

ESTADO DE MINAS GERAIS
Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais



COHAB MINAS

COMPANHIA DE HABITAÇÃO
DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Licitação Eletrônica Cohab Minas 009/2021
Contrato Cohab Minas 5466-00-22

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GLEBA B3, PARTE DA FAZENDA REMONTA
Matrícula 15.524
CONSELHEIRO LAFAIETE/MG

Cuiabá MT, 13 de maio de 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO
CAPA – RESUMO

Laudo n°: 2022/04		Solicitante: COHAB Minas	
Endereço do imóvel GLEBA B3, situada no Conjunto Habitacional Marcos Otávio Gonçalves, desmembrada da Fazenda Remonta			
Coordenadas Geográficas (em Graus decimais) Latitude: -20.706027° Longitude: -43.801843°			
Cidade CONSELHEIRO LAFAIETE	UF MG		
Objetivo da Avaliação Valor de mercado			
Finalidade da Avaliação Levantamento patrimonial			
Proprietário COHAB MINAS			
Área total de terreno			
294.139,87 m²			
<p>Pressupostos e Ressalvas</p> <p>Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Na documentação fornecida, composta pela certidão do imóvel e croqui; ➢ Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria do imóvel; <p>Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.</p>			
Tipologia do imóvel Gleba urbana			
Metodologia utilizada Método comparativo direto de dados de mercado		Tratamento dos Dados Inferência estatística	
Especificação da avaliação Grau de Fundamentação II		Grau de Precisão I	
Valor de Avaliação do Imóvel			
GLEBA B3-A:			
R\$ 3.905.496,05 (três milhões, novecentos e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais e cinco centavos)			
Valor mínimo (-15%) = R\$ 3.319.671,64			
Valor máximo (+15%) = R\$ 4.491.320,45			
GLEBA B3-B:			
R\$ 2.670.589,48 (dois milhões, seiscentos e setenta mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta e oito centavos)			
Valor mínimo (-15%) = R\$ 2.270.001,06			
Valor máximo (+15%) = R\$ 3.071.177,90			
GLEBA B3-C:			
R\$ 5.126.636,49 (cinco milhões, cento e vinte e seis mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e nove centavos)			
Valor mínimo (-15%) = R\$ 4.357.641,02			
Valor máximo (+15%) = R\$ 5.895.631,97			
Nome do Resp. Técnico e Repres. Legal Tiago Cichelero	CPF 019.641.571-37	Formação Engenheiro Civil	CREA RNP 1209576473
Nome da Empresa T. Cichelero Engenharia - ME	CNPJ 22.229.527/0001-25		
Local e data Cuiabá-MT, 13 de maio de 2022			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Contrato nº: **5466-00-22**

1. SOLICITANTE

Cohab Minas

2. PROPRIETÁRIO

COHAB MINAS

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo apresenta a avaliação de imóvel urbano, de propriedade da Cohab Minas.

Imóvel situado no Conjunto Habitacional Marcos Otávio Gonçalves, denominado Gleba B3, com área total de 294.139,87 m².

Desta área total, temos duas áreas de preservação permanente e uma área de vosso-roca, com uma área total de aproximadamente 90.000,00 m² (estimada no local).

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. TIPO DO BEM

Gleba

4.2. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Imóvel situado no Conjunto Habitacional Marcos Otávio Gonçalves, denominado Gleba B3, com área total de 294.139,87 m².

Desta área total, temos duas áreas de preservação permanente e uma área de vosso-roca, com uma área total de aproximadamente 90.000,00 m² (estimada no local).

Formato irregular, topografia acidentada, fechamento em cerca.

Gleba dividida em três áreas: B3-A, B3-B e B3-C

4.3. OCUPANTE DO IMÓVEL

Parcialmente invadido

4.4. TIPO DE OCUPAÇÃO

Residencial/rural

5. FINALIDADE DO LAUDO

Levantamento patrimonial

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Na documentação fornecida, composta pela certidão do imóvel e croqui;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria do imóvel;

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus.

As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da Vistoria: 25/04/2022.

Imóvel situado no Conjunto Habitacional Marcos Otávio Gonçalves, denominado Gleba B3, com área total de 294.139,87 m².

Desta área total, temos duas áreas de preservação permanente e uma área de vosso-roca, com uma área total de aproximadamente 90.000,00 m² (estimada no local).

Formato irregular, topografia acidentada, fechamento em cerca.

Gleba dividida em três áreas: B3-A, B3-B e B3-C



Figura 1 - Imagem extraída do levantamento do imóvel

8.1. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

Conselheiro Lafaiete é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, situado a aproximadamente 120 km da capital Belo Horizonte. Possui uma população de 130.584 habitantes, de acordo com estimativa do IBGE em 2021.

A infraestrutura urbana existente no entorno conta com rede de energia elétrica e água, bem como pavimentação.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

- a) Liquidez: **LIQUIDEZ BAIXA**
- b) Desempenho de mercado: **NORMAL**
- c) Número de ofertas: **BAIXO**
- d) Absorção pelo mercado: **DEMORADA**
- e) Público alvo para absorção do bem: **RESIDENCIAL/COMERCIAL**

10. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

MINVO (Método Involutivo)

Observação: adotamos este método para a avaliação tendo em vista que não há no município imóveis em características semelhantes, principalmente pela sua área de terreno.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme a NBR 14.653-1 define, o Método Involutivo identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 25/04/2022.

Na vistoria, foram verificadas todas as características do imóvel, bem como o entorno em que está inserido.

A avaliação foi realizada considerando a divisão das três áreas, proposta pela Cohab MG.

A partir daí, definimos a metodologia a ser aplicada na avaliação.

11.1 AVALIAÇÃO DA ÁREA 1 (GLEBA B3-A)

11.1.2 PROJETO HIPOTÉTICO

A definição de projeto hipotético para avaliação da área é premissa do Método Involutivo.

Após identificação das características do imóvel e do seu entorno, criamos um projeto hipotético para o avaliando, sendo possível desta forma inferir todos os custos inerentes à implantação deste projeto hipotético, todas as receitas que ele pode gerar, permitindo assim determinar o valor da área de acordo com o mercado imobiliário local.

A análise e projeto hipotético adotado para esta avaliação é de empreendimento horizontal de lotes em loteamento de padrão popular, similar a empreendimentos consolidados existentes no entorno do imóvel avaliando. Adotamos este modelo tendo em vista ser possível a pesquisa e coleta de dados de mercado de lotes individuais deste empreendimento similar.

O projeto hipotético criado compreende desta forma empreendimento de lotes em loteamento aberto, com área de terreno padrão de 300,00 m², e testada de 10,00 metros.

Lotes	55%
Arruamentos, Área verde, Institucional	45%

Observações:

1. Somente em área de APP são aproximadamente 24% da área total (área com restrição de uso). Para o projeto hipotético, considerando os arruamentos e áreas institucionais, definimos a área útil de lotes em 55% do total.

Área da gleba (A _g)	86.932,92	m ²	Conforme matrícula
Área loteável (A _l)	47.813,11	m ²	55% da área

Área média dos lotes	300,00	m ²	Adotada considerando projetos de loteamentos da região
Quantidade de lotes	159,00	unidades	
Unitário	229,62	R\$/m ²	Conforme avaliação pelo MCDDM

11.1.3 PESQUISA DE VALORES

A pesquisa de valores foi realizada com base nos preceitos da avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

Foram coletados 18 elementos amostrais, lotes urbanos no município de Conselheiro Lafaiete, definidos conforme variáveis do modelo.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 18
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,93130
Determinação	: 0,86731

VARIAÇÃO

Total	: 4,73995
Residual	: 0,62894

Ajustado : 0,83888

Desvio Padrão : 0,21195

F-SNEDECOR

F-Calculado : 30,50331
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,02789
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

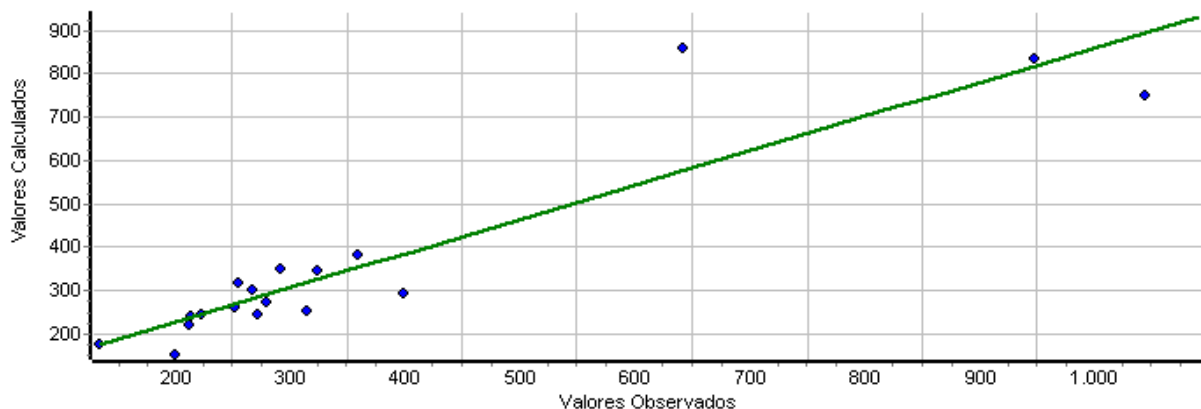
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2912,076541 * X_1^{-0,465502} * 2,718^{(-0,924587 * 1/X_2 1/2)} * 2,718^{(1,039516 * X_3)}$$

