



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Objetivo: Avaliação do Imóvel Urbano	Area : 95,97m ²
Município: Belo Horizonte - MG	Cliente: XXXXXXXXXXXX
Bairro: Santo Antônio	Proprietário: XXXXXXXXXXXX
Nome da Propriedade: Edifício Roma	Contato: XXXXXXXXXXXX

OUTUBRO DE 2018

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE	3
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
6. DATA DA VISTORIA	4
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS	5
9. MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	7
10. CAMPO DE ARBITRIO.....	25
11. DATA DE REFERÊNCIA	26
12. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	26
13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	28
14. QUALIFICAÇÃO LEGAL	29
15. LOCAL E DATA DO LAUDO	29
16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	29
ANEXOS.....	36

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

Os serviços técnicos referentes ao presente Laudo foram contratados pela empresa XXXXXXXXXXXX, com sede na cidade de XXXXXXXXXXXX, situada no endereço XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP XXXXXXXXXXXX

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação de imóvel urbano situado no município de Belo Horizonte – MG, com área informada em documentação fornecida de 95,97 m² (noventa e cinco virgula noventa e sete metros quadrados). Tendo como finalidade determinar o seu valor de mercado.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização. Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de corretores ou por terceiros de boa fé, Que foram confiadas como verdadeiras. Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço..

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado na região centro-sul de Belo Horizonte, o bairro Santo Antônio é considerado um bairro nobre da capital. Vizinho dos bairros Savassi, São Pedro, Cidade Jardim, Luxemburgo e Lourdes, o bairro Santo Antônio é rico em infraestrutura de serviços, comércio e lazer. Abrigando boas opções de farmácias, mercearias, padarias, lavanderias, bares, restaurantes e supermercados. As principais vias de acesso ao bairro são as Avenidas do Contorno e a Prudente de Moraes, facilitando o acesso a outras regiões da cidade. O bairro Santo Antônio possui uma topografia de fortes aclives e declives, sendo possível encontrar imóveis com preços bem competitivos no mercado. Diante desse cenário, conclui-se que o imóvel objeto de avaliação possui liquidez média.

6. DATA DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no dia 16 de outubro de 2018, às 14:00.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de apartamento de 02 quartos (sendo 01 suíte com closet), 01 banheiro social, salas de estar e jantar integradas, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda com vista panorâmica. Piso em porcelanato nas áreas molhadas e laminado nos quartos, bancadas em granito e esquadrias em alumínio com venezianas. O apartamento possui 02 vagas de garagem, sistema de ar condicionado, forro de gesso e iluminação planejada. Todos os quartos, banheiros e cozinha possuem armários. O edifício possui porteiro 24 horas, elevadores, piscina, academia, quadra de esportes, sauna, espaço gourmet, salão de festas e espaço kids. Tanto o apartamento quanto o prédio possuem acabamentos de padrão luxo e em ótimo estado de conservação. Endereço: Rua Carangola, número 94, Edifício Roma - apartamento 804, bairro Santo Antônio, Belo Horizonte, Minas Gerais. Coordenadas UTM: 23 K - 610734.00 m E / 7794775.00 m S.

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

Para definirmos o valor do imóvel utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por análise de regressão, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT n-14.653-2, em programa específico para Engenharia de Avaliações. Assim sendo, realizamos diversas pesquisas de mercado na região, quando foram pesquisados 20 (vinte) imóveis ofertados no mercado local. Para tratamento dos dados obtidos foram utilizadas as seguintes variáveis:

Variável Dependente:

- VU (Valor unitário do imóvel em R\$/m²)

Variáveis Independentes:

- Área - Variável quantitativa relacionada a área do apartamento em metros quadrados
- Vagas – Variável quantitativa relacionada a quantidade de vagas do apartamento
- Padrão A – Variável tipo código alocado referente ao padrão de acabamento do apartamento. Sendo:
 - 1 = baixo
 - 2 = médio
 - 3 = alto
 - 4 = luxo
- Loc – Variável tipo código alocado referente a localização do apartamento no bairro. Durante o trabalho foi identificado importante relação do valor de apartamentos com pontos específicos do bairro. Sendo assim definiu-se:
 - 1 = localizado no interior do bairro
 - 2 = localizado próximo a Av. Prudente de Moraes ou R. Viçosa
 - 3 = localizado próximo a Savassi

