



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício: nº PGM-GAB 1050/2025

Assunto: encaminha projeto de lei

Araxá, 18 de novembro de 2025.

Exmo. Senhor Presidente,

Encaminho para apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que busca autorização para a destinação de área para o programa habitacional Minha Casa Minha Vida.

O Projeto de Lei em anexo tem como objetivo autorizar a destinação de uma área para o atendimento de famílias no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Cidades, conforme a Lei Federal nº 14.620/2023. Para viabilizar a execução do empreendimento, a proposta autoriza o Município a conceder a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) do imóvel à construtora selecionada, bem como autoriza a construtora a utilizar esse direito como garantia hipotecária ou fiduciária para obter o financiamento necessário à obra.

Certo é que o projeto ora apresentado é um importante passo para o desenvolvimento de programa habitacional de interesse social em nosso município.

Na certeza de que esta Egrégia Casa de Leis, ao analisar o projeto de lei em tela haverá de aprová-lo, aproveitamos do ensejo para renovar a Vossa Excelência e Ilustres Pares os mais elevados protestos de estima e respeito.

Atenciosamente

RUBENS MAGELA
DA

SILVA:00272519693

Assinado de forma digital
por RUBENS MAGELA DA
SILVA:00272519693
Dados: 2025.11.18 14:03:54
-03'00'

RUBENS MAGELA DA SILVA
Prefeito Municipal de Araxá

Exmo. Sr.

Raphael Rios de Oliveira

DD. Presidente da Câmara Municipal de Araxá.

NESTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI N.º 285/ 2025

Autoriza a destinação de área para o programa habitacional Minha Casa Minha Vida e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ, com a Graça de Deus aprova e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica autorizada a destinação da área desafetada pela Lei Municipal n.º 8.370/2025 às famílias a serem selecionadas de acordo com os critérios no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Cidades, conforme a Lei Federal nº 14.620/2023 e Portaria MCID nº 1.295/2023, e suas posteriores alterações.

§ 1.º Para o atendimento das finalidades legais, a área mencionada no *caput* foi avaliada em R\$ 5.574.000,00 (cinco milhões quinhentos e setenta e quatro mil).

§ 2.º Os lotes serão doados com a finalidade exclusiva de construção de moradia familiar, de acordo com as normas estabelecidas Programa Federal Minha Casa Minha Vida – Cidades.

Art. 2º Para viabilizar a execução do empreendimento, fica o Município autorizado a conceder à construtora selecionada por meio de processo licitatório, mediante termo específico, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) do imóvel referido no art. 1º, pelo prazo necessário à construção do empreendimento e regularização dos contratos com os beneficiários finais, independentemente de eventual atraso no cronograma físico-financeiro das obras.

Parágrafo único: O Termo de Concessão de Direito Real de Uso será firmado entre o Município e a construtora, com cláusulas expressas sobre encargos, garantias, prazos e condições de extinção.

Art. 3º Fica autorizada a Concessionária/Construtora, durante o prazo de vigência da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), instituída nos termos desta Lei, a utilizar o direito real de uso concedido como garantia hipotecária ou fiduciária junto a instituições financeiras, com a finalidade exclusiva de obtenção de financiamento necessário à execução do empreendimento habitacional autorizado.

§ 1º A garantia poderá abranger o solo, as benfeitorias e construções que vierem a ser incorporadas ao imóvel durante o período da concessão, limitando-se ao empreendimento definido nesta Lei.

§ 2º O Direito Real de Uso objeto da CDRU não poderá ser revogado pelo Município enquanto vigente a garantia hipotecária ou fiduciária regularmente constituída em favor da instituição financeira, exceto nos casos de inadimplemento contratual pela concessionária ou desvio de finalidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º A responsabilidade do Município limitar-se-á à manutenção da vigência da CDRU nos termos aqui autorizados, não implicando coobrigação ou solidariedade em relação à dívida assumida pela concessionária perante o agente financeiro.

§ 4º A garantia de que trata este artigo extinguir-se-á proporcionalmente à assinatura dos contratos de financiamento individualizado entre os beneficiários finais e a instituição financeira, ou na medida em que os recursos forem integralmente liberados, conforme previsto em contrato, extinguindo-se totalmente quando todos os financiamentos estiverem contratados.

Art. 4º Finalizada a execução do empreendimento, caso existam unidades habitacionais que não tenham sido contratadas ou destinadas aos beneficiários do programa habitacional, caberá exclusivamente à Concessionária/Construtora a responsabilidade por todos os encargos financeiros, operacionais e legais incidentes sobre tais unidades, inclusive tributos, taxas, manutenção e eventual destinação futura, vedada qualquer transferência de ônus ao Município.

Art. 5º O Município se compromete a:

I – indicar, por meio de critérios amplamente divulgados e auditáveis, as famílias beneficiárias, priorizando aquelas das Faixas 1 e 2, conforme § 2º do art. 9º da Lei nº 14.620/2023;

II – publicar os critérios em meio oficial e comunicar as listas ao Ministério Público, ao Poder Legislativo local e ao Conselho Municipal de Habitação;

III – realizar o processo licitatório para habilitação da empresa executora da obra, conforme legislação vigente;

IV – acompanhar a execução da obra junto à entidade selecionada.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Araxá, ____de ____de 2025.

RUBENS MAGELA
DA

Assinado de forma digital
por RUBENS MAGELA DA
SILVA:00272519693

SILVA:00272519693 Dados: 2025.11.18
14:04:07 -03'00'

RUBENS MAGELA DA SILVA
Prefeito Municipal de Araxá



FERRAREZ
E N G E N H A R I A

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
MUNICÍPIO DE ARAXÁ/ MG

Responsável Técnico pela Elaboração do Laudo	CELIA SOARES FERREIRA
Contato do RT	(41) 99975-5815
CREA – PR	181805/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Rua Joao Augusto Silva, Bairro Pão de Açucar		 14 de nov. de 2025, 08:42:02 S 19° 33' 54" W 46° 55' 21" Araxá, MG	
Cidade Araxá	UF MG		
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado de venda.	Data da Vistoria: 14/11/2025		
Finalidade da Avaliação Valor de venda			
Solicitante e/ou Interessado Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável/ MG			
Proprietário Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável/ MG			
Tipo de Imóvel Terreno Urbano	Área total do imóvel (m²) Área do terreno: 8.037,07 m².		
Metodologia Método Comparativo de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de fundamentação II / Grau de precisão III		
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta de acordo com o modelo comparativo do terreno, e o arredondamento do valor final conforme previsto em norma ABNT NBR 14653-1 item 6.8.1.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 5.574.000,00 (Cinco milhões quinhentos e setenta e quatro mil).			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal			
Nome do Responsável Técnico Celia Soares Ferreira	CPF do RT 039.758.659-03	Formação do RT Engº Civil	CREA do RT PR-181805/D
Nome do Responsável Legal Celia Soares Ferreira	CPF do RL 039.758.659-03		
Nome da Empresa Ferreira e Arce Engenharia LTDA	CNPJ 44.101.311/0001-12		

celia soares
 ferreira:03975865903

 Assinado de forma digital por celia
 soares ferreira:03975865903
 Dados: 2025.11.18 20:23:00 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

celia soares
 ferreira:03975865903

 Assinado de forma digital por celia
 soares ferreira:03975865903
 Dados: 2025.11.18 20:23:15 -03'00'

Assinatura do Representante Legal

Curitiba, 16 de novembro de 2025

Sumário

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL	4
2.1. Objetivo: Determinar o valor de mercado de venda do imóvel avaliando.	4
2.2. Finalidade: Valor de venda.	4
3. PARTES ENVOLVIDAS	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
6.1.Caracterização da região a qual imóvel avaliando está inserido	5
6.1.1. Aspectos Gerais.....	6
6.1.2. Aspectos Físicos.....	7
6.1.3. Uso e Ocupação do solo.....	8
6.1.4. Infraestrutura Urbana.....	8
6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários	8
6.1.6. Caracterização do terreno do imóvel avaliando	9
6.2. Características das edificações e benfeitorias.....	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8. METODOLOGIA UTILIZADA	11
8.1.1. Descrição das variáveis utilizadas no modelo	11
8.1.2. Resultados Estatísticos.....	12
8.1.3. Grau de Fundamentação e Precisão do Método Comparativo	16
8.1.4. Resultado da avaliação do terreno	16
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	17
Anexo 01 – Documentação Legal.....	18
Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando.....	28
Anexo 03 – Memória de Cálculo SisDEA	30
Anexo 04 – ART (Assinatura de Responsabilidade técnica).....	41

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de um terreno urbano localizado na Rua João Augusto da Silva, Bairro Pão de açúcar, no município de Araxá/ MG. O imóvel possui uma área de terreno de 8.037,07 m² e sem benfeitorias.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

2.1. Objetivo: Determinar o valor de mercado de venda do imóvel avaliando.

2.2. Finalidade: Valor de venda.

3. PARTES ENVOLVIDAS

Proprietário/ Solicitante: Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá/MG, Praça Coronel Adolfo, 33 - Araxá/MG - CEP - 38.183-085.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta de acordo com o modelo comparativo do terreno, não sendo possível utilizar a variável oferta – venda e por entender que é compatível com os imóveis semelhantes da região e o arredondamento do valor final conforme previsto em norma ABNT NBR 14653-1 item 6.8.1.

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pelo proprietário, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas).

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 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, constituída por Certidão de Registro de Imóveis.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/11/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização da região a qual imóvel avaliando está inserido

A região a qual o imóvel avaliando está inserida encontra-se na zona Urbana do município de Araxá, do estado de Minas Gerais, na Rua João Augusto Silva, Bairro Pão de Açúcar.

