



MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Curvelo – MG, 19 de julho de 2023.

Mensagem nº 64/2023

Assunto – Encaminha Projeto de Lei nº 54/2023

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminho a Vossas Excelências, para apreciação, o incluso Projeto de Lei que autoriza doação de área pertencente ao patrimônio público municipal e dá outras providências.

Trata-se de área de terreno medindo 441,788 m² (quatrocentos e quarenta e um metros quadrados e setecentos e oitenta e oito centímetros quadrados), oriunda de área maior, situada no Lote 7 A, Quadra G, no Loteamento Jardins, no bairro Maria Amália, nesta cidade.

A área em questão será posteriormente desmembrada da área maior que se encontra matriculada sob o nº 47.590 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Curvelo/MG. Na matrícula do imóvel, a área é descrita como “uma área de terreno medindo 6.621,67m², iniciando a descrição do perímetro no vértice 1 de coordenadas N 7.926.043,785m e E 558.825,492m; deste, segue confrontando com RUA 11, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°38'04" e 15,14 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.926.040,990m e E 558.840,376m; deste, segue confrontando com ÁREA DO MUNICÍPIO DE CURVELO, com os seguintes azimutes e distâncias: 190°40'43" e 29,33m até o vértice 21, de coordenadas N 7.926.012,166m e E 558.834,941m; 280°40'43" e 14,99 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.926.014,943m e E 558.820,215m; deste, segue confrontando com LOTE 02 DA QUADRA G, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°22'02" e 12,15 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.926.026,892m e E 558.822,401m; deste, segue confrontando com LOTE 01 DA QUADRA G, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°22'06" e 17,17 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000.

A área informada será doada para o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais para construção de sua inspetoria local. A inspetoria permite ampliar a participação nas discussões acerca do desenvolvimento das cidades, do campo e das indústrias. Também reforça a necessidade do envolvimento de profissionais habilitados na elaboração e implantação de políticas públicas.

Acompanha o Projeto de Lei, para fins de instrução, o respectivo laudo de avaliação do imóvel e certidões do cartório, bem como croqui da área referida.

Na forma do art. 56 da Lei Orgânica do Município, solicitamos urgência na apreciação do Projeto de Lei em referência, tendo em vista a relevância de sua matéria.

Atenciosamente,


Luiz Paulo Glória Guimarães
Prefeito

Exmo. Sr.
Daniel Araújo Souza
Presidente da Câmara Municipal
CURVELO/MG





MUNICÍPIO DE CURVELO

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 54/2023

AUTORIZA DOAÇÃO DE ÁREA PERTENCENTE
AO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL.

Art. 1º Fica o Município de Curvelo autorizado a doar ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais - Crea-MG, uma área de terreno medindo 441,788m² (quatrocentos e quarenta e um metros quadrados e setecentos e oitenta e oito centímetros quadrados), oriunda de área maior, localizada no lote 7 A, Quadra G, Loteamento Jardins, no Bairro Maria Amália, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Curvelo sob o nº 47.590 do Livro nº 02 do Registro Geral.

Art. 2º A doação tem por finalidade a construção da inspetoria local do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais - Crea-MG.

Art. 3º A área objeto da doação foi avaliada em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), conforme ABNT NBR 14.653-2, por aplicação do método comparativo direto de valores de mercado.

Art. 4º O imóvel ora doado, bem como suas benfeitorias, poderão ser revertidos ao Patrimônio Público Municipal, sem direito a ressarcimentos ao donatário, nas seguintes condições:

I – não cumprida a finalidade da doação no prazo de 04 (quatro) anos, a contar da data da assinatura da escritura pública de doação;

II – cessadas as razões que justificaram a doação, nos termos previstos no § 1º, do art. 109 da Lei Orgânica do Município de Curvelo.

Parágrafo único. Fica vedada a alienação pela donatária do imóvel doado através da presente Lei, conforme disposto no § 2º, do art.109, da Lei Orgânica do Município.

Art. 5º A presente alienação é dispensada de licitação, na forma do art. 17, I, “b”, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta exclusiva do donatário.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Curvelo, 19 de julho de 2023.

Luiz Paulo Glória Guimarães
Prefeito

LAUDO DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Lei Municipal 2.460 de 06/06/08, regulamentada pelo Decreto 1.643 de 18/07/08, atende ao Decreto 1.732 de 23/03/2009, atende ao Parecer 274/2021 da PGM e em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 e 2.

QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel: Lote 07 A, Quadra G – Loteamento Jardins – Bairro Maria Amália.		
Cidade: Curvelo	UF: MG	
Objetivo da avaliação: proceder avaliação para obter o valor de mercado do imóvel supracitado acima.		
Finalidade da avaliação: Laudo de avaliação, solicitado pelo Secretário Municipal de Obras, Valério Diniz Mourthé, para a obtenção do valor de mercado do imóvel avaliando cuja finalidade é a doação para o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Minas Gerais (CREA-MG), para a viabilização da construção da sede da entidade no município de Curvelo.		
Solicitante e/ou interessado: Secretária Municipal de Obras e Serviços Urbanos.		
Proprietário: Município de Curvelo/MG. CNPJ: 17.695.024/0001-05		
Tipo do imóvel: Terreno municipal situado em perímetro urbano.		
Área do terreno: 441,79 m².	Área construída:	
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2.		
Especificação da avaliação conforme a ABNT NBR 14.653-2: explicitado no item 8 do laudo de avaliação.		
Pressupostos e ressalvas: explicitado no item 4 do laudo de avaliação.		
Valor Mínimo do Imóvel: R\$ 273.963,39.	Valor Máximo do Imóvel: R\$ 307.699,03	
Valor Avaliado Total:		
R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)		

A

SUMÁRIO:

1. SOLICITANTE	2
2. FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA A AVALIAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	5
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	6
9. RESULTADO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	7
REFERENCIAIS BIBLIOGRÁFICOS	8
ANEXOS	10
MEMORIAL DE CÁLCULO	10
A) CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	10
B) ANEXO FOTOGRÁFICO	35
C) CHECKLIST DA VISTORIA	36

1. SOLICITANTE

9



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

1. SOLICITANTE

Laudo de Avaliação solicitado pelo titular, Valério Diniz Mourthé, da Secretária Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

2. FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de avaliação, solicitado pelo Secretário Municipal de Obras, para a obtenção do valor de mercado do imóvel avaliando cuja finalidade é a doação para o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Minas Gerais (CREA-MG), para a viabilização da construção da sede da entidade no município de Curvelo. A vistoria foi efetuada no dia 16/06/2023 às 10:30 horas.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Obtenção do valor de mercado do imóvel supracitado neste laudo de avaliação.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo de avaliação fundamenta-se no que estabelece as normas técnicas da ABNT, NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/ Revisão 2019), Parte 2 (Imóveis Urbanos/ Revisão 2011), baseando-se em toda documentação encontrada e fornecida pelos servidores da Prefeitura Municipal, lotados na Secretaria de Obras e Departamento de Cadastro, em anexo a este laudo.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes. A informação referente a área do terreno foi obtida através de levantamento efetuado *in-loco*, no dia 29 de maio de 2023.

Para efeitos desta avaliação, considerou-se que a área onde se encontra o imóvel avaliando, loteamento Jardins, encontra-se em condições totais de uso,

9

considerando as obras que já se encontram no loteamento, como o do batalhão da Polícia Militar de Minas Gerais, identificado no ato da vistoria.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de uma parcela de 441,79 m², presente em terreno pertencente ao Município de Curvelo, nº 07A, localizado na quadra G, situado na Rua 11 do loteamento Jardins, no bairro Maria Amália, apresentando topografia predominantemente plana, de formato regular e pedologia firme.

Figura 1. Imagem satélite do imóvel avaliando



Fonte: Google Earth.



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região onde o imóvel avaliando se encontra é uma Zona Adensada, que segundo a Lei Complementar Municipal, 135/19:

"[...] Considera-se Zona Adensada (ZA) as áreas onde devem ser mantidos o nível de adensamento demográfico devido à intensa utilização da infraestrutura urbana instalada e às condições de traçado viário desfavoráveis, causando comprometimento do tráfego local e devido à presença de características históricas representativas da evolução urbana. (CURVELO, 2019).

Mediante a vistoria efetuada juntamente com a pesquisa de mercado, a região em si, onde está situada o imóvel avaliando, no ato da vistoria, possui poucos imóveis em oferta, com a mesma tipologia do imóvel avaliando (lote), salvo na região onde o está situado o imóvel avaliando, tendo em vista que é um loteamento.

7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA A AVALIAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para obtenção do valor de mercado de terreno, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado para obter o seu valor, utilizando o software *Infer 32*, por meio de avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação, obedecendo as especificações regidas pela ABNT NBR 14.653-2.

Segundo a ABNT NBR 14.653-1, o método comparativo direto de dados de mercado é aquele que:

"[...] Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (ABNT,2019).

