



195.097

## FOLHA CARIMBO. PEDIDO Nº 195.097

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL CONFORME QUESITO

Certifico, conforme quesito apresentado pela parte, que após rever nesta Serventia os Livros de Registros Imobiliários existentes, sob minha guarda e responsabilidade, referente ao Lote 10, Quadra 11, Bairro Vila Alpina, encontrei a matrícula nº 29245, cuja cópia fiel é a que consta nesta certidão. A pesquisa foi realizada levando-se em consideração exatamente a descrição fornecida pelo requerente. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nova Lima, 20 de setembro de 2017.

\_\_\_ Cláudio Barroso Ribeiro - Oficial / \_\_\_ Melila Barroso Ribeiro - Substituta /  
\_\_\_ Wilbe Curty Ribeiro - Substituto / \_\_\_ Alice Cristina Silva Melo de Assis - Esc. Substituta /  
\_\_\_ Vitor Alves Vieira - Esc. Autorizado / \_\_\_ Jessica Caroline de Oliveira - Esc. Autorizada/

Emolumentos: R\$28,13 Recivil: R\$1,69 Taxa fiscalização: R\$6,02 Total: R\$35,84  
195.097 nco

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CNS: 05.945-1
Selo Eletrônico NºBPF66561 Cód. Seg.: 3426-0201-4274-3343
Quantidade de Atos Praticados:1 Emolumentos: R\$29,82 - TFJ R\$6,02 - Valor Final R\$35,84 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA - MG  
SECRETARIA MUNICIPAL PLANEJAMENTO E GESTÃO  
DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA – DPCA  
SETOR DE GEODÉSIA E PARCELAMENTO DO SOLO

Processo 12.787/2017

Abertura 17/10/2017

**Desafetação e Afetação de Via de Pedestre com Remembramento de Lotes**

**Parecer Técnico**

Ratificando pareceres anteriores referentes ao processo acima citado, consideramos que não existem quaisquer prejuízos para o município.

A área doada ao município, conforme a legislação vigente, continua exatamente como a aprovação do referido loteamento.

Ambos os lotes são do mesmo proprietário e o remembramento é viável sendo que a sua alteração compete ao poder público.

A desafetação da via de pedestre e sua afetação posterior ao remembramento dos dois lotes, ou seja, a transferência da Via de Pedestre ao lado direito do lote nº 08 Quadra 11 do loteamento Villa Alpina, para o lado esquerdo entre os lotes 09 e 10 da mesma quadra 11, é benéfica à comunidade.

A via de pedestre localizada entre os referidos lotes de nºs 8 e 9 da quadra 11, encontra-se obstruída por um deslizamento de terreno ocorrido no local.

Entre os lotes de nºs 9 e 10 da mesma quadra, já há uma trilha, conhecida como Trilha do Gavião Carcará, que circunda a área do loteamento e, nesse ponto encontra-se o acesso à área verde denominada AV-01, bastante utilizada pelos moradores.

A alteração do acesso à trilha do Gavião Carcará, existente em área confinante ao lote, devido à declividade acentuada impeditiva ao acesso, só trará benefício e facilidade quanto à mobilidade dos moradores.

Unificar os lotes de nº 8 e 9 através de um remembramento e com a anuência do proprietário do lote de nº 10, onde a nova via de pedestre estará localizada, é a melhor solução para que a referida via pública cumpra sua funcionalidade.

Nova Lima, 26 de setembro de 2019.



Antonio Luís Andrade de Carvalho  
Divisão de Geodésia e Parcelamento do Solo



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 – IMÓVEL

É objeto desta avaliação a área da via de pedestre com 267,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e sete metros quadrados), com frente para a Alameda Cannobio, localizada entre os lotes 8 e 9 da quadra 11, no loteamento Vila Alpina, do Município de Nova Lima – MG.

### 2 – OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor do imóvel, para permuta com parte do lote 9, da quadra 11, no loteamento Vila Alpina, do Município de Nova Lima – MG.

### 3 – PROPRIETÁRIO

Município de Nova Lima – MG.