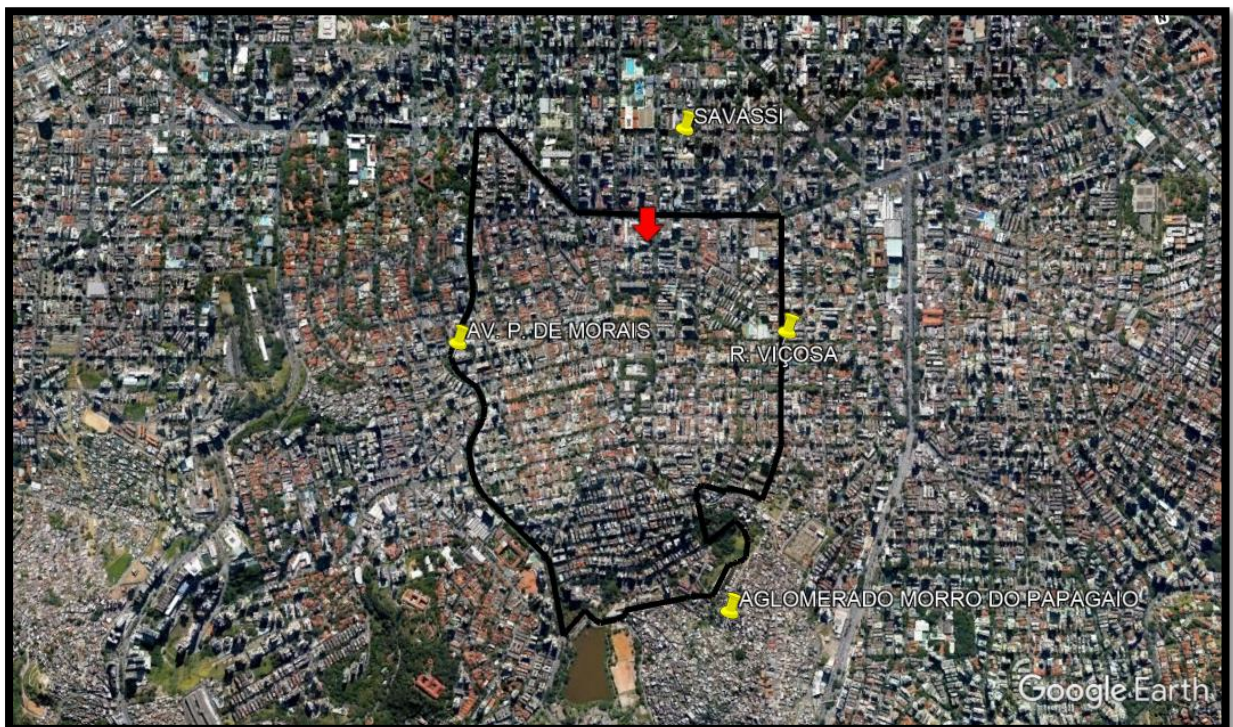


Figura 1 - Referencias de localização do bairro

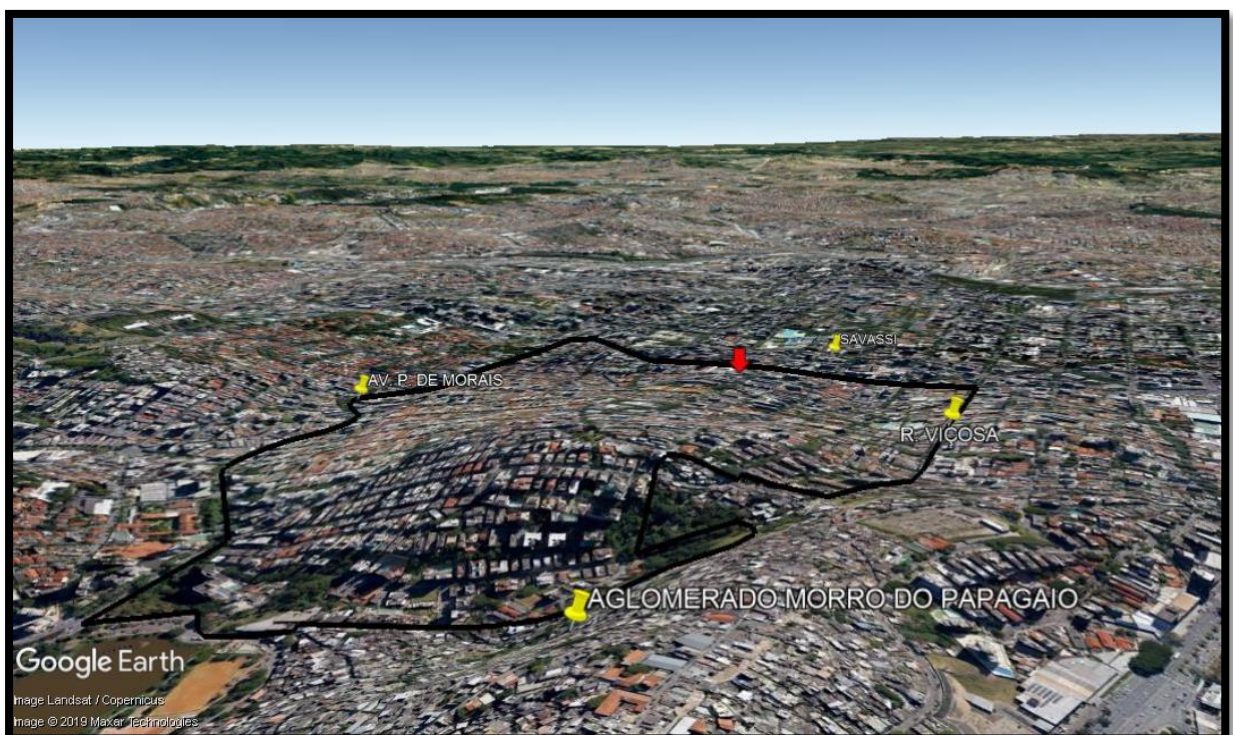


Figura 2 - Representação da topografia do bairro

9. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Abaixo apresentaremos a memória de cálculo realizada fruto da pesquisa de mercado e do tratamento estatístico com as variáveis supracitadas. As fichas individuais de cada dado de mercado colhido encontram-se anexados no presente trabalho.

Nº Am.	VU	«Valor »	Área	Vagas	Padrão A	Loc
1	6.923,08	450.000,00	65,00	1	Médio	2,00
2	6.728,97	720.000,00	107,00	2	Médio	1,00
3	8.822,58	547.000,00	62,00	2	Médio	2,00
4	4.763,16	905.000,00	190,00	2	Baixo	2,00
5	7.653,06	750.000,00	98,00	2	Médio	3,00
6	8.727,27	480.000,00	55,00	2	Médio	2,00
7	4.444,44	400.000,00	90,00	1	Baixo	1,00
8	8.076,92	525.000,00	65,00	2	Médio	2,00
9	8.545,45	470.000,00	55,00	2	Médio	2,00
10	10.153,06	995.000,00	98,00	2	Alto	3,00
11	9.352,38	982.000,00	105,00	3	Alto	2,00
12	13.578,95	1.290.000,00	95,00	2	Alto	3,00
13	7.205,88	490.000,00	68,00	2	Médio	1,00
14	10.059,52	1.690.000,00	168,00	3	Alto	3,00
15	5.937,50	950.000,00	160,00	2	Baixo	3,00
16	10.277,78	1.850.000,00	180,00	4	Alto	3,00
17	8.666,67	1.300.000,00	150,00	2	Alto	2,00
18	7.053,57	790.000,00	112,00	2	Médio	3,00
19	6.625,00	1.060.000,00	160,00	2	Baixo	3,00
20	12.631,58	1.200.000,00	95,00	2	Alto	3,00

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- VU: Valor unitário do imóvel (R\$ / m²). *Equação :*
[Valor]÷[Área]

Variáveis Independentes :

- Valor : Valor do imóvel em reais (R\$). *(variável não utilizada no modelo)*

- Área : Área do imóvel em m².

- Vagas : Número de vagas de garagem do imóvel.

- Padrão A : Padrão de acabamento do apartamento.

Classificação :

Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Luxo = 4;

- Loc : Localização do imóvel sendo: 3 - Proximidade com Savassi 2 - Santo Antônio, próximo a Av. Prudente de Moraes e / ou Rua Viçosa 1 - Santo Antônio, interior do bairro .

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 20
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 15
Desvio padrão da regressão	: 1,0928x10 ⁻⁵

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/VU	$1,2988 \times 10^{-4}$	$3,8612 \times 10^{-5}$	29,73%
1/Área	0,0107	$4,2480 \times 10^{-3}$	39,65%
1/Vagas	0,5208	0,1790	34,38%
Padrão A	2,15	0,7451	34,66%
Loc	2,30	0,7326	31,86%