O tratamento dos dados de mercado foi pela utilização de modelos de regressão linear por inferência estatística, obedecendo os parâmetros normativos estabelecidos no Anexo A da ABNT NBR 14653-2. Adotou-se as variáveis "Área (m²)", e "Índice Fiscal", como independentes, e "R\$/m²".

A variável "Índice Fiscal", tem como poder de transposição, tendo em vista que os dados de mercado obtidos, localizam-se em zoneamento distintos, uma

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos

Rua Joaquim Felício, nº 770, Centro, Curvelo/MG – CEP 35.790-171

Tel.: (38) 3722-3452 / 3722-3453 / 3721-4222 – e-mail: obras@curvelo.mg.gov.br

5 / 36



vez que na região central, há poucos imóveis em oferta, semelhantes ao avaliando conforme constou-se durante a pesquisa de mercado.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Após a realização da avaliação, este laudo atende as seguintes especificações, descritas nos quadros abaixo.

Quadro 1. Grau de fundamentação no caso na utilização do tratamento por regressão.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida pra apenas uma variável desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referível variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite inferior; b) valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado do limite de fronteira amostral, para as variáveis de <i>per se</i> e simultaneamente em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor.	10%	20%	30%



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%
---	--	----	----	----

Quadro 2. Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso na utilização do tratamento por regressão.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2,4,5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Quadro 3. Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear.

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

Logo o laudo de avaliação enquadra-se no Grau II de Fundamentação no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratamento por regressão, conforme explicitado nos quadros acima.

[Faint signature or stamp]

[Handwritten mark]

9. RESULTADO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

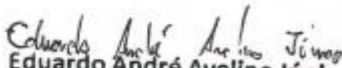
Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado mais representativo para o imóvel em questão, considerando-se que foi adotado o método da comparativo direto de dados de mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2, o valor de mercado deste imóvel é **de R\$ 290.831,21 (duzentos e noventa mil e oitocentos e trinta e um reais e vinte e um centavos).**

Todavia, desconta-se 10% do deste valor obtido, utilizando o fator oferta, a fim de retardar a superelasticidade do mercado, assim com eventuais comissões e ações de corretagem, adotando-se o valor do imóvel avaliando em **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).**

Vale ressaltar que a ABNT NBR 14.653-1, item 6.8.1, permite com que o engenheiro avaliador arredonde o resultado de avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança em até 1%.

Este laudo possui 36 (trinta e seis) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada e os anexos na parte final deste.

Curvelo, 16 de junho de 2023.


Eduardo André Avelino Júnior
Engenheiro Civil
CREA/MG: 282100



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

REFERENCIAIS BIBLIOGRÁFICOS

ABNT 14653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos Gerais. a ed. Rio de Janeiro: s, 2019. 12 p.

ABNT 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos. a ed. Rio de Janeiro: s, 2011. 62 p.

ABNT 14653-3: Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes. a ed. Rio de Janeiro: s, 2019. 56 p.

ABNT 14653-4: Avaliação de bens Parte 4: Empreendimentos. a ed. Rio de Janeiro: s, 2019. 17 p.

CURVELO. Código Tributário do Município de Curvelo – Lei Complementar 118/2017.

CURVELO. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Curvelo – Lei Complementar 135/2019.

MATTOS, ALDO DÓREA. Como preparar orçamento de obras: dicas para orçamentistas, estudos de caso, exemplos / Aldo Dórea Mattos. – São Paulo: Editora Pini, 2006.

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos

Rua Joaquim Felício, nº 770, Centro, Curvelo/MG – CEP 35.790-171

Tel.: (38) 3722-3452 / 3722-3453 / 3721-4222 – e-mail: obras@curvelo.mg.gov.br

9 / 36



ANEXOS

MEMORIAL DE CÁLCULO

A) CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

DADOS DE MERCADO

Nº Am.	«R\$»	Área (m²)	R\$/m²	«Bairro»	Zona Fiscal
1	125.000,00	360,00	347,22	Santa Rita	90
2	90.000,00	360,00	250,00	Ponte Nova	50
3	180.000,00	360,00	500,00	Residencial Lourdes	125
4	170.000,00	473,75	358,84	Jockey Clube	60
5	150.000,00	657,00	228,31	São Geraldo	60
6	80.000,00	360,00	222,22	Ponte Nova	50
7	120.000,00	630,00	190,48	Jockey Clube	60
8	350.000,00	498,84	701,63	Maria Amália	150
9	75.000,00	200,20	374,63	Jockey Clube	60
10	80.000,00	180,00	444,44	Santa Rita	90
11	120.000,00	360,00	333,33	Santa Maria	60
12	160.000,00	712,00	224,72	Jockey Clube	60
13	220.000,00	300,00	733,33	Maria Amália	150
14	270.000,00	420,00	642,86	Bela Vista	150

Nº Am.	«Endereço»	«Fonte»
1	Lote no Loteamento Parque dos Príncipes	Minas Executiva
2	Lote situado no Bairro Ponte Nova	Minas Executiva
3	Lote Situado na Rua Kênia	Minas Executiva
4	Lote situado no Vale dos Pinheiros	Minas Executiva
5	Rua Noruega	CMV Imóveis
6	Rua Guaxupena s/n	CMV Imóveis
7	Lote Situado no Lote Jockey Clube	CMV Imóveis
8	Lote situado no bairro Maria Amália	CMV Imóveis
9	Rua Avaré nº 213	Imobiliária Curvelo
10	Rua São Tarcísio nº 980	Imobiliária Curvelo
11	Rua Bambuí s/n	Imobiliária Curvelo
12	Rua Medonça - s/n	Imobiliária Curvelo
13	Rua Emílio Durães - s/n	Imobiliária Curvelo
14	Lote situado no bairro Bela Vista	Imobiliária Curvelo



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

«Link»

https://minasexecutiva.com.br/imovel/MEX1626/VENDA/lote-parque-dos-principes-curvelo/
https://minasexecutiva.com.br/imovel/MEX1617/VENDA/lote-ponte-nova-curvelo/
https://minasexecutiva.com.br/imovel/MEX1585/VENDA/lote-residencial-lourdes-curvelo/
https://minasexecutiva.com.br/imovel/MEX1619/VENDA/lote-vale-dos-pinheiros-curvelo/
https://www.cmvmoveis.com.br/imovel/terreno-de-657-m-sao-geraldo-curvelo-a-venda-por-150000/TE0099-CMVB?from=sale
https://www.cmvmoveis.com.br/imovel/terreno-de-360-m-ponte-nova-curvelo-a-venda-por-80000/TE0093-CMVB?from=sale
https://www.cmvmoveis.com.br/imovel/terreno-jockey-club-curvelo-a-venda-por-120000/TE0050-CMVB?from=sale
https://www.cmvmoveis.com.br/imovel/terreno-de-499-m-maria-amalia-curvelo-a-venda-por-350000/TE0060-CMVB?from=sale
https://www.imobiliariacurvelo.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/1000227/Terreno-Lote-para-Venda-em-Vale-dos-Pinheiros-Curvelo-MG
https://www.imobiliariacurvelo.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/970984/Terreno-Lote-para-Venda-em-Jardim-Europa-Curvelo-MG
https://www.imobiliariacurvelo.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/986024/Terreno-Lote-para-Venda-em-Esperanca-Curvelo-MG
https://www.imobiliariacurvelo.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/947778/Terreno-Lote-para-Venda-em-Vale-dos-Pinheiros-Curvelo-MG
https://www.imobiliariacurvelo.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/344835/Terreno-Lote-para-Venda-em-Palmeiras-Curvelo-MG
https://www.imobiliariacurvelo.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/974028/Terreno-para-Venda-em-Bela-Vista-Curvelo-MG

Observações:

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
- (b) Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%
- (d) Teste de autocorrelação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- R\$/m²

Variáveis Independentes:

- R\$ (variável não utilizada no modelo)
- Área (m²)
- Bairro (variável não utilizada no modelo)
- Zona Fiscal
- Endereço (variável não utilizada no modelo)
- Fonte (variável não utilizada no modelo)
- Link (variável não utilizada no modelo)

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
Rua Joaquim Felício, nº 770, Centro, Curvelo/MG – CEP 35.790-171
Tel.: (38) 3722-3452 / 3722-3453 / 3721-4222 – e-mail: obras@curvelo.mg.gov.br

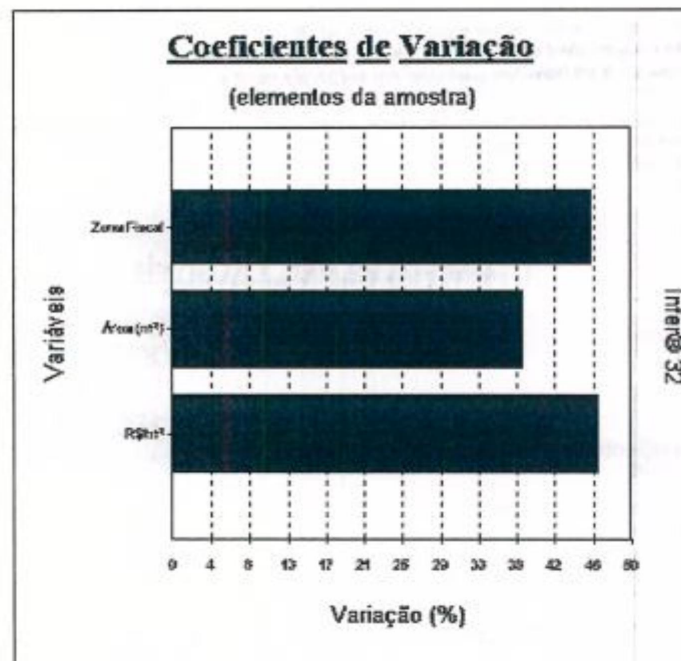
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 14
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 11
 Desvio padrão da regressão : 52,7848

