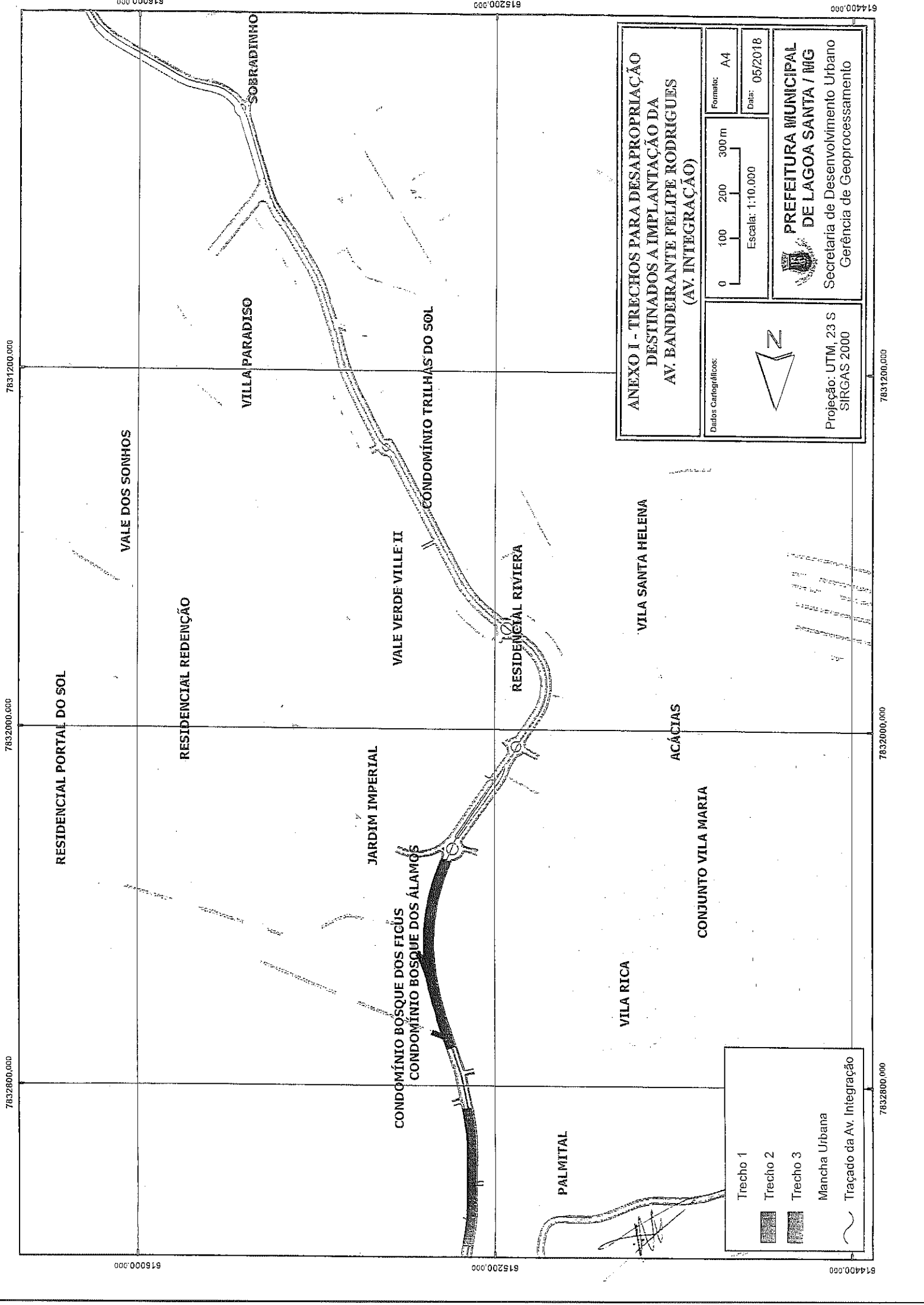




**ANEXO I - TRECHOS PARA DESAPROPRIAÇÃO
DESTINADOS A IMPLANTAÇÃO DA
AV. BANDEIRANTE FELIPE RODRIGUES
(AV. INTEGRAÇÃO)**

Dados Cartográficos:

Formato: A4

Data: 05/2018

Escala: 1:10.000

0 100 200 300 m

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE LAGOA SANTA / MG**

Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Gerência de Geoprocessamento

Projeção: UTM, 23 S
SIRGAS 2000

Trecho 1

Trecho 2

Trecho 3

Mancha Urbana

Traçado da Av. Integração

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.

Endereço: Rua Ana Gonçalves, s/n°. Lagoa Santa - MG

Lote: Área indivisa

Quadra:

Área de terreno a desapropriar: 1.851,46m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 80.723,66

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 2.396,14

Valor total da desapropriação: R\$ 83.119,80

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Alfredo Gonçalves da Silva**, brasileiro, lavrador, inscrito no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Casado com Elza Gonçalves de Freitas, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Ambos são residentes e domiciliados na Rua Firmino Gonçalves, Nº. 1.085. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é o: (31) 3681-8629.

Embora tenham sido feitas tentativas o Sr. **Alfredo Gonçalves da Silva**, não apresentou cópias dos documentos pessoais.

Atualmente o terreno é ocupado pelo posseiro: **Herculano de Freitas Barbosa**, brasileiro, portador da C.I. de nº M-1.257.182 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº. 344.622.366-53. Residente e domiciliado na Rua São Sebastião, Nº. 720. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefones para contato são os de seu advogado Sr. Orlando Aragão Neto: (31) 3621-3796 / 99292-0827.

Alice Moreira Barbosa, brasileira, portadora da C.I. de nº M-3.261.959 SSP/MG e inscrita no CPF sob o nº. 030.505.396-58. Residente e domiciliada na Rua São Sebastião, Nº. 720. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é o de seu advogado Sr. Orlando Aragão Neto: (31) 3621-3796 / 99292-0827.

Os Posseiros apresentaram memorial descritivo georreferenciado.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 5.744.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 22 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua Ana Gonçalves, s/n.º.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Para avaliação de **benfeitorias**, foi utilizado o Método da quantificação do custo visando identificar o custo de reedição através do custo unitário básico (CUB-MG) e orçamento com citação das fontes consultadas.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **1.851,46m²**.

3.2. BENFEITORIAS

- 1- **Cerca de arame farpado**, de 108,70m de extensão, com mourões de madeira e 5 fios.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método, foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Active/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00
- Topografia: 1
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.851,46	39,49	43,60	47,71	73.114,16	80.723,66	88.333,16

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.851,46	37,06	43,60	50,14	68.615,11	80.723,66	92.832,20

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

4.2. BENFEITORIAS

Custo de Reprodução

Custo de Reprodução das benfeitorias acessórias, muros, cercas, recursos vegetais, etc.						
Benfeitoria	Quantidade	Unidade	V.U. (R\$/Unid.)	Fonte do V.U.	B.D.I.	Custo de Reprodução
Cerca com mourões de madeira e 5 fios em arame farpado	108,70	m	R\$ 21,20	SINAPI	15,25%	R\$ 2.655,87
						R\$ 2.655,87

Informações complementares referentes ao cálculo do valor das benfeitorias:

* Fontes de consulta:

Não reprodutivas: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) - Minas Gerais - Julho/2017, Custo de Composições não desonerado.

Cerca de arame farpado com 5 fios e mourões em madeira: extrapolação entre os códigos: 74142/002 (cerca com 4 fios) e 74142/003 (cerca com 8 fios)

Custo de Reedição

Custo de Reedição das benfeitorias acessórias, muros, cercas, recursos vegetais, etc.						
Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Estado de Conservação	Residual	Depreciação	Custo de Reedição
Cerca com mourões de madeira e 5 fios em arame farpado	4	70	Entre regular e reparos simples (Heidecke)	10,00%	9,78%	R\$ 2.396,14
						R\$ 2.396,14

• Portanto, o valor de reedição das edificações e benfeitorias atingidas pela desapropriação, data-base junho/2017, é de:

$$V_{\text{Benf}} = 2.396,14$$

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 80.723,66
Benfeitorias-----	<u>R\$ 2.396,14</u>
Total -----	R\$ 83.119,80

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

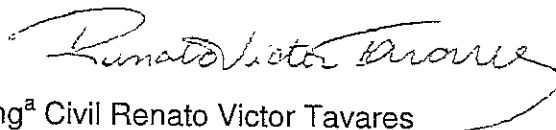
7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

N=7.832.650,000



E=615.300,000

E=615.350,000

N=7.832.650,000

NOTAS:

N=7.832.600,000

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO
ÁREA A DESAPROPRIAR = 1.851,46m²

N=7.832.550,000

E=615.300,000

E=615.350,000

N=7.832.550,000

E=615.400,000

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:



ÁREA A DESAPROPRIAR

PLANTA APROVADA

PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO

PROPRIETÁRIOS
ALFREDO GONÇALVES DA SILVA E SUA MULHER.

ENDEREÇO
RUA ANA GONÇALVES, 511*, LAGOA SANTA - MG

ESCALA
1/500

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.

Endereço: Rua Ana Gonçalves, s/n°. Lagoa Santa - MG

Lote: Área indivisa

Quadra:

Área de terreno a desapropriar: 4.633,33m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 202.013,19

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 654,25

Valor total da desapropriação: R\$ 202.667,44

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Alfredo Gonçalves da Silva**, brasileiro, lavrador, inscrito no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Casado com Elza Gonçalves de Freitas, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Ambos são residentes e domiciliados na Rua Firmino Gonçalves, Nº. 1.085. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é o: (31) 3681-8629.

Embora tenham sido feitas tentativas o Sr. **Alfredo Gonçalves da Silva**, não apresentou cópias dos documentos pessoais.

Atualmente o terreno é ocupado pelo possessor: **INTERBUSSINESS Ltda. - ME**, registrada na JUCEMG sob o nº 3120381769-4 e inscrita no CNPJ sob o nº. 41.783.804/0001-91. Com sede na Rua Dr. Antonio Abreu Junior, nº 99. Bairro Lundicéia. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefones para contato são os: (31) 3889-8020 / 3484-4878 / 3296-9379.

Possui como Sócios:

Fernando Ladeira Aragão, brasileiro, economista, casado sobre o regime universal de bens, portador da C.I. de nº M-102.363 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº. 009.754.866-91. Residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, Nº. 39. Bairro Centro. Itararé – SP. CEP 18.460-000. Possui endereços adicionais: Rua Eduardo Porto, nº 625. Bairro Cidade Jardim. Belo Horizonte – MG. CEP 30.380-060. Rua Teixeira Mendes, nº 252. Bairro Cidade Jardim. Belo Horizonte – MG. CEP 30.380-170. Rua Paula Freitas, nº 104. Copacabana. Rio de Janeiro – RJ. CEP 22.040-010. Rua Professor Aníbal Mattos, nº 71. Apto. 302. Bairro Santo Antonio. Belo Horizonte – MG CEP 30.350-220. Rua Newton, nº 150. Bairro Santa Lúcia. Belo Horizonte - MG CEP 30.360-200. Os números de telefones para contato são os: (31) 98767-1974 / 99806-7665 / 3299-6105 / 3299-6104 / 3299-6100 / 3299-6102 / 3296-4010 / 3681-1974 / 3299-6101 / (21) 3181-2471 / (31) 2127-1632 / (21) 98312-6488 / (31) 3296-3400 / 3344-1632.

Clio do Prado Aragão, brasileira, professora de idiomas, casada sobre o regime universal de bens, portadora da C.I. de nº M-76.751 SSP/MG e inscrita no CPF sob o nº. 892.565.226-91. Residente e domiciliada na Rua Eduardo Porto, Nº. 625. Bairro Cidade Jardim. Belo Horizonte - MG. CEP 30.380-060. Os números de telefones para contato são os: (21) 98111-5282 / (31) 3296-3400.

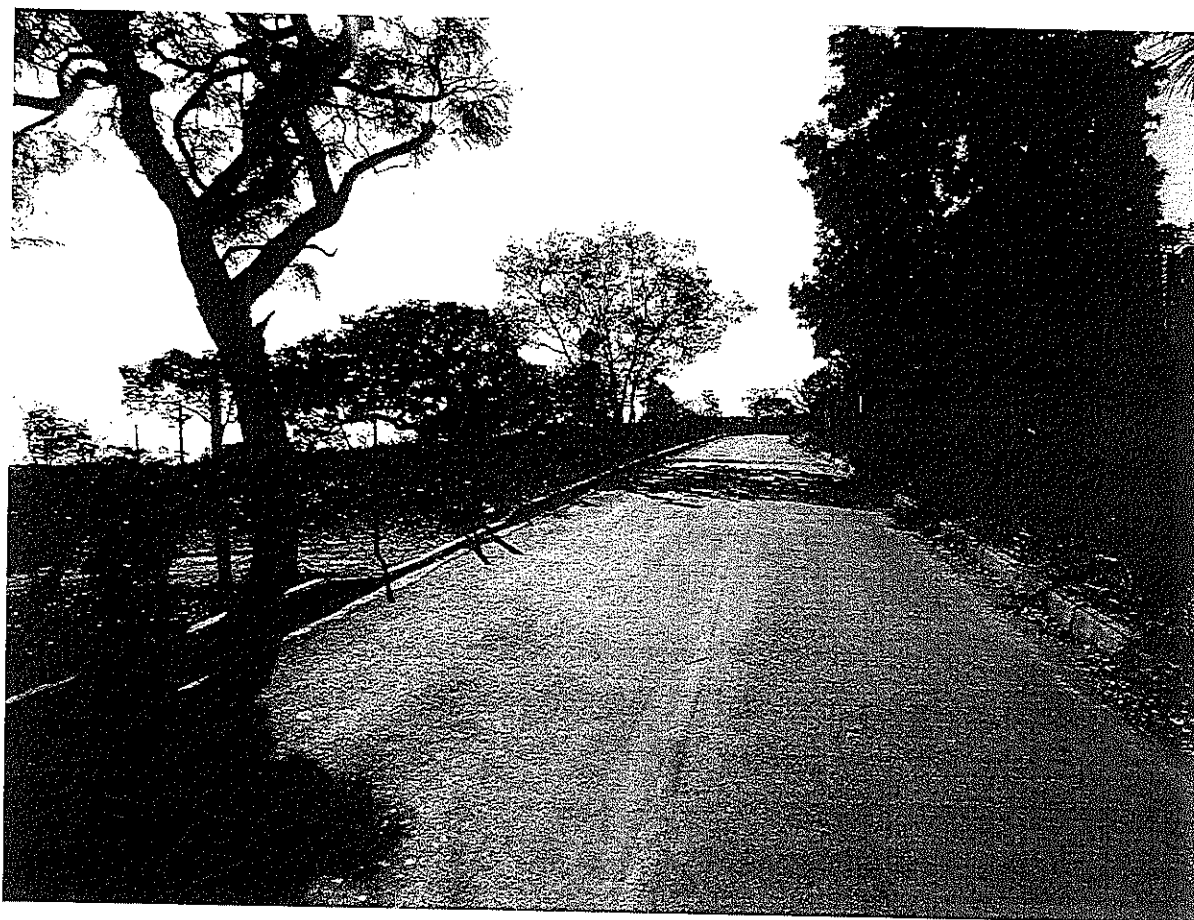
Os Posseiros apresentaram memorial descritivo georreferenciado, mas o mesmo não apresenta coordenadas corretas.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 5.744.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 21 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO	<i>Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua Ana Gonçalves, s/n º.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Para avaliação de **benfeitorias**, foi utilizado o Método da quantificação do custo visando identificar o custo de reedição através do custo unitário básico (CUB-MG) e orçamento com citação das fontes consultadas.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **4.633,33m²**.

3.2. BENFEITORIAS

- 1- **Cerca de arame farpado**, de 29,68m de extensão, com mourões de madeira e 5 fios.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método, foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00
- Topografia: 1
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
4.633,33	39,49	43,60	47,71	182.970,20	202.013,19	221.056,17

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
4.633,33	37,06	43,60	50,14	171.711,21	202.013,19	232.315,17

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

4.2. BENFEITORIAS

Custo de Reprodução

Custo de Reprodução das benfeitorias acessórias, muros, cercas, recursos vegetais, etc.						
Benfeitoria	Quantidade	Unidade	V.U. (R\$/Unid.)	Fonte do V.U.	B.D.I.	Custo de Reprodução
Cerca com mourões de madeira e 5 fios em arame farpado	29,68	m	R\$ 21,20	SINAPI	15,25%	R\$ 725,17
						R\$ 725,17
Informações complementares referentes ao cálculo do valor das benfeitorias:						
* Fontes de consulta:						
Não reprodutivas: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) - Minas Gerais - Julho/2017, Custo de Composições não desonerado.						
Cerca de arame farpado com 5 fios e mourões em madeira: extrapolação entre os códigos: 74142/002 (cerca com 4 fios) e 74142/003 (cerca com 8 fios)						

Custo de Reedição

Custo de Reedição das benfeitorias acessórias, muros, cercas, recursos vegetais, etc.						
Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Estado de Conservação	Residual	Depreciação	Custo de Reedição
Cerca com mourões de madeira e 5 fios em arame farpado	4	70	Entre regular e reparos simples (Heidecke)	10,00%	9,78%	R\$ 654,25
						R\$ 654,25

• Portanto, o valor de reedição das edificações e benfeitorias atingidas pela desapropriação, data-base junho/2017, é de:

$$V_{\text{Benf}} = 654,25$$

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 202.013,19
Benfeitorias-----	<u>R\$ 654,25</u>
Total -----	R\$ 202.667,44

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

NOTAS:

REFERÊNCIAS:

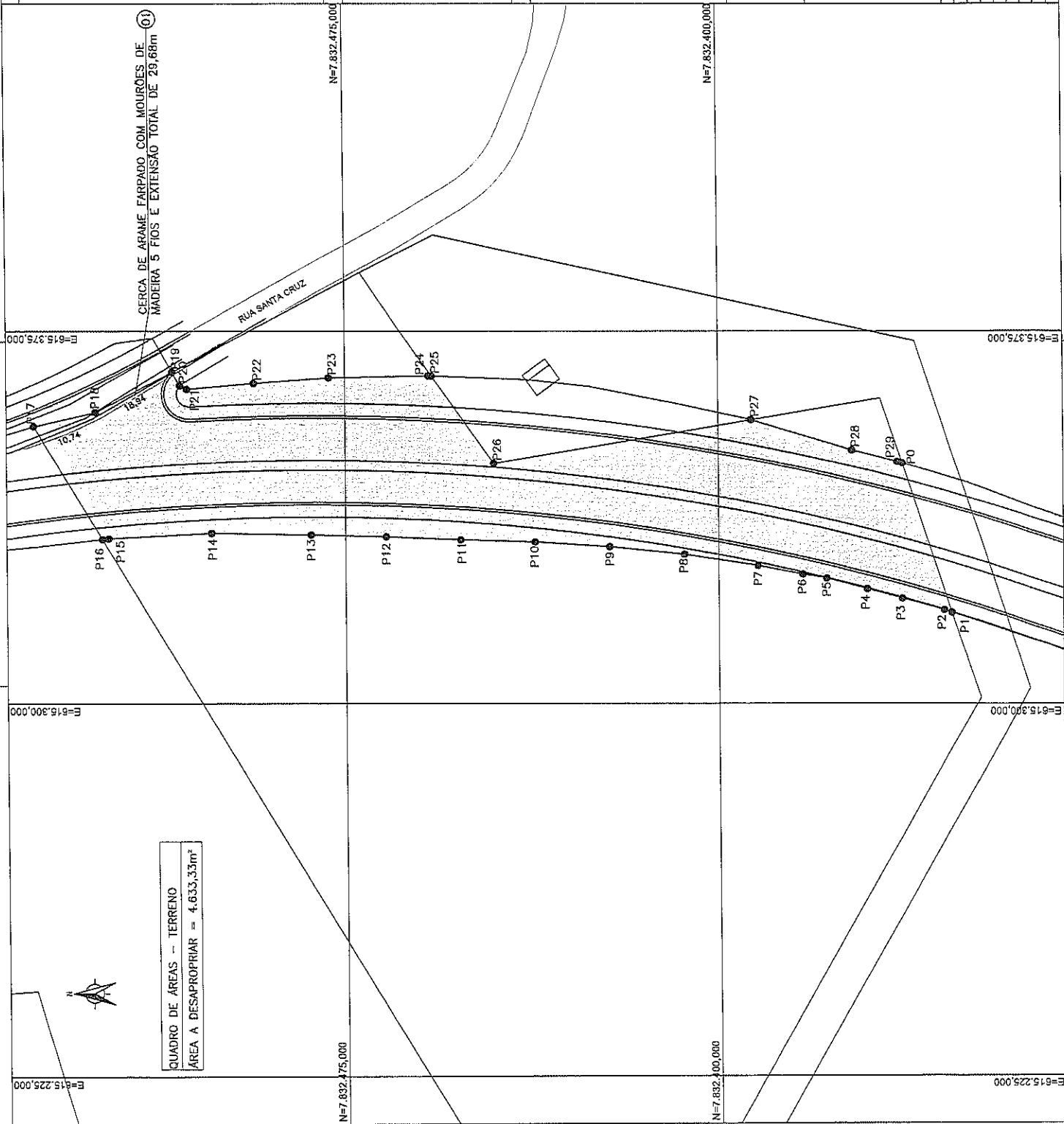
CONVENÇÕES:

ÁREA A DESAPROPRIAR
PLANTA APROVADA
PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
ALFREDO GONÇALVES DA SILVA E SUA MULHER
ENDEREÇO
RUA ANA GONÇALVES, S/N - LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1/100



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietário: Vila Maria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Endereço: Rua Santa Cruz, S/Nº. Bairro Palmital. Lagoa Santa - MG

Lote: área indivisa

Quadra: 21

Área de terreno a desapropriar: 1.331,43m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 58.050,35

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 58.050,35

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Vila Maria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ: 11.156.614/0001-83, situada na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428, Sala 1.014. Bairro Belvedere. Belo Horizonte – MG. CEP 30.320-670. O número de telefone para contato é: (31) 2532-1400.

Tendo como sócios:

Citi Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ: 08.924.127/0001-09, situada na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº 2.766. Bairro Santos Dumont. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é: (31) 3681-1121.

Tendo como sócios

Ronan Souza de Matos, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 064.339.566-02, residente e domiciliado na Rua Elidio Paes, Nº. 234. Bairro Promissão. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-00. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9176-2800 / 3681-5267 / 3681-7840 / 3688-6651.

Thiago Nogueira Camargo, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 058.527.396-00, residente e domiciliado na Rua Duarte da Fonseca, Nº. 106. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-00. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9147-1716 / 3681-2902.

Kst Vert Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ: 14.840.543/0001-21, situada na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428, Sala 1.014. Bairro Belvedere. Belo Horizonte – MG. CEP 30.320-670. O número de telefone para contato é: (31) 3681-1121. O número de telefone para contato é: (31) 2532-1400.

Tendo como sócios

PST Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ: 11.028.706/0001-88, situada na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428, Sala 515. Bairro Belvedere. Belo Horizonte – MG. CEP 30.320-670. O número de telefone para contato é: (31) 2128-3585.

OCBG Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ: 04.873.047/0001-10, situada na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428, Sala 1.010. Bairro Belvedere. Belo Horizonte – MG. CEP 30.320-670. Os números de telefone para contato são: (31) 3194-1600 / 2128-3585.

SC Investimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ: 16.776.332/0001-00, situada na Rua Ramallete, nº 212. Bairro Anchieta. Belo Horizonte – MG. CEP 30.310-310. Os números de telefone para contato são: (31) 2102-7539 / 2102-7500.

VMC Participações Ltda., inscrita no CNPJ: 17.770.990/0001-40, situada na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428, Sala 1.011. Bairro Belvedere. Belo Horizonte – MG. CEP 30.320-670. O número de telefone para contato é: (31) 2532-1400.

KZL Incorporações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ: 10.947.516/0001-00, situada na Rodovia MG030, nº 8.625, Bl 1. Vale do Sereno. Nova Lima – MG. CEP 34.000-000. O número de telefone para contato é: (31) 3280-3400.

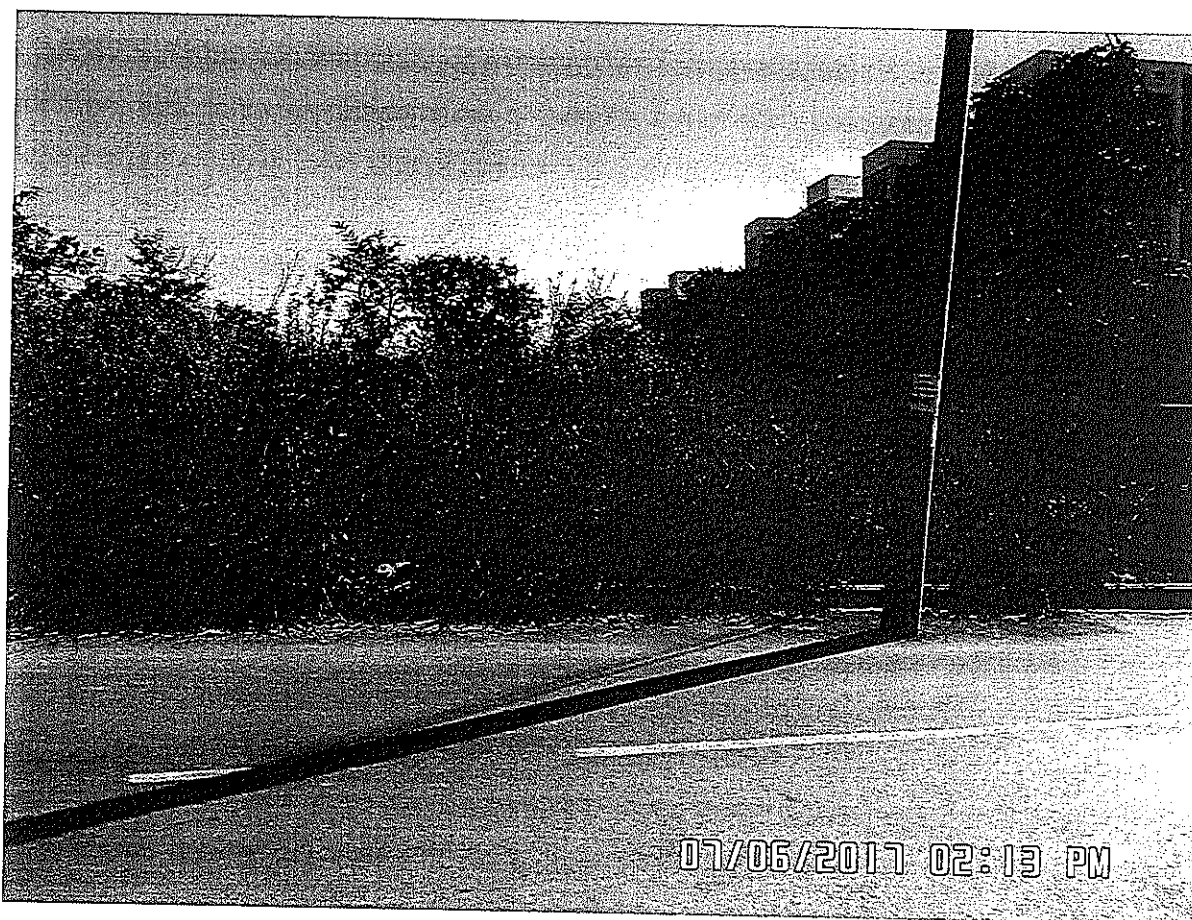
Olidio Carlos Blanc Gomes, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 447.158.206-25, residente e domiciliado na Rua José Ferreira Cascão, Nº. 30, apto 1.700. Bairro Belvedere. Belo Horizonte – MG. CEP 30.320-720. Possui como endereço adicional: Rua Anfilofio Andrade, Nº. 108. Bairro Centro. Teófilo Otoni – MG. Rua Roma, Nº 751, apto 32. Bairro Lapa. São Paulo – SP. CEP: 050.500-90. Rua Lino Coutinho, Nº 211, apto 113. Bairro Ipiranga. São Paulo – SP. CEP: 04.207-000. Rua José Hemetério Andrade, Nº 91, apto 302. Bairro Buritis. Belo Horizonte – MG. CEP: 30.493.180. Rua Professor Tito Novaes, Nº 300, apto 204, Bl “B”. Bairro Minas Brasil. Belo Horizonte – MG. CEP: 30.730-410. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 8878-7416 / 9 8899-7416 / 9 9658-3391 / 9 8705-6957 / 3286-8216 / 3378-7416 / 9 9336-5303 / 9 8874-8917 / 9 8700-7416 / 9 9987-7128 / 9 9889-8080 / 9 9835-7128 / 9 9504-2699 / 9 8887-7416 / 3530-1100 / 3194-1600 / 3286-8129 / 3742-1323 / 3774-2132 / 9 8703-3457 / (33) 9 8854-0667 / 3528-2256 / 9 8805-8173.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 29.065.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 22 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Vila Maria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua Santa Cruz, S/Nº. Bairro Palmital.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação da área foram adotados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método, recomendados pelo IBAPE e acatados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **1.331,43m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel de Vila Maria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00
- Topografia: 1
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.331,43	39,49	43,60	47,71	52.578,17	58.050,35	63.522,53

Campo de Arbóreo						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.331,43	37,06	43,60	50,14	49.342,80	58.050,35	66.757,90

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbóreo pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluímos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 58.050,35
Benfeitorias-----	R\$ 0,00
Total -----	R\$ 58.050,35

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

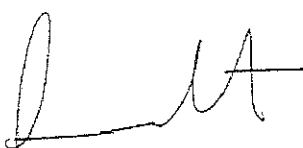
- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

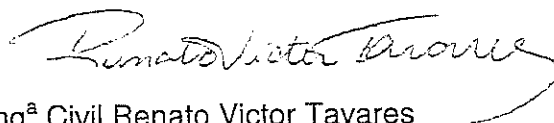
7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 08 de Agosto de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

ÁREA A DESAPROPRIAR

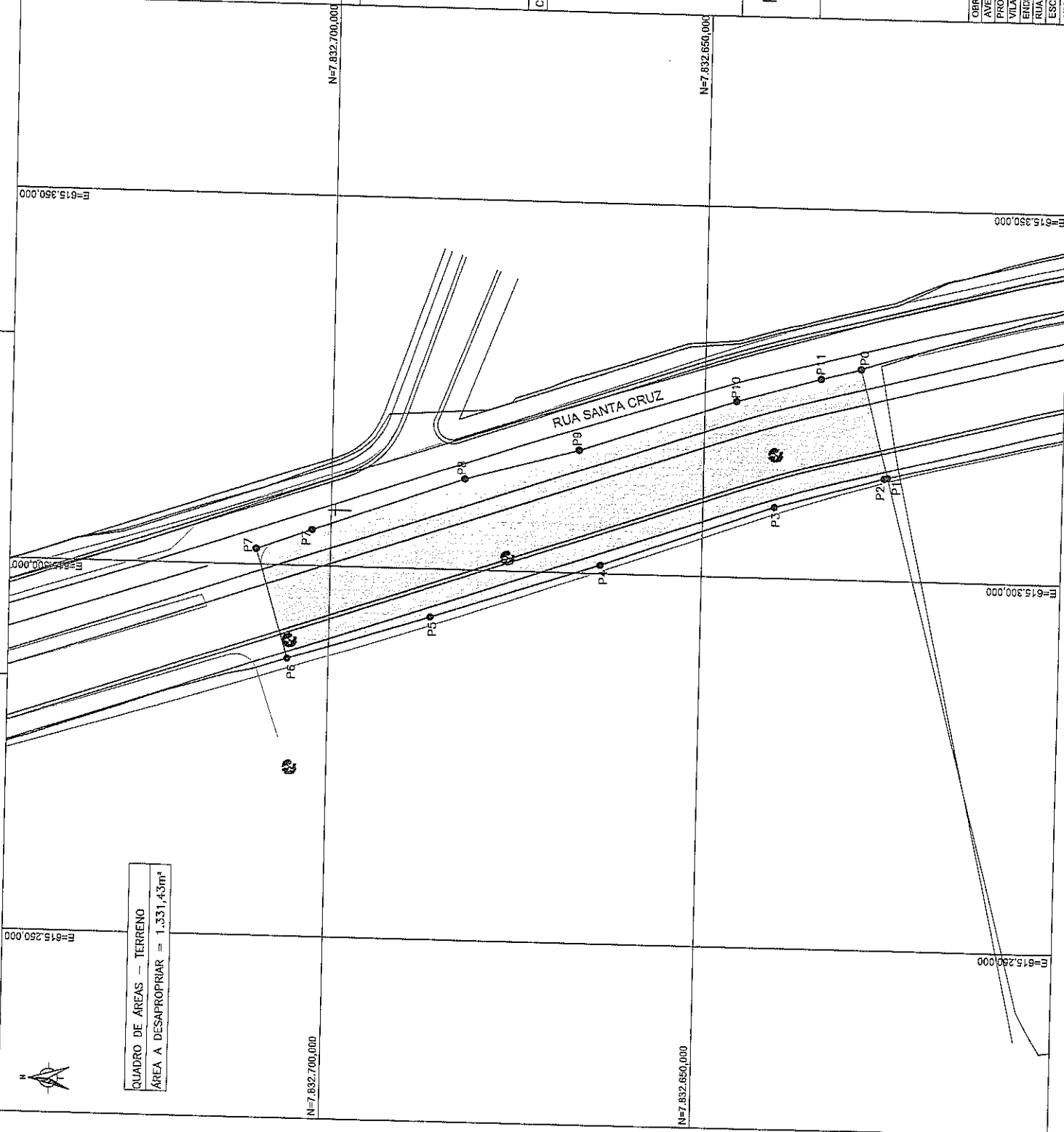
PLANTA APROVADA

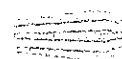
PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIO
VILA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ENDEREÇO
RUA SANTA CRUZ, S/Nº, BAIRRO PALMITAL, LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1/250





CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.

Endereço: Via 18 esquina com Via 1. Bairro Jardim Imperial. Lagoa Santa - MG

Lote: Área Indivisa

Quadra:

Área de terreno a desapropriar: 1.726,58m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 75.278,89

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 75.278,89

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Alfredo Gonçalves da Silva**, brasileiro, lavrador, inscrito no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Casado com **Elza Gonçalves de Freitas**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Ambos são residentes e domiciliados na Rua Firmino Gonçalves, Nº. 1.085. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é o: (31) 3681-8629.

Embora tenham sido feitas tentativas o Sr. **Alfredo Gonçalves da Silva**, não apresentou cópias dos documentos pessoais.

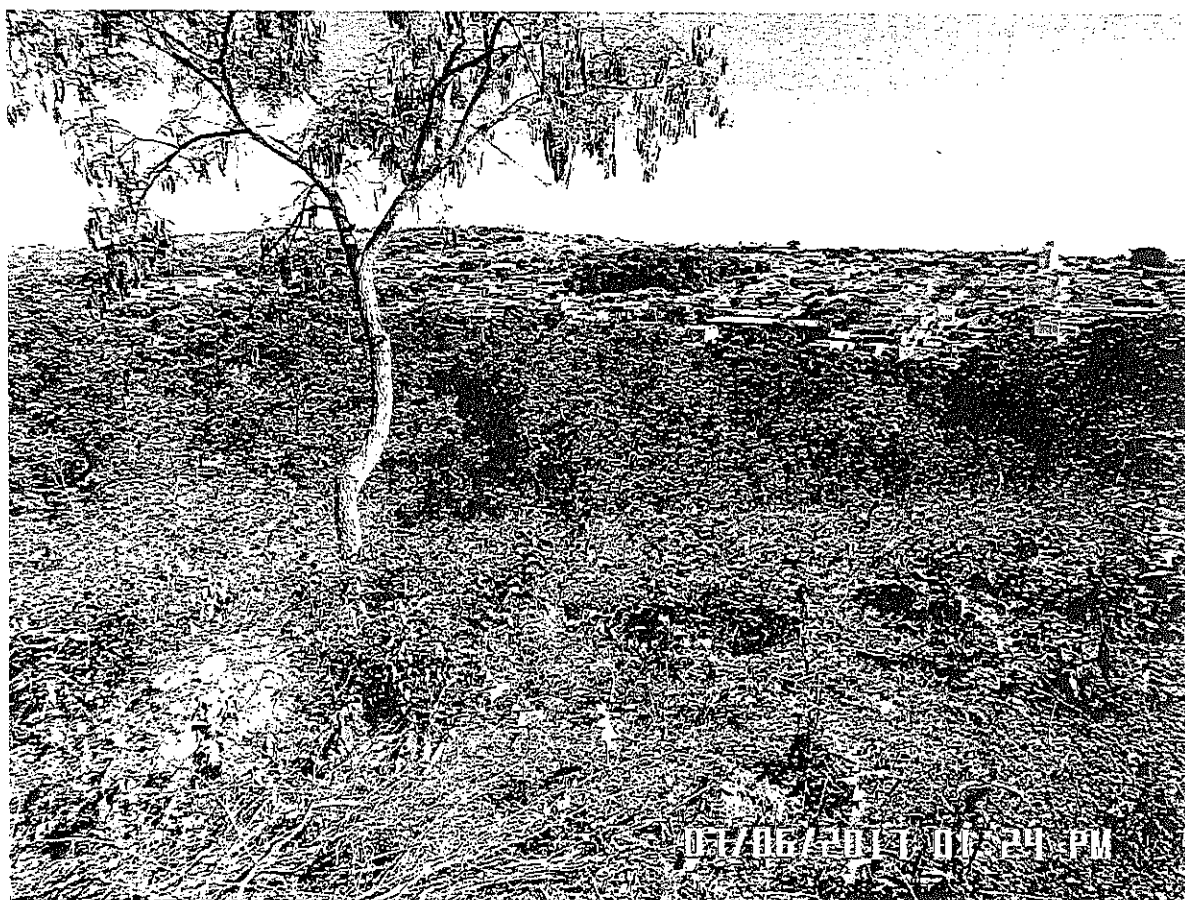
Atualmente o terreno é ocupado pelo possessor: **Espólio de Antônio Barbosa de Freitas e outros**. Possui como inventariante o Sr. **Nelson Barbosa de Freitas Sobrinho**, brasileiro, portador da C. I. de nº. MG – 4.191.615 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº. 595.998.556-04. Casado com **Marly da Silva de Freitas**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 029.205.216-24. Ambos são residentes e domiciliados na Rua São Sebastião, 890. Bairro Campinho. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefones para contato são os de seu advogado Sr. Orlando Aragão Neto: (31) 3621-3796 / 99292-0827.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 5.744.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 21 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Via 18 esquina com Via 1. Bairro Jardim Imperial.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação da área foram adotados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método, recomendados pelo IBAPE e acatados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **1.726,58m²**.

.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel do Sr. Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00
- Topografia: 1
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.726,58	39,49	43,60	47,71	68.182,64	75.278,89	82.375,13

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.726,58	37,06	43,60	50,14	63.987,05	75.278,89	86.570,72

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 75.278,89
Benfeitorias-----	<u>R\$ 0.00</u>
Total -----	R\$ 75.278,89

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

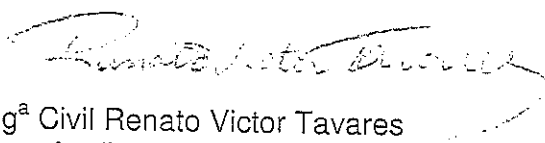
7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

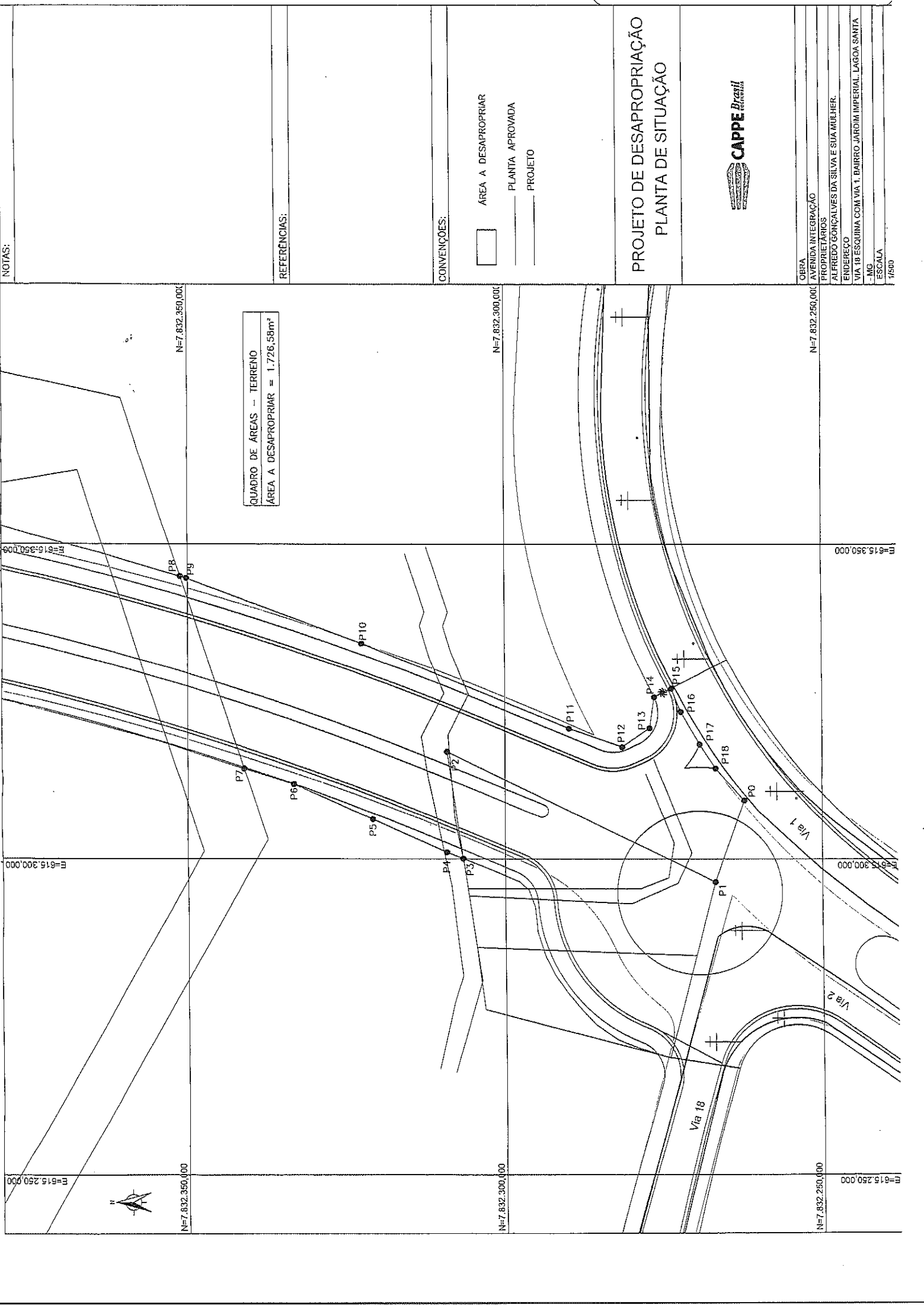
Belo Horizonte, 17 de Agosto de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D



NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
- PLANTA APROVADA
- PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA	AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS	ALFREDO GONÇALVES DA SILVA E SUA MULHER.
ENDEREÇO	VIA 18 ESQUINA COM VIA 1, BAIRRO JARDIM IMPERIAL, LAGOA SANTA
-MG	
ESCALA	1/500

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Demóstenes de Sales e sua mulher.

Endereço: Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lote: Área indivisa

Quadra:

Área de terreno a desapropriar: 8.679,59m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 378.430,12

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 378.430,12

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Demóstenes de Sales**, casado, brasileiro, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº. 118.765.656-91. Residente e domiciliado na Rua Um, Nº. 251. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Endereço adicional: Rua Major Lopes, Nº 383, apto 302, Bairro São Pedro. Belo Horizonte - MG. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 8847-1648 (Ruth) / 9 8879-5356 (Cristina) / 9 8848-1648 / 3681-1648 / 9 8850-5356 / 36894992 / 3284-3129.

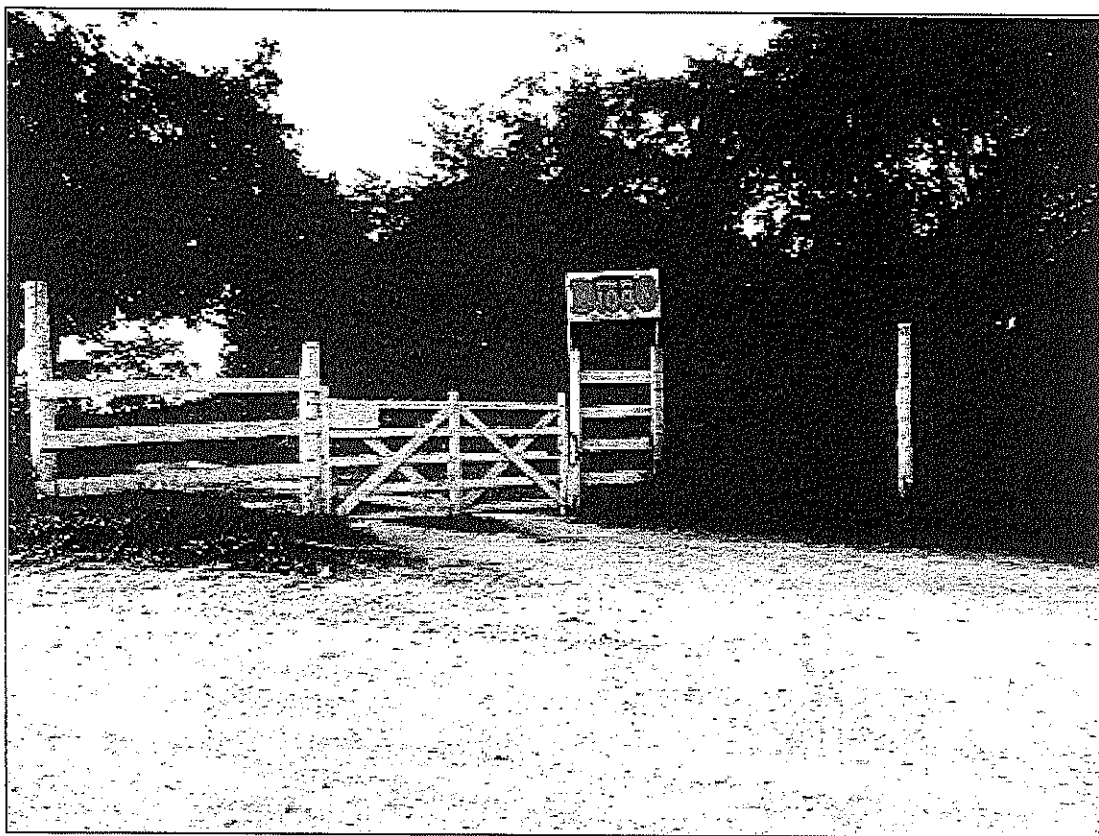
Embora tenham sido feitas várias tentativas o Sr. Demóstenes de Sales se negou a fornecer cópias dos documentos.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 9.440.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Demóstenes de Sales e sua mulher</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação da área foram adotados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método, recomendados pelo IBAPE e acatados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **8.679,59m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel do Sr. Demóstenes de Sales.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Área]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 \times [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
8.679,59	39,49	43,60	47,71	342.757,01	378.430,12	414.103,24

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
8.679,59	37,06	43,60	50,14	321.665,61	378.430,12	435.194,64

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo; por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluímos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 378.430,12
Benfeitorias-----	R\$ 0.00
Total -----	R\$ 378.430,12

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

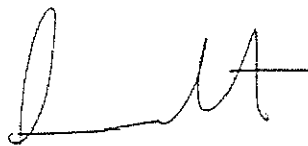
- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

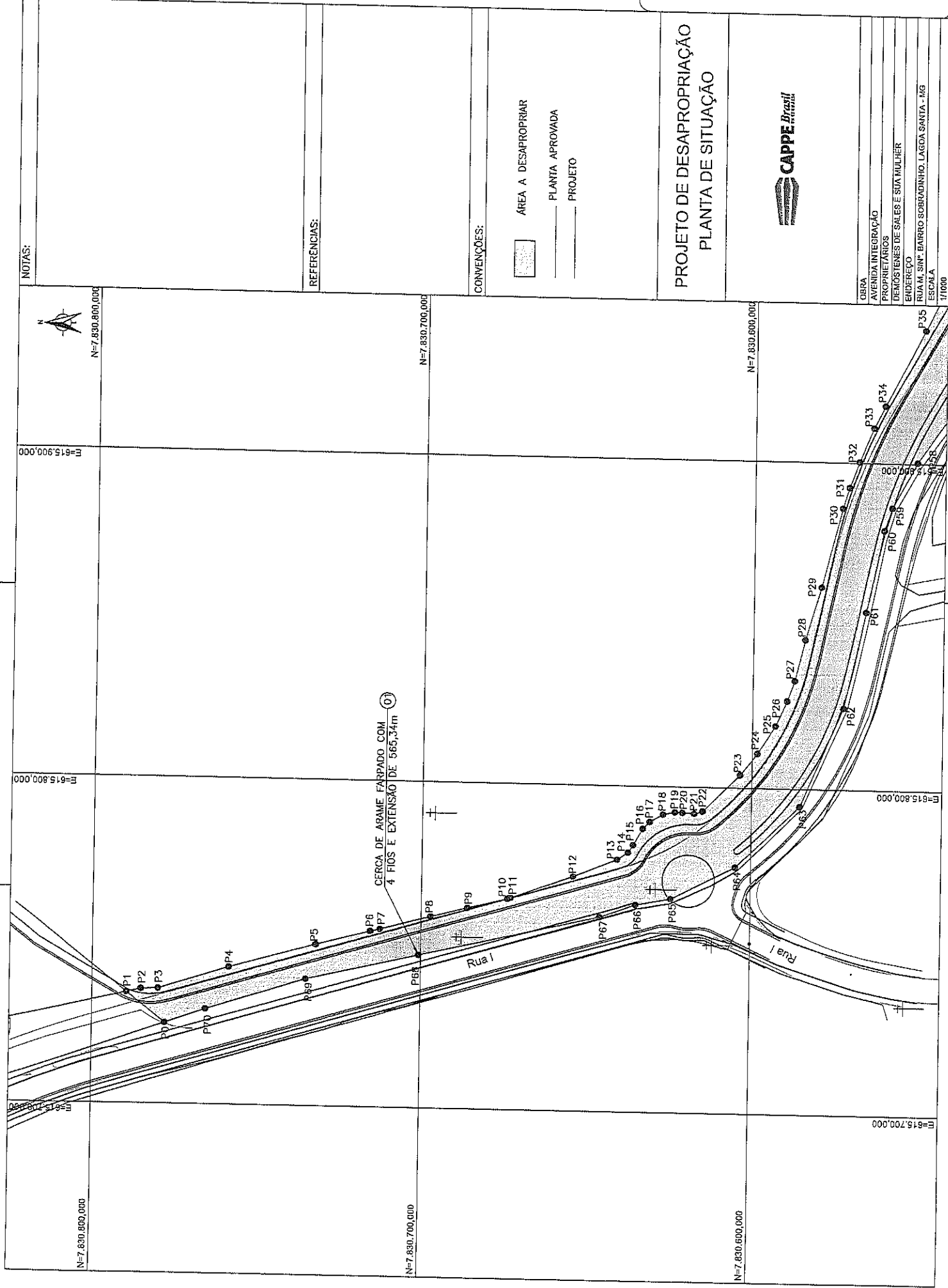
Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng.º Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng.º Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D



NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

ÁREA A DESAPROPRIAR
PLANTA APROVADA
PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
DEMOSTRANTES DE SALES E SUA MULHER
ENDEREÇO
RUA M. S/Nº BAIRRO SOBRADINHO LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1/1000

NOTAS:



E=816.100,000

E=816.000,000

E=815.900,000

REFERÊNCIAS:

N=7.830.600,000

N=7.830.600,000

N=7.830.500,000

E=815.900,000

E=816.000,000

E=816.100,000

CONVENÇÕES:

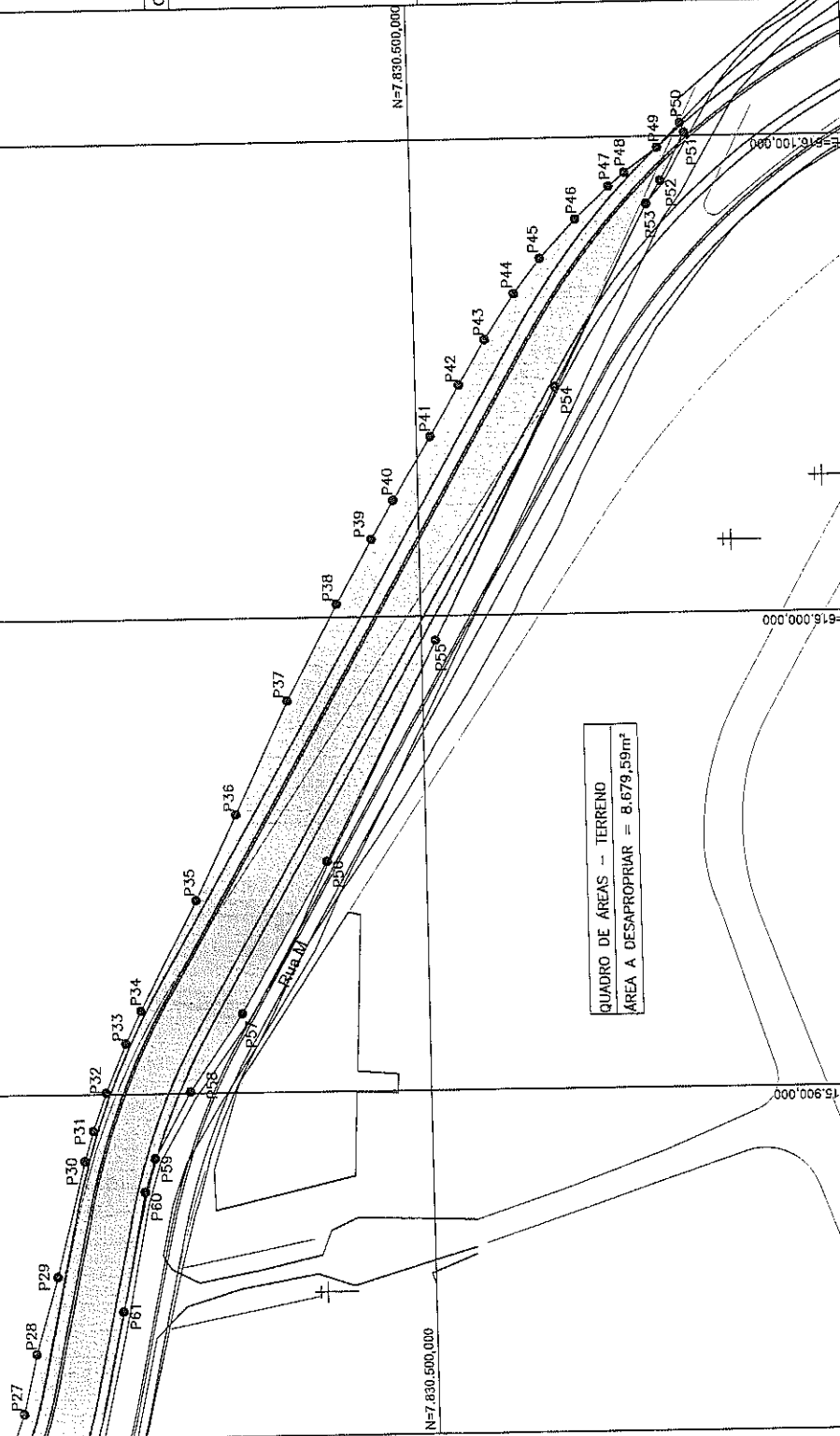
- ÁREA A DESAPROPRIAR
- PLANTA APROVADA
- PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
DEMONSTENES DE SALES E SUA MULHER
ENDEREÇO
RUA M. S/Nº. BARRIO SOBRADINHO, LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1/1000

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO
ÁREA A DESAPROPRIAR = 8.679,59m²



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Andreza Pinto de Oliveira e seu marido.

Endereço: Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lote: 13

Quadra: 11

Área de terreno a desapropriar: 10,52m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 2.905,31

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$

Valor total da desapropriação: R\$ 2.905,31

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Andreza Pinto de Oliveira**, brasileira, vendedora, portadora da C. I. de nº. M-7.686.852/SSP e inscrita no CPF sob o nº. 028.887.156-19. Casada com **Cacius Vinícius Macedo Cruz**, brasileiro, administrador de empresa, portador da C.I. de nº. MG-4.279.514/SSP e inscrito no CPF sob o nº. 817.452.496-72. Ambos são residentes e domiciliados na Rua Ubiratan Viana de Novais, Nº. 325. Conjunto Residencial Vila Maria. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Endereço adicional: Rua José Bispo Lisboa, Nº 1.285. Lagoa Santa-MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9818-7471 / 9 9859-1430.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 42.065.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Andreza Pinto de Oliveira e seu marido</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **10,52m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel da Sra. Andreza Pinto de Oliveira e seu marido.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 \times [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Active/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da área atingida da Sra. Andreza Pinto de Oliveira:

- Área (m²): 1.035,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método comparativo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
10,52	253,28	276,17	301,13	2.664,51	2.905,31	3.167,89

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
10,52	234,74	276,17	317,60	2.469,46	2.905,31	3.341,15

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 2.905,31
Benfeitorias-----	<u>R\$ 0,00</u>
Total -----	R\$ 2.905,31

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

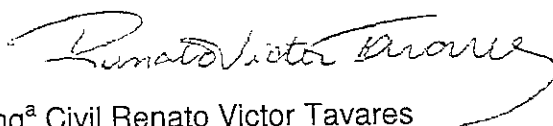
7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

NOTAS:

REFERÊNCIAS:

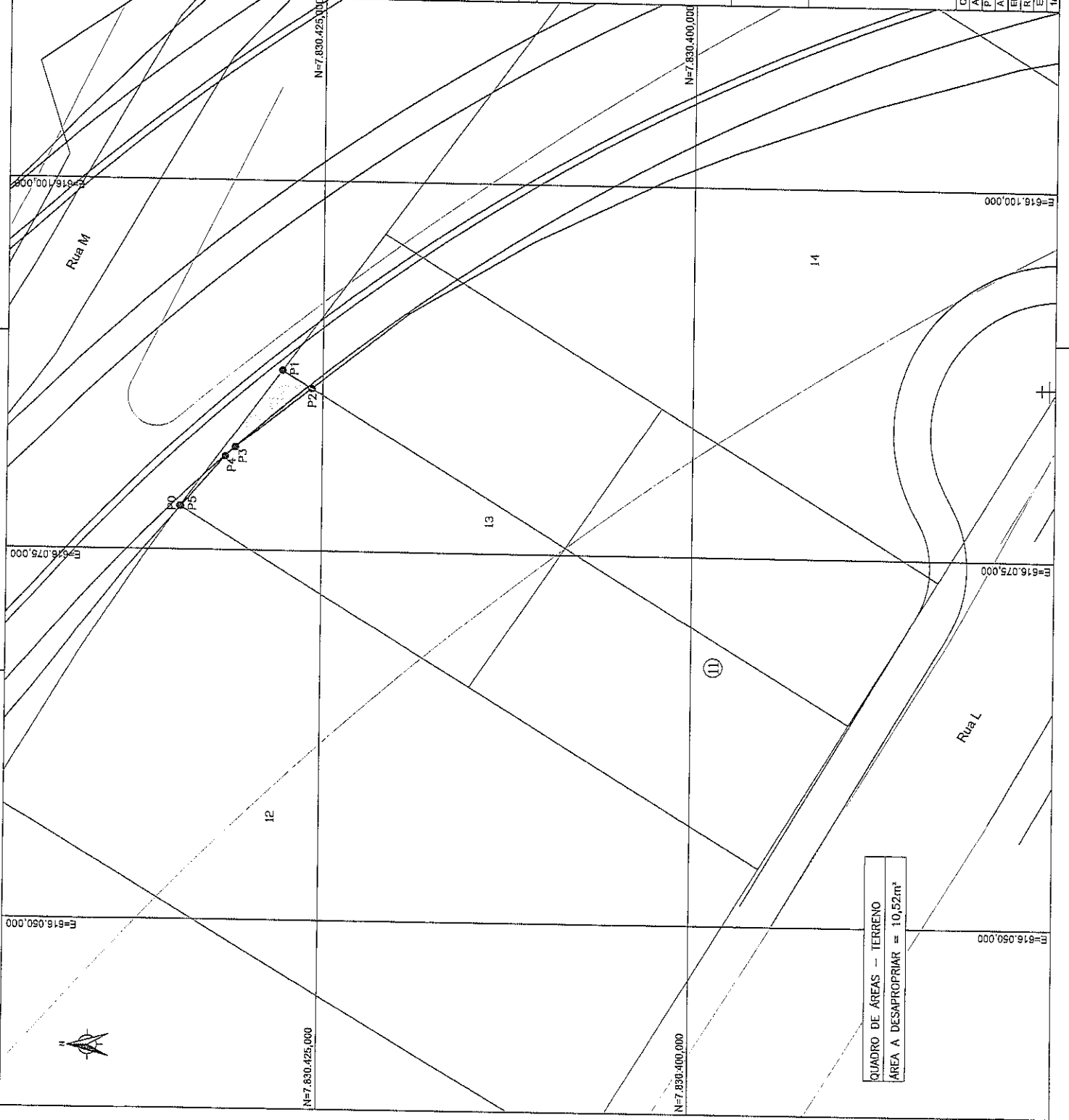
CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
PLANTA APROVADA
PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
ANDRÉZA PINTO DE OLIVEIRA
ENDEREÇO
RUA M, S/Nº - BARRIO SORRADINHO, LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1/250



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Andreza Pinto de Oliveira e seu marido.

Endereço: Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lote: 13

Quadra: 11

Área de terreno a desapropriar: 46,48m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 12.836,38

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 12.836,38

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Andreza Pinto de Oliveira**, brasileira, vendedora, portadora da C. I. de nº. M-7.686.852/SSP e inscrita no CPF sob o nº. 028.887.156-19. Casada com **Cacius Vinícius Macedo Cruz**, brasileiro, administrador de empresa, portador da C.I. de nº. MG-4.279.514/SSP e inscrito no CPF sob o nº. 817.452.496-72. Ambos são residentes e domiciliados na Rua Ubiratan Viana de Novais, Nº. 325. Conjunto Residencial Vila Maria. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Endereço adicional: Rua José Bispo Lisboa, Nº 1.285. Lagoa Santa-MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9818-7471 / 9 9859-1430.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 42.065.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Andreza Pinto de Oliveira e seu marido</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **46,48m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel da Sra. Andreza Pinto de Oliveira

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Área]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da área atingida da Sra. Andreza Pinto de Oliveira:

- Área (m²): 1.035,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método comparativo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
46,48	253,28	276,17	301,13	11.772,45	12.836,38	13.996,52

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
46,48	234,74	276,17	317,60	10.910,72	12.836,38	14.762,05

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 12.836,38
Benfeitorias-----	R\$ 0,00
Total -----	R\$ 12.836,38

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

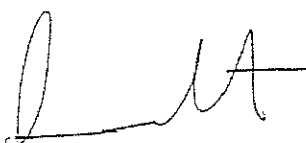
Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

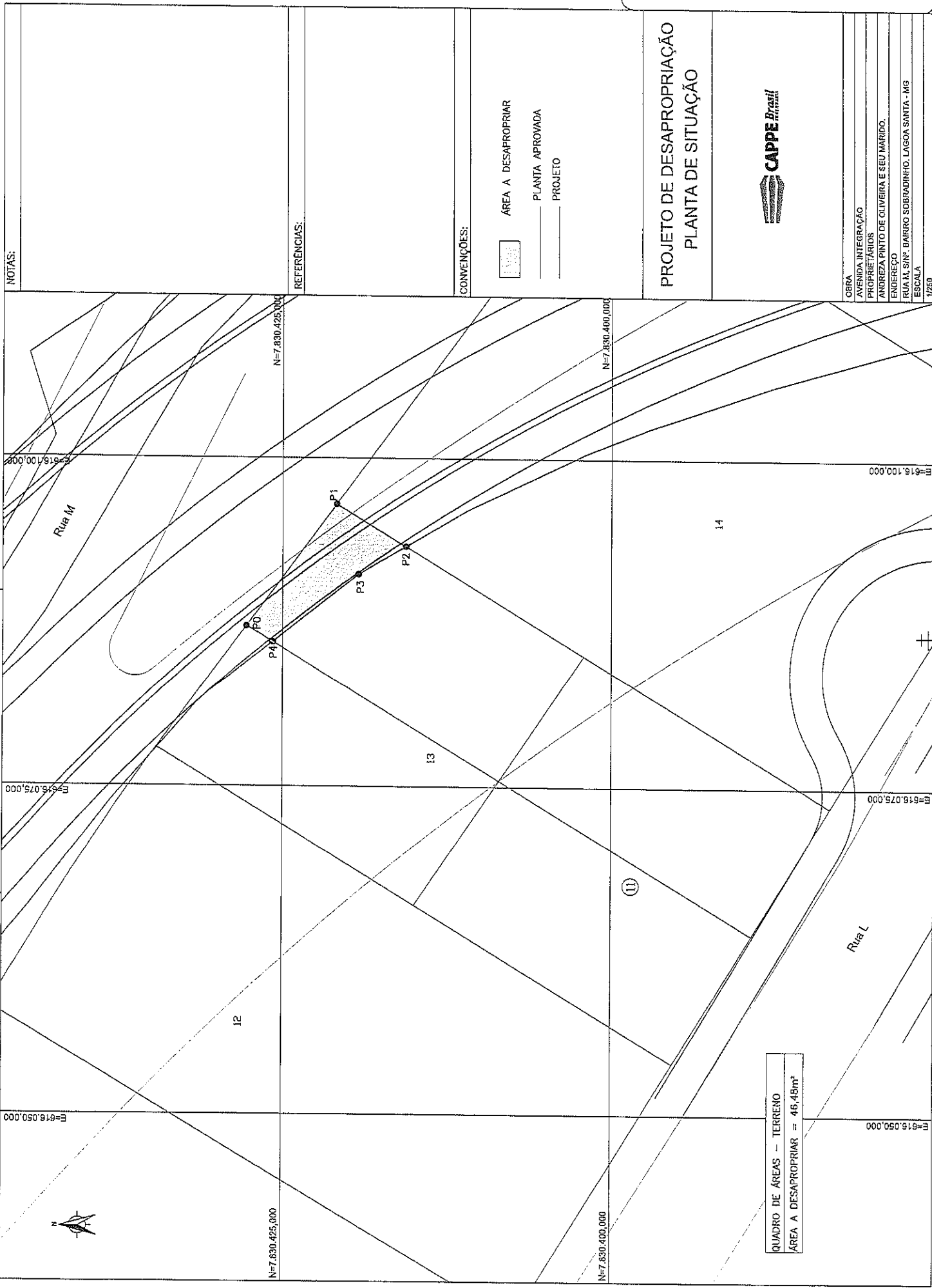
Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D



NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
- PLANTA APROVADA
- PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
ANDRÉZA PINTO DE OLIVEIRA E SEU MARIDO,
ENGENHEIRO
RUA 11, S/Nº, BARRO SOBRADINHO, LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1/250

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO
ÁREA A DESAPROPRIAR = 45,48m²

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietária: Luzia Pereira de Matos

Endereço: Rua M, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lote: 14

Quadra: 11

Área de terreno a desapropriar: 521,31m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 126.772,17

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 126.772,17

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Luzia Pereira de Matos**, solteira, brasileira, comerciante, portadora da C. I. de nº. M-968.058/SSPMG e inscrita no CPF sob o nº. 270.176.306-10. Residente e domiciliada na Rua Aleomar Baleeiro, Nº. 480. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000.

Embora tenham sido feitas várias tentativas a Sra. Luzia Pereira de Matos não foi localizada para que enviasse cópias dos documentos.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 16.318.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIA	<i>Luzia Pereira de Matos</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua L, S/Nº, Bairro Sobradinho.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **521,31m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel da Sra. Luzia Pereira de Matos.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da Sra. Luzia Pereira de Matos:

- Área (m²): 1.406,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
521,31	219,27	243,18	269,69	114.307,64	126.772,17	140.592,09

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
521,31	206,70	243,18	279,66	107.754,78	126.772,17	145.789,55

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 126.772,17
Benfeitorias-----	R\$ 0,00
Total -----	R\$ 126.772,17

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

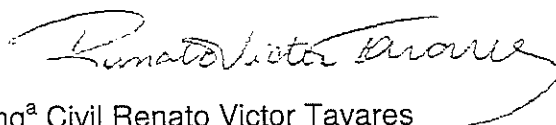
7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

NOTAS:

REFERÊNCIAS:

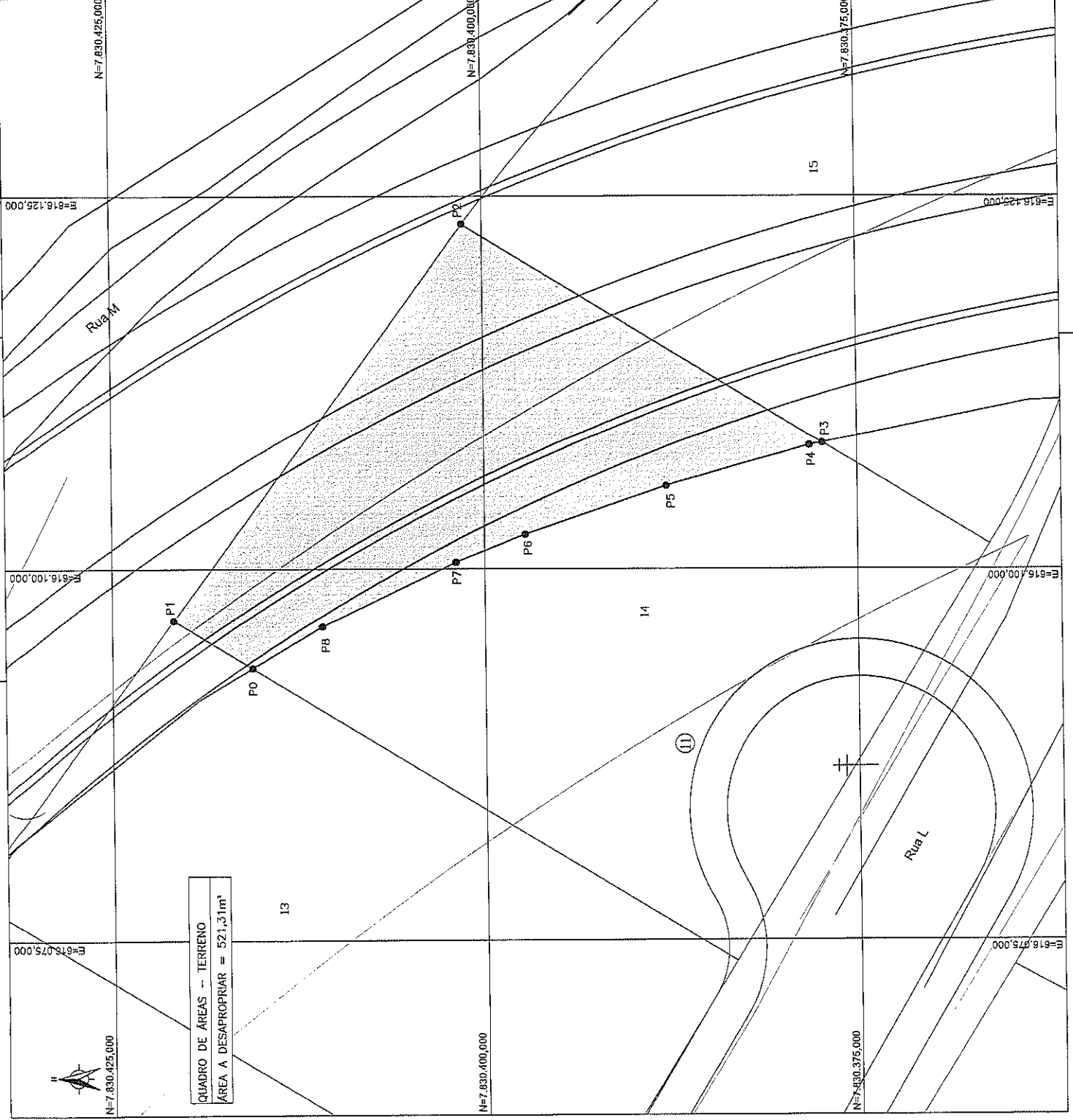
CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
- PLANTA APROVADA
- PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIA
LUIZA PEREIRA DE MATOS
ENDEREÇO
RUA M, S/Nº, BAIRRO SOBRADINHO, LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1:250



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietário: Imobiliária Lapa Vermelha LTDA

Endereço: Rua L, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lotes: 15A e 15B

Quadra: 11

Área de terreno a desapropriar: 1.276,00m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 323.057,68

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 323.057,68

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Imobiliária Lapa Vermelha Ltda**, inscrita no CNPJ: 17.135.047/0001-65, situada na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº 4.390. Bairro Santos Dumont. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são: (31) 3681-5681 (Cleusa).

Tendo como sócios:

Iara Guimarães Peixoto, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 065.947.626-64, residente e domiciliada na Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 99987-0320 / 3491-5092.

Tito Augusto Guimarães Peixoto, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 065.947.546-45, residente e domiciliado na Rua Andradas, Nº. 33, apto 510. Bairro Centro. Barbacena – MG. CEP 36.200-008. Possui como endereço adicional: Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9988-0320 / 9 9737-9363 / 9 8881-2786 / 9 9992-2209 / 3491-5092.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 16.319.

De acordo com a matrícula este lote foi dividido em Lote 15 A e Lote 15 B, entretanto não consta aprovada a divisão dos lotes no cadastro da Prefeitura.

Conforme informado pela Imobiliária Lapa Vermelha este imóvel foi vendido, mas não encontra-se averbado na matrícula.

Possui como posseiros:

Lote 15 A quadra 11: **Anderson José de Sousa**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 013.261.196-13, residente e domiciliado na Rua Sabará, Nº. 169. Bairro Várzea. Lagoa Santa – MG. Possui como endereços adicionais: Rua Quinze de Agosto, Nº. 866. Ouro Preto – MG. CEP 35.400-000. Rua Ministro Salgado Filho, 103. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são os: (31) 99856-5254 / 99925-6670 / 3681-0572 / 3551-4738.

Lote 15 B quadra 11: **Júnio Rodrigues Sena**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 028.513.416-77, residente e domiciliado na Rua Laranjeiras, Nº. 44. Bairro Vila Santa Cecília. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é o: (31) 3681-3802.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 16.319.

Embora tenham sido feitas várias tentativas a Imobiliária Lapa Vermelha não forneceu cópias dos documentos.

Belo Horizonte, 07 de Agosto de 2017.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO	<i>Imobiliária Lapa Vermelha LTDA</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua L, S/Nº, Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **1.276,00m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel da Imobiliária Lapa Vermelha LTDA.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da área atingida da Imobiliária Lapa Vermelha LTDA.:

- Área (m²): 1.276,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método comparativo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.276,00	229,56	253,18	279,22	292.918,56	323.057,68	356.284,72

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.276,00	215,20	253,18	291,16	274.595,20	323.057,68	371.520,16

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluímos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 323.057,68
Benfeitorias-----	<u>R\$ 0.00</u>
Total -----	R\$ 323.057,68

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

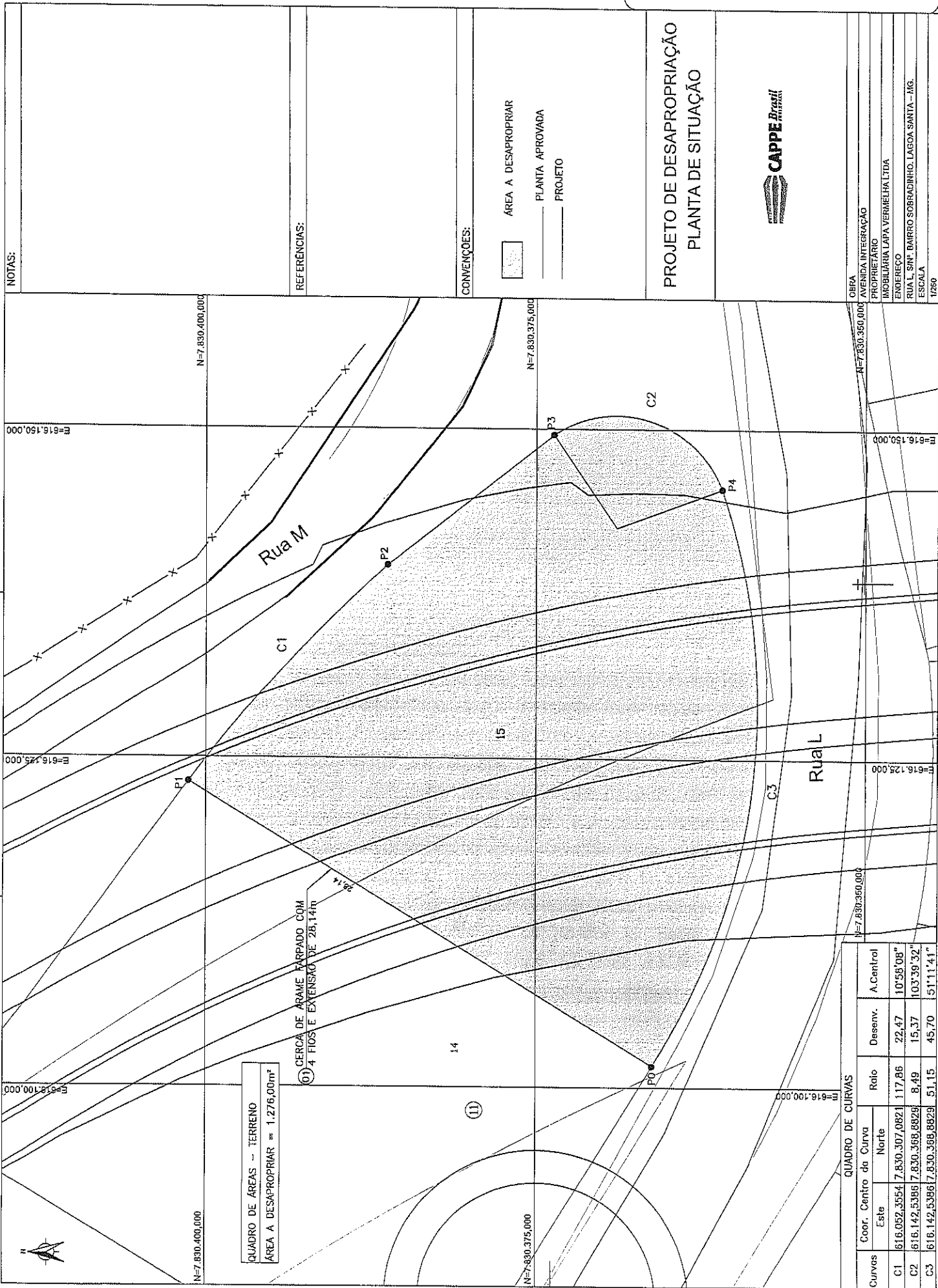
Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D