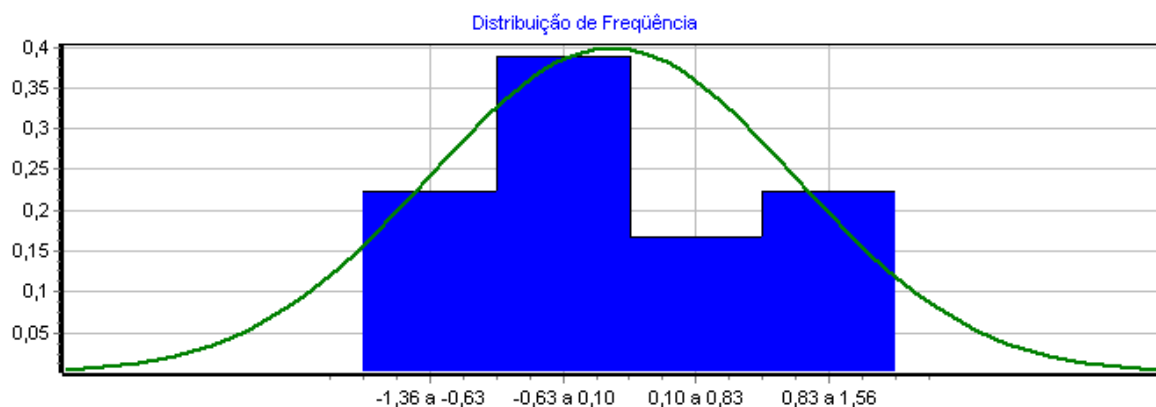
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 368,83	Coefic. Aderência : 0,83842
Varição Total : 1085132,88	Varição Residual : 175336,01
Variância : 60285,16	Variância : 12524,00
Desvio Padrão : 245,53	Desvio Padrão : 111,91

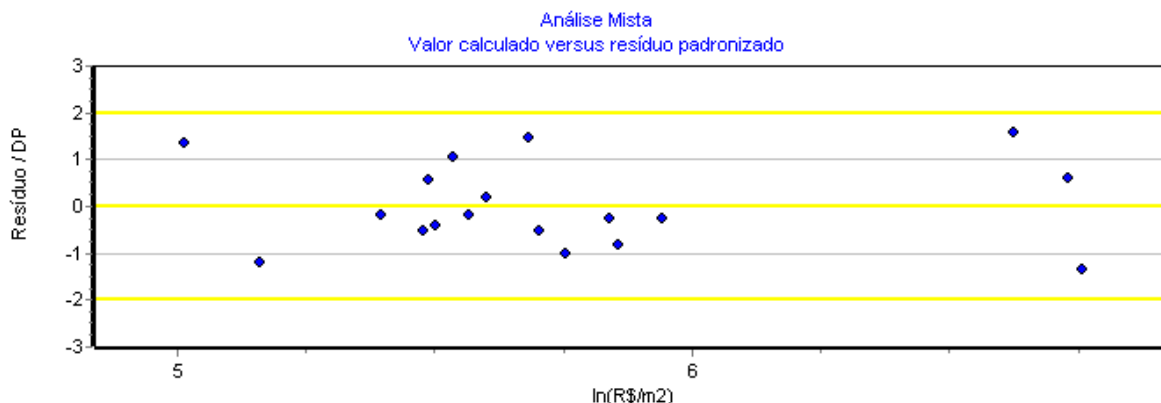
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



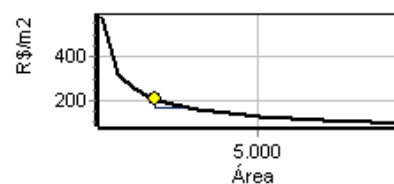
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

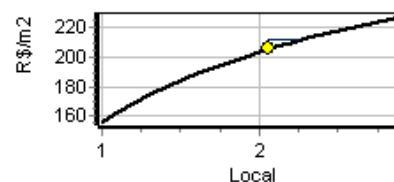
X₁ Área

Area do terreno
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 200,00 a 10000,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -18,20 % na estimativa



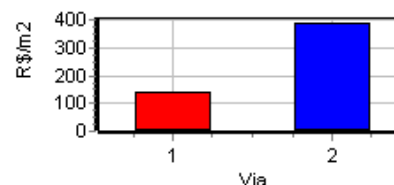
X₂ Local

Local, sendo 1 para bairro periferico, 2 para bairro em regioao de ocupacao consolidada, 3 para central
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,97 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



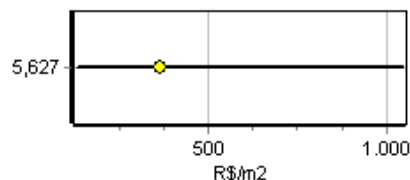
X₃ Via

Via, sendo 1 para via comum, 2 para via valorizada
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 183,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



* Infra

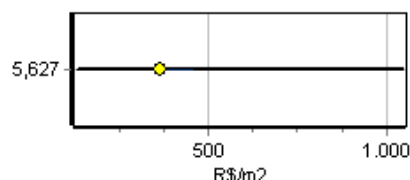
1 para via nao pavimentada
 2 para via pavimentada
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 2,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

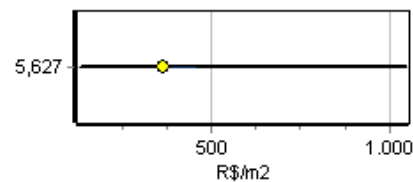
* Valor oferta

Valor em oferta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 70000,00 a 1700000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



* Valor ajustado

Valor ajustado, reduzindo em 10% o valor em oferta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 63000,00 a 1530000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Y R\$/m2

Valor unitario, razao entre o valor ajustado e a area
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 135,00 a 1044,64
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83888)
X ₁ Área	ln(x)	-7,25	0,01	0,28524
X ₂ Local	1/x ^{1/2}	-2,17	4,73	0,79881
X ₃ Via	x	6,24	0,01	0,43092

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Local	Via	R\$/m2
X ₁	ln(x)		28	95	89
X ₂	1/x ^{1/2}	14		23	50
X ₃	x	73	-20		86
Y	ln(y)	-45	-60	21	

Projeção de valores:

Dados do imóvel avaliado:
 Área 300,00
 Local 1
 Via 1

Valores da Moda para 80 % de confiança

R\$/m2 Médio: 229,62
 R\$/m2 Mínimo: 193,57
 R\$/m2 Máximo: 272,39
 Precisão: Grau II

Moda:

$$R\$/m2 = 2912,0765 * \text{Área}^{-0,46550209} * e^{(-0,92458656 * 1/\text{Local}^{1/2})} * e^{(1,0395158 * \text{Via})}$$

Resultado pelo intervalo de confiança (80%)

	R\$	R\$/m ²	% de variação
Mínimo	58.070,93	193,57	- 15,70
Médio	68.886,00	229,62	
Máximo	81.715,68	272,39	+ 18,62
			34,32 % de amplitude

Resultado pelo campo de arbítrio

	R\$	R\$/m ²	% de variação
Mínimo	58.554,00	195,18	- 15,00 %
Médio	68.886,00	229,62	
Máximo	79.218,00	264,06	+ 15,00 %

11.1.3.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	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 analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	1%	2%	5%
Soma dos pontos		16			

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

11.1.3.2 ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE PRECISÃO

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

11.1.4 PREVISÃO DE RECEITAS

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético foram calculadas com base nos resultados obtidos pela avaliação de valor de mercado, considerando eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção pelo mercado.

Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

$$RLB = (VL / n) \cdot (1+v)^{t-1} \{ (1-D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + (IL/w) [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$$

VL = receita de vendas no período

$$VL = A_L \cdot VUB \quad \boxed{10.978.845,40} \text{ R\$}$$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

Dv = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

$$IL = i/12 \quad \boxed{0,000833333}$$

$$w = [(1 - p)/(1+v)] - 1 \quad \boxed{0,00092869}$$

S_{nw} = fator de capitalização

$$S_{nw} = [(1 - w)^n - 1]/w \quad \boxed{24,25807258}$$

$$RLB \quad \boxed{12.558.705,05}$$

11.1.5 LEVANTAMENTO DO CUSTO DE PRODUÇÃO DO PROJETO HIPOTÉTICO

Esse levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

	Tab. PINI (R\$)	% a executar	Previstas (R\$)
Topografia	11.005,33	100	11.005,33
Terraplenagem	4.755,21	100	4.755,21
Rede de água	12.829,93	100	12.829,93
Rede de esgoto	23.453,05	100	23.453,05
Drenagem (galerias)	9.119,48	100	9.119,48
Drenagem (guias/sarjetas)	7.501,89	100	7.501,89
Pavimentação	25.003,24	100	25.003,24
Iluminação pública	3.082,60	100	3.082,60
Total	96.750,73	100	96.750,73

Custos para urbanização de 1.000 m² de área útil (revista "Construção e Mercado"- Ed. PINI)

$$\boxed{\text{Urbanização (Du)} \quad 4.672.212,30} \text{ R\$}$$

11.1.6 PREVISÃO DE DESPESAS ADICIONAIS

Despesas adicionais para a produção do empreendimento, como taxas, despesas de compra e venda.