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
R\$/m ²	397	184,1099	46,43%
Área (m ²)	419	160,0348	38,16%
Zona Fiscal	87	39,6914	45,74%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis



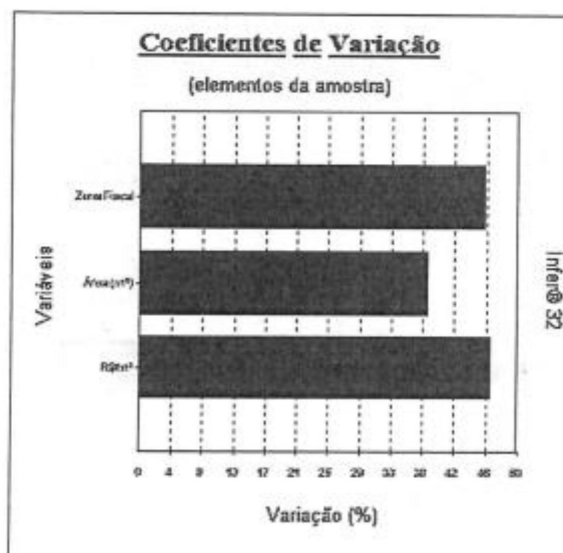
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
R\$/m ²	396,57	184,1099	190,48	733,33	542,85	46,4253
Área (m ²)	419,41	160,0348	180,00	712,00	532,00	38,1568
Zona Fiscal	87	39,6914	50	150	100	45,7350

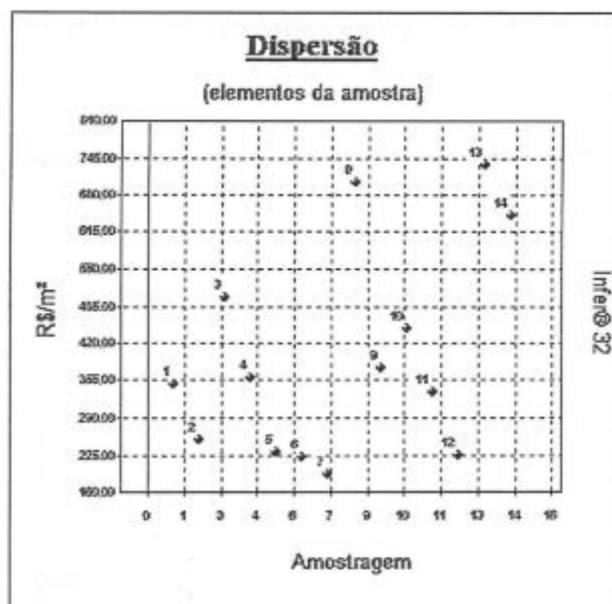
9



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

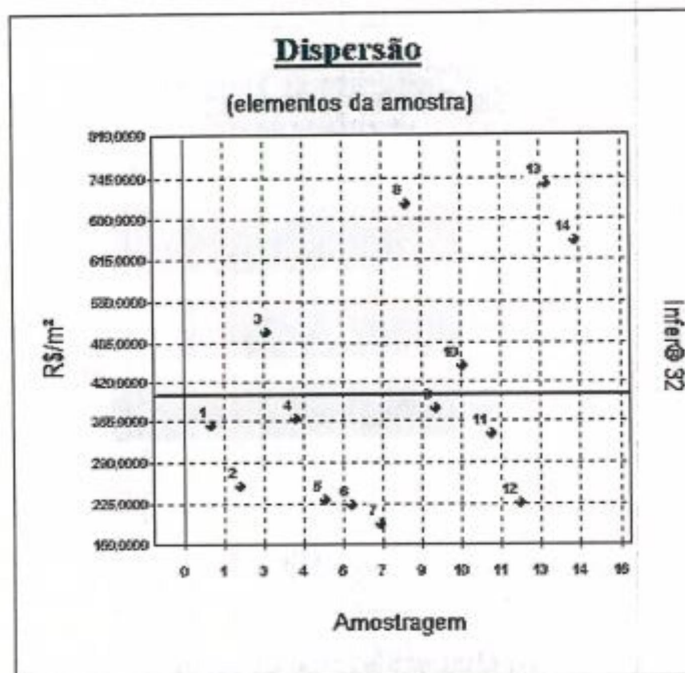


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	347,22	423,43	76,21	21,9492 %
2	250,00	254,65	4,65	1,8596 %
3	500,00	571,12	71,12	14,2235 %
4	358,84	271,39	-87,45	-24,3710 %
5	228,31	230,37	2,06	0,9044 %
6	222,22	254,65	32,43	14,5931 %
7	190,48	236,42	45,94	24,1168 %
8	701,63	645,53	-56,10	-7,9951 %
9	374,63	332,61	-42,02	-11,2168 %
10	444,44	463,72	19,28	4,3373 %
11	333,33	296,84	-36,49	-10,9457 %
12	224,72	218,07	-6,65	-2,9611 %
13	733,33	690,04	-43,29	-5,9039 %
14	642,86	663,18	20,32	3,1607 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.



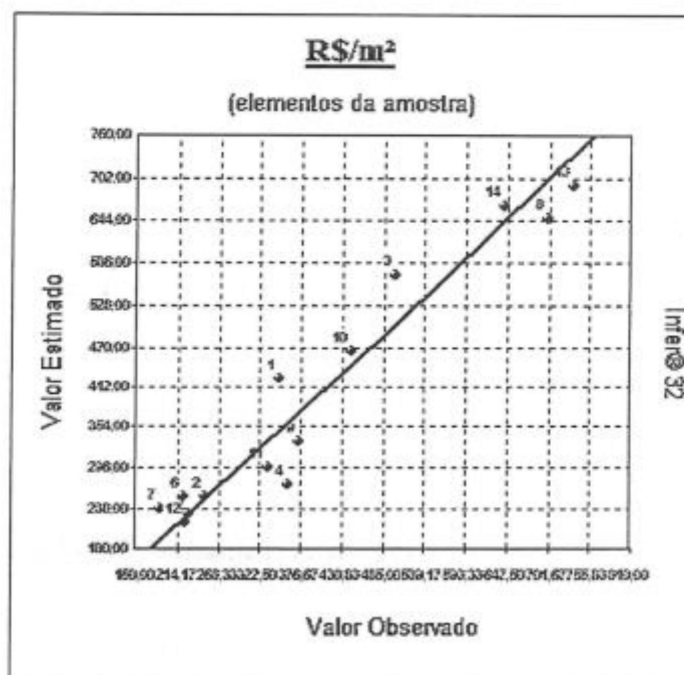
CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[\text{R\$/m}^2] = 124,24 - 0,22380 \times [\text{Área (m}^2)] + 4,2196 \times [\text{Zona Fiscal}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{R\$/m}^2] = 124,24 - 0,22380 \times [\text{Área (m}^2)] + 4,2196 \times [\text{Zona Fiscal}]$$



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m ²)	b1 = -0,2238	0,0930	-0,3506	-0,0969
Zona Fiscal	b2 = 4,2195	0,3752	3,7079	4,7311

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9646
 Valor t calculado : 12,13
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9304
 Coeficiente r² ajustado : 0,9178

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	R\$/m ²	Área (m ²)	Zona Fiscal
R\$/m ²	5552,0100	2,6424x10 ⁶	2,1900x10 ⁸	5,7165x10 ⁵
Área (m ²)	5871,7900	2,1900x10 ⁸	2,7956x10 ⁸	4,9440x10 ⁵
Zona Fiscal	1215,0000	5,7165x10 ⁵	4,9440x10 ⁵	1,2592x10 ⁵

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	4,1000x10 ⁵	2	2,0500x10 ⁵	73,58
Residual	30648,6833	11	2786,2439	
Total	4,4065x10 ⁵	13	33896,4791	

F Calculado : 73,58
 F Tabelado : 5,701 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 4,3x10⁻⁵%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Correlações Parciais

	R\$/m ²	Área (m ²)	Zona Fiscal
--	--------------------	------------------------	-------------

R\$/m ²	1,0000	-0,3618	0,9455
Área (m ²)	-0,3618	1,0000	-0,1839
Zona Fiscal	0,9455	-0,1839	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	R\$/m ²	Área (m ²)	Zona Fiscal
R\$/m ²	1,000x10 ³⁸	-1,287	9,626
Área (m ²)	-1,287	1,000x10 ³⁸	-0,620
Zona Fiscal	9,626	-0,620	1,000x10 ³⁸