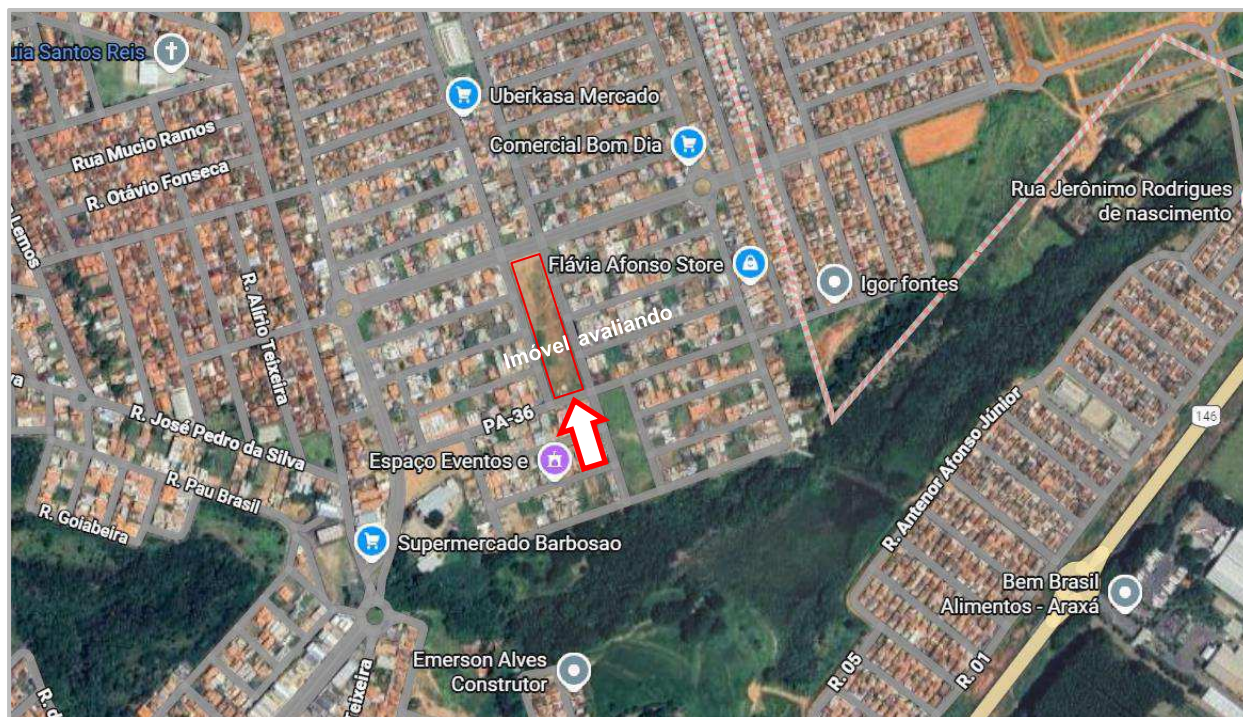


Imagem 01– Imóvel avaliando
Fonte – Google Maps

A ocupação principal do bairro Pão de Açúcar, em Araxá (MG), é residencial, com predominância de casas unifamiliares e loteamentos voltados para moradia. A região tem se desenvolvido com foco em habitação, sendo considerada uma área de expansão urbana com infraestrutura básica consolidada.

6.1.1. Aspectos Gerais

O bairro Pão de Açúcar, situado na cidade de Araxá, estado de Minas Gerais, na região Sudeste do Brasil, caracteriza-se como uma área planejada com infraestrutura urbana consolidada, incluindo ruas pavimentadas, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e transporte coletivo. Composto por aproximadamente 18 ruas, entre as quais se destacam a Rua João Augusto Silva, Rua Alyrio Teixeira e Rua José Damásio das Neves, o bairro integra uma zona de expansão urbana que vem apresentando crescente valorização imobiliária. Araxá, por sua vez, é reconhecida pelo desenvolvimento urbano equilibrado e pela relevância econômica nos setores de turismo, mineração e agronegócio, o que contribui diretamente para o dinamismo e atratividade da região onde o bairro está inserido.



*Imagem 02– Imóvel avaliando
Fonte – Google Maps*

6.1.2 Aspectos Físicos

O terreno apresenta uma topografia levemente ondulada e plana, o que favorece tanto a construção civil quanto o escoamento de águas pluviais. A região é composta por solos típicos do Cerrado, com boa capacidade de drenagem natural, embora a vegetação original tenha sido amplamente substituída pela ocupação urbana. O clima predominante é tropical de altitude, caracterizado por estações bem definidas e excelente índice de insolação ao longo do ano, o que contribui para condições ambientais favoráveis ao desenvolvimento urbano.



*Imagem 03 – Imóvel avaliando vias de acesso.
Fonte – Google Maps*



*Imagem 04 – Imóvel avaliando vias de acesso.
Fonte – Google Maps*

6.1.3 Uso e Ocupação do solo

A ocupação do solo no bairro Pão de Açúcar é regida pela Lei Municipal nº 4.292/2003, que estabelece diretrizes para o uso e ocupação do solo urbano em Araxá. Os principais pontos incluem:

- **Zoneamento:** A área é classificada como zona predominantemente residencial, com permissões específicas para usos mistos (residencial e comercial de pequeno porte).
- **Taxa de Ocupação e Permeabilidade:** A legislação define limites para a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e percentual mínimo de área permeável, visando o equilíbrio entre urbanização e preservação ambiental.
- **Altura Máxima das Edificações:** Restrições quanto à altura das construções são aplicadas para manter a harmonia urbana e evitar sobrecarga da infraestrutura.
- **Sistema Viário:** O bairro é atendido por vias locais e coletoras, com calçadas e acessibilidade previstas em norma.

6.1.4 Infraestrutura Urbana

A infraestrutura urbana do bairro Pão de Açúcar, em Araxá (MG), é bem estruturada e atende de forma eficiente às necessidades da população local. O bairro conta com ruas pavimentadas e sinalizadas, rede de abastecimento de água potável, sistema de esgotamento sanitário, fornecimento regular de energia elétrica e iluminação pública de boa qualidade. Além disso, há serviços de coleta de resíduos sólidos, cobertura de telefonia e internet, e transporte coletivo que conecta o bairro a outras regiões da cidade. A presença de equipamentos urbanos como escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e comércios de pequeno porte reforça o perfil residencial da região e contribui para a qualidade de vida dos moradores.

6.1.2. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

O bairro Pão de Açúcar, apresenta uma ocupação predominantemente residencial, complementada por atividades comerciais de pequeno porte que atendem às demandas cotidianas da comunidade, como mercados, padarias, farmácias, salões de beleza e serviços diversos. A região conta com equipamentos comunitários essenciais, incluindo instituições de ensino públicas e privadas, unidades básicas de

saúde, praças, áreas de lazer e espaços de convivência que promovem integração social. Também estão presentes igrejas e centros comunitários que oferecem atividades culturais, educativas e assistenciais. Esses elementos reforçam a estrutura urbana do bairro, promovem qualidade de vida e fortalecem o vínculo entre os moradores, contribuindo para o desenvolvimento sustentável da região.

6.1.3. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

O imóvel está registrado sob a matrícula nº 21.380, no Livro nº 2 do Registro Geral de Imóveis de Araxá – MG, e corresponde a uma fração da antiga Fazenda Pão de Açúcar. Ao longo dos anos, o terreno passou por diversos desmembramentos, doações e alienações, com averbações que evidenciam sua progressiva integração ao tecido urbano da cidade. A área atualmente avaliada, com 8.037,07 m², encontra-se inserida no perímetro urbano do município, conforme certidões emitidas pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá.

O terreno confronta com empreendimentos consolidados, vias públicas como a BR-262, bairros adjacentes como Pão de Açúcar III e IV, além de áreas de preservação ambiental. Parte da gleba original foi objeto de loteamentos regulares, como o “Novo Pão de Açúcar III”, e o imóvel passou por processo de georreferenciamento, com coordenadas geográficas devidamente registradas, o que assegura sua identificação precisa e conformidade com as normas técnicas vigentes.

Em relação ao seu aproveitamento, o terreno apresenta elevado potencial para usos residenciais, comerciais de pequeno porte ou institucionais, respeitando os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei Municipal nº 4.875/2006 e pela Lei Federal nº 6.766/79. Sua localização estratégica, aliada à infraestrutura urbana disponível e à valorização crescente da região, torna a área especialmente indicada para loteamentos, implantação de condomínios, unidades habitacionais ou equipamentos públicos.

6.2. Características das edificações e benfeitorias

Trata-se de um imóvel urbano situado na Rua João Augusto Silva, bairro Pão de Açúcar, no município de Araxá – MG, conforme descrito na matrícula nº 21.380 do Registro de Imóveis local. O terreno possui área total de 8.037,07 m², estando inserido no perímetro urbano da cidade, com confrontações definidas e georreferenciamento devidamente registrado. Atualmente, o imóvel não possui edificações construídas na área avaliada, sendo composto exclusivamente por terreno livre, o que proporciona ampla flexibilidade para futuros projetos. O imóvel encontra-se desocupado e apresenta excelente potencial de aproveitamento para fins residenciais, comerciais de pequeno porte ou institucionais, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística municipal e federal. Sua localização estratégica e a valorização crescente do entorno reforçam sua atratividade para empreendimentos imobiliários.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na região próxima a cidade no município de Araxá. A quantidade de oferta de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho normal para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ MÉDIA** e o público alvo para absorção deste seria para fins de investimentos para investidores e incorporadoras.

RESUMO:

- a) Liquidez: “média”
- b) Desempenho de mercado: “normal”
- c) Número de ofertas: “baixa”
- d) Absorção pelo mercado: “normal”
- e) Público alvo para absorção do bem: Investidores e Incorporadoras.
- f) Facilitadores para negociação do bem: Corretores e Imobiliárias.

8. METODOLOGIA UTILIZADA

Para esta avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2. Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **38** elementos amostrais, dos quais **29** foram efetivamente utilizados modelo, relativos a ofertas efetivas de terrenos na região dos imóveis avaliando, contemplando o período de **14/11/25 e 15/11/25**. O Banco de Dados e as informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se presente no laudo, bem como os cálculos, modelos homogeneizações, equações, tratamentos estatísticos, gráficos e resultados estão descritos no anexo no presente laudo.

8.1.1. Descrição das variáveis utilizadas no modelo

Data da coleta: variável de texto que informa a data que foi coletado os dados amostrais.

Intervalo de abrangência: 14/11/25 e 15/11/25.

Município: variável de texto que informa o município do imóvel.

Endereço: variável de texto que informa o endereço do imóvel..

Área do Terreno: variável independente e quantitativa que informa a área total do terreno de cada elemento da amostra em metro quadrado. Intervalo de Abrangência: 2.054,00 m² à 20.000,00m².

Perimetro Rural/Urbano: variável independente numérica (proxy) que informa a de micro localização. Intervalo de Abrangência: rural 1, urbano 2.

Macrolocalização: variável independente numérica Quantitativa (Códigos Alocados) que informa localização sendo periférico 1, não central 2., central 3.

Valor total: variável dependente numérica que informa o valor total do imovem dividido pela área total. Intervalo de Abrangência R\$ 310.000,00 à R\$ 8.300.000,00.

