Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Tribunal da Justiça de Minas Gerais - CNPJ 21.154.554/0001-13
Proprietário: Disbraga Distribuidora de Bebidas LTDA, CNPJ: 66.369.653/0001-50
Objetivo da avaliação: Definição do valor de mercado do imóvel para venda
Finalidade da avaliação: Definição do valor de mercado de imóvel em situação judicial

Endereço completo do imóvel

Endereço: Rua Tiradentes, nº 29, Centro, Varginha/MG, CEP 37002-200

Área do lote: 963,87 m²

Área construída total (m²): 1.050,23 m²

Método (s) utilizado (s): Método Evolutivo.

Resultado da avaliação:

Valor patrimonial do imóvel:

R$ 3.100.000,00 (Três Milhões e Cem Mil Reais)

Grau de fundamentação do Laudo: II



Eng. Civil André Semionato Coelho - CREA 190410/D

Varginha/MG, 01 de dezembro de 2025.
Data-Base: dezembro/2025.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Tribunal da Justiça de Minas Gerais

2. Proprietário

Disbraga Distribuidora de Bebidas LTDA

3. Finalidade

Determinação do valor de mercado para venda de imóvel em situação judicial.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel objeto dessa demanda, terreno, edificações e benfeitorias.

5. Objeto de avaliação

Tipo do bem: categoria mista: galpão, comércio e apartamentos residenciais do tipo kitnets.
Endereço: Rua Tiradentes, nº 29, Centro
Cidade: Varginha CEP: 37002-200 UF: MG
Área construída: 1.050,23m². Área do Terreno: 963,87m².

6. Pressupostos, Ressalvas e fatores Limitantes

Este signatário não tem nenhuma inclinação pessoal na matéria envolvida neste laudo, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a este imóvel avaliado.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O imóvel em questão se encontra registrado sob a matrícula de nº 30.899 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG, em nome de Disbraga Distribuidora de Bebidas Ltda, CNPJ 66.369.653/0001-50. Sendo que, constam em tal matrícula as seguintes áreas: lote: 872,50m², área construída: 800,00m², enquanto que em Projeto de Segurança e Combate à Incêndio e Pânico (PSCIP), temos as respectivas áreas de 963,87m² e 1.050,23m². Considerando que o projeto é mais atualizado, contempla exatamente o layout interno da edificação, passou por vistoria recente pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, tem-se um Engenheiro Responsável Técnico, e respectiva ART emitida para serviço técnico prestado, neste laudo foram adotadas as áreas de projeto de combate à incêndio, por serem fiéis a realidade. Enquanto que na matrícula, tais áreas estão desatualizadas.

Este signatário informa que na concepção do modelo estatístico pelo método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear para o lote, testou outras variáveis importantes além das efetivamente utilizadas no modelo, entretanto, "*Esquina*" e "*Testada*" não se mostraram relevante para serem consideradas no modelo em questão, trazendo, após o cálculo, significância do regressor maior que 20%, sendo as variáveis desabilitadas.

7. Documentação utilizada para a avaliação

Matrícula de Registro de Imóvel número 30.899. Projeto Técnico aprovado junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, de autoria de Engenheiro Bruno Guilherme Ramos Braga, CREA-MG 135.556/D.

8. Vistoria

O imóvel foi vistoriado no dia 30/10/2025 às 09:00h. Procedeu-se a vistoria pelo aspecto interno e externo do imóvel, e da região em que o mesmo está localizado com objetivo de identificar as características importantes na formação dos preços do imóvel.

9. Identificação e Caracterização do bem avaliando.

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153



Figura 1 - Localização do bem avaliando. Fonte: Google Earth.

9.1. Caracterização da benfeitoria

Área construída: 1.050,23m². Área do Terreno: 963,87m².

Edificação de uso misto, sendo um Galpão comercial, de área extraída do PSCIP igual a 430,72m², apartamentos residenciais do tipo kitnets de área igual a 195,98m², área comercial com entradas independentes composta por 423,53m². A edificação é em concreto armado, com fechamento em alvenaria, idade aparente igual a 30 anos, estado de conservação regular, sendo apartamentos recentemente reformados, comércio sendo reformado a cada troca de inquilinos, galpão com área necessitando reparos pontuais.

9.2. Caracterização do terreno

O terreno localizado em região de vocação comercial e residencial, possui uma área total de **963,87 m²**, formato irregular, superfície seca e **topografia plana**, com frente de **35,20 metros**, sendo atribuído **900,00 (R$/m2)** com relação à PGV, tendo vocação e uso comercial/residencial. Está situado, segundo o plano diretor do município, LEI COMPLEMENTAR Nº 09, de 10 de setembro de 2020, na Zona Consolidada Adensada (ZCA):

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

> ***Art. 119.*** *A Zona Consolidada Adensada (ZCA) compreende as áreas onde o parcelamento do solo encontra-se consolidado e com atendimento dos serviços de infraestrutura do Município.*
>
> ***Art. 166.*** *Na ZEP admite-se preferencialmente o uso residencial, com adensamento controlado.*

O imóvel avaliando está ocupado atualmente da seguinte forma: Galpão: funciona atualmente um estacionamento mensalista para automóveis. Comércio: são lojas e comércios independentes funcionando normalmente. Apartamentos: kitnets com entrada em comum para corredor, compostas por um quarto, cozinha, sala e banheiro. A Rua Tiradentes é uma das mais tradicionais da cidade, possuindo infraestrutura completa com fornecimento de energia elétrica, água, coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte público.



Figura 2 – Zoneamento do imóvel. Fonte: Plano Diretor de Varginha-mg, arquivo formato .kmz abertura através de software Google Earth.

9.3. Caracterização da região.

Varginha é um município brasileiro localizado na região do Sul de Minas. A cidade está localizada às margens do Lago de Furnas, e ao mesmo tempo equidistante a três capitais do Brasil: São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. É um dos principais centros de

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

comércio e produção de café do Brasil, sendo um polo de exportação de café, escoando a maior parte da produção do Sul de Minas.

O imóvel avaliando está situado no Distrito Industrial Cláudio Galvão Nogueira, localizado as margens da Rodovia BR 491 sentido Três Corações, distante cerca de 11,4 km do centro comercial do município.

Próximo ao imóvel estão os principais comércios da cidade, rede bancária, escolas, instituições públicas.

VARGINHA	
POPULAÇÃO	
População estimada [2024]	142.802pessoas
Densidade demográfica [2022]	345,14hab/km²
ECONOMIA	
PIB per capita [2021]	58.817,87R$
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,778
TRABALHO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2022]	2,1 Sal./Min.
TERRITÓRIO E AMBIENTE	
Área da unidade territorial [2023]	395,396km²
Esgotamento sanitário adequado [2010]	97,60%
Urbanização de vias públicas [2010]	68%
Bioma [2019]	Mata Atlântica
Mesorregião [2021]	Sul/Sudoeste de Minas
Microrregião [2021]	Varginha

Fonte: IBGE Cidades

9.4. Descrição completa das benfeitorias

EDIFICAÇÕES

- **Galpão Comercial**

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Prédio edificado em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria, engradamento de madeira, telhas fibrocimento, telhas metálicas, esquadrias de ferro, piso em concreto, necessitando reparo, pé-direito de 6,50m, divisão interna em alvenaria sendo 1 escritório, cozinha e banheiro para funcionários, área construída total de 430,72 m². Possui idade aparente de 25 a 30 anos, considerada em função da vistoria deste signatário ao local e análise de data de averbação de matrícula. O estado de conservação está "entre Regular e Reparos Simples" ficando classificado como (D) na tabela de Ross-Heideck".

- **Comércio**

Edificado em estrutura de concreto armado, área construída total de 423,53 m². Possui idade aparente de 25 a 30 anos e estado de conservação: "Regular (C)". Sendo cada unidade reformada a medida em que os cômodos são alugados para determinados comércios, que realizam as adequações necessárias para funcionamento de seu negócio.

- **Apartamentos**

Edificado em estrutura de concreto armado, área construída total de 195,98m², recentemente reformados, sendo padrão médio de acabamento, se tratam de quatro unidades de kitnets independentes com área de serviço em comum, compostas por um dormitório, sala conjugada com cozinha e banheiro, com exceção de uma kitnet dos fundos que contempla dois dormitórios. Idade aparente de 25 a 30 anos e estado de conservação "Entre Novo e Regular (B)".

10. Diagnóstico de Mercado

Na atualidade, Varginha é reconhecida no Sul de Minas Gerais por sua economia diversificada, com ênfase na industrialização e no setor de serviços, incluindo sua proeminência no cenário brasileiro como um dos maiores produtores de café. Em consulta ao mercado da região percebeu-se pouca oferta de imóveis semelhantes ao avaliando (galpão, comércio e residencial) disponíveis para coleta e uso da metodologia prioritária (comparativo de dados de mercado) com poucas transações e ofertas ocorrendo no período desta análise sendo praticamente inexistente, podendo ser considerada sua liquidez média. Quando ocorrendo, a maioria das transações são financiadas devido ao

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

valor alto dos galpões que são buscados para uso de armazenamento ou logística. A baixa quantidade de dados de mercado insuficientes para aplicação do método comparativo levou à aplicação do método evolutivo. A quantidade de terrenos disponíveis para uso do método comparativo foi satisfatória para atendimento a norma NBR 14653-2 considerando-se as ofertas de lotes no mercado.

11. Indicação da Metodologia empregada e justificativa da escolha

A seguir será apresentada a forma da escolha da metodologia de cálculo.

Conforme recomendação da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

".....sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, ...",

no entanto, não foi possível encontrar no mercado, dados disponíveis em oferta ou transacionados, em quantidade suficiente, durante o período da coleta de dados com características semelhantes ao avaliando.

Portanto, foi adotado o **Método Evolutivo** para obtenção do valor do avaliando, por ser o mais adequado nas condições de mercado e do imóvel em questão.

O Método Evolutivo consiste na composição do valor total do imóvel através da conjugação de métodos, tendo sido adotando para cálculo do terreno o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Regressão Linear em função da possibilidade de uso do Comparativo (Metodologia Científica) devido ao rigor matemático deste método. Junto ao valor do terreno somam-se as benfeitorias, calculadas pelo Método da quantificação do custo (Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias). Para o cálculo da depreciação foi adotado o critério de Ross-Heideck.

Ao final aplica-se Fator de Comercialização em função das condições mercadológicas, segundo a seguinte equação final:

$$\boldsymbol{Valor\ de\ mercado} = (\boldsymbol{valor\ do\ terreno} + \boldsymbol{custo\ benfeitorias}) * \boldsymbol{Fator\ de\ comercializacao}$$

O trabalho foi realizado de acordo com as normas da ABNT, NBR 14.653 – Avaliação de Bens, Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis urbanos).

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

12. Determinação do valor do terreno

A escolha do método para cálculo do terreno aconteceu em função da possibilidade de uso do Comparativo de dados por Regressão Linear (Metodologia Científica) devido ao rigor matemática deste método.

I. Dados e informações efetivamente utilizados:

- Os dados obtidos através de pesquisa de mercado foram analisados em um programa específico para avaliação de imóveis "**SisDEA Home".**
  Número de dados pesquisados: 41 (Quarenta e Um) e efetivamente utilizados: 26 (Vinte e Seis).
- Os gráficos foram analisados para verificação da coerência entre as variáveis independentes e dependentes.
- Período da coleta de dados: 30 de outubro a 28 de novembro de 2025.
- Para se obter o valor de venda do imóvel pela regressão linear (inferência estatística) foi desenvolvido modelo Matemático/Estatístico, atendendo os preceitos da NBR-14653-2, sendo considerado uma variável dependente Valor Unitário (R$/m²) e 6 variáveis independentes, a serem testadas: Área total (m²), Esquina, Índice Fiscal, Topografia, Testada e Vocação.
- A planilha de dados está apresentada em Anexo neste Laudo.

