:**
  - Pisos: cerâmico, marmorite e porcelanato;
  - Paredes internas: em alvenaria, rebocadas e pintadas com tinta látex, barra de cerâmica nos sanitários;
  - Tetos: rebocados e pintados com tinta látex;
  - Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas;
  - Esquadrias externas e internas: metálicas;
  - Vidros: canelados;
- Idade aparente: 10 anos.
- Estado de conservação: entre novo e regular (Ross Heidecke 1,5).
- Área total construída do bloco: 3.342,59 m<sup>2</sup>, conforme (planta baixa).

#### **BLOCOS 01, 02, 03 E 04:**

- **Área total construída: 5.815,68 m<sup>2</sup>, conforme (planta baixa).**

#### **08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

Considerando a atual conjuntura econômica em que se encontra o país e com base nos contatos mantidos junto aos proprietários de imóveis e imobiliárias em Montes Claros, o mercado para venda dos imóveis avaliados apresenta as seguintes características:

- Desempenho: recessivo,
- Absorção pelo mercado: demorada,
- Número de ofertas: baixo,
- Nível de demanda: baixo,

Com base nessas observações, classificamos o imóvel avaliando como de **BAIXA LIQUIDEZ** para venda.



## 09. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Devido à inexistência de dados de mercado para a aplicação do **MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mais recomendável para determinar o valor de mercado de um bem, na avaliação foram utilizados o **MEVOL - Método Evolutivo**: “identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos”; para o terreno: **MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**: “aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2:2004 da ABNT, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla e para as edificações: **MQTCT - Método da Quantificação de Custo, pelo custo unitário básico**.

A metodologia de avaliação empregada é amparada pela NBR 14653, partes 1 e 2, da “ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”.

## 10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

10.1 Pesquisa de Valores: abril/2019.

10.2 Tratamento dos dados

10.2.1 TERRENO - MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 47 elementos (ver tabela - Anexo I), sendo 39 efetivamente aproveitados e o restante desconsiderado, no modelo desenvolvido.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área do Terreno**: variável independente quantitativa, que informa a área total da área em  $m^2$  de cada elemento. Amplitude da amostra: 113,00  $m^2$  a 2.730,00  $m^2$ .
- **(Y) Unit (R\$/ $m^2$ )**: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal do terreno e sua respectiva área total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.282,05 a R\$ 7.000,00.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.



**10.2.2 Edificações:** SINDUSCON/MG – abril / 2019.

**10.2.3 Metodologia:**

### **Método Evolutivo**

O valor total do imóvel foi obtido através da seguinte expressão:

$VI = (VT + VB + VE) \cdot FC$ , onde:

VI: é o valor do imóvel,

VT: é o valor do terreno,

VB: é o valor (custo de reedição) das benfeitorias,

VE: é o valor (custo de reedição) das edificações e

FC: é o fator de comercialização, arbitrado em 1,00, por tratar-se de avaliação com fins patrimonial.

**Valor total do empreendimento avaliado: R\$ 13.653.000,00**

## **11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **11.1 TERRENO (MCDDM)**

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 17.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau III.

#### **GRAU DE PRECISÃO:**

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

### **11.2 EDIFICAÇÕES (MQTCT)**

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 4

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau I.

### **11.3 TERRENO E EDIFICAÇÕES (MEVOL)**

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 4.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau I.

## **11.4 TABELAS DEMONSTRATIVAS DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

### **TERRENO:**

Tabela 1 —Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:



Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	X		
3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	X		

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Total da pontuação atingida no modelo de regressão	17
FUNDAMENTAÇÃO	III

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores:

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	X		

**BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES - MQTCT – Método da Quantificação de Custo,**  
Tabela 7:

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do custo direto	2		X	
2	BDI	1			X
3	Depreciação física	1			X
Total pontuação atingida		4	Itens obrigatórios atingidos: I		
FUNDAMENTAÇÃO			I		

**IMÓVEL TOTAL – MEVOL – Método Evolutivo, Tabela 11:**

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I



1	Estimativa do valor do terreno	2		X	
2	Estimativa dos custos de reedição	1			X
3	Fator de comercialização	1			X
Total pontuação atingida		4	Itens obrigatórios atingidos: I		
FUNDAMENTAÇÃO		I			

## 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

12.1 TERRENOS	R\$ 5.145.000,00
12.2 EDIFICAÇÕES	R\$ 8.508.000,00
12.3 TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 13.653.000,00

Os valores da avaliação referem-se à data base de 09 de maio de 2019.