Atributos do imóvel avaliando:

Área do terreno: 8.037,07 m²;

Perimetro Rural/Urbano: 2

Macrolocalização: 3

8.1.2. Resultados Estatísticos

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8909875 / 0,8778378
Coeficiente de determinação:	0,7938587
Fisher - Snedecor:	32,09
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADES DOS RESÍDUOS

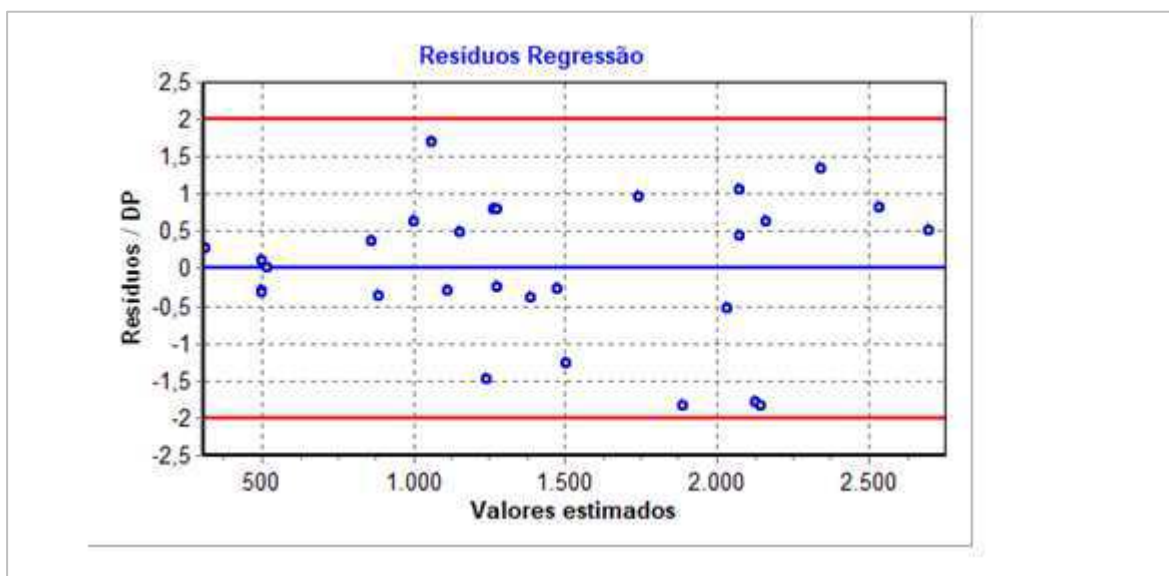
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DO COOK

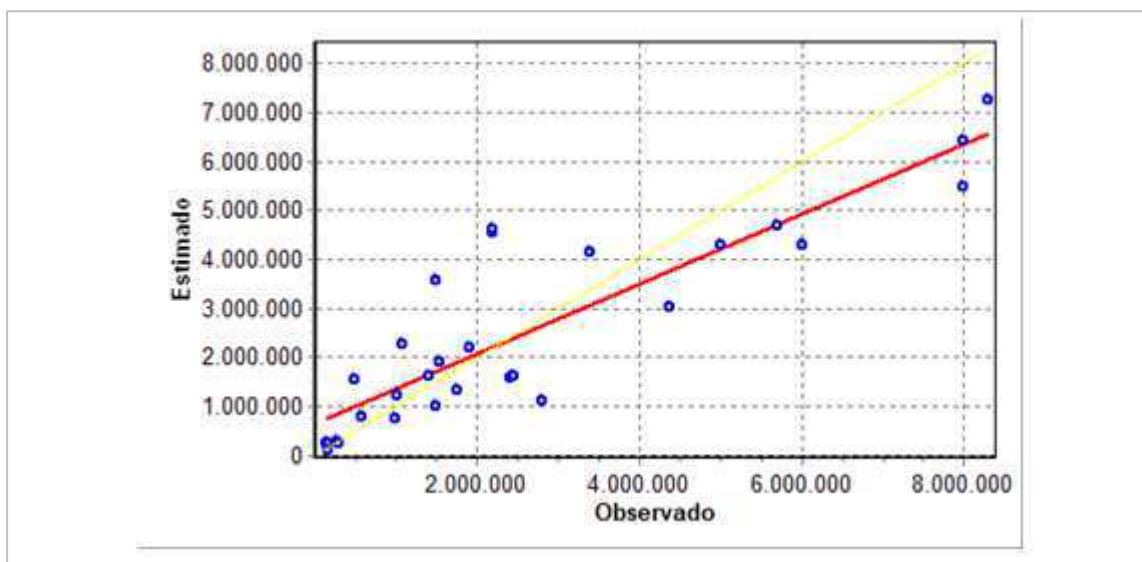
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
6	1.224,74	1.001,48	223,26	18,2293%	0,617813	0,02033900
7	1.673,32	1.062,40	610,92	36,5094%	1,690545	0,12776200
8	1.003,49	1.111,20	-107,71	-10,7333%	-0,298052	0,00348000
9	412,31	315,76	96,55	23,4178%	0,267186	0,00406200
10	707,11	1.241,35	-534,25	-75,5539%	-1,478376	0,06361800
11	1.554,08	1.264,00	290,08	18,6654%	0,802700	0,01801100
12	1.563,69	1.277,17	286,52	18,3236%	0,792875	0,01719700
13	1.244,99	1.383,80	-138,81	-11,1496%	-0,384122	0,00359700
14	393,70	498,86	-105,16	-26,7110%	-0,291004	0,00339500
16	387,30	498,86	-111,56	-28,8055%	-0,308720	0,00382000
17	538,52	501,22	37,29	6,9251%	0,103197	0,00042600
18	519,62	516,81	2,80	0,5393%	0,007754	0,00000200
19	1.378,40	1.475,78	-97,37	-7,0642%	-0,269453	0,00176600
20	754,98	887,56	-132,58	-17,5606%	-0,366877	0,01009500
21	1.843,91	2.032,83	-188,92	-10,2458%	-0,522789	0,01261900
22	1.040,62	1.502,57	-461,96	-44,3926%	-1,278332	0,04043000
23	2.449,49	2.070,77	378,72	15,4610%	1,047990	0,04800900
24	1.483,24	2.128,20	-644,96	-43,4831%	-1,784740	0,13057100
25	1.483,24	2.144,38	-661,14	-44,5740%	-1,829513	0,13532800
26	2.387,47	2.161,27	226,20	9,4745%	0,625948	0,01564900
27	2.090,45	1.741,59	348,87	16,6886%	0,965395	0,03548400
28	1.000,00	865,07	134,93	13,4928%	0,373375	0,00579500
29	2.828,43	2.341,82	486,61	17,2041%	1,346543	0,07331400
30	1.224,74	1.885,89	-661,14	-53,9819%	-1,829519	0,19142700
32	2.828,43	2.531,40	297,03	10,5014%	0,821933	0,03585600
34	2.236,07	2.074,03	162,04	7,2466%	0,448398	0,02100500
35	1.322,88	1.151,31	171,57	12,9695%	0,474772	0,01784900
36	2.880,97	2.694,95	186,02	6,4568%	0,514755	0,02059900
37	1.183,22	1.277,06	-93,84	-7,9312%	-0,259683	0,00773600

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Resíduos da Regressão Linear



Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



NORMALIDADES DO RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

OUTLIERS DO MODELOS DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	29

CORRELAÇÕES PARCIAS ISOLADAS

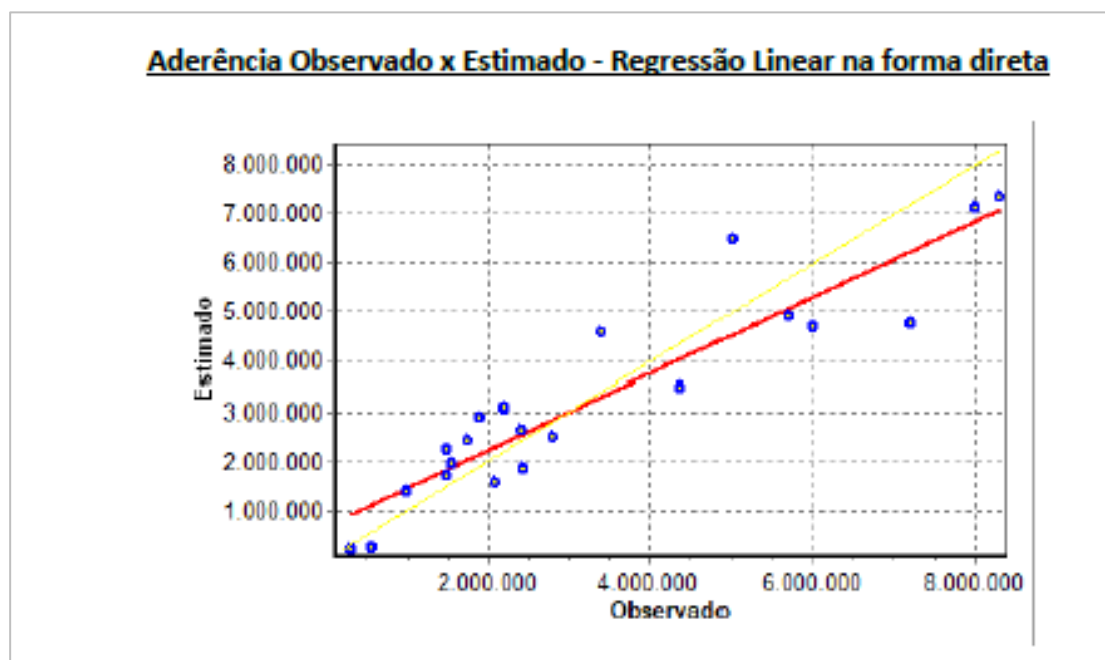
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,16	0,11	-0,46
Macrolocalização	x2	-0,16	0,00	0,72	0,79
Perímetro Rural/Urbano	x3	0,11	0,72	0,00	0,65
Valor total	y	-0,46	0,79	0,65	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,15	0,53	0,66
Macrolocalização	x2	0,15	0,00	0,29	0,55
Perímetro Rural/Urbano	x3	0,53	0,29	0,00	0,47
Valor total	y	0,66	0,55	0,47	0,00

ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.574.954,19	14,22%	
Valor Médio	6.499.431,59	-	III
Valor Máximo	7.494.795,80	15,31%	



8.1.3. Grau de Fundamentação e Precisão do Método Comparativo

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando		X	
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
Identificação dos dados de mercado		X	
Extrapolação	X		
Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	15		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISAO		
	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando
$\text{Valor total}^{1/2} = +711,0947839 - 2746577,982 / \text{Área total} + 110,4937901 * \text{Macrolocalização}^2 + 592,7990508 * \text{Perímetro Rural/Urbano}$

8.1.4. Resultado da avaliação do terreno

RESULTADO	R\$ 5.574.000,00 (Cinco milhões quinhentos e setenta e quatro mil)
------------------	---

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 16 de novembro de 2025, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo 01 – Documentação Legal

Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando

Anexo 03 – Memória de Cálculo SisDEA

Anexo 04 – ART

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 41 (Quarenta e uma) páginas, sendo a última assinada.

