

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 DENOMINADA FAZENDA DA MATA
Matrícula 9.823
RIBEIRÃO DAS NEVES/MG

Cuiabá MT, 13 de maio de 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO
CAPA – RESUMO

Laudo n°: 2022/03		Solicitante: COHAB Minas	
Endereço do imóvel Rodovia BR 040, Gleba denominada "Fazenda da Mata"			
Coordenadas Geográficas (em Graus decimais) Latitude: -19.775385° Longitude: -44.120935°			
Cidade RIBEIRÃO DAS NEVES	UF MG		
Objetivo da Avaliação Valor de mercado			
Finalidade da Avaliação Levantamento patrimonial			
Proprietário COHAB MINAS			
Área total de terreno			
1.411.773,87 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.</p> <p>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			
R\$ 115.269.113,33 (cento e quinze milhões, duzentos e sessenta e nove mil, cento e treze reais e trinta e três centavos)			
Valores para o intervalo de campo de arbítrio			
Valor mínimo (-15%) = R\$ 97.978.746,33 (noventa e sete milhões, novecentos e setenta e oito mil, setecentos e quarenta e seis reais e trinta e três centavos)			
Valor máximo (+15%) = R\$ 132.559.480,32 (cento e trinta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta reais e trinta e dois centavos)			
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 na Rodovia BR 040, local denominado "Fazenda da Mata", município de Ribeirão das Neves-MG.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. TIPO DO BEM

Gleba

4.2. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Imóvel situado na Rodovia BR 040, local denominado "Fazenda da Mata", município de Ribeirão das Neves-MG.

Trata-se de uma área total de 1.411.773,87 m², conforme matrícula e levantamento do imóvel. Parte do imóvel já foi desmembrada (destinada ao município), e não faz parte da desta área e da avaliação.

Formato irregular, topografia acidentada, fechamento em cerca.

4.3. OCUPANTE DO IMÓVEL

Desocupado

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: 12/04/2022.

Imóvel situado na Rodovia BR 040, local denominado "Fazenda da Mata", município de Ribeirão das Neves-MG.

Trata-se de uma área total de 1.411.773,87 m², conforme matrícula e levantamento do imóvel. Parte do imóvel já foi desmembrada (destinada ao município), e não faz parte da desta área e da avaliação.

Formato irregular, topografia acidentada, fechamento em cerca.

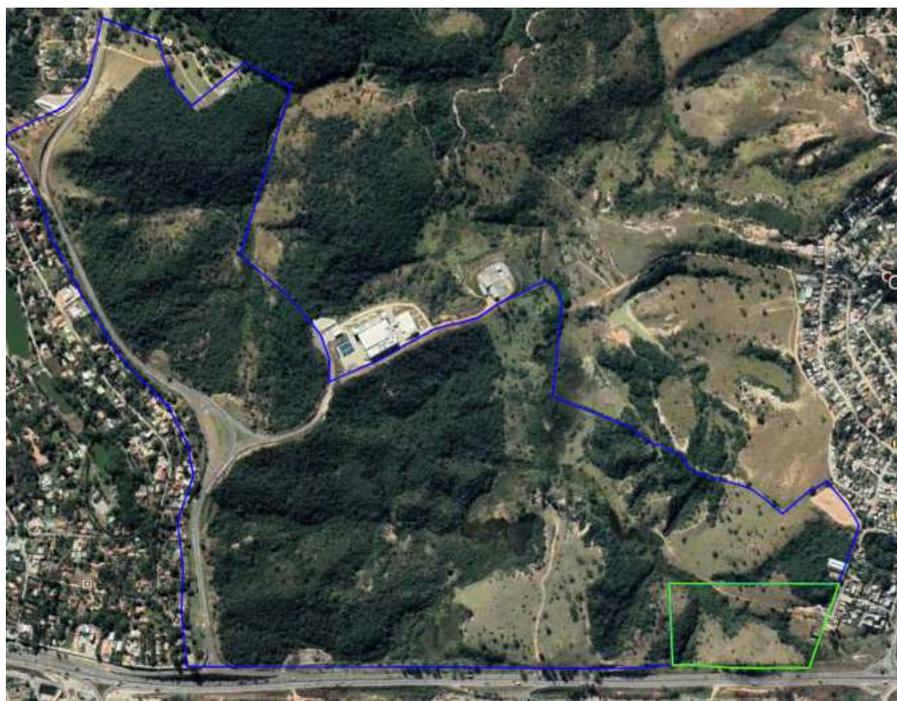


Figura 1 - Imagem extraída do levantamento do imóvel

8.1. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

Ribeirão das Neves é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, situado na região metropolitana da capital Belo Horizonte. Possui uma população de 341.415 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 12/04/2022.

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

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

11.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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, 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, e, para a faixa marginal à rodovia BR 040, imóveis com área de 1.500,00 m² com testada de 25 metros.

Lotes	55%
Arruamentos, Área verde, Institucional	45%

Área da gleba (A _g)	1.411.773,87 m ²	Conforme matrícula
Área loteável (A _l)	776.475,63 m ²	55% da área total

Observações:

1. Estimamos a área verde total do imóvel em aproximadamente 204 mil metros quadrados, estimado em 15% da área total. As ruas existentes podem ser consideradas na taxa de arruamentos.
2. Terreno acidentado, fato este considerado no percentual de aproveitamento da área loteável.

Lotes tipo 1

Área total aplicada a esta tipologia	60.000,00 m ²
Área média dos lotes	1.500,00 m ²
Quantidade de lotes	40,00 unidades
Unitário	696,45 R\$/m ²

Área loteável na área da Rodovia BR 040
Adotada considerando projetos de loteamentos da região
Conforme avaliação pelo MCDDM

Lotes tipo 2

Área total aplicada a esta tipologia	716.475,63 m ¹
Área média dos lotes	300,00 m ²
Quantidade de lotes	2.388,00 unidades
Unitário	294,19 R\$/m ²

Área loteável padrão
Adotada considerando projetos de loteamentos da região
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 Ribeirão das Neves, definidos conforme variáveis do modelo.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 18
Utilizados	: 17
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 13

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,96936
Determinação	: 0,93966
Ajustado	: 0,92573

VARIAÇÃO

Total	: 5,37615
Residual	: 2688618,33656
Desvio Padrão	: 0,15797

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 67,47658
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,52980
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	64