Valor t tabelado (t crítico): 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,3634

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m ²)	b1	-2,446	3,2%	Sim
Zona Fiscal	b2	11,44	1,9x10 ⁻⁵ %	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8755

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m ²)	b1	-2,405	1,7%
Zona Fiscal	b2	11,24	1,1x10 ⁻⁵ %

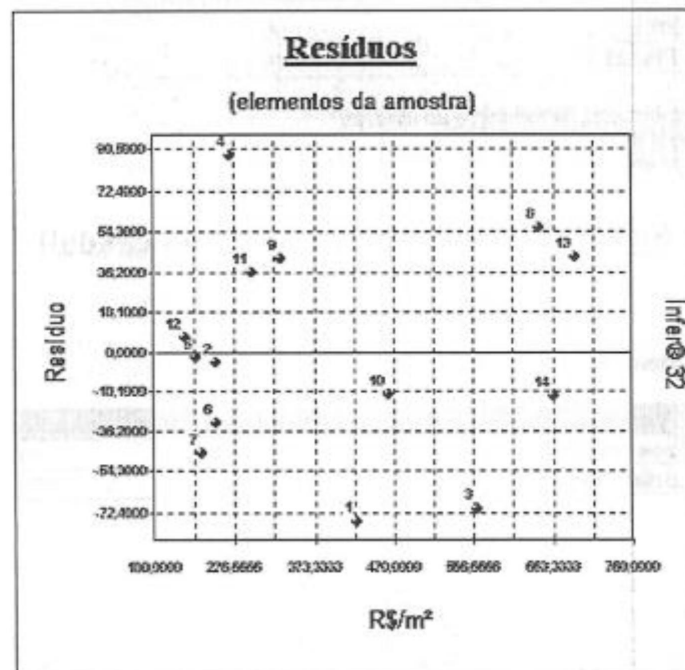
ρ

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Residuo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	347,2200	423,4320	-76,2120	-1,4438	-1,5069	5808,2787
2	250,0000	254,6488	-4,6488	-0,0880	-0,0961	21,6120
3	500,0000	571,1173	-71,1173	-1,3473	-1,4577	5057,6779
4	358,8400	271,3869	87,4530	1,6567	1,7563	7648,0299
5	228,3100	230,3749	-2,0649	-0,0391	-0,0452	4,2639
6	222,2200	254,6488	-32,4288	-0,6143	-0,6706	1051,6320
7	190,4800	236,4176	-45,9376	-0,8702	-0,9851	2110,2658
8	701,6300	645,5339	56,0960	1,0627	1,2850	3146,7704
9	374,6300	332,6085	42,0214	0,7960	0,9409	1765,8038
10	444,4400	463,7167	-19,2767	-0,3651	-0,4207	371,5934
11	333,3300	296,8446	36,4853	0,6912	0,7393	1331,1790
12	224,7200	218,0657	6,6542	0,1260	0,1549	44,2795
13	733,3300	690,0350	43,2949	0,8202	0,9685	1874,4502
14	642,8600	663,1786	-20,3186	-0,3849	-0,4516	412,8460

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, N° 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Gráfico de Resíduos Quadráticos

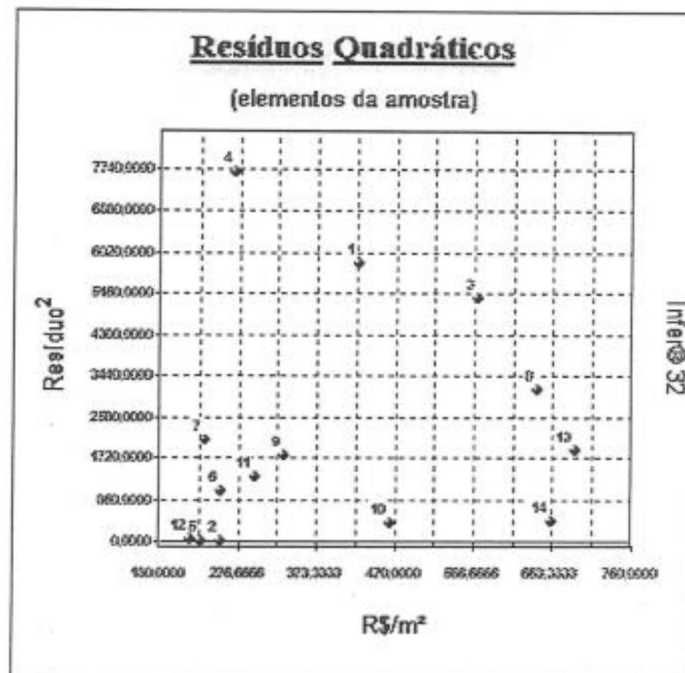


Tabela de Resíduos Deletados

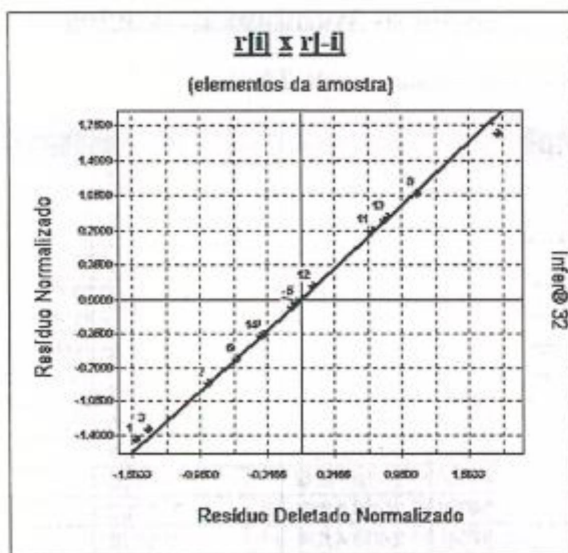
Resíduos deletados da variável dependente [R\$/m²].

N° Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-83,0236	2432,1281	-1,5453	-1,6129
2	-5,5400	3062,2928	-0,0840	-0,0917
3	-83,2498	2472,8177	-1,4301	-1,5473
4	98,2790	2205,3884	1,8622	1,9741
5	-2,7673	3064,2969	-0,0373	-0,0431
6	-38,6454	2939,5455	-0,5981	-0,6529
7	-58,8598	2794,4801	-0,8689	-0,9836
8	82,0271	2604,7280	1,0991	1,3291
9	58,7003	2818,2007	0,7915	0,9355
10	-25,5858	3015,5470	-0,3510	-0,4044
11	41,7450	2912,5602	0,6760	0,7231
12	10,0469	3058,1828	0,1203	0,1478
13	60,3754	2803,4734	0,8176	0,9656
14	-27,9695	3008,0381	-0,3704	-0,4346

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

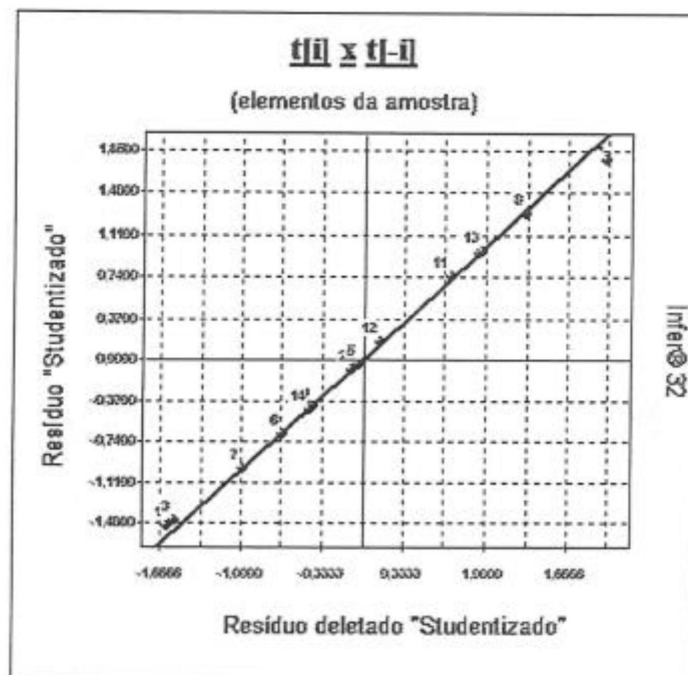


CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 14
Graus de liberdade	: 13
Valor médio	: $2,2799 \times 10^{-17}$
Variância	: 2189,1916
Desvio padrão	: 46,7887
Desvio médio	: 38,8578
Variância (não tendenciosa)	: 2786,2439
Desvio padrão (não tend.)	: 52,7848
Valor mínimo	: -76,2120
Valor máximo	: 87,4530
Amplitude	: 163,6650
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 40,9162

P

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 2,2799x10⁻¹⁷
 Momento central de 2ª ordem : 2189,1916
 Momento central de 3ª ordem : 7180,6771
 Momento central de 4ª ordem : 512,9055