Curitiba , 16/11/2025.

celia soares

ferreira:03975865903

Assinado de forma digital por celia
soares ferreira:03975865903

Dados: 2025.11.18 20:24:53 -03'00'

Celia Soares Ferreira

Engenheira Civil

Anexo 01 – Documentação Legal



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro Nacional
Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
21.380

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - M.G.

OFICIAL: Olavo de Carvalho

SUB. OFICIAL: Olavo de Carvalho Jr.

Araxá, 20 de dezembro de 1988.-

Imóvel - Uma parte de terras de cultura e campos, com a área total de 343,06,11 hectares, sendo: 67,79,00 ha de cultura e 275,27,11 ha de campos, situada na Fazenda "PÃO DE AÇUCAR", lugar denominado "SEDE", neste município e comarca de Araxá, com benfeitorias diversas; confrontando e dividindo por seus diversos lados com corredor público; Santa Helena Empreendimentos, BR-262, Orozimbo Pereira Guimarães, filhos de Orozimbo Pereira Guimarães, e mais com quem de direito. INCRA-423.017.002.860-0 - AT-344,5 - Mo d. 35,0 - NoMod. 7,44 - FMP-3,0 - Proprietário: LUIZ VALE TEIXEIRA, fazendeiro, CI-528.581-MG e s/mulher ZULEIKA AMARAL TEIXEIRA do lar, CI-M-1.857.673-MG, brasileiros, casados, portadores do CPF-036.721.316-87, residentes e domiciliados nesta cidade de Araxá-MG. registro anterior: Matrícula 7.142 - O Oficial:

R.1 - M.21.380 - Prot. 41.876 - 20.12.988 - Transmittente: Luiz Vale Teixeira e s/mulher Zuleika Amaral Teixeira, já qualificados. Adquirentes: LUIZ VALE TEIXEIRA JÚNIOR, técnico mecânico, CI 6.326.751-SP e CPF-277.203.226-49, casado sob o regime da separação parcial de bens posterior à vigência da lei 6.515/77 com MARIA DA GLÓRIA PEREIRA TEIXEIRA, do lar, residentes em Araxá-MG; MARCOS AMARAL TEIXEIRA, engenheiro, CI-M-528.557-MG e CPF-311.996.826-91, casado sob o regime da comunhão de bens, posteriormente à vigência da lei 6.515/77 com VANIA MARTIN AMARAL TEIXEIRA, do lar, residentes em Recife-PE e SÉRGIO AMARAL TEIXEIRA, cirurgião dentista, CI-10.489.287-SP e CPF-327.849.296-04, casado sob o regime da comunhão de bens, posteriormente à vigência da lei 6.515/77 com ILISETTE MARILZA BARRETO AMARAL TEIXEIRA, dentista, residentes em Belo Horizonte-MG. **DOAÇÃO**- Escritura pública datada de 02.12.988, lavrada às fls. 38 do livro 127-19, das notas do tabelião do 1º ofício local. Valor: CZ\$12.000.000,00 - Condições: fica reservado o USUFRUTO VITALÍCIO, reversível de um a outro cônjuge, em favor dos doadores. Dou fé. O Oficial:

Av.2 - M.21.380 - Prot. 43.296 - 03.08.989 - Conforme termo de responsabilidade de Preservação de Floresta, datado de 01.08.989 do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 001/89, a área de 68,90,00ha., do imóvel acima, sendo 28,90,00ha., de cerrado localizados ao longo da divisa com Santa Helena Empreendimentos Ltda.; 15,00,00ha., de cerrados localizados nos fundos da sede na Fazenda e 25,00,00ha., de cerradinho localizado ao longo da BR-262, fica gravada como área de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não mediante autorização do IBDF. Dou fé. O Oficial:

Av.3 - M.21.380 - Prot.54.227 - 28.09.94 - Nos termos da escritura pública datada de 05.08.94, lavrada às fls.144 verso do livro

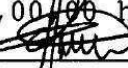
MATRÍCULA

21.380

FICHA

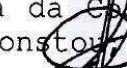
01-verso

Araxá, 28 de setembro de 1984.-

134, das notas do tabelião do 1º Ofício local, fica cancelado o usufruto vitalício sobre a área de 2,00,00 ha reservado a Zuleika Amaral Teixeira. Dou fé. O Oficial: 

Av.4 - M.21.380 - Prot.54.227 - 28.09.94 - Nos termos da escritura pública datada de 05.08.94, lavrada às fls.144 verso do livro 134, das notas do tabelião do 1º Ofício local, a área de 2,00,00 hectares foi alienada a Francisco José Moreno Maldonado e outra, tudo conforme matrícula 28.201. Dou fé. O Oficial: 

Av.5 - M.21.380 - Prot.109.625 - 02.02.2009 - Nos termos do requerimento datado de 02.02.2009, firmado pela usufrutuária Zuleika Amaral Teixeira, averba-se nesta matrícula o nº do seu CPF 965.229.176-53 cadastrado no Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal. Dou fé. O Oficial: 

Av.6 - M.21.380 - Prot.109.626 - 02.02.2009 - Nos termos do Art.213 da Lei 6.015/73 e da certidão de casamento datada de 25.05.2005, extraída às fls.152 do livro nº 019 BAux., Termo nº 005430, do Cartório do Serviço Registral das Pessoas Naturais de Belo Horizonte-Mg, fica retificado o R.M desta matrícula para o fim de constar que Marcos Amaral Teixeira casou-se em 02.03.1984, com Vânia Martin Moreira da Costa pelo regime da comunhão PARCIAL DE BENS, e não como constava ficando ratificados os demais termos. Dou fé. O Oficial: 

Av.7 - M.21.380 - Prot.109.736 - 10.02.2009 - Nos termos da Carta de Sentença, datada de 09.06.2005, extraída dos autos da Ação de Separação Consensual do casal Marcos Amaral Teixeira e Vânia Martin Amaral Teixeira, processada na Secretaria de Juízo da 10ª Vara de Família da comarca de Belo Horizonte, (processo nº 024.05.682.777-7), em virtude da Sentença proferida em 24.05.2005, pelo MM. Juiz da respectiva Vara que transitou livremente em julgado, a parte correspondente a terça parte do imóvel, continuou pertencendo somente do cônjuge varão Marcos Amaral Teixeira e se tratar de bem de raiz. Dou fé. O Oficial: 

R.8 - M.21.380 - Prot.109.737 - 10.02.2009 - Locadores: Zuleika Amaral Teixeira, viúva, CI-M-528.554-MG e CPF-965.229.176-53, como usufrutuária e como nu-proprietários: Luiz Vale Teixeira Junior, CI-6.326.751-MG e CPF-277.203.226-49 e s/mulher Maria da Glória Pereira Teixeira, CI-M-806.456-MG e

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

Operador Nacional
do Sistema de Registro

MATRÍCULA

FICHA

21.380

02

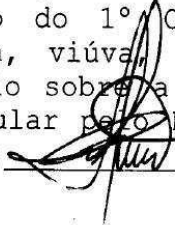
OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*SUB-OFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 10 de Fevereiro

de 2009

CPF-273.799.656-20; Marcos Amaral Teixeira, separado judicialmente, CI-M-528.557-MG e CPF-311.996.826-91 e Sergio Amaral Teixeira, CI-M-528.562-Mg e CPF-327.849.296-04 e s/mulher Ilisete Marilza Barreto Amaral, CI-10.489.287 e CPF-018.764.548-57, todos brasileiros.- Locatária: CLARO S/A, sociedade com sede em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 40.432.544/0001-47. LOCAÇÃO - Contrato particular datado de 21.11.2008, em Belo Horizonte-MG, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 06/2009. Prazo: O prazo da locação é de 05 (cinco) anos, iniciando-se em 21.11.2008 e terminando em 20.11.2013. Valor: O valor mensal da locação é de R\$900,00, devendo ser pago até o quinto dia útil subsequente ao vencido. Reajuste: As partes acordam que o valor do aluguel será reajustado anualmente e que o índice de reajuste será o IPCA. Prazo de vigência: No caso de venda a terceiros, doação, qualquer outra forma de alienação ou oneração que venha a recair sobre o imóvel objeto da locação, o presente contrato permanecerá vigente e válido em todos os seus termos perante o terceiro adquirente e seus sucessores. Descrição da área locada: Área de 10,00 x 20,00 metros, com a área total de 200,00 m². Obrigam-se as partes pelas demais condições e cláusulas constantes do contrato. Dou fé. O Oficial: 

Av.9 - M.21.380 - Prot.115.774 - 01.04.2010 - Nos termos do requerimento datado de 29.03.2010 e da Certidão de Óbito datada de 16.01.1989, extraída às fls.211v do livro nº 35, Termo nº 22.440 do Cartório do Registro Civil desta cidade de Araxá, dos quais ficam as cópias arquivadas neste cartório, fica CANCELADO o usufruto vitalício sobre 50% do imóvel, reservado a Luiz Vale Teixeira, em virtude de sua morte ocorrida em 12.01.1989. Dou fé. O Oficial: 

Av.10 - M.21.380 - Prot.115.775 - 01.04.2010 - Nos termos da escritura pública de renúncia de usufruto vitalício datada de 12.02.2010, lavrada às fls.014 do livro nº 200, das notas do tabelião do 1º Ofício local, a usufrutuária Zuleika Amaral Teixeira, viúva, acima já qualificada, RENUNCIOU ao usufruto vitalício sobre a área de 24,82,60 hectares do imóvel do qual era titular pelo R.1 retro. Avaliação: R\$256.390,60. Dou fé. O Oficial: 

Continua no verso

MATRICULA	FICHA
21.380	02

Av.11 - M.21.380 - Prot.115.775 - 01.04.2010 - Nos termos do requerimento datado de 25.03.2010, firmado pelos proprietários e da Certidão expedida pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável desta cidade de Araxá, em 26.03.2010, averba-se nesta matrícula que a área de 248.260,98m² está dentro do perímetro urbano deste município.

