

# CADASTRO TÉCNICO PARA DESAPROPRIAÇÃO

**Obra: ROTATÓRIA VILA FAGUNDES**

**Proprietária: Eloisa do Nascimento Reis**

Endereço: Rua Pinto Alves, nº 4.111. Bairro Moradas da Lapinha II. Lagoa Santa - MG

Lote: 05

Quadra: 119

Área de terreno a desapropriar: 209,78m<sup>2</sup>.

Valor do terreno a desapropriar: R\$ 127.990,97

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

**Valor total da desapropriação: R\$ 127.990,97**

### NOTA DE QUALIFICAÇÃO

A área constante deste processo pertence à **Eloisa do Nascimento Reis**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora da C.I. de nº MG-CD-29944 – CRO/MG, inscrita no CPF sob o nº. 909.547.346-53. É residente e domiciliada na Rua Aurora Benedita da Rocha, Nº. 91. Bairro Jardim Guanabara. Belo Horizonte – MG. CEP 31.742-327. O número de telefone para contato é o: (31) 3432-1124.

O imóvel em comento está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa, sob a matrícula de nº. 43.559.

A documentação foi anexada no processo.

Belo Horizonte, 25 de Junho de 2019

# 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 imóvel foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a apuração do valor da área. O método citado é 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.

A inferência estatística foi executada com o auxílio do Software Infer 32.

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

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

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



<b>PROPRIETÁRIA</b>	<i>Eloisa do Nascimento Reis</i>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<i>Rua Pinto Alves, nº 4.111. Bairro Moradas da Lapinha</i>
<b>MUNICÍPIO</b>	<i>Lagoa Santa - MG</i>

### 3. VISTORIA

#### 3.1. TERRENO

Conforme cadastro técnico, documentação fotográfica e demais documentos apresentados, a parcela de terreno para fins de desapropriação é de **209,78m<sup>2</sup>**.

#### 3.2. BENFEITORIAS

Não foram identificadas benfeitorias no interior do imóvel.

### 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:

$$[VU (R\$/m^2)] = 1/(0,19238 - 458154 / [Area]^3 - 2,6287 \times 10^{-2} \times Exp([Exploração]))^3$$

Onde as variáveis são:

Variável Dependente:

- VU (R\$/m<sup>2</sup>): Variável numérica que expressa o valor da área por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área (m<sup>2</sup>): Variável quantitativa, expressa em m<sup>2</sup>.
- Exploração: Variável dicotômica, que indica o tipo de exploração do imóvel:  
0=residencial; 1=comercial.

Valores das variáveis projetadas na equação de regressão utilizada para o cálculo do valor do terreno:

- Área (m<sup>2</sup>): 533,29;
- Exploração: 1;

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 <sup>2</sup> )	Valor Unitário (m <sup>2</sup> )			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
209,78	561,60	610,12	664,40	117.812,45	127.990,97	139.377,83

Campo de Arbítrio						
Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (m <sup>2</sup> )			Valor Total (R\$)		
	Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
209,78	518,60	610,12	701,64	108.791,91	127.990,97	147.190,04

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 Julho de 2019, é o seguinte:

### Resultado da Avaliação

Parcela do Terreno -----	R\$ 127.990,97
Benfeitorias-----	<u>R\$ 0.000,00</u>
<b>Total -----</b>	<b>R\$ 127.990,97</b>

## 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, 12 de Julho de 2019



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



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



## 8. ANEXOS

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

Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 2 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