12.1. Variáveis do modelo

Na estrutura da pesquisa foram eleitas as variáveis que se mostraram relevantes para explicar a formação de valor:

- ✓ Valor Unitário - Variável Dependente: Aquela que se pretende explicar pelas variáveis independentes, expresso em "Reais por metro Quadrado", sendo Preço Total / área total.
- ✓ Área total: Variável independente quantitativa cujo valor é expresso em números, no caso, a área total dos terrenos em metros quadrados.
- ✓ Testada: Variável independente quantitativa. Relativa à dimensão de testada (frente) de cada lote pesquisado, quanto maior a testada maior o valor unitário por metro quadrado.
- ✓ Vocação: variável independente qualitativa código alocado, indica a finalidade de uso para os lotes, sendo:

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

- 1 = residencial;
- 2 = comercial;
- 3 = industrial.

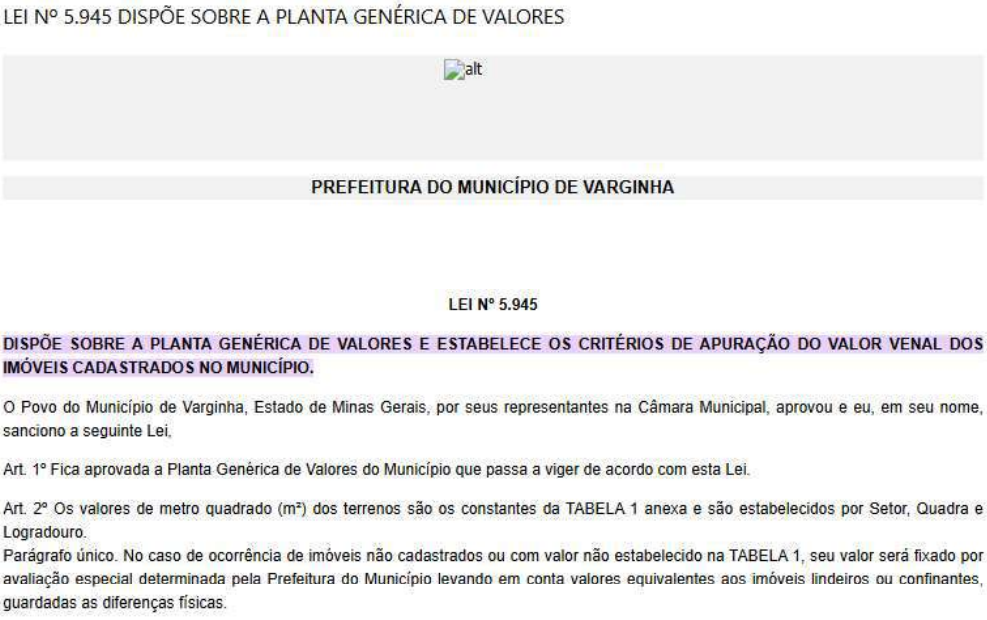
✓ Variável Índice Fiscal: Variável independente quantitativa (proxy), utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, neste caso, utilizou-se valores disponíveis junto a Planta Genérica de Valores (PGV) do município, sendo consultada através de anexo de lei municipal nº 5.945.

✓ Variável Topografia: Variável independente qualitativa por código alocado, relativa à topografia dos lotes pesquisados, com escala crescente de 1 a 3, sendo:

- 1 = lotes com topografia acidentada;
- 2 = lotes com topografia levemente acidentada;
- 3 = lotes planos.

✓ Variável Esquina: variável independente dicotômica (0=meio de quadra; 1=esquina).

A amostra de terrenos é formada por lotes com pedologia seca, sendo, portanto, uma constante e não participando do modelo de regressão.



LEI Nº 5.945 DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES

alt

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

LEI Nº 5.945

DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E ESTABELECE OS CRITÉRIOS DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS CADASTRADOS NO MUNICÍPIO.

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município que passa a viger de acordo com esta Lei.

Art. 2º Os valores de metro quadrado (m²) dos terrenos são os constantes da TABELA 1 anexa e são estabelecidos por Setor, Quadra e Logradouro.
Parágrafo único. No caso de ocorrência de imóveis não cadastrados ou com valor não estabelecido na TABELA 1, seu valor será fixado por avaliação especial determinada pela Prefeitura do Município levando em conta valores equivalentes aos imóveis lindeiros ou confinantes, guardadas as diferenças físicas.

Figura 3 - Lei 5.945 - Consulta no Portal Prefeitura de Varginha-mg.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

	Dados	Endereço	Índice Fiscal (PGV)
1	*	Av. Princesa do Sul, Rezende	1300
2		Av. João Coelho Tavares, Alta Vila	240
3		Rua José Pedro Ribeiro, Alto da Vila Paiva	330
4		Rua José Pedro Ribeiro, Alto da Vila Paiva	330
5		Rua José Gonçalves Dias, Santa Luiza	200
6		Av. Celina Ferreira Ottoni, Centenário	420
7		Rua Paraná, Centro	380
8		Rua Joaquim de Oliveira Tatim, Jd. Ribeiro	300
9		Av. Manuel Diniz, Industrial JK	450
10		Av. Cel. José Francisco Coelho, Industrial JK	200
11	*	Av. Princesa do Sul, Jd. Andere	160
12		Condomínio Laverna, Boa Vista	420
13	*	Av. Dr. João Eugênio do Prado, Pq. Rinaldo	190
14	*	Al. das Cedrelas, Lagamar	120
15		Av. Antonieta Ésper, Pq. Mariela	230
16		Condomínio Laverna, Boa Vista	420
17	*	Rua Pres. Artur Bernardes, Vila Pinto	700
18	*	Rua Virgínia Maritan, Rezende	450
19		Condomínio Laverna, Boa Vista	420
20		Rua Walter F Silva, Vila Isabel	420
21		Rua Antônio Bernardes Pereira, Jardim Corcetti	220
22		Av. Otávio Marques de Paiva, Santa Luiza	240
23	*	Rua José Romanelli, Padre Vitor	350
24		Av. Antonieta Ésper Kalas, Pq. Mariela	230
25	*	Rua São Miguel, Nossa Senhora Anjos	1200
26	*	R. César dos Santos, Pq. Imperador	300
27		R. Santa Margarida, Bom Pastor	450
28	*	Av. Ruth Carvalho, Jd. Sion	380
29	*	Al. Otávio Marques de Paiva, Vila Nogueira	240
30	*	Tv. 213, Vila do Pontal	300
31	*	Al. Otávio Marques de Paiva, Santa Luiza	240
32		Rua Rio de Janeiro, Centro	500
33		Av. Ana Jacinta, Bom Pastor	550
34		Av. dos Tachos, Vargem	230
35	*	Av. Princesa do Sul, EL27224	540
36	*	Av, do Contorno, Bairro de Fátima	350
37		Av. Manoel Diniz, Industrial JK	300
38		Av. José Ribeiro Tristão, Aeroporto	140
39		Rodovia Varginha/Elói Mendes	600
40		Av. José Ribeiro Tristão, Aeroporto	140
41		Rua José Coelho Lemos, Alta Villa	180

Figura 4 - Resumo dos valores atribuídos para variável Índice Fiscal utilizando a PGV de Varginha/MG, Lei 5945 - Anexos PGV.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

Este signatário informa que na concepção do modelo estatístico pelo método comparativo direto de dados de mercado por Regressão Linear para o lote, testou outras variáveis importantes além das efetivamente utilizadas no modelo, entretanto, "*Esquina*" e "*Testada*", não se mostraram relevantes para ser considerada no modelo em questão, pela significância acima do pretendido de 20% para entrega do trabalho no Grau de Fundamentação II, sendo a variável desabilitada.

Equação de Regressão adotada – função estimativa:

Valor unitário = +1268,248062 -0,1944441787 * Área total +0,7822543356 * Indice Fiscal -339,9620466 / Topografia -172,0347977 * Vocação

12.3 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIACAO – TERRENO MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Grau obtido **II**

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

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	3
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	2
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

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

Grau de Precisão obtido III, para amplitude do Intervalo de Confiança de 27,26%

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.146,48	13,63%	
Valor Médio	1.327,47	-	III
Valor Máximo	1.508,46	13,63%	

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

De acordo com ABNT NBR 14.653/2011, Item 9 Especificação das avaliações, item 9.1 Generalidades, sub-Item 9.1.1: "*A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas...*" e "*Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori*".

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E PRECISÃO III

Em anexo a este Laudo de Avaliação, temos a memória de cálculo realizado através de modelo estatístico utilizando software de Inferência Estatística – SISDEA – Pelli Sistemas.

Valores encontrados para o Terreno:

- Valor Total
  - Mínimo = 1.105.055,27
  - Médio = 1.279.506,37
  - Máximo = 1.453.957,46

Limites do Campo de Arbítrio e intervalo de confiança:

- Valor Unitário
  - Mínimo (13,63%) = 1.146,48
  - Médio = 1.327,47
  - Máximo (13,63%) = 1.508,46

- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 1.128,35
  - RL Máximo = 1.526,59

Valor adotado R$ 1.279.506,37, sendo unitário (R$/m2) 1.327,47.

13. Determinação do custo das benfeitorias

Para determinar o Custo das edificações adotou-se a quantia informada através do Custo Unitário Básico da Construção – CUB, fornecido pelo Sinduscon/MG publicado mensalmente, para as partes do Galpão, Comércio e Apartamentos.

O BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) foi **calculado** em 30,32% (Detalhamento de cálculo em anexo a este Laudo).

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉTODO EVOLUTIVO

Endereço do Imóvel: Rua Tiradentes, 29 - Centro, Varginha/MG.

Data: 30/11/2025

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Item	Área (m²)	Valor unitário[1] (R$/m²)	Valor total (R$)
1	963,87	1.327,47	1.279.508,51

[1] RESULTADO - Valor encontrado através da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado por regressão linear.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS[2]

Item	Descrição	Área (m²)	CUB/m²		Vida útil	Id. Aparente	Id. em % de Vida	Estado de Conserv.	Depreciação (%)	Valor Total (R$)
1	Galpão	430,72	1.247,02	R$ 1.409,13	75	30	40,00%	D	33,80%	401.795,33
	Itens não incluídos no CUB: Fundações, instalações, projetos e licenças = 13%		162,11							
2	Apartamentos	195,98	2.370,41	R$ 2.512,63	65	30	46,15%	B	33,60%	326.970,95
	Itens não incluídos no CUB: Fundações, instalações = 6%		142,22							
3	Comércio	423,53	2.312,80	R$ 2.451,57	65	30	46,15%	C	35,20%	672.826,56
	Itens não incluídos no CUB: Fundações, instalações = 6%		138,77							
Total de área construída (m²)		**1.050,23**						**Total (R$) sem BDI**		**1.401.592,85**
								Total (R$) com BDI (30,32%)		**1.826.555,80**

[2] Os valores utilizados referem-se ao Custo Unitário Básico de Construção (CUB) - Sinduscon/MG - Data-base Novembro/2025, tabela consultada na última publicação: outubro/2025. Item 1: Galpão GI (Galpão Industrial); Item 2: Apartamentos (kitnet): R-1 (Padrão Baixo); Item 3: Comércio CSL-8 Salas e Lojas. Vida útil adotada pela tabela do "Bureau of Internal Revenue".

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

Determinação do fator de comercialização

Conforme item 8.2.4 Método Evolutivo, da norma NBR 14.653-2,

> *"A aplicação do método evolutivo exige que:*
>
> *c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação."*

O fator de comercialização do presente laudo foi justificado, conforme memorial em anexo, tendo como base o trabalho de Artigo Técnico "O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO" de autoria Engenheiro Nelson Roberto Alonso Pereira e Engenheira Mônica D`Amato.

Fator de comercialização	1,0

A Tabela do referido artigo está em anexo.

Determinação do valor de mercado do imóvel

Aplicação do método Evolutivo segundo o Item 8.2.4 da NBR 14.653-2.

$VI = (VT + CB) \bullet FC$

Onde:

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição das benfeitorias;
FC é o fator de comercialização.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

QUADRO RESUMO VI = (VT + CB) • FC	
VALOR TERRENO (R$)	1.279.508,51
VALOR DAS EDIFICAÇÕES (R$)	1.826.555,80
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,0000
TOTAL (R$)	**3.106.064,31**

Conforme item 6.8.1 da NBR 14653-1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.