## 13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

O imóvel está ocupado pelo proprietário.  
Foram consideradas na avaliação as áreas levantadas nas documentações fornecidas, sem medições no local.  
As áreas construídas avaliadas, não estão averbadas.

## 13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

O signatário deste se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir.

O presente trabalho é sigiloso e confidencial, suas conclusões somente são de interesse do cliente contratante.

Eng.º Giselle Ferrante Veloso.  
CREA/ SP 5069870282 / /D - CPF.: 032.848.986-70

## 14. LOCAL E DATA

Montes Claros, 09 de Maio de 2.019.

## 15. ANEXOS

Este trabalho possui 03 (três) anexos, descritos a seguir:

Nº do Anexo	Tipo
I	Fotografias do imóvel avaliando
II	Pesquisas de mercado, Tratamento de dados e Memoriais de cálculos
III	Documentação fornecida



# ANEXO

## I

### Fotografias do imóvel avaliando



**FACHADA**



**LOGRADOURO**



**BIBLIOTECA**



**BANHEIRO FEMININO**



**SALA**



**CORREDORES**



*cri*



# ANEXO

## II

### Pesquisas de mercado Tratamentos de dados e Memoriais de cálculos



**QUADRO DE PESQUISA - TERRENOS COMERCIAIS - MONTES CLAROS / MG**

ITEM	Endereço	DATA	Bairro	Informante	Telefone	AT	SU	VT	VU
1	AFONSO PENA, 477	nov/18	CENTRO	MASTER IMOVEIS - JULIO	98825-6418	440,86	2	950.000,00	2.154,88
*2	AO LADO PORTAO SESC	abr/19	CENTRO	ALFREDO IMOVEIS	3221-1084	350,00	2	650.000,00	1.857,14
3	BOCAIUVA ESQUINA COM JANUARIA	abr/19	CENTRO	ALFREDO IMOVEIS	3221-1084	520,00	1	1.200.000,00	2.307,69
4	BOCAIUVA, 790	nov/18	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	425,00	1	600.000,00	1.411,76
5	CAMILO PRATES, 223	abr/19	CENTRO	PROPRIETARIO - JUNIOR	99153-2045	370,00	3	1.600.000,00	4.324,32
6	CAMILO PRATES, 99	abr/19	CENTRO	PROPRIETARIA - MARLUCIA	3084-2033	306,00	3	2.000.000,00	6.535,95
7	CARLOS PEREIRA, 159	abr/19	CENTRO	VIVENDAS - BRUNA	3221-7070	2.730,00	1	3.500.000,00	1.282,05
8	CARLOS PEREIRA, 45	abr/19	CENTRO	METROPOLE - ALINE	3215-1111	420,00	1	700.000,00	1.666,67
9	CORACAO DE JESUS, 448	nov/18	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	270,00	1	400.000,00	1.481,48
*10	CORONEL LUIS PIRES, 81 - QUADRA SANTA CASA	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	749,00	3	6.500.000,00	8.678,24
11	CORONEL PRATES, 66	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	2.694,00	3	9.500.000,00	3.526,35
*12	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES ANTIGA MONVEP	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	1.863,00	2	6.800.000,00	3.650,03
*13	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES ESQUINA REGINALDO	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	1.500,00	2	7.500.000,00	5.000,00
*14	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, 326	nov/18	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	470,00	2	2.000.000,00	4.255,32
15	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, AO LADO COLEGIO	abr/19	CENTRO	ALFREDO IMOVEIS	3221-1084	524,00	2	2.000.000,00	3.162,60
16	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, AO LADO DA LOJA DE	nov/18	VILA BRASÍLIA	MASTER IMOVEIS - JULIO	98825-6418	468,00	2	1.310.000,00	2.799,15
17	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, AO LADO DO SENAC	nov/18	VILA BRASÍLIA	MASTER IMOVEIS - JULIO	3690-3344	470,00	2	1.500.000,00	3.191,49