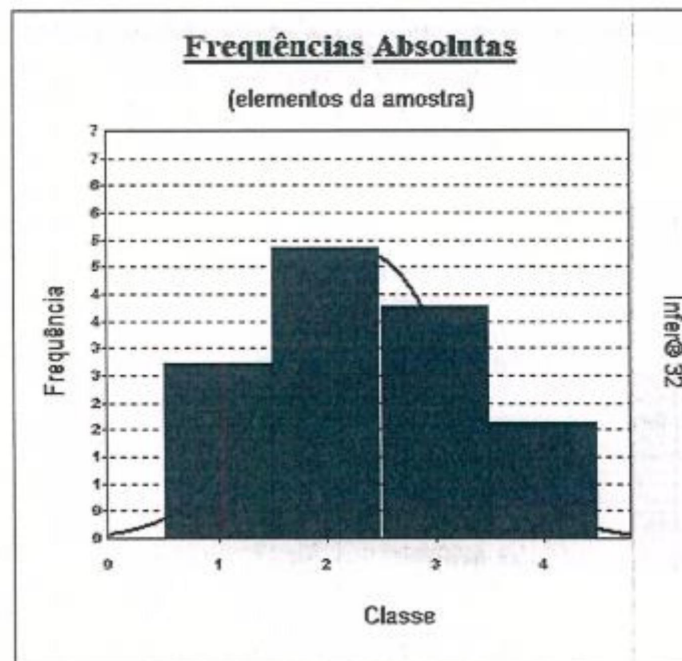
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0701	0	0
Curtose	-2,9998	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-76,2120	-35,2957	3	21,43	-64,4223
2	-35,2957	5,6204	5	35,71	-15,7476
3	5,6204	46,5367	4	28,57	32,1140
4	46,5367	87,4530	2	14,29	71,7745

Histograma



3

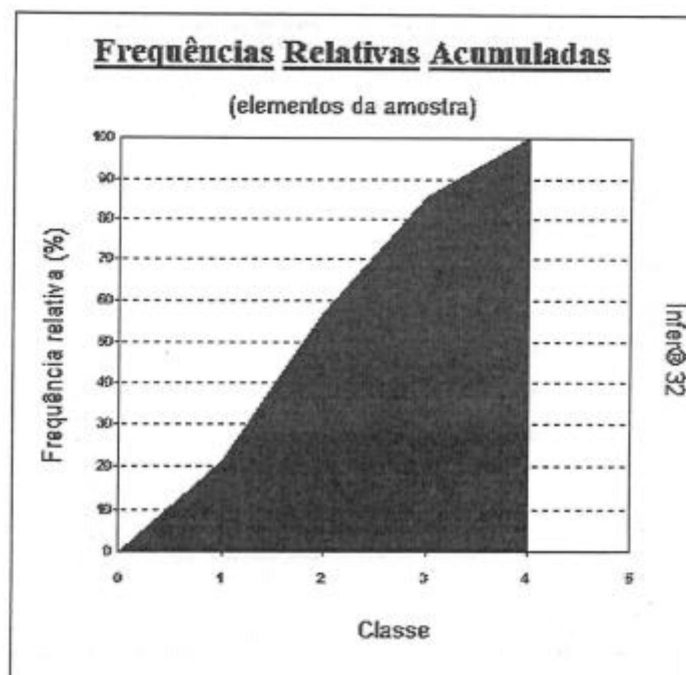


CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

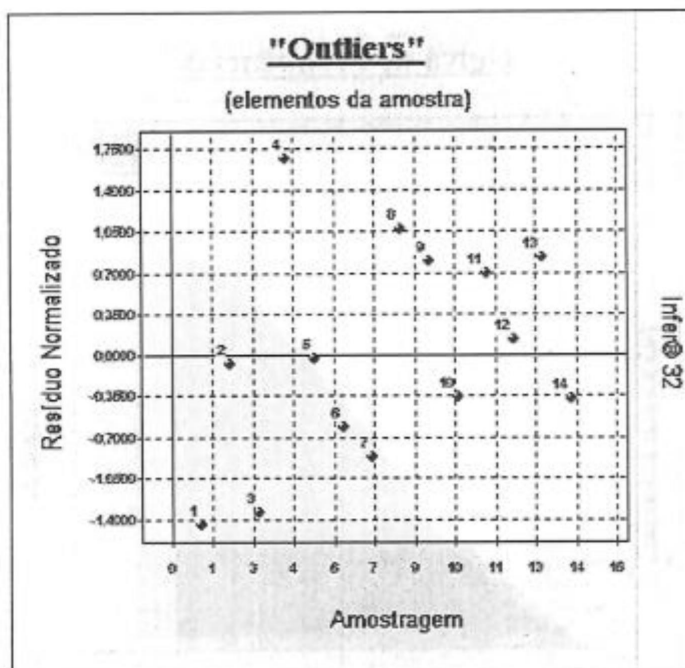
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 11,56 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0676	0,0820	Sim
2	$5,9066 \times 10^{-4}$	0,1608	Sim
3	0,1208	0,1457	Sim
4	0,1272	0,1101	Sim
5	$2,3255 \times 10^{-4}$	0,2538	Sim
6	0,0287	0,1608	Sim
7	0,0909	0,2195	Sim
8	0,2544	0,3161	Sim
9	0,1171	0,2841	Sim
10	0,0193	0,2465	Sim
11	0,0262	0,1259	Sim
12	$4,0778 \times 10^{-3}$	0,3376	Sim
13	0,1233	0,2829	Sim
14	0,0256	0,2735	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



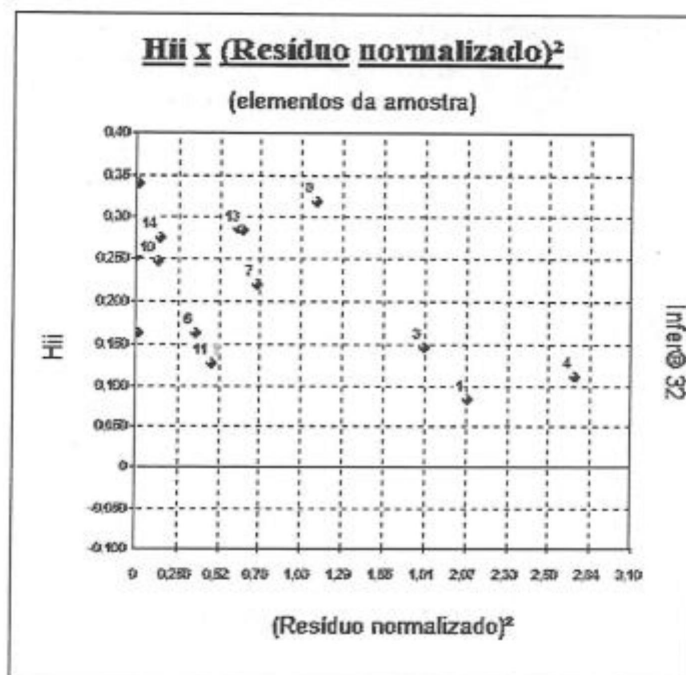
CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	71,43 %
-1,64; +1,64	89,9 %	92,86 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	-76,2120	0,0744	0,0714	0,0743	2,9657x10 ⁻³
3	-71,1173	0,0889	0,1429	0,0175	0,0539
7	-45,9376	0,1921	0,2143	0,0492	0,0222
6	-32,4288	0,2695	0,2857	0,0552	0,0162
14	-20,3186	0,350	0,3571	0,0644	6,9990x10 ⁻³

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
Rua Joaquim Felício, nº 770, Centro, Curvelo/MG – CEP 35.790-171
Tel.: (38) 3722-3452 / 3722-3453 / 3721-4222 – e-mail: obras@curvelo.mg.gov.br

10	-19,2767	0,357	0,4286	$3,4023 \times 10^{-4}$	0,0710
2	-4,6488	0,465	0,5000	0,0363	0,0350
5	-2,0649	0,484	0,5714	0,0156	0,0870
12	6,6542	0,550	0,6429	0,0212	0,0926
11	36,4853	0,755	0,7143	0,1124	0,0409
9	42,0214	0,787	0,7857	0,0727	$1,2956 \times 10^{-3}$
13	43,2949	0,794	0,8571	$8,2388 \times 10^{-3}$	0,0631
8	56,0960	0,856	0,9286	$1,0950 \times 10^{-3}$	0,0725
4	87,4530	0,951	1,0000	0,0226	0,0487