VALOR TOTAL ADOTADO
R$ 3.100.000,00
Três milhões e Cem Mil Reais

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO COMPLETA – MÉTODO EVOLUTIVO

ESPECIFICAÇÃO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético,	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto básico.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada	2

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	7
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação Quantificação do Custo de Benfeitorias				**II**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO: II

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ESPECIFICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custos.	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custos.	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custos.	2
3	Fator Comercialização	Inferido no mercado semelhante.	Justificado	Arbitrado	2

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	6
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação Método Evolutivo				**II**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO: II

14. Conclusão e resultado da avaliação

Fundamentados nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor patrimonial:

VALOR TOTAL ADOTADO

R$ 3.100.000,00

(Três milhões e Cem Mil reais)

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

15. Anexos do Laudo

I. Relatório fotográfico
II. ART
III. Pesquisa de mercado - Amostra
IV. Relatório estatístico – MCDDM (Lote)
V. Matrícula do Imóvel
VI. Tabela CUB/MG – data-base: DEZ/24
VII. Cálculo do BDI
VIII. Determinação do Fator de Comercialização
IX. Tabela de Ross-Heidecke
X. Critério Ross-Heidecke
XI. Projeto de Segurança e Combate à Incêndio e Pânico

Email: andresemionato@hotmail.com SEMIONATO COELHO ENGENHARIA

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Figura 5 - Fachada do imóvel.



Figura 6 - Galpão, área interna.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153



Figura 7 - Cobertura galpão.



Figura 8 - cômodos internos galpão.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153



Figura 9 - recuo lateral.



Figura 10 - recuo fundos.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153



Figura 11 - separação padrões de energia para cada unidade.



Figura 12 - comércio.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153



Figura 13 - comércio.

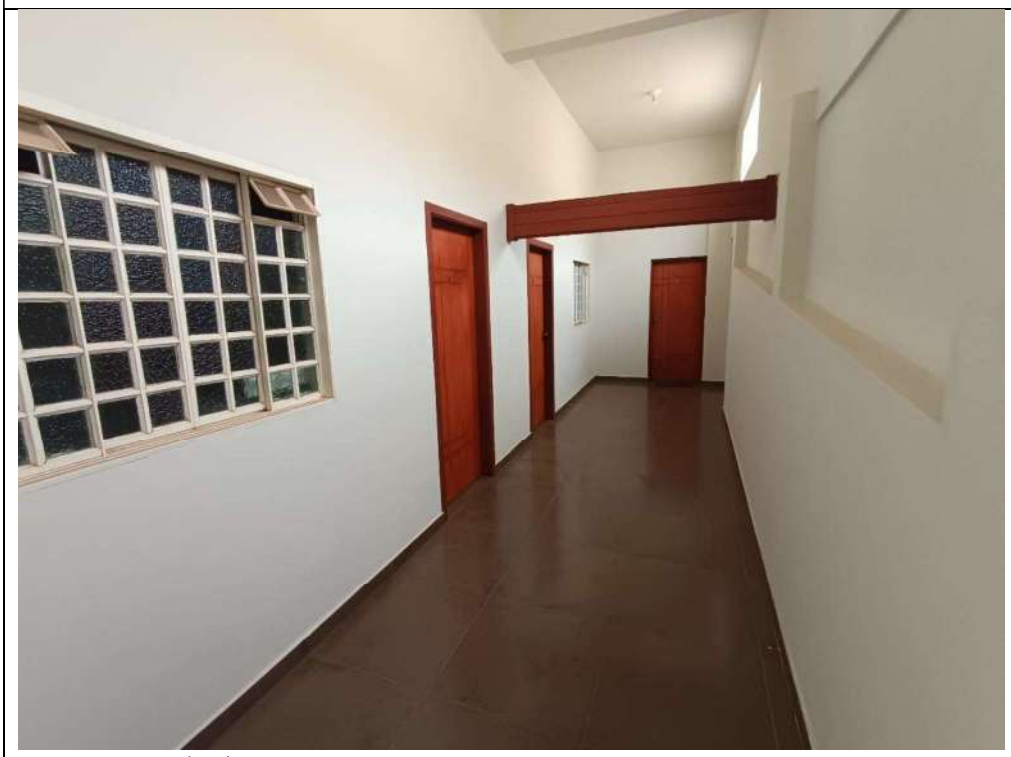


Figura 14 - corredor de acesso aos apartamentos.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO II – ART (ANOTAÇÃO DE ATIVIDADE TÉCNICA)

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

CREA-MG

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº MG20254495211

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDRE SEMIONATO COELHO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **1414177917**
Registro: **MG0000190410D MG**

2. Atividade Técnica

14 - Elaboração
Atividade: **9 - Avaliação**
Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS**
Atividade: **66 - Laudo**
Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS**
Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS**
Atividade: **9 - Avaliação**
Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS**

3. Dados da Obra/Serviço

001 Contratante: **TRIBUNAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS** CPF/CNPJ: **21.154.554/0001-13**
RUA COLÔMBIA Nº: **100**
Complemento: Bairro: **VILA PINTO**
Cidade: **VARGINHA** UF: **MG** CEP: **37010650**

Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**

Contrato: **Não especificado**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **01/11/2025**
Valor do contrato: **R$ 3.000,00**
Data de Início: **01/11/2025** Previsão de término: **30/11/2025**
Quantidade: **5.00**
Quantidade: **5.00**

002 Contratante: **TRIBUNAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS** CPF/CNPJ: **21.154.554/0001-13**
RUA COLÔMBIA Nº: **100**
Complemento: Bairro: **VILA PINTO**
Cidade: **VARGINHA** UF: **MG** CEP: **37010650**

Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**

Contrato: **Não especificado**
Ação Institucional: **Outros**
Celebrado em: **01/11/2025**
Valor do contrato: **R$ 3.000,00**
Data de Início: **01/11/2025** Previsão de término: **30/11/2025**
Quantidade: **5.00**
Quantidade: **5.00**

4. Observaçoes

Perícias Judiciais referente aos processos: 5009200-63.2016.8.13.0707; 5001884-18.2024.8.13.0707; 5003367-54.2022.8.13.0707; 5001231-79.2025.8.13.0707; 0660120-34.2003.8.13.0707. Avaliação de 05 Imóveis Urbanos, de acordo com a ABNT NBR 14653-2. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (4 imóveis) e Método Evolutivo (1 imóvel).

5. Entidade de Classe

AVEA - Associação Varginhense de Engenheiros e Arquitetos

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: 3326W
Impresso em: 28/11/2025 às 09:50:19 por: , ip: 187.110.209.248

www.crea-mg.org.br atendimento@crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732 Fax:

CREA-MG Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

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

CREA-MG

ART MÚLTIPLA MENSAL
Nº MG20254495211

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

6. Declarações

7. Valor

Valor da ART: **R$ 103,02** Registrada em: **28/11/2025** Nosso Número: **8609785577**

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANDRE SEMIONATO COELHO - CPF: 117.044.096-75

_____, _____ de _____ de _____
Local data

9. Informações

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

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: 33Z6W
Impresso em: 28/11/2025 às 09:50:21 por: , ip: 187.110.209.248

www.crea-mg.org.br atendimento@crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732 Fax:

CREA-MG Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO / AMOSTRA

DADOS DE PESQUISA		
DADO 1		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Princesa do Sul, Rezende
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	2.000,00
	Topografia:	Plano - 3
	Vocação:	Comercial-2
	Índice Fiscal (R$/m²):	1.300,00
	Testada(m):	30
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIÁRIA EUGÊNIO LOPES
	Contato:	35 3222 1220
	Valor Total (R$):	5.000.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	2.250,00
OBSERVAÇÕES: https://eugeniolopes.com.br/imovel/%f0%9f%93%8d-terreno-comercial-2-000-m%c2%b2-avenida-principal-de-varginha/		
DADO 2		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. João Coelho Tavares, Alta Villa
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	820,50
	Topografia:	2
	Vocação:	Residencial-1
	Índice Fiscal (R$/m²):	240,00
	Testada(m):	24
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA EUGÊNIO LOPES
	Contato:	35 3222 1220
	Valor Total (R$):	950.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.042,05
OBSERVAÇÕES: https://eugeniolopes.com.br/imovel/terreno-de-8205m2-no-alto-da-vila-paiva/		
DADO 3		
	Tipo:	Lote 5,6 e 7
	Endereço:	Rua Jose Pedro Ribeiro, Alto da Vila Paiva
	**Cidade:**	Varginha-MG
	Área (m²):	1.407,30
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	330,00
	Testada(m):	12
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA EUGÊNIO LOPES
	Contato:	35 3222 1220
	Valor Total (R$):	1.650.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.055,21
OBSERVAÇÕES: https://eugeniolopes.com.br/imovel/oportunidade-alto-da-vila-paiva-terreno-de-1-400m2/		
DADO 4		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Rua José Pedro Ribeiro, Alto da Vila Paiva
	Cidade:	Varginha-MG
	**Área (m²):**	820,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	330,00
	Testada(m):	24
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	950.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.042,68
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-alto-vila-paiva-varginha-mg-TL4416		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

DADO 5		
	**Tipo:**	Lote 20 e 21
	Endereço:	Rua José Gonçalves Dias, Santa Luiza, Quadra 21
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	806,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	200,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	1.000.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.116,63
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-santa-luiza-varginha-mg-TE0087		

DADO 6		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Avenida Celina Ferreira Otonni, Centenário
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.800,00
	Topografia:	2
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	420,00
	Testada(m):	12
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	2.000.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.000,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-conjunto-habitacional-centenario-varginha-mg-TE0163		

DADO 7		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rua Paraná, Centro
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.000,00
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	380,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	800.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	720,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-centro-varginha-mg-TE0173		

DADO 8		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Rua Joaquim de Oliveira Tatim, Jardim Ribeiro
	Cidade:	Varginha-MG
	**Área (m²):**	2.000,00
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	300,00
	Testada(m):	28
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	1.400.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	630,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-jardim-ribeiro-varginha-mg-TE0261		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

DADO 9		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av.Manuel Diniz, Industrial JK
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	3.560,00
	Topografia:	2
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	450,00
	Testada(m):	40
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	1.400.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	353,93
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-industrial-jk-varginha-mg-TE0188		

DADO 10		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Av. Cel. José Francisco Coelho, Industrial JK
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.083,59
	**Topografia:**	3
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	200,00
	Testada(m):	45
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	640.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	531,57
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-industrial-jk-varginha-mg-TE0202		

DADO 11		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Frente para a Av. Princesa do Sul e fundos para a Av. Ayrton Sena no bairro Jardim Ribeiro - Jardim Andere
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	7.250,00
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	160,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	4.350.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	540,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-jardim-andere-varginha-mg-TE0121		

DADO 12		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Condominio Lavernia, Boa Vista
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.008,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	420,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIARIA SAMAR
	Contato:	(35) 9700-8827
	Valor Total (R$):	1.400.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.250,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariasamar.com.br/imovel.php?cod=15221		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

DADO 13		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Dr. João Eugênio do Prado, Parque Rinaldo
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	687,00
	Topografia:	2
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	190,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIARIA SAMAR
	Contato:	(35) 9700-8827
	Valor Total (R$):	273.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	357,64
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariasamar.com.br/imovel.php?cod=7486		

DADO 14		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Alameda das Cedrelas, Lagamar
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	629,00
	Topografia:	1
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	120,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIARIA SAMAR
	Contato:	(35) 9700-8827
	Valor Total (R$):	100.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	143,08
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariasamar.com.br/imovel.php?cod=7429		

DADO 15		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Antônieta Ésper Kallas, Parque Mariela
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	750,00
	Topografia:	1
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	230,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIARIA SAMAR
	Contato:	(35) 9700-8827
	Valor Total (R$):	700.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	840,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariasamar.com.br/imovel.php?cod=10535		

DADO 16		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Condominio Lavernia, Boa Vista
	Cidade:	Varginha-MG
	**Área (m²):**	600
	Topografia:	2
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	420,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA EUGÊNIO LOPES
	Contato:	35 3222 1220
	Valor Total (R$):	850.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.275,00
OBSERVAÇÕES: https://eugeniolopes.com.br/imovel/terreno-de-600m2-condominio-la-verna-pq-boa-vista/		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