Compra (Dc)	2,00%
IPTU (ig)	1,00%
Venda (Dv)	4,00%
Projetos, Licenças, Aprovações	1,00%

sobre a gleba
sobre a gleba e lotes
sobre os lotes
sobre a despesa de urbanização (investimento)

Aplicação (p)	0,59%	ao mês
Custo de urbanização (c)	1,08%	ao mês
Valorização territorial (v)	0,50%	ao mês
Lucro Incorporador (L)	15,00%	

extraído do mercado financeiro - CDI últimos 12 meses
variação média do CUB Sinduscon - CSL-8 últimos 12 meses
arbitrado a partir de informações locais

11.1.7 MARGEM DE LUCRO DO INCORPORADOR

Para este modelo adotamos como margem de lucro o percentual de 15%, conforme praticado pelo mercado.

11.1.8 PRAZOS

Adotamos prazos compatíveis com as características do empreendimento.

Urbanização (k)	12	meses
Venda dos lotes (n)	24	meses
Total (t)	36	meses

11.1.9 MODELO

Segue o modelo de cálculo do empreendimento deste projeto hipotético.

Resíduo da Urbanização (R)

$$R = (Du / k) \cdot (1+p)^t [k - (1+u) \cdot S_{ku}]$$

Du = despesas de urbanização

p = taxa de aplicação

t = número de períodos total

k = número de períodos para urbanização

c = taxa de custos da construção

$$u = [(1+c)/(1+p)]-1 \quad 0,004871098$$

S_{ku} = fator de acumulação de capital

$$S_{ku} = [(1+u)^k - 1]/u \quad 12,32677021$$

$$R \quad - \quad 186.352,81 \quad R\$$$



Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

$$RLB = (VL / n) \cdot (1+v)^{t-1} \{ (1-D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + (IL/w) [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$$

VL = receita de vendas no período

$$VL = A_L \cdot VUB \quad \boxed{10.978.845,40} \text{ R\$}$$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

Dv = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

$$IL = i/12 \quad \boxed{0,000833333}$$

$$w = [(1 - p)/(1+v)] - 1 \quad \boxed{0,00092869}$$

S_{nw} = fator de capitalização

$$S_{nw} = [(1 - w)^n - 1]/w \quad \boxed{24,25807258}$$

$$RLB \quad \boxed{12.558.705,05}$$

Valor da Gleba com base no lucro definido

$$VT = \{ [(RLB + R) / (1+L)(1+p)^t] - Du \} \cdot (1 + Dc + ig)^{-1}$$

RLB = receita obtida com a venda dos lotes

R = Resíduo de urbanização

Du = despesas de urbanização

Dc = despesas de compra

ig = imposto territorial no ato da compra

L = margem de lucro do incorporador

p = taxa de aplicação

VT = valor máximo que se deve pagar pela gleba

$$VT \quad \boxed{3.905.496,05} \text{ R\$}$$

$$\text{Unitário da gleba} \quad \boxed{44,93} \text{ R\$/m}^2$$

11.1.10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	1	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	3	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	2	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custos
4	Prazos	2	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	2	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	1	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1	De estrutura, de conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	1	No mínimo 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	1	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação
Soma dos pontos		14			

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.2 AVALIAÇÃO DA ÁREA 2 (GLEBA B3-B)
11.2.2 PROJETO HIPOTÉTICO

A definição de projeto hipotético para avaliação da área é premissa do Método Involutivo.

Após identificação das características do imóvel e do seu entorno, criamos um projeto hipotético para o avaliando, sendo possível desta forma inferir todos os custos inerentes à implantação deste projeto hipotético, todas as receitas que ele pode gerar, permitido assim determinar o valor da área de acordo com o mercado imobiliário local.

A análise e projeto hipotético adotado para esta avaliação é de empreendimento horizontal de lotes em loteamento de padrão popular, similar a empreendimentos consolidados existentes no entorno do imóvel avaliando. Adotamos este modelo tendo em vista ser possível a pesquisa e coleta de dados de mercado de lotes individuais deste empreendimento similar.

O projeto hipotético criado compreende desta forma empreendimento de lotes em loteamento aberto, com área de terreno padrão de 300,00 m², e testada de 10,00 metros.

Lotes	65%
Arruamentos, Área verde, Institucional	35%

Observações:

1. Esta área não é atingida pela Vossoroca e Áreas de APP.

Área da gleba (A_g)	50.299,60	m^2
Área loteável (A_L)	32.694,74	m^2

Conforme matrícula
65% da área

Área média dos lotes	300,00	m^2
Quantidade de lotes	108,00	unidades
Unitário	229,62	$R\$/m^2$

Adotada considerando projetos de loteamentos da região
Conforme avaliação pelo MCDDM

11.2.3 PESQUISA DE VALORES

Conforme detalhado no item 11.1.3.

11.2.4 PREVISÃO DE RECEITAS

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético foram calculadas com base nos resultados obtidos pela avaliação de valor de mercado, considerando eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção pelo mercado.

Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

$$RLB = (VL / n) \cdot (1+v)^{t-1} \{ (1-D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + (IL/w) [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$$

VL = receita de vendas no período

$$VL = A_L \cdot VUB \quad \boxed{7.507.366,20} \text{ R\$}$$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

Dv = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

$$IL = i/12 \quad \boxed{0,000833333}$$

$$w = [(1 - p)/(1+v)] - 1 \quad \boxed{0,00092869}$$

S_{nw} = fator de capitalização

$$S_{nw} = [(1 - w)^n - 1]/w \quad \boxed{24,25807258}$$

$$RLB \quad \boxed{8.587.678,79}$$

11.2.5 LEVANTAMENTO DO CUSTO DE PRODUÇÃO DO PROJETO HIPOTÉTICO

Esse levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

	Tab. PINI (R\$)	% a executar Previstas (R\$)	
Topografia	11.005,33	100	11.005,33
Terraplenagem	4.755,21	100	4.755,21
Rede de água	12.829,93	100	12.829,93
Rede de esgoto	23.453,05	100	23.453,05
Drenagem (galerias)	9.119,48	100	9.119,48
Drenagem (guias/sarjetas)	7.501,89	100	7.501,89
Pavimentação	25.003,24	100	25.003,24
Iluminação pública	3.082,60	100	3.082,60
Total	96.750,73	100	96.750,73

Custos para urbanização de 1.000 m² de área útil (revista "Construção e Mercado"- Ed. PINI)

Urbanização (Du)	3.194.872,26	R\$
------------------	--------------	-----

11.2.6 PREVISÃO DE DESPESAS ADICIONAIS

Despesas adicionais para a produção do empreendimento, como taxas, despesas de compra e venda.

Compra (Dc)	2,00%	sobre a gleba
IPTU (ig)	1,00%	sobre a gleba e lotes
Venda (Dv)	4,00%	sobre os lotes
Projetos, Licenças, Aprovações	1,00%	sobre a despesa de urbanização (investimento)

Aplicação (p)	0,59%	ao mês	extraído do mercado financeiro - CDI últimos 12 meses
Custo de urbanização (c)	1,08%	ao mês	variação média do CUB Sinduscon - CSL-8 últimos 12 meses
Valorização territorial (v)	0,50%	ao mês	arbitrado a partir de informações locais
Lucro Incorporador (L)	15,00%		

11.2.7 MARGEM DE LUCRO DO INCORPORADOR

Para este modelo adotamos como margem de lucro o percentual de 15%, conforme praticado pelo mercado.

11.2.8 PRAZOS

Adotamos prazos compatíveis com as características do empreendimento.

Urbanização (k)	12	meses
Venda dos lotes (n)	24	meses
Total (t)	36	meses

11.2.9 MODELO

Segue o modelo de cálculo do empreendimento deste projeto hipotético.



Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

$$RLB = (VL / n) \cdot (1+v)^{t-1} \{ (1-D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + (IL/w) [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$$

VL = receita de vendas no período

VL = A_L * VUB 7.507.366,20 R\$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

D_v = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

IL = i/12 0,000833333

w = [(1 - p)/(1+v)] - 1 0,00092869

S_{nw} = fator de capitalização

S_{nw} = [(1 - w)ⁿ - 1]/w 24,25807258

RLB 8.587.678,79

Valor da Gleba com base no lucro definido

$$VT = \{ [(RLB + R) / (1+L)(1+p)^t] - Du \} \cdot (1 + Dc + ig)^{-1}$$

RLB = receita obtida com a venda dos lotes

R = Resíduo de urbanização

Du = despesas de urbanização

Dc = despesas de compra

ig = imposto territorial no ato da compra

L = margem de lucro do incorporador

p = taxa de aplicação

VT = valor máximo que se deve pagar pela gleba

VT 2.670.589,48 R\$

Unitário da gleba 53,09 R\$/m²

11.2.10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I

1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	1	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	3	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	2	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custos
4	Prazos	2	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	2	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	1	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1	De estrutura, de conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	1	No mínimo 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	1	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação
Soma dos pontos		14			

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.3 AVALIAÇÃO DA ÁREA 3 (GLEBA B3-C)

11.3.2 PROJETO HIPOTÉTICO

A definição de projeto hipotético para avaliação da área é premissa do Método Involutivo.