Dou fé. O Oficial: _____

Av.12 - M.21.380 - Prot.115.776 - 01.04.2010 - Nos termos da escritura pública de renúncia de usufruto vitalício datada de 12.02.2010, lavrada às fls.015 do livro nº 200, das notas do tabelião do 1º Ofício local, a usufrutuária Zuleika Amaral Teixeira, viúva, acima já qualificada, RENUNCIOU ao usufruto vitalício sobre a área de 23,66,79 hectares do imóvel do qual era titular pelo R.1 retro. Avaliação: R\$244.407,80. Dou fé. O Oficial: _____

Av.13 - M.21.380 - Prot.115.776 - 01.04.2010 - Nos termos do requerimento datado de 25.03.2010, firmado pelos proprietários e da Certidão expedida pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável desta cidade de Araxá, em 26.03.2010, averba-se nesta matrícula que a área de 236.679,17m² está dentro do perímetro urbano deste município.

Dou fé. O Oficial: _____

Av.14 - M.21.380 - Prot.115.777 - 01.04.2010 - Nos termos da escritura pública de renúncia de usufruto vitalício datada de 12.02.2010, lavrada às fls.013 do livro nº 200, das notas do tabelião do 1º Ofício local, a usufrutuária Zuleika Amaral Teixeira, viúva, acima já qualificada, RENUNCIOU ao usufruto vitalício sobre a área de 8,76,68 hectares do imóvel do qual era titular pelo R.1 retro. Avaliação: R\$90.490,80. Dou fé. O Oficial: _____

Av.15 - M.21.380 - Prot.115.777 - 01.04.2010 - Nos termos do requerimento datado de 25.03.2010, firmado pelos proprietários e da Certidão expedida pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável desta cidade de Araxá, em 26.03.2010, averba-se nesta matrícula que a área de 87.668,98m² está dentro do perímetro urbano deste município. Dou fé. O Oficial: _____

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro

MATRÍCULA

21.380

FICHA

03

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*SUB-OFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 08 de Junho de 2010

Av.16 - M.21.380 - Prot.116.685 - 08.06.2010 - Nos termos do requerimento dos proprietários, datado de 31.03.2010 com base na Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 4.875/2006, processo deferido e aprovado em 14.04.2010 pela Prefeitura Municipal de Araxá, memorial descritivo e processo de Loteamento devidamente formalizado, arquivados nesta Serventia, a área de 236.679,17 m², foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "NOVO PAO DE AÇUCAR II", tudo conforme matrícula nº 47.863. - Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.17 - M.21.380 - Prot.116.853 - 21.06.2010 - Nos termos do requerimento dos proprietários, datado de 31.03.2010 com base na Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Municipal nº 4.875/2006, processo deferido e aprovado em 14.04.2010 pela Prefeitura Municipal de Araxá, memorial descritivo e processo de Loteamento devidamente formalizado, arquivados nesta Serventia, a área de 248.260,98 m², foi LOTEADO, dando origem ao loteamento denominado "NOVO PAO DE AÇUCAR III", tudo conforme matrícula nº 48.385. - Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.18 - M.21.380 - Prot.120.552 - 08.02.2011 - Nos termos da escritura pública datada de 07.02.2011, lavrada às fls.057 do livro nº 206, das notas do tabelião do 1º Ofício local, parte do imóvel correspondente a 87.668,98 m², foi alienada a GSP Life Araxá Empreendimentos Imobiliários Ltda, tudo conforme matrícula nº 50.600. - Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.19 - M.21.380 - Prot.131.872 - 14.02.2013 - Nos termos da escritura pública de renúncia de usufruto vitalício datada de 08.02.2013, lavrada às fls.033 do livro nº 221, das notas do tabelião do 1º Ofício local, a usufrutuária Zuleika Amaral Teixeira, viúva, já qualificada, RENUNCIOU ao usufruto vitalício sobre a área de 24,99,84 hectares do imóvel do qual era titular pelo R.1 retro. Avaliação: R\$108.601,12. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.20 - M.21.380 - Prot.132.534 - 26.03.2013 - Nos termos da escritura pública datada de 20.03.2013, lavrada às fls.013 do livro nº 222, das notas do tabelião do 1º Ofício local, parte do imóvel correspondente a 24,99,84 m², foi alienada a

Continua no verso

MATRÍCULA

FICHA

21.380

03

Castroviejo Construtora Ltda. tudo conforme matrícula nº 55.201. Dou fé. O Oficial:

Av.21 - M.21.380 - Prot.144.482 - 20.11.2014 - Nos termos da letra "a" do Art.213 da Lei nº 6.015/73, fica retificado a Av.20 desta matrícula para o fim de constar que Luiz Vale Teixeira Junior vende 98% e Marcos Amaral Teixeira e Sérgio Amaral Teixeira vender 1% cada um da área correspondente 24,99,84 hectares, ficando ratificados os demais termos Dou fé. O Oficial:

Av.22 - M.21.380 - Prot.156.804 - 27.10.2016 - Procede-se esta averbação, nos termos dos artigos 735 e 870, parágrafo 2º do Código de Normas, para informar que pesa sobre 200,00 hectares do imóvel retro descrito, o PENHOR CEDULAR de 1º grau de soja, safra 2016/2017, em favor do Agrocerrado Produtos Agrícolas e Assistência Técnica LTDA, tudo conforme Registro Auxiliar nº 20.932. Dou Fé. O Oficial:

Av.23 - M.21.380 - Prot.157.369 - 01.12.2016 - Procede-se esta averbação, nos termos dos artigos 735 e 870, parágrafo 2º do Código de Normas, para informar que pesa sobre 115,00 hectares do imóvel retro descrito, o PENHOR CEDULAR de 1º grau de soja, safra 2016/2017, em favor do Agrocerrado Produtos Agrícolas e Assistência Técnica LTDA, tudo conforme Registro Auxiliar nº 21.011. Dou Fé. O Oficial:

Av.24 - M.21.380 - Prot.161.297 em 04.07.2017 - 31.07.2017 - O imóvel retro descrito foi cadastrado no CAR em 30.06.2017, sob o nº de inscrição: MG-3104007-A549.AD9C.3998.4745.9260.1151.27DF.298B, do qual uma via arquivada neste cartório sob o nº 161297/17. Dou fé. O Oficial:

Av.25 - M.21.380 - Prot.161.297 em 04.07.2017 - 31.07.2017 - Nos termos da certidão de casamento datada de 17.08.2015, extraída no Cartório do Registro do Primeiro Subdistrito de Belo Horizonte-MG, da qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 161297/17, averba-se nesta matrícula a conversão da separação consensual em DIVÓRCIO do proprietário

MATRICULA	FICHA
21.380	04

OFICIAL: **Olavo de Carvalho Júnior**
 SUB-OFICIAL: **Maria Teresa A. Carvalho**
Vitória Rezende de Carvalho

Araxá, 31 de Julho de 2017

Marcos Amaral Teixeira, conforme sentença proferida em 17.07.2014, transitada em julgado, pela MMª. Juíza de Direito em Substituição da 10ª Vara de Família da Comarca de Belo Horizonte-MG. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.26 - M.21.380 - Prot.161.297 em 04.07.2017 - 31.07.2017 - Nos termos do requerimento datado de 20.02.2016, acompanhado do memorial descritivo datado de 27.02.2016; do mapa datado de 07.04.2017 e demais documentos necessários, aos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o nº 161297/17 com base no Inciso II Art.213 da Lei nº 6.015/73, fica retificada a área do imóvel retro descrito, para o fim de constar como correta a área total de **270,78,131 hectares**, compreendida dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice MYUJ-M-0220, de coordenadas Lat: 19°32'37,695" S e Long: 46°55'24,130" W; deste segue confrontando com BR 262, código INCRA ; com seguintes azimutes e distâncias: 97°05' e de 143,09m até o vértice MYUJ-M-0221, de coordenadas Lat: 19°32'38,270" S e Lon: 46°55'19,260" W; 110°03' e de 126,57m até o vértice MYUJ-M-0222, de coordenadas Lat: 19°32'39,681" S e Lon: 46°55'15,182" W; e de 29,24m até o vértice MYUJ-M-0223, de coordenadas Lat: 19°32'40,032" S e Lon: 46°55'14,250" W; 110°51' e de 48,86m até o vértice MYUJ-M-0224, de coordenadas Lat: 19°32'40,599" S e Lon: 46°55'12,681" W; 110°49' e de 176,06m até o vértice MYUJ-M-0225, de coordenadas Lat: 19°32'42,055" S e Lon: 46°55'07,037" W; 115°31' e de 137,16m até o vértice MYUJ-M-0226, de coordenadas Lat: 19°32'44,557" S e Lon: 46°55'00,792" W; 117°10' e de 68,40m até o vértice MYUJ-M-0227, de coordenadas Lat: 19°32'45,573" S e Lon: 46°55'00,705" W; 119°52' e de 546,82m até o vértice MYUJ-M-0228, de coordenadas Lat: 19°32'54,430" S e Lon: 46°54'44,442" W; 119°39' e de 511,39m até o vértice MYUJ-M-0229, de coordenadas Lat: 19°33'02,656" S e Lon: 46°54'29,198" W; 115°28' e de 35,39m até o vértice MYUJ-M-0230, de coordenadas Lat: 19°33'03,151" S e Lon: 46°54'28,102" W; 122°26' e de 43,11m até o vértice MYUJ-M-0180, de coordenadas Lat: 19°33'03,903" S e Lon: 46°54'26,854" W; deste segue confrontando com VERTENTE NATURAL, código INCRA ; com seguintes azimutes e distâncias: 194°21' e de 32,92m até o vértice MYUJ-P-0088, de coordenadas Lat: 19°33'04,940" S e Lon: 46°54'27,134" W; 217°18' e de 12,80m até o vértice MYUJ-P-0089, de coordenadas Lat: 19°33'05,271" S e Lon: 46°54'27,400" W; 188°33' e de 37,26m até o vértice