DADO 17		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rua Pres. Artur Bernardes, Vila Pinto
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	720,00
	Topografia:	2
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	700,00
	Testada(m):	35
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	684.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	855,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-vila-pinto-varginha-mg-TL4385		
DADO 18		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Rua Virgínia Maritan, Rezende
	Cidade:	Varginha-MG
	**Área (m²):**	770,00
	Topografia:	2
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	450,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	400.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	467,53
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-rezende-varginha-mg-TL4325		
DADO 19		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Condominio Lavernia, Boa Vista
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	640,00
	Topografia:	2
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	420,00
	Testada(m):	17
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	600.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	843,75
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-parque-boa-vista-varginha-mg-TE0264		
DADO 20		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Walter Frederico Silva, Vila Isabel
	Cidade:	Varginha-MG
	**Área (m²):**	628,00
	Topografia:	1
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	420,00
	Testada(m):	12
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	600.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	859,87
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-vila-isabel-varginha-mg-TE0049		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

DADO 21		
	**Tipo:**	Lote 12
	Endereço:	Rua Antônio Bernardes Pereira, Jardim Corcetti I
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	530,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	220,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	600.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.018,87
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-jardim-corcetti-i-varginha-mg-TE0047		
DADO 22		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Otávio Marquês de Paiva,
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	810,00
	Topografia:	1
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	240,00
	Testada(m):	30
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIARIA ALEXANDRE AZEVEDO
	Contato:	3222-3666
	Valor Total (R$):	820.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	911,11
OBSERVAÇÕES: https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/terreno-vila-nogueira-varginha-mg-TE0093		
DADO 23		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rua José Romanelli, Padre Vitor
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	620,00
	Topografia:	2
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	350,00
	Testada(m):	10
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	430.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	624,19
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-padre-vitor-varginha-mg-TE0068		
DADO 24		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Antônieta Ésper Kalas, Parque Mariela
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	750,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	230,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	700.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	840,00
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-parque-mariela-varginha-mg-TE0096		

Email: andresemionato@hotmail.com

DADO 25		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rua São Miguel, Vila Nossa Senhora Dos Anjos
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	528,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	1.200,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	950.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.619,32
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-vila-nossa-senhora-dos-anjos-varginha-mg-TE0242		
DADO 26		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	R. César dos Santos - Residencial Parque Imperador , Parque Imperador
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	954,00
	Topografia:	2
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	300,00
	Testada(m):	32
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIÁRIA DIGRAVATA
	Contato:	(35) 98816-0254
	Valor Total (R$):	1.908.940,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.800,89
OBSERVAÇÕES: https://www.digravata.com.br/imovel/terreno-varginha-954-m/TE0344-CBFJ?from=sale		
DADO 27		
	Tipo:	4 Lote
	Endereço:	Rua Santa Margarida, Bom Pastor
	**Cidade:**	Varginha-MG
	Área (m²):	1.000,00
	Topografia:	3
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	450,00
	Testada(m):	24
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIARIA RIO BRANCO
	Contato:	(35) 3214-5775
	Valor Total (R$):	820.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	738,00
OBSERVAÇÕES: https://riobrancoimobiliaria.com.br/detalhes/2239/-imovel-tipo-terreno-no-bairro-bom-pastor-varginha-mg-brasil		
DADO 28		
	**Tipo:**	9 Lote
	Endereço:	Av. Ruth Carvalho, Jardim Sion
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.951,90
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	380,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIARIA RIO BRANCO
	Contato:	(35) 3214-5775
	Valor Total (R$):	2.500.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.152,72
OBSERVAÇÕES: Contato por telefone.		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

DADO 29		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Al. Otávio Marquês de Paiva, Vila Nogueira
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	6.825,00
	Topografia:	1
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	240,00
	Testada(m):	100
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIARIA ALEXANDRE AZEVEDO
	Contato:	(35) 3222-3666
	Valor Total (R$):	10.240.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.350,33
OBSERVAÇÕES: https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/terreno-santa-luiza-varginha-mg-TE0198		
DADO 30		
	Tipo:	Lote
	Endereço:	Tv. Duzentos e Treze, Vila Do Pontal
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	974,00
	Topografia:	2
	**Vocação:**	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	300,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIARIA ALEXANDRE AZEVEDO
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	350.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	323,41
OBSERVAÇÕES: https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/terreno-vila-do-pontal-varginha-mg-TE0094		
DADO 31		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Al. Otávio Marquês de Paiva, Santa Luiza (embaixo shopping)
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	598,00
	Topografia:	1
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	240,00
	Testada(m):	19,5
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	1.100.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.655,52
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-santa-luiza-varginha-mg-TE0275		
DADO 32		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rua Rio de Janeiro, Centro
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	768,00
	Topografia:	1
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	500,00
	Testada(m):	16,55
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIÁRIA TELESUL
	Contato:	(35) 3221-7557
	Valor Total (R$):	550.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	644,53
OBSERVAÇÕES: https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/terreno-centro-varginha-mg-TE0299		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

DADO 33		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Ana jacinta, Bom Pastor
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	620,00
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	550,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Meio de Quadra-0
	Informante:	IMOBILIARIA ALEXANDRE AZEVEDO
	Contato:	(35) 3222-3666
	Valor Total (R$):	890.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	1.291,94
OBSERVAÇÕES: https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/terreno-bom-pastor-varginha-mg-TE0185		
DADO 34		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Dos Tachos, Vargem
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	696,00
	Topografia:	2
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	230,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	Esquina-1
	Informante:	IMOBILIARIA ALEXANDRE AZEVEDO
	Contato:	(35) 3222-3666
	Valor Total (R$):	600.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	775,86
OBSERVAÇÕES: https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/terreno-vargem-varginha-mg-TE0079		
DADO 35		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. Princesa do Sul, EL27224
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	2.000,00
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	540,00
	Testada(m):	25
	Esquina:	1
	Informante:	IMOBILIÁRIA EUGÊNIO LOPES
	Contato:	3222-1220
	Valor Total (R$):	5.000.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	2.250,00
OBSERVAÇÕES: https://eugeniolopes.com.br/imovel/%f0%9f%93%8d-terreno-comercial-2-000-m%c2%b2-avenida-principal-de-varginha/		
DADO 36		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Avenida do Contorno, Bairro de Fátima
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	5.300,00
	Topografia:	3
	Vocação:	2,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	350,00
	Testada(m):	50
	Esquina:	1
	Informante:	Eugênio Lopes Imobiliária
	Contato:	(35) 3222-1220
	Valor Total (R$):	1.050.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	178,30
OBSERVAÇÕES: https://eugeniolopes.com.br/imovel/imovel-do-tipo-areas-glebas-para-venda-no-bairro-fatima-em-varginha-mg/		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

DADO 37		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Avenida Manoel Diniz, Industrial JK
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	3.560,00
	Topografia:	2
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	300,00
	Testada(m):	42
	Esquina:	0
	Informante:	Eugênio Lopes Imobiliária
	Contato:	3222-1220
	Valor Total (R$):	1.400.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	353,93
OBSERVAÇÕES: Contato por telefone.		

DADO 38		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. José Ribeiro Tristão, Aeroporto
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.800,00
	Topografia:	3
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	140,00
	Testada(m):	40
	Esquina:	0
	Informante:	IMOBILIÁRIA SAMAR
	Contato:	99700-8827
	Valor Total (R$):	800.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	400,00
OBSERVAÇÕES: https://www.imobiliariasamar.com.br/imovel/8242		

DADO 39		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rodovia Varginha/Elói Mendes
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	3.174,00
	Topografia:	3
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	600,00
	Testada(m):	44
	Esquina:	0
	Informante:	IMOBILIÁRIA RIO BRANCO
	Contato:	3214-5775
	Valor Total (R$):	1.600.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	453,69
OBSERVAÇÕES: https://riobrancoimobiliaria.com.br/detalhes/1920/-imovel-tipo-terreno-no-bairro-rodovia-varginha-eloi-mendes-varginha-mgbrasil		

DADO 40		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Av. José Ribeiro Tristão, Aeroporto
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	1.800,00
	Topografia:	1
	Vocação:	3,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	140,00
	Testada(m):	20
	Esquina:	0
	Informante:	IMOBILIÁRIA BÁRBARA COMUNIAN
	Contato:	35 3606-4656
	Valor Total (R$):	650.000,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	325,00
OBSERVAÇÕES: Contato por telefone.		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

DADO 41		
	**Tipo:**	Lote
	Endereço:	Rua José Coelho Lemos, Alta Villa
	Cidade:	Varginha-MG
	Área (m²):	2.655,00
	Topografia:	3
	Vocação:	1,00
	Índice Fiscal (R$/m²):	180
	Testada(m):	120,00
	Esquina:	0
	Informante:	IMOBILIÁRIA VIVA REAL
	Contato:	99704-5026
	Valor Total (R$):	1.494.357,00
	Fator Oferta:	0,90
	Valor Unitário (R$/m²):	506,56
OBSERVAÇÕES: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-indaia-bairros-varginha-2655m2-venda-RS1494357-id-		

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO IV - RELATÓRIO ESTATÍSTICO – MCDDM (lote) – UTILIZANDO SOFTWARE SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	André Semionato Coelho
Modelo:	Lote
Data do modelo:	sexta-feira, 28 de novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	26

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
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
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Testada	Numérica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	530,00	3.560,00	3.030,00	1.349,48
Indice Fiscal	140,00	600,00	460,00	328,46
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,35
Vocação	1,00	3,00	2,00	1,69
Valor unitário	325,00	1.291,94	966,94	803,85

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8935888 / 0,8935888
Coeficiente de determinação:	0,7985010
Fisher - Snedecor:	20,80
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

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	1741316,911	4	435329,228	20,805
Não Explicada	439415,391	21	20924,542	
Total	2180732,302	25		

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

Valor unitário = +1268,248062 -0,1944441787 * Área total +0,7822543356 * Indice Fiscal -339,9620466 / Topografia -172,0347977 * Vocação

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-5,76	0,00
Indice Fiscal	x	3,42	0,26
Topografia	1/x	-2,71	1,30
Vocação	x	-4,03	0,06
Valor unitário	y	10,74	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,09	-0,14	0,37	-0,70
Indice Fiscal	x2	0,09	0,00	0,02	0,16	0,21
Topografia	x3	-0,14	0,02	0,00	-0,05	-0,16
Vocação	x4	0,37	0,16	-0,05	0,00	-0,59
Valor unitário	y	-0,70	0,21	-0,16	-0,59	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,49	0,47	0,35	0,78
Indice Fiscal	x2	0,49	0,00	0,33	0,47	0,60
Topografia	x3	0,47	0,33	0,00	0,34	0,51
Vocação	x4	0,35	0,47	0,34	0,00	0,66
Valor unitário	y	0,78	0,60	0,51	0,66	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	1.042,05	954,43	87,62	8,4083%	0,605712	0,00774800
3	1.055,21	967,40	87,81	8,3220%	0,607071	0,00928200
4	1.042,68	1.081,59	-38,91	-3,7319%	-0,269004	0,00181800
5	1.116,63	982,62	134,01	12,0012%	0,926413	0,02891300
6	1.000,00	732,74	267,26	26,7255%	1,847559	0,05278600
7	800,00	913,67	-113,67	-14,2088%	-0,785812	0,01285200
8	630,00	656,65	-26,65	-4,2295%	-0,184204	0,00061200
9	353,93	413,99	-60,06	-16,9696%	-0,415204	0,02163500
10	531,57	584,58	-53,01	-9,9716%	-0,366436	0,01533700
12	1.250,00	1.058,78	191,22	15,2977%	1,321925	0,04552700
15	840,00	618,30	221,70	26,3926%	1,532619	0,25878500
16	1.275,00	1.138,11	136,89	10,7363%	0,946315	0,02650100
19	843,75	1.130,33	-286,58	-33,9656%	-1,981186	0,11375500
20	859,87	962,69	-102,82	-11,9573%	-0,710784	0,05564500
21	1.018,87	1.051,93	-33,06	-3,2451%	-0,228568	0,00181100
22	911,11	956,47	-45,36	-4,9789%	-0,313602	0,00208300
24	840,00	1.016,98	-176,98	-21,0688%	-1,223464	0,04462000
27	738,00	796,39	-58,39	-7,9124%	-0,403678	0,01539900
32	644,53	826,01	-181,48	-28,1570%	-1,254590	0,20978600
33	1.291,94	1.120,54	171,40	13,2667%	1,184887	0,11256300
34	775,86	798,78	-22,92	-2,9545%	-0,158467	0,00066500
37	353,93	296,65	57,28	16,1833%	0,395965	0,01748200
38	400,00	398,34	1,66	0,4152%	0,011482	0,00001700
39	453,69	491,01	-37,32	-8,2258%	-0,257995	0,01345300
40	325,00	343,73	-18,73	-5,7638%	-0,129499	0,00299600
41	506,56	607,45	-100,89	-19,9165%	-0,697455	0,05026000