Após identificação das características do imóvel e do seu entorno, criamos um projeto hipotético para o avaliando, sendo possível desta forma inferir todos os custos inerentes à implantação deste projeto hipotético, todas as receitas que ele pode gerar, permitido assim determinar o valor da área de acordo com o mercado imobiliário local.

A análise e projeto hipotético adotado para esta avaliação é de empreendimento horizontal de lotes em loteamento de padrão popular, similar a empreendimentos consolidados existentes no entorno do imóvel avaliando. Adotamos este modelo tendo em vista ser possível a pesquisa e coleta de dados de mercado de lotes individuais deste empreendimento similar.

O projeto hipotético criado compreende desta forma empreendimento de lotes em loteamento aberto, com área de terreno padrão de 300,00 m², e testada de 10,00 metros.

Lotes	40%
Arruamentos, Área verde, Institucional	60%

Observações:

1. Somente em área de APP e a vossoroca existente, são aproximadamente 45% da área total com restrição de uso. Parte do imóvel é ocupado por invasão consolidada (edificações). Para o projeto hipotético, adicionamos ainda os arruamentos e áreas institucionais, e com isso, definimos a área útil de lotes em 40% do total.

Área da gleba (A _g)	156.907,35	m ²	Conforme matrícula
Área loteável (A _l)	62.762,94	m ²	40% da área

Área média dos lotes	300,00	m ²	Adotada considerando projetos de loteamentos da região
Quantidade de lotes	209,00	unidades	
Unitário	229,62	R\$/m ²	Conforme avaliação pelo MCDDM

11.3.3 PESQUISA DE VALORES

Conforme detalhado no item 11.1.3.

11.3.4 PREVISÃO DE RECEITAS

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético foram calculadas com base nos resultados obtidos pela avaliação de valor de mercado, considerando eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção pelo mercado.

Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

$$RLB = (VL / n) \cdot (1+v)^{t-1} \{ (1-D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + (IL/w) [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$$

VL = receita de vendas no período

$$VL = A_l \cdot VUB \quad \boxed{14.411.626,28} \text{ R\$}$$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

Dv = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

$$IL = i/12 \quad \boxed{0,000833333}$$

$$w = [(1 - p)/(1+v)] - 1 \quad \boxed{0,00092869}$$

S_{nw} = fator de capitalização

$$S_{nw} = [(1 - w)^n - 1]/w \quad \boxed{24,25807258}$$

$$RLB \quad \boxed{16.485.464,29}$$

11.3.5 LEVANTAMENTO DO CUSTO DE PRODUÇÃO DO PROJETO HIPOTÉTICO

Esse levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

	Tab. PINI (R\$)	% a executar Previstas (R\$)	
Topografia	11.005,33	100	11.005,33
Terraplenagem	4.755,21	100	4.755,21
Rede de água	12.829,93	100	12.829,93
Rede de esgoto	23.453,05	100	23.453,05
Drenagem (galerias)	9.119,48	100	9.119,48
Drenagem (guias/sarjetas)	7.501,89	100	7.501,89
Pavimentação	25.003,24	100	25.003,24
Iluminação pública	3.082,60	100	3.082,60
Total	96.750,73	100	96.750,73

Custos para urbanização de 1.000 m² de área útil (revista "Construção e Mercado"- Ed. PINI)

Urbanização (Du)	6.133.083,68	R\$
------------------	--------------	-----

11.3.6 PREVISÃO DE DESPESAS ADICIONAIS

Despesas adicionais para a produção do empreendimento, como taxas, despesas de compra e venda.

Compra (Dc)	2,00%	sobre a gleba
IPTU (ig)	1,00%	sobre a gleba e lotes
Venda (Dv)	4,00%	sobre os lotes
Projetos, Licenças, Aprovações	1,00%	sobre a despesa de urbanização (investimento)

Aplicação (p)	0,59%	ao mês	extraído do mercado financeiro - CDI últimos 12 meses
Custo de urbanização (c)	1,08%	ao mês	variação média do CUB Sinduscon - CSL-8 últimos 12 meses
Valorização territorial (v)	0,50%	ao mês	arbitrado a partir de informações locais
Lucro Incorporador (L)	15,00%		

11.3.7 MARGEM DE LUCRO DO INCORPORADOR

Para este modelo adotamos como margem de lucro o percentual de 15%, conforme praticado pelo mercado.

11.3.8 PRAZOS

Adotamos prazos compatíveis com as características do empreendimento.

Urbanização (k)	12	meses
Venda dos lotes (n)	24	meses
Total (t)	36	meses

11.3.9 MODELO

Segue o modelo de cálculo do empreendimento deste projeto hipotético.



Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

$$RLB = (VL / n) \cdot (1+v)^{t-1} \{ (1-D_v - n \cdot IL) \cdot S_{nw} + (IL/w) [n(1+w)^n - S_{nw}] \}$$

VL = receita de vendas no período

VL = A_L * VUB 14.411.626,28 R\$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

D_v = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

IL = i/12 0,000833333

w = [(1 - p)/(1+v)] - 1 0,00092869

S_{nw} = fator de capitalização

S_{nw} = [(1 - w)ⁿ - 1]/w 24,25807258

RLB 16.485.464,29

Valor da Gleba com base no lucro definido

$$VT = \{ [(RLB + R) / (1+L)(1+p)^t] - Du \} \cdot (1 + Dc + ig)^{-1}$$

RLB = receita obtida com a venda dos lotes

R = Resíduo de urbanização

Du = despesas de urbanização

Dc = despesas de compra

ig = imposto territorial no ato da compra

L = margem de lucro do incorporador

p = taxa de aplicação

VT = valor máximo que se deve pagar pela gleba

VT 5.126.636,49 R\$

Unitário da gleba 32,67 R\$/m²

11.3.10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	pontuação atingida	Grau		
			III	II	I

1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	1	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	3	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	2	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custos
4	Prazos	2	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	2	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	1	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1	De estrutura, de conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	1	No mínimo 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	1	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação
Soma dos pontos		14			

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO
GLEBA B3-A:

R\$ 3.905.496,05 (três milhões, novecentos e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais e cinco centavos)

Valor mínimo (-15%) = R\$ 3.319.671,64

Valor máximo (+15%) = R\$ 4.491.320,45

GLEBA B3-B:

R\$ 2.670.589,48 (dois milhões, seiscentos e setenta mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta e oito centavos)

Valor mínimo (-15%) = R\$ 2.270.001,06

Valor máximo (+15%) = R\$ 3.071.177,90

GLEBA B3-C:

R\$ 5.126.636,49 (cinco milhões, cento e vinte e seis mil, seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e nove centavos)

Valor mínimo (-15%) = R\$ 4.357.641,02

Valor máximo (+15%) = R\$ 5.895.631,97

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Imóvel registrado sob a matrícula nº 15.524, do cartório de registro de imóveis de Conselheiro Lafaiete-MG, com certidões atualizadas em 12/11/2021.

14. CONCLUSÃO

Desta forma, laudo com mês de referência da avaliação de **maio/2022**.

15. ANEXOS

Anexo I – Relatório fotográfico – imóvel avaliando.....	23
Anexo II – Documentação do imóvel.....	25
Anexo III – Planilha de dados amostrais e croqui de localização.....	31
Anexo IV – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....	32

16. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

TIAGO CICHELERO

Engº. Civil CREA RNP 1209576473
T. Cichelero Engenharia - ME
CNPJ 22.229.527/0001-25

17. LOCAL E DATA

Cuiabá-MT, 13 de maio de 2022.

Proprietário
COHAB MINAS

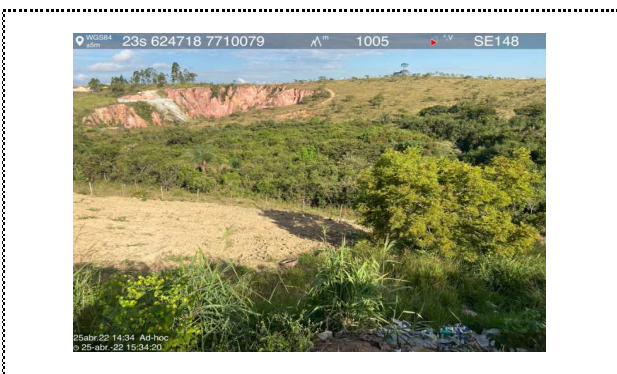
Município
CONSELHEIRO LAFAIETE



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



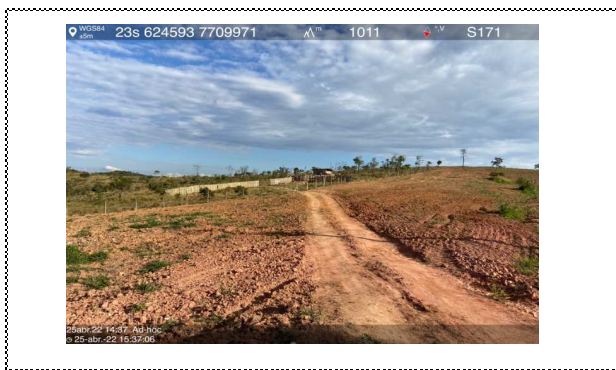
VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