Dispersão em Torno da Média

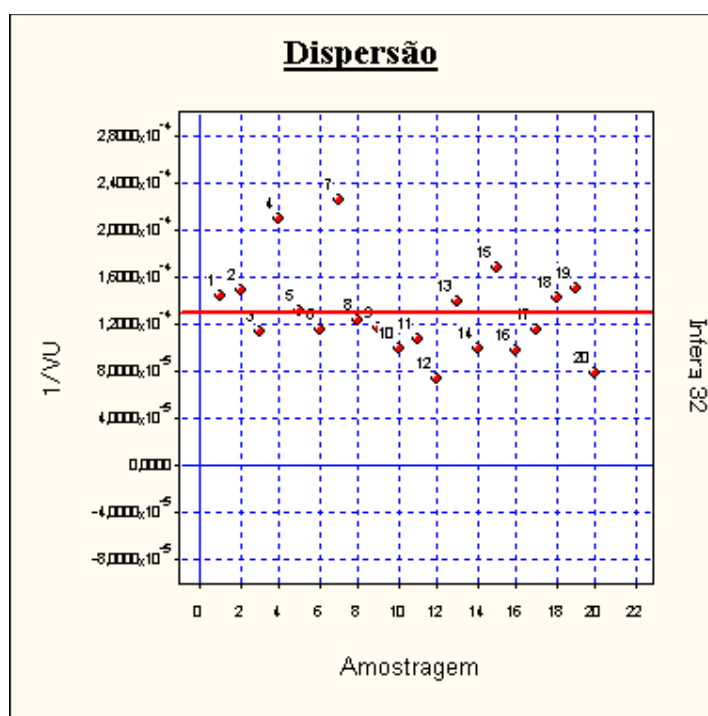


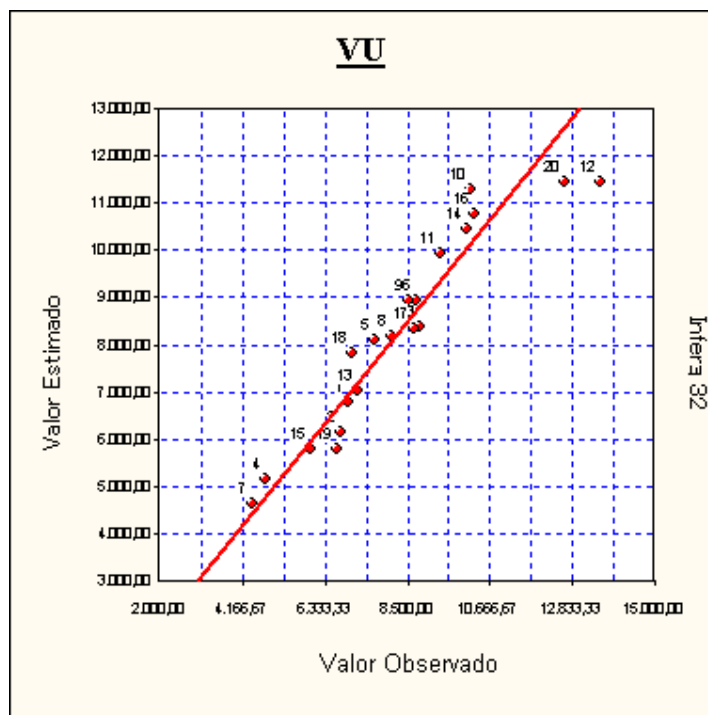
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VU.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	6.923,08	6.771,76	-151,32	-2,1857 %
2	6.728,97	6.153,66	-575,31	-8,5498 %
3	8.822,58	8.376,52	-446,06	-5,0559 %
4	4.763,16	5.143,89	380,73	7,9933 %
5	7.653,06	8.108,81	455,75	5,9552 %
6	8.727,27	8.946,25	218,98	2,5091 %
7	4.444,44	4.623,57	179,13	4,0305 %
8	8.076,92	8.187,44	110,52	1,3684 %
9	8.545,45	8.946,25	400,80	4,6902 %
10	10.153,06	11.294,26	1.141,20	11,2400 %
11	9.352,38	9.945,25	592,87	6,3392 %
12	13.578,95	11.448,57	-2.130,38	-15,6888 %
13	7.205,88	7.009,98	-195,90	-2,7186 %
14	10.059,52	10.441,08	381,56	3,7930 %
15	5.937,50	5.788,76	-148,74	-2,5052 %
16	10.277,78	10.753,90	476,12	4,6325 %
17	8.666,67	8.358,18	-308,49	-3,5595 %
18	7.053,57	7.809,66	756,09	10,7193 %
19	6.625,00	5.788,76	-836,24	-12,6226 %
20	12.631,58	11.448,57	-1.183,01	-9,3655 %

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[VU] = 2,5915 \times 10^{-4} - 3,7035 \times 10^{-3} / [\text{Área}] + 5,1068 \times 10^{-5} / [\text{Vagas}] - 3,4782 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão A}] - 1,8002 \times 10^{-5} \times [\text{Loc}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = 1 / (2,5915 \times 10^{-4} - 3,7035 \times 10^{-3} / [\text{Área}] + 5,1068 \times 10^{-5} / [\text{Vagas}] - 3,4782 \times 10^{-5} \times [\text{Padrão A}] - 1,8002 \times 10^{-5} \times [\text{Loc}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b_1 = -3,7035 \times 10^{-3}$	$6,7669 \times 10^{-4}$	$-4,6107 \times 10^{-3}$	$-2,7963 \times 10^{-3}$
Vagas	$b_2 = 5,1067 \times 10^{-5}$	$1,7182 \times 10^{-5}$	$2,8032 \times 10^{-5}$	$7,4102 \times 10^{-5}$
Padrão A	$b_3 = -3,4782 \times 10^{-5}$	$3,8822 \times 10^{-6}$	$-3,9986 \times 10^{-5}$	$-2,9577 \times 10^{-5}$
Loc	$b_4 = -1,8001 \times 10^{-5}$	$4,0702 \times 10^{-6}$	$-2,3458 \times 10^{-5}$	$-1,2545 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9679

Valor t calculado : 14,91

Valor t tabelado (t crítico) : 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)

Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,9368

Coefficiente r^2 ajustado : 0,9199

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VU	Área	Vagas	Padrão A	Loc
VU	$2,5976 \times 10^{-3}$	$3,6571 \times 10^{-7}$	$2,7329 \times 10^{-5}$	$1,4248 \times 10^{-3}$	$5,1113 \times 10^{-3}$	$5,7227 \times 10^{-3}$
Área	0,2142	$2,7329 \times 10^{-5}$	$2,6385 \times 10^{-3}$	0,1164	0,4586	0,4677
Vagas	10,4166	$1,4248 \times 10^{-3}$	0,1164	6,0347	21,2500	22,9166
Padrão A	43,0000	$5,1113 \times 10^{-3}$	0,4586	21,2500	103,0000	102,0000
Loc	46,0000	$5,7227 \times 10^{-3}$	0,4677	22,9166	102,0000	116,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
---------------	--------------------	--------------------	------------------	-------------

Regressão	2,6536x10 ⁻⁸	4	6,6341x10 ⁻⁹	55,55
Residual	1,7913x10 ⁻⁹	15	1,1942x10 ⁻¹⁰	
Total	2,8327x10⁻⁸	19	1,4909x10⁻⁹	

F Calculado : 55,55

F Tabelado : 4,893 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 8,2x10⁻⁷%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	VU	Área	Vagas	Padrão A	Loc
VU	1,0000	-0,1609	0,5472	-0,8664	-0,4686
Área	-0,1609	1,0000	0,3331	-0,0343	-0,4236
Vagas	0,5472	0,3331	1,0000	-0,4519	-0,4178
Padrão A	-0,8664	-0,0343	-0,4519	1,0000	0,2988
Loc	-0,4686	-0,4236	-0,4178	0,2988	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	VU	Área	Vagas	Padrão A	Loc
VU	∞	-0,631	2,532	-6,720	-2,054
Área	-0,631	∞	1,368	-0,1328	-1,811
Vagas	2,532	1,368	∞	-1,962	-1,781
Padrão A	-6,720	-0,1328	-1,962	∞	1,213
Loc	-2,054	-1,811	-1,781	1,213	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,7531

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-6,275	$1,5 \times 10^{-3}\%$	Sim
Vagas	b2	3,648	0,24%	Sim
Padrão A	b3	-10,34	$3,2 \times 10^{-6}\%$	Sim
Loc	b4	-5,261	$9,6 \times 10^{-3}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

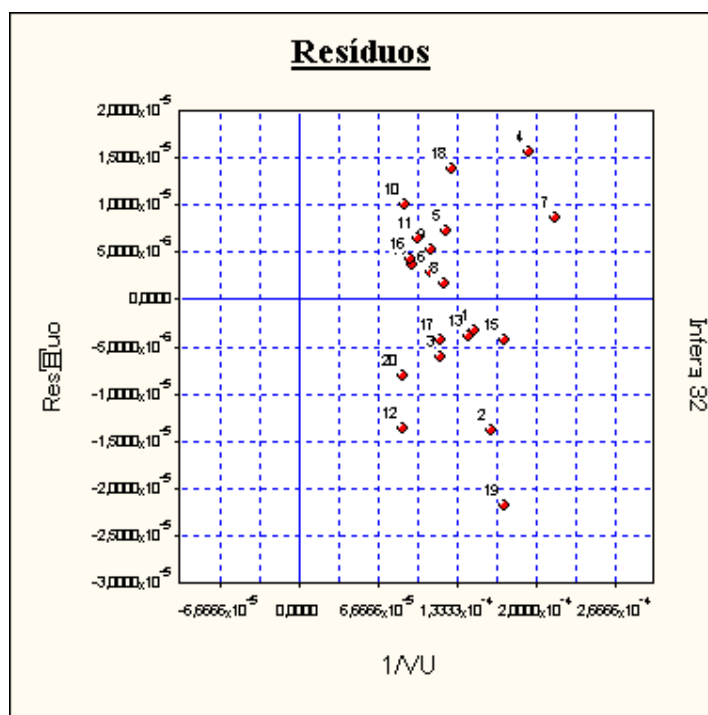
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[VU].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
--------	-----------	----------	---------	-------------	--------------	------------