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

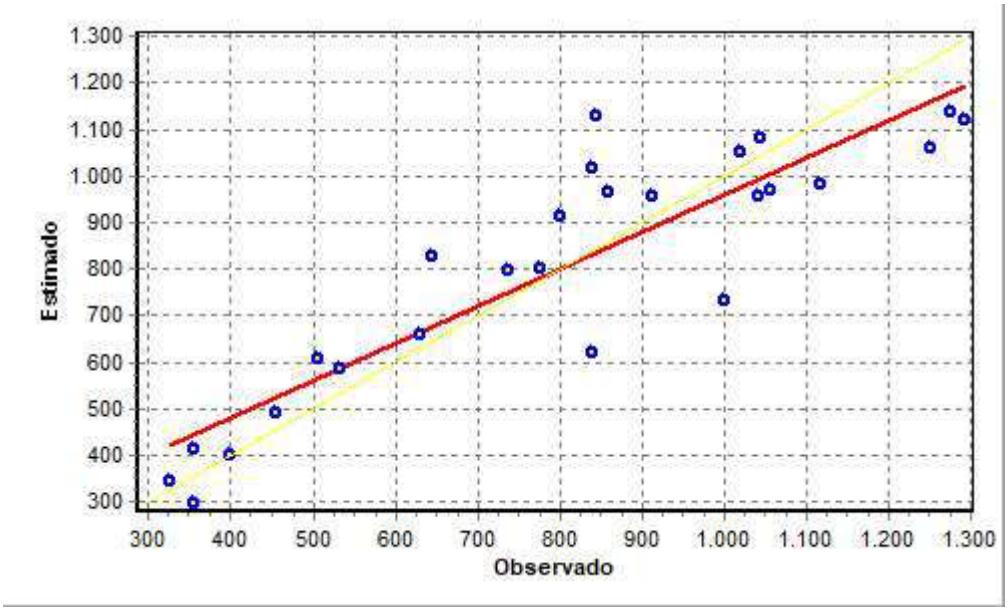
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

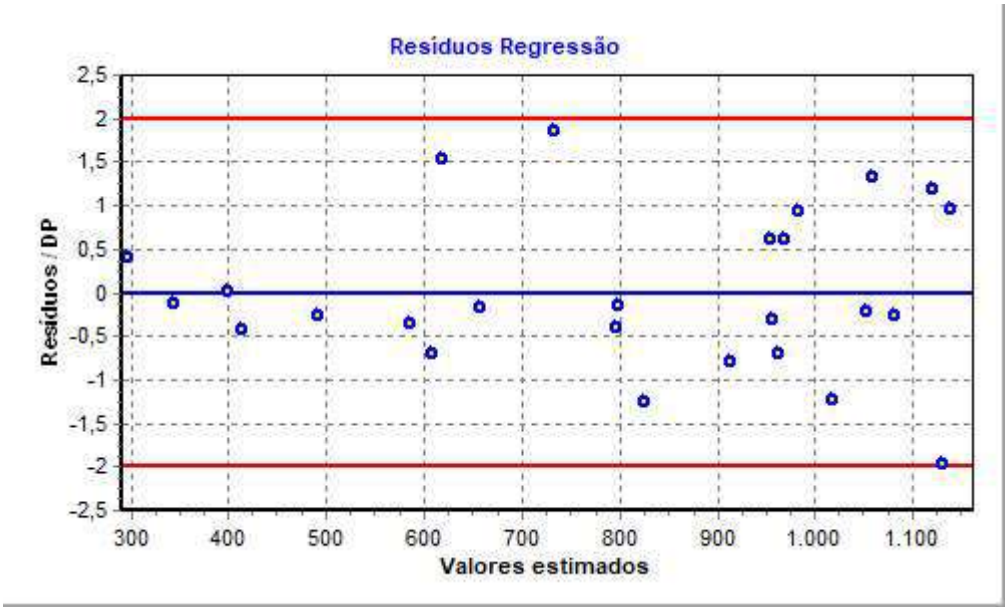
Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



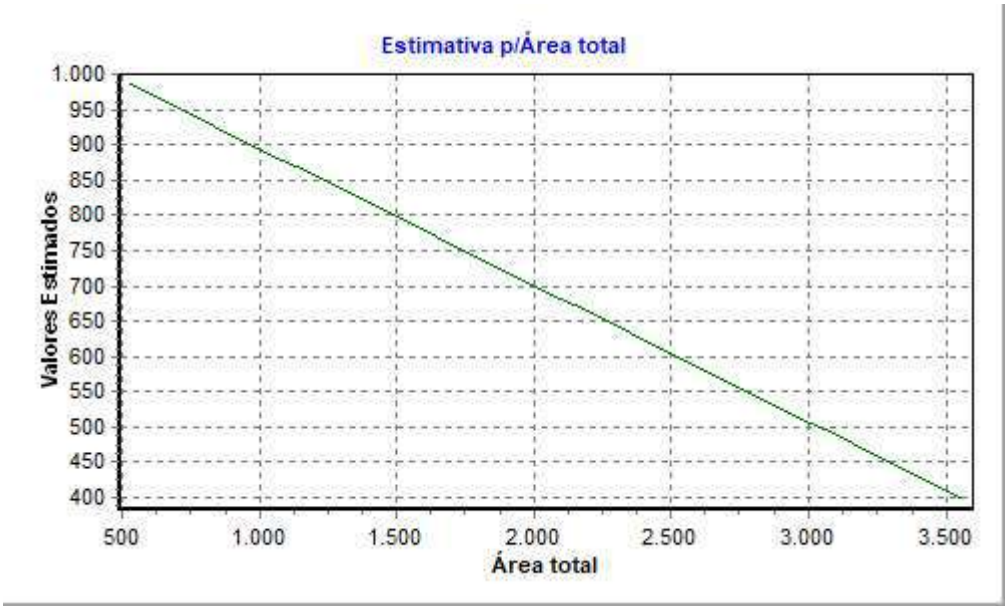
Resíduos da Regressão Linear

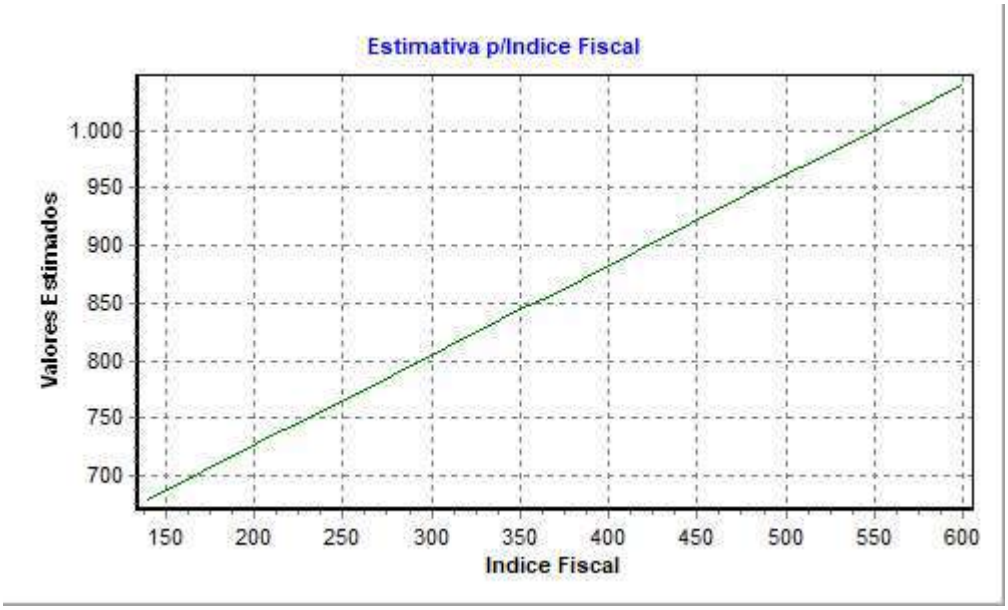


Email: andresemionato@hotmail.com SEMIONATO COELHO ENGENHARIA

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

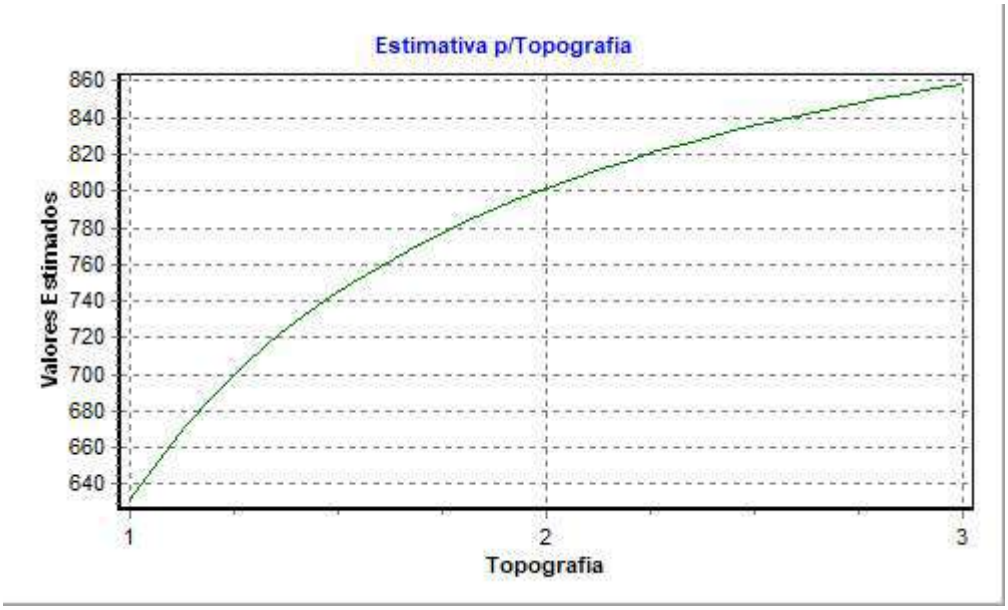
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