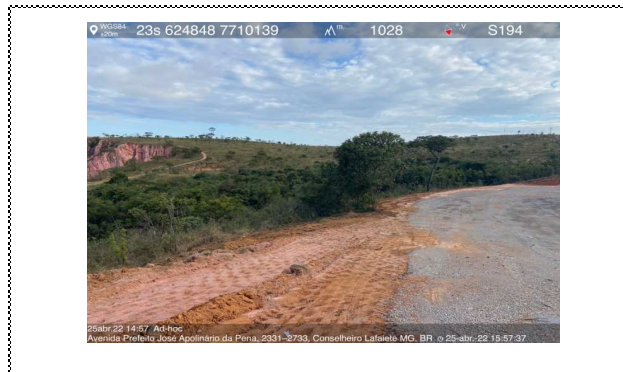
VISÃO GERAL

Proprietário
COHAB MINAS

Município
CONSELHEIRO LAFAIETE



VISÃO GERAL



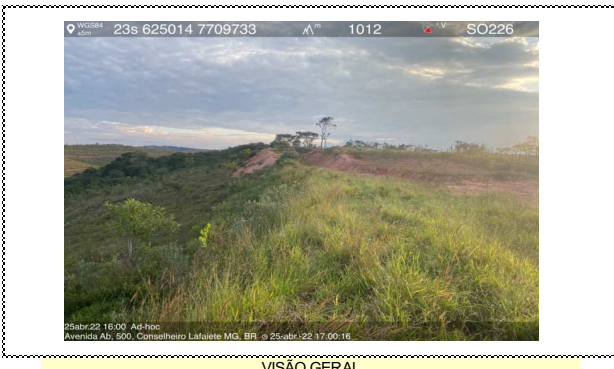
VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



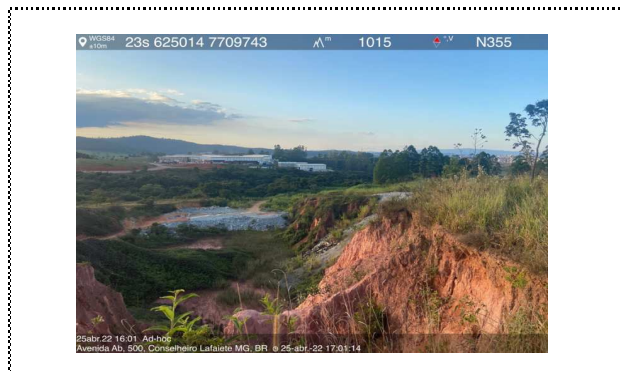
VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE
MINAS GERAIS



COMARCA DE
CONSELHEIRO LAFAIETE

2º Ofício - REGISTRO DE IMÓVEIS

Maria Emília Marcenes Castellões Menezes - OFICIAL
Octávia Maria Castellões Menezes Santos Silva - SUB OFICIAL

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 15.524 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Conselheiro Lafaiete, 12 de novembro de 2021.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site <https://www.crimg.com.br>

Assinada digitalmente por: Maria Emília Marcenes Castellões Menezes

Prazo de validade: 30 dias

Emol:R\$19,51; Recomp:R\$1,17; TFJ:R\$7,30; ISSQN:R\$0,98; Total:R\$28,96 cód: 8401.2 qtd:01

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Maria Emília Marzenes Castellões Menezes - OFICIAL
Océlio Maria Castellões Menezes Santos - OFICIAL SUBSTITUTA

Livro Nº **2-BE**

2º Ofício da Comarca de Conselheiro Lafaiete - MG

Folha Nº **15.524**

Matrícula Nº **15.524**

Data: **02 03 2011**

De imóvel situado nesta cidade de Conselheiro Lafaiete, no **Conjunto Habitacional Marcos Otávio Gonçalves**, constituído de uma área de terras identificada como gleba B3, medindo 294.139,87m² (duzentos e noventa e quatro mil, cento e trinta e nove metros e oitenta e sete decímetros quadrados), perímetro: 2.381,60m; com as seguintes divisas e confrontações. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice '01', situado no encontro da divisa entre a Suvitec Distribuído Ltda com Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete a margem de um valo com cerca de divisa, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-45°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 622.832,384 m e N= 7.710.090,771 m, deste segue por Linha Seca confrontando com Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete tendo o azimute de 65°08'40" e a distância de 135,24 m até o vértice '02' de coordenadas E=622.955,094 m e N=7.710.147,616 m, situado no encontro da divisa entre a Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete com CODEMIG - Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, deste segue por Linha Seca, confrontando com CODEMIG - Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, tendo os seguintes azimutes e distâncias: 134°12'31" e 19,52 m até o vértice '02B' de coordenadas E=622.969,087 m e N=7.710.134,003 m; 65°08'15" e 132,00 m até o vértice '02C' de coordenadas E=623.088,854 m e N=7.710.189,501 m; 25°40'11" e 30,96 m até o vértice '02D' de coordenadas E=623.102,267 m e N=7.710.217,410 m, situado no encontro da divisa da CODEMIG com Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete, deste segue por Linha Seca confrontando com Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete tendo os seguintes azimutes e distâncias: 63°10'36" e 210,93 m até o vértice '03' de coordenadas E=623.290,499 m e N=7.710.312,589 m; 74°06'18" e 269,40 m até o vértice '03A' de coordenadas E=623.549,602 m e N=7.710.386,372 m, situado no encontro da divisa da Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete com Córrego, deste segue margeando o referido Córrego a montante confrontando com Espólio de João Zebra Filho tendo os seguintes azimutes e distâncias: 177°10'27" e 20,60 m até o vértice '04' de coordenadas E=623.550,617 m e N=7.710.365,800 m; 177°27'02" e 14,36 m até o vértice '05' de coordenadas E=623.551,256 m e N=7.710.351,450 m; 194°37'07" e 13,32 m até o vértice '06' de coordenadas E=623.547,894 m e N=7.710.338,561 m; 167°02'28" e 11,24 m até o vértice '07' de coordenadas E=623.550,414 m e N=7.710.327,610 m; 182°27'58" e 90,44 m até o vértice '08' de coordenadas E=623.546,523 m e N=7.710.237,255 m; 177°36'20" e 102,28 m até o vértice '09' de coordenadas E=623.550,795 m e N=7.710.135,068 m; 148°34'13" e 18,02 m até o vértice '10' de coordenadas E=623.560,190 m e N=7.710.119,695 m; 155°14'19" e 44,50 m até o vértice '11' de coordenadas E=623.578,827 m e N=7.710.079,288 m; 187°43'41" e 122,81 m até o vértice '11A' de coordenadas E=623.562,312 m e N=7.709.957,589 m, situado a margem do Córrego, deste segue por Cerca tendo a mesma confrontação com os seguintes azimutes e distâncias: 227°21'41" e 9,87 m até o vértice '11B' de coordenadas E=623.555,053 m e N=7.709.950,905 m; 235°46'54" e 12,76 m até o vértice '11C' de coordenadas E=623.544,504 m e N=7.709.943,731 m; 247°54'48" e 10,28 m até o vértice '11D' de coordenadas E=623.534,983 m e N=7.709.939,867 m; 243°23'04" e 9,15 m até o vértice '11E' de coordenadas E=623.526,806 m e N=7.709.935,770 m; 228°34'32" e 17,37 m até o vértice '11F' de coordenadas E=623.513,782 m e N=7.709.924,278 m; 230°07'11" e 22,39 m até o vértice '11G' de coordenadas E=623.496,599 m e N=7.709.909,920 m; 233°03'01" e 9,54 m até o vértice '11H' de coordenadas E=623.488,975 m e N=7.709.904,186 m; 238°56'57" e 7,33 m até o vértice '11I' de coordenadas E=623.482,691 m e N=7.709.900,403 m; 267°17'20" e 13,84 m até o vértice '11J' de coordenadas E=623.468,870 m e N=7.709.899,748 m; 267°38'30" e 5,92 m até o vértice '11L' de coordenadas E=623.462,952 m e N=7.709.899,505 m; 254°15'29" e 10,00 m até o vértice '11M' de coordenadas E=623.453,324 m e N=7.709.896,791 m; 250°59'25" e 22,80 m até o vértice '11N' de coordenadas E=623.431,771 m e N=7.709.889,365 m; 256°30'42" e 20,91 m até o vértice '11O' de coordenadas E=623.411,437 m e N=7.709.884,488 m; 250°35'06" e 5,65 m até o vértice '11P' de coordenadas E=623.406,110 m e N=7.709.882,610 m; 242°27'29" e 2,32 m até o vértice '11Q' de coordenadas E=623.404,054 m e N=7.709.881,538 m; 231°59'51" e 2,24 m até o vértice '11R' de coordenadas E=623.402,287 m e N=7.709.880,157 m; 186°54'28" e 2,27 m até o vértice '11S' de coordenadas E=623.402,014 m e N=7.709.877,906 m; 198°38'56" e 3,19 m até o vértice '11T' de