### 4 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a avaliação do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Este método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para utilização deste método, a NBR 14653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- Dependendo das informações disponíveis, qualidade e quantidade de dados levantados, podem ser empregadas o tratamento por fatores, ou o tratamento científico.

### 5 – CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

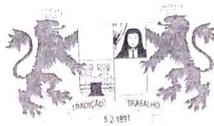
Este Laudo Técnico segue as condições abaixo relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos, apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste Laudo Técnico em conexão com qualquer outro;
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho dispensou considerações legais de mérito, concernentes a invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc..., providências estas, que, consideramos de caráter jurídico.

### 6 – MEMORIAL DESCRITIVO

#### 6.1 - TERRENO

Trata-se da área de via de pedestre com 272,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e dois metros quadrados), com frente para a Alameda Cannobio, localizada entre os lotes 8 e



69

9 da quadra 11, no loteamento Vila Alpina, do Município de Nova Lima – MG, com topografia irregular, pedologia normal, dentro do Zoneamento ZOR 3.

Após processo de desafetação/reafetação/remembramento entre os lotes 8 e 9 e Via de Pedestre, a referida Via de Pedestre passou a ter sua localização entre os lotes 9 e 10 da mesma quadra. O imóvel manterá as mesmas características, e, 267,00 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e sete metros quadrados) de área, mantendo o uso como Via de Pedestre.

## 7 – DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO

### 7.1 – Pesquisa

A pesquisa de campo teve por objetivo coletar dados de mercados (amostras), também de regiões vizinhas, que compreendessem transações realizadas e ofertas de áreas com características tanto quanto o possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda evidência disponível.

É importante mencionar, que a NBR 14653-1:2001 preceitua, que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

#### Amostras

**Amostra 01 – Lote – Código 836** – Só Mansões Imobiliária – tel.: (31) 3646-9009

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.080,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$720.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 666,67

**Amostra 02 – Lote – Código ZC2257** – Imobiliária Zsul Imóveis – tel.: (31) 98477-3001

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.025,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$700.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 682,93

**Amostra 03 – Lote – Código 1Q8C4H9** – Nodge Maia – tel.: (31) 99335-0056

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.297,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$930.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 717,04

**Amostra 04 – Lote – Código 114** – Sevem Imóveis – tel.: (31) 99138-3265

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.620,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$1.500.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 925,93

#### Homogeneização - Tratamento por Fatores

Tal processo consiste basicamente na aplicação de fatores, objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando. Os fatores de homogeneização

*Handwritten signatures and initials:*  
WKB  
A. M. S.  
J. S.  
J. S.  
J. S.



30

compreendem índices, cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias. Conforme documento complementar expedido pelo IBAPE – MG em 01 de janeiro de 2008, o intervalo de ajuste de fatores deve estar limitado entre 0,80 a 1,2.

**Desta forma, os fatores de homogeneização escolhidos, que serão utilizados nos cálculos são:**

**Fator de Oferta -> Fo ->** Referente à transação (ofertado ou vendido)

**Fator de Transposição -> Ft ->** Referente à localização do imóvel

**Fator Vocação -> Fv ->** Referente ao uso do terreno

**Fator de Expurgo -> Fe ->** Dado excluído da amostragem

**Fator Acessibilidade -> Fa ->** Referente ao acesso ao imóvel

**Fator Conservação -> Fc ->** Referente à característica do imóvel

#### **Tabela de Homogeneização de valores**

Amostra	R\$/m <sup>2</sup>	(Fo)	(Ft)	(Fv)	(Fe)	(Fa)	(Fc)	R\$/m <sup>2</sup> homogeinado
01	666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,003
02	682,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	614,637
03	717,04	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	645,336
04	925,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	833,337

Média das Amostras: 673,32825

Saneamento das Amostras (+/- 30%)

Valor Mínimo = 471,33

Campo de Arbitro:

Valor Máximo = 875,327

Todas as amostras estão dentro do campo de arbitrio.

A amostra escolhida dentro do campo de Arbitrio, para o valor unitário do m<sup>2</sup> do imóvel foi a amostra 03.