*18	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, ESQ PROF MONTEIRO	nov/18	CENTRO	MASTER IMOVEIS - JULIO	98825-6418	3.379,00	2	5.400.000,00	1.598,11
19	DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, PROXIMO VIUVA F.	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	475,28	2	1.425.840,00	3.000,00
20	DOM JOAO PIMENTA, 870	abr/19	CENTRO	METROPOLE - ALINE	3215-1111	180,00	2	350.000,00	1.944,44
21	DOM PEDRO II, 214	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	935,00	3	5.000.000,00	5.347,59
22	DOM PEDRO II, 628	abr/19	CENTRO	VIVENDAS - BRUNA	3221-7070	892,00	2	2.000.000,00	2.242,15
*23	DR VELOSO, 940	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	1.505,00	1	3.000.000,00	1.993,36
24	DR. SANTOS, ESQUINA DOM JOÃO PIMENTA	nov/18	CENTRO	ALFREDO IMÓVEIS	3221-1084	390,00	3	2.730.000,00	7.000,00
25	DULCE SARMENTO, 693	nov/18	SÃO JOSÉ	MASTER IMOVEIS - JULIO	3690-3344	220,00	2	700.000,00	3.181,82
26	FRANCISCO SA, - VIDEO SISTEM	nov/18	CENTRO	MASTER IMOVEIS - JULIO	98825-6418	476,84	2	1.400.000,00	2.936,00
27	FRANCISCO SA, 135	nov/18	CENTRO	MASTER IMOVEIS - JULIO	98825-6418	289,00	2	650.000,00	2.249,13
28	FRANCISCO SA, 222	nov/18	CENTRO	WEBLOT IMOBILIARIA - HANDREY	3221-2000	477,00	2	950.000,00	1.991,61
29	GABRIEL PASSOS, 77	nov/18	CENTRO	MASTER IMOVEIS - JULIO	99804-7430	150,00	2	450.000,00	3.000,00
30	IRMA BEATA, 540	nov/18	CENTRO	MASTER IMOVEIS - JULIO	99804-7430	225,00	2	800.000,00	3.555,56
31	IRMA BEATA, CLINICA DERMATOLOGICA	abr/19	CENTRO	METROPOLE - ALINE	3215-1111	681,00	2	1.700.000,00	2.496,33
32	IRMA BEATA, ESTACIONAMENTO	nov/18	MELO	MASTER IMOVEIS - JULIO	98825-6418	1.150,00	2	2.300.000,00	2.000,00
33	JOAO PINHEIRO, ENTRE 98 E 128	abr/19	CENTRO	METROPOLE - ALINE	3215-1111	364,67	1	800.000,00	2.193,76
34	JOSE CORREA MACHADO ATE CRISTOVAO COLOMBO	nov/18	MELO	VALDIR	99120-1626	2.100,00	2	6.000.000,00	2.857,14
35	JOSE CORREA MACHADO, 1300	nov/18	MELO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	976,00	2	2.930.000,00	3.002,05
36	JOSE MARIA ALKIMIM, AO LADO 237	abr/19	SÃO LUIZ	RICARDO CRUZ	3222-8090	360,00	1	650.000,00	1.805,56
37	JUCA MIRANDA, FUNDO DA IGREJA	abr/19	SÃO LUIZ	RICARDO CRUZ	3222-8090	720,00	1	1.000.000,00	1.388,89
38	LUIS SOUZA GUEDES, 165	nov/18	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	270,00	1	380.000,00	1.407,41
*39	PIO XII, 174	abr/19	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS- HERIELTON	3201-2333	1.034,00	2	4.500.000,00	4.352,03
40	RODRIGUES ALVES, 176	nov/18	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	1.017,00	1	1.500.000,00	1.474,93
41	ROTARY, 96	nov/18	SÃO LUIZ	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	720,00	1	1.100.000,00	1.527,78
42	RUI BARBOSA, 266	nov/18	CENTRO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	315,00	2	900.000,00	2.857,14
43	RUI BARBOSA, SN - MANGUEIRAS	abr/19	CENTRO	PROPRIETARIO - JUNIOR	99153-2045	570,00	2	1.200.000,00	2.105,26
44	SANTOS DUMONT, 54	abr/19	CENTRO	METROPOLE - ALINE	3215-1111	717,45	1	1.500.000,00	2.090,74
45	TIRADENTES, ENTRE 626 E 644	abr/19	CENTRO	ALFREDO IMOVEIS	3221-1084	113,00	2	420.000,00	3.716,81
46	TUPINIQUINS, 93	nov/18	MELO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	300,00	1	630.000,00	2.100,00
47	TUPIS, 66	nov/18	MELO	JAIR AMINTAS IMOVEIS-FELIPE	99804-7430	600,00	1	840.000,00	1.400,00