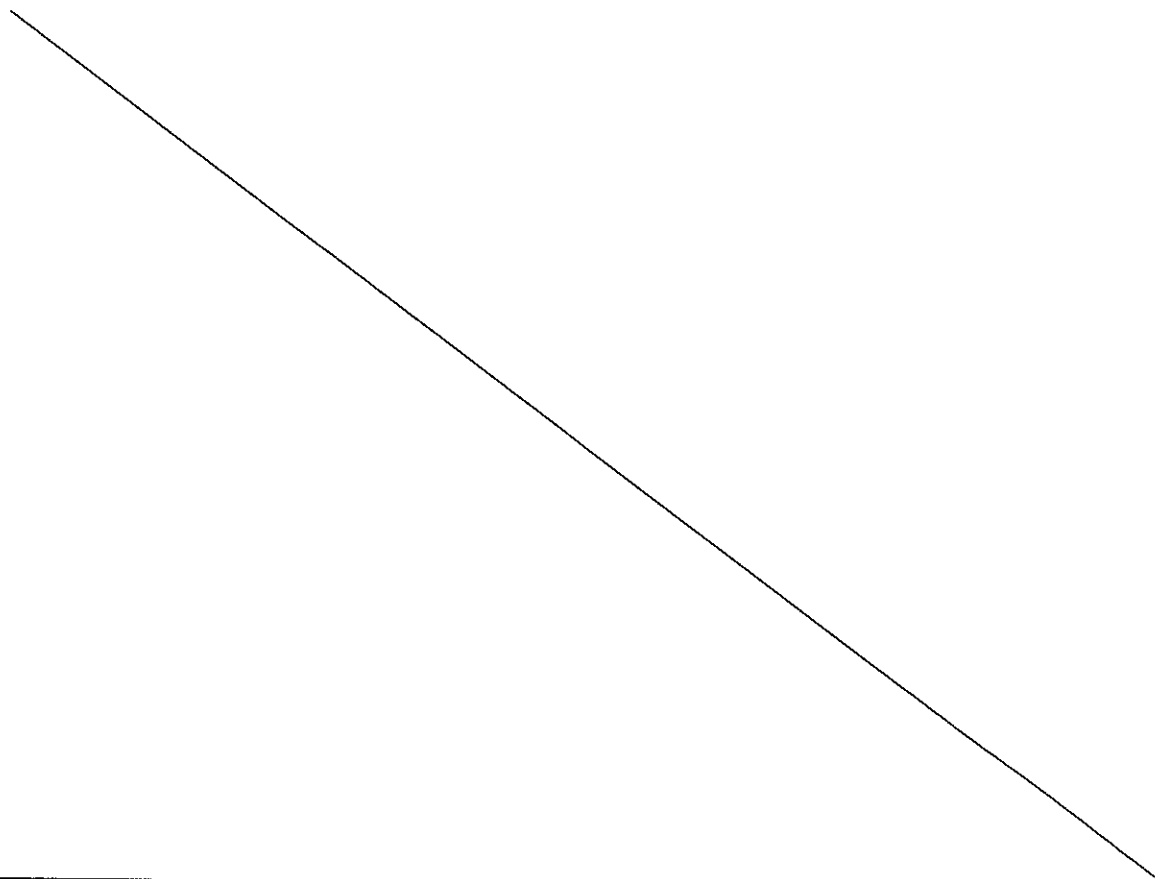


Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D



MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A DESAPROPRIAR**EMPREENHIMENTO: AVENIDA INTEGRAÇÃO****PROPRIETÁRIO****NOME:** Imobiliária Lapa Vermelha LTDA**ENDEREÇO:** Rua L, S/Nº, Bairro Sobradinho. Lagoa Santa-MG

Partindo-se do vértice P0 com coordenadas $X=616101.6322$ e $Y=7830366.1619$, seguindo com azimute $31^{\circ}26'06''$ e distância 41,22m chega-se ao vértice P1 com coordenadas $X=616123.1297$ e $Y=7830401.3322$, confrontando com a Lote 14, da Quadra 11. Deste segue em curva com Raio=117,86m, ângulo central de $10^{\circ}58'08''$, desenvolvimento=22,47m e centro de curva de coordenada $E= 616.052,3554$ e $N= 7.830.307,0821$, confrontando com Rua M, chega-se ao vértice P2 com coordenadas $X=616139.678$ e $Y=7830386.2455$. Deste com azimute de $141^{\circ}51'19''$ e distância 16,01m chega-se ao vértice P3 com coordenadas $X=616149.5662$ e $Y=7830373.6548$, confrontando com Rua M. Deste segue em curva com Raio=8,49m, ângulo central de $103^{\circ}39'32''$, desenvolvimento=15,37m e centro de curva de coordenada $E= 616.142,5386$ e $N= 7.830.368,8829$, confrontando com Rua M, chega-se ao vértice P4 com coordenadas $X=616145.516$ e $Y=7830360.9272$. Deste segue em curva com Raio=51,15m, ângulo central de $51^{\circ}11'41''$, desenvolvimento=45,70m e centro de curva de coordenada $E= 616.142,5386$ e $N= 7.830.368,8829$, confrontando com acesso existente, chega-se ao vértice P0. Perfazendo um total de 1.276,00m².



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietário: Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.

Endereço: Rua L, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lotes: 30A E 30 B

Quadra: 10

Área de terreno a desapropriar: 1.370,00m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 336.759,70

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 336.759,70

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Imobiliária Lapa Vermelha Ltda**, inscrita no CNPJ: 17.135.047/0001-65, situada na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº 4.390. Bairro Santos Dumont. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são: (31) 3681-5681 (Cleusa).

Tendo como sócios:

Iara Guimarães Peixoto, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 065.947.626-64, residente e domiciliada na Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 99987-0320 / 3491-5092.

Tito Augusto Guimarães Peixoto, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 065.947.546-45, residente e domiciliado na Rua Andradas, Nº. 33, apto 510. Bairro Centro. Barbacena – MG. CEP 36.200-008. Possui como endereço adicional: Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9988-0320 / 9 9737-9363 / 9 8881-2786 / 9 9992-2209 / 3491-5092.

Conforme informado pela Imobiliária Lapa Vermelha este imóvel foi vendido, mas não encontra-se averbado na matrícula.

Possui como posseiros:

Lote 30 A quadra 10: **Antônio Olerino**, inscrito no CPF sob o nº. 021.972.028-20, residente e domiciliado na Rua Telegrino Tibaldi, Nº. 32. Bairro Jardim das Imbuías. Santo Amaro – SP. CEP: 048.293-70. O número de telefone para contato é o: (11) 9 8383-6224.

Lote 30 B quadra 10: **Geovane Cândido Vieira**, inscrito no CPF sob o nº. 525.747.926-53, residente e domiciliado na Rua Presidente Médici, Nº. 46. Bairro Jardim Presidente. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são os: (31) 98406-3117 / 9 8261-727 / 3681-5525 / 3689-0142.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 16.298.

Embora tenham sido feitas várias tentativas a Imobiliária Lapa Vermelha não forneceu cópias dos documentos.

Belo Horizonte, 23 de Agosto de 2017.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO	<i>Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua L, S/Nº. Bairro Sobradinho.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **1.370,00m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel de Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Área]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da área atingida da Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.

- Área (m²): 1.370,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método comparativo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.370,00	221,98	245,81	272,20	304.112,60	336.759,70	372.914,00

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
1.370,00	208,94	245,81	282,68	286.247,80	336.759,70	387.271,60

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluímos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 336.759,70
Benfeitorias-----	R\$ <u>0,00</u>
Total -----	R\$ 336.759,70

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

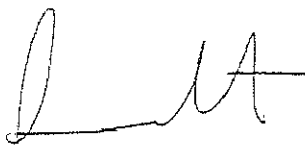
Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 08 de Agosto de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

NOTAS:

REFERÊNCIAS:

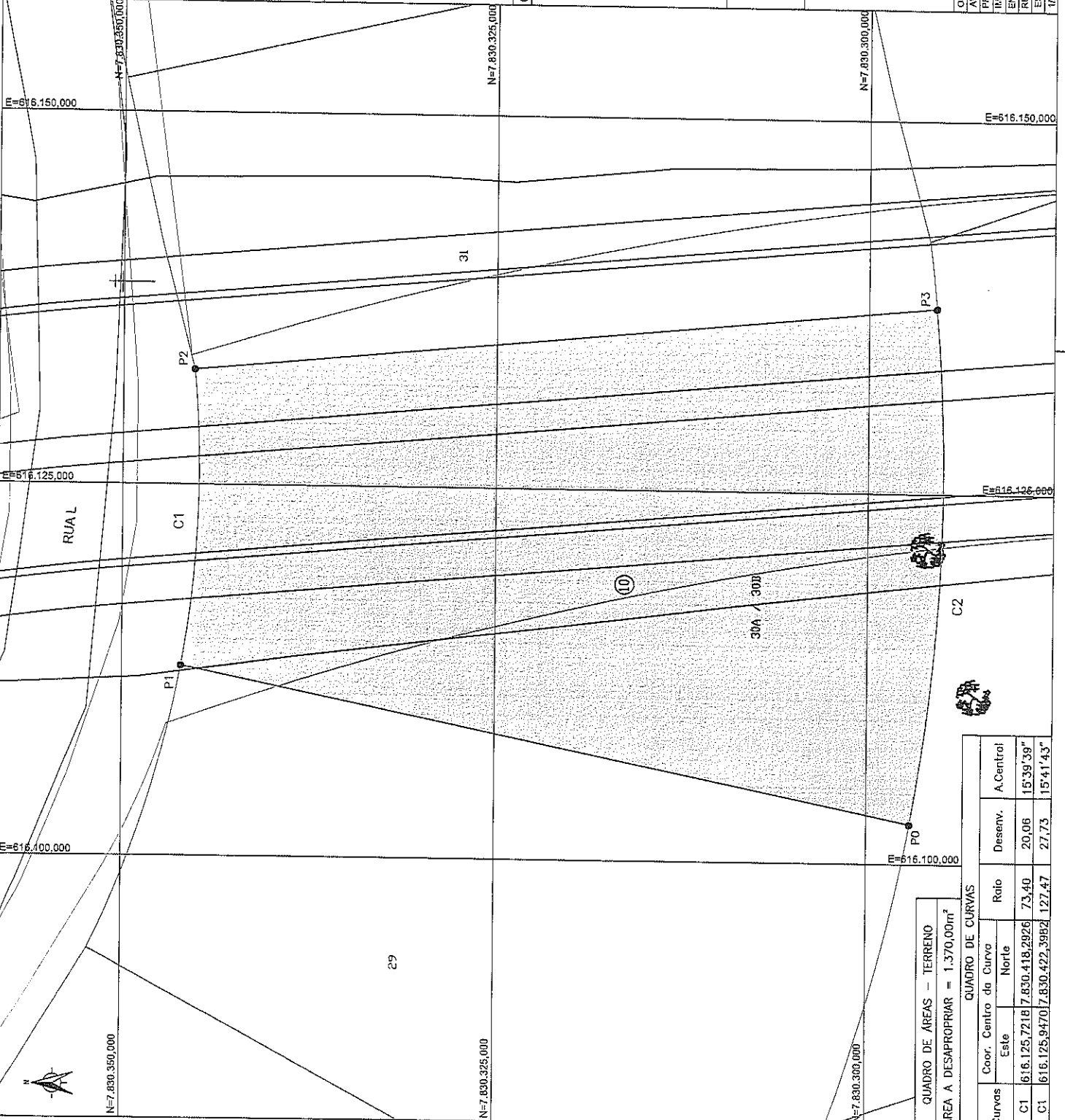
CONVENÇÕES:

ÁREA A DESAPROPRIAR
PLANTA APROVADA
PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIA
IMOBILIÁRIA LAPA VERMELHA LTDA
ENDEREÇO
RUA L. SIN. BAIRRO SOBRADINHO, LAGOA SANTA-MG.
ESCALA
1/250



QUADRO DE ÁREAS - TERRENO

ÁREA A DESAPROPRIAR = 1.370,00m²

QUADRO DE CURVAS		Desenv.	Raio	A.Centrol
Curvas	Coord. Centro da Curva			
C1	Este	20,06	73,40	15°39'39"
C1	Norte	27,73	127,47	15°41'43"

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietária: Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.

Endereço: Rua L, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lotes: 31A E 31B

Quadra: 10

Área de terreno a desapropriar: 1.158,00m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 305.237,22

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 344.562,58

Valor total da desapropriação: R\$ 649.799,80

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Imobiliária Lapa Vermelha Ltda**, inscrita no CNPJ: 17.135.047/0001-65, situada na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº 4.390. Bairro Santos Dumont. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são: (31) 3681-5681 (Cleusa).

Tendo como sócios:

Iara Guimarães Peixoto, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 065.947.626-64, residente e domiciliada na Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 99987-0320 / 3491-5092.

Tito Augusto Guimarães Peixoto, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 065.947.546-45, residente e domiciliado na Rua Andradas, Nº. 33, apto 510. Bairro Centro. Barbacena – MG. CEP 36.200-008. Possui como endereço adicional: Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9988-0320 / 9 9737-9363 / 9 8881-2786 / 9 9992-2209 / 3491-5092.

Conforme informado pela Imobiliária Lapa Vermelha este imóvel foi vendido, mas não encontra-se averbado na matrícula.

Possui como posseiros:

Lote 31 A quadra 10: **Mario Antonio Arcanjo**, inscrito no CPF sob o nº. 401.658.506-63, residente e domiciliado na Rua Pedro Henrique de Carvalho. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa – MG. CEP: 33400-00. Possui como endereço adicional: Rua Milton Campos, Nº 357. Bairro Miguel A Salomão. Lagoa Santa – MG. CEP: 33.400-00. Rua Vereador Ildeu Viana de Matos, Nº 841. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP: 33.400-00. Rua Marechal Deodoro de Fonseca, Nº 862. Bairro Miguel A Salomão. Lagoa Santa – MG. CEP: 33.400-00. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 8813-8799 / 9 8510-2412 / 9 8899-2458 / 3681-2458 / 3689-4930 / 36817774 / 36897757.

Lote 31 B quadra 10: **Ramon da Cruz**, inscrito no CPF sob o nº. 016.658.506-63, residente e domiciliado na Rua Pérola, Nº. 350. Bairro Vila Maria V. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Possui como endereço adicional: Rua da Telefonista, Nº 100. Bairro Jardim das Palmeiras. Uberlândia – MG. CEP: 38.412-310. Rua José Joaquim Seabra, N º 99, Centro. Prado – Bahia. CEP: 45.980-00. O número de telefone para contato é o: (31) 9 9683-4930.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 16.299.

Embora tenham sido feitas várias tentativas a Imobiliária Lapa Vermelha não forneceu cópias dos documentos.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017.

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietária: Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.

Endereço: Rua L, S/Nº. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lotes: 31A E 31B

Quadra: 10

Área de terreno a desapropriar: 1.158,00m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 305.237,22

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 344.562,58

Valor total da desapropriação: R\$ 649.799,80

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Imobiliária Lapa Vermelha Ltda**, inscrita no CNPJ: 17.135.047/0001-65, situada na Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, nº 4.390. Bairro Santos Dumont. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Os números de telefone para contato são: (31) 3681-5681 (Cleusa).

Tendo como sócios:

Iara Guimarães Peixoto, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 065.947.626-64, residente e domiciliada na Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 99987-0320 / 3491-5092.

Tito Augusto Guimarães Peixoto, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 065.947.546-45, residente e domiciliado na Rua Andradas, Nº. 33, apto 510. Bairro Centro. Barbacena – MG. CEP 36.200-008. Possui como endereço adicional: Rua Alameda do Ipê Branco, Nº. 966. Bairro são Luiz. Belo Horizonte – MG. CEP 31.275-080. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 9988-0320 / 9 9737-9363 / 9 8881-2786 / 9 9992-2209 / 3491-5092.

Conforme informado pela Imobiliária Lapa Vermelha este imóvel foi vendido, mas não encontra-se averbado na matrícula.

Possui como posseiros:

Lote 31 A quadra 10: **Mario Antonio Arcanjo**, inscrito no CPF sob o nº. 401.658.506-63, residente e domiciliado na Rua Pedro Henrique de Carvalho. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa – MG. CEP: 33400-00. Possui como endereço adicional: Rua Milton Campos, Nº 357. Bairro Miguel A Salomão. Lagoa Santa – MG. CEP: 33.400-00. Rua Vereador Ildeu Viana de Matos, Nº 841. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP: 33.400-00. Rua Marechal Deodoro de Fonseca, Nº 862. Bairro Miguel A Salomão. Lagoa Santa – MG. CEP: 33.400-00. Os números de telefone para contato são os: (31) 9 8813-8799 / 9 8510-2412 / 9 8899-2458 / 3681-2458 / 3689-4930 / 36817774 / 36897757.

Lote 31 B quadra 10: **Ramon da Cruz**, inscrito no CPF sob o nº. 016.658.506-63, residente e domiciliado na Rua Pérola, Nº. 350. Bairro Vila Maria V. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Possui como endereço adicional: Rua da Telefonista, Nº 100. Bairro Jardim das Palmeiras. Uberlândia – MG. CEP: 38.412-310. Rua José Joaquim Seabra, N º 99, Centro. Prado – Bahia. CEP: 45.980-00. O número de telefone para contato é o: (31) 9 9683-4930.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 16.299.

Embora tenham sido feitas várias tentativas a Imobiliária Lapa Vermelha não forneceu cópias dos documentos.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIA	<i>Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua J, Nº 390, Bairro Sobradinho</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Para avaliação de **benfeitorias**, foi utilizado o Método da quantificação do custo visando identificar o custo de reedição através do custo unitário básico (CUB-MG) e orçamento com citação das fontes consultadas.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **1.158,00m²**.

3.2. BENFEITORIAS

- 1- **Edificação de uso residencial**, com 358,54m² de área total construída, sendo dois pavimentos, que dispõem de instalações hidrossanitárias e elétrica, paredes de alvenaria de tijolo furado com reboco, esquadrias em alumínio e madeira, piso cerâmica e padrão de construção residencial NORMAL.
- 2- **Muro de blocos**, com 267,81 m² de área total, medindo (6,74m x 2,20m) + (52,31m x 2,20m) + (13,43m x 2,20m) + (49,25m x 2,20m). Muro de blocos com reboco do lado externo, sem pintura.
- 3- **Escada de concreto**, com volume total de 0,42 m³.
- 4- **Piso de cimento**, com 97,23m² de área total, situado nos fundo do imóvel.
- 5- **Canil**, com área total de 6,68m².
- 6- **Portão Metálico**, com 13,04m² de área total, medindo (3,12m x 2,11m) + (3,6m x 2,11m) com pintura dos dois lados.
- 7- **Padrão de Luz** – 1 unidade

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

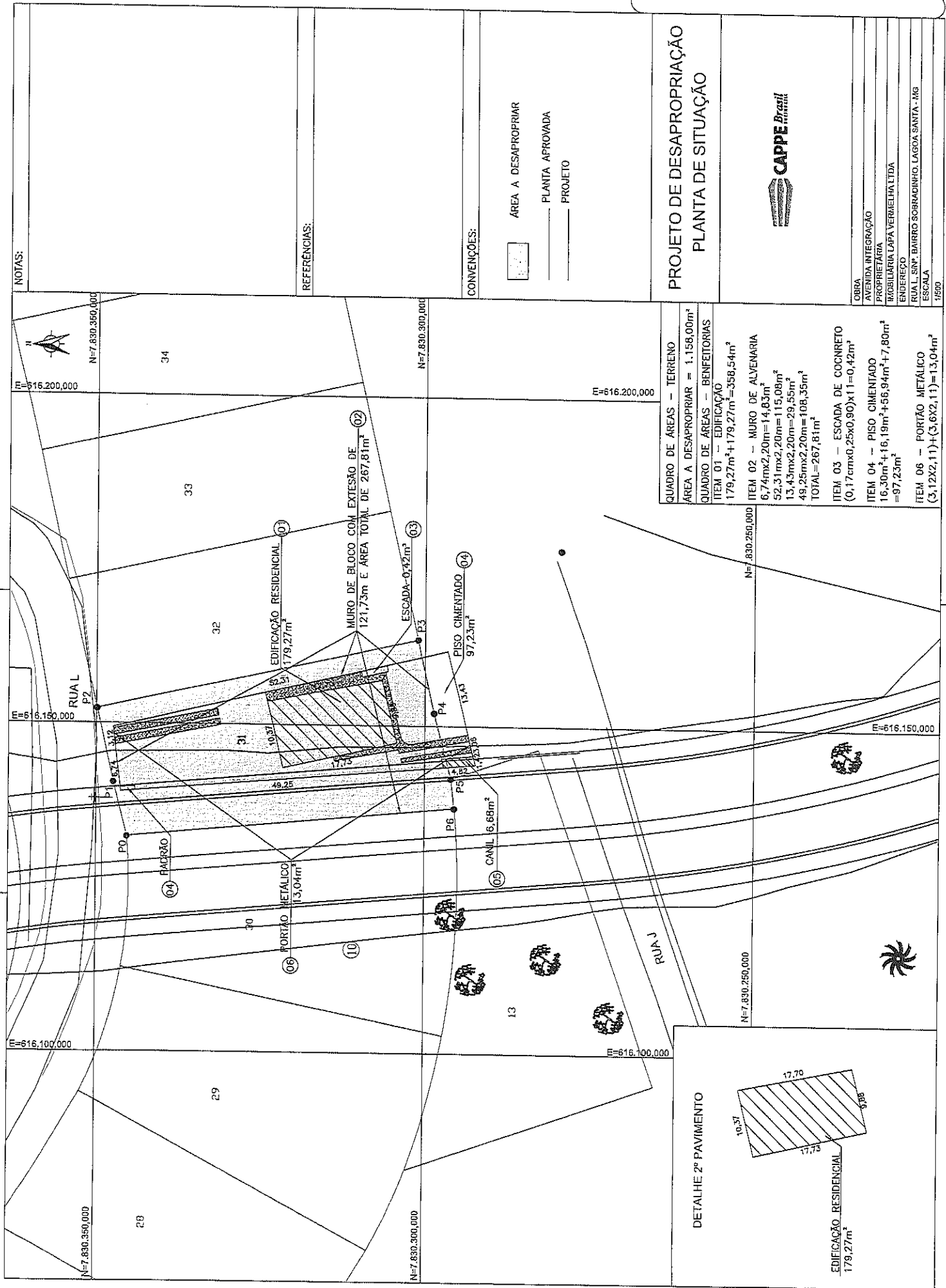
- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Active/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da área atingida da Imobiliária Lapa Vermelha Ltda.

- Área (m²): 1.158,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.

Endereço: Rua Ana Gonçalves, s/nº. Lagoa Santa - MG

Lote: área indivisa

Quadra:

Área de terreno a desapropriar: 916,95m².

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 39.979,02

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 28.730,76

Valor total da desapropriação: R\$ 68.709,78

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Alfredo Gonçalves da Silva**, brasileiro, lavrador, inscrito no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Casado com **Elza Gonçalves de Freitas**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 074.804.156-72. Ambos são residentes e domiciliados na Rua Firmino Gonçalves, Nº. 1.085. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. O número de telefone para contato é o: (31) 3681-8629.

Embora tenham sido feitas tentativas o Sr. **Alfredo Gonçalves da Silva**, não apresentou cópias dos documentos pessoais.

Atualmente o terreno é ocupado pela posseira: **Wanda Sorrentino**, brasileira, portadora da C. I. de nº. M – 6.724.231 SSP/MG e inscrita no CPF sob o nº. 249.660.706-78. Residente e domiciliada na Rua Coronel Juventino Dias, nº 204. Bairro Centro. Pedro Leopoldo – MG. CEP 33.600-000. Possui endereço adicional: Rua Dirceu Lopes, nº 314. Bairro Centro. Pedro Leopoldo – MG. CEP 33.600-000. Os números de telefones para contato são os de seu advogado Sr. Orlando Aragão Neto: (31) 3621-3796 / 99292-0827.

A Posseira apresentou memorial descritivo georreferenciado, mas o mesmo não apresenta coordenadas corretas.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 5.744.

A documentação foi anexada no processo.

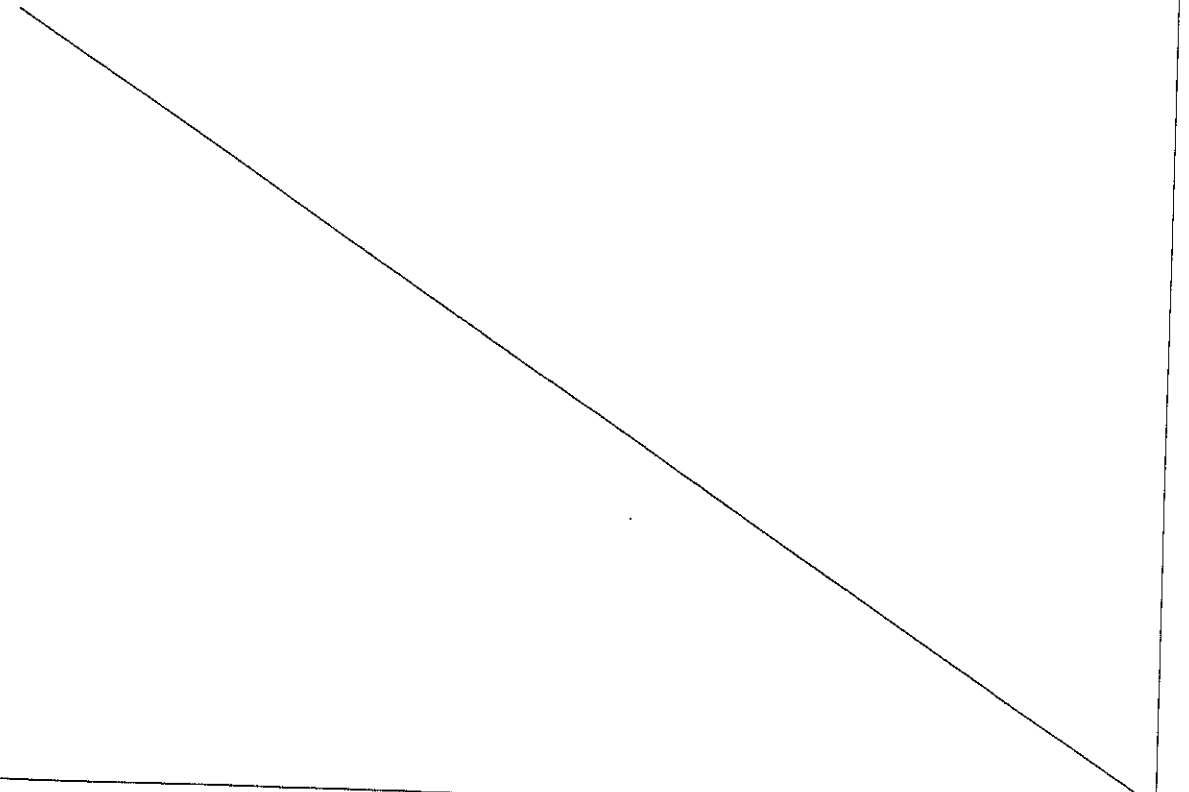
Belo Horizonte, 21 de Agosto de 2017

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A DESAPROPRIAR**EMPREENDIMENTO: AVENIDA INTEGRAÇÃO****PROPRIETÁRIOS****NOME:** Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.**ENDEREÇO:** Rua Ana Gonçalves, s/n°. Lagoa Santa - MG

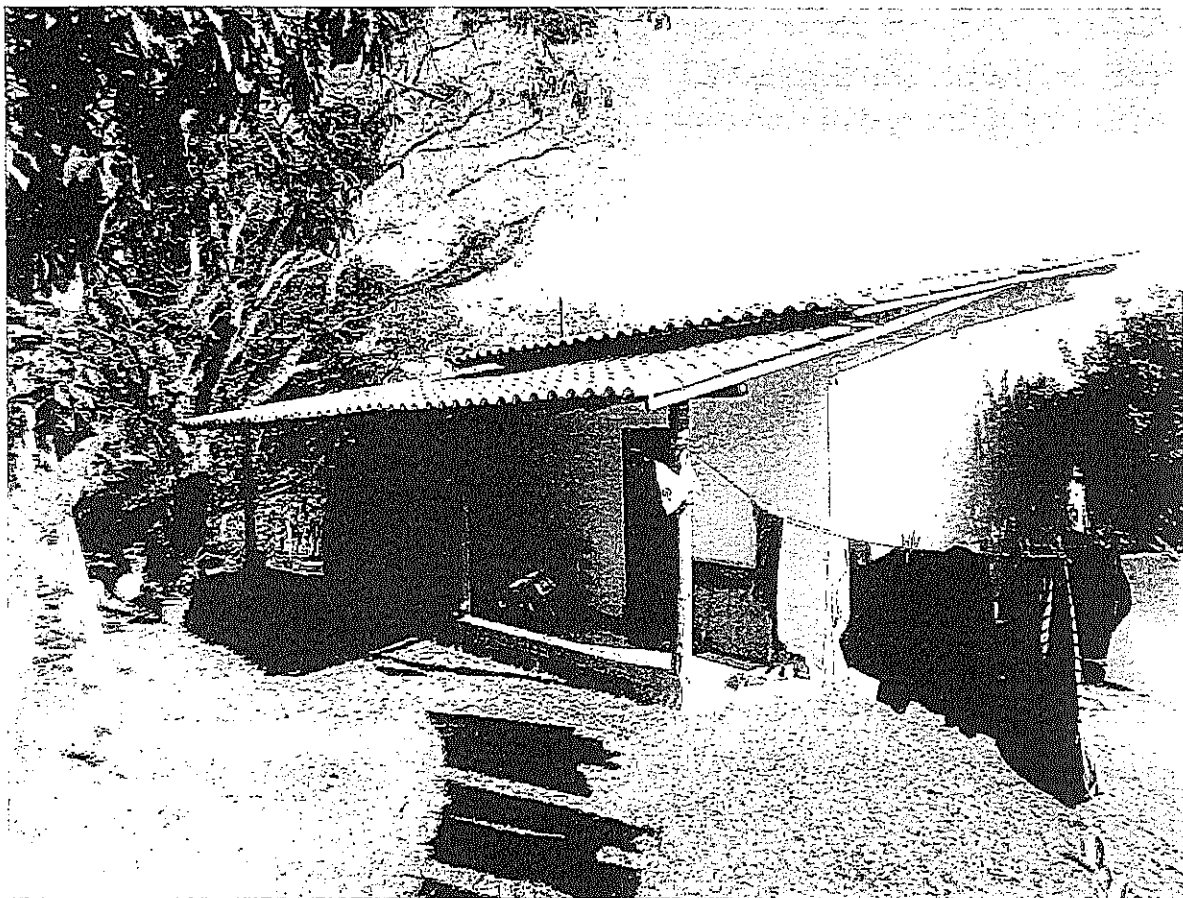
Partindo-se do vértice P0 com coordenadas $X=615344.8892$ e $Y=7832351.1775$, seguindo com azimute $251^{\circ}41'010''$ e distância 32,09m chega-se ao vértice P1 com coordenadas $X=615314.4235$ e $Y=7832341.0937$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $18^{\circ}09'18''$ e distância 12,65m chega-se ao vértice P2 com coordenadas $X=615318.3651$ e $Y=7832353.1138$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $71^{\circ}41'27''$ e distância 31,65m chega-se ao vértice P3 com coordenadas $X=615348.4131$ e $Y=7832363.0565$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $196^{\circ}31'23''$ e distância 12,39m chega-se ao vértice P0, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Perfazendo um total de $324,18m^2$.

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A DESAPROPRIAR**EMPREENDIMENTO: AVENIDA INTEGRAÇÃO****PROPRIETÁRIOS****NOME:** Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.**ENDEREÇO:** Rua Ana Gonçalves, s/n°. Lagoa Santa - MG

Partindo-se do vértice P4 com coordenadas $X=615357.1526$ e $Y=7832393.3857$, seguindo com azimute $350^{\circ}23'32''$ e distância 52,44m chega-se ao vértice P5 com coordenadas $X=615348.3999$ e $Y=7832445.0924$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $54^{\circ}43'09''$ e distância 21,53m chega-se ao vértice P6 com coordenadas $X=615365.9790$ e $Y=7832457.5302$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $182^{\circ}12'34''$ e distância 19,46m chega-se ao vértice P7 com coordenadas $X=615365.2287$ e $Y=7832438.0830$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $186^{\circ}22'07''$ e distância 12,51m chega-se ao vértice P8 com coordenadas $X=615363.8409$ e $Y=7832425.6491$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $191^{\circ}13'32''$ e distância 18,77m chega-se ao vértice P9 com coordenadas $X=615360.1862$ e $Y=7832407.2347$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $192^{\circ}11'25''$ e distância 13,66m chega-se ao vértice P10 com coordenadas $X=615357.3025$ e $Y=7832393.8857$, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Deste com azimute de $196^{\circ}40'55''$ e distância 0,52m chega-se ao vértice P4, confrontando com área remanescente da matrícula nº 5.744. Perfazendo um total de 592,77m².



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Alfredo Gonçalves da Silva e sua mulher.</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua Ana Gonçalves, s/n.º.</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Para avaliação de **benfeitorias**, foi utilizado o Método da quantificação do custo visando identificar o custo de reedição através do custo unitário básico (CUB-MG) e orçamento com citação das fontes consultadas.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **916,95m²**.

3.2. BENFEITORIAS

- 1- **Edificação de uso residencial**, com 28,14m² de área total construída, contendo um pavimento com varanda, que dispõe de instalações hidrossanitárias e elétrica, paredes de alvenaria de tijolo furado, revestimento externo em chapisco com reboco (parte das paredes de fundos e lateral direita sem revestimento), esquadrias em alumínio, piso cerâmica, telhado com estrutura em madeira e telhas cerâmicas e padrão de construção residencial entre NORMAL e BAIXO.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método, foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Area]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Active/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00
- Topografia: 1
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
916,95	39,49	43,60	47,71	36.210,36	39.979,02	43.747,68

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
916,95	37,06	43,60	50,14	33.982,17	39.979,02	45.975,87

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

4.2. BENFEITORIAS

Custo de Reprodução

Custo de Reprodução das edificações										
Benfeitoria	Padrão	Quantidade	Unidade	Coefficiente (conforme 5.7.3 da NBR 12.721)	Área Equivalente (m²)	Projeto padrão referencial	Fonte do projeto padrão	Custo unitário do projeto padrão	B.D.I.	Custo de Reprodução
Edificação	Normal	28,14	m²	0,87	24,48	CP.1-2Q...40	SINAPI	R\$ 1.102,16	15,25%	R\$ 31.097,75
SOMA:										R\$ 31.097,75

Custo de Reedição

Benfeitoria	Idade Aparente (em anos)	Vida útil	Estado de Conservação	Residual	Depreciação	Custo de Reedição
Edificação	10	70	Entre novo e regular (Heidecke)	10,00%	7,61%	R\$ 28.730,76
						R\$ 28.730,76

• Portanto, o valor de reedição das edificações e benfeitorias atingidas pela desapropriação, data-base junho/2017, é de:

$$V_{\text{Benf}} = 28.730,76$$

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluímos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 39.979,02
Benfeitorias-----	<u>R\$ 28.730,76</u>
Total -----	R\$ 68.709,78

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

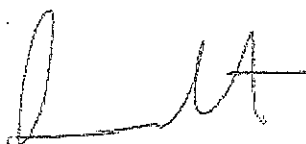
- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

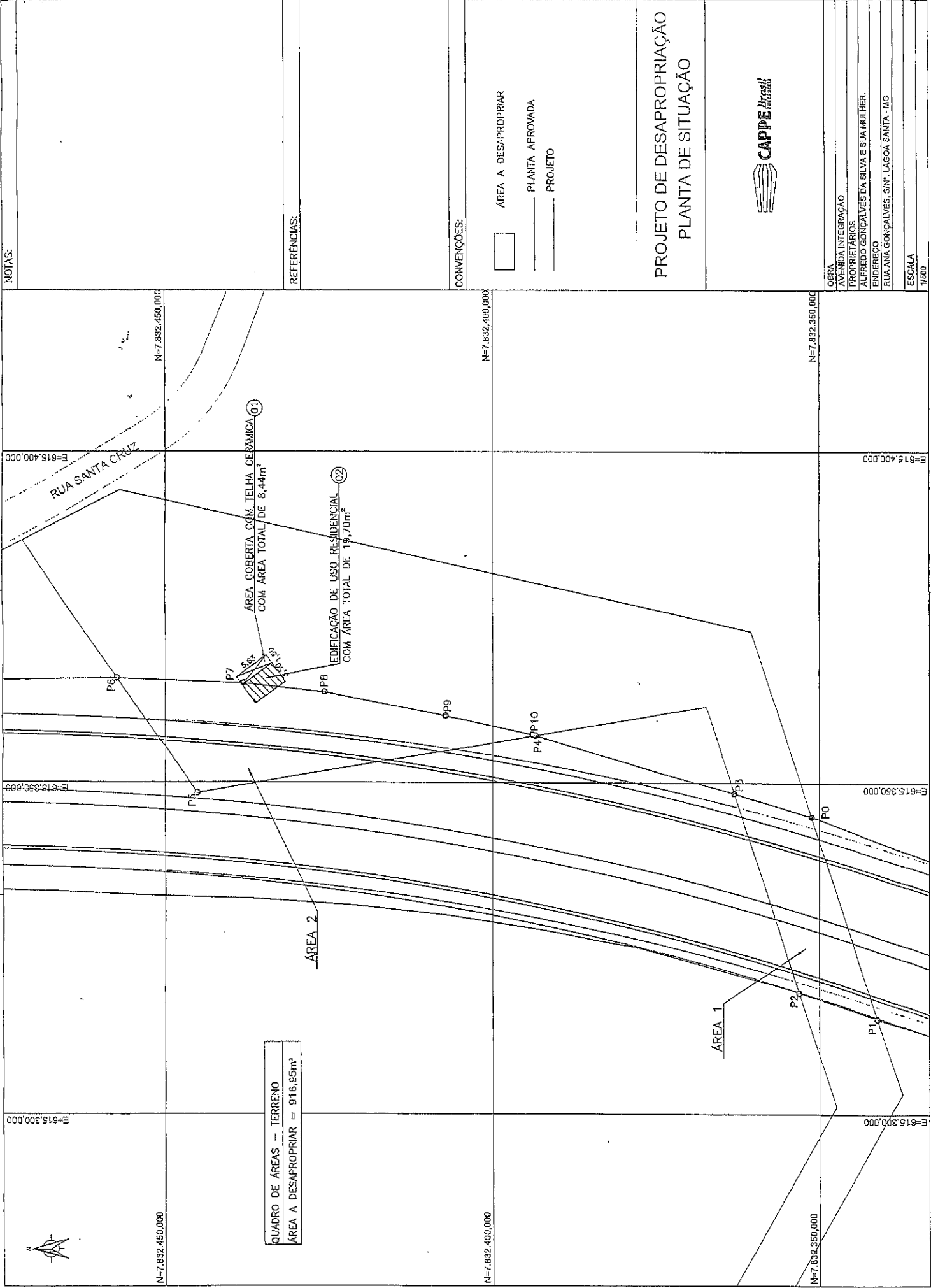
Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng.º Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng.ª Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D



CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Herdeiros de Oswânio Almeida

Endereço: Rua J. Bairro Sobradinho. Lagoa Santa - MG

Lote: 13

Quadra: 10

Área de terreno a desapropriar: 419,18m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 102.422,44

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 102.422,44

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence aos **Herdeiros de Oswânio Almeida**.

Marlene Vinte de Almeida, viúva, brasileira, portadora da C. I. de nº. M-2.089.578/PC e inscrita no CPF sob o nº. 729.408.086-00. Residente e domiciliada na Rua Américo Macedo, Nº. 313, apto 501. Bairro Gutierrez. Belo Horizonte – MG. CEP 30.441-078. Endereço adicional: Avenida Alvares Cabral, Nº 381, Sala 1.505. Bairro Centro. Belo Horizonte – MG. CEP 30.170-001. Os números de telefones para contato são os: (31) 3337-2284 / 3274-4589.

Ana Dorotéia Vinci de Almeida Amaral, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 506.600.396-72. Residente e domiciliada na Rua Nascimento Gurgel, Nº. 21, apto 1.101. Bairro Gutierrez. Belo Horizonte – MG. CEP 30.441-170. Os números de telefones para contato são os: (31) 9 9614-2710 / 9 9840-2710 / 9 9585-7744 / 3291-9495.

Joao Luiz Vinci de Almeida, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 907.478.016-49. Residente e domiciliado na Rua Coronel Pedro Jorge, Nº. 409, apto 202. Bairro Prado. Belo Horizonte – MG. CEP 30.441-105. Endereços adicionais: Rua Américo Macedo, Nº 313, Apto. 501. Bairro Gutierrez. Belo Horizonte – MG. CEP 30.441-078. Rua Safira, Nº 585, Apto. 402. Bairro Prado. Belo Horizonte – MG. CEP 30.411-127. Os números de telefones para contato são os: (31) 9 8401-0321 / 9 9871-5389 / 3332-5040 / 3332-5389 / 3334-1847. O Sr. Joao Luiz Vinci de Almeida é o inventariante.

Virna Vinci de Almeida, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 809.277.426-91. Residente e domiciliada na Rua Américo Macedo, Nº. 313, apto 501. Bairro Gutierrez. Belo Horizonte – MG. CEP 30.441-078. O número de telefone para contato é o: (31) 3337-2284.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 15.679.

Embora tenham sido feitas várias tentativas os proprietários não forneceram cópias dos documentos.

Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIOS	<i>Herdeiros de Oswânio Almeida</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua J. Bairro Sobradinho</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do **terreno** foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado recomendado pelo IBAPE e acatado pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **419,18m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel de Herdeiros de Oswânio Almeida.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para a determinação do valor do terreno a ser utilizado na desapropriação foi utilizada a equação abaixo, conforme informação constante do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Área]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor de indenização da área atingida de Herdeiros de Oswânio Almeida.

- Área (m²): 1.390,00;
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método comparativo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
419,18	220,47	244,34	270,79	92.416,61	102.422,44	113.509,75

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
419,18	207,69	244,34	280,99	87.059,49	102.422,44	117.785,39

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 102.422,44
Benfeitorias-----	R\$ <u>0,00</u>
Total -----	R\$ 102.422,44

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

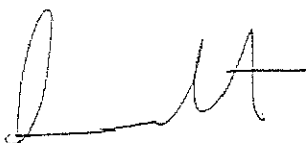
Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

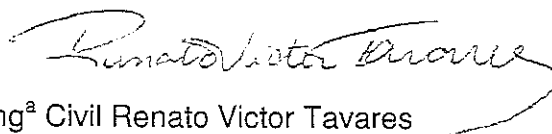
7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

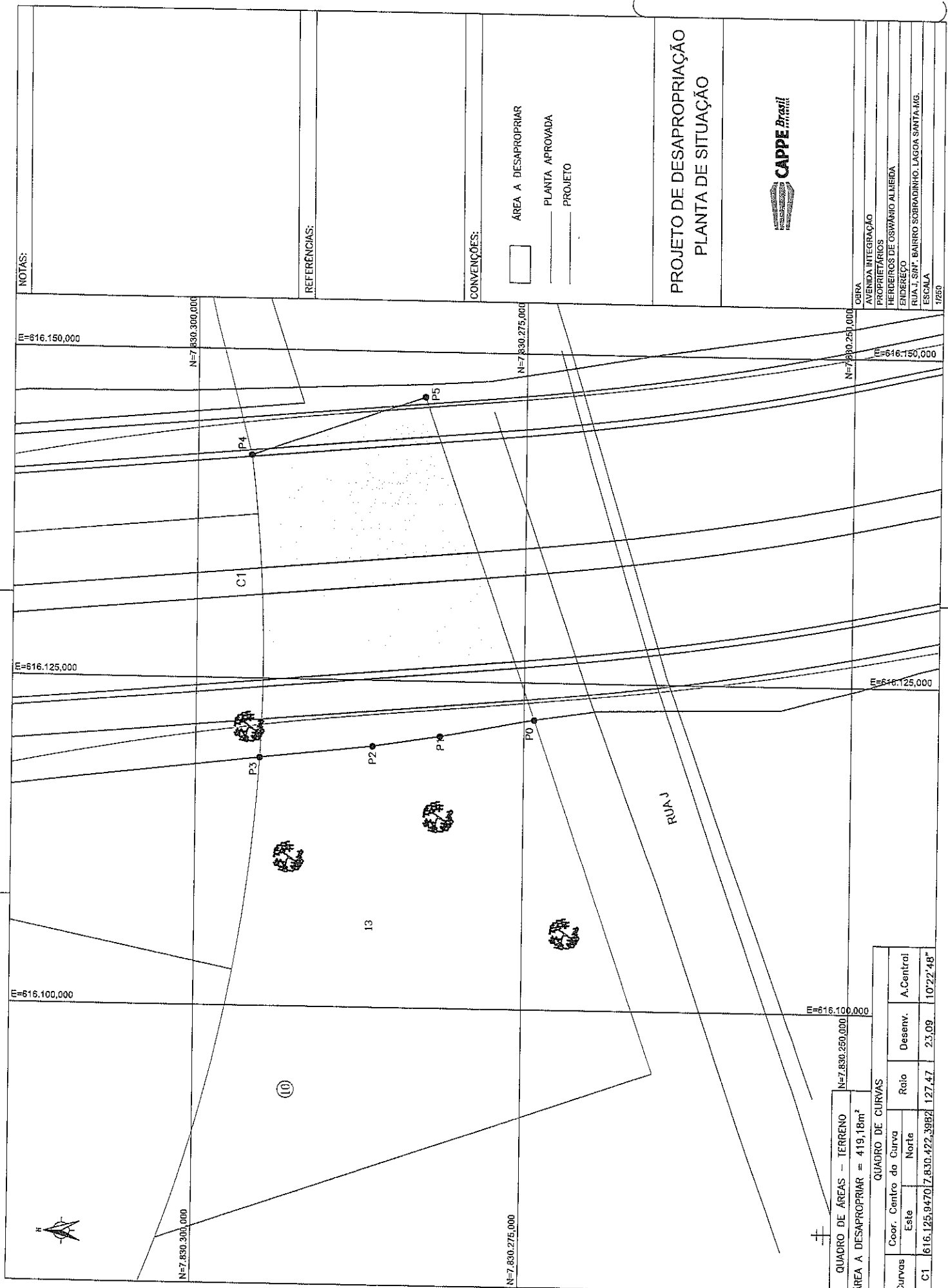
Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D



NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
- PLANTA APROVADA
- PROJETO

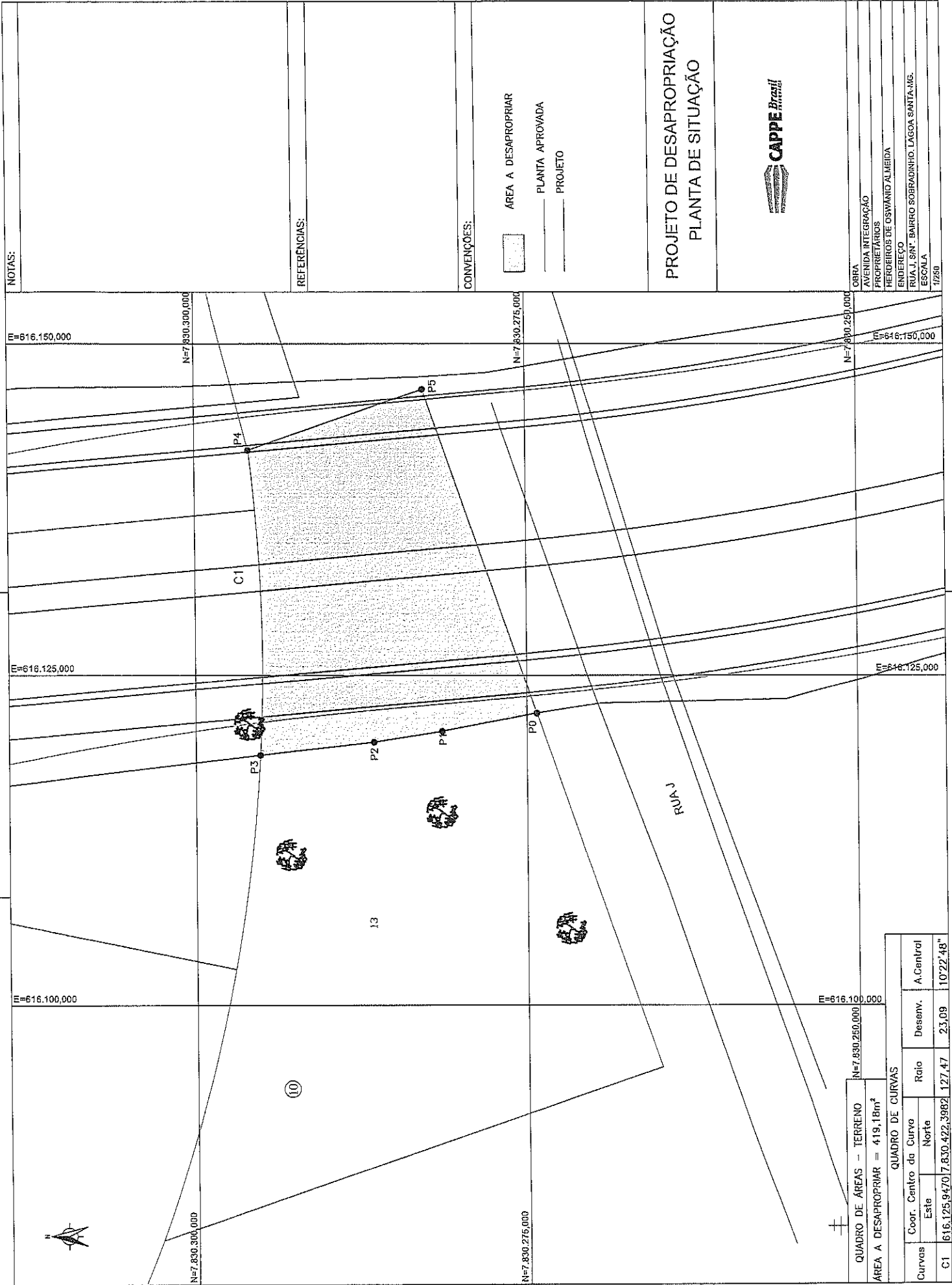
PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
HERDEIROS DE OSWALDO ALMEIDA
ENDEREÇO
RUA J, S/Nº, BAIRRO SOBRADINHO, LAGOA SANTA, MG.
ESCALA
1:250

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO
ÁREA A DESAPROPRIAR = 419,18m²

QUADRO DE CURVAS				
Curvas	Coor. Centro da Curva		Raio	Desenv.
	Este	Norte		
C1	616.125.947,0	7.830.422.398,2	127,47	23,09
				10°22'48"



NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
- PLANTA APROVADA
- PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
HERDEIROS DE OSWALDO ALMEIDA
ENDEREÇO
RUA J, S/Nº, BARRO SOBRADINHO, LAGOA SANTA-MG.
ESCALA
1/250

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO			
ÁREA A DESAPROPRIAR = 419,18m²			
QUADRO DE CURVAS			
Curvas	Coord. Centro da Curva		A. Central
	Este	Norte	
C1	616.125.9470	7.830.422.3982	127.47
			23.08
			10°22'48"

CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

Obra: AVENIDA INTEGRAÇÃO

Proprietários: Nilson Sérgio Alves Pinto e outros

Endereço: Rua Aleomar Baleeiro, S/Nº. Bairro Centro. Lagoa Santa - MG

Lote:

Quadra:

Área de terreno a desapropriar: 2.873,12m²

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 125.268,03

Valor das benfeitorias a desapropriar: R\$ 0,00

Valor total da desapropriação: R\$ 125.268,03

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence aos proprietários:

Nilson Sérgio Alves Pinto, brasileiro, construtor, solteiro, portador da C. I. de nº. 2.935.744 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº. 163.298.306-06, residente e domiciliado na Rua Milton Campos, Nº. 67. Bairro Centro. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000.

Herdeiros de Newton Alves Pinto:

Fabricia Viana Alves Pinto, brasileira, portadora da C. I. de nº. MG-1.0282.069 SSP/MG e inscrita no CPF sob o nº. 078.403.726-43. Residente e domiciliada em Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Possui como telefones de contato: (31) 99213-1993 / 3681-4851 / 3681-4700.

Flavia Viana Alves Pinto, brasileira, separada, portadora da C. I. de nº. MG-5.564.237 SSP/MG e inscrita no CPF sob o nº. 027.819.546-67. Residente e domiciliada na Rua Caramuru, 110. Apto. 102. Bairro Coração de Jesus. Belo Horizonte – MG. CEP 30.380-190. Possui como telefones de contato: (31) 99122-6309 / 99219-8669 / 98408-4800 / 3681-2954.

Francisco Newton Viana Alves Pinto, brasileiro, portador da C. I. de nº. MG – 3542261 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 067.878.886-35. Residente e domiciliado na Rua Virgílio Melo Franco, 77. Lagoa Santa – MG. CEP 33.400-000. Possui como telefones de contato (31) 99125-7443 / 98831-3133 / 3681-4851 / 3681-2954.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 26.955.

A documentação foi anexada no processo.

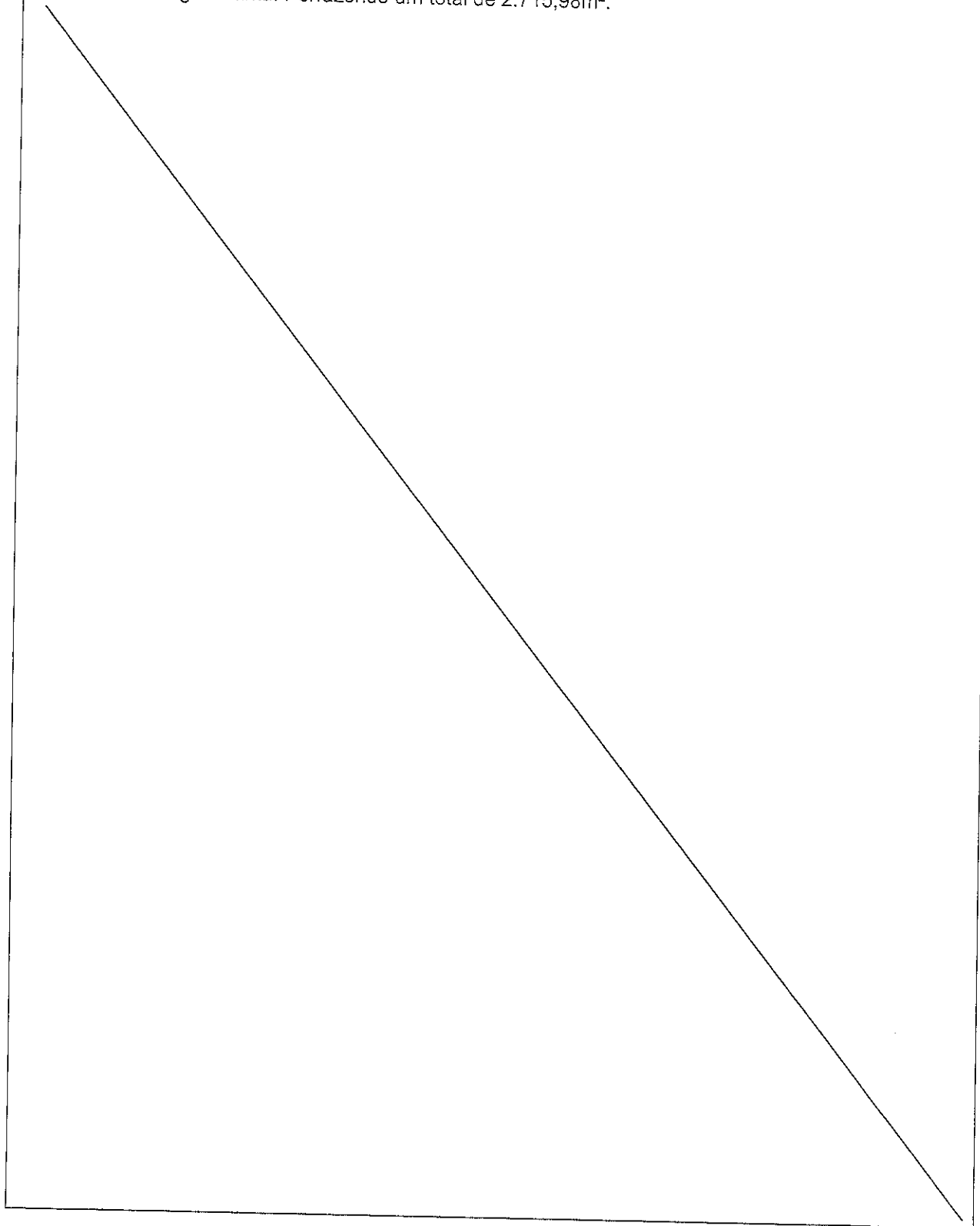
Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2017

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A DESAPROPRIAR**EMPREENHIMENTO: AVENIDA INTEGRAÇÃO****PROPRIETÁRIOS****NOME:** Nilson Sérgio Alves Pinto e outros**ENDEREÇO:** Rua Aleomar Baleeiro, S/Nº. Bairro Centro. Lagoa Santa - MG

Partindo-se do vértice P0 com coordenadas X=616210.9164 e Y=7830135.9136, seguindo com azimute 133°24'47" e distância 0,56m chega-se ao vértice P1 com coordenadas X=616211.3228 e Y=7830135.5291, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 95°43'44" e distância 1,74m chega-se ao vértice P2 com coordenadas X=616213.05 e Y=7830135.3558, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 140°13'16" e distância 10,165m chega-se ao vértice P3 com coordenadas X=616219.5537 e Y=7830127.544, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 144°21'28" e distância 16,09m chega-se ao vértice P4 com coordenadas X=616228.9321 e Y=7830114.4648, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 146°08'46" e distância 15,04m chega-se ao vértice P5 com coordenadas X=616237.313 e Y=7830101.971, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 148°02'53" e distância 11,01m chega-se ao vértice P6 com coordenadas X=616243.1399 e Y=7830092.6286, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 148°35'27" e distância 7,03m chega-se ao vértice P7 com coordenadas X=616246.8038 e Y=7830086.6283, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 148°29'31" e distância 6,98m chega-se ao vértice P8 com coordenadas X=616250.4507 e Y=7830080.679, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 148°54'46" e distância 6,00m chega-se ao vértice P9 com coordenadas X=616253.55 e Y=7830075.5386, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 151°37'17" e distância 4,00m chega-se ao vértice P10 com coordenadas X=616255.4515 e Y=7830072.0187, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 167°18'30" e distância 1,47m chega-se ao vértice P11 com coordenadas X=616255.7756 e Y=7830070.5794, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de 325°31'34" e distância 79,25m chega-se ao vértice PO, confrontando com área da prefeitura municipal de Lagoa Santa. Perfazendo um total de 160,14m².

Santa, chega-se ao vértice P28 com coordenadas X=616224.0814 e Y=7830049.0432, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 327°16'01" e distância 3,59m chega-se ao vértice P29 com coordenadas X=616222.1393 e Y=7830052.0645, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 324°25'02" e distância 8,05m chega-se ao vértice P30 com coordenadas X=616217.4575 e Y=7830058.6082, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 323°36'12" e distância 10,40m chega-se ao vértice P31 com coordenadas X=616211.2845 e Y=7830066.982, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 326°27'55" e distância 7,50m chega-se ao vértice P32 com coordenadas X=616207.1415 e Y=7830073.2333, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 328°21'06" e distância 10,00m chega-se ao vértice P33 com coordenadas X=616201.8945 e Y=7830081.7461, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 330°14'36" e distância 10,00m chega-se ao vértice P34 com coordenadas X=616196.932 e Y=7830090.4263, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 332°49'22" e distância 4,20m chega-se ao vértice P35 com coordenadas X=616195.0113 e Y=7830094.1671, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 334°58'03" e distância 5,79m chega-se ao vértice P36 com coordenadas X=616192.5597 e Y=7830099.4168, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 336°16'34" e distância 7,26m chega-se ao vértice P37 com coordenadas X=616189.639 e Y=7830106.0628, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 338°19'05" e distância 5,24m chega-se ao vértice P38 com coordenadas X=616187.7029 e Y=7830110.9325, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 340°09'10" e distância 10,96m chega-se ao vértice P39 com coordenadas X=616183.9815 e Y=7830121.2424, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 301°39'47" e distância 3,43m chega-se ao vértice P40 com coordenadas X=616181.0651 e Y=7830123.0411, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 303°08'13" e distância 10,14m chega-se ao vértice P41 com coordenadas X=616172.5752 e Y=7830128.5833, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 320°45'46" e distância 19,28m chega-se ao vértice P42 com coordenadas X=616160.3795 e Y=7830143.517, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 293°57'54" e distância 1,24m chega-se ao vértice P43 com coordenadas X=616159.2414 e Y=7830144.0229, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 283°40'09" e distância 1,46m chega-se ao vértice P44 com coordenadas X=616157.8198 e Y=7830144.3686, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 259°36'05" e distância 3,06m chega-se ao vértice P45 com coordenadas X=616154.8059 e Y=7830143.8156, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 306°34'32" e distância 3,28m chega-se ao vértice P46 com coordenadas X=616152.1692 e Y=7830145.7721, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 319°43'32" e distância 0,56m chega-se ao vértice P47 com coordenadas X=616151.8095 e Y=7830146.1966, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimuth de 36°52'54" e distância 4,48m chega-se ao vértice P48 com coordenadas X=616154.497 e Y=7830149.7785, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Deste com azimuth de 38°16'53" e distância 13,71m chega-se ao vértice P49 com coordenadas X=616162.9889 e Y=7830160.5382, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Deste com azimuth de 36°18'44" e distância 14,30m chega-se ao vértice P50 com coordenadas X=616171.457 e

Y=7830172.0611, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Deste com azimuth de 35°37'19" e distância 16,14m chega-se ao vértice P51 com coordenadas X=616180.8594 e Y=7830185.1836, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Deste com azimuth de 31°27'57" e distância 3,15m chega-se ao vértice P52 com coordenadas X=616182.5063 e Y=7830187.8747, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Deste com azimuth de 22°56'05" e distância 6,61m chega-se ao vértice P53 com coordenadas X=616185.0807 e Y=7830193.959, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Deste com azimuth de 18°33'14" e distância 1,9m chega-se ao vértice P12, ponto origem deste memo confrontando com área da Prefeitura de Lagoa Santa. Perfazendo um total de 2.715,98m².



MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A DESAPROPRIAR

EMPREENHIMENTO: AVENIDA INTEGRAÇÃO

PROPRIETÁRIOS

NOME: Nilson Sérgio Alves Pinto e outros

ENDEREÇO: Rua Aleomar Baleeiro, S/Nº. Bairro Centro. Lagoa Santa - MG

Partindo-se do vértice P12 com coordenadas $X=616185.6938$ e $Y=7830195.7856$, seguindo com azimute $161^{\circ}06'14''$ e distância 6,34m chega-se ao vértice P13 com coordenadas $X=616187.747$ e $Y=7830189.7874$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $154^{\circ}22'13''$ e distância 4,85m chega-se ao vértice P14 com coordenadas $X=616189.8447$ e $Y=7830185.4149$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $159^{\circ}33'19''$ e distância 3,04m chega-se ao vértice P15 com coordenadas $X=616190.9057$ e $Y=7830182.5688$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $179^{\circ}14'02''$ e distância 3,42m chega-se ao vértice P16 com coordenadas $X=616190.9514$ e $Y=7830179.1496$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $171^{\circ}36'28''$ e distância 3,21m chega-se ao vértice P17 com coordenadas $X=616191.4206$ e $Y=7830175.9694$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $178^{\circ}28'14''$ e distância 4,53m chega-se ao vértice P18 com coordenadas $X=616191.5414$ e $Y=7830171.4442$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $182^{\circ}45'27''$ e distância 3,54m chega-se ao vértice P19 com coordenadas $X=616191.3708$ e $Y=7830167.9029$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $175^{\circ}36'57''$ e distância 7,73m chega-se ao vértice P20 com coordenadas $X=616191.9616$ e $Y=7830160.1979$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $169^{\circ}11'36''$ e distância 9,50m chega-se ao vértice P21 com coordenadas $X=616193.7425$ e $Y=7830150.8682$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $136^{\circ}23'28''$ e distância 1,031m chega-se ao vértice P22 com coordenadas $X=616194.4538$ e $Y=7830150.1214$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $127^{\circ}50'54''$ e distância 7,59m chega-se ao vértice P23 com coordenadas $X=616200.4456$ e $Y=7830145.4656$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $131^{\circ}05'42''$ e distância 6,36m chega-se ao vértice P24 com coordenadas $X=616205.2413$ e $Y=7830141.2828$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $133^{\circ}24'47''$ e distância 1,472m chega-se ao vértice P25 com coordenadas $X=616206.3104$ e $Y=7830140.2713$, confrontando com área remanescente da Matrícula 26.955. Deste com azimute de $235^{\circ}31'36''$ e distância 21,67m chega-se ao vértice P26 com coordenadas $X=616188.4462$ e $Y=7830128.0058$, confrontando com área da prefeitura municipal de Lagoa Santa. Deste com azimute de $147^{\circ}04'46''$ e distância 70,78m chega-se ao vértice P27 com coordenadas $X=616226.914$ e $Y=7830068.5902$, confrontando com área da prefeitura municipal de Lagoa Santa. Deste segue em curva com Raio=15,00m, ângulo central de $82^{\circ}19'55''$, desenvolvimento=21,56m e centro de curva de coordenada $E= 616.214,3203$ e $N= 7.830.060,4364$, confrontando com área da Prefeitura de Lagoa

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

EMPREENDIMENTO: AVENIDA INTEGRAÇÃO

PROPRIETÁRIOS

NOME: Nilson Sérgio Alves Pinto e outros

ENDEREÇO: Rua Aleomar Baleeiro, S/Nº. Bairro Centro. Lagoa Santa - MG

FOTOGRAFIAS DA BENFEITORIA

FOTO Nº 1

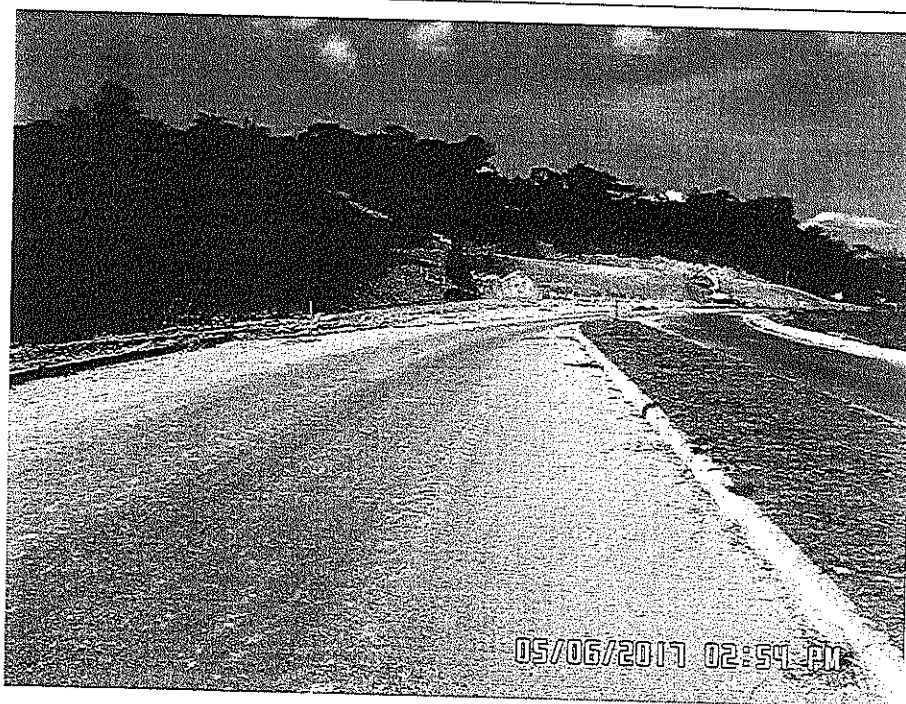
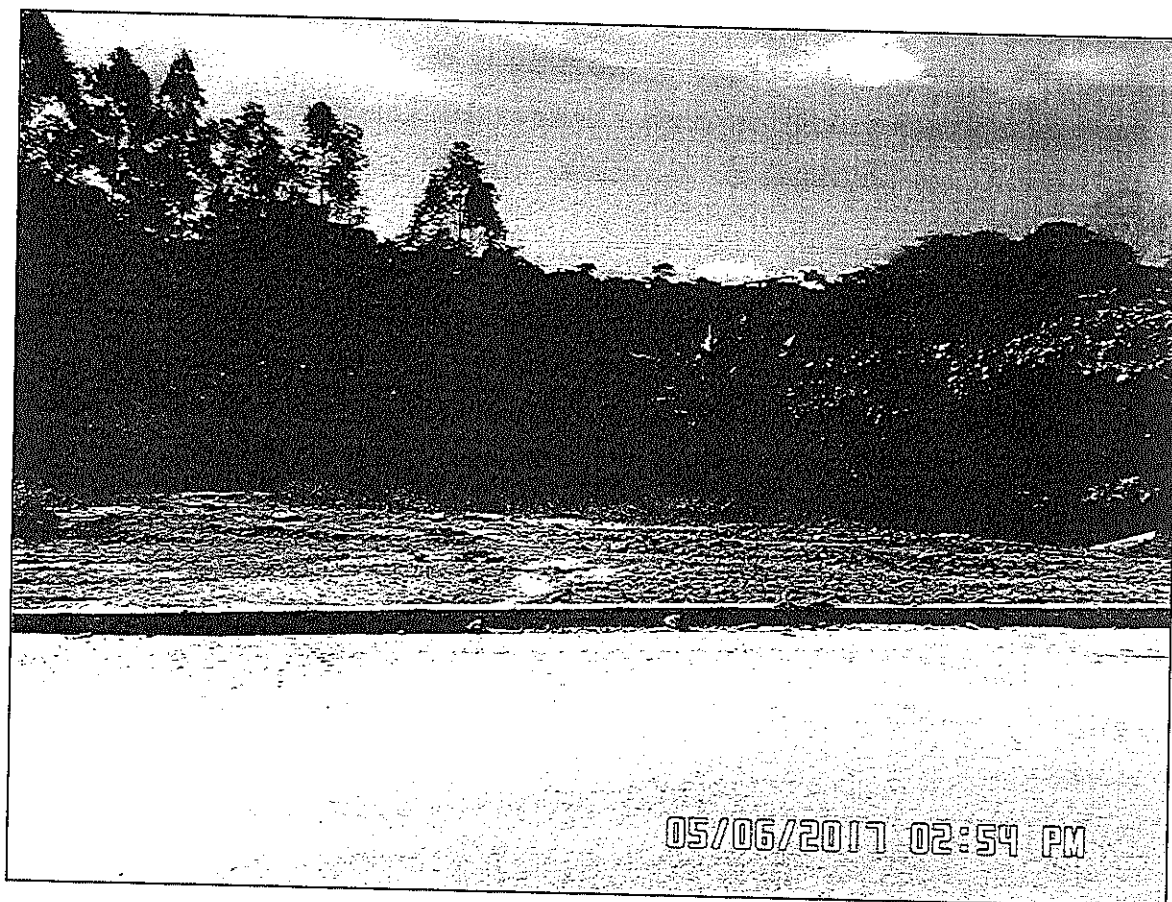


FOTO Nº 2:



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO	<i>Nilson Sérgio Alves Pinto e outros</i>
LOCALIZAÇÃO	<i>Rua Aleomar Baleeiro, S/Nº. Bairro Sobradinho</i>
MUNICÍPIO	<i>Lagoa Santa - MG</i>

LAUDO INDIVIDUAL

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Trata o presente em apresentar o valor de mercado para fins de desapropriação por utilidade pública.

Os procedimentos adotados almejam a justa indenização, devendo ser calculada de tal forma que permita ao desapropriado recompor o seu patrimônio (adquirir imóvel de área igual à desapropriada), de forma a deixá-lo em situação de igualdade (nem mais nem menos) com proprietários de imóveis vizinhos que não tiveram seus imóveis prejudicados.

Este trabalho tem como objetivo fornecer informações para estimação do justo valor para fins de desapropriação de imóvel urbano, localizado no Município de Lagoa Santa/MG.

2. METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação da área foram adotados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método, recomendados pelo IBAPE e acatados pela NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbano) da ABNT, com o auxílio do Software Infer 32 (Inferência Estatística).

Ainda foram coletadas informações “in loco” e demais informações de vendas/oferta realizadas no local junto à corretores da região.

Neste não foram investigadas as questões de caráter jurídico, tais como, títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros.

3. VISTORIA

3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **2.873,12m²**.

3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias atingidas pelas obras de desapropriação no imóvel do Sr. Nilson Sérgio Alves Pinto e outros.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

4.1. TERRENO

Para se determinar o valor de mercado da área (gleba urbanizável), foi utilizado o Método Involutivo. E para se apurar o valor final por este método foi encontrado o valor de lotes paradigmas, utilizando-se a equação abaixo, conforme informação do RGV:

$$[VU (R\$/m^2)] = \text{Exp}(7,4716 - 0,4153 \times \text{Ln}([Área]) + 0,3109 \times [Localização] - 0,21135 / [Topografia])$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável quantitativa expressa em m².
- Topografia: Variável qualitativa que indica a topografia do imóvel, sendo: 1=Aclive/Declive; 2=Semi-Plano; 3=Plano.
- Localização: Variável qualitativa que indica a valorização do imóvel conforma a sua localização, variando em uma escala de 1 a 6, sendo 1 o menos valorizado a 6 o mais valorizado.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do lote paradigma.

- Área (m²): 1.000,00
- Topografia: 1;
- Localização: 4.

Os cálculos e valores especificados neste trabalho foram realizados levando-se em consideração as diretrizes apresentadas no Relatório Genérico de Valores (RGV), que é o produto final onde são explicitados todos os estudos, conceitos e as metodologias aqui aplicadas. Portanto, a complementação de informações no presente laudo e eventuais dúvidas que porventura venham a surgir poderão ser dirimidas através de consulta a esse documento.

Assim, para a faixa de terreno a desapropriar, temos:

Resultado Final – método involutivo

Intervalo de Confiança						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
2.873,12	39,49	43,60	47,71	113.459,51	125.268,03	137.076,56

Campo de Arbítrio						
Área (m ²)	Valor Unitário (m ²)			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
2.873,12	37,06	43,60	50,14	106.477,83	125.268,03	144.058,24

Conforme item 8.2.1.5.2 da NBR-14653-2:2011, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Isto posto, foi adotado o valor médio tendo em vista não terem sido observadas as situações previstas na norma.

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Concluimos que o valor de mercado para o imóvel em apreço, para fins de desapropriação, data-base junho de 2017, é o seguinte:

Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 125.268,03
Benfeitorias-----	R\$ <u>0,00</u>
Total -----	R\$ 125.268,03

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação atingiu os seguintes graus em sua especificação:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

Fundamentação: Grau II de Fundamentação, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a pontuação das tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

Precisão: Grau III de Precisão, com o tratamento científico dos dados através de inferência estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2 da ABNT.

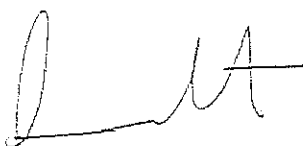
- **Método Involutivo:**

Fundamentação: foi obtido o grau II de fundamentação, conforme a pontuação das tabelas 8 e 9, do item 9.4 da NBR 14.653-2 da ABNT.

7. ENCERRAMENTO

O signatário do presente Laudo Técnico de Avaliação se coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 27 de Julho de 2017



Eng^a Civil Lucas Ribeiro Horta
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 70.352/D



Eng^a Civil Renato Victor Tavares
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA-MG: 80.543/D

NOTAS:

REFERÊNCIAS:

CONVENÇÕES:

- ÁREA A DESAPROPRIAR
PLANTA APROVADA
PROJETO

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO
PLANTA DE SITUAÇÃO



OBRA
AVENIDA INTEGRAÇÃO
PROPRIETÁRIOS
NILSON SÉRGIO ALVES PINTO E OUTROS
ENDEREÇO
RUA ALEDIRAR BALEIRO, S/Nº, BAIRRO CENTRO, LAGOA SANTA - MG
ESCALA
1:500