Portanto, o valor unitário do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando é de R\$645,34 pr m<sup>2</sup>.

#### **8 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

**8.1 -** O modelo matemático utilizado para determinação do valor do imóvel é a equação:

$$\text{Fórmula: } V.T.I = V/m^2 \times S$$

V.T.I = valor total do terreno

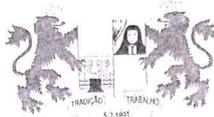
V/m<sup>2</sup> = valor de metro quadrado de terreno

S = área do terreno

V/m<sup>2</sup> = 645,34

S = 267,00

*Handwritten signatures and notes on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.*



Prefeitura Municipal  
de Nova Lima

V.T.I = 645,34 x 267,00

V.T.I = R\$172.305,78

### 9 – CONCLUSÃO

O valor apurado arredondado para a referida área, indicado pela Comissão de Avaliação, que assina este laudo, é de **R\$172.305,78 (cento e setenta e dois mil, trezentos e cinco reais e setenta e oito centavos).**

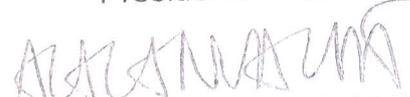
### 10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

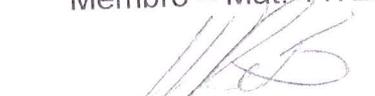
Este Laudo foi elaborado pela Comissão Técnica, compõem-se de 4 (quatro) laudas, atendendo à solicitação do Proju, referente ao Processo N° 12.787/2017, de 29 de junho de 2017, encaminhada à Comissão de Avaliação de Imóveis.

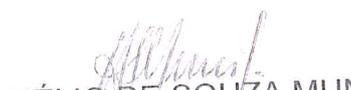
Nova Lima, 09 de novembro de 2020.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, DECRETO 7288/17, DE 27 DE JANEIRO DE 2017; DECRETO 7421/2017, DE 02 DE MAIO DE 2017; DECRETO 7.763/2017, DE 10 DE NOVEMBRO DE 2017; DECRETO 7.804/2017, DE 04 DE DEZEMBRO DE 2017; DECRETO 8.976/2019, DE 29 DE MAIO DE 2019; DECRETO 9.034/2019 DE 06 DE JUNHO DE 2019, DECRETO 9.333/2016, DE 03 DE SETEMBRO DE 2019 E DECRETO 10.312/2020 DE 13 DE AGOSTO DE 2020.