NOMENCLATURA

- .T = AREA TOTAL EM m
- SU = SETOR URBANO, SENDO 1 = PIOR LOCALIZAÇÃO E 3 = MELHOR LOCALIZAÇÃO
- VT = VALOR TOTAL DO TERRENO EM REAL
- U = VALOR UNITÁRIO (VT/AT) EM REAL/m²

NA COLUNA ITEM OS NUMEROS ASSINALADOS COM \*, FORAM DESABILITADOS

CP



**Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) **Modelo:**

- LOTES MONTES CLAROS

2) **Data de referência:**

- domingo, 5 de maio de 2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	47
Dados utilizados no modelo:	39

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8617897 / 0.9034506
Coefficiente de determinação:	0.7426815
Fisher - Snedecor:	51.95
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2.56%



1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	2	0.000	51.952
Não Explicada	0.000	36	0.000	
Total	0.000	38		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$1/\text{Valor Unitário} = +0.0008611873134 - 0.01607998449 / \text{Área Total} - 0.0002135142118 * \text{Setor Urbano}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	1/x	-1.92	6.29
Setor Urbano	x	-9.88	0.01
Valor Unitário	1/y	19.19	0.01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0.06	0.23
Valor Unitário	-0.21	0.30

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0.85	0.85

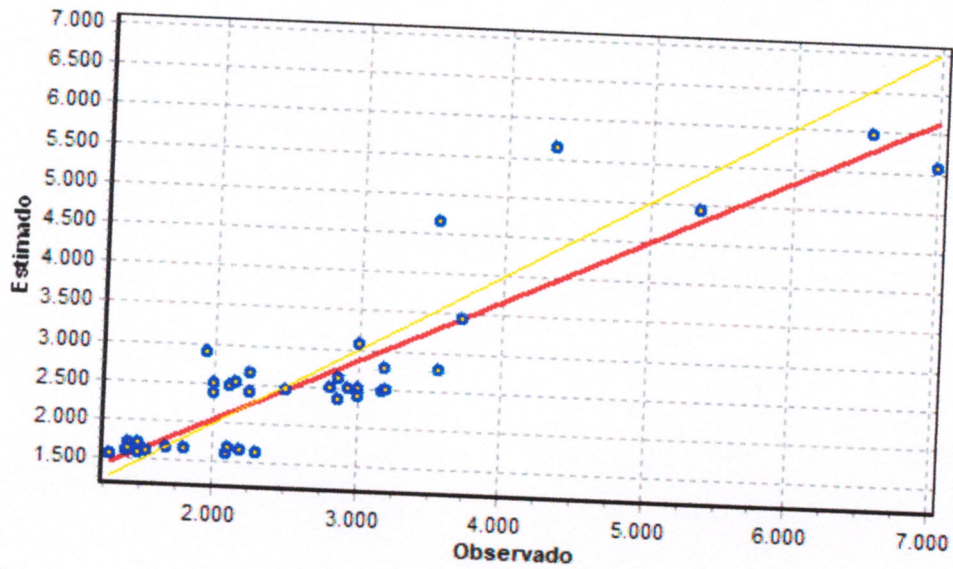


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

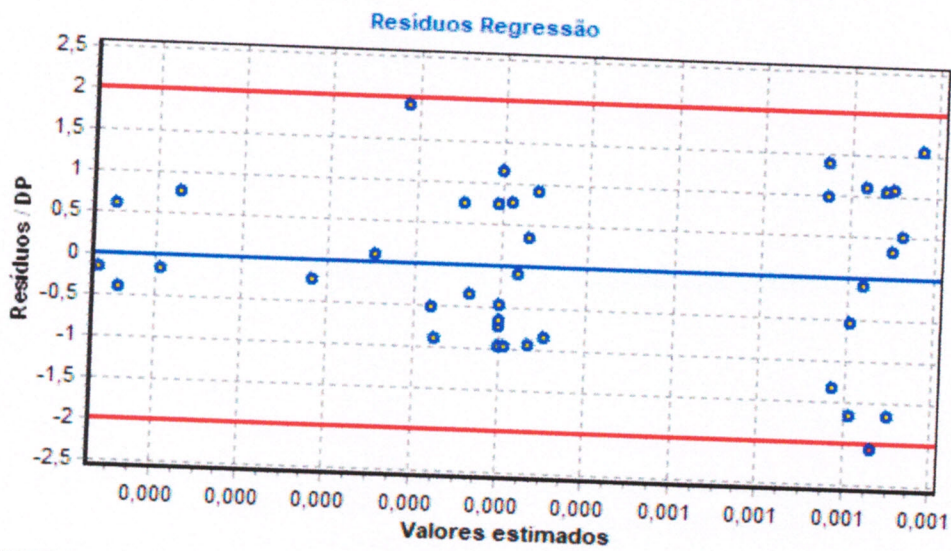
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde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



### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear







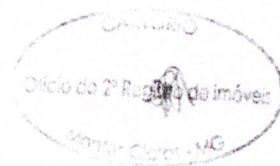
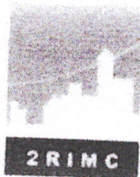


ANEXO

III

Documentação fornecida





**OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS**  
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215  
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rime.com.br  