Continua no verso

MATRÍCULA

21.380

FICHA

04

MYUJ-P-0090, de coordenadas Lat: 19°33'06,469" S e Lon: 46°54'27,590" W; deste segue confrontando com VERTENTE NATURAL, código INCRA; com seguintes azimutes e distâncias: 240°18' e de 21,98m até o vértice MYUJ-P-0091, de coordenadas Lat: 19°33'06,823" S e Lon: 46°54'28,245" W; 229°39' e de 79,57m até o vértice MYUJ-M-0182, de coordenadas Lat: 19°33'08,498" S e Lon: 46°54'30,325" W; deste segue confrontando com BENEFICIADORA DE BATATA 262, código INCRA, com seguintes azimutes e distâncias: 187°45' e de 119,53m até o vértice MYUJ-M-0183, de coordenadas Lat: 19°33'12,349" S e Lon: 46°54'30,878" W; 187°54' e de 158,85m até o vértice MYUJ-M-0184, de coordenadas Lat: 19°33'17,465" S e Lon: 46°54'31,628" W; 201°16' e de 46,14m até o vértice MYUJ-M-0185, de coordenadas Lat: 19°33'18,862" S e Lon: 46°54'32,202" W; deste segue confrontando com FAZENDA PAO DE AÇÚCAR, código INCRA; com seguintes azimutes e distâncias: 202°55' e de 264,47m até o vértice MYUJ-M-0186, de coordenadas Lat: 19°33'26,783" S e Lon: 46°54'37,736" W; 254°04' e de 66,91m até o vértice MYUJ-M-0187, de coordenadas Lat: 19°33'27,380" S e Lon: 46°54'37,943" W; 254°09' e de 80,91m até o vértice MYUJ-M-0188, de coordenadas Lat: 19°33'28,098" S e Lon: 46°54'40,613" W; situado na margem esquerda do VERTENTE NATURAL; deste segue pelo referido montante, com seguintes azimutes e distâncias: 187°37' e de 39,14m até o vértice MYUJ-P-0093, de coordenadas Lat: 19°33'29,370" S e Lon: 46°54'40,651" W; 175°25' e de 62,04m até o vértice MYUJ-P-0094, de coordenadas Ut: 19°33'29,370" S e Lon: 46°54'40,481" W; 165°50' e de 70,79m até o vértice MYUJ-P-0095, de coordenadas Lat: 19°33'33,613" S e Lon: 46°54'39,887" W; 188°36' e de 98,23m até o vértice MYUJ-P-0096, de coordenadas Lat: 19°33'36,771" S e Lon: 46°54'40,391" W; 176°11' e de 102,88m até o vértice MYUJ-P-0097, de coordenadas Lat: 19°33'40,109" S e Lon: 46°54'40,157" W; 173°01' e de 145,40m até o vértice MYUJ-M-0189, de coordenadas Lat: 19°33'44,802" S e Lon: 46°54'39,552" W; 215°14' e de 20,41m até o vértice MYUJ-P-0098, de coordenadas Lat: 19°33'45,344" S e Lon: 46°54'39,956" W; 220°52' e de 90,83m até o vértice MYUJ-P-0099, de coordenadas Lat: 19°33'47,577" S e Lon: 46°54'41,995" W; 247°25' e de 177,05m até o vértice MYUJ-P-0100, de coordenadas Lat: 19°33'49,787" S e Lon: 46°54'47,603" W; 234°36' e de 159,67m até o vértice MYUJ-P-0101, de coordenadas Lat: 19°33'52,794" S e Lon: 46°54'52,068" W; 231°03' e de 191,88m até o vértice MYUJ-P-0103, de coordenadas

MATRÍCULA	FICHA
21.380	05

OFICIAL: **Olavo de Carvalho Júnior**
SUB-OFICIAL: **Maria Teresa A. Carvalho**
Vitória Rezende de Carvalho

Araxá, 31 de Julho de 2017

Lat: 19°33'56,715" S e Lon: 46°54'57,188" W; 217°20' e de 85,34m até o vértice MYUJ-P-0104, de coordenadas Lat: 19°33'58,921" S e Lon: 46°54'58,964" W; 216°19' e de 132,94m até o vértice MYUJ-P-0105, de coordenadas Lat: 19°34'02,404" S e Lon: 46°55'01,665" W; 247°02' e de 115,36m até o vértice MYUJ-P-0106, de coordenadas Lat: 19°34'03,867" S e Lon: 46°55'05,309" W; 238°35' e de 54,17m até o vértice MYUJ-M-0191, de coordenadas Lat: 19°34'04,785" S e Lon: 46°55'06,895" W; deste segue confrontando com BAIRRO NOVO PÃO DE AÇÚCAR, código INCRA; com seguintes azimutes e distâncias: 338°39' e de 57,68m até o vértice MYUJ-M-0192, de coordenadas Lat: 19°34'02,946" S e Lon: 46°55'07,284" W; 308°18' e de 13,45m até o vértice MYUJ-M-0193, de coordenadas Lat: 19°34'02,675" S e Lon: 46°55'07,646" W; 341°20' e de 169,63m até o vértice MYUJ-M-0194, de coordenadas Lat: 19°33'57,449" S e Lon: 46°55'09,507" W; deste segue confrontando com BAIRRO PÃO DE AÇÚCAR 4, código INCRA; com seguintes azimutes e distâncias: 72°10' e de 257,17m até o vértice MYUJ-M-0195, de coordenadas Lat: 19°33'54,889" S e Lon: 46°55'01,109" W; 19°49' e de 253,13m até o vértice MYUJ-M-0197, de coordenadas Lat: 19°33'47,146" S e Lon: 46°54'58,164" W; 341°49' e de 179,07m até o vértice MYUJ-M-0198, de coordenadas Lat: 19°33'41,614" S e Lon: 46°55'00,080" W; 341°25' e de 240,65m até o vértice MYUJ-M-0199, de coordenadas Lat: 19°33'34,204" S e Lon: 46°55'02,732" W; 251°08' e de 48,06m até o vértice MYUJ-M-0200, de coordenadas Lat: 19°33'34,709" S e Lon: 46°55'04,292" W; 251°22' e de 166,96m até o vértice MYUJ-M-0201, de coordenadas Lat: 19°33'34,443" S e Lon: 46°55'09,719" W; 341°53' e de 66,23m até o vértice MYUJ-M-0202, de coordenadas Lat: 19°33'34,396" S e Lon: 46°55'10,425" W; 264°23' e de 39,05m até o vértice MYUJ-M-0203, de coordenadas Lat: 19°33'34,520" S e Lon: 46°55'11,758" W; 252°44' e de 34,01m até o vértice MYUJ-M-0204 de coordenadas Lat: 19°33'34,848" S e Lon: 46°55'12,872" W; 239°08' e de 31,72m até o vértice MYUJ-M-0205, de coordenadas Lat: 19°33'35,377" S e Lon: 46°55'13,806" W; 220°26' e de 115,20m até o vértice MYUJ-M-0206, de coordenadas Lat: 19°33'38,228" S e Lon: 46°55'16,369" W; 160°46' e de 30,29m até o vértice MYUJ-M-0207, de coordenadas Lat: 19°33'39,158" S e Lon: 46°55'16,027" W; deste segue confrontando com BAIRRO PÃO DE AÇÚCAR 3, código INCRA; com seguintes azimutes e distâncias: 251°20' e de 191,91 m até o vértice MYUJ-M-0208, de coordenadas Lat: 19°33'41,154" S e Lon: 46°55'22,264" W; 341°13'

Continua no verso



MATRÍCULA

21.380

FICHA

05

e de 218,19m até o vértice MYUJ-M-0209, de coordenadas Lat: 19°33'34,437" S e Lon: 46°55'24,673" W; 341°12' e de 338,63m até o vértice MYUJ-M-0210, de coordenadas Lat: 19°33'24,013" S e Lon: 46°55'28,414" W; deste segue confrontando com CORREDOR MUNICIPAL, código INCRA ; com seguintes azimutes e distâncias: 12°09' e de 161,07m até o vértice MYUJ-M-0211, de coordenadas Lat: 19°33'18,893" S e Lon: 46°55'27,251" W; 3°48' e de 423,99m até o vértice MYUJ-M-0212, de coordenadas Lat: 19°33'05,137" S e Lon: 46°55'26,286" W; 354°50' e de 288,01m até o vértice MYUJ-M-0213, de coordenadas Lat: 19°32'55,194" S e Lon: 46°55'27,177" W; 287°24' e de 1,13m até o vértice MYUJ-M-0214, de coordenadas Lat: 19°32'55,783" S e Lon: 46°55'27,214" W; 354°57' e de 154,77m até o vértice MYUJ-M-0215, de coordenadas Lat: 19°32'50,770" S e Lon: 46°55'27,684" W; deste segue confrontando com CHÁCARA SANTA RITA, código INCRA ; com seguintes azimutes e distâncias: 7°42' e de 118,88m até o vértice MYUJ-M-0216, de coordenadas Lat: 19°32'46,909" S e Lon: 46°55'27,488" W; deste segue confrontando com CÍCIERO FELIZARDO DOS SANTOS, código INCRA ; com seguintes azimutes e distâncias: 6°37' e de 278,25m até o vértice MYUJ-M-0217, de coordenadas Lat: 19°32'37,922" S e Lon: 46°55'26,386" W; deste segue confrontando com BR 202, código INCRA ; com seguintes azimutes e distâncias: 100°2' e de 9,36m até o vértice MYUJ-M-0218, de coordenadas Lat: 19°32'37,975" S e Lon: 46°55'26,070" W; 79°28' e de 32,41m até o vértice MYUJ-M-0219, de coordenadas Lat: 19°32'37,822" S e Lon: 46°55'24,975" W; 83°48' e de 24,78m até o vértice MYUJ-M-0220, de coordenadas Lat: 19°32'37,695" S e Lon: 46°55'24,130" W. ponto inicial da descrição deste perímetro." Dou fé. O Oficial: 

Av.27 - M.21.380 - Prot.161.297 em 04.07.2017 - 31.07.2017 - Nos termos do requerimento datado de 20.02.2016, acompanhado da cópia do memorial descritivo com o número de Certificação: b57e169d-7743-4c7f-87ec-940827f44af0, data da certificação 03.05.2015 e data da geração 02.03.2016, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Órgão do Ministério do Desenvolvimento Agrário, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o nº 161297/17, o imóvel retro descrito foi georreferenciado e novamente matriculado sob o nº 64.542. Dou fé. O Oficial: 

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando



Imagem 1-Vista da esquina do terreno.



Imagem 2-Vista lateral do terreno.

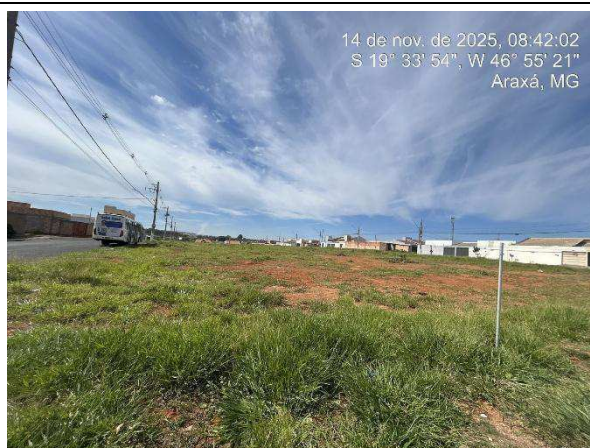


Imagem 3-Vista interna do terreno.