-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

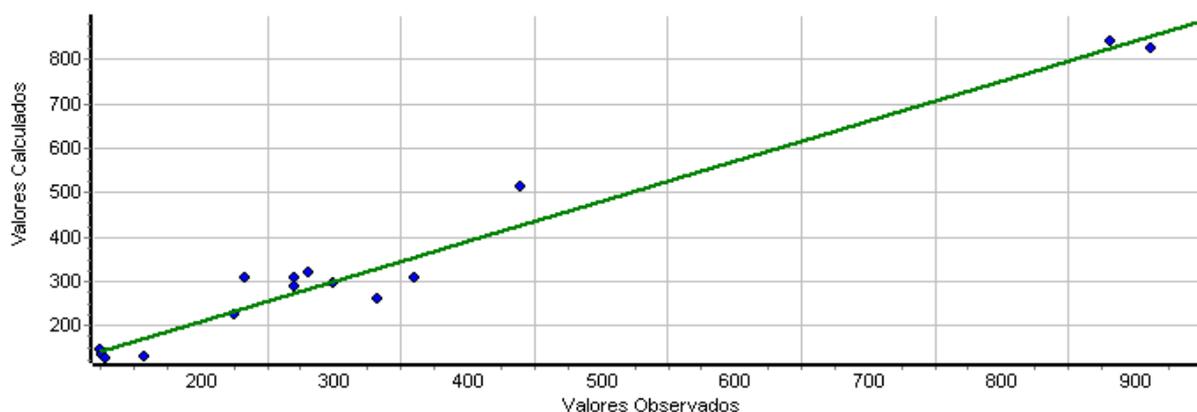
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 29,513863 * 2,718^{(-0,010014 * X_1 \frac{1}{2})} * 2,718^{(1,076177 * X_2)} * 2,718^{(0,698320 * X_3)}$$

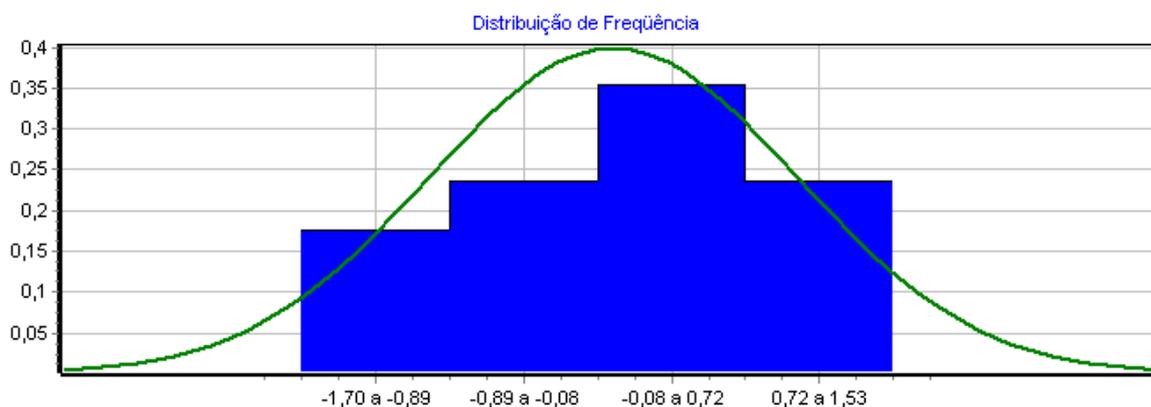
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 335,55	Coefic. Aderência	: 0,95785
Variação Total	: 842187,29	Variação Residual	: 35499,84
Variância	: 49540,43	Variância	: 2730,76
Desvio Padrão	: 222,58	Desvio Padrão	: 52,26

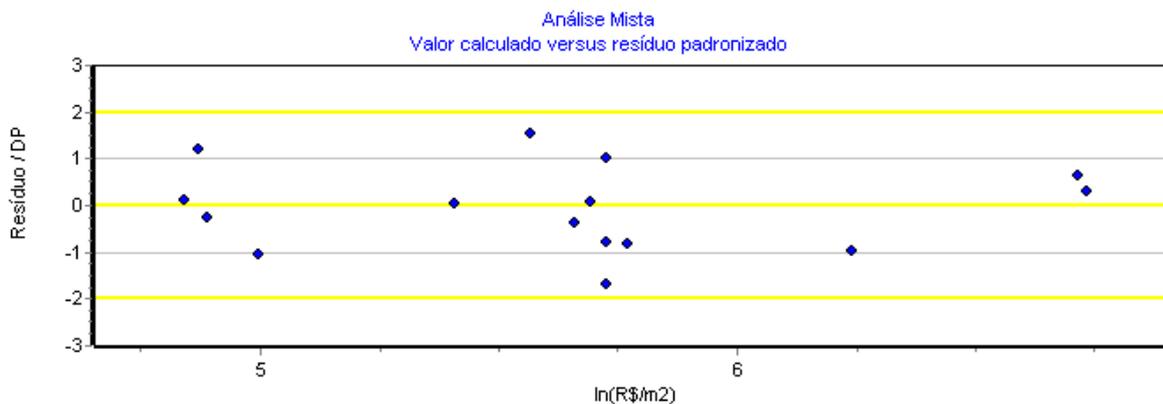
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



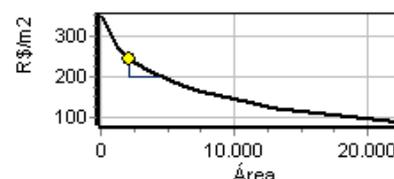
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

Area do terreno
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 125,00 a 24000,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -18,90 % na estimativa



* Local

Localizacao, sendo 1 para bairro periferico, 2 para bairro em zona consolidada de ocupacao, 3 para regio central
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 2,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

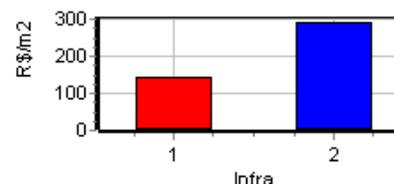
X₂ Via

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: 193,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



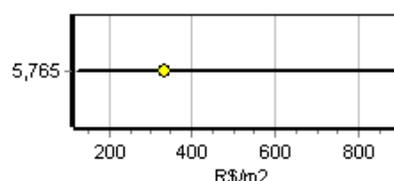
X₃ Infra

1 para via sem pavimento
 2 para via com pavimento
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 101,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



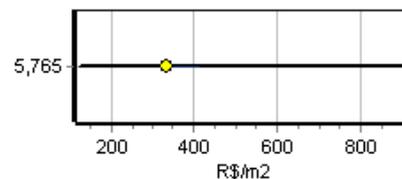
* Valor oferta

Valor em oferta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 39000,00 a 6000000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



* Valor ajustado

Valor ajustado, reduzindo em 10% o valor em oferta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 35100,00 a 5400000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



Y R\$/m2

Valor unitario, razao entre o valor ajustado e a area
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 125,00 a 912,16
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,92573)
X ₁ Área	x ^{1/2}	-6,93	0,01	0,67595
X ₂ Via	x	9,04	0,01	0,49792
X ₃ Infra	x	7,27	0,01	0,65076

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Via	Infra	R\$/m2
X ₁	x ^{1/2}	93	76	89	
X ₂	x	59	78	93	
X ₃	x	6	31	90	
Y	ln(y)	-8	62	74	

Projeção de valores:

LOTES TIPO 1:

Dados do imóvel avaliado:

Área	1.500,00
Via	2
Infra	2

Valores da Moda para 80 % de confiança

R\$/m2 Médio: 696,45
 R\$/m2 Mínimo: 616,95
 R\$/m2 Máximo: 786,20

Precisão: Grau III

Moda:

$$R\$/m^2 = 29,513863 * e^{(-0,010014483 * \text{Área}^{1/2})} * e^{(1,0761768 * \text{Via})} * e^{(0,69832043 * \text{Infra})}$$

Resultado pelo intervalo de confiança (80%)

	R\$	R\$/m ²	% de variação
Mínimo	925.421,56	616,95	- 11,42
Médio	1.044.675,00	696,45	



Máximo	1.179.294,41	786,20	+ 12,89
			24,30 % de amplitude

Resultado pelo campo de arbítrio

	R\$	R\$/m²	% de variação
Mínimo	887.970,00	591,98	- 15,00 %
Médio	1.044.675,00	696,45	
Máximo	1.201.380,00	800,92	+ 15,00 %

Projeção de valores:

LOTES TIPO 2:

Dados do imóvel avaliado:

Área	300,00
Via	1
Infra	2

Valores da Moda para 80 % de confiança

R\$/m² Médio: 294,19

R\$/m² Mínimo: 273,99

R\$/m² Máximo: 315,87

Precisão: Grau III

Moda:

$$R\$/m^2 = 29,513863 * e^{(-0,010014483 * \text{Área}^{1/2})} * e^{(1,0761768 * \text{Via})} * e^{(0,69832043 * \text{Infra})}$$

Resultado pelo intervalo de confiança (80%)

	R\$	R\$/m²	% de variação
Mínimo	82.197,51	273,99	- 6,87
Médio	88.257,00	294,19	
Máximo	94.762,44	315,87	+ 7,37
			14,24 % de amplitude

Resultado pelo campo de arbítrio

	R\$	R\$/m²	% de variação
Mínimo	75.018,00	250,09	- 15,00 %
Médio	88.257,00	294,19	
Máximo	101.496,00	338,32	+ 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		Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:

		3			<p>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</p> <p>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável</p>	<p>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</p> <p>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</p>
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)

Receita líquida da venda dos lotes (RLB)

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

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

VL = receita de vendas no período

$$VL = A_L \cdot VUB \quad \boxed{41.787.000,00} \text{ R\$}$$

VL = receita de vendas no período

$$VL = A_L \cdot VUB \quad \boxed{210.779.965,15} \text{ R\$}$$

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

Dv = despesas de vendas

v = taxa de valorização territorial

t = prazo total

n = períodos consecutivos

Dv = despesas de vendas

IL = taxa média mensal de imposto territorial

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

IL = taxa média mensal de imposto territorial

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

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

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

S_{nw} = fator de capitalização

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

S_{nw} = fator de capitalização

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

$$RLB \quad \boxed{47.800.163,75}$$

$$RLB \quad \boxed{241.111.275,03}$$

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	12.578,64	100	12.578,64
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	104.574,16	100	104.574,16

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

Tipologia 1		Tipologia 2	
Urbanização (Du)	6.337.193,92 R\$	Urbanização (Du)	75.674.083,25 R\$
Valor de urbanização total			
Urbanização (Du)	82.011.277,16 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%	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%		

11.1.7 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 = $[(1+c)/(1+p)]-1$ 0,004871098

S_{ku} = fator de acumulação de capital
S_{ku} = $[(1+u)^k - 1]/u$ 12,32677021

R - 252.761,18 R\$

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

S_{ku} = fator de acumulação de capital
S_{ku} = $[(1+u)^k - 1]/u$ 12,32677021

R - 3.018.287,06 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_t * VUB 41.787.000,00 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 47.800.163,75

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_t * VUB 210.779.965,15 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 241.111.275,03

Valor da Gleba com base no lucro definido

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

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 26.288.856,48 R\$

Unitário da gleba 438,15 R\$/m²

Valor da Gleba com base no lucro definido

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

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 88.980.256,84 R\$

Unitário da gleba 124,19 R\$/m²

Valor total máximo da gleba como um todo	
VT	115.269.113,33 R\$
Unitário da gleba	81,65 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

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

R\$ 115.269.113,33 (cento e quinze milhões, duzentos e sessenta e nove mil, cento e treze reais e trinta e três centavos)

Valores para o intervalo de campo de arbítrio

Valor mínimo (-15%) = R\$ 97.978.746,33 (noventa e sete milhões, novecentos e setenta e oito mil, setecentos e quarenta e seis reais e trinta e três centavos)

Valor máximo (+15%) = R\$ 132.559.480,32 (cento e trinta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e oitenta reais e trinta e dois centavos)

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Imóvel registrado sob a matrícula nº 9823, do cartório de registro de imóveis de Ribeirão das Neves-MG, com certidões atualizadas em 08/04/2022.

14. CONCLUSÃO

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

15. ANEXOS

Anexo I – Relatório fotográfico – imóvel avaliando.....	14
Anexo II – Documentação do imóvel.....	16
Anexo III – Planilha de dados amostrais e croqui de localização.....	26
Anexo IV – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.....	27

16. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

TIAGO
CICHELERO:01964157137
Assinado de forma digital por TIAGO CICHELERO:01964157137

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
RIBEIRÃO DAS NEVES



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



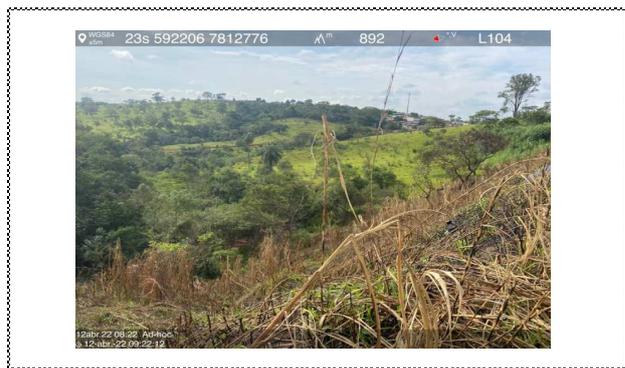
VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



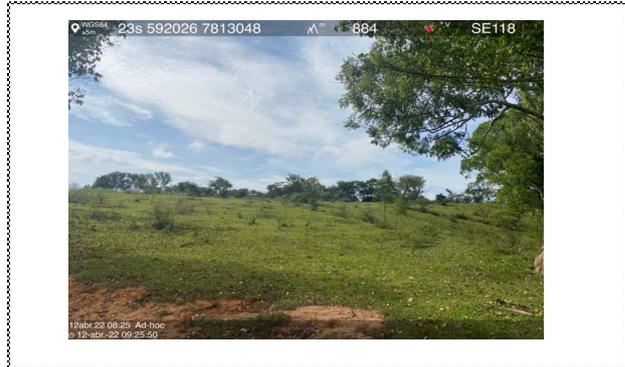
VISÃO GERAL

Proprietário
COHAB MINAS

Município
RIBEIRÃO DAS NEVES



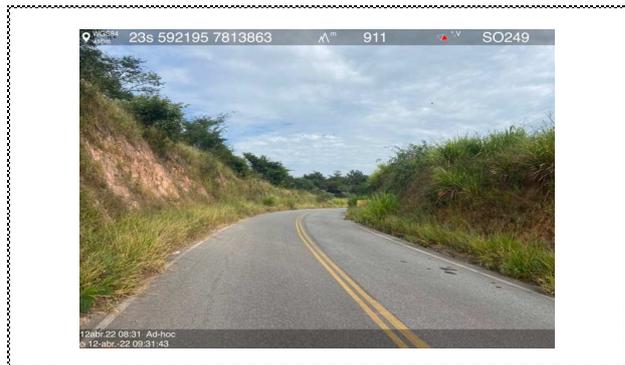
VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL



VISÃO GERAL

Matrícula	Imóvel		Registro Anterior
9823	Zona/Bairro Terreno Rural-Fazenda da Mata		Mat.4662
Data	Lote	Quadra	R.01
24/03/1998	Rua	N.º	Lº02
	Apto.	Loja	Cart. P.
	Área do Lote	1.489.496,00m ²	Leopoldo
		Fr Ideal	

Características Confrontações

Terreno Rural constituído por uma gleba de terreno com área de ' ' 1.480.496,00m² destacada de uma área maior de 2.480.000,00m², situada no lugar denominado "FAZENDA DA MATA", neste Município de ' Ribeirão das Neves, INCRA 426.156.002.003 com limites e confrontações abaixo.

Proprietário

Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais -COHAB/MG, com ' sede em Belo Horizonte/MG, CGC.17.161.837/0001-15.

Cód Ato N.

Registros e Averbações

AV	01	Origem do Imóvel: Cart. de Reg. de P. Leopoldo, Mat.4662 R.01, Lº02 em 02/06/1980. Transmitente:Sociedade Agro Pecuária da Mata Ltda, CGC.23.456.106/0001-08, repres. p/ socio, Wilson Camargos Baptista. Adquirente: Companhia ' de Habitação do Estado de Minas Gerais- COHAB/MG. Imóvel: já descrito c/ limites e confrontações:" Tomou-se como ' ponto de amarração o Km 510 da BR-040, eixo da interseção para Neves. Daí, segue em direção de 4º 26' NO, e exten- ' são de 168,00m, ao marco nº 02, situado no vértice da Fa- zenda do Dr. Paluto Soares Couto e faixa de Domínio da BR 040. daí segue azimute magnético de 17º 27' NO, ao marco ' nº 03 acompanhando a cerca de faixa de domínio da BR-040 ' na extensão de 466,80ms, em direção a Sete Lagoas, do Mar- co nº 03 ao marco nº 04 rumo de 17º 00' NO, distância de ' 228,20ms, cerca: 4 ao 5 rumo de 17º 05' NO, distância de ' 159,00ms cerca: 5 ao 6 rumo 17º 58' NO, distância de 268, 20ms, cerca: 6 ao 7 - rumo de 15º 04' NO, distância de ' 108,60ms, cerca 7 ao 8 - rumo de 17º 00' NO, distância de ' 126,00ms, cerca: 8 ao 9 = 56 - rumo de 17º 40' NO, distân- cia de 188,10ms, cerca; marco nº 09= 56, onde passa a con- frontar com terreno de Joviano Naves(atual Vale do Ouro), até o marco nº 70, com os seguintes rumos e distâncias: ' "
----	----	---

AV

01 Contin.

9- 56- rumo de 65° 00' NE, distância de 127,40m, cerca: ' 57
ao 58 - rumo de 73° 58' NE, distância de 105,60m, cerca: ' 58
58 ao 59 - rumo de 67° 17' NE, distância de 152,00m, cer-
ca: 59 ao 60 - rumo de 86° 00' NE, distância de 139,40m, '
cerca: 60 ao 61 - rumo de 64° 00' NE, distância de 27,90m
cerca: 61 ao 62 - rumo de 47° 30' NE, distância de 102,60m
cerca de 62 ao 63 rumo de 29° 40' NE, distância de 157,30
ms, cerca: 63 ao 64 - rumo de 34° 29' Ne distância de '
62,40ms, cerca: 64 ao 65 - rumo de 43° 30' NE, distância '
de 119,95m, cerca: 65 ao 66 - rumo de 39° 05' NE, distân-
cia de 74,60m, cerca: 66 ao 67 - rumo de 47° 30' NE, dis-
tância de 98,60m, cerca: 67 ao 68 rumo de 63° 55' NE, dis-
tância de 46,60ms, cerca: 68 ao 69 - rumo de 47° 15' NE, '
distância de 173,30ms, cerca: 69 ao 70 - rumo de 30° 00' '
NE distância de 52,00ms canto da cerca, marco 70, onde '
passa a confrontar com estrada municipal de caique, até o '
marco nº 74, com os seguintes rumos e distâncias: 70 ao '
71 - rumo de 59° 00' SE distância de 26,60ms cerca: 71 ao '
72 - rumo de 41° 40' SE Distância de 154,60ms cerca: 72 '
ao 73 - rumo de 67° 35' SE distância de 82,10ms, cerca: '
73 ao 74 - rumo de 85° 04' NE distância de 154,60ms canto '
de cerca onde passa a confrontar com terreno de José Al- '
berto da Silveira, até o marco 79 com os seguintes rumos '
e distâncias: 74 ao 75 - rumo de 03° 50' SW, distância de '
146,60ms, cerca: 75 ao 76 - rumo de 55° 30' SW, distância '
de 105,30ms, cerca: 76 ao 77 - rumo de 34° 56' SW, distân- '
cia de 77,30ms, cerca: 77 ao 78 - rumo de 48° 30' SW, dis- '
tância de 44,00ms, cerca: 78 ao 79 - rumo de 58° 00' Se, '
distância de 129,30ms fim de cerca, a margem do córrego, '
marco nº 79, onde passa a confrontar com terreno da Peni- '
tenciária Agrícola de Neves até o marco nº 04 com os se- '
guintes rumos e distâncias: 79 ao 80 rumo de 16° 00' SW, '
distância de 121,30ms encontro de córrego 80 ao 81 - rumo '
de 71° 25' NO, distância de 109,30ms, córrego 81 ao 82 - '
rumo de 88° 50' SW, distância de 220,00ms, córrego: 82 ao '
83 - rumo de 72° 20' SW, distância de 113,30ms córrego, '
lagoa: 83 ao 84 - rumo de 11° 58' SW, distância de 57,30ms '
cerca: 84 ao 85 - rumo de 27° 48' SW distância de 131,90m '
cerca: 85 ao 86 - rumo de 39° 00' SW, distância de 102,10 '
ms, cerca 86 ao 87 - rumo de 59° 00' SW, distância de '
52,20ms: 87 ao 88 rumo de 69° 04' SW distância de 50,60ms '
cerca: 88 ao 89 rumo de 39° 35' SE, distância de 98,60ms, '
cerca 89 ao 90 - rumo de 50° 31' SE distância de 95,70ms, '
cerca: 90 ao 91 - rumo de 40° 28' SE, distância de 109,80 '
ms cerca 91 ao 92 - rumo de 31° 01' SE, distância de '
98,60ms, cerca: 92 ao 93 - rumo de 52° 32' SE, distância '
de 43,90ms, cerca: 93 ao 94 - rumo de 43° 00' SE, distân- '
cia de 154,60ms, cerca: fim de cerca, córrego da mata, '
marco nº 94, onde passa a confrontar com o terreno de Wil- '
son Camargos Baptista, segue córrego da mata acima até o '
marco nº 100 e cerca até o marco nº 107, com os seguintes

Matrícula

9823

Data

24/03/1998

Cód. Ato N.