  
ANTÔNIO CARLOS MOZELLI  
Presidente – Mat. 14884

  
ANTÔNIO LUIS A. DE CARVALHO  
Membro – Mat. 11722

  
EMERSON EFIGÊNIO REIS  
Membro – Mat. 14801

  
HÉLIO DE SOUZA MUNIZ  
Membro – Mat. 1523

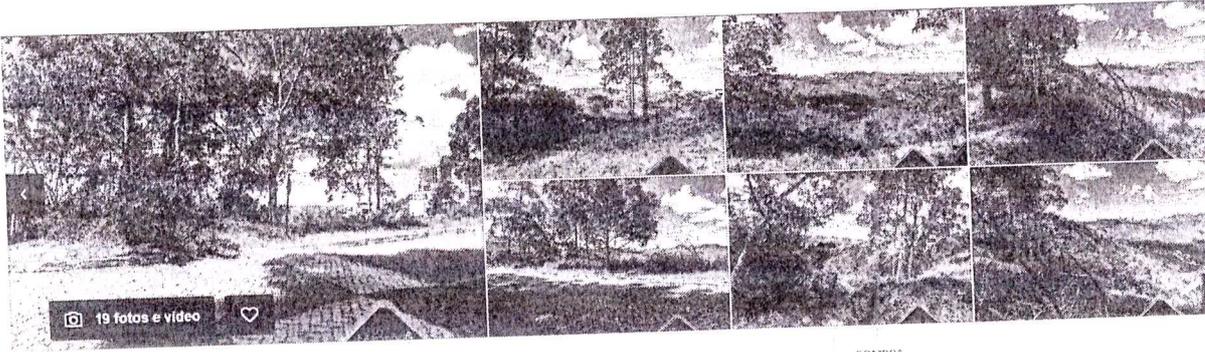
  
MÁRCIO CRUZ GALDINO  
Membro – Mat. 14958

  
SHEILA CRISTINA DE SOUZA  
Membro – Mat. 14852

  
TELMA REGINA ALEVATO DE LACERDA  
Membro – Mat. 9406

  
VIRGÍNIA MARIA DA SILVA  
Membro – Mat. 12247

32



19 fotos e vídeo

Vila Real - Venda - MG - Lote/Terrenos à venda em Nova Lima - Via Alpina - Avenida Alpina

### Lote/Terreno à Venda, 1080 m<sup>2</sup> por R\$ 720.000

Avenida Alpina, 1 - Via Alpina, Nova Lima - MG. VER NO MAPA

1080m<sup>2</sup>

Não informado  
SOLICITAR

1 Banheiro

Não informado  
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 720.000

Compartilhe

R\$ 850

IMT:

R\$ 2.189

ANUNCIANTE  
Só Mansões



Veja também em [imobiliari.com.br](#)



17 fotos e vídeo

Vila Real - Venda - MG - Lote/Terrenos à venda em Nova Lima - Via Alpina - Avenida Alpina

### Lote/Terreno à Venda, 1025 m<sup>2</sup> por R\$ 700.000

Avenida Alpina, 11 - Via Alpina, Nova Lima - MG. VER NO MAPA

1025m<sup>2</sup>

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 700.000

Compartilhe

R\$ 870

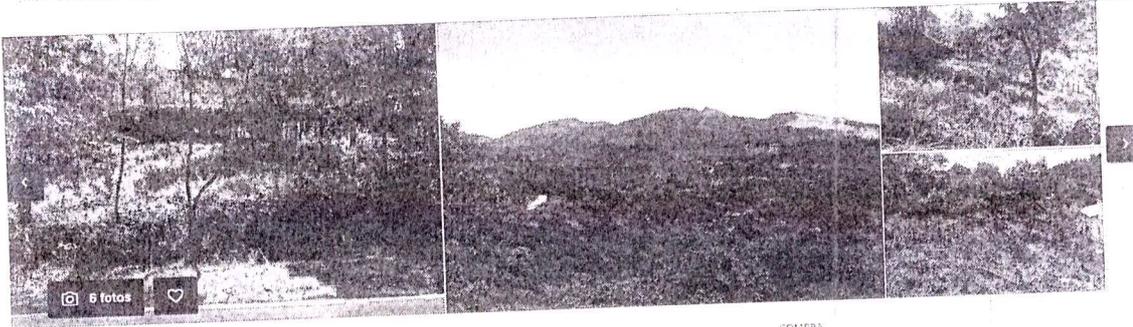
IMT:

R\$ 2.659

ANUNCIANTE  
Zsul Imóveis



Veja também em [imobiliari.com.br](#)



8 fotos

Vila Real - Venda - MG - Lote/Terrenos à venda em Nova Lima - Via Alpina - Rua Bem Te Vi