coordenadas E=623.400,995 m e N=7.709.874,888 m; 167°46'39" e 5,51 m até o vértice '11U' de coordenadas E=623.402,161 m e N=7.709.869,506 m; 147°37'12" e 5,82 m até o vértice '11V' de coordenadas E=623.405,276 m e N=7.709.864,593 m; 152°19'51" e 18,16 m até o vértice '11X' de coordenadas E=623.413,707 m e N=7.709.848,513 m; 154°55'25" e 20,74 m até o vértice '11Z' de coordenadas E=623.422,497 m e N=7.709.829,728 m; 155°16'48" e 12,92 m até o vértice '11AA' de coordenadas E=623.427,901 m e N=7.709.817,991 m; 158°29'45" e 10,97 m até o vértice '11AC' de coordenadas E=623.431,923 m e N=7.709.807,781 m; 155°35'38" e 11,65 m até o vértice '11AD' de coordenadas E=623.436,738 m e N=7.709.797,170 m; 152°08'56" e 10,12 m até o vértice '11AE' de coordenadas E=623.441,465 m e N=7.709.788,224 m; 153°47'44" e 17,96 m até o vértice '11AF' de coordenadas E=623.449,396 m e N=7.709.772,111 m; 155°00'10" e 9,39 m até o vértice '11AG' de coordenadas E=623.453,363 m e N=7.709.763,601 m; 158°54'14" e 9,74 m até o vértice '11AH' de coordenadas E=623.456,869 m e N=7.709.754,514 m; 155°16'27" e 16,33 m até o vértice '12' de coordenadas E=623.463,701 m e N=7.709.739,677 m; 154°57'28" e 20,82 m até o vértice '13' de coordenadas E=623.472,515 m e N=7.709.720,812 m, situado no encontro das divisas entre Espólio de João Zebral com Espólio de Adi da Silva; deste segue por Linha Seca, confrontando com Espólio de Adi da Silva tendo os seguintes azimute e distâncias: 277°10'23" e 13,05 m até o vértice '14' de coordenadas E=623.459,572 m e N=7.709.722,440 m; 262°24'41" e 71,65 m até o vértice '15' de coordenadas E=623.388,552 m e N=7.709.712,979 m; 264°18'30" e 30,36 m até o vértice '16' de coordenadas E=623.358,340 m e N=7.709.709,968 m; 274°27'33" e 42,84 m até o vértice '17' de coordenadas E=623.315,631 m e N=7.709.713,298 m; 274°15'48" e 40,57 m até o vértice '18' de coordenadas E=623.275,172 m e N=7.709.716,314 m; 284°06'34" e 40,40 m até o vértice '19' de coordenadas E=623.235,988 m e N=7.709.726,164 m; 296°05'03" e 75,86 m até o vértice '20' de coordenadas E=623.167,853 m e N=7.709.759,519 m; 309°37'25" e 12,78 m até o vértice '20A' de coordenadas E=623.158,008 m e N=7.709.767,670 m, situado a margem de Estrada Existente, deste segue por Linha Seca atravessando a referida Estrada com o azimute de 309°37'25" e a distância de 5,27 m até o vértice '21' de coordenadas E=623.153,948 m e N=7.709.771,032 m situado na outra margem da Estrada; deste segue por Linha Seca confrontando com Espólio de Adi da Silva tendo os seguintes azimutes e distâncias: 309°37'25" e 76,12 m até o vértice '21A' de coordenadas E=623.095,315 m e N=7.709.819,578 m; 317°03'45" e 127,91 m até o vértice '22' de coordenadas E=623.008,187 m e N=7.709.913,217 m; 310°24'32" e 115,27 m até o vértice '23' de coordenadas E=622.920,414 m e N=7.709.987,940 m; 315°58'16" e 10,64 m até o vértice '24' de coordenadas E=622.913,018 m e N=7.709.995,592 m; 320°19'36" e 12,36 m até o vértice '25' de coordenadas E=622.905,124 m e N=7.710.005,109 m; 336°56'29" e 11,03 m até o vértice '26' de coordenadas E=622.900,806 m e N=7.710.015,253 m, situado no encontro da divisa do Espólio de Adi da Silva com Suvitec Distribuidora Ltda, deste segue por Cerca tendo os seguintes azimutes e distâncias: 317°36'02" e 69,19 m até o vértice '27' de coordenadas E=622.854,154 m e N=7.710.066,344 m; 318°17'30" e 32,72 m até o vértice '01' de coordenadas E=622.832,384 m e N=7.710.090,771 m; início de descrição; - havido dentro de área maior por compra à União Federal, posteriormente objeto de desmembramento de área, registro neste imobiliário. **PROPRIETÁRIO:** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB/MG, com sede em Belo Horizonte. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2-C, fls. 1.129, sob o nº R.2. 1.129, feito em 29 de dezembro de 1.977, e AV.27- 1.129, feito em 02 de março de 2011, neste cartório. Dou fé. Eu *Debora P. A. Tomim* Oficial, digitei e subscrevi. Emolumentos: R\$12,34, Recompe: R\$0,74, TFF: R\$4,11, total R\$17,19

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício de Conselheiro Lafaiete - MG

Selo de Fiscalização: **FBY08537**

Código de Segurança: **3145.2670.9318.8541**

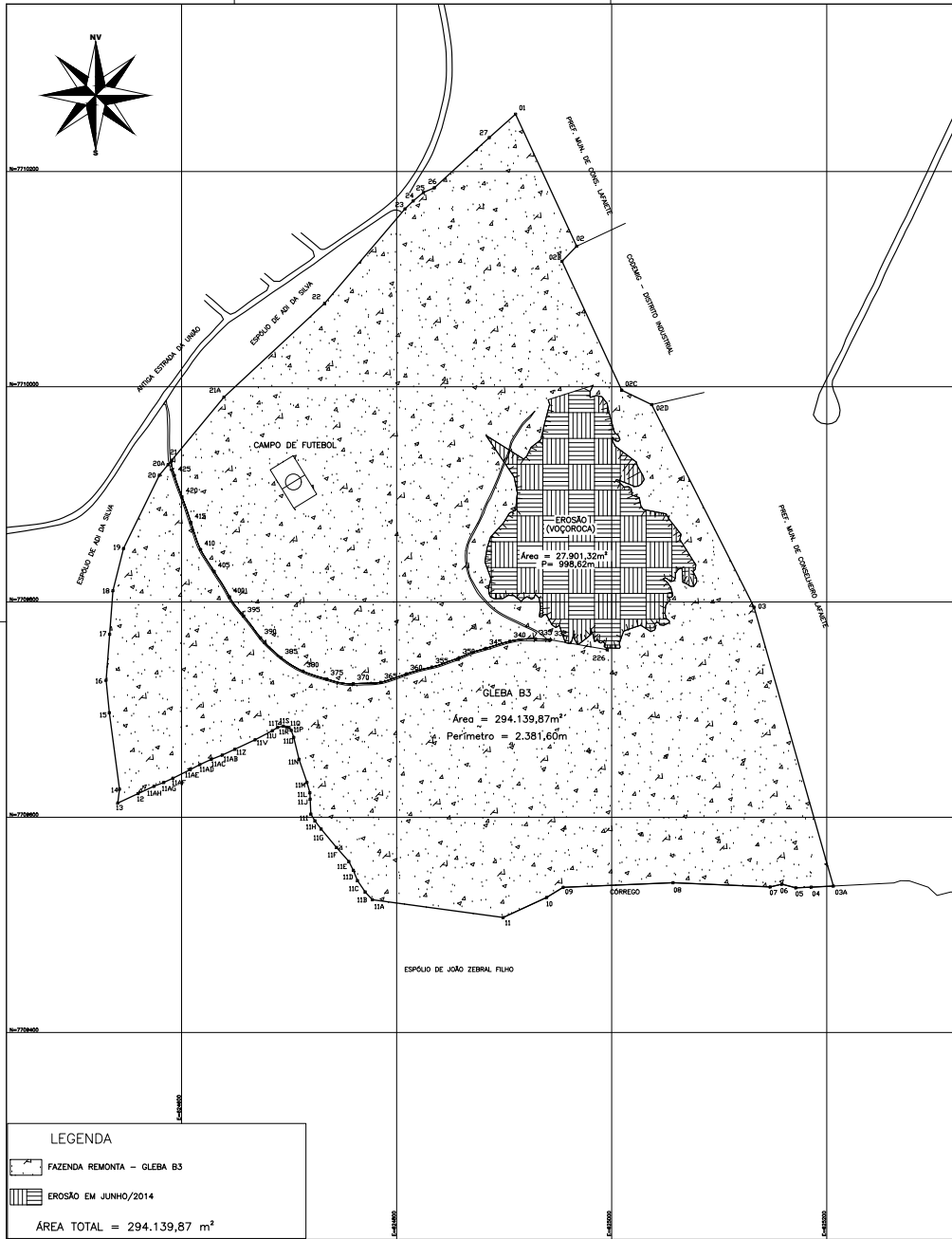
Quantidade de Atos: **01** Emitido em: **12/11/2021 10:43**