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

## MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA A DESAPROPRIAR

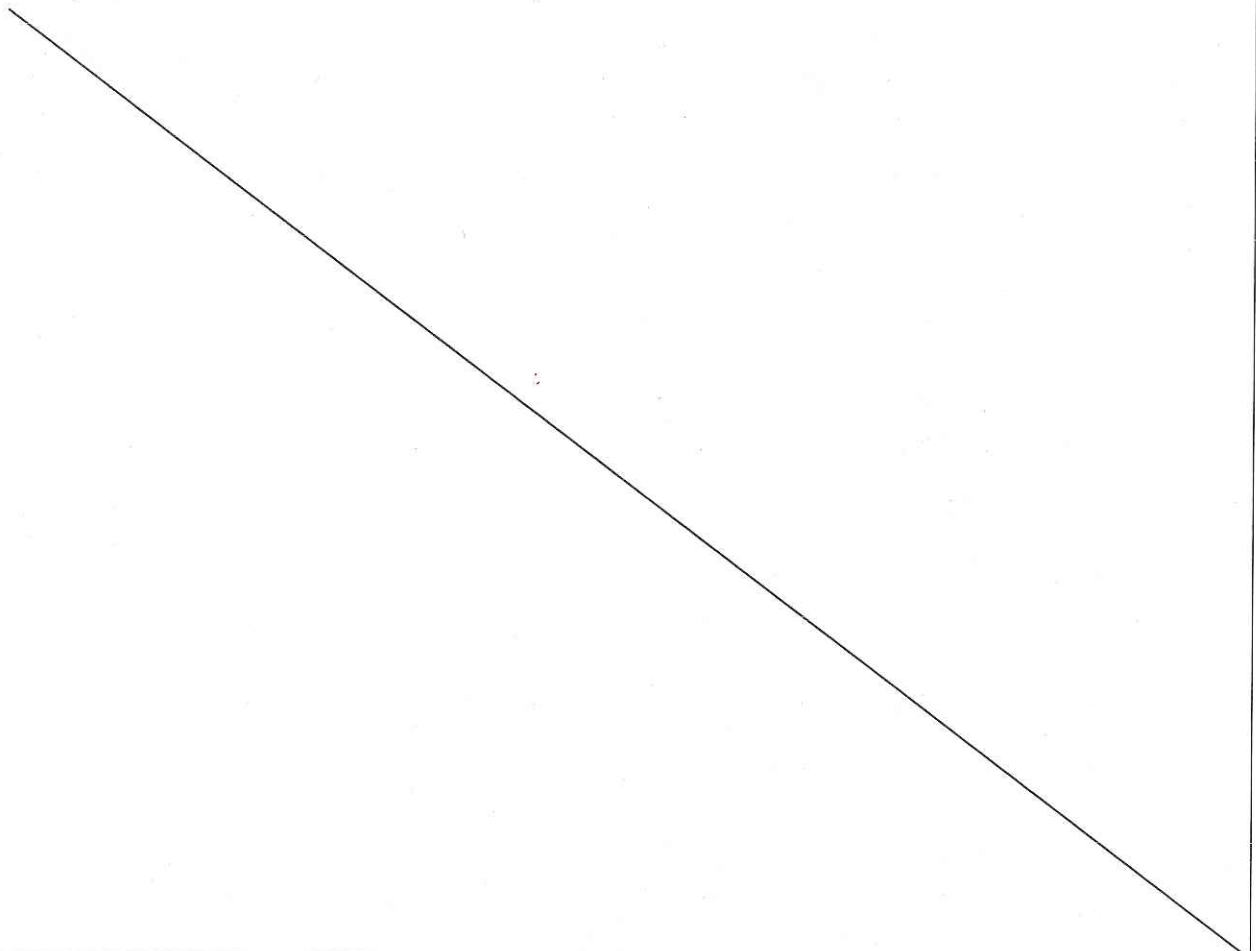
**EMPREENHIMENTO: ROTATÓRIA VILA FAGUNDES**

**PROPRIETÁRIA**

**NOME:** Eloisa do Nascimento Reis

**ENDEREÇO:** Rua Pinto Alves, nº 4.111. Bairro Moradas da Lapinha II. Lagoa Santa - MG

Partindo-se do vértice **P01**, de coordenadas  $N=7.833.182,7524$  e  $E=614.401,4034$ ; deste segue confrontando com a área remanescente, com azimute de  $111^{\circ}33'46''$  por uma distância de 3,67m, até o vértice **P02**, de coordenadas  $N=7.833.181,4049$  e  $E=614.404,8134$ ; deste segue confrontando com a área remanescente, com azimute de  $57^{\circ}49'40''$  em curva a direita com raio de 8,00m e desenvolvimento de 15,01m, até o vértice **P03**, de coordenadas  $N=7.833.188,2740$  e  $E=614.415,7332$ ; deste segue confrontando com a calçada pública da Rua Pinto Alves, com azimute de  $138^{\circ}54'30''$  por uma distância de 25,23m, até o vértice **P04**, de coordenadas  $N=7.833.169,2561$  e  $E=614.432,3187$ ; deste segue confrontando com a confluência da Rua Pinto Alves com a Avenida Coração de Estudante, com azimute de  $226^{\circ}16'23''$  por uma distância de 4,90m, até o vértice **P05**, de coordenadas  $N=7.833.165,8670$  e  $E=614.428,7756$ ; deste segue confrontando com a calçada pública da Avenida Coração de Estudante, com azimute de  $301^{\circ}40'11''$  por uma distância de 32,16m, até o vértice **P01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo um total de **209,78m<sup>2</sup>**.