### Lote/Terreno à Venda, 1297 m<sup>2</sup> por R\$ 930.000

Rua Bem Te Vi, 209 - Estância Serra da Nova Lima - MG. VER NO MAPA

1297m<sup>2</sup>

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

COMPRA

R\$ 930.000

Compartilhe

R\$ 900

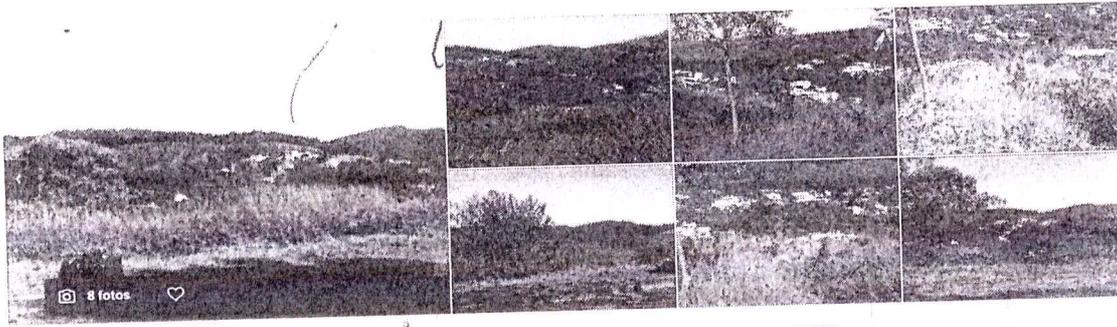
IMT:

SOLICITAR

ANUNCIANTE  
NODGE MAX

Veja também em [imobiliari.com.br](#)

23



Vila Real - Venda - MG - Lotes/Terrenos à Venda em Nova Lima - Vila Alpina - Avenida Alpina

**Lote/Terreno à Venda, 1620 m<sup>2</sup> por R\$ 1.500.000**

Avenida Alpina - Vila Alpina, Nova Lima - MG - VER NO MAPA

COMPRE  
**R\$ 1.500.000**

Compartilhe R\$ 850  
IPTU SOLICITAR

16.20m<sup>2</sup>

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

Não informado  
SOLICITAR

ANUNCIANTE  
Seven Imóveis

7



11

Lote 10

63,65 m

Lote 9  
1220m<sup>2</sup>

60,00m

4,20m

VIA DE PEDESTRE

267m<sup>2</sup>

Lote 8  
1200m<sup>2</sup>  
60,00m

20,00 m

60,00m

Lote 7

Lote 6

R U A 8

20,00m

E=609950

E=609950

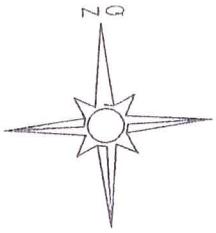
N=7786750

N=7786700

N=7786650

E=609900

E=609900



N=7786650

# AREA VERDE 01

E=610000

N=7786700

E=610000

N=7786750

20,00m

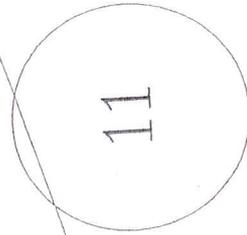
20,0m

Faixa "Non Aedificandi"

5,00m

267m<sup>2</sup>

40,70m



11

63,65m

VIA DE PEDESTRE

61,64 m

Lote 9A  
1220m<sup>2</sup>

Lote 8  
1200m<sup>2</sup>

Lote 7  
60,00m

Lote 6

E=609950

E=609950

65,70m

Lote 10  
1878m<sup>2</sup>

Lote 11

20,00m

20,50m

7,00m

Alameda Cannobio

20,00m



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 – IMÓVEL

É objeto desta avaliação a área com 267,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e sete metros quadrados), que é parte integrante do lote 9, quadra 11, com 1.220,00m<sup>2</sup> (hum mil, duzentos e vinte metros quadrados) de área, com frente para a Alameda Cannobio, do loteamento Vila Alpina, no Município de Nova Lima – MG.

### 2 – OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor do imóvel, para permuta com a via de pedestre, que está entre os lotes 8 e 9 da quadra 11, no loteamento Vila Alpina, do Município de Nova Lima – MG.

### 3 – PROPRIETÁRIO

Alberto Guimarães Andrade.

### 4 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a avaliação do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Este método identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para utilização deste método, a NBR 14653-2 recomenda especial atenção para os seguintes pontos:

- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado;
- As fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- Dependendo das informações disponíveis, qualidade e quantidade de dados levantados, podem ser empregadas o tratamento por fatores, ou o tratamento científico.

### 5 – CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este Laudo Técnico segue as condições abaixo relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos, apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste Laudo Técnico em conexão com qualquer outro;
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho dispensou considerações legais de mérito, concernentes a invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc..., providências estas, que, consideramos de caráter jurídico.