Maior diferença obtida: 0,1124

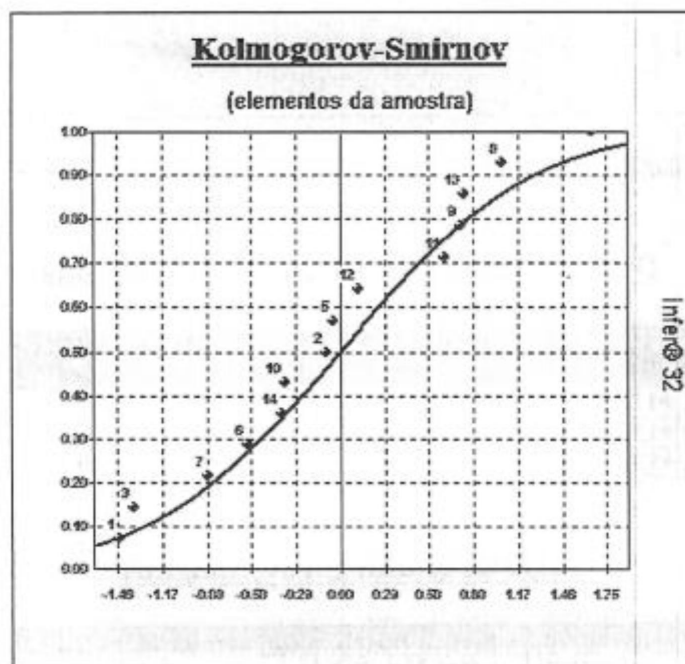
Valor crítico: 0,3490 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Número de elementos positivos .. : 6
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências : 7
Média da distribuição de sinais : 7
Desvio padrão : 1,871

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,2032
Limite superior . : -0,7721
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

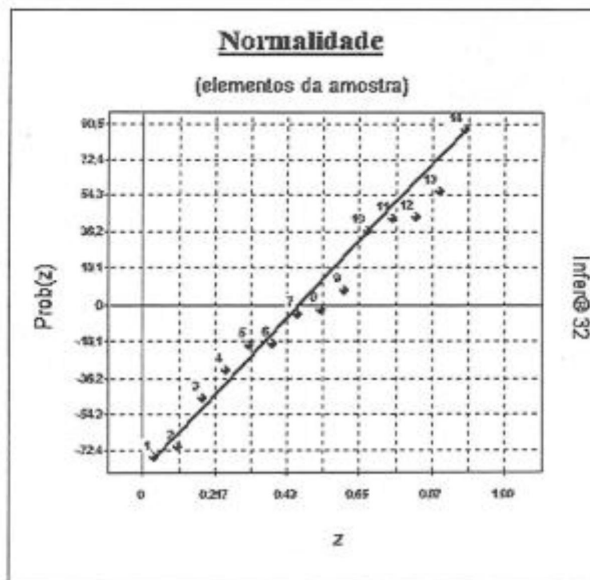
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5345
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



P

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2042
(nível de significância de 5,0%)

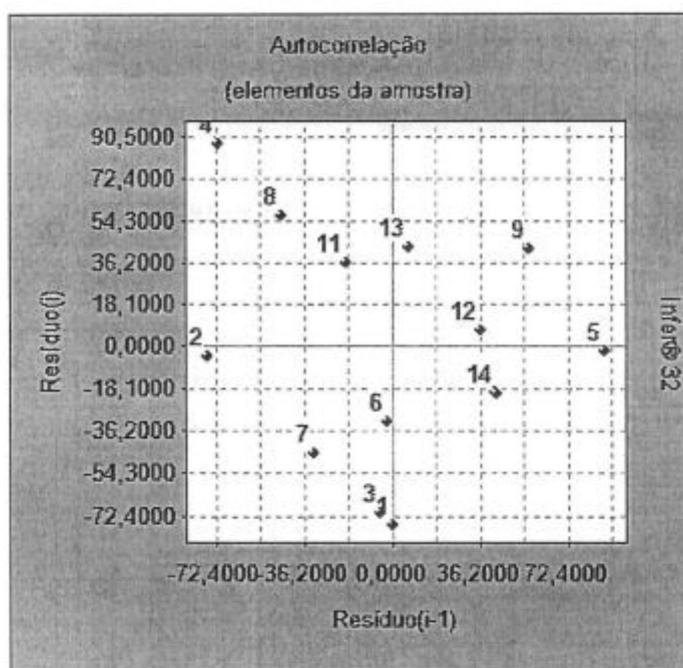
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes



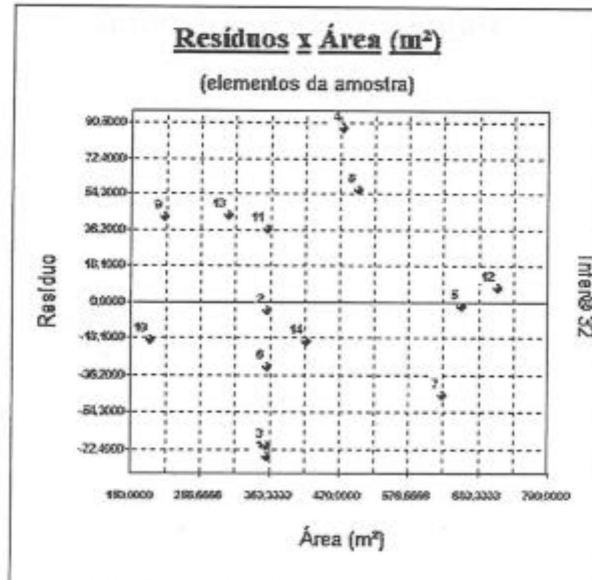
CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

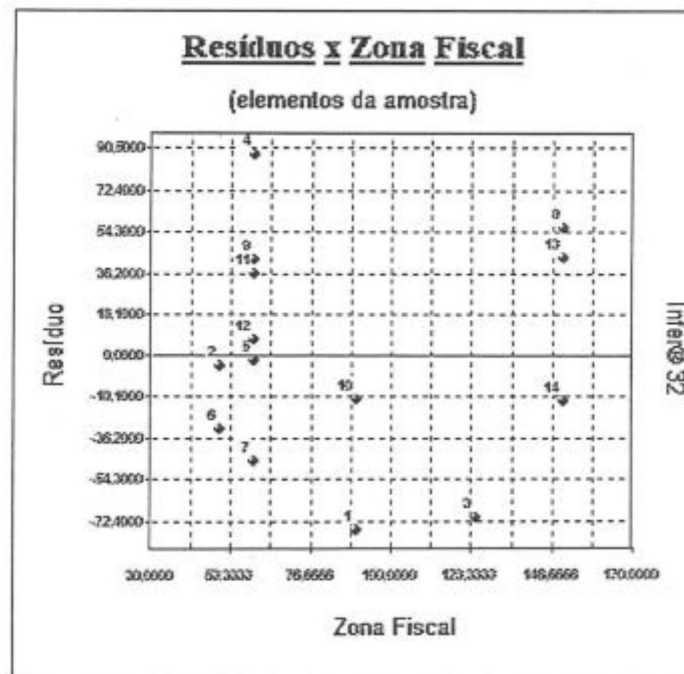
Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m ²)	180,00	712,00	441,79
Zona Fiscal	50	150	150

Nenhuma característica do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 441,79
- Zona Fiscal ... = 150

Estima-se R\$/m² do Terreno = R\$/m² 658,30

O modelo utilizado foi:

$$[R\$/m^2] = 124,24 - 0,22380 \times [\text{Área (m}^2\text{)}] + 4,2196 \times [\text{Zona Fiscal}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 620,12
Máximo: R\$/m² 696,48

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +115,0% do limite amostral superior e de -100,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de m² 441,79, teremos:

Valor Avaliado obtido = R\$ 290.831,21
Valor Avaliado mínimo = R\$ 273.963,39
Valor Avaliado máximo = R\$ 307.699,03



CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

Avaliação da Extrapolação

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada (¹)
Área (m²)	180,00	712,00	441,79	Dentro dos limites	Aprovada
Zona Fiscal	50	150	150	Dentro dos limites	Aprovada

(¹) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 100,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 115,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado (²)
R\$/m²	190,48	733,33	658,30	Dentro dos limites	Aprovado

(²) De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de 115,0% acima do limite amostral superior e de 100,0% abaixo do limite inferior. O valor estimado está 10,2% abaixo do limite amostral superior e 245,6% acima do limite amostral inferior, portanto dentro dos limites de 115,0% acima do limite amostral superior e 100,0% abaixo do limite amostral inferior.

» Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau II, são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 658,30
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais: 1.316,60
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais: 0,00

Variável	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação	Aprovada (³)

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos

Rua Joaquim Felício, nº 770, Centro, Curvelo/MG – CEP 35.790-171
Tel.: (38) 3722-3452 / 3722-3453 / 3721-4222 – e-mail: obras@curvelo.mg.gov.br



Área (m ²)	716,89	597,83	Dentro dos limites	Aprovada
Zona Fiscal	236,34	658,30	Dentro dos limites	Aprovada

(³) Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. No modelo, somente a estimativa de uma variável nos limites amostrais extrapola as variações permitidas para o valor estimado no ponto de avaliação.
Nenhuma variável independente extrapola os limites amostrais.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m ²)	655,46	661,14	5,68	0,86 %
Zona Fiscal	625,96	690,64	64,68	9,83 %
E(R\$/m ²)	576,83	739,77	162,94	24,75 %
Valor estimado	620,12	696,48	76,36	11,60 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área (m ²)	-0,2238	-0,1501%
Zona Fiscal	4,2195	0,9614%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área (m²) = 419,4135
- Zona Fiscal = 86,7857

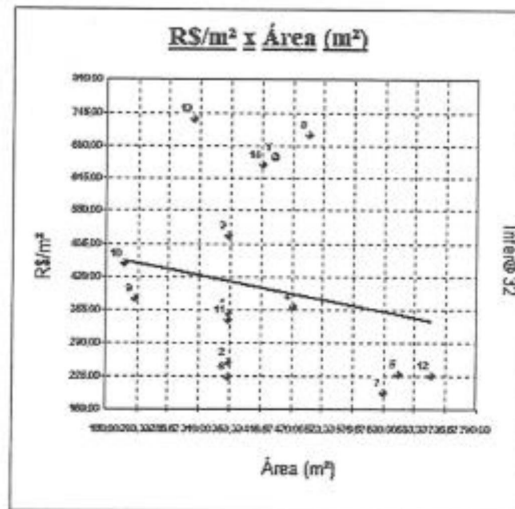


CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

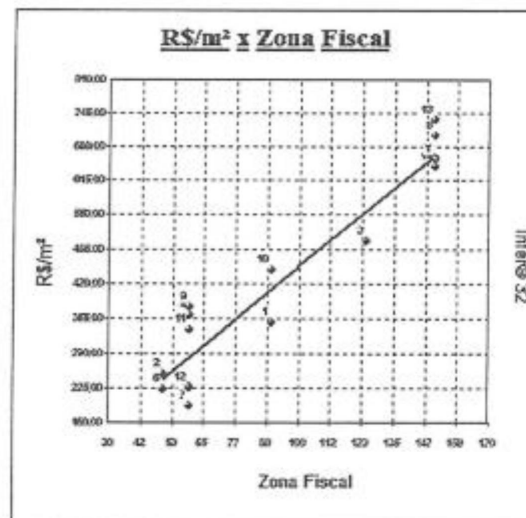
MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br



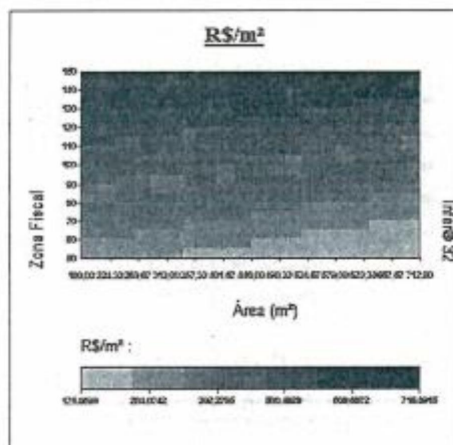
Gráficos da Regressão (2D)



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área (m²) = 419,4135
- Zona Fiscal = 86,7857



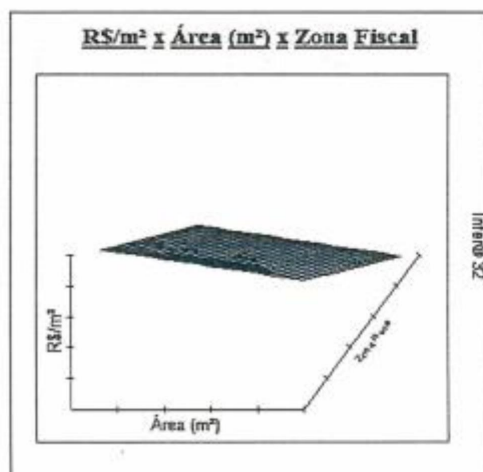
Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área (m²) = 419,4135
- Zona Fiscal = 86,7857

Limites dos eixos dos gráficos:

- R\$/m² : [190,4800 ; 733,3300]
- Área (m²) : [180,0000 ; 712,0000]
- Zona Fiscal : [50,0000 ; 150,0000]





CURVELO
UMA CIDADE PARA TODOS

MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Av. Dom Pedro II, Nº 487, Centro, Curvelo, MG
CEP: 35.790-171 – Tel.: (38) 3722-2947 - www.curvelo.mg.gov.br

B) ANEXO FOTOGRÁFICO



3

C) CHECKLIST DA VISTORIA

Checklist da vistoria a respeito da integridade do imóvel avaliando.

Item	Aspecto Observado	Situação Existente	
		Sim	Não
01	Existe risco aparente de inundação?		X
02	Existe risco aparente de desmoronamento?		X
03	Existe risco aparente de perecimento?		X
04	Existe risco aparente de deterioração?		x
05	O imóvel está ocupado?	x	
06	Existe degradação ambiental por deposição de lixo ou resíduos químicos na área do imóvel ou em seu entorno?		X
07	Existe ocupação no imóvel apta a provocar aquisição por prescrição aquisitiva em relação aos ocupantes?		X
08	Existem quaisquer outras ocorrências que possam comprometer o aproveitamento do imóvel?		X

Fonte: do autor.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURVELO

Curvelo | Brasil
Rua Xavier Rolim, 403, Lj 01 - Centro
CEP 35790.000

(38) 3722-8249
cricurveloqualificacao@gmail.com
www.curvelo.corimg.org



CERTIDÃO

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURVELO - M. G.

MATRÍCULA 47590	DATA 20/07/2021	REGISTRO ANTERIOR Matrícula nº 45227, Livro nº 02.
---------------------------	---------------------------	--

Imóvel: IMÓVEL URBANO, situado no Município e Comarca de CURVELO, Estado de Minas Gerais, correspondente a **ÁREA INSTITUCIONAL - Edifícios Públicos**, com área de 6.621,67m², **Lote 07, Quadra G**, compreendido no "**LOTEAMENTO JARDINS**", BAIRRO MARIA AMALIA, com os seguintes limites e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.926.043,785m e E 558.825,492m; deste, segue confrontando com RUA 11, no azimute de 100°38'04", na distância de 15,62m; até o vértice 2, de coordenadas N 7.926.040,902m e E 558.840,846m; deste, segue confrontando com RUA 13, no azimute de 100°38'04", na distância de 14,67m; até o vértice 3 de coordenadas N 7.926.038,195m e E 558.855,260m; deste, segue confrontando com SUPERINTENDENCIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS / DNIT-MG FERROVIA, no azimute de 182°17'34", na distância de 13,92 m; até o vértice 4, de coordenadas N 7.926.024,284m e E 558.854,703m; no azimute de 189°20'22", na distância de 110,35 m; até o vértice 5, de coordenadas N 7.925.915,401m e E 558.836,795m; no azimute de 189°20'22", na distância de 28,56 m; até o vértice-6, de coordenadas N 7.925.887,224m e E 558.832,161m; deste, segue confrontando com ÁREA DO MUNICIPIO DE CURVELO, MATRÍCULA: 21.243, no azimute de 327°32'38", na distância de 22,06 m; até o vértice 7, de coordenadas N 7.925.905,835m e E 558.820,325m; no azimute de 293°02'34", na distância de 34,93 m; até o vértice 8, de coordenadas N 7.925.919,508m e E 558.788,182m; no azimute de 213°02'34", na distância de 22,09 m; até o vértice 9, de coordenadas N 7.925.900,990m e E 558.776,137m; no azimute de 130°52'22", na distância de 67,48 m; até o vértice 10, de coordenadas N 7.925.856,833m e E 558.827,163m; deste, segue confrontando com RUA 7, no azimute de 305°17'30", na distância de 66,25 m; até o vértice 11, de coordenadas N 7.925.895,110m e E 558.773,085m; deste, segue confrontando com RUA 9, no azimute de 337°49'48", na distância de 9,68 m; até o vértice 12, de coordenadas N 7.925.904,076m e E 558.769,431m; no azimute de 10°22'07", na distância de 32,91 m; até o vértice 13, de coordenadas N 7.925.936,453m e E 558.775,355m; no azimute de 10°22'07", na distância de 36,74 m; até o vértice 14, de coordenadas N 7.925.972,594m e E 558.781,968m; deste, segue confrontando com LOTE 06 DA QUADRA G, no azimute de 100°38'04", na distância de 30,00 m; até o vértice 15, de coordenadas N 7.925.967,058m e E 558.811,453m; no azimute de 10°22'07", na distância de 12,20 m; até o vértice 16, de coordenadas N 7.925.979,056m e E 558.813,648m; deste, segue confrontando com LOTE 05 DA QUADRA G, no azimute de 10°22'07", na distância de 12,19 m; até o vértice 17, de coordenadas N 7.925.991,050m e E 558.815,843m; deste, segue confrontando com LOTE 04 DA QUADRA G, no azimute de 10°22'07", na distância de 12,14 m; até o vértice 18, de coordenadas N 7.926.002,989m e E 558.818,027m; deste, segue confrontando com LOTE 03 DA QUADRA G, no azimute de 10°22'07", na distância de 12,15 m; até o vértice 19, de coordenadas N 7.926.014,943m e E 558.820,215m; deste, segue confrontando com LOTE 02 DA QUADRA G, no azimute de 10°22'07", na distância de 12,15 m; até o vértice 20, de coordenadas N 7.926.026,892m e E 558.822,401m; deste, segue confrontando com LOTE 01 DA QUADRA

Continua no verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURVELO

Curvelo | Brasil
Rua Xavier Rolim, 403, Lj 01 - Centro
CEP 35790.000

(38) 3722-8249
cricurveloqualificacao@gmail.com
www.curvelo.corimg.org




CERTIDÃO

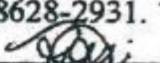
G, no azimute de 10°22'07", na distância de 17,17 m, até o vértice 1, fechando assim o perímetro acima descrito. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M."