1	$1,4444 \times 10^{-4}$	$1,4767 \times 10^{-4}$	$-3,2277 \times 10^{-6}$	-0,2953	-0,4263	$1,0418 \times 10^{-11}$
2	$1,4861 \times 10^{-4}$	$1,6250 \times 10^{-4}$	$-1,3893 \times 10^{-5}$	-1,2713	-1,5415	$1,9303 \times 10^{-10}$
3	$1,1334 \times 10^{-4}$	$1,1938 \times 10^{-4}$	$-6,0357 \times 10^{-6}$	-0,5523	-0,6045	$3,6430 \times 10^{-11}$
4	$2,0994 \times 10^{-4}$	$1,9440 \times 10^{-4}$	$1,5539 \times 10^{-5}$	1,4219	1,7074	$2,4147 \times 10^{-10}$
5	$1,3066 \times 10^{-4}$	$1,2332 \times 10^{-4}$	$7,3440 \times 10^{-6}$	0,6720	0,7160	$5,3935 \times 10^{-11}$
6	$1,1458 \times 10^{-4}$	$1,1177 \times 10^{-4}$	$2,8046 \times 10^{-6}$	0,2566	0,2985	$7,8660 \times 10^{-12}$
7	$2,2500 \times 10^{-4}$	$2,1628 \times 10^{-4}$	$8,7171 \times 10^{-6}$	0,7976	1,1563	$7,5989 \times 10^{-11}$
8	$1,2380 \times 10^{-4}$	$1,2213 \times 10^{-4}$	$1,6713 \times 10^{-6}$	0,1529	0,1647	$2,7933 \times 10^{-12}$
9	$1,1702 \times 10^{-4}$	$1,1177 \times 10^{-4}$	$5,2426 \times 10^{-6}$	0,4797	0,5581	$2,7484 \times 10^{-11}$
10	$9,8492 \times 10^{-5}$	$8,8540 \times 10^{-5}$	$9,9519 \times 10^{-6}$	0,9106	0,9973	$9,9040 \times 10^{-11}$
11	$1,0692 \times 10^{-4}$	$1,0055 \times 10^{-4}$	$6,3741 \times 10^{-6}$	0,5832	0,6538	$4,0629 \times 10^{-11}$
12	$7,3643 \times 10^{-5}$	$8,7347 \times 10^{-5}$	$-1,3703 \times 10^{-5}$	-1,2539	-1,3740	$1,8779 \times 10^{-10}$
13	$1,3877 \times 10^{-4}$	$1,4265 \times 10^{-4}$	$-3,8782 \times 10^{-6}$	-0,3548	-0,4157	$1,5040 \times 10^{-11}$
14	$9,9408 \times 10^{-5}$	$9,5775 \times 10^{-5}$	$3,6327 \times 10^{-6}$	0,3324	0,3680	$1,3197 \times 10^{-11}$
15	$1,6842 \times 10^{-4}$	$1,7274 \times 10^{-4}$	$-4,3276 \times 10^{-6}$	-0,3960	-0,4769	$1,8728 \times 10^{-11}$
16	$9,7297 \times 10^{-5}$	$9,2989 \times 10^{-5}$	$4,3077 \times 10^{-6}$	0,3941	0,4465	$1,8556 \times 10^{-11}$
17	$1,1538 \times 10^{-4}$	$1,1964 \times 10^{-4}$	$-4,2587 \times 10^{-6}$	-0,3897	-0,4560	$1,8136 \times 10^{-11}$
18	$1,4177 \times 10^{-4}$	$1,2804 \times 10^{-4}$	$1,3725 \times 10^{-5}$	1,2560	1,3333	$1,8839 \times 10^{-10}$
19	$1,5094 \times 10^{-4}$	$1,7274 \times 10^{-4}$	$-2,1805 \times 10^{-5}$	-1,9953	-2,4033	$4,7547 \times 10^{-10}$
20	$7,9166 \times 10^{-5}$	$8,7347 \times 10^{-5}$	$-8,1804 \times 10^{-6}$	-0,7485	-0,8202	$6,6920 \times 10^{-11}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,6469 \times 10^{-23}$

Momento central de 2ª ordem : $8,9566 \times 10^{-11}$

Momento central de 3ª ordem : $-3,8504 \times 10^{-16}$

Momento central de 4ª ordem : $-1,9252 \times 10^{-17}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4542	0	0
Curtose	-2402,8660	0	Indefinido

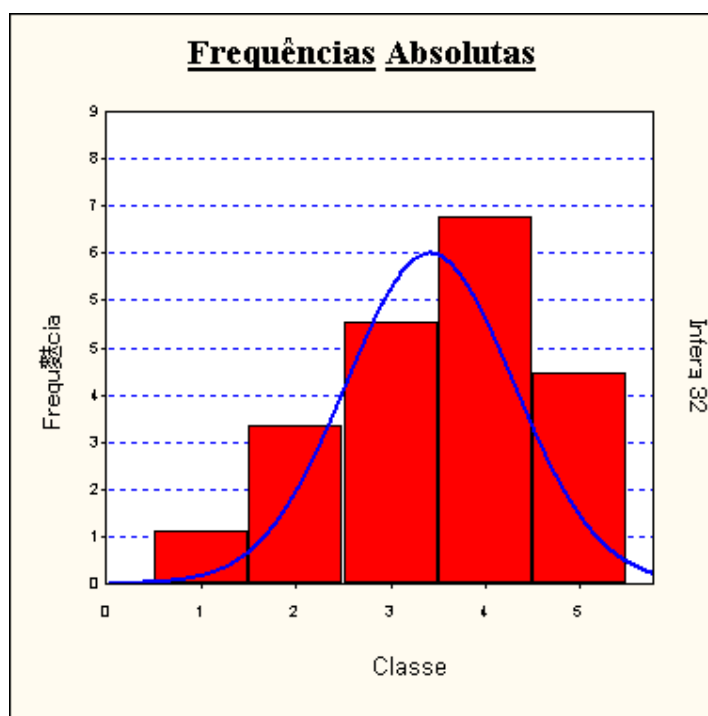
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-2,1805 \times 10^{-5}$	$-1,4336 \times 10^{-5}$	1	5,00	$-2,1805 \times 10^{-5}$

2	$-1,4336 \times 10^{-5}$	$-6,8674 \times 10^{-6}$	3	15,00	$-1,1926 \times 10^{-5}$
3	$-6,8674 \times 10^{-6}$	$6,0147 \times 10^{-7}$	5	25,00	$-4,3456 \times 10^{-6}$
4	$6,0147 \times 10^{-7}$	$8,0703 \times 10^{-6}$	7	35,00	$4,4824 \times 10^{-6}$
5	$8,0703 \times 10^{-6}$	$1,5539 \times 10^{-5}$	4	20,00	$1,1983 \times 10^{-5}$

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

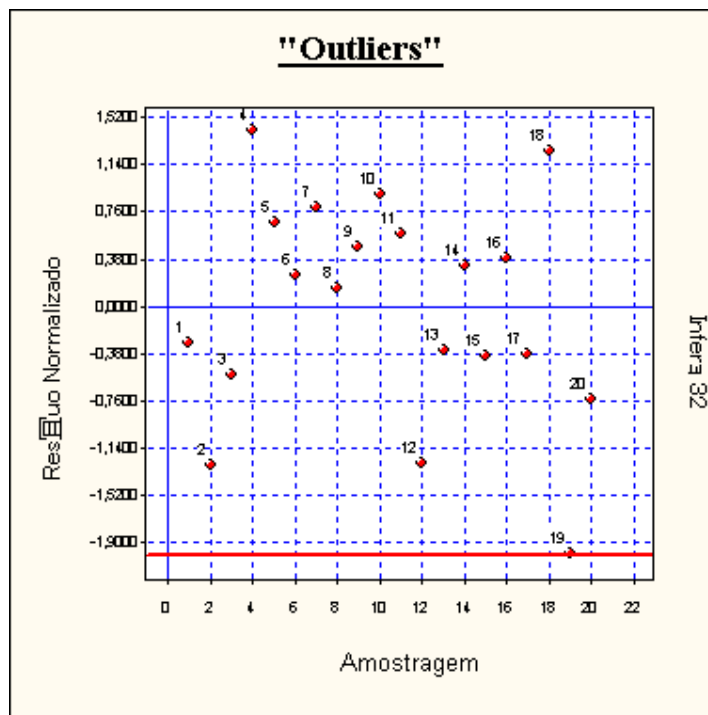
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 7,567 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0394	0,5201	Sim
2	0,2234	0,3197	Sim
3	0,0144	0,1652	Sim
4	0,2575	0,3064	Sim
5	0,0138	0,1190	Sim
6	$6,3039 \times 10^{-3}$	0,2611	Sim
7	0,2946	0,5241	Sim
8	$8,7199 \times 10^{-4}$	0,1383	Sim
9	0,0220	0,2611	Sim
10	0,0396	0,1662	Sim
11	0,0219	0,2043	Sim
12	0,0757	0,1671	Sim
13	0,0128	0,2712	Sim
14	$6,1069 \times 10^{-3}$	0,1839	Sim
15	0,0205	0,3107	Sim
16	0,0112	0,2206	Sim
17	0,0153	0,2697	Sim
18	0,0451	0,1126	Sim
19	0,5207	0,3107	Sim
20	0,0269	0,1671	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