Registros e Averbações

AV 01

Continuação

rúmos e distâncias: 94 ao 95 - rumo de 38° 50' SO, distância de 53,30m, córrego da mata: 95 ao 96 - rumo de 59° SO' SO, distância de 72,50m, córrego da mata: 96 ao 97 - rumo de 38° 20' NO, distância de 40,00ms, córrego da mata: 97 ao 98 - rumo de 89° 39' NO distância de 36,60 ms, córrego da mata: 98 ao 99 - rumo de 40° 298 SO distância de 37,30ms, córrego da mata: 99 ao 100 - rumo de 82° 15' SO, distância de 102,64ms córrego da mata: cerca 100 ao 101 rumo de 02° 00' SW, distância de 199,90ms, cerca: 101 ao 102 - rumo de 13° 20' SO, distância de 159,90ms ' cerca: 102 ao 103 - rumo de 39° 46' SW distância de ' ' ' 30,60ms, cerca: 103 ao 104 - rumo de 20° 35' SW, distância de 28,00ms, cerca: 104 ao 105, rumo de 02° 00' SE, distância de 134,60ms. cerca: 105 ao 106 - rumo de 18° 50' SW distância de 105,30ms, cerca: 106 ao 107 - rumo de ' ' ' 53° 15' SE distância de 144,50ms, canto de cerca, marco nº 107, onde passa a confrontar com terreno de Kátia Imobiliária até o marco PP = 0 = 109, com os seguintes rúmos e distância: 107 ao 108 - rumo de 39° 00' SO, distância de 127,90m, cerca: 108 ao 109- rumo de 47° 50' SE, ' distância de 10,10ms, canto de cerca, confrontação de Kátia Imobiliária e Jose Geraldo Cerqueira, do marco 0 = 109 01 01, segue com rumo de 87° 30' NO, distância de ' 256,50ms, confrontando com terrenos do Dr.Plauto Soares' do Couto. Do marco 01 ao 02, segue com rumo de 88° 30' NO distância de 131,00ms. Pela divisa do terreno do Dr.Plauto Soares do couto até o vértice deste com a cerca de ' faixa de domínio da BR-040, inicial desta descrição". ' AV.02 em 10/11/1980- Recibo de Quitação. AV.03 em 19/11/1980- Quitação Total. R.04. Hipoteca a favor do Banco de Credito Real de Minas Gerais S/A, em 02/12/1980. AV.05 ' em 10/02/1994- cancelamento de Hipoteca. AV. 06 em 27/08/97- Averbação de Penhora. AV.07 em 27/08/97- Certificação de averbação de penhora. Rib. das Neves, 24/03/1998. Dou fé. A Oficial. **UA**

R 02

PENHORA: Conf. Ofício nº 106/8V/98/SECVA do MM. Juiz Federal da 8ª Vara, datado de 26/02/1998, referente ao Autos da Execução Fiscal (Proc. nº 93.0021929-4) proposta pela Fazenda Nacional contra Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais- COHAB/MG e Outro, sobre uma área 1.159.503,00m2, aproximadamente, situada à margem da Rodovia BR-040, Km 510. Rib. das Neves, 24/03/98. Dou fé. A Oficial. **UA**

Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves — MG

Ficha N.º 02

- R 03 **2ª Penhora:** Da área de 1.159.503,00m², aproximadamente, situada à margem da Rodovia BR-040, após o trevo de acesso a Ribeirão das Neves, conf. Mandado 01, processo 231.97.007.029-9 - Precatória Citatória, expedido em 18/03/98 p/ Secretaria do Juízo desta Comarca através do escrivão, Antônio Carlos Gomes, por Ordem do MM. Juiz, e conforme Auto de Substituição de Penhora datado de 18/03/1997, referente ao processo nº 93.0021928-6 da 2ª Vara da Justiça Federal tendo como autora a Fazenda Nacional e como ré, a Companhia de habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB/MG. Rib. das Neves, 28/05/1998. Dou fé. A oficial. *lls*
- AV 4 **Cancelamento da 2a. Penhora:** Conf. Mandado do MM. Juiz de Direito da Comarca de Ribeirão das Neves/MG, DR. Haroldo André Toscano de Oliveira, em 26/01/2001, referente a Carta Precatória no.2310001000397, fica cancelada a 2a. Penhora constante no R.03, referente aos autos no.93.21928-6 que a União Federal move contra Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB. RIBEIRAO DAS NEVES. 07/02/2001. Dou Fé. A Oficial. *lls*
- AV 5 **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Conforme Mandado do Dr. José da Cruz Filho, MM. Juiz Federal da 25a. Vara, através do Ofício 004/2003-SEC, datado de 09/01/2003, fica cancelada a Penhora constante no R.02, referente ao processo Nº.930021929-4 da Ação de Execução Fiscal, da 8a. Vara Federal. RIBEIRÃO DAS NEVES, 21/01/2003. *Dou Fé. A Oficial. *lls*
- R 6 **Servidão Administrativa:** Conforme Mandado/Ofício nº176/3v/2007, expedido em 14/02/2007 p/ ordem do MM. Juiz Federal da 3ª Vara, Dr. Ricardo Machado Rabelo, referente aos Autos 94.00.15132-2 da Ação de Constituição de Servidão, tendo como requerente a Companhia Energética de Minas Gerais-CEMIG e requeridos a Sociedade Agropecuária da Mata Ltda e outros, fica constituída a Servidão Administrativa sobre uma área de 329ms de comprimento por 15ms de largura, totalizando uma área de 4.935m² em favor da Companhia Energética de Minas Gerais-CEMIG, conforme Sentença datada de 26/02/1998 e confirmada pelo acórdão do Tribunal Regional Federal da 1a. Região em 05/10/2005. RIBEIRÃO DAS NEVES, 26/02/2007. Dou Fé. A Oficial. *lls*
- R 7 **Doação:** Conforme Contrato Particular de Doação datado de 18/12/2006. **DOADORA:** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS COHAB/MG, CNPJ.17.161.837/0001-15 c/ sede em B. Hte/MG na Rua Bernardo Guimarães, 2640, B. Santo Agostinho, repres. p/ Presidente Teodoro Alves Lamounier e p/ Diretor de Habitação Eduardo Brás Neto Almeida. **DONATARIO:** MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO DAS NEVES, CNPJ. 18.314.609/0001-09, representado p/ Prefeito Municipal

Continua na Próxima Folha

Matrícula

9823

Continuação

24/03/1998

Cód. - Ato N.