Daniele Alves Rizzo - Registradora

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO**, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, às **Folhas nº 123 do Livro nº 2-1-U, continuação na Folha nº 128, Livro nº 2-CJ** sob a Matrícula nº 11299 de 10/11/1983, verifiquei constar nesta data, às **09:48:44 horas**, o seguinte:

**11299 - 10/11/1983**

**TRANSCRIÇÃO da Matrícula nº 11.299, Folha 123, Livro 2-1-U (continuação na Folha 128, Livro 2-CJ) - "IMÓVEL:** Um terreno com a área de 520 (quinhentos e vinte) metros quadrados, situado à Rua Irmã Beata, nesta cidade, com os seguintes limites: pela frente, com a Rua Irmã Beata, na distância de 13,00 metros; pelos fundos, com a própria vendedora, na distância de 13,00 metros; pelo lado direito, ainda com a vendedora na distância de 40,00 metros; e, pelo lado esquerdo, com Da. Flora Ribeiro Pires Ramos, na distância de 40,00 metros. **PROPRIETÁRIA:** Ramos e Cia Comércio S/A. **REGISTRO ANTERIOR:** 8.689, fls. 25 do Lº nº 3-G, do 1º Cartório.

**R-1-11299 - 10/11/1983**

**Prot. 21.516 - 10-11-83. TRANSMITENTE:** Ramos & Cia. Comércio S/A, estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 22.659.890/0001-80, por sua diretora presidente, Sra. Maria Fernanda Reis Monteiro de Brito Ramos, brasileira, viúva, comerciante, portador do CPF nº 003.200.806-68, residente e domiciliada em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE:** Francisco Lopes Simplicio, brasileiro, casado, dentista, portador do CPF nº 009.786.636-91, residente e domiciliado nesta cidade. **COMPRA E VENDA:** Público de 04-11-83, Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca, fls. 125/125v, do Lº nº 261. **VALOR:** Cr\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros). Certidão Negativa de Débito nº 0507/83, emitida em 04-11-83, válida por seis (06) meses. Dou fê: (assinatura).