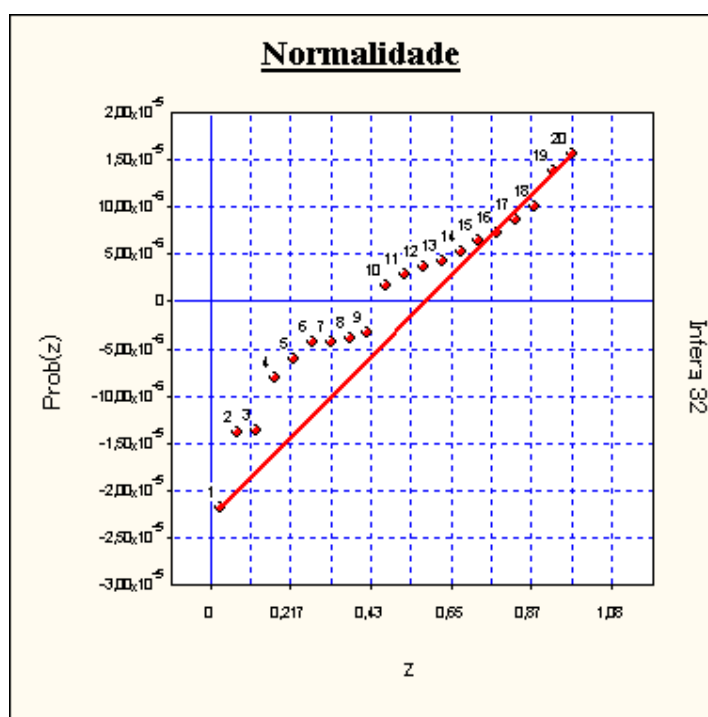
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8980

(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,68

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,32

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)

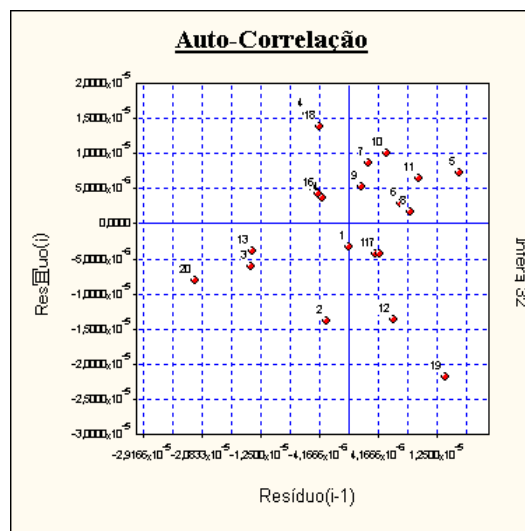
$$DU = 1,57 \quad 4-DU = 2,43$$

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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

Gráfico de Auto-Correlação



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	55,00	190,00	95,97
Vagas	1	4	2
Padrão A	Baixo	Alto	Alto
Loc	1,00	3,00	3,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área= 95,97
- Vagas= 2
- Padrão A= Alto
- Loc= 3,00

Estima-se VU = R\$ 11.397,16 / m²

O modelo utilizado foi :

$$[VU] = 1/(2,5915 \times 10^{-4} - 3,7035 \times 10^{-3} / [Área] + 5,1068 \times 10^{-5} / [Vagas] - 3,4782 \times 10^{-5} \times [Padrão A] - 1,8002 \times 10^{-5} \times [Loc])$$

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

Mínimo: R\$ 10.669,66 / m²

Máximo: R\$ 12.231,12 / m²

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	55,00	190,00	95,97	Dentro do intervalo	Aprovada
Vagas	1	4	2	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão A	Baixo	Alto	Alto	Dentro do intervalo	Aprovada

Loc	1,00	3,00	3,00	Dentro do intervalo	Aprovada
------------	------	------	------	---------------------	----------

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área	16.950,65	9.359,85	11.397,16	Dentro do intervalo	Aprovada
Vagas	8.828,07	13.337,91	11.397,16	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão A	6.357,07	11.397,16	11.397,16	Dentro do intervalo	Aprovada
Loc	8.081,14	11.397,16	11.397,16	Dentro do intervalo	Aprovada

*** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------------

Área	11.362,64	11.431,89	69,26	0,61
Vagas	11.335,16	11.459,84	124,68	1,09
Padrão A	10.850,10	12.002,31	1.152,20	10,08
Loc	10.921,70	11.915,89	994,19	8,71
E(VU)	9.655,70	13.905,01	4.249,31	36,07
Valor Estimado	10.669,66	12.231,12	1.561,45	13,64

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

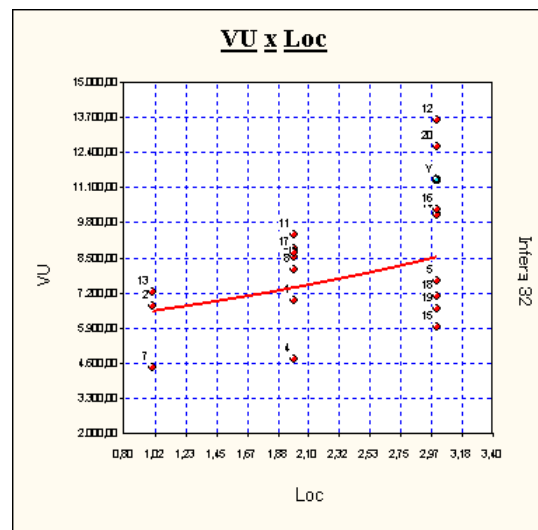
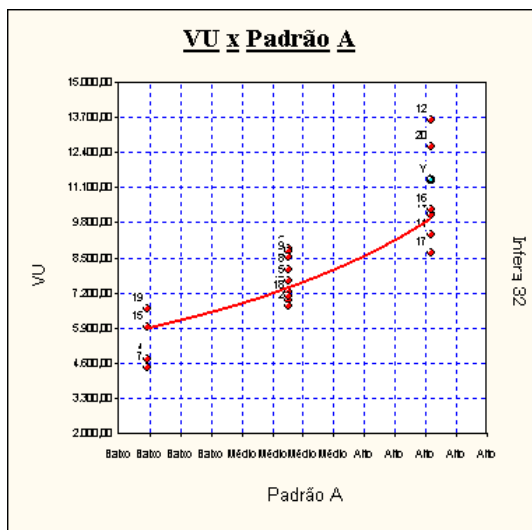
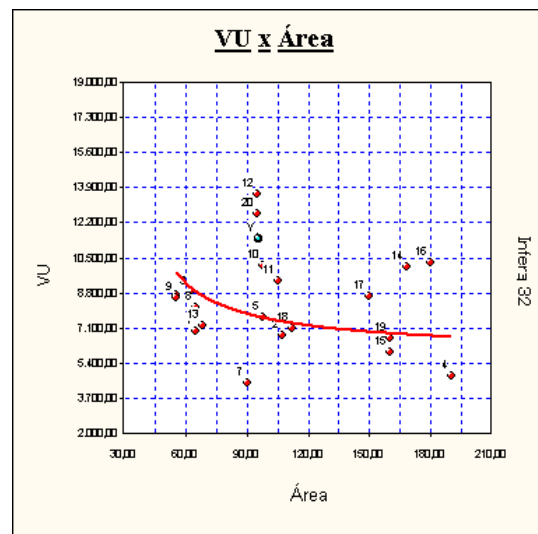
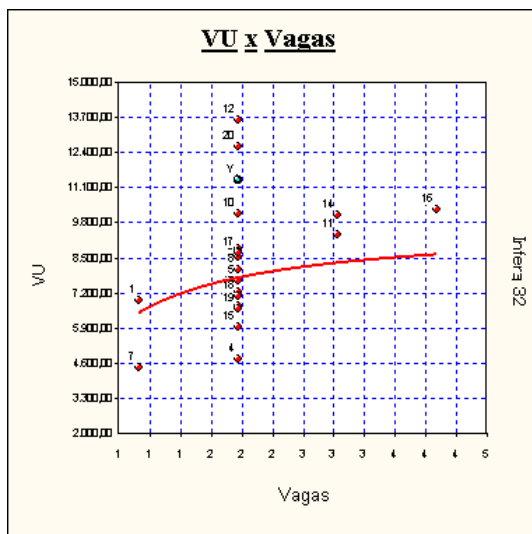
Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau III:

O E(VU) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 93,3377
- Vagas = 1,9200
- Padrão A = 2,1500
- Loc = 2,3000



10. CAMPO DE ARBÍTRIO

Conforme item 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14653-2 o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação não forem contempladas no modelo estatístico devido escassez de dados de mercado. Segundo norma técnica, dentro de um intervalo de 15% para mais ou para menos em cima do valor obtido o avaliador pode arbitrar o resultado mediante justificativa.

Como não foram colhidos dados de mercado referentes a transações, entende-se prudente arbitrar 10% a menos do valor calculado visando corrigir o valor obtido à partir de dados ofertados no mercado. Portanto, temos:

- Valor obtido – R\$ 11.397,16
- **Valor Arbitrado – R\$ 10.257,44**

11. DATA DE REFERÊNCIA

Base de cálculo – outubro de 2018

12. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Analisando as premissas da ABNT NBR 14.653-2 passaremos a analisar o grau de fundamentação e precisão obtido no presente trabalho.

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizado	1%	2%	5%	3
Total de pontos obtidos					16

Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	-
d) adoção da estimativa de tendência central.	Não

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
b) conversação de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;
d) incorporação de luvos ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5

É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).
Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.
O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

Conforme NBR 14653:2 Item 9.2.1.6 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;
b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Analisando todas as exigências da ABNT NBR 14653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando todas as metodologias supracitadas e demais premissas da ABNT NBR 14653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto de avaliação é:

Valor unitário (R\$ / m²)	R\$ 10.257,44
Área (m²)	95,97 m²
Valor total (R\$)	R\$ 984.406,52
Valor total arredondado (R\$)	R\$ 990.000,00
Novecentos e noventa mil reais	

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL

RICARDO AMBRÓSIO DE CAMPOS
DIRETOR TÉCNICO - CREA/MG 68.258D
CPF nº 750.142.976-68
Cédula de Identidade M-5.484.346 SSP/MG

LUCAS DE LIMA SOARES
ARQUITETO E URBANISMO
CAU - MG A51764-0
Cédula de Identidade MG-13.778.426 SSP/MG

15. LOCAL E DATA DO LAUDO

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2018

16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Apartamento - Área de Serviço - Vista Parcial



Apartamento - Banheiro DCE - Vista Parcial



Apartamento - Banheiro Social - Vista Parcial



Apartamento - Banheiro Suíte - Vista Parcial



Apartamento - Closet - Vista Parcial



Apartamento - Cozinha - Vista Parcial



Apartamento - Cozinha - Vista Parcial



Apartamento - Quarto 01 - Vista Parcial



Apartamento - Quarto 02 / Escritório - Vista Parcial



Apartamento - Sala - Vista Parcial



Edifício Roma - Acesso - Vista Parcial

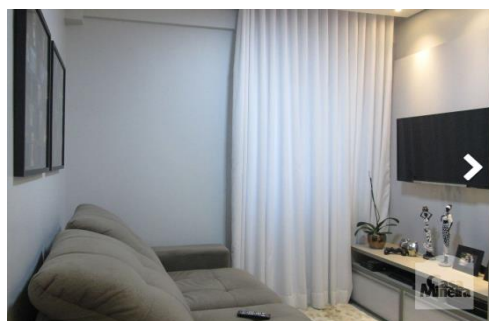
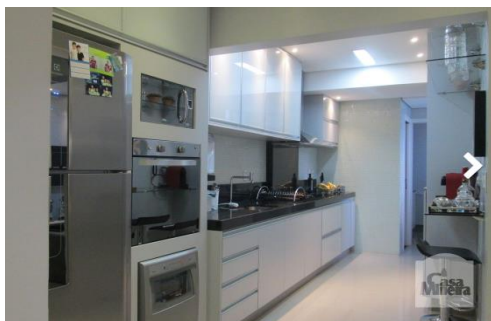


Edifício Roma - Hall - Vista Parcial

ANEXOS

- Fichas individuais de pesquisa de mercado
- Documentos fornecidos

AMOSTRA	01	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Rafael Magalhães, 21 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610493.00 m E / 7794605.00 m S		
INFORMANTE	RC ADBENS & Cida Miranda Imóveis		
CONTATO	31.3304-0303		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	35
Valor (R\$)	R\$ 450.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	2
Área Privativa (m²)	65,00	Área de Lazer	NÃO
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 6.923,08	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	1		
Padrão de Acabamento	MÉDIO		
Elevador	NÃO		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES	Apartamento reformado		
FOTO			

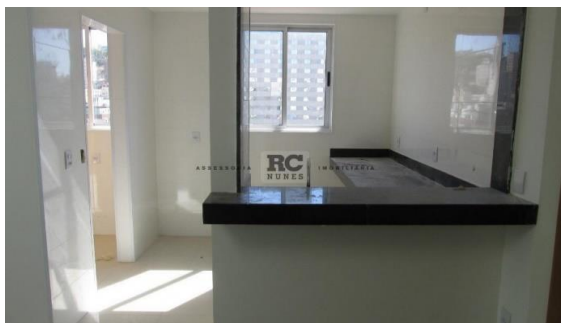
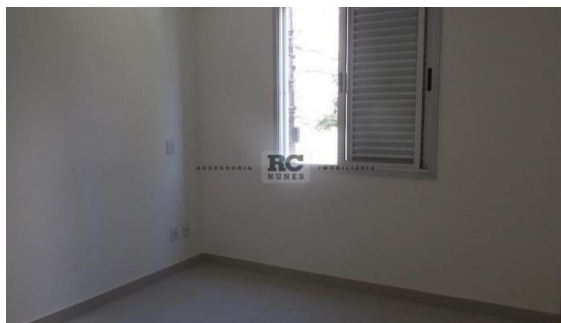


AMOSTRA	02	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Leopoldina, 821 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610699.00 m E / 7794023.00 m S		
INFORMANTE	RC ADBENS & Cida Miranda Imóveis		
CONTATO	31.3304-0303		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	6
Valor (R\$)	R\$ 720.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	6
Área Privativa (m²)	107,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 6.728,97	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	2		
Padrão de Acabamento	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	incl. Suave		
OBSERVAÇÕES			