Imagem 1-Vista interna meio do terreno.



Imagem 1-Vista lateral do terreno.



Imagem 1-Vista lateral do terreno.

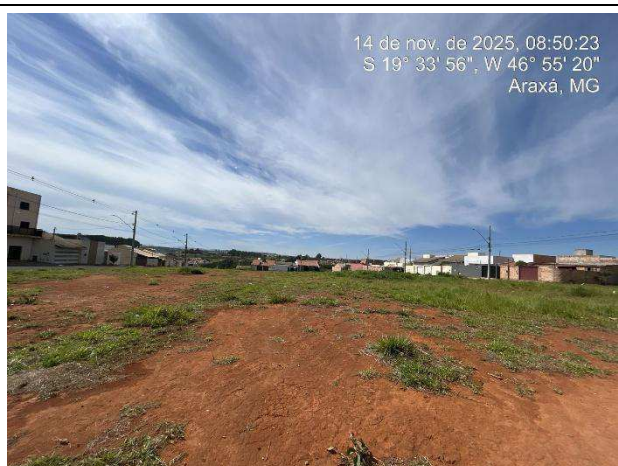


Imagem 1-Vista interna do terreno.



Imagem 1-Vista lateral do terreno.

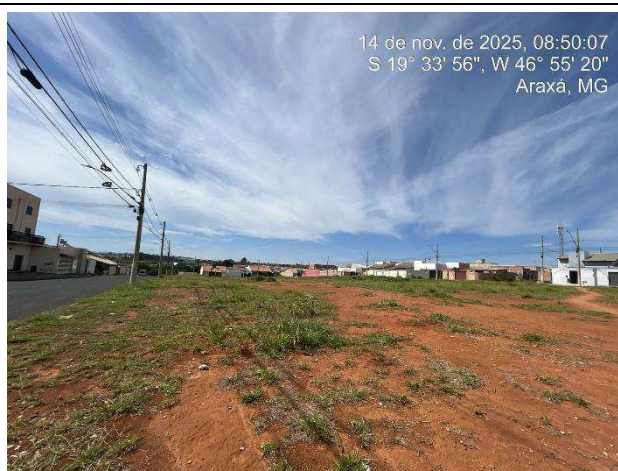


Imagem 1-Vista lateral terreno.



Imagem 1-Vista da rua ao lado do terreno.



Imagem 1-Vista lateral do terreno.



Imagem 1-Vista interna do meio do terreno.

Anexo 03 – Memória de Cálculo SisDEA



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Celia Soares Ferreira
Modelo:	Imóvel avaliando , Terreno-Araxá-MG
Data do modelo:	Sexta - feira, 14 de novembro de 2025
Tipologia:	Terreno

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Macrolocalização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macro localização sendo periférico 1, não central 2., central 3.	Sim
Perímetro Rural/Urbano	Numérica	Proxy	Variável de micro localização sendo rural 1, urbano 2.	Sim
Topografia do terreno	Numérica	Quantitativa	Topografia do terreno sendo aclave /declive sendo = 1, e semi plano e plano sendo= 2.	Não
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Variável de Infraestrutura da localidade, não assumindo o valor 1, sim assumindo o valor 2.	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	2.054,00	20.000,00	17.946,00	4.893,47
Macrolocalização	1,00	3,00	2,00	2,00
Perímetro Rural/Urbano	1,00	2,00	1,00	1,69

Valor total	150.000,00	8.300.000,00	8.150.000,00	2.607.764,50
-------------	------------	--------------	--------------	--------------

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8909875 / 0,8778378
Coeficiente de determinação:	0,7938587
Fisher - Snedecor:	32,09
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12572813,817	3	4190937,939	32,092
Não Explicada	3264781,795	25	130591,272	
Total	15837595,613	28		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total½ = +711,0947839 -2746577,982 / Área total +110,4937901 * Macrolocalização² +592,7990508 * Perímetro Rural/Urbano
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-4,45	0,02
Macrolocalização	x ²	3,25	0,33
Perímetro Rural/Urbano	x	2,70	1,24
Valor total	y½	2,40	2,40

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,16	0,11	-0,46
Macrolocalização	x2	-0,16	0,00	0,72	0,79
Perímetro Rural/Urbano	x3	0,11	0,72	0,00	0,65
Valor total	y	-0,46	0,79	0,65	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,15	0,53	0,66
Macrolocalização	x2	0,15	0,00	0,29	0,55
Perímetro Rural/Urbano	x3	0,53	0,29	0,00	0,47
Valor total	y	0,66	0,55	0,47	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
6	1.224,74	1.001,48	223,26	18,2293%	0,617813	0,02033900
7	1.673,32	1.062,40	610,92	36,5094%	1,690545	0,12776200
8	1.003,49	1.111,20	-107,71	-10,7333%	-0,298052	0,00348000
9	412,31	315,76	96,55	23,4178%	0,267186	0,00406200
10	707,11	1.241,35	-534,25	-75,5539%	-1,478376	0,06361800
11	1.554,08	1.264,00	290,08	18,6654%	0,802700	0,01801100
12	1.563,69	1.277,17	286,52	18,3236%	0,792875	0,01719700
13	1.244,99	1.383,80	-138,81	-11,1496%	-0,384122	0,00359700
14	393,70	498,86	-105,16	-26,7110%	-0,291004	0,00339500
16	387,30	498,86	-111,56	-28,8055%	-0,308720	0,00382000
17	538,52	501,22	37,29	6,9251%	0,103197	0,00042600
18	519,62	516,81	2,80	0,5393%	0,007754	0,00000200
19	1.378,40	1.475,78	-97,37	-7,0642%	-0,269453	0,00176600
20	754,98	887,56	-132,58	-17,5606%	-0,366877	0,01009500
21	1.843,91	2.032,83	-188,92	-10,2458%	-0,522789	0,01261900
22	1.040,62	1.502,57	-461,96	-44,3926%	-1,278332	0,04043000

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

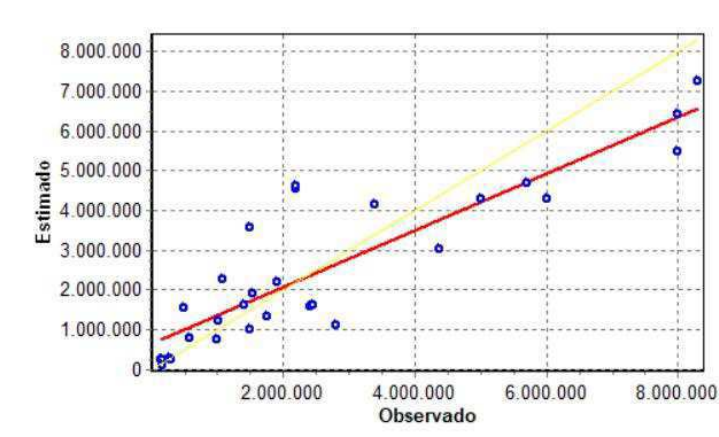
23	2.449,49	2.070,77	378,72	15,4610%	1,047990	0,04800900
24	1.483,24	2.128,20	-644,96	-43,4831%	-1,784740	0,13057100
25	1.483,24	2.144,38	-661,14	-44,5740%	-1,829513	0,13532800
26	2.387,47	2.161,27	226,20	9,4745%	0,625948	0,01564900
27	2.090,45	1.741,59	348,87	16,6886%	0,965395	0,03548400
28	1.000,00	865,07	134,93	13,4928%	0,373375	0,00579500
29	2.828,43	2.341,82	486,61	17,2041%	1,346543	0,07331400
30	1.224,74	1.885,89	-661,14	-53,9819%	-1,829519	0,19142700
32	2.828,43	2.531,40	297,03	10,5014%	0,821933	0,03585600
34	2.236,07	2.074,03	162,04	7,2466%	0,448398	0,02100500
35	1.322,88	1.151,31	171,57	12,9695%	0,474772	0,01784900
36	2.880,97	2.694,95	186,02	6,4568%	0,514755	0,02059900
37	1.183,22	1.277,06	-93,84	-7,9312%	-0,259683	0,00773600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

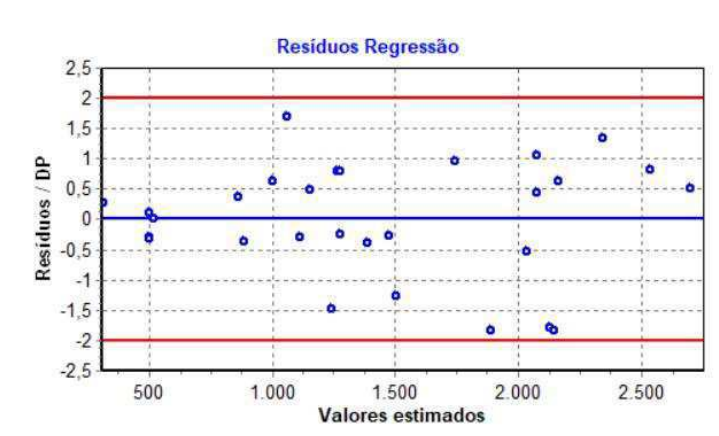
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) 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, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

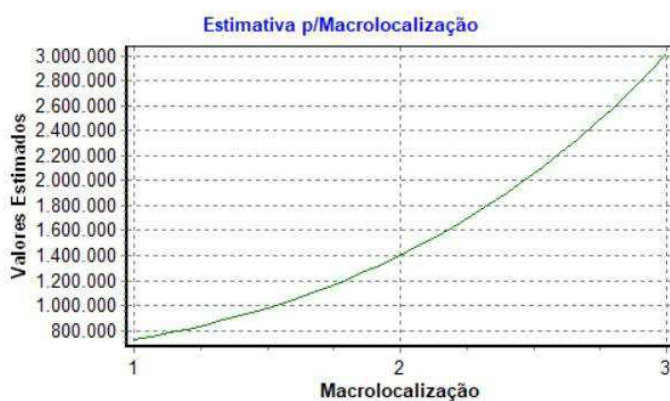
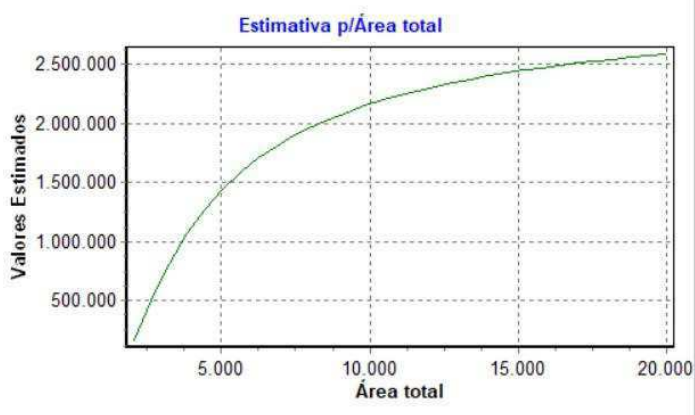
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