Ato(s) praticado(s) por: **Maria Emilia Marcenes Castellões Menezes**

Emol.: **R\$0,00** TFF: **R\$ 0,00** Total: **0,00** ISS: **0,00**

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





LEGENDA

FAZENDA REMONTA - GLEBA B3

EROSÃO EM JUNHO/2014

ÁREA TOTAL = 294.139,87 m²

DATUM SIRGAS 2000 M. C. -45° FUSO 23K					
ESTAÇÃO	VANTE	NORTE(m)	ESTE(m)	AZIMUTE	DIST.
16	17	7.709.727,3375	624.529,7781	4°27'30"	42,84m
17	18	7.709.770,0465	624.533,1081	4°15'48"	40,57m
18	19	7.709.810,5055	624.536,1241	14°06'38"	40,40m
19	20	7.709.849,6895	624.545,9742	26°05'02"	75,86m
20	20A	7.709.917,8245	624.579,3292	39°37'21"	12,78m
20A	21	7.709.927,6695	624.587,4802	39°37'39"	5,27m
21	21A	7.709.931,7295	624.590,8422	39°37'25"	76,12m
21A	22	7.709.990,3624	624.639,3883	47°03'46"	127,90m
22	23	7.710.077,4904	624.733,0273	40°24'31"	115,27m
23	24	7.710.165,2633	624.807,7504	45°58'29"	10,64m
24	25	7.710.172,6593	624.815,4024	50°19'32"	12,36m
25	26	7.710.180,5533	624.824,9194	66°58'31"	11,02m
26	27	7.710.184,8713	624.835,0634	47°36'01"	69,19m
27	01	7.710.231,5233	624.886,1544	48°17'30"	32,72m

DATUM SIRGAS 2000 M. C. -45° FUSO 23K					
ESTAÇÃO	VANTE	NORTE(m)	ESTE(m)	AZIMUTE	DIST.
01	02	7.710.253,2933	624.910,5814	155°08'39"	135,24m
02	02B	7.710.130,5832	624.967,4264	224°12'41"	19,52m
02B	02C	7.710.116,5902	624.953,8133	155°08'16"	132,00m
02C	02D	7.709.996,8232	625.009,3113	115°40'08"	30,86m
02D	03	7.709.983,4102	625.037,2203	153°10'36"	210,93m
03	03A	7.709.795,1781	625.132,3991	164°06'18"	269,40m
03A	04	7.709.536,0751	625.206,1820	267°10'32"	20,60m
04	05	7.709.535,0601	625.185,6100	267°27'01"	14,36m
05	06	7.709.534,4211	625.171,2600	284°37'10"	13,32m
06	07	7.709.537,7831	625.158,3710	257°02'27"	11,24m
07	08	7.709.535,2631	625.147,4200	272°27'57"	90,44m
08	09	7.709.539,1542	625.057,0650	267°36'22"	102,28m
09	10	7.709.534,8822	624.954,8780	238°34'10"	18,02m
10	11	7.709.525,4872	624.939,5050	245°14'22"	44,50m
11	11A	7.709.506,8503	624.899,0979	277°43'41"	122,81m
11A	11B	7.709.523,3653	624.777,3990	317°21'42"	9,87m
11B	11C	7.709.530,6243	624.770,7150	325°46'55"	12,76m
11C	11D	7.709.541,1734	624.763,5410	337°54'39"	10,28m
11D	11E	7.709.550,6944	624.759,6770	333°23'14"	9,15m
11E	11F	7.709.558,8714	624.755,5800	318°34'33"	17,37m
11F	11G	7.709.571,8954	624.744,0880	320°07'05"	22,39m
11G	11H	7.709.589,0784	624.729,7300	323°03'12"	9,54m
11H	11I	7.709.596,7024	624.723,9960	328°57'07"	7,33m
11I	11J	7.709.602,9864	624.720,2130	357°17'12"	13,84m
11J	11L	7.709.616,8074	624.719,5580	357°38'55"	5,92m
11L	11M	7.709.622,7254	624.719,3150	344°15'27"	10,00m
11M	11N	7.709.632,3534	624.716,6010	340°59'20"	22,80m
11N	11O	7.709.653,9064	624.709,1750	346°30'46"	20,91m
11O	11P	7.709.674,2404	624.704,2981	340°34'49"	6,97m
11P	11Q	7.709.680,8142	624.701,9805	321°59'26"	3,27m
11Q	11R	7.709.683,3904	624.699,9671	276°54'54"	2,27m
11R	11S	7.709.683,6634	624.697,7161	288°39'25"	3,19m
11S	11T	7.709.684,6824	624.694,6981	257°46'33"	5,51m
11T	11U	7.709.683,5164	624.689,3161	237°37'26"	5,82m
11U	11V	7.709.680,4014	624.684,4031	242°19'53"	18,16m
11V	11Z	7.709.671,9704	624.668,3231	244°55'26"	20,74m
11Z	11AB	7.709.663,1804	624.649,5380	245°16'39"	12,92m
11AB	11AC	7.709.657,7764	624.637,8010	248°29'57"	10,97m
11AC	11AD	7.709.653,7544	624.627,5910	245°35'34"	11,65m
11AD	11AE	7.709.648,9395	624.616,9800	242°08'54"	10,12m
11AE	11AF	7.709.644,2125	624.608,0340	243°48'06"	17,96m
11AF	11AG	7.709.636,2845	624.591,9210	244°59'26"	9,39m
11AG	11AH	7.709.632,3145	624.583,4110	248°54'08"	9,74m
11AH	12	7.709.628,8085	624.574,3240	245°16'31"	16,33m
12	13	7.709.621,9765	624.559,4870	244°57'27"	20,82m
13	14	7.709.613,1625	624.540,6220	7°10'09"	13,04m
14	15	7.709.626,1055	624.542,2500	352°24'43"	71,65m
15	16	7.709.697,1255	624.532,7891	354°18'31"	30,36m

COHAB - MG ESTADO DE MINAS GERAIS

DEPARTAMENTO C.H. MARCOS OTAVIO GONÇALVES MUNICÍPIO CONSELHEIRO LAFAIETE

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

DESCRIÇÃO	DESENHO Nº	DATA	ESCALA	DESENVOLVIDOR
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DA GLEBA B3	GC	01/01	MAI/2022	1:2000 GALVAO
PROJETO	GERÊNCIA DE PROJETOS	DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO		
COMUNY C. GALVAO - CREA MG 76.823/0	ADRIANSON DMS OMS MG 06.253/0	WALTER MELO DE ABREU		