**R-2-11299 - 05/11/1984**

**Prot. 24.491 - 05-11-84: TRANSMITENTES:** Francisco Lopes Simplicio, odontólogo e s/m Da. Maria Stela Fonseca Lopes, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, portadores do CPF nº 009.786.636-91. **ADQUIRENTE:** Rocha Ferro Ltda, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.978.122/0001-12, representada pelo sócio gerente Sr. José Alves Rocha, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, portador do CPF nº 043.975.416-04. **COMPRA E VENDA:** Público de 26-10-84, Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, fls. 078/079, do Lº nº 223. **VALOR:** Cr\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de cruzeiros). Dou fê: (assinatura).

**R-3-11299 - 19/12/1991**

**Prot. 43.738 - 19-12-91= Transmitente=** Rocha Ferro Ltda, CGC/MF nº 18.978.122/0001-12, estabelecida nesta cidade, neste ato representada pelo sócio-gerente Sr. José Alves Rocha, brasileiro, casado, comerciante, C.P.F nº 043.975.416-04, residente e domiciliado nesta cidade, representado neste ato por seu procurador Hamilton Tadeu Souza Lages, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, C.P.F nº 252.793.006-91, residente nesta cidade, conforme procuração lavrada às fls. 030 do Lº nº 176 do Cartório do 3º Ofício desta Comarca. **Adquirente=** Aderson Duchi Thebaldi, brasileiro, casado, engenheiro, C.P.F nº 011.144.257-53, residente nesta cidade. **Compra e Venda:** público de 17-12-91 - Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, Lº nº 258 fls. 194v/195. **Valor=** Cr\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil cruzeiros), tendo sido pago o ITBI sobre Cr\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de cruzeiros). **C.N.D** do



LAIPAS n° 055182, série "C", datada de 08-11-91. Dou fé: (assinatura).

**R-4-11299 - 04/06/2004**

**Prot. 74.590 - 04-06-2004= Transmitentes=** Aderson Duchi Thebaldi, engenheiro civil, CPF/MF n° 011.144.257-53, C.I.R.G. n° M-6.618.203/SSP-MG e s/m. Da. Claudette dos Santos Thebaldi, do lar, CPF/MF n° 029.281.376-70, C.I.R.G. n° MG-14.573.205/SSP-MG, brasileiros, casados entre si, domiciliados nesta cidade, onde residem na Praça Dr. Carlos, n° 04, apt° 702, Centro. **Adquirente=** Prisma Pré-Vestibular S/C. Ltda., com sede na Avenida Cel. Prates, n° 16, Centro, nesta cidade, CNPJ/MF n° 00.314.653/0001-45, neste ato representada pelos seus sócios, Manoel José Pereira Neto, casado, CPF/MF n° 036.485.638-66 e Maria Vieira Roosevelt, divorciada, CPF/MF n° 469.900.116-53, ambos brasileiros, professores, residentes e domiciliados nesta cidade. **Compra e Venda=** Público de 21-05-2004 - Cartório do 3º Ofício de Notas desta Comarca, L° n° 304, fls. 179. **Valor=** R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), tendo sido pago o ITBI sobre R\$ 364.793,35 (trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), ficando esclarecido que estes valores se referem também ao imóvel registrado neste Cartório sob o n° 02 - 26.761, fls. 269, L° 2-1-AZ. Dou fé."

**AV-5-11299 - 09/02/2011**

(Continuação da matrícula n° 11.299, fl. 123 do Livro n° 2-1-V). **Av.05 - 11.299 - Prot.99.646 - 09-02-2011:** Em virtude do Ofício n° 05/2011//DRF/MCR/Gabin, datado de 05-02-2011, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em Montes Claros-MG, assinado pelo Chefe da Seção de fiscalização-SAFIS, Sebastião Geraldo de Souza, averbo aqui o Arrolamento de Bens do sujeito passivo PRISMA PRÉ VESTIBULAR S/C LTDA, sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel constante da presente matrícula, de propriedade de PRISMA PRÉ VESTIBULAR S/C LTDA, deverá ser comunicada a Delegacia da Receita Federal do Brasil em Montes Claros-MG, no prazo de 48 horas. Dou fé: (Bel. Elton Martins de Oliveira - Oficial).