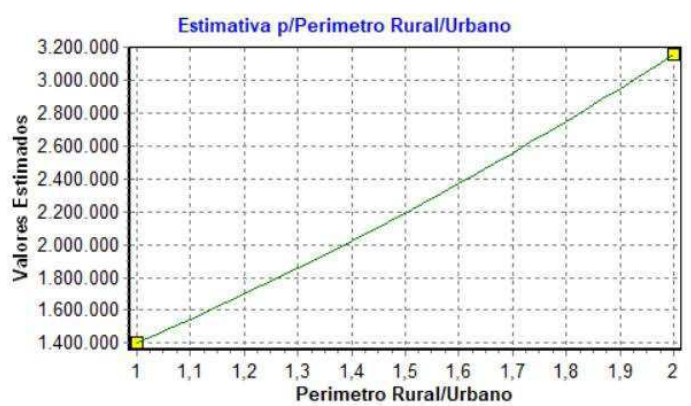


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Informante	Telefone do informante
1	*	Araxá - MG	Vila das Artes	Re/Max	(34) 8808-9184
2	*	Araxá - MG	Santo Antônio	Re/Max	(34) 8808-9184
3	*	Araxá - MG	Santa Rita	Mouninfa Andrade Imóveis	(34) 3662-4848
4	*	Araxá - MG	Avenida Prefeito Aracely de Paula	Re/Max	(34) 8808-9184
5	*	Araxá - MG	Barreirinho	Lar Imobiliária	(34) 3661-1551
6		Araxá - MG	São Geraldo	Imobiliária Danilo de Souza	(34) 3662-5080
7		Araxá - MG	Morada do Sol	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
8		Araxá - MG	Novo Santo Antônio	Re/Max	(34) 8808-9184
9		Araxá - MG	Próximo ao Aeroporto	Re/Max	(34) 8808-9184
10		Araxá - MG	Barreirinho	Imobiliária Danilo de Souza	(34) 3662-5080
11		Araxá - MG	Santa Rita	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
12		Araxá - MG	Santa Rita	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
13		Araxá - MG	Vila Fertiza	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
14		Araxá - MG	Recanto dos Coqueiros	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
15	*	Araxá - MG	Área Urbana	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
16		Araxá - MG	Recanto da Mata	Re/Max	(34) 8808-9184
17		Araxá - MG	Chacreamento das Gameleiras	Re/Max	(34) 8808-9184
18		Araxá - MG	Alameda do Sol, B - Trevo Araxá Uberlândia - Zona Rural, Araxá	Re/Max	(34) 8808-9184
19		Araxá - MG	Orozino Teixeira	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
20		Araxá - MG	Vila Universitária	Imobiliária Danilo de Souza	(34) 3662-5080
21		Araxá - MG	Área Central	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
22		Araxá - MG	Avenida Prefeito Aracely de Paula, 1710	Re/Max	(34) 8808-9184
23		Araxá - MG	Área Central	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
24		Araxá - MG	Área Central	Carneiro Imobiliária	(34) 99720 3234
25		Araxá - MG	Próxima ao Condomínio Belo Norte e Mart Minas	Yes Gestão Imobiliária	(34) 99986-9615
26		Araxá - MG	Área Central	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
27		Araxá - MG	Bela Vista	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
28		Araxá - MG	Alameda José Rios Guimarães, Barreiro	Re/Max	(34) 8808-9184

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br/ www.pellisistemas.com.br/wiki

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		Araxá - MG	Área Central	Carneiro Imobiliária	(34) 99720 3234
30		Araxá - MG	Vila Universitária	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
31	*	Araxá - MG	Vila São Pedro	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
32		Araxá - MG	Área Central	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
33	*	Araxá - MG	Área rural, 14 Km da área urbana	Carneiro Imobiliária	(34) 99720 3234
34		Araxá - MG	Vila Universitária	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
35		Araxá - MG	Bom Jesus	Re/Max	(34) 8808-9184
36		Araxá - MG	Área Central	Carneiro Imobiliária	(34) 99720 3234
37		Araxá - MG	Vale do Camburi	Ville Gestão Imobiliária	(34) 3662-9001
38	*	Araxá - MG	Próximo Argenita	Yes Gestão Imobiliária	(34) 99986-9615

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Macrolocalização	Perímetro Rural/Urban o	Topografia do terreno	Infraestrutura	Valor unitário	Valor total
1	*	1.100,00	1,00	1,00	1,00	0,00	281,82	310.000,00
2	*	1.267,00	1,00	1,00	1,00	0,00	447,51	567.000,00
3	*	1.440,00	2,00	2,00	2,00	0,00	1.041,67	1.500.000,00
4	*	1.618,20	2,00	2,00	1,00	1,00	1.297,74	2.100.000,00
5	*	1.860,00	2,00	2,00	2,00	0,00	301,08	560.000,00
6		2.054,00	2,00	2,00	1,00	0,00	730,28	1.500.000,00
7		2.152,04	2,00	2,00	2,00	0,00	1.301,09	2.800.000,00
8		2.237,60	2,00	2,00	2,00	0,00	450,04	1.007.000,00
9		2.500,00	1,00	1,00	1,00	0,00	68,00	170.000,00
10		2.503,00	2,00	2,00	2,00	0,00	199,76	500.000,00
11		2.555,75	2,00	2,00	2,00	0,00	944,99	2.415.155,40
12		2.587,45	2,00	2,00	1,00	0,00	945,00	2.445.135,00
13		2.876,40	2,00	2,00	1,00	0,00	538,87	1.550.000,00
14		3.000,00	1,00	1,00	1,00	0,00	51,67	155.000,00
15	*	3.000,00	2,00	2,00	2,00	0,00	51,67	155.000,00
16		3.000,00	1,00	1,00	1,00	0,00	50,00	150.000,00
17		3.007,76	1,00	1,00	2,00	1,00	96,42	290.000,00
18		3.060,00	1,00	1,00	1,00	1,00	88,24	270.000,00
19		3.183,00	2,00	2,00	2,00	0,00	596,92	1.900.000,00
20		3.200,00	2,00	1,00	1,00	0,00	178,13	570.000,00
21		3.200,00	3,00	2,00	2,00	0,00	1.062,50	3.400.000,00
22		3.285,00	2,00	2,00	2,00	0,00	329,64	1.082.880,00
23		3.348,00	3,00	2,00	2,00	1,00	1.792,11	6.000.000,00
24		3.600,00	3,00	2,00	2,00	0,00	611,11	2.200.000,00
25		3.678,00	3,00	2,00	2,00	1,00	598,15	2.200.000,00
26		3.763,10	3,00	2,00	2,00	0,00	1.514,71	5.700.000,00
27		4.600,00	2,00	2,00	2,00	0,00	950,00	4.370.000,00
28		5.000,00	1,00	1,00	2,00	1,00	200,00	1.000.000,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

29		5.000,00	3,00	2,00	1,00	0,00	1.600,00	8.000.000,00
30		6.066,00	2,00	2,00	1,00	1,00	247,28	1.500.000,00
31	*	7.280,79	2,00	2,00	2,00	0,00	988,90	7.200.000,00
32		7.635,00	3,00	2,00	2,00	0,00	1.047,81	8.000.000,00
33	*	10.000,00	1,00	1,00	2,00	0,00	15,00	150.000,00
34		10.378,56	2,00	2,00	2,00	0,00	481,76	5.000.000,00
35		10.440,00	1,00	1,00	1,00	0,00	167,62	1.750.000,00
36		14.000,00	3,00	2,00	1,00	0,00	592,86	8.300.000,00
37		20.000,00	1,00	1,00	1,00	0,00	70,00	1.400.000,00
38	*	43.000,00	1,00	1,00	2,00	0,00	34,88	1.500.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.574.954,19	14,22%	
Valor Médio	6.499.431,59	-	III
Valor Máximo	7.494.795,80	15,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Araxá-MG	-
Endereço	Rua João Augusto Silva-Bairro Pão de Açúcar.	-
Informante	Vinicius	-
Telefone do informante	(34) 9954-0598	-
Área total	8.037,07	Não
Macrolocalização	3,00	Não
Perímetro Rural/Urbano	2,00	Não

Anexo 04 – ART (Assinatura de Responsabilidade técnica).



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

CREA-PR

Página 1/1
ART de Obra ou Serviço
1720256780980

1. Responsável Técnico

CELIA SOARES FERREIRA

Título profissional:

ENGENHEIRA CIVIL

Empresa Contratada: **FERREIRA & ARCE ENGENHARIA LTDA**

RNP: **1718854102**

Carteira: **PR-181805/D**

Registro/Visto: **78353**

2. Dados do Contrato

Contratante: **INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE ARAXÁ**

CNPJ: **06.877.670/0001-77**

R PRESIDENTE OLEGARIO MACIEL, 33
CENTRO - ARAXÁ/MG 38183-186

Contrato: Edital
Credenciamento
01/2025

Celebrado em: 07/11/2025

Valor: R\$ 4.600,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R JOAO AUGUSTO DA SILVA, 1

LOTEAMENTO NOVO PAO DE ACUCAR - ARAXÁ/MG 38184-803

Data de Início: 07/11/2025

Previsão de término: 16/11/2025

Coordenadas Geográficas: -19,56592 x -46,922031

Proprietário: **INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE ARAXÁ**

CNPJ: **06.877.670/0001-77**

4. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo, Parecer técnico, Perícia] de imóveis para fins residenciais

Quantidade
8037,07

Unidade
M2

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

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica. **celia soares**

ferreira:03975865903

Assinado de forma digital por celia soares
soares.ferreira:03975865903
Dados: 2025.11.16 12:03:17 -03'00'

Documento assinado eletronicamente por CELIA SOARES FERREIRA, registro Crea-PR PR-181805/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 16/11/2025 e hora 09h45.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE ARAXÁ - CNPJ:
06.877.670/0001-77

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 16/11/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 16/11/2025 09:46:33



www.crea-pr.org.br



celia soares
ferreira:03975865903

Assinado de forma digital por celia soares
ferreira:03975865903
Dados: 2025.11.18 20:25:32 -03'00'