LEVANTAMENTO FAZENDA REMONTA GLEBA B3, JPM, AT 094 x 094m



LEGENDA

B3-A
 EROSAO EM JUNHO/2014

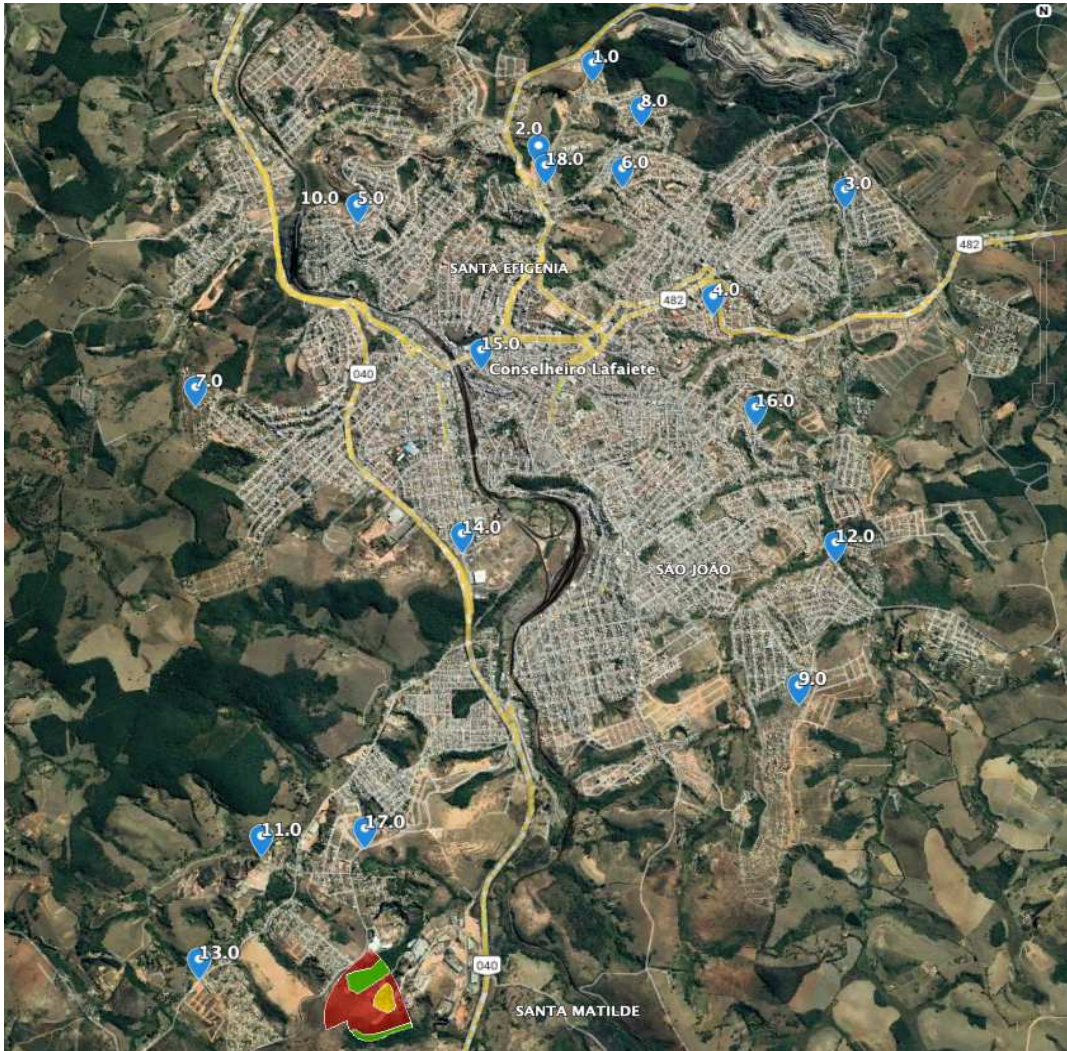
ÁREA TOTAL = 294.139,87 m²

DATUM SIRGAS 2000 M. C. -45° FUSO 23K					
ESTAÇÃO	VANTE	NORTE(m)	ESTE(m)	AZIMUTE	DIST.
02Z	03	7.709.855,1706	625.102,0641	153°10'36"	67,23 m
03	03A	7.709.795,1781	625.132,3991	164°06'18"	269,40m
03A	04	7.709.536,0751	625.206,1820	267°10'32"	20,60m
04	05	7.709.535,0601	625.185,6100	267°27'01"	14,36m
05	06	7.709.534,4211	625.171,2600	284°37'10"	13,32m
06	07	7.709.537,7831	625.158,3710	257°02'27"	11,24m
07	08	7.709.535,2631	625.147,4200	272°27'57"	90,44m
08	09	7.709.539,1542	625.057,0650	267°36'22"	102,28m
09	10	7.709.534,8822	624.954,8780	238°34'10"	18,02m
10	11	7.709.525,4872	624.939,5050	245°14'22"	44,50m
11	11A	7.709.506,8503	624.899,0979	277°43'41"	122,81m
11A	11B	7.709.523,3653	624.777,3990	317°21'42"	9,87m
11B	11C	7.709.530,6243	624.770,7150	329°46'55"	12,76m
11C	11D	7.709.541,1734	624.763,5410	337°54'39"	10,28m
11D	11E	7.709.550,6944	624.759,6770	333°23'14"	9,15m
11E	11F	7.709.558,8714	624.755,5600	318°34'33"	17,37m
11F	11G	7.709.571,8954	624.744,0880	320°07'05"	22,39m
11G	11H	7.709.589,0784	624.729,7300	323°03'12"	9,54m
11H	11I	7.709.596,7024	624.723,9960	328°57'07"	7,33m
11I	11J	7.709.602,9864	624.720,2130	357°19'12"	13,84m
11J	11L	7.709.616,8074	624.719,5580	357°38'55"	5,92m
11L	11M	7.709.622,7254	624.719,3150	344°15'27"	10,00m
11M	220	7.709.632,3534	624.716,6010	77°06'50"	162,76m
220	221	7.709.668,6514	624.875,2621	32°59'55"	13,10m
221	222	7.709.679,6411	624.882,3986	45°05'14"	27,27m
222	223	7.709.698,8957	624.901,7120	50°20'26"	24,38m
223	224	7.709.714,4536	624.920,4786	54°08'50"	24,01m
224	225	7.709.728,5151	624.939,9374	59°07'48"	33,41m
225	226	7.709.745,6553	624.968,6107	69°40'53"	28,97m
226	227	7.709.755,7164	624.995,7823	148°32'40"	13,21m
227	228	7.709.744,4499	625.002,6744	56°19'18"	17,32m
228	229	7.709.754,0566	625.017,0907	47°25'33"	19,41m
229	230	7.709.767,1886	625.031,3845	61°22'53"	28,88m
230	231	7.709.781,0192	625.056,7321	28°02'58"	63,86m
231	02Z	7.709.837,3811	625.086,7627	40°42'01"	23,46m

		ESTADO DE MINAS GERAIS	
DEPARTAMENTO C.H. MARCOS OTAVIO GONÇALVES		MUNICÍPIO CONSELHEIRO LAFAIETE	
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO			
DESCRIÇÃO	DESENHO DE	DATA	ESCALA
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DA GLEBA B3-A	GC	01/01	MAI/2022
PROJETO	GERÊNCIA DE PROJETOS	DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO	DESENVOLVIMENTO
COMUNY C. GALVAO - CREA MG 76.923/D	ADRIANSON DMS OMS MG 06.253/D	WALTER MELO DE ABREU	GALVAO

Anexo III

Item	Endereço	Observação	Área	Local	Via	Infra	Valor oferta	Valor ajustado	R\$/m2	Latitude	Longitude
1	Rua Helena Viana, Morada do Sol	Cassio (31) 99974-5877	200,00	2	1	2	80.000,00	72.000,00	360,00	-20,638809	-43,785235
2	Rua Doutor José Rezende Dutra, Ouro Verde	Cassio (31) 99974-5877	451,00	3	1	2	200.000,00	180.000,00	399,11	-20,645410	-43,789334
3	Rua Sebastião de Paula, Sao Judas Tadeu	Cassio (31) 99974-5877	335,00	2	1	2	100.000,00	90.000,00	268,66	-20,648397	-43,765945
4	Ileu dos Reis, Manoel Correa	Hugo Chaves (31) 98405-2858	418,00	2	1	2	130.000,00	117.000,00	279,90	-20,656841	-43,776086
5	Rua Canadá, Belvedere	Hugo Chaves (31) 98405-2858	480,00	2	1	2	168.000,00	151.200,00	315,00	-20,649936	-43,803009
6	Rua Alberto de Souza, Arcadia	Remax Red (31) 99920-2030	529,00	2	1	2	160.000,00	144.000,00	272,21	-20,647044	-43,782949
7	Rua Exp. Álvaro Rodrigues Alves - Sao Lucas	Cassio (31) 99974-5877	300,00	2	1	2	85.000,00	76.500,00	255,00	-20,664269	-43,814696
8	Rua José de Souza Pinto - Morada do Sol	Remax Red (31) 99920-2030	250,00	1	1	2	70.000,00	63.000,00	252,00	-20,642135	-43,781496
9	Rua Pedro Xavier da Silva - Sao Marcos	Cassio (31) 99974-5877	240,00	2	1	2	78.000,00	70.200,00	292,50	-20,685928	-43,770121
10	Rua Canadá, Belvedere	João Oliveira (31) 98979-7641	250,00	2	1	2	90.000,00	81.000,00	324,00	-20,649936	-43,803009
11	Rua Antonio Bento, Amaro Ribeir	Hugo Chaves (31) 98405-2858	360,00	1	1	2	85.000,00	76.500,00	212,50	-20,697028	-43,808957
12	Rua Francisco Lobo, Moinhos	Santos (31) 3763-1500	5.050,00	2	2	2	1.200.000,00	1.080.000,00	213,86	-20,675419	-43,767124
13	Av. Geraldo Plaza, Amaro Ribeiro	Santos (31) 3763-1500	7.651,00	1	2	2	1.700.000,00	1.530.000,00	199,97	-20,705667	-43,813148
14	Rua Lopes Franco, Carijós	Santos (31) 3763-1500	560,00	3	2	2	650.000,00	585.000,00	1.044,64	-20,675011	-43,794774
15	Rua Aprígio Andrade, Rosário	Santos (31) 3763-1500	446,35	3	2	2	470.000,00	423.000,00	947,69	-20,661161	-43,793513
16	Rua Francisco Lobo, Rochedo	João Oliveira (31) 98979-7641	4.822,00	2	2	2	1.200.000,00	1.080.000,00	223,97	-20,665388	-43,773030
17	Estrada União Industrial, Copacabana	Erica(31)98672-8218	10.000,00	2	2	2	1.500.000,00	1.350.000,00	135,00	-20,696385	-43,801472
18	Rua santa Efigênia	Hugo Chaves (31) 98405-2858	420,00	3	2	2	300.000,00	270.000,00	642,86	-20,646969	-43,788793





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20221130489

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

COMPLEMENTAR à
 MG20221124860

1. Responsável Técnico

TIAGO CICHELERO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO AMBIENTAL**

RNP: **1209576473**

Registro: **55295MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais**

CPF/CNPJ: **17.161.837/0001-15**

RODOVIA Papa João Paulo II

Nº: **4001**

Complemento:

Bairro: **Serra Verde**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **31630901**

Contrato: **5466-00-22**

Celebrado em: **10/03/2022**

Valor: **R\$ 4.199,30**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA Existente

Nº:

Complemento: **Gleba B3**

Bairro: **Fazenda Remonta**

Cidade: **CONSELHEIRO LAFAIETE**

UF: **MG**

CEP: **36400000**

Data de Início: **12/04/2022**

Previsão de término: **10/03/2024**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **OUTROS**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais**

CPF/CNPJ: **17.161.837/0001-15**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

294.139,87

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Ordem de Serviço 005/2022. Avaliação da Gleba B3, situada na Fazenda Remonta, município de Conselheiro Lafaiete-MG

6. Declarações

- A Resolução nº 1.094/17 instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea) .

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

TIAGO CICHELERO - CPF: 019.641.571-37

_____, _____ de _____ de _____

Local

data

Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - CNPJ:
17.161.837/0001-15

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 88,78**

Registrada em: **10/05/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8598574649**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 9CCZ6
 Impresso em: 10/05/2022 às 14:17:59 por: , ip: 187.123.0.12