FOTO

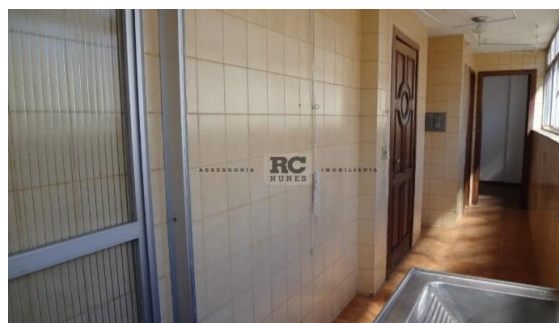


AMOSTRA	03	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua João de Freitas - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610197.00 m E / 7794761.00 m S		
INFORMANTE	RC ADBENS & Cida Miranda Imóveis		
CONTATO	31.3304-0303		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	1
Valor (R\$)	R\$ 547.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	1
Área Privativa (m²)	62,00	Área de Lazer	NÃO
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.822,58	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	2		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	incl. Suave		
OBSERVAÇÕES			
FOTO			



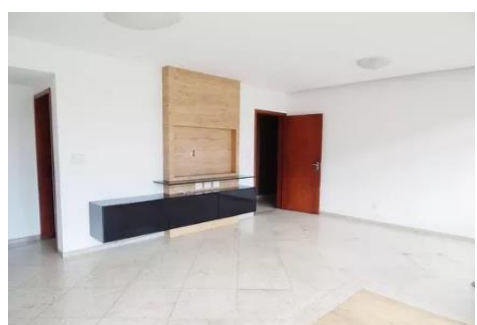
AMOSTRA	04	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Marquês de Maricá, 131 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610274.73 m E / 7795133.41 m S		
INFORMANTE	RC ADBENS & Cida Miranda Imóveis		
CONTATO	31.3304-0303		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	32
Valor (R\$)	R\$ 905.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	32
Área Privativa (m²)	190,00	Área de Lazer	NÃO
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 4.763,16	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	4		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	BAIXO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	05	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Leopoldina, 62 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610887.00 m E / 7794769.00 m S		
INFORMANTE	MIRIAN DAYRELL IMOVEIS		
CONTATO	31. 3045-4545		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	22
Valor (R\$)	R\$ 750.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	22
Área Privativa (m²)	98,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 7.653,06	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	06	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Professor Arduíno Bolivar, 56 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610422.00 m E / 7794388.00 m S		
INFORMANTE	GL Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO	31.3032-8850		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	1
Valor (R\$)	R\$ 480.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	1
Área Privativa (m²)	55,00	Área de Lazer	NÃO
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.727,27	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	2		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	incl. Suave		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



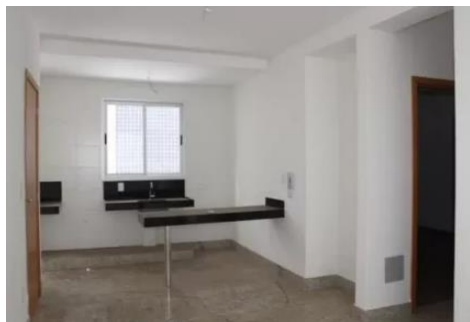
AMOSTRA	07	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Santo Antônio do Monte, 605 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610823.00 m E / 7794006.00 m S		
INFORMANTE	RC ADBENS & Cida Miranda Imóveis		
CONTATO	31.3304-0303		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	25
Valor (R\$)	R\$ 400.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	25
Área Privativa (m²)	90,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 4.444,44	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	1		
Padr. Acabamento Apto	BAIXO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



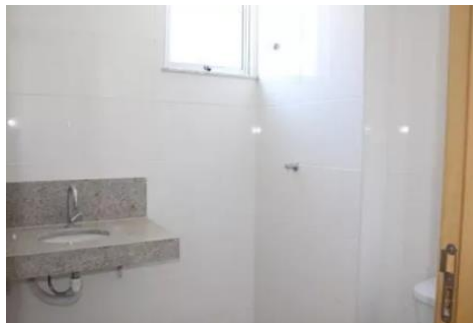
AMOSTRA	08	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua São Domingos do Prata, 405 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610979.06 m E / 7794291.25 m S		
INFORMANTE	MIRIAN DAYRELL IMOVEIS		
CONTATO	31. 3045-4545		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	1
Valor (R\$)	R\$ 525.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	1
Área Privativa (m²)	65,00	Área de Lazer	NÃO
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.076,92	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	2		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	09	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Antônio Dias, 247, B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610241.00 m E / 7794301.00 m S		
INFORMANTE	MIRIAN DAYRELL IMOVEIS		
CONTATO	31. 3045-4545		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	1
Valor (R\$)	R\$ 470.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	1
Área Privativa (m²)	55,00	Área de Lazer	NÃO
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.545,45	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	2		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	incl. Suave		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	10	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Primavera, 112 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610516.54 m E / 7794565.32 m S		
INFORMANTE	LAR IMÓVEIS		
CONTATO	31. 3055- 2001		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	16
Valor (R\$)	R\$ 995.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	10
Área Privativa (m²)	98,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 10.153,06	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			
FOTO			



AMOSTRA	11	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Paulo Afonso, 486 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610302.76 m E / 7794695.48 m S		
INFORMANTE	IBH IMÓVEIS		
CONTATO	31. 2515-0070		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	1
Valor (R\$)	R\$ 982.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	1
Área Privativa (m²)	105,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 9.352,38	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	3		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	incl. Suave		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	12	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Carangola, 94 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610734.00 m E / 7794775.00 m S		
INFORMANTE	CASA MINIERA IMÓVEIS		
CONTATO	31. 2533-3000		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	5
Valor (R\$)	R\$ 1.290.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	2
Área Privativa (m²)	95,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 13.578,95	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	13	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Leopoldina, 770 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610701.00 m E / 7794080.00 m S		
INFORMANTE	ANUAR DONATO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA		
CONTATO	31.3280-8000		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	19
Valor (R\$)	R\$ 490.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	19
Área Privativa (m²)	68,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 7.205,88	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	2		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	incl. Suave		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	14	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Des.Alfredo de Albuquerque, 222 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610638.00 m E / 7794696.00 m S		
INFORMANTE	MARCCAR IMOVEIS		
CONTATO	31. 3282-0222 / 31. 99948-4747		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	19
Valor (R\$)	R\$ 1.690.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	19
Área Privativa (m²)	168,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 10.059,52	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	4		
Vagas de Garagem	3		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	15	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Carangola, 144 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610728.00 m E / 7794740.00 m S		
INFORMANTE	CASA MINEIRA IMÓVEIS		
CONTATO	31. 2533-3000		
Condição	OFERTA	Padr. Acabamento Prédio	MÉDIO
Valor (R\$)	R\$ 950.000,00	Id. Aparente Prédio (anos)	36
Área Privativa (m²)	160,00	Id. Aparente Apto (anos)	36
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 5.937,50	Área de Lazer	SIM
Área Descoberta	0	Porteiro	SIM
Quartos	4		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	BAIXO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO

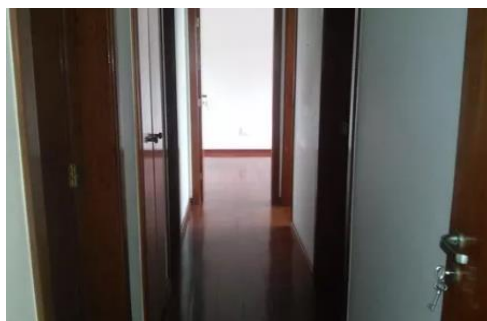


AMOSTRA	16	DATA	16/10/2018
ENDEREÇO	Rua Leopoldina, 312 - B. Snato Antônio		
COORDENADA	23 K - 610823.00 m E / 7794522.00 m S		
INFORMANTE	LUXUS IMOVEIS PREMIUM		
CONTATO	31. 3047-9174		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	5
Valor (R\$)	R\$ 1.850.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	5
Área Privativa (m²)	180,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 10.277,78	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	4		
Vagas de Garagem	4		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	morro		
OBSERVAÇÕES			
FOTO			