E=614.350,000

E=614.400,000

E=614.450,000

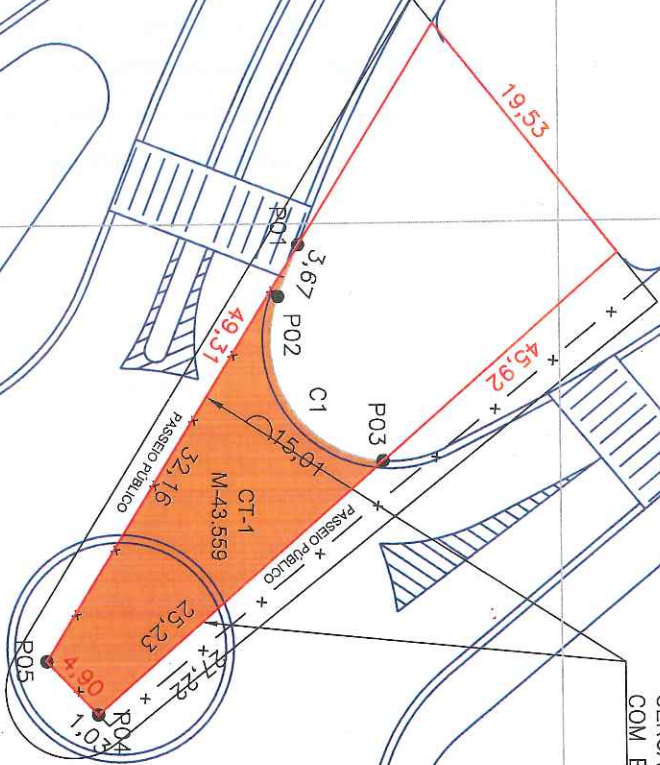
N=7.833.150,000

N=7.833.200,000

AVENIDA CORAÇÃO DE ESTUDANTE

RUA PINTO ALVES

RUA 14



CERCA DE ARAME FARPADO 5 FIOS  
COM EXTENSÃO TOTAL DE 65.31m ①

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

EMPREENDIMENTO: ROTATÓRIA VILA FAGUNDES

PROPRIETÁRIA

NOME: Eloisa do Nascimento Reis

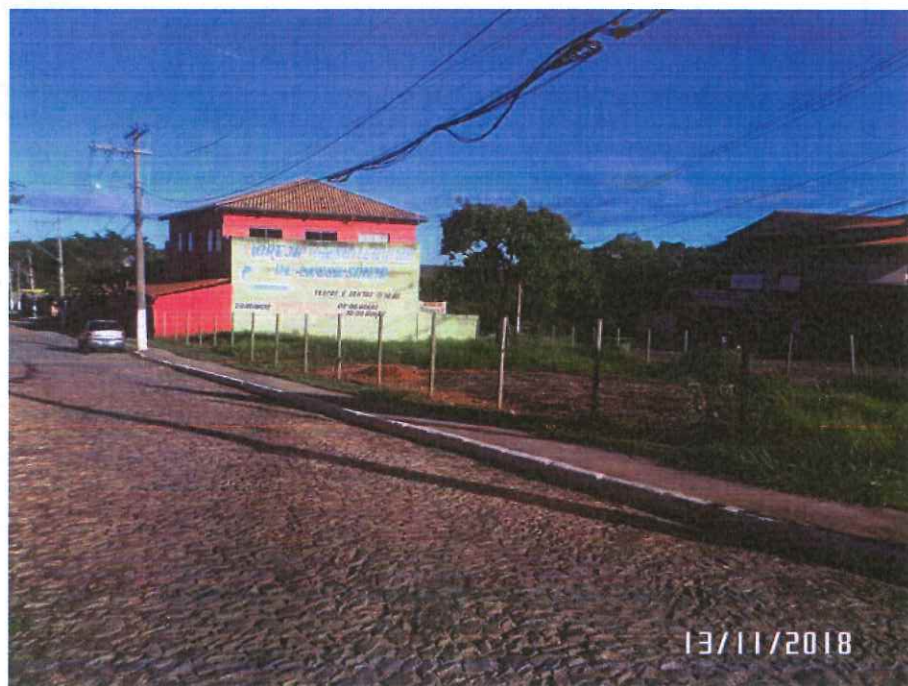
ENDEREÇO: Rua Pinto Alves, nº 4.111. Bairro Moradas da Lapinha II. Lagoa Santa - MG

FOTOGRAFIAS DA BENFEITORIA

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2:



LIVRO Nº2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

F.: 001

ANO: 2016

Comarca de Lagoa Santa - Minas Gerais

DANILO DE ASSIS FARIA  
OFICIAL

CNPJ 19.355.063/0001-99



MATRÍCULA Nº: 43.559

DATA: 27/04/2016

IMÓVEL:

Lote de terreno de nº 01 (um), da quadra nº 01 (um), situado no Bairro Moradas da Lapinha II, nesta cidade de Lagoa Santa/MG, com área de 533,29m<sup>2</sup> (quinhentos e trinta e três metros e vinte e nove centímetros quadrados), confrontando pela frente, na extensão de 45,92 metros, com a Rua Pinto Alves; pela direita, na extensão de 4,90 metros, com a confluência da Rua Pinto Alves com a Avenida Coração de Estudante; pela esquerda, na extensão de 19,53 metros, com o lote nº 02; e, pelos fundos, na extensão de 49,31 metros, com a Avenida Coração de Estudante, tudo conforme registro anterior. **PROPRIETÁRIA:** Habit Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Rio Espera, nº 514 – Bairro Carlos Prates, CNPJ-18.776.625/0001-05. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 23.764, do livro 2, desta serventia registral. Emol. R\$ 17,03. Tx. Fisc. Jud. R\$ 5,68. Rec. R\$ 1,02. V. Final R\$ 23,73. [raf]. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

**R-1/43.559. Em 27.04.2016, (Prot. 77.897, de 13.04.2016). TÍTULO:** Compra e venda. **TRANSMITENTE(S):** Habit Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Rio Espera, nº 514, Bairro Carlos Prates, CNPJ 18.776.625/0001-05. **ADQUIRENTE(S):** ELOISA DO NASCIMENTO REIS, brasileira, cirurgiã dentista, viúva, CI MG-CD-29944 CRO/MG, CPF 909.547.346-53, residente e domiciliada em Belo Horizonte/MG, na Rua Aurora Benedita da Rocha, nº 91, Bairro Floramar. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 17.02.2015, no livro nº 118N, fs. 157/158, pelo 1º Ofício de Notas de Lagoa Santa/MG. **IMÓVEL:** Objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 48.105,34, recebidos e quitados. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 226.645,00. **CONDIÇÕES:** Não há. Emol.: R\$ 1.506,48. TFJ.: R\$ 884,75. Rec.: R\$ 90,38. V. Final: R\$ 2.481,61. [raf]. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico nos termos do art. 19 parágrafo 1º, da Lei 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 43.559 a que se refere. Pelo que dou fé. Lagoa Santa/MG, 19 de novembro de 2018.

Daniilo de A. Faria, Angela V. Costa, Lucas A. Nascimento

PODER JUDICIÁRIO TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa  
Número Ordinal do ofício 000.01498401-79

Selo Eletrônico nº C3691393  
Cod. Seg.: 7128-4126-3879-7565

Quantidade de Atos Praticados: 1  
Emol. R\$16,08 -Rec.: 0,97 - TFJ R\$6,02 - Valor Final R\$23,07  
Consulte a validade desta Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

## Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC

### Dados Gerais - Imóvel : 25723

Data de Referência : 08-11-2018

Logradouro : RUA PINTO ALVES  
Complemento  
Cep : 33.400-000

Número : 4111  
Bairro : MORADAS DA LAPINHA II

Distrito : 02 Setor : 04 Quadra : 119 Lote : 0005 Unidade : 000

Inscrição Cadastral : 02.04.119.0005.000

Inscrição Anterior: 01041190005000

Loteamento :

Quadra : 1

Lote : 1

Proprietário : ELOISA DO NASCIMENTO REIS  
Endereço : RUA AURORA BENEDITO DA ROCHA - 91

CPF/CNPJ : 90954734653

### Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA AURORA BENEDITO DA ROCHA

Número : 91

Complemento

Bairro : FLORAMAR

Cidade : BELO HORIZONTE

Estado : MG Cep : 31.742-327

### Medidas

Área Total Construída : 0,00	Profundidade : 11,61
Área Construída da Unidade : 0,00	Área Total do Terreno : 533,29
Área Edícula da Unidade : 0,00	Área do Terreno Isento : 0,00
Nro de Pavimentos : 0,00	Fração Ideal : 533,29
Faixa de m2 de Terreno : 1268	Fração Ideal Informada :
Valor do m2 Terreno : 120,57	Testado Ideal :
Valor do m2 Edificação : 0,00	Valor Venal Informado :
	Valor Venal : 94.519,19
Valor Venal Atualizado: 94.519,19	Valor Terreno : 94.519,19
Valor Edificação Atualizado: 0,00	Valor Edificação : 0,00
Valor Terreno Atualizado: 94.519,19	Valor Excesso :

### Informações Gerais

Compo	Valor	Fator
PATRIMÔNIO	PARTICULAR	
SITUAÇÃO DO TERRENO	2 FRENTES	1,05
OCUPAÇÃO	NÃO CONSTRUÍDO	
FORMATO DO TERRENO	IRREGULAR	
TOPOGRAFICA	PLANO	1
UTILIZAÇÃO	SEM USO	
PEDOLOGIA	FIRME	1
FECHAMENTO	SEM	
PASSEIO	NÃO	
ISENTO DO IPTU	NÃO	
ISENTO DE TAXAS	NÃO	
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	NÃO	
ANO LANÇAMENTO		



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

### Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC

#### Demonstração de Cálculo do ITU

Fórmula:  $ITU = ValorTerreno * ( Aliquota / 100 ), sendo:$

$$\begin{aligned} \text{Valor Terreno} &: ( \text{FraçãoIdeal} \times \text{FatorCorretivo} \times \text{ValorMetroTerreno} ) \\ &= ( 533,29 \times 1,470000 \times 120,57 ) \\ \text{ITU} &= 94.519,20 \times ( 1,500000 / 100 ) = 1417,78 \end{aligned}$$

#### Demonstração de Cálculo do IPU

Fórmula:  $Fórmula: IPU = ValorVenallmovel * ( Aliquota / 100 ), sendo:$

$$\begin{aligned} \text{Valor Edificação} & ( \text{AreaEdificada} \times \text{FatorCorretivo} \times \text{ValorConstrução} ) \\ &= ( 0 \times 0,000000 \times 0 ) \\ &= 0,00 \\ \text{ValorVenallmovel} &= ( \text{ValorTerreno} + \text{ValorEdificacao} ) \\ &= ( 94519,19 + 0 ) = 94519,19 \\ \text{IPU} &= 94519,19 \times ( 0,000000 / 100 ) = 0,00 \end{aligned}$$

#### Demonstração de Cálculo do IPU

Data da Observação : 14/04/2010 17:08:42

Alteração de endereço de correspondência, solicitado pelo contribuinte.

Data da Observação : 05/07/2012 12:55:58

LANÇAMENTO CERTIDÃO DE NUMERO 9876 (Nº4111) - PROCESSO 777/10.

Data da Observação : 31/03/2016 13:32:33

ELAINECABRAL - ALTERAÇÃO DE PROPRIETARIO E ALTERAÇÕES CADASTRAIS CONFORME PROCESSO DE ITBI 2001/2015.

Data da Observação : 31/03/2016

Alteração de Proprietario:

Em nome de : 21867-J - HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Para nome de : 17719-F - ELOISA DO NASCIMENTO REIS