### 6 – MEMORIAL DESCRITIVO

#### 6.1 - TERRENO

Trata-se da área com 267,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e sete metros quadrados), que é parte integrante do lote 9, quadra 11, com 1.200,00m<sup>2</sup> (hum mil, duzentos metros quadrados) de área, com frente para a Alameda Cannobio, do loteamento Vila Alpina,



no Município de Nova Lima – MG, com topografia irregular, pedologia normal, dentro do Zoneamento ZOR 3, coeficiente de aproveitamento de 91% a 100%.

Após processo de desafetação/reafetação/remembramento entre os lotes 8 e 9 e Via de Pedestre, a referida Via de Pedestre passará a ter sua localização entre os lotes 9 e 10 da mesma quadra. E, após, lembramento dos lotes 8 e 9, deu-se origem ao novo lote '8A', somando uma área de 2.420,00m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e vinte metros quadrados).

## 7 – DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO

### 7.1 – Pesquisa

A pesquisa de campo teve por objetivo coletar dados de mercado (amostras), também de regiões vizinhas, que compreendessem transações realizadas e ofertas de áreas com características tanto quanto o possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda evidência disponível.

É importante mencionar, que a NBR 14653-1:2001 preceitua, que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

#### Amostras

**Amostra 01 – Lote – Código 836** – Só Mansões Imobiliária – tel.: (31) 3646-9009

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.080,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$720.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 666,67

**Amostra 02 – Lote – Código ZC2257** – Imobiliária Zsul Imóveis –tel.: (31) 98477-3001

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.025,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$700.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 682,93

**Amostra 03 – Lote – Código 1Q8C4H9** – Nodge Maia – tel.: (31) 99335-0056

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.297,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$930.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 717,04

**Amostra 04 – Lote – Código 114** – Sevem Imóveis – tel.: (31) 99138-3265

Localização: Vila Alpina, Nova Lima – MG

Área: 1.620,00 m<sup>2</sup>

Valor de oferta: R\$1.500.000,00

Valor de m<sup>2</sup>: 925,93

#### Homogeneização - Tratamento por Fatores

Tal processo consiste basicamente na aplicação de fatores, objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando. Os fatores de homogeneização



compreendem índices, cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias. Conforme documento complementar expedido pelo IBAPE – MG em 01 de janeiro de 2008, o intervalo de ajuste de fatores deve estar limitado entre 0,80 a 1,2.

**Desta forma, os fatores de homogeneização escolhidos, que serão utilizados nos cálculos são:**

**Fator de Oferta -> Fo ->** Referente à transação (ofertado ou vendido)

**Fator de Transposição -> Ft ->** Referente à localização do imóvel

**Fator Vocação -> Fv ->** Referente ao uso do terreno

**Fator de Expurgo -> Fe ->** Dado excluído da amostragem

**Fator Acessibilidade -> Fa ->** Referente ao acesso ao imóvel

**Fator Conservação -> Fc ->** Referente à característica do imóvel

#### **Tabela de Homogeneização de valores**

Amostra	R\$/m <sup>2</sup>	(Fo)	(Ft)	(Fv)	(Fe)	(Fa)	(Fc)	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado
01	666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,003
02	682,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	614,637
03	717,04	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	645,336
04	925,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	833,337

Média das Amostras: 673,32825

Saneamento das Amostras (+/- 30%)

Valor Mínimo = 471,33

Campo de Arbitrio:

Valor Máximo = 875,327

Todas as amostras estão dentro do campo de arbitrio.

A amostra escolhida dentro do campo de Arbitrio, para o valor unitário do m<sup>2</sup> do imóvel foi a amostra 03.

Portanto, o valor unitário do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando é de R\$645,34 pr m<sup>2</sup>.

### **8 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

8.1 - O modelo matemático utilizado para determinação do valor do imóvel é a equação:

$$\text{Fórmula: } V.T.I = V/m^2 \times S$$

V.T.I = valor total do terreno

V/m<sup>2</sup> = valor de metro quadrado de terreno

S = área do terreno

V/m<sup>2</sup> = 645,34

S = 267,00