Registros e Averbações

Walace Ventura Andrade. VALOR: R\$6.772.002,80. Com Isenção de ITBI conforme art. 4o., inciso I do Decreto 43.981/05 s/ avaliação de R\$6.722.022,80. Certidão Negativa de Débito/Previdência Social no. 083782007-11001090, datada de 10/04/2007. Certidão Conjunta Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, No.EB44.09BA.937B.3ED5 emitida em 03/10/2006. CCIR 2003/2004/2005. Cód. Im. Rural: 426.156.002.003-4. Imóvel denominado Fazenda da Mata. Área Total: 148,90Ha. Mód. Rural: 5,00Ha. N. Mód. Rurais: 29,78. Mód. Fiscal: 7,0Ha. N. Módulos Fiscais: 21,2714. FMP: 2,00Ha. ITR 2002/2006. NIRF: 7240016-1. RIBEIRAO DAS NEVES, 03/07/2007. Dou Fé. A Oficial. *fr*

AV 8

DESCARACTERIZAÇÃO do Uso do Solo: Conforme Certidão datada de 15/04/2009 expedida p/ Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves/MG através do Secretário de Planejamento e Gestão Orçamentária, Assis Ferreira da Silva, o imóvel encontra-se dentro do perímetro urbano do Município, conforme anexo I da Lei Municipal no.037 de 15/12/2006, com anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em 11/03/2010. CCIR 2006/2007/2008/2009. Cód. do imóvel: 426.156.002.003-4. Fazenda da Mata. Área Total: 148.90Ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos Ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural. NIRF.7.240.016-1 emitida em 28/05/2010, controle 5662.0896.C1BE.F5C8. RIBEIRAO DAS NEVES, 01/07/2010. Dou Fé. A Oficial. *fr*

R 9

REVERSÃO: Protocolo: 21580, data de entrada: 18/11/2016. Conforme Escritura Pública de Reversão de Doação do 7º Ofício de Notas de B.Hte/MG, Livro 798, Fls.149/150, datada em 16/11/2016.
TRANSMITENTE: Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, CNPJ 18.314.609/0001-09, com sede à Rua Ari Teixeira da Costa, nº1.100, Savassi, Ribeirão das Neves/MG, n/ ato representada pela prefeita Daniela

Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG

Ficha N.º

Correa Nogueira, bras., prefeita, divorciada, CIMG-8.511.724-PC/MG, CPF.030.418.066-14, res. à Alameda dos Canários, nº38, Condomínio Vale do Ouro, Ribeirão das Neves/MG. **ADQUIRENTE: Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB-MG**, CNPJ-17.161.837/0001-15, com sede à Rodovia Papa João Paulo II, 4001 - 14º andar(prédio Gerais) - Serra Verde - B.Hte/MG, n/ ato repres. pelo Presidente Alessandro Marques, bras., empresário, casado, CIM-4.408.153-SSP/MG, CPF.646.451.776-72, res. à Rua Bernardo Monteiro, nº1000, Santa Edwigers, Contagem/MG; e pelo Diretor de Habitação Valter Silva Teixeira, bras., engenheiro, casado, CIMG-10.029.571-PC/MG, CPF.080.014.806-15, res. à Rua Rubens do Pinho Ângelo, nº55, Guarujá, Betim/MG. **VALOR:** R\$34.566.620,61. Isento de ITCD Decreto nº43.981, de 03/03/2005.. Emol.:R\$2.970,66, **RECOMPE:** R\$178,23, T.F.J.: R\$2.430,53, **TOTAL:** R\$5.579,42. Ribeirão das Neves, 30/11/2016. Dou fé. A Oficial. *e*

AV 10 **VERIFICAÇÃO:** Protocolo: 39529, data de entrada: 26/01/2021. Conforme documentação arquivada, o imóvel constante desta matrícula possui área de 1.489.496,00m². Emol.:R\$0,00, **RECOMPE:** R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, **TOTAL:** R\$0,00. Ribeirão das Neves, 26/01/2021. Dou fé. A Oficial. *e*

R 11 **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Protocolo: 41281, data de entrada: 21/06/2021. Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento do Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Rib. das Neves/MG, Livro 280-N, Fls. 117/119, datada em 25/02/2021. **DADORA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS COHAB MINAS**, CNPJ 17.161.837/0001-15, com sede na Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais - Rodovia Papa João Paulo II, nº 4001, Edifício Gerais - 14º Andar, Bairro Serra Verde, B.Hte/MG, e-mail: presidencia@cohab.mg.gov.br, n/ato repres. por seu Diretor-Presidente: Bruno Oliveira Alencar, bras., casado, adm. Público, CIMG.10.836.117-SSP/MG, CPF.014.218.926-00, e-mail: bruno.alencar@cohab.mg.gov.br, res. à Rua Tabelaio