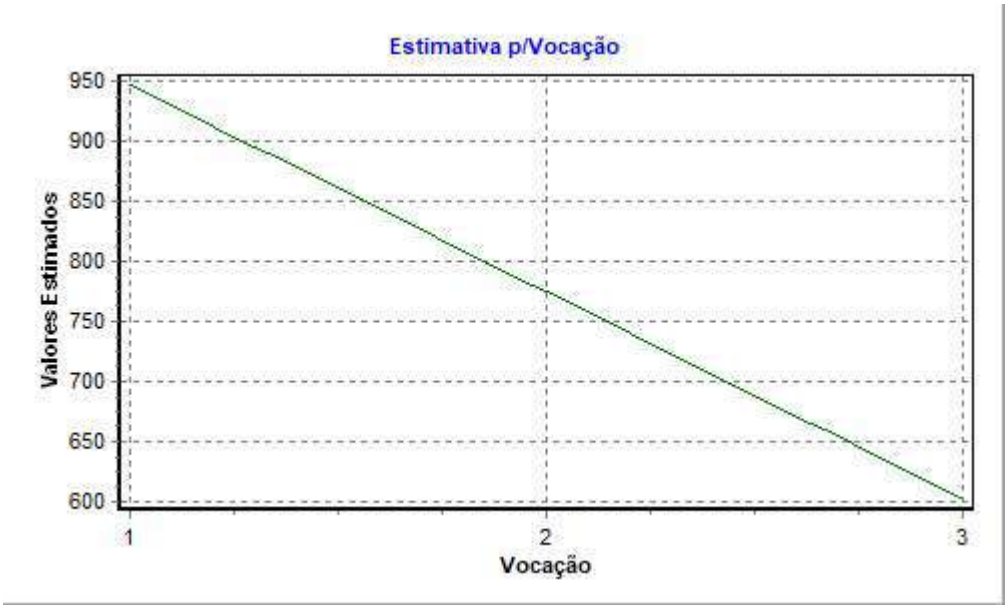




Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153





Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante
1	*	Av. Princesa do Sul, Rezende	EUGÊNIO LOPES	3222-1220
2		Av. João Coelho Tavares, Alta Vila	EUGÊNIO LOPES	3222-1220
3		Rua José Pedro Ribeiro, Alto da Vila Paiva	EUGÊNIO LOPES	3222-1220
4		Rua José Pedro Ribeiro, Alto da Vila Paiva	TELESUL	3221-7557
5		Rua José Gonçalves Dias, Santa Luiza	TELESUL	3221-7557
6		Av. Celina Ferreira Ottoni, Centenário	TELESUL	3221-7557
7		Rua Paraná, Centro	TELESUL	3221-7557
8		Rua Joaquim de Oliveira Tatim, Jd. Ribeiro	TELESUL	3221-7557
9		Av. Manuel Diniz, Industrial JK	TELESUL	3221-7557
10		Av. Cel. José Francisco Coelho, Industrial JK	TELESUL	3221-7557
11	*	Av. Princesa do Sul, Jd. Andere	TELESUL	3221-7557
12		Condomínio Laverna, Boa Vista	SAMAR	99700-8827
13	*	Av. Dr. João Eugênio do Prado, Pq. Rinaldo	SAMAR	99700-8827
14	*	Al. das Cedrelas, Lagamar	SAMAR	99700-8827
15		Av. Antonieta Ésper, Pq. Mariela	SAMAR	99700-8827
16		Condomínio Laverna, Boa Vista	EUGÊNIO LOPES	3222-1220
17	*	Rua Pres. Artur Bernardes, Vila Pinto	TELESUL	3221-7557
18	*	Rua Virgínia Maritan, Rezende	TELESUL	3221-7557
19		Condomínio Laverna, Boa Vista	TELESUL	3221-7557
20		Rua Walter F Silva, Vila Isabel	TELESUL	3221-7557
21		Rua Antônio Bernardes Pereira, Jardim Corcetti	TELESUL	3221-7557
22		Av. Otávio Marques de Paiva, Santa Luiza	ALEXANDRE AZEVEDO	3222-3666

23	*	Rua José Romanelli, Padre Vitor	TELESUL	3221-7557
24		Av. Antonieta Ésper Kalas, Pq. Mariela	TELESUL	3221-7557
25	*	Rua São Miguel, Nossa Senhora Anjos	TELESUL	3221-7557
26	*	R. César dos Santos, Pq. Imperador	DiGravata	98816-0254
27		R. Santa Margarida, Bom Pastor	RIO BRANCO	3214-5775
28	*	Av. Ruth Carvalho, Jd. Sion	RIO BRANCO	3214-5775
29	*	Al. Otávio Marques de Paiva, Vila Nogueira	ALEXANDRE AZEVEDO	3222-3666
30	*	Tv. 213, Vila do Pontal	ALEXANDRE AZEVEDO	3222-3666
31	*	Al. Otávio Marques de Paiva, Santa Luiza	TELESUL	3221-7557
32		Rua Rio de Janeiro, Centro	TELESUL	3221-7557
33		Av. Ana Jacinta, Bom Pastor	ALEXANDRE AZEVEDO	3222-3666
34		Av. dos Tachos, Vargem	ALEXANDRE AZEVEDO	3222-3666
35	*	Av. Princesa do Sul, EL27224	EUGÊNIO LOPES	3222-1220
36	*	Av, do Contorno, Bairro de Fátima	EUGENIO LOPES	3222-1220
37		Av. Manoel Diniz, Industrial JK	EUGÊNIO LOPES	3222-1220
38		Av. José Ribeiro Tristão, Aeroporto	SAMAR	99700-8827
39		Rodovia Varginha/Elói Mendes	RIO BRANCO	3214-5775
40		Av. José Ribeiro Tristão, Aeroporto	BÁRBARA COMUNIAN	35 3606-4656
41		Rua José Coelho Lemos, Alta Villa	VIVA REAL	99704-5026

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Esquina	Indice Fiscal	Topografia	Vocação	Testada	Valor unitário
1	*	2.000,00	1	1.300,00	3	3	30,00	2.250,00
2		820,50	0	240,00	2	1	24,00	1.042,05
3		1.407,30	0	330,00	3	1	12,00	1.055,21
4		820,00	0	330,00	3	1	24,00	1.042,68
5		806,00	0	200,00	3	1	25,00	1.116,63
6		1.800,00	0	420,00	2	2	12,00	1.000,00
7		1.000,00	0	380,00	3	2	25,00	800,00
8		2.000,00	0	300,00	3	2	28,00	630,00
9		3.560,00	0	450,00	2	2	40,00	353,93

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

10		1.083,59	1	200,00	3	3	45,00	531,57
11	*	7.250,00	0	160,00	3	2	20,00	540,00
12		1.008,00	0	420,00	2	1	20,00	1.250,00
13	*	687,00	1	190,00	2	2	25,00	357,64
14	*	629,00	0	120,00	1	1	20,00	143,08
15		750,00	0	230,00	1	2	20,00	840,00
16		600,00	0	420,00	2	1	20,00	1.275,00
17	*	720,00	0	700,00	2	1	35,00	855,00
18	*	770,00	1	450,00	2	2	20,00	467,53
19		640,00	0	420,00	2	1	17,00	843,75
20		628,00	1	420,00	1	1	12,00	859,87
21		530,00	0	220,00	3	1	25,00	1.018,87
22		810,00	1	240,00	2	1	30,00	911,11
23	*	620,00	0	350,00	2	1	10,00	624,19
24		750,00	0	230,00	3	1	20,00	840,00
25	*	528,00	0	1.200,00	3	1	25,00	1.619,32
26	*	954,00	1	300,00	2	3	32,00	1.800,89
27		1.000,00	0	450,00	3	3	24,00	738,00
28	*	1.951,90	1	380,00	3	2	25,00	1.152,72
29	*	6.825,00	1	240,00	1	2	100,00	1.350,33
30	*	974,00	0	300,00	2	1	20,00	323,41
31	*	598,00	0	240,00	1	2	19,50	1.655,52
32		768,00	0	500,00	1	2	16,55	644,53
33		620,00	0	550,00	3	2	20,00	1.291,94
34		696,00	1	230,00	2	2	20,00	775,86
35	*	2.000,00	1	540,00	3	3	25,00	2.500,00
36	*	5.300,00	1	350,00	3	2	50,00	178,30
37		3.560,00	0	300,00	2	2	42,00	353,93
38		1.800,00	0	140,00	3	3	40,00	400,00
39		3.174,00	0	600,00	3	3	44,00	453,69
40		1.800,00	0	140,00	1	2	20,00	325,00
41		2.655,00	0	180,00	3	1	120,00	506,56

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.146,48	13,63%	
Valor Médio	1.327,47	-	III
Valor Máximo	1.508,46	13,63%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Tiradentes, 29, Centro	-
Informante	André	-
Telefone do informante	(35) 98872-9919	-
Área total	963,87	Não
Indice Fiscal	900,00	Sim
Topografia	3,00	Não
Vocação	2,00	Não

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO V – MATRÍCULA DO IMÓVEL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VARGINHA - MG

MATRICULA Nº 30.899 DATA 20.10.99

IMÓVEL: UM PRÉDIO, próprio para armazém, tendo 800,00ms2 de área construída e seu respectivo terreno, medindo 30,00ms de frente; 35,50ms de fundos por 26,20ms do lado esquerdo e 27,50ms do lado direito ou sejam 872,50ms2 de área total, situados nesta cidade, a rua Tiradentes nº29, nesta cidade, confrontando a frente com a referida rua, um lado com J.P.Alvarenga, outro lado com Djalma Reis e pelos fundos com Julio Paulo Marcellini.
PROPRIETÁRIO: Organizações Cardoso Braga Ltda, firma desta praça, com sede e Av. Princesa do Sul nº1.500, inscrita no CGC 25.859.422/0001-48, devidamente representada.
REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-AB, fls. 208 sob o nº26.344.

R.1-30.899 20.10.99: CISÃO PARCIAL. Transmitente: Organizações Cardoso Braga Ltda, acima qualificado. Adquirente: DISBRAGA DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, com sede e foro na cidade de Três Pontas-MG, a Av. Vicente Celestino nº169, centro inscrita no CGC/MF 66.369.653/0001-50, devidamente representada. Escritura pública de 23 de maio de 1.997, lavrado em notas pelo Serviço Notarial privativo do 1ºofício desta cidade, no livro 208, fls. 291/292, no valor de Cr$23.144.046,59 em 30.09.91. Dou fé. Oficial,

R-2-30.899 22/12/2003: PENHORA. Certifico de conformidade com Mandado de Inscrição de penhora, datado de 18 de dezembro de 2003, extraído e assinado pela escrivã judicial da Secretaria de juízo da 2ª Vara Cível desta comarca, Maria Aparecida Caldonazzo de Almeida por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca Dr. José Mauro Soares Floriano, arquivado em cartório, que expedido do processo nº 70799014096-4, na ação de execução que Edelson Antônio Braga, move contra Disbraga Distribuidora de bebidas Ltda e outros, que o imóvel retro descrito, fica PENHORADO. Dou fé. Oficial.

01 AB 7165521

Data da Emissão: 29/02/2024 17:44:50 Código de Segurança: 5aa7-76f0-fe0b-6256-a17d-42c6-7512-0caa

RUA GUILHERME FRANCISCO ZANATELLI, 145 - SANTA LUIZA - VARGINHA/MG - CEP 37026-653

Scanned with CamScanner

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Av.3-30.899 24/09/2007: Certifico de conformidade com Oficio nº0482/07, datado de 18 de setembro de 2007, extraído e assinado pela MMa. Juiza de direito da Secretaria de juízo da 2ª Vara Cível desta comarca, Dra. Tereza Cristina Cota, , que expedido do processo nº 707.99.014096-4, na ação de reintegração de posse em fase execução de sentença que Edelson Antônio Braga, move contra Disbraga Distribuidora de bebidas Ltda e outros, que fica cancelada a penhora registrada no R.2 desta matricula, ficando *assim cancelado e consequentemente livre o imóvel deste ônus. Dou* fé. Oficial.

Av-4-30.899. Protocolo nº 239.171, em 26/01/2024. **AÇÃO DE EXECUÇÃO.** De acordo com a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, datada de 25/01/2024, expedida dos autos nº 5009200-63.2016.8.13.0707, da 2ª Vara Cível da Comarca de Varginha, **ORGANIZAÇOES CARDOSO BRAGA LTDA**, ajuizou execução contra **DISBRAGA DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA**, identificada no R-1, no valor de R$1.356.443,00. Data da averbação: 28/02/2024. Dou fé. Emol=R$13,75 RC=R$1,42 TFJ=R$7,90 ISS=R$0,41 VTB=R$33,55 Cod.4135-0 Qtd: 1 1975-2122-7690-4171

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matricula atualizada de nº 30899 que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº234.006. CNM 059782.2.0030899-50

Varginha, 29 de fevereiro de 2024. O Oficial.