Registro Anterior: Matrícula nº 45227, Livro nº 02.

Proprietário(s): MUNICÍPIO DE CURVELO, CNPJ nº 17.695.024/0001-05, sede na Avenida Dom Pedro II, 487, Centro, Curvelo/MG.

Código: 1x4401-6 - Emol: R\$44,60 - Recomp: R\$2,68 - Taxa Fisc. Judic.: R\$14,87 - Total: R\$62,15. Selo: EJT/90203 - Cód. de Segurança: 5124-9302-8628-2931.

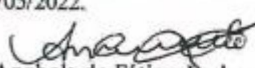
Dou fê.  Ranielle Aparecida da Silva - Escrevente Autorizada.

AV-1/47590. Em 20 de julho de 2021. Protocolo nº 113714, de 13/04/2021. **AFETAÇÃO.** Nos termos da aprovação do processo de Loteamento, averba-se que o imóvel da presente matrícula fica afetado com a destinação de **ÁREA INSTITUCIONAL**. Código: 1x4135-0 - Emol: R\$17,74 - Recomp: R\$1,06 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,91 - Total: R\$24,71. Selo: EJT/90203 - Cód. de Segurança: 5124-9302-8628-2931. Título qualificado e digitado por Wanessa Diniz Veloso. O referido é verdade. Dou fê.  Ranielle Aparecida da Silva - Escrevente Autorizada.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Registro de Imóveis de Curvelo/MG


CERTIFICO, nos termos do art. 19, da lei 6.015/1973, que esta fotocópia é reprodução fiel desta matrícula. O referido é verdade e dou fê. Curvelo, 30/05/2022.


Anabela de Fátima Barbosa
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS E NEGATIVA DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS.

Registro de Imóveis de Curvelo/MG

CERTIFICO, nos termos do art. 19, da lei 6.015/1973, com referência ao presente imóvel não constar ônus reais, legais ou convencionais, nem existem registros ou averbações de cláusulas ou gravames de qualquer natureza, A NÃO SER, AV.1 AFETAÇÃO, conforme a presente matrícula. CERTIFICO ainda, não constar qualquer registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inerente ao referido imóvel. O referido é verdade e dou fê. Curvelo, 30/05/2022.


Anabela de Fátima Barbosa
Escrevente Autorizada

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Curvelo/MG

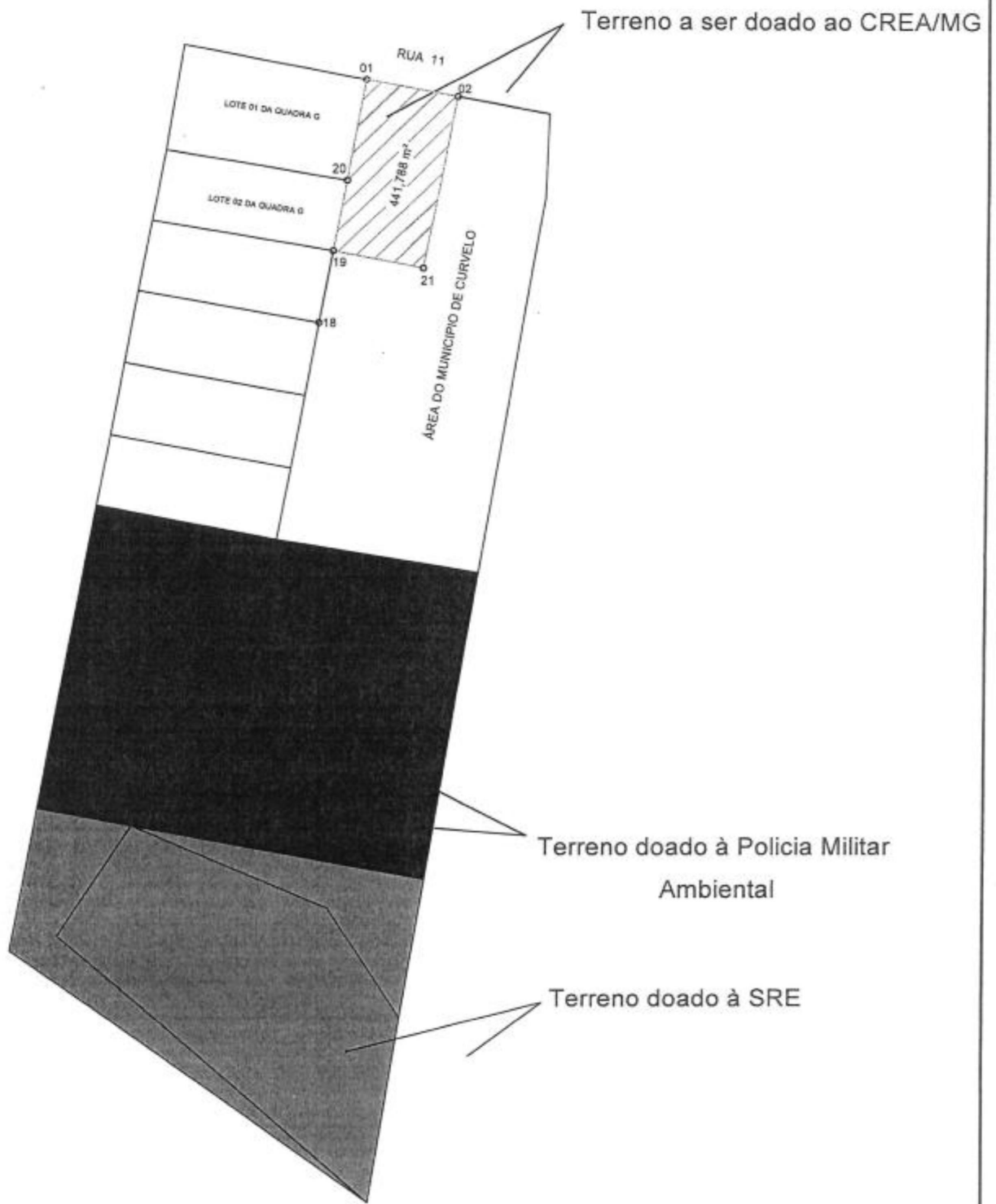
Selo Eletrônico Nº FKN23798
Cód. Seg.: 6843.3403.2031.8639

Pedido Certidão Nº 22/5119. Quantidade de Atos Praticados: 003 - data: 30/05/2022

Emol.: R\$ 106,13 + Rec: R\$6,38 + TFJ: R\$ 26,49 = Valor Final: R\$ 139,00

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





MUNICÍPIO DE CURVELO

SERVIÇO:

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERRENO PARA DOAÇÃO AO CREA/MG—CONSTRUÇÃO DA INSPETORIA LOCAL
 LOTEAMENTO JARDINS – BAIRRO MARIA AMÁLIA

PROPRIETÁRIO:

MUNICÍPIO DE CURVELO
 CNPJ: 17.895.024/0001-05

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Edson de Azeiteiro
 RESPONSÁVEL TÉCNICO

LOCAL: BAIRRO MARIA AMÁLIA
 LOTEAMENTO JARDINS

ÁREA LOTE 01

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS
 E SERVIÇOS URBANOS

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

DATA:

29/05/2023

ESCALA:

1/ 1000

ÁREA TOTAL:

441,788 m²

OBS: COORDENADAS
 CONFORME MATRICULA 47.590

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Terreno Municipal – Parte de terreno a ser doado

Proprietário: Município de Curvelo

Local: Loteamento Jardins – Bairro Maria Amália – Lote 07A – Quadra G

Área (m²): 441,788 m²

Perímetro (m): 88,78 m

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.926.043,785m e E 558.825,492m; deste, segue confrontando com RUA 11, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°38'04" e 15,14 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.926.040,990m e E 558.840,376m; deste, segue confrontando com ÁREA DO MUNICÍPIO DE CURVELO, com os seguintes azimutes e distâncias: 190°40'43" e 29,33 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.926.012,166m e E 558.834,941m; 280°40'43" e 14,99 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.926.014,943m e E 558.820,215m; deste, segue confrontando com LOTE 02 DA QUADRA G, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°22'02" e 12,15 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.926.026,892m e E 558.822,401m; deste, segue confrontando com LOTE 01 DA QUADRA G, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°22'06" e 17,17 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45°00'**, fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

**** Coordenadas conforme matrícula 47.590****

Curvelo, 29 de maio de 2023.

Eduardo André Avelino Júnior

Eduardo André Avelino Júnior
Engenheiro Civil
CREA/MG: 282100