Matricula

9823

Data

24/03/1998

Cód. Ato N°

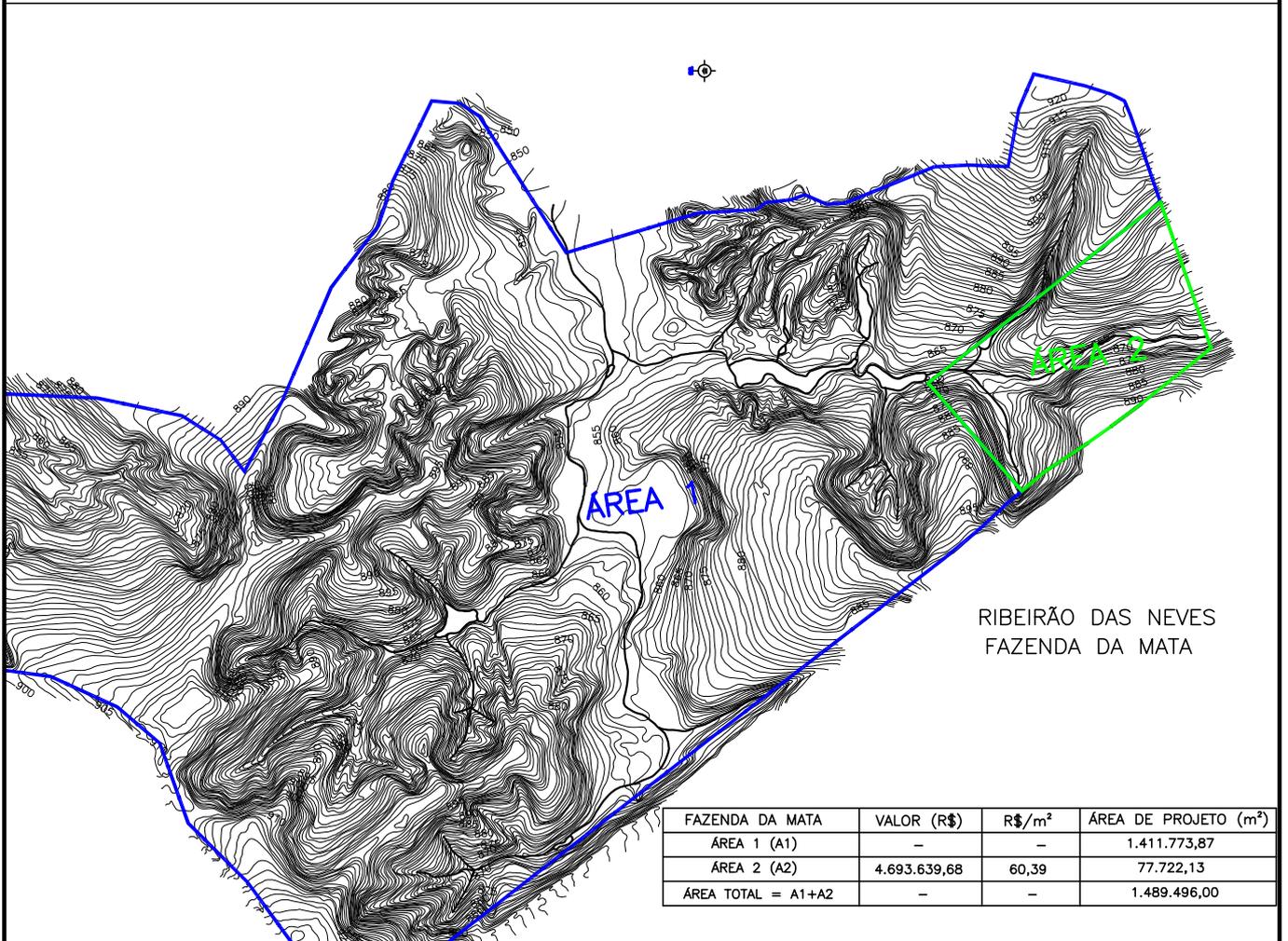
Registros e Averbações

Ferreira de Carvalho, 572, apto. 401, Cidade Nova, B.Hte/MG. **RECEBEDOR: MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO DAS NEVES**, CNPJ 18.314.609/0001-09, com sede à Rua Ari Teixeira da Costa, n° 1.100, Savassi, Rib. das Neves/MG, n/ato repres. por seu Prefeito, **Moacir Martins da Costa Júnior**, bras., prefeito, solteiro, CING.8.677.469-PC/MG, CPF.036.503.506-88, e-mail: prefeitoneves@gmail.com, res. à Rua José Pedro Pereira, 641, São Pedro, Rib. das Neves/MG. **IMÓVEL: Constante de 5,22%, ficando em comum com o restante. VALOR: R\$4.693.639,68. ITBI isento conforme art. 150, inciso VI, alínea "a", da CF/88, avaliação em R\$4.693.639,68. (ÍNDICE CADASTRAL: 00.99.002.0355-000). O Dador e o Recebedor declaram que a fração objeto da presente dação em pagamento não é atingida pela servidão existente nesta matrícula. O recebedor declarou que será adotada faixa de 30m em toda sua extensão margeada pelo curso d'água, como área de preservação permanente, observando-se a Lei Estadual 20.922/2013 que dispõe sobre as políticas florestais e de proteção à biodiversidade no Estado e ainda conforme a Lei Municipal 207/2020; foi declarado ainda que será adotado como Faixa non edificandi de 15,00m, além da Faixa de domínio da BR 040 de 40m. A Dadora apresentou a Certidão Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 23/11/2020, válida até 22/05/2021, cód. de controle da certidão: 56C5.925E.7C40.F694. Cód.: 4523. Emol.:R\$3.891,29, RECOMPE: R\$233,46, T.F.J.: R\$3.183,77, TOTAL: R\$7.308,52. Ribeirão das Neves, 19/07/2021. Dou fé. A Oficial.**

Cod. Ato N°

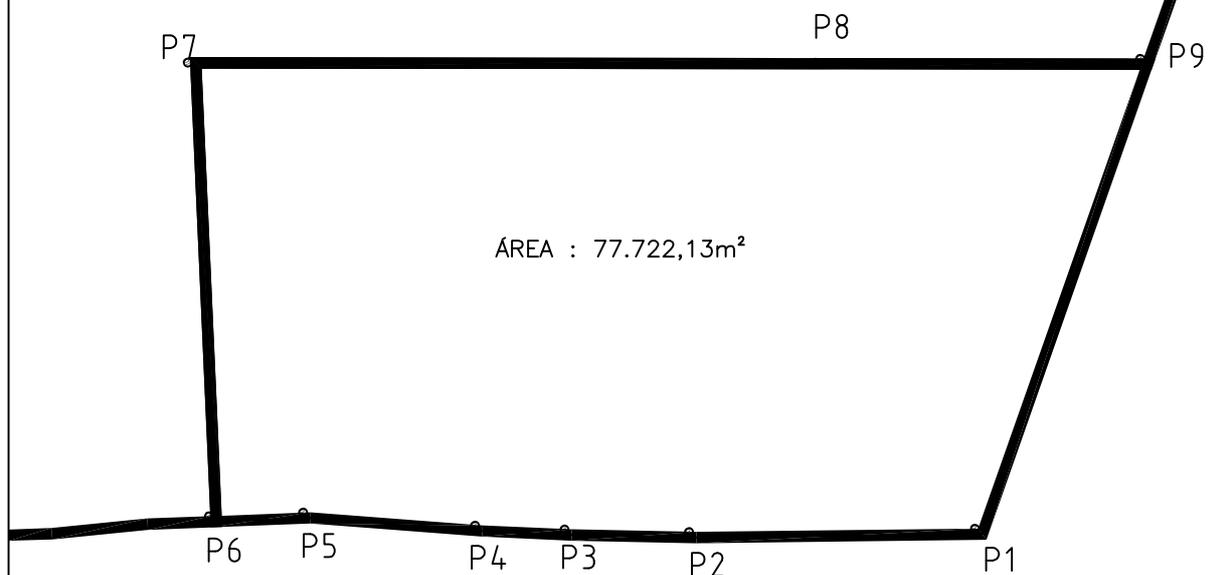
Transporte de Registros e Averbações

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VALE COMO CERTIDÃO



FORMATO A4 (210 x 297 mm)