Theofilo Gomes Ferreira
REGISTRADOR SUBSTITUTO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de Varginha -MG
Selo Eletrônico nºHNL66268
Cód. Seg.: 2973.9428.5592.1149
Quantidade de Atos Praticados:1
Ato(s) praticado(s) por:
Theofilo Gomes Ferreira
Substituto
Emol. R$27,68 - TFJ R$9,78 - Valor Final R$37,98
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

01

Scanned with CamScanner

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO VI – TABELA CUB/MG
ADOÇÃO: GI, R-1 e CSL-8

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção — Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2025**.
"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.370,41	R-1	2.835,77	R-1	3.539,97
PP-4	2.248,33	PP-4	2.703,41	R-8	2.883,79
R-8	2.128,34	R-8	2.351,31	R-16	2.990,32
PIS	1.636,64	R-16	2.280,98		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.727,44	CAL-8	2.959,20
CSL-8	2.312,80	CSL-8	2.553,28
CSL-16	3.088,51	CSL-16	3.409,47

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.429,42
GI	1.247,02

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2025)

Número índice: 349,892 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,11%

Sinduscon-MG Data de emissão: 05/11/2025 10:14

Figura 15 - Tabela CUB mais atualizada disponível ao mercado em 01/12/2025. Fonte: SINDUSCON-MG.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO VII – CÁLCULO DO BDI ADOTADO

- DM-AC (Despesas Mensais de Adm Central) = 1,0%

- RISCO (R) = 1,0%

- DESPESAS FINÁNCEIRAS (F) = 1,0%

- TRIBUTOS (T) = 11,15% (considerando a tributação municipal aplicada em Varginha-mg)

(PIS = 0,65%; COFINS = 3,0%; ISS = 3,0%; CPRB = 4,5%)

- LUCRO (L) = 9%

- SEGURO E GARANTIA (S) = 1%

$$BDI = \left[\left(\frac{(1+i_{AC}).(1+R).(1+F).(1+S)}{1-(T+L)}\right)-1\right].100$$

$$BDI = \left[\left(\frac{(1+0{,}01).(1+0{,}01).(1+0{,}01).(1+0{,}01)}{1-(0{,}1115+0{,}09)}\right)-1\right].100 = 30{,}32\%$$

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO VIII – DETERMINAÇÃO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653 – Parte 1:2019, item 3.1.21, temos por definição de "Fator de comercialização": "razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo total, que pode ser igual, maior ou menor do que 1".
Com finalidade de determinação do fator de comercialização do caso deste Laudo, faz-se necessário ser justificado através de estudo consagrado através de Artigo Técnico "O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO" de autoria Engenheiro Nelson Roberto Alonso Pereira e Engenheira Mônica D`Amato, artigo apresentado no Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, em agosto de 2017, na cidade de Foz do Iguaçu/PR.
Sendo adotado o valor de **1,0** devido as características do imóvel: construção de 25 a 30 anos, Galpão, Industrial Comum, Residência padrão médio a médio-baixo, comércio padrão médio a médio-baixo. Além de características como o diagnóstico de mercado apresentado neste laudo, número baixo de transações de imóveis semelhantes.

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

Figura 16 - Tabela obtida através de Artigo Técnico "O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO" de autoria Engenheiro Nelson Roberto Alonso Pereira e Engenheira Mônica D`Amato.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO IX – TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,0903	0,189	0,393	0,531	0,754
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,757
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,763
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,766
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,769
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,772
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,775
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,778
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,782
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,785
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,789
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,793
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,796
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,804
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,808
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,813
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,817
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,821
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,826
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,831
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,835
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,845
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,855
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,866
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,871
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,877
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,882
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,888
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,894
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,904
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,909
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,912
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,918
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,924
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,931
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,937
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,944
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,957
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,964
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,971
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,978
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,985
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	0,998
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

Engenheiro Civil André Semionato Coelho (35) 98872-9919
CREA 190410/D | IBAPE-MG nº 1153

ANEXO X – CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

Critério de Heideck	
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K	
Estado de Conservação	**Condições Físicas**
A	**NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.** Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
B	**ENTRE NOVO E REGULAR** - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. **Não recebeu e nem necessita de reparos.** Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
C	**REGULAR** - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; *Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	**ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES**. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. *Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	**REPAROS SIMPLES** - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. *Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	**ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.** Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	**REPAROS IMPORTANTES** - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	**ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR.** Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ***Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.*** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	**SEM VALOR** - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

16. Resposta aos Quesitos:

Parte Autora:

1) Descreva o Sr. Perito a Localização do imóvel avaliando.

Imóvel localizado em Rua Tiradentes, 29, Centro, Varginha/MG.

2) Descrever o imóvel avaliando, informando a configuração, a área e seu estado de conservação.

Imóvel urbano de uso misto: galpão comercial (430,72m²), comércio (423,53m²) e apartamentos residenciais (195,98m²), totalizando 1.050,23m². Sendo tal área adotada através de Projeto de Segurança e Combate à Incêndio e Pânico (PSCIP). Na área do galpão comercial, está funcionando estacionamento mensalista, os pontos de comércio são variados, sendo alugados e exercido diferentes tipos de atividade, como confecção, loja, academia de ginástica e depósito. Além da área residencial composta por quatro unidades de kitnet com área de serviço em comum. Estado de conservação varia de acordo com o tipo do uso, sendo uma escala crescente de I a A, galpão tem nota D, comércio nota C, e apartamentos nota B.

3) Promovendo pesquisas de imóveis ofertados à venda na região, assemelháveis ao avaliando, determinar o valor do metro quadrado médio de terreno e das benfeitorias.

Conforme anexo III deste laudo, segue pesquisa imobiliária contendo 41 dados para lote e realizando a composição do custo pelo cub, devidamente depreciando a edificação utilizando o método de Ross-Heidecke, temos o valor total e valor por metro quadrado da edificação solicitado.

4) Aplicando o método evolutivo e as normas técnicas vigentes, determinar o valor de venda de mercado do imóvel.

Aplicado o método evolutivo de acordo com os preceitos da ABNT NBR 14653 Partes 1 e 2.

5) Os registros e averbações na Matrícula do Imóvel encontram-se em conformidade com a realidade física do mesmo? Caso haja divergências, gentileza apontar.

Apontado neste laudo no item Ressalvas, a matrícula encontra-se desatualizada, sendo utilizado para efeito de cálculo as áreas constantes em projeto de combate à incêndio e pânico atualizado da edificação.

6) Preste o Sr. Perito outras informações que julgar de interesse ao caso.

Nada mais a acrescentar.

Parte Ré:

1) Descreva, com precisão, o imóvel que está sendo objeto desta perícia, suas dimensões, área construída e de terreno;

Imóvel urbano de uso misto: galpão comercial (430,72m²), comércio (423,53m²) e apartamentos residenciais (195,98m²), totalizando 1.050,23m². Sendo tal área adotada através de Projeto de Segurança e Combate à Incêndio e Pânico (PSCIP). Na área do galpão comercial, está funcionando estacionamento mensalista, os pontos de comércio são variados, sendo alugados e exercido diferentes tipos de atividade, como confecção, loja, academia de ginástica e depósito. Além da área residencial composta por quatro unidades de kitnet com área de serviço em comum. Estado de conservação varia de acordo com o tipo do uso, sendo uma escala crescente de I a A, galpão tem nota D, comércio nota C, e apartamentos nota B.

2) Qual a metodologia será aplicada na confecção do laudo?

Método Evolutivo.

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**

3) **Descreva o logradouro e os principais comércios/indústrias circunvizinhas;**

Rua Tiradentes, centro de Varginha/MG, área comercial nobre da cidade cujo PGV é da casa de 900 (R$/m²), valor acima da média municipal.

4) **O nobre perito é registrado no COFECI e obedece às normas da Resolução COFECI nº 1066/2007 para emissão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM?**

Não, este signatário é Engenheiro Civil, registrado no CREA-MG sob o número 190410/D, associado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE-MG) sob o número 1153, pós-graduado em Avaliações e Perícias pelo Grupo UNIS. É importante esclarecer que neste trabalho, foram seguidas as diretrizes da ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2 (Avaliação de bens – Parte 2: imóveis urbanos), sendo este documento de maior importância e relevância possível no âmbito da Engenharia de Avaliações.

5) **Descreva o perito quais serão as fontes comparativas para avaliação mercadológica do imóvel;**

Utilizando o Método Evolutivo, temos que a amostra de dados se deu através de terrenos e as benfeitorias foi utilizado a tabela Cub-mg para determinação do valor do metro quadrado devidamente depreciado utilizando os critérios de Ross-Heidecke.

6) **Qual o valor geral dos imóveis para venda naquela região;**

Vide conteúdo deste Laudo Pericial.

7) **Segundo o Índice Nacional do Custo da Construção – INCC, produzido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), quanto está o Custo para Construção na região para o ano de 2025?**

O valor unitário utilizado neste trabalho é o CUB (Custo Unitário Básico) de Minas Gerais, obtido através do Sinduscon-MG, tabela referência na composição de custos por metro quadrado na construção civil.

17. Local, Data e Assinaturas

Este laudo de avaliação foi elaborado pelo engenheiro André Semionato Coelho, CPF 117.044.096-75, registro CREA 190410/D.

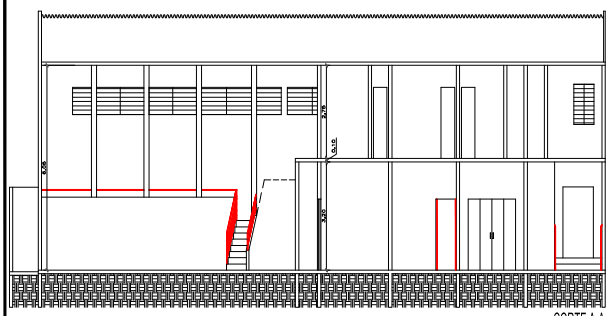
O presente trabalho é encerrado com 58 folhas, considerando Laudo e Anexos, sendo esta última folha assinada.

Varginha, 01 de dezembro de 2025.

Semionato Coelho Engenharia
CNPJ: 32.677.641/0001-71

André Semionato Coelho
CPF 117.044.096-75
CREA 190410/D

Email: andresemionato@hotmail.com **SEMIONATO COELHO ENGENHARIA**



CORTE A-A
ESCALA : 1/100

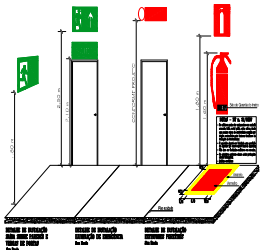


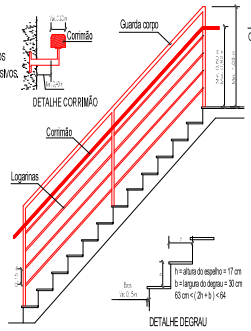
FACHADA FRONTAL
ESCALA : 1/100

- O SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA ESTÁ DE ACORDO COM A IT 13.
- O SISTEMA DE SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA ADOTADO ESTÁ DE ACORDO COM A IT15.

OBS.: NÃO HAVERÁ CENTRAL DE GLP

- NÃO EXISTE UMPRAÍO DE 80m LOCAIS QUE ARMAZENAM, MANIPULAM OU COMERCIALIZAM LÍQUIDOS INFLAMÁVEIS E GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO, COMÉRCIO VAREJISTA DE FOGOS DE ARTIFÍCIO E LOCAIS DE ARMAZENAMENTO DE GASES INFECTANTES TÓXICOS E CORROSIVOS.





MEMORIAL DEGRAU, CORRIMÃO E GURDA-CORPO

O GUARDA CORPO DEVE ATENDER AOS SEGUINTES REQUISITOS:

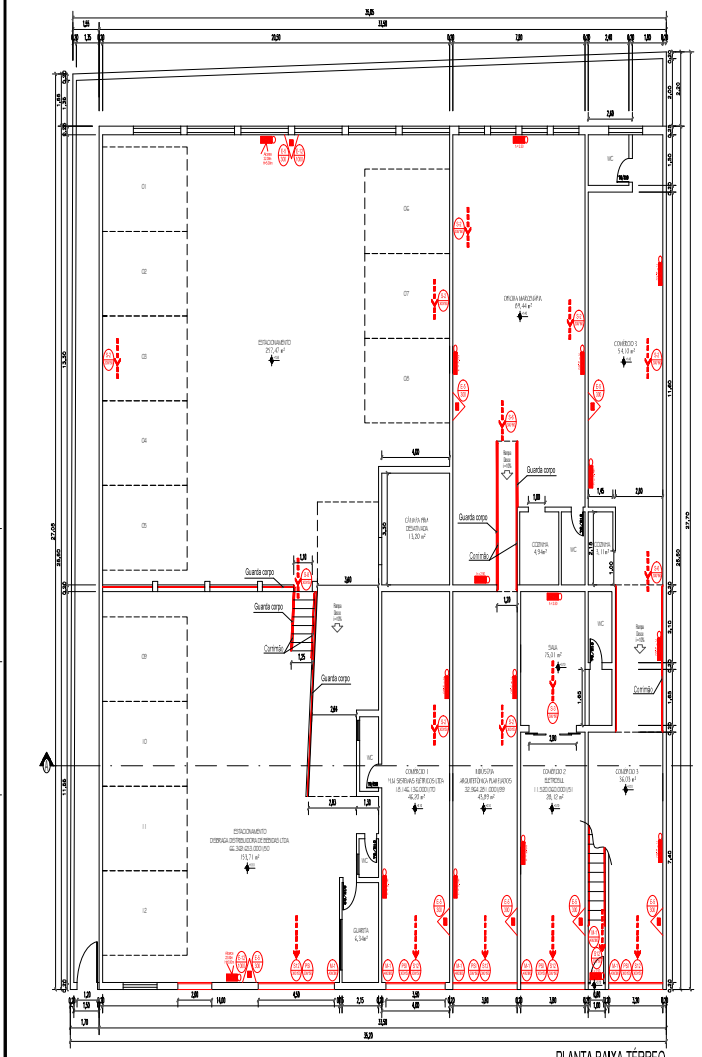
- DEVERÁ TER LONGARINAS CAPAZES DE RESISTIR A 1200 Pa;
- DEVEM RESISTIR A UMA CARGA DE 900 N, APLICADA EM QUALQUER PONTO.