**AV-6-11299 - 26/10/2018 - Protocolo: 161909 - 27/09/2018**

**INDISPONIBILIDADE - CNIB** - Em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade de Bens cadastrada em 26/09/2018, 15:00:11h na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Provimento n° 39/2014 do CNJ, recebida em 27/09/2018 por esta Serventia, às 13:40:25h, tendo como emissor da ordem TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO - MONTES CLAROS-MG - 2E VARA - LUCIANO PEREIRA MENDES - Processo n° 201809.2615.00613336-IA-820, averbo a indisponibilidade dos direitos da fiduciante PRISMA PRE - VESTIBULAR LTDA - EPP (COLLEGIUM PRISMA), sobre imóvel da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n° 161.909.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recômpe: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00 . Dou fé: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

**AV-7-11299 - 11/02/2019 - Protocolo: 165388 - 07/02/2019**

**INDISPONIBILIDADE - CNIB** - Em cumprimento à ordem de indisponibilidade de bens cadastrada em 06/02/2019, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Provimento n° 39/2014 do CNJ, recebida em 07/02/2019 por esta Serventia, às 08:04:04h, tendo como emissor da ordem TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO - MONTES CLAROS/MG - 2E VARA - LUCIANO PEREIRA MENDES - Processo n° 19033720174013807, averbo a indisponibilidade do imóvel da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n° 165.388. . Dou fé: Tarcísio França Afonso - Escrevente Autorizado.


**AV-8-11299 - 11/02/2019 - Protocolo: 165458 - 08/02/2019**

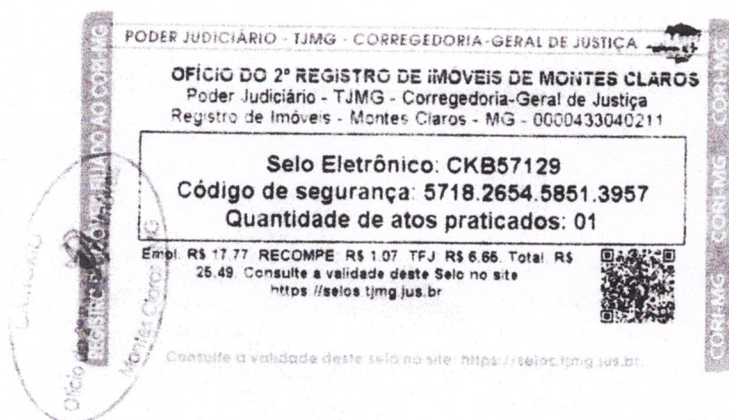
**INDISPONIBILIDADE - CNIB** - Em cumprimento à ordem de indisponibilidade de bens cadastrada em 07/02/2019, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Provimento n° 39/2014 do CNJ, recebida em 08/02/2019 por esta Serventia, às 07:52:16h, tendo como emissor da ordem TRF1 - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA PRIMEIRA REGIÃO - MONTES CLAROS/MG - 2E VARA - LUCIANO PEREIRA MENDES - Processo n° 60109020184013807, averbo a indisponibilidade do imóvel da presente matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n° 165.458. . Dou fé: Tarcísio França Afonso - Escrevente Autorizado.

**CERTIFICO POR FIM**, que se encontra protocolado neste Serviço Registral de Imóveis na data 07/02/2019 sob o n° 165388 o título: Indisponibilidade de Bens - CNIB com a seguinte data de vencimento: 09/03/2019, na data 08/02/2019 sob o n° 165458 o título: Indisponibilidade de Bens - CNIB



com a seguinte data de vencimento: 10/03/2019. Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, 13 de fevereiro de 2019.-----  
**A presente certidão é válida por 30 (trinta) DIAS a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.**-----

  
Keria Michele Pereira Rodrigues  
Escrevente Autorizada



CP