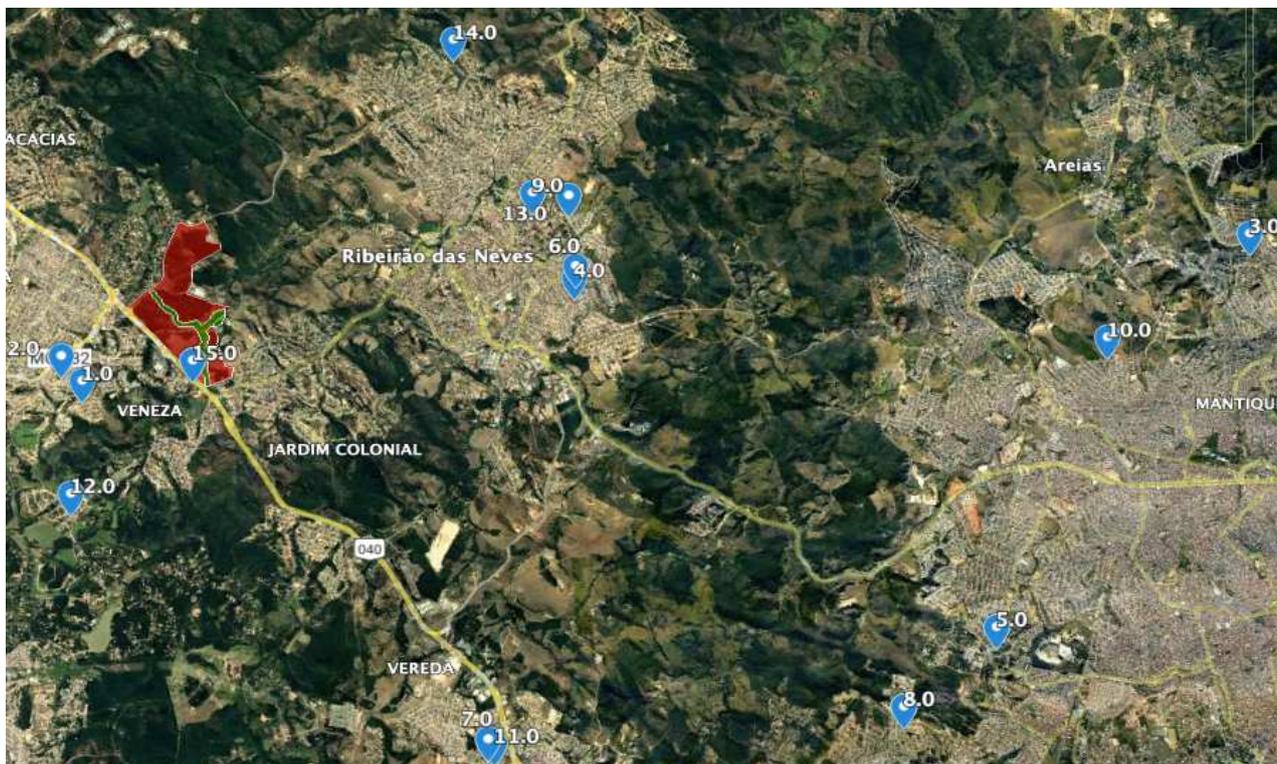
RIBEIRÃO DAS NEVES
FAZENDA DA MATA



PTO	ESTE-X	NORTE-Y
01	592476.3500	7812511.2500
02	592398.3602	7812609.2444
03	592365.7478	7812653.0186
04	592343.0656	7812685.0378
05	592301.4419	7812748.0202
06	592274.8636	7812779.6395
07	592429.3141	7812910.9850
08	592597.1457	7812694.4099
09	592684.6473	7812581.4105

Anexo III

Item	Endereço	Observação	Área	Local	Via	Infra	Valor oferta	Valor ajustado	R\$/m2	Latitude	Longitude
1	Rua 33, Jardim Verona	Novo Espaço (31)99106-5558	250,00	2	1	2	100.000,00	90.000,00	360,00	-19,781845	-44,133064
2	Avenida Um, Jardim Verona	GX Imóveis (31) 4123-0383	500,00	2	2	2	490.000,00	441.000,00	882,00	-19,778487	-44,135328
3	R. Maria Aparecida da Luz, Severina	Edilson (31) 98763-3788	125,00	2	1	2	39.000,00	35.100,00	280,80	-19,774961	-43,985471
4	Rua Joaquim Nunes Folgado, Santa Martinha	Jaime (31) 98315-4263	360,00	2	1	2	120.000,00	108.000,00	300,00	-19,773744	-44,070823
5	Rua Filadélfia, Justinópolis	PHD (31) 3498-1508	5.120,00	2	2	2	2.500.000,00	2.250.000,00	439,45	-19,821976	-44,022541
6	Rua João Bosco da Rocha, Santa Martinha	Real Imóveis (31) 3451-2464	360,00	2	1	2	120.000,00	108.000,00	300,00	-19,772226	-44,070521
7	Rua 04, Liberdade	KS Imóveis (31) 97151-6287	500,00	2	1	2	150.000,00	135.000,00	270,00	-19,830424	-44,086437
8	RUA JACARANDÁS, Verônica	Líder Norte BH (31) 99231-3939	250,00	2	1	2	100.000,00	90.000,00	360,00	-19,830841	-44,035044
9	Rua Antônio Ferreira Paiva, Bom Sossego	Inova (31) 3889-4765	1.000,00	2	1	2	370.000,00	333.000,00	333,00	-19,762416	-44,075101
10	Rua Cleopatra, Jardim Primavera	Bonsucesso (31) 34227979	250,00	2	1	2	75.000,00	67.500,00	270,00	-19,786730	-44,004623
11	Rua 06, Liberdade	Imobiliária Ressaca	250,00	2	1	2	65.000,00	58.500,00	234,00	-19,831043	-44,085751
12	Rua Das Orquídeas, Recanto da Mata	GX Imóveis (31) 4123-0383	1.189,00	2	1	1	170.000,00	153.000,00	128,68	-19,795884	-44,135348
13	Rua 2, Bom sossego	Bonsucesso (31) 34227979	1.000,00	2	1	1	175.000,00	157.500,00	157,50	-19,763134	-44,070584
14	Rua das Perpétuas, Rosaneves	Inova (31) 3889-4765	888,00	2	1	1	125.000,00	112.500,00	126,69	-19,741786	-44,083397
15	Marginal da Rodovia BR 040, Veneza	FB (31) 3538-1955	10.000,00	2	2	2	2.000.000,00	1.800.000,00	180,00	-19,780382	-44,119185
16	Rua existente, Vereda	Apoio (31) 99167-2000	24.000,00	2	2	2	6.000.000,00	5.400.000,00	225,00	-19,823433	-44,099385
17	Rua Vinte e Um - Florença	SGO (31) 99509-0033	360,00	2	1	1	50.000,00	45.000,00	125,00	-19,765600	-44,144394
18	Rua Francisco Augusto Vieira - Sevilha 1	Imobiliária Lopes Ferraz (31) 99523-3222	592,00	2	2	2	600.000,00	540.000,00	912,16	-19,756257	-44,076158





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20221130446

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\$ 4.499,25**

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

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA BR 040

Nº:

Complemento:

Bairro: **Fazenda da Mata**

Cidade: **RIBEIRÃO DAS NEVES**

UF: **MG**

CEP: **33823000**

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

1.411.773,87

m²

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

5. Observações

Ordem de Serviço 004/2022. Avaliação de uma gleba situada em Fazenda da Mata, Ribeirão das Neves-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\$ 5,32**

Nosso Número: **8598574409**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 4yY6x
 Impresso em: 10/05/2022 às 14:18:35 por: , ip: 187.123.0.12