OS CORRIMÃOS DEVEM ATENDER AOS SEGUINTES REQUISITOS:

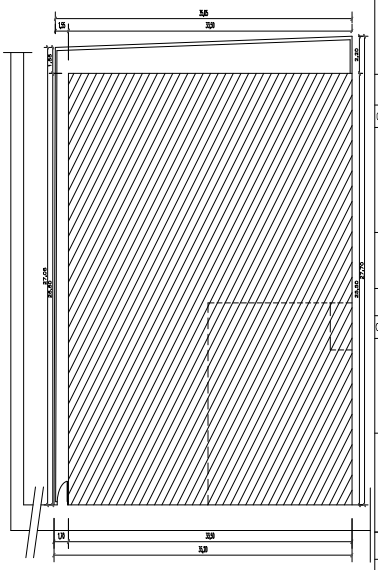
- SEREM OBRIGATORIAMENTE COLOCADOS DE AMBOS OS LADOS DA ESCADA;
- SEREM CONSTRUÍDOS DE FORMA A PERMITIR CONTÍNUO ESCORREGAMENTO DAS MÃOS AO LONGO DO COMPRIMENTO.

OS DEGRAUS DE ESCADA DEVEM ATENDER AOS SEGUINTES REQUISITOS:

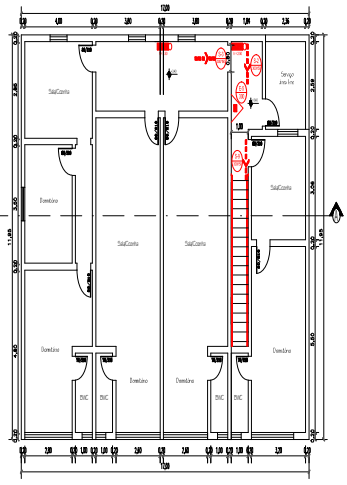
- TEREM ALTURA (H) ENTRE 16 E 18 cm;
- A LARGURA DO DEGRAU (B) DIMENSIONADA PELA FÓRMULA: 63 cm < (2h + b) < 64 cm;
- TEREM O LANCE MÍNIMO DE TRÊS DEGRAUS, CONTANDO-SE ESTES PELO Nº DE ESPELHOS;
- TEREM OS DEGRAUS BALANCEADOS QUANDO, EXCEPCIONALMENTE, O LANCE DA ESCADA FOR CURVO (ESCADA EM LEQUE). A MEDIDA "B" (LARGURA DO DEGRAU), NESTE CASO, É FEITA PERPENDICULARMENTE À PROJEÇÃO DA BORDA (MAIS) DOS DEGRAUS ANTERIOR E A 90 cm DA EXTREMIDADE MAIS ESTREITA DO MESMO;
- A PARTE MAIS ESTREITA DO DEGRAU DEVE TER NO MÍNIMO 15cm;
- TEREM EM UMA MESMA ESCADA, LARGURA E ALTURA UNIFORMES EM TODA A SUA EXTENSÃO.



PLANTA BAIXA TÉRREO
ESCALA : 1/100
AREA: 854,25 m²



SITUAÇÃO
ESCALA : 1/200



PLANTA BAIXA SUPERIOR
ESCALA : 1/100
AREA: 195,98 m²

QUADRO DE AREAS

AREA CONSTRUÍDA
PAV. TÉRREO ——— 854,25 M²
PAV. SUPERIOR ——— 195,98 M²
TOTAL CONSTRUÇÃO ——— 1050,23 M²

SINALIZAÇÃO DE ORIENTAÇÃO E SALVAMENTO

CÓDIGO	SÍMBOLO	SIGNIFICADO	FORMA E COR	APLICAÇÃO
S2		SAÍDA DE EMERGÊNCIA	SÍMBOLO: RETANGULAR FUNDO: VERDE PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE	INDICAÇÃO DE SENTIDO ESQUERDA OU DIREITA(DE UMA SAÍDA DE EMERGÊNCIA. DIMENSÃO MÍNIMA L = 2,0 H
S3				INDICAÇÃO DE SAÍDA DE EMERGÊNCIA A SER ATIVADA ACIMA DA PORTA, PARA INDICAR O SEU ACESSO
S6				o INDICAÇÃO DO SENTIDO DO ACESSO A UMA SAÍDA QUE NÃO ESTEJA APARENTE o INDICAÇÃO DO SENTIDO DO UMA SAÍDA POR RAMPAS o INDICAÇÃO DO SENTIDO DA SAÍDA NA DIREÇÃO VERTICAL (SUBINDO OU DESCENDO) NOTA- A SETA INDICATIVA DEVE SER POSICIONADA DE ACORDO COM O SENTIDO A SER SINALIZADO
S8		ESCADA DE EMERGÊNCIA		INDICAÇÃO DO SENTIDO DE FUGA NO INTERIOR DAS ESCADAS INDICA DIREITA OU ESQUERDA, DESCENDO OU SUBINDO O DESENHO INDICATIVO DEVE SER POSICIONADO DE ACORDO COM O SENTIDO A SER SINALIZADO
S9				
S12	SAÍDA	SAÍDA DE EMERGÊNCIA	SÍMBOLO: RETANGULAR FUNDO: VERDE PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE COM ALTURA DE LETRA SEMPRE > 50 mm	INDICAÇÃO DE SAÍDA DE EMERGÊNCIA, COM OU SEM COMPLEMENTAÇÃO DO PICTOGRAMA FOTOLUMINESCENTE (SETA OU IMAGEM, OU AMBOS)

SINALIZAÇÃO COMPLEMENTAR

CÓDIGO	SÍMBOLO	SIGNIFICADO	FORMA E COR	APLICAÇÃO
M1		INDICAÇÃO DOS SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO	SÍMBOLO QUADRADO OU RETANGULAR FUNDO: COM CONTRASTE COM A MENSAGEM E PICTOGRAMA MENSAGEM ESCRITA REFERENTE AOS MEIOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO, O TIPO DE ESTRUTURA E OS TELEFONES DE EMERGÊNCIA.	NA ENTRADA PRINCIPAL DA EDIFICAÇÃO
PSI				

SINALIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO E ALARME

CÓDIGO	SÍMBOLO	SIGNIFICADO	FORMA E COR	APLICAÇÃO
E5		EXTINTOR DE INCÊNDIO	SÍMBOLO: QUADRADA FUNDO: VERMELHA PICTOGRAMA: FOTOLUMINESCENTE	INDICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO DOS EXTINTORES DE INCÊNDIO
E12		SINALIZAÇÃO DE SOLO PARA EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO (HIDRANTES E EXTINTORES)	SÍMBOLO: QUADRADA (1,200x1,00M) FUNDO: VERMELHA (0,70Mx0,70M) PICTOGRAMA: BORDA AMARELO (LARGURA 0,15M)	USADO PARA INDICAR A LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO E ALARME PARA EVITAR A SUA OBSTRUÇÃO

F - 8 - INFORMATIVO - MEDIDAS DE SEGURANÇA

SAÍDAS DE EMERGÊNCIA	CONFORME IT 08
ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA	CONFORME IT 13, NBR 10898
SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA	CONFORME IT 15
EXTINTORES DE INCÊNDIO	CONFORME IT 16 (PÓ QUÍMICO SECO ABC — 4A 40B C)

CLASSIFICAÇÃO

GRUPO	OCUPAÇÃO	DIVISÃO	DESCRIÇÃO	EXEMPLOS
A	RESIDENCIAL	A2	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	EDIFÍCIOS DE APARTAMENTO EM GERAL
C	COMERCIAL	C2	COMÉRCIO COMADERÊNCIA E ALTA CARGA DE INCÊNDIO	EDIFÍCIOS DE LOJAS DE DEPARTAMENTOS, MAGAZINES, GALERIAS COMERCIAIS, SUPERMERCADOS EM GERAL, MERCADOS E OUTROS
G	SERVIÇOS AUTOMOTIVOS E ASSEMELHADOS	G-1	GARAGEM SEM ACESSO AO PÚBLICO	GARAGENS AUTOMÁTICAS, GARAGENS DE VEÍCULOS DE CARGA E COLETIVOS
I	INDÚSTRIA	I-2	LOCAIS ONDE AS ATIVIDADES EXERCIDAS E OS MATERIAIS UTILIZADOS APRESENTAM MEDIO POTENCIAL DE INCÊNDIO, LIGADA OU CARGA DE INCÊNDIO ACIMA DE 300 ATÉ 1.200 MJ/M²	ATIVIDADES QUE MANIPULAM MATERIAIS COMBUSTÍVEIS DE INCÊNDIO, TAIS COMO: ARTIGOS DE MADEIRA, AUTOMÓVEIS, BEBIDAS DESTILADAS, INSTRUMENTOS MUSICAIS, MÓVEIS, ALIMENTOS MARCENARIAS, FÁBRICAS DE CARROS E ASSEMELHADOS

CARGA DE INCÊNDIO NT 09

OCUPAÇÃO	DESCRIÇÃO	DIVISÃO	CARGA DE INCÊNDIO EM MJ/M²
RESIDENCIAL	APARTAMENTOS	A2	300
COMERCIAL VAREJISTA LOJA	LOJAS DE DEPARTAMENTO OU CENTRO DE COMPRAS (SHOPPINGS)	C-2	800
SERVIÇOS AUTOMOTIVOS E ASSEMELHADOS	ESTACIONAMENTOS	G-1	200
INDUSTRIAL	CARPINTARIAS E MARCENARIAS	I-2	800

SIMBOLOGIA

	CAPACIDADE EXTINTORA ABC 4A 40B C
	PLACA DE SINALIZAÇÃO DE EMERGÊNCIA RETANGULAR
	DIREÇÃO DO FLUXO DA ROTA DE FUGA
	SAÍDA FINAL DA ROTA DE FUGA

DISBRAGA DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA
CNPJ: 66.389.663/0001-50

BRUNO GUILHERME RAMOS BRAGA
CREA: 135.556/D

Folha 1/1	PROJETO COMPLETO	Esc. - Indicada
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	Assunto: PROJETO TÉCNICO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO - PSCIP	
	Ocupação: RESIDENCIAL A-2 / COMERCIAL C-2 SERVIÇOS AUTOMOTIVOS E ASSEMELHADOS G-1 / INDUSTRIAL I-2	
	Local: RUA TIRADENTES, Nº 24 • CENTRO • VARGINHA / MG	
	Proprietário: DISBRAGA DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA	CNPJ: 66.389.663/0001-50
	Resp. Técnico: BRUNO GUILHERME RAMOS BRAGA	Crea: 135.556/D
	Área do terreno m²	Área Construída 1050,23 m²
	Desenhista: BRUNO GUILHERME RAMOS BRAGA	

BRAGA ENGENHARIA
RUA JOÃO BRAGA FILHO, 244
RESIDENCIAL JETCON - VARGINHA/MG
CEL.: (35) 9 8839-6769 / 9 8207-5269