



**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO
4º VARA CÍVEL DE BELO HORIZONTE**

Processo: 1905727-37.2010.8.13.0024.

Partes	Advogados
ECONOMIA CREDITO IMOBILIARIO S/A.- ECONOMISA (EXEQUENTE)	
	PAULO SERGIO SODRE (ADVOGADO) JOAO PAULO MOURA SODRE (ADVOGADO) GIOVANNI SIMAO TRIGINELLI (ADVOGADO)
MARIA DE LOURDES DA SILVA FERREIRA (EXECUTADO(A))	
SILVESTRE DOS SANTOS FERREIRA FILHO (EXECUTADO(A))	

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

Rildo Silva Cunha, Engenheiro Civil, CREA/MG: 61.809/D, CPF: 668.473.116-49, Perito Oficial nomeado nos Autos vem, respeitosamente, a presença de V. Exa., apresentar o LAUDO PERICIAL.

Colocando-me a inteira disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos,
Pede Deferimento e Juntada.
Belo Horizonte/MG, 02 de setembro de 2.024.

Nome: Rildo Silva Cunha
CREA:61.809/D
CRECI:30.325. CNAI:16.945
IBAPE/MG: 459 – ASPEJUDI: 573.
CNPJ:02.651.291.0001-03.



LAUDO DE AVALIAÇÃO – APARTAMENTO USO EXCLUSIVO 4ª VARA CÍVEL.

Processo:	1905727-37.2010.8.13.0024	Comarca de Belo Horizonte	
Denominação:	Ação de Execução de Título ExtraJudicial		
Denominação do Imóvel ¹ :	Apartamento		
Proprietário (s):	De acordo com registro de imóveis.		
Finalidade da Avaliação:	Levantamento Patrimonial.		
Localização do Imóvel ² :	Rua dos Comanches nº 411, apartamento 202, bairro Santa Mônica, Belo Horizonte, Minas Gerais.		
Documentação do Imóvel ³ :	(matrícula 26573-6º Ofício de Registro de Imóveis).		
Vistoria:	Data: 25/07/2024	Acompanhado por (se houver): Sênio Fernando Anselmo - CPF: 253.291.116-68 - CREA/MG. 24.173/D	
Dados do Imóvel	Área do terreno (m²) 1.440,00	Área Constr. Av (m²) 139,31	Área Constr. Não Av (m²) -
	Fração ideal 0,02380	Área privativa (m²) 95,00	Área de uso comum (m²) -
DADOS DO TERRENO			
Formato:	☐ Retangular ☐ Trapezoidal ☒ Irregular		
Dimensões:	Frente (m): -	Fundos (m): -	Lateral esquerda (m): - Lateral direita (m): -
Topografia:	☐ Plano ☒ Terraplanado ☒ Declive suave ☐ Declive acentuado ☐ Alcive suave ☐ Alcive acentuado		
Limitações:	☐ Erosão grave ☐ Sujeito a inundações ☐ Outras -		
Solo:	☐ Arenoso sem água ☐ Arenoso com água ☐ Material orgânico ☒ Argiloso sem água ☐ Argiloso com água ☐ Rochoso		
Posição no logradouro:	☒ Meio de quadra ☐ Esquina		



RAJA ENGENHARIA

Soluções em Avaliações – Perícias Judiciais – Arbitragem.

Delimitação:	☐ Não há	☐ Grade	☒ Muro	☐ Cerca viva		
DADOS DO PRÉDIO						
Idade	Idade aparente (anos):	43	Idade real (anos):	43		
Pavimentos	Nº de pavimentos:		Nº de aptos/pavimento			
Padrão de acabamento:	☒ Popular	☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto		
Concepção do projeto:	☐ Ultrapassado	☒ Normal	☐ Inovador	☐ Histórico		
Estado de Conservação:	☒ Ruim	☒ Regular	☐ Bom	☐ Ótimo		
Fachadas ⁴	☒ Pintura	☐ Cerâmica	☐ Granito	☐ Mármore		
	☐ Outra	Desgastada				
Elevadores:	☒ Não possui	☐ Possui (espec. quant. e capacidade)				
Supervisão Predial ⁵ :	☒ Não possui	☐ Possui (espec.)				
Infra-estrutura:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Churrasqueira	☐ Salão de jogos		
	☐ Sauna	☐ Aquec. solar	☐ Jardins	☐ Guarita		
	☐ Quadra poliesportiva	☐ Antena coletiva	☐ Central com rede de gás			
	☐ Outros ₆	Interfone				
DADOS DO APARTAMENTO						
Ocupação:	☐ Ocupado pelo proprietário	☐ Desocupado	☐ Cedido / Comodato			
	☒ Invadido	☐ Locado / Arrendado				
Posição:	☐ Poente	☐ Norte/sul	☐ Nascente	Andar nº 2		
Acabamentos:	Compartimento	Pisos	Paredes	Teto	Portas	Janelas
	sala	Cimentado	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado	madeira	metálica
	circulação	cimentado	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado		
	Banho social	Cerâmica	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado	madeira	metálica
	cozinha	Cerâmica	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado	madeira	metálica
	Área de serviço	cimentado	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado	madeira	metálica
	Quarto empregada	cimentado	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado	madeira	metálica
03 quartos	cimentado	Rebocada/pintada	Rebocado/pintado	madeira	metálica	

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



Armários:	☐ Cozinha	☐ Área de serviço	☐ Quartos	☐ Banheiros
	☐ Outros	-		
Nº de vagas de garagem	Cobertas: -		Descobertas: 1	
MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:				
Usos Predominantes:	☐ Industrial	☐ Unifamiliar	☒ Multifamiliar	☐ Comercial
Padrão construtivo Predominante:	☒ Popular	☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Acesso:	☐ Difícil	☒ Razoável	☐ Bom	☐ Ótimo
Facilidade de estacionamento:	☐ Nenhuma	☐ Pouca	☒ Razoável	☐ Grande
Valorização imobiliária:	☐ Ruim	☒ Razoável	☐ Boa	☐ Ótima
Localização:	☐ No pólo principal, em logradouro principal ☐ No pólo principal, em logradouro secundário ☐ No pólo secundário, em logradouro principal ☒ No pólo secundário, em logradouro secundário ☐ Região mista ou de transição de usos			
Escala ⁷ de localização:	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☒ 7 ☐ 8 ☐ 9 ☐ 10			
Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microrregião:	☒ Comércio ☒ Bancos ☒ Transp. Coletivo ☒ Coleta de lixo ☒ Correios ☒ Supermercados ☐ Ensino superior ☒ Ensino fundamental ☒ Esgoto ☒ Lazer e recreação ☒ Telefonia ☐ Metrô ☒ Energia ☒ Arborização ☒ Água potável ☒ Segurança pública ☒ Guias e sarjetas ☐ Hospitais e postos de saúde ☒ Pavimentação ☐ Terra batida			
Metodologia Empregada ⁸ :	Dados comparativos de mercado (NBR14.653-2)			
Tratamento de dados:	☐ Inferência Estatística	Número de dados utilizados:		
	☒ Estatística Descritiva	Número de dados utilizados:		07



RAJA ENGENHARIA

Soluções em Avaliações – Perícias Judiciais – Arbitragem.

	☐ Nº de dados insuficientes p/ tratamento	Número de dados utilizados:
Especificação da avaliação:	Fundamentação ☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III	Precisão ☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III ☐ Parecer Técnico
Obs. complementares importantes ⁹ :	Os cálculos procedidos e os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada a utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço; Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis; Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico; A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais; O trabalho foi realizado com a documentação fornecida nos autos. Na data da vistoria, a sra. Fátima(31.3213.9324), se apresentou como parente do Sr.Silvestre dos Santos Ferreira Filho. A mesma informou que aluga o imóvel para sra.Carla(31.9.8868.6823). Imóvel invadido por terceiros. O imóvel necessita de manutenção corretiva e preventiva. O avaliador responde pelo valor de mercado determinado na data do encerramento da avaliação. Eventos posteriores, como alterações do mercado imobiliário, planos econômicos, desabamentos, deslizamentos, inundações, invasões, terremotos, maremotos, alteração na legislação do município, etc., podem alterar significativamente o valor determinado na data de avaliação.	

Conclusão	Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado:					
	Desempenho de mercado:	☐ Recessivo	☒ Normal	☐ Aquecido		
	Nº de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto		
	Liquidez ¹⁰	☐ Alta	☒ Média/normal	☒ Baixa ☐ Baixíssima		
	Justificativa de liquidez	Localização.				
	Prazo de absorção p/ mercado	Entre	09	e	12	Meses

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



Valor do Imóvel (já considerada a liquidez)

Descrição	Valor - R\$
Apartamento	167.300,00
Total	167.300,00

Valor por extenso	Cento e sessenta e sete mil, trezentos reais.
Período da pesquisa	Julho a agosto 2024.
Local e data do Laudo	Belo Horizonte, 02 de setembro 2024.
Empresa de avaliação	Raja Engenharia Ltda.
Autor do Laudo:	Engenheiro Rildo Silva Cunha

Nome: Rildo Silva Cunha
CREA:61.809/D – CRECI:30.325. CNAI:16.945
IBAPE/MG: 459 – ASPEJUDI: 573.
CNPJ:02.651.291.0001-03.

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado.
- Documentação Fotográfica.
- Memória de cálculo.
- Registro do Imóvel.



Anexo 01 – Pesquisa de Mercado – Imóvel Paradigma.

Alugar Comprar Anunciar Criar conta Entrar



**Eli Marinho da Silva**
Creci: 07977-F-MG
Desde 27 de março de 2018
37 imóveis cadastrados
5.0 (3 classificações)

Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / Santa Mônica / **Rua dos Comanches**

Venda

R\$ 185.000

Condomínio **R\$ 50**

IPTU **não informado**

95 m²

3 quartos

1 banheiro

1 vaga

3 andar

1 suíte

Endereço

Rua dos Comanches, 800 - Santa Mônica, Belo Horizonte - MG

 [Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 95 m² por R\$ 185.000

(Código do anunciante: MH09 | Código no VivaReal: 2485809211)

Amplo apartamento está localizado no bairro Santa Mônica possui 95 metros quadrados.

Grande Oportunidade.

03 quartos com suíte;
banheiro social;
sala ampla;
corredor;
cozinha ampla;
área de serviço com espaço coberto e interno;
apt. precisa de reforma!

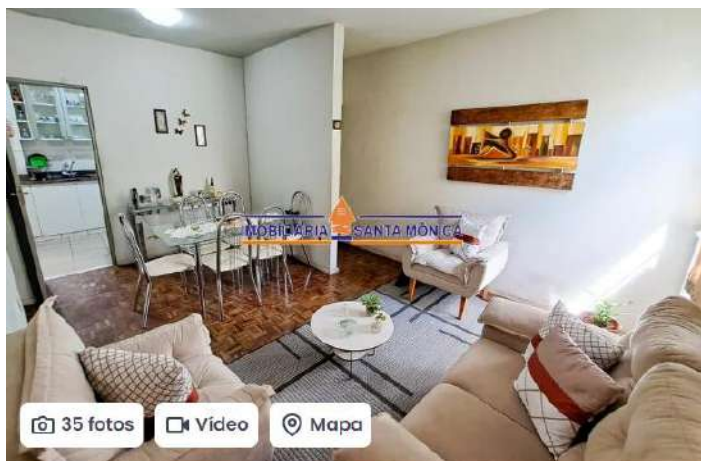
R\$ 180.000,00 reais

[Ocultar descrição](#)



RAJA ENGENHARIA

Soluções em Avaliações – Perícias Judiciais – Arbitragem.



Destaque

Venda / MG / Apartamentos à venda em Belo Horizonte / **Santa Mônica**

Venda

R\$ 220.000

Condomínio
R\$ 250

IPTU
R\$ 1/ano

92 m²

3 quartos

2 banheiros

1 vaga

1 suíte

✓ Interfone

[Todas as características](#)

Endereço

Santa Mônica, Belo Horizonte - MG

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 92 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: 20118 | Código no VivaReal: 2696442174)

Apartamento 3 quartos - Santa Mônica

A sua futura residência é um apartamento com tamanho acima da média 81,34m² com três quartos com armários sendo um deles com suíte, banheiro social, sala para dois ambientes sendo eles jantar e tv, cozinha com armários, área de serviço, além de uma vaga de estacionamento descoberta.

O imóvel possui duas entradas sendo uma social pela sala e outra de serviço pela cozinha. O IPTU é isento. O imóvel possui um pequeno lance de escadas, é praticamente plano!

Venha morar com sua família à 550m do sacolão ABC, 700m do supermercado EPA, 950m do Posto de Saúde Santa Mônica, tudo isso e muito mais!

Condições de pagamento: aceita financiamento/FGTS.
Somos correspondentes bancário.

[Ocultar descrição](#)

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.

RUA DO OURO Nº 93 – CONJ.104 / ED.OURO DA SERRA - SERRA – BELOHORIZONTE – MG – CEP: 30.220.000.

Telefax: 31.3223.3562 / 9.9972.6405 – 9.8889.6405 . e-mail: rajaenge@gmail.com



Anexo 02 – Documentação Fotográfica.



Foto 1 – Vista do logradouro.



Foto 2 – Vista da Fachada do Imóvel



Foto 3 – Vista interna da sala.



Foto 4 – Vista interna da cozinha.



Foto 5 – Vista interna do imóvel.



Foto 6 – Vista interna do imóvel.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



Foto 7 – Vista interna do imóvel.



Foto 8 – Vista interna do imóvel.



Foto 9 – Vista interna do imóvel.



Foto 10 – Vista interna do imóvel.



Foto 11 – Vista interna do imóvel.



Foto 12 – Vista interna do imóvel.



Anexo 03 – Cálculos.

Nº Am.	«Área do Imóvel m2»	«VT»	FO	Far	FT	F. acesso	VU
1	95,00	185.000,00	0,90	1,000	1,00	1,00	1.947,36
2	92,00	220.000,00	0,90	0,990	0,90	0,90	2.391,30
3	92,00	220.000,00	0,90	0,990	0,90	0,90	2.391,30
4	60,00	210.000,00	0,90	0,940	0,75	0,80	3.500,00
5	61,00	240.000,00	0,90	0,950	0,70	0,75	3.934,42
6	75,00	210.000,00	0,90	0,940	0,75	1,00	2.800,00
7	60,33	215.000,00	0,90	0,940	0,75	0,80	3.563,73

Nº Am.	Valor Homog.	«Enderço »	«Código »
1	1.752,62	Rua dos Comanches	Viva real
2	1.725,83	Santa Mônica	Viva real
3	1.725,83	Rua dos Comanches n 840, apto 102	Viva real
4	1.776,60	Rua dos Crenques	Viva real
5	1.766,06	Rua Alvares de Azevedo	Viva real
6	1.776,60	Santa Monica	17360
7	1.808,95	Santa Monica	17563

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Área do Imóvel m2: Área do elemento amostral em metros quadrados . *(variável não utilizada no modelo)*

- VT: Valor Total do elemento amostral . *(variável não utilizada no modelo)*

- FO: Fator Oferta: 0,90- imóvel oferta; 1-0-imóvel vendido..

- Far: Fator área.

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa como o imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos.

Representado pela expressão empírica:

$$Far = (A_p / A_a)^n \text{ onde,}$$

A_p : Área do imóvel pesquisado

A_a : Área do imóvel avaliando

$n = 0,250 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

$n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

- FT: Fator transposição. É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa como o imóvel avaliando nos termos da NBR 14.653-2 da ABNT, grau II fundamentação intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00.

- F. acesso: É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa como o imóvel avaliando nos termos da NBR 14.653-2 da ABNT, grau II fundamentação intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00.

- VU: Valor unitário em m²..

- Enderço *(variável não utilizada no modelo)*

- Código *(variável não utilizada no modelo)*

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



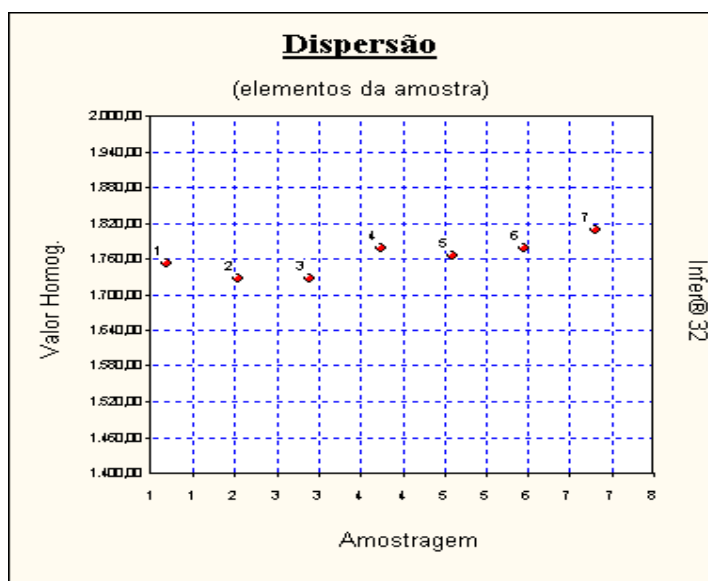
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 7
Nº de graus de liberdade : 6

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	1761,78	29,86	1,70%

Número mínimo de amostragens: 4.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

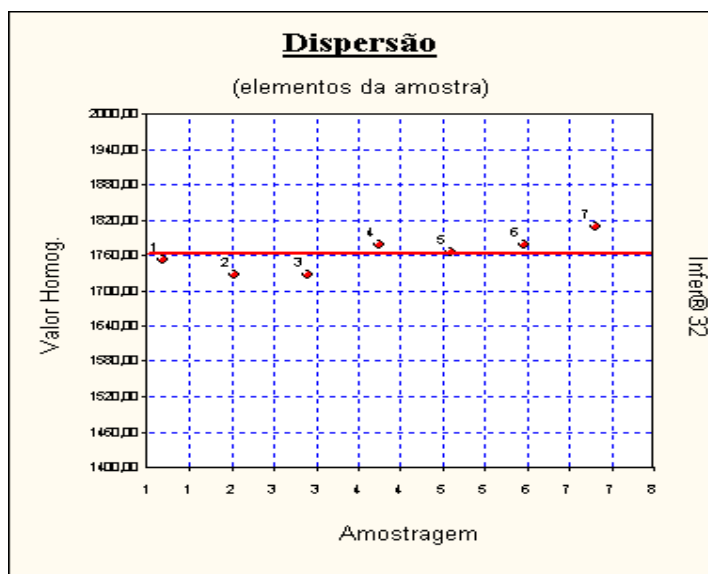




Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	1752,62	1761,78	-9,16	$-3,06 \times 10^{-1}$	$-3,31 \times 10^{-1}$	83,98
2	1725,83	1761,78	-35,95	-1,20	-1,30	1292,71
3	1725,83	1761,78	-35,95	-1,20	-1,30	1292,71
4	1776,60	1761,78	14,81	$4,96 \times 10^{-1}$	$5,35 \times 10^{-1}$	219,50
5	1766,06	1761,78	4,27	$1,43 \times 10^{-1}$	$1,54 \times 10^{-1}$	18,28
6	1776,60	1761,78	14,81	$4,96 \times 10^{-1}$	$5,35 \times 10^{-1}$	219,50
7	1808,95	1761,78	47,16	1,57	1,70	2224,60

Gráfico de Desvios Quadráticos

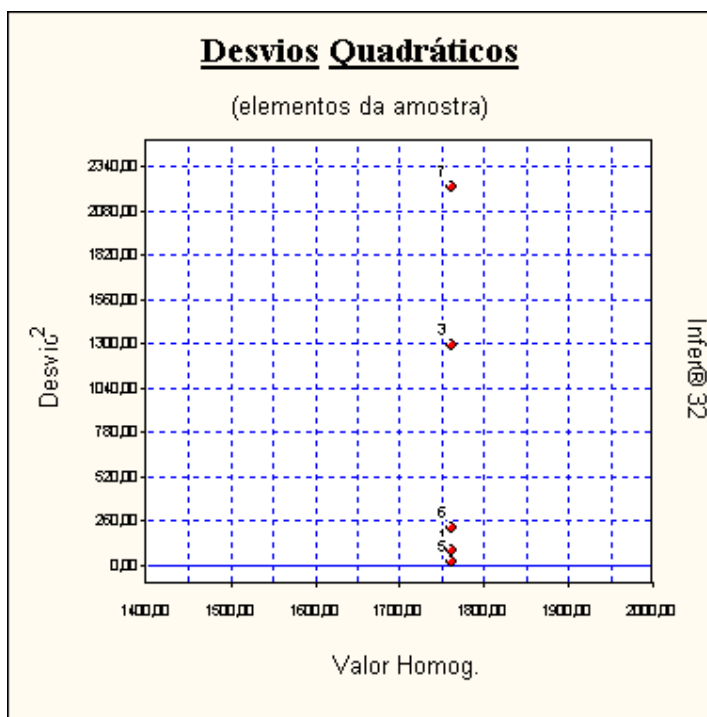


Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

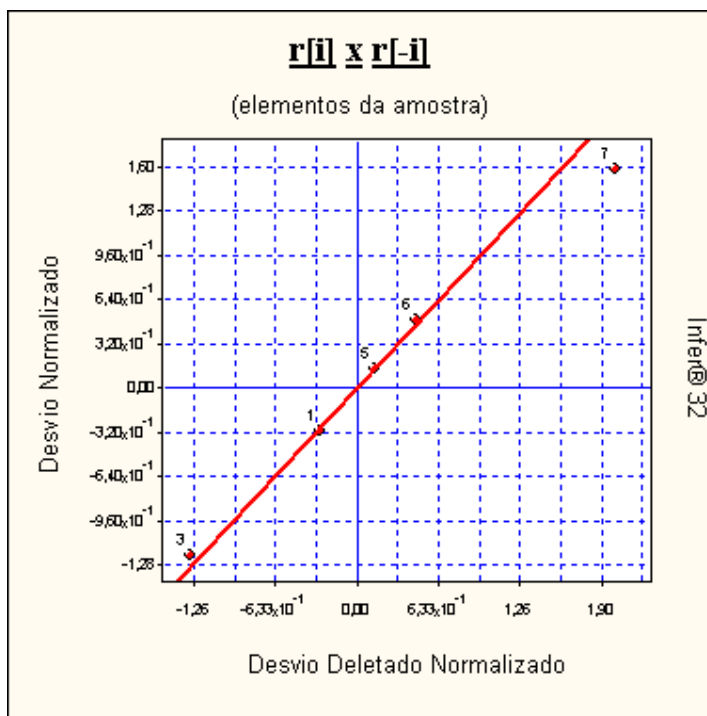
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-10,69	1050,66	$-2,82 \times 10^{-1}$	$-3,05 \times 10^{-1}$
2	-41,94	768,62	-1,29	-1,40
3	-41,94	768,62	-1,29	-1,40
4	17,28	1019,04	$4,64 \times 10^{-1}$	$5,01 \times 10^{-1}$
5	4,98	1065,99	$1,30 \times 10^{-1}$	$1,41 \times 10^{-1}$
6	17,28	1019,04	$4,64 \times 10^{-1}$	$5,01 \times 10^{-1}$
7	55,02	551,18	2,00	2,16



Desvio x Desvio Deletado



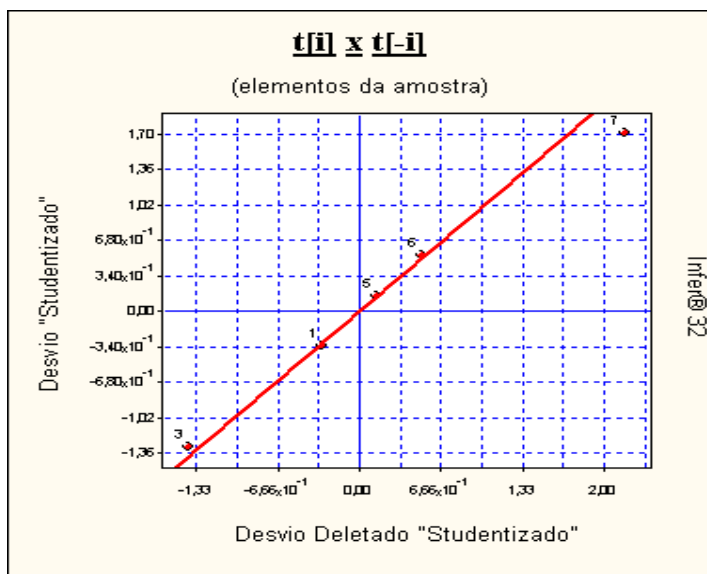
Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.



Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 7
Graus de liberdade : 6
Valor médio : 1761,78
Mediana : 1758,15
Moda : 1753,53
Variância : 764,47
Desvio padrão : 27,64
Desvio médio : 23,16
Variância (não tendenciosa) : 891,88
Desvio padrão (não tend.) : 29,86
Coef. de variação : 1,695%
Valor mínimo : 1725,83
Valor máximo : 1808,95
Amplitude : 83,12
Número de classes : 3
Intervalo de classes : 27,70

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada ótima

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 1761,78
Momento central de 2ª ordem : 764,47
Momento central de 3ª ordem : 2540,12
Momento central de 4ª ordem : 362,87

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$1,20 \times 10^{-1}$	0	0
Curtose	-2,99	0	Indefinido

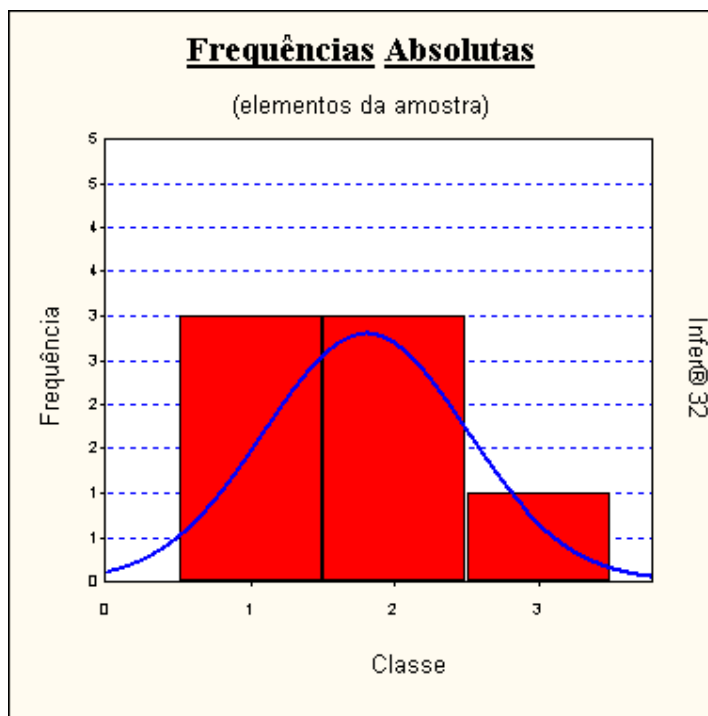
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.



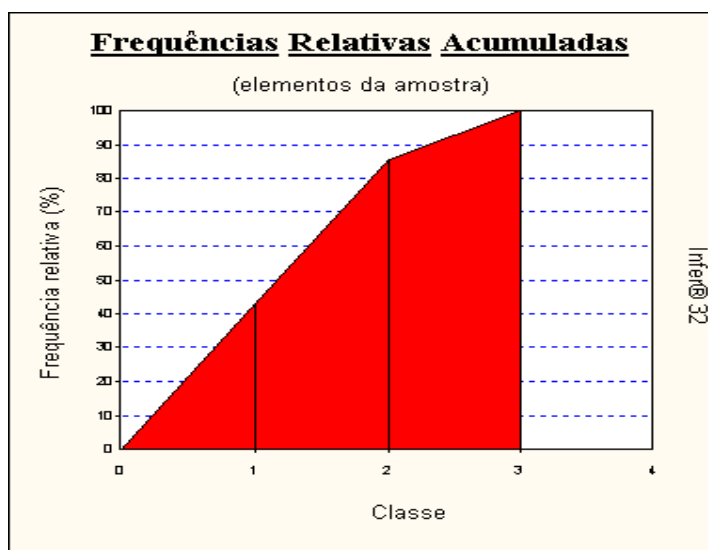
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	1725,83	1753,53	3	42,86	1734,76
2	1753,53	1781,24	3	42,86	1773,08
3	1781,24	1808,95	1	14,29	1808,95

Histograma



Ogiva de Frequências





Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

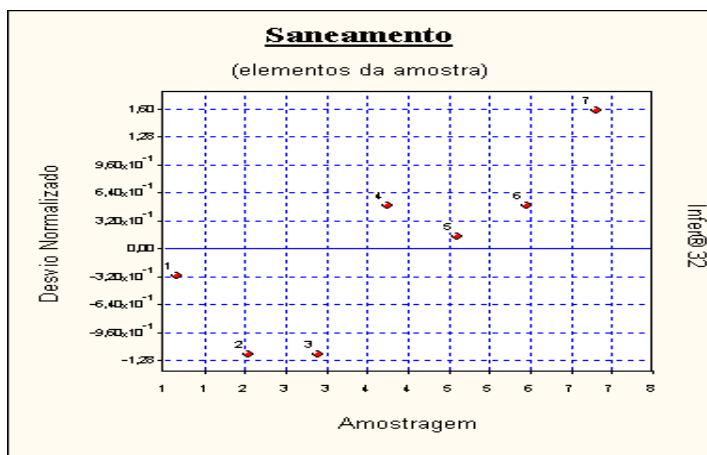
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	57,14 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	1725,83	0,1143	0,1429	$1,14 \times 10^{-1}$	$2,85 \times 10^{-2}$
2	1725,83	0,1143	0,2857	$2,85 \times 10^{-2}$	$1,71 \times 10^{-1}$
1	1752,62	0,379	0,4286	$9,37 \times 10^{-2}$	$4,90 \times 10^{-2}$
5	1766,06	0,557	0,5714	$1,28 \times 10^{-1}$	$1,45 \times 10^{-2}$
6	1776,60	0,690	0,7143	$1,18 \times 10^{-1}$	$2,41 \times 10^{-2}$
4	1776,60	0,690	0,8571	$2,41 \times 10^{-2}$	$1,67 \times 10^{-1}$
7	1808,95	0,943	1,0000	$8,57 \times 10^{-2}$	$5,71 \times 10^{-2}$

Maior diferença obtida: $1,71 \times 10^{-1}$

Valor crítico: 0,4860 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

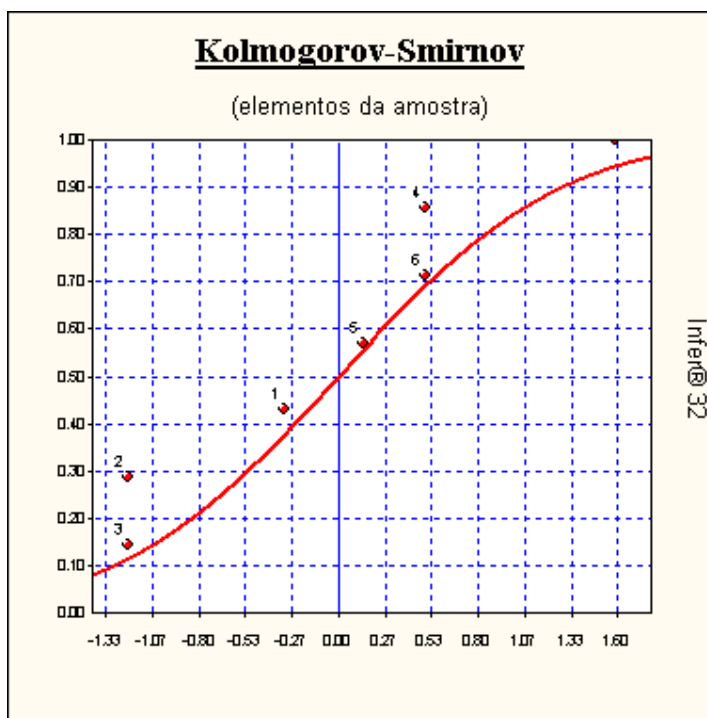
Observação:

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

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho, estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinentes a direitos autorais.



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 3
Número de sequências : 2
Média da distribuição de sinais : 3,5
Desvio padrão : 1,323

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -1,6371
Limite superior . : -2,4860
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

Teste de Sinais

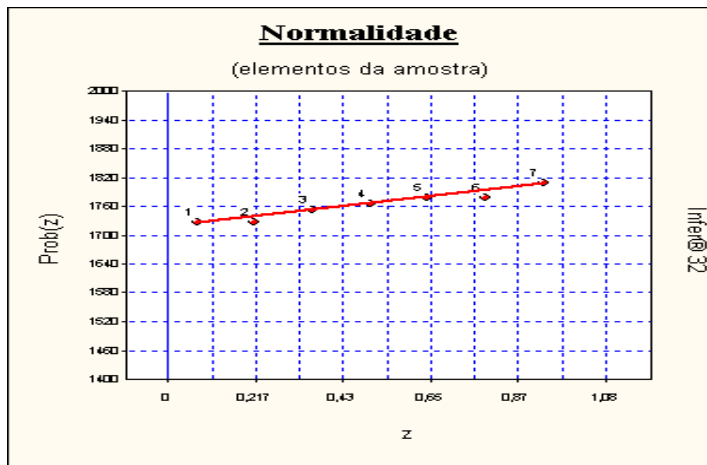
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3780
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

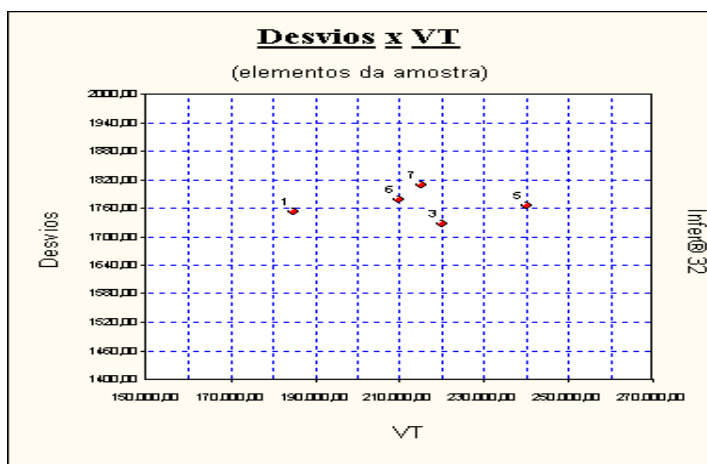
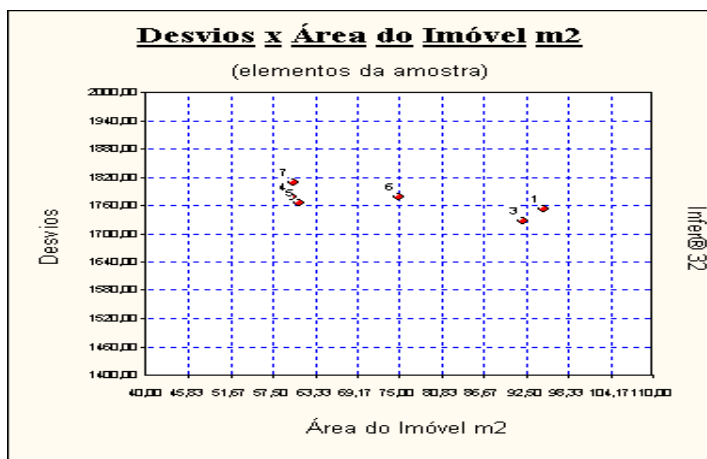
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

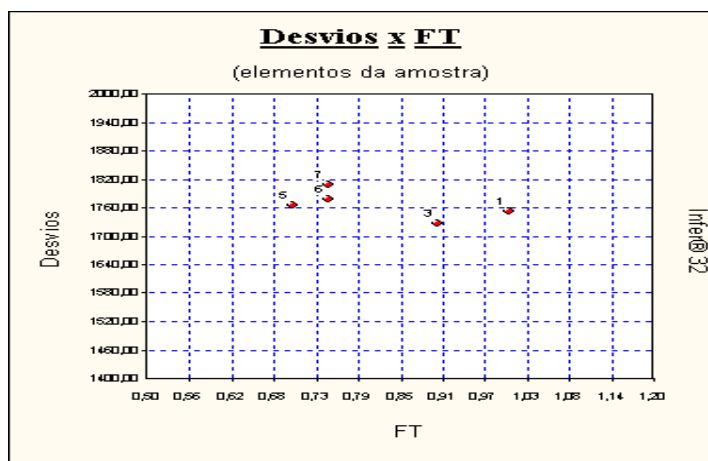
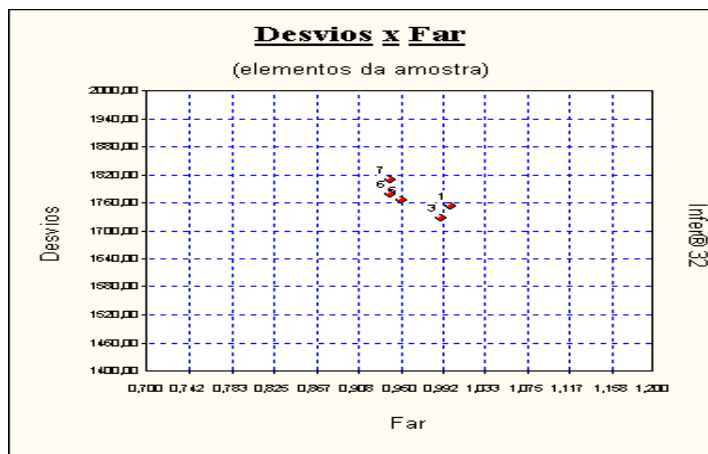