AMOSTRA	17	DATA	17/10/2018
ENDEREÇO	Rua Marquês de Maricá, 134 - B. Santo Antonio		
COORDENADA	23 K - 610269.00 m E / 7795134.00 m S		
INFORMANTE	LAR IMÓVEIS		
CONTATO	31. 3055- 2001		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	9
Valor (R\$)	R\$ 1.300.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	5
Área Privativa (m²)	150,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.666,67	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	4		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	18	DATA	17/10/2018
ENDEREÇO	Rua Carangola, próx ao nº 225 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610269.00 m E / 7795134.00 m S		
INFORMANTE	PROLAR NETIMÓVEIS		
CONTATO	31. 3503-7777		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	25
Valor (R\$)	R\$ 790.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	25
Área Privativa (m²)	112,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 7.053,57	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	MÉDIO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	19	DATA	17/10/2018
ENDEREÇO	Rua Des. Alfredo Alb., próx. ao nº 222 - B. Santo Antonio		
COORDENADA	23 K - 610622.60 m E / 7794701.41 m S		
INFORMANTE	PROLAR NETIMÓVEIS		
CONTATO	31. 3503-7777		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	40
Valor (R\$)	R\$ 1.060.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	40
Área Privativa (m²)	160,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 6.625,00	Porteiro	NÃO
Área Descoberta	0		
Quartos	4		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	BAIXO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO



AMOSTRA	20	DATA	18/10/2018
ENDEREÇO	Rua Carangola, 94 - B. Santo Antônio		
COORDENADA	23 K - 610734.00 m E / 7794775.00 m S		
INFORMANTE	IBH Imóveis		
CONTATO	31. 2515-0070		
Condição	OFERTA	Id. Aparente Prédio (anos)	5
Valor (R\$)	R\$ 1.200.000,00	Id. Aparente Apto (anos)	5
Área Privativa (m²)	95,00	Área de Lazer	SIM
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 12.631,58	Porteiro	SIM
Área Descoberta	0		
Quartos	3		
Vagas de Garagem	2		
Padr. Acabamento Apto	ALTO		
Elevador	SIM		
Rua	plana		
OBSERVAÇÕES			

FOTO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes

CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400

Fernando Pereira do Nascimento

Oficial



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 128.087 FICHA: 01F

DATA: 11/07/2013

Marina Alves da Costa
Marina Alves da Costa
Escrevente Autorizada

IMÓVEL: Apartamento 804, do Edifício Roma, situado na Rua Carangola, 94, com área privativa principal de 95,9725m², área privativa total de 95,9725m², área de uso comum de 89,6834m², área real total de 185,6559m², com direito às vagas de garagem nºs 59 e 60, localizadas no GRS2, fração ideal de 0,00995311, do terreno constituído pelos lotes 01-C, 11-Y, 02-C, 03-Y, 02-Y do quarteirão 07-H da 2ª Seção Suburbana.

PROPRIETÁRIA: MOLINARI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 08.016.082/0001-74, com sede na Praia do Flamengo, 66, bloco B, sala 1.514, Freguesia da Glória, Rio de Janeiro-RJ.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 117.760, Livro 02 desta Serventia.

Av-1-128.087 - Prot. 380.826 de 19/06/2013 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Edifício Roma está registrada sob o nº 7.100, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. ggs. Emol: R\$11,92. TFIJ: R\$3,75. Total: R\$15,67. Belo Horizonte, 11 de julho de 2013. O Oficial: *Marina*

Av-2-128.087 - Prot. 380.826 de 19/06/2013 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme certidão datada de 07/06/2013, que fica arquivada, extraída do processo nº. 01-132129/07-69, em 07/06/2013 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, entre outros, o imóvel constante desta matrícula, conforme alvará nº 200725462, de 02/03/2010, em nome de MOLINARI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Dou fé. ggs. Emol: R\$663,38. TFIJ: R\$367,55. Total: R\$1.030,93. Belo Horizonte, 11 de julho de 2013. O Oficial: *Marina*

Av-3-128.087 - Prot. 380.826 de 19/06/2013 - **CND/INSS** - Conforme CND/INSS nº 000412013-11001390, que fica arquivada, foi constatada a regularidade do recolhimento tributário referente a área residencial construída de obra nova de 11.375,20m², em nome de CONSTRUTORA SATELITE LTDA. Dou fé. ggs. Emol: R\$11,92. TFIJ: R\$3,75. Total: R\$15,67. Belo Horizonte, 11 de julho de 2013. O Oficial: *Marina*

R-4-128.087 - Prot. 398.638 de 28/04/2014 - **COMPRA E VENDA** - Transmittente: MOLINARI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 08.016.082/0001-

Continua no verso.



74, com sede na Praia do Flamengo, 66, bloco B, sala 1.510, Bairro Flamengo, Rio de Janeiro-RJ. ADQUIRENTE: **FERNANDA MORAES DE SÃO JOSÉ**, brasileira, solteira, advogada, CI MG-10.657.286 SSP/MG, CPF 051.490.466-63, residente e domiciliada na Rua Paraíba, 607, ap. 403, Bairro Funcionários, Belo Horizonte-MG. Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 034/035, do livro 2252 N, em 24/03/2014, no 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, o imóvel desta matrícula foi vendido pelo preço de R\$577.183,00, quitado. Valor fiscal: R\$813.510,90. ITBI pago em 20/03/2014, no valor de R\$20.342,37. Índ. cad. 102007H001C0211. Dou fé. fvmp. Emol: R\$1.515,38. TFF: R\$1.001,28. Total: R\$2.516,66. Belo Horizonte, 02 de maio de 2014. O Oficial: *M. M. M.*

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 128087 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 09 de agosto de 2018.

Parque
 Fernando Pereira do Nascimento - Oficial / Emerson Rodrigues Neiva - Substituto
 Claudio Pereira do Nascimento - Substituto / Stanley Savoretti de Souza - Substituto
 Miriane Silva Rezende - Esc. Aut. / Clarice Cotta de Souza - Esc. Aut.
 Guilherme Tófani Carvalho - Esc. Aut. / Marina Alves da Costa - Esc. Aut.
 Leonardo Schneider - Esc. Aut. / Karine Resende Conte - Esc. Aut.
 X Vanessa Cristina Silva Marques - Esc. Aut.

Emolumentos: R\$16,08 Recivil: R\$0,97 Taxa fiscalização: R\$6,02 Total: R\$ 23,07
 439.237 v/s

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG</p>
<p>Selo Eletrônico Nº CEW70249 Cód. Seg.: 1069.2697.2660.0135 Quantidade de Atos Praticados: 00001 Emol: R\$17,05 - TFF: R\$6,02 - Valor Final: R\$23,07 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br</p>





Prefeitura de Belo Horizonte
Secretaria Municipal de Fazenda
Subsecretaria da Receita Municipal

CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DE IPTU/TAXAS IMOBILIÁRIAS

Certidão de Débitos nº: **10.369.506/2018**
Emitida em: **13/09/2018** requerida às **15:54:30**

Número de Controle: **ABIIMINPOL**
Validade: **13/10/2018**

Nome: **FERNANDA MORAES DE SAO JOSE**
CPF: **051.490.466.63**

Endereço: RUA CARANGOLA, 94 - APT 804 - SANTO ANTONIO - 30330-240 - BELO HORIZONTE - MG

Período pesquisado: 09/2010 A 09/2018

Índice cadastral do IPTU: **102007H001C0211**

Ressalvando à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar débitos posteriormente apurados, a Diretoria de Arrecadação, Cobrança e Dívida Ativa da Secretaria Municipal de Fazenda, no uso de suas atribuições legais, certifica que o Contribuinte acima encontra-se quite com a Fazenda Pública Municipal, para com o IPTU E TAXAS IMOBILIÁRIAS do Índice Cadastral solicitado, no período de 09/2010 a 09/2018.

Esta Certidão só terá validade quando confirmada a sua autenticidade na Internet no endereço:
<http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

CERTIDÃO GRATUITA - <http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>

A autenticidade desta certidão deve ser verificada em:
<http://cndonline.siatu.pbh.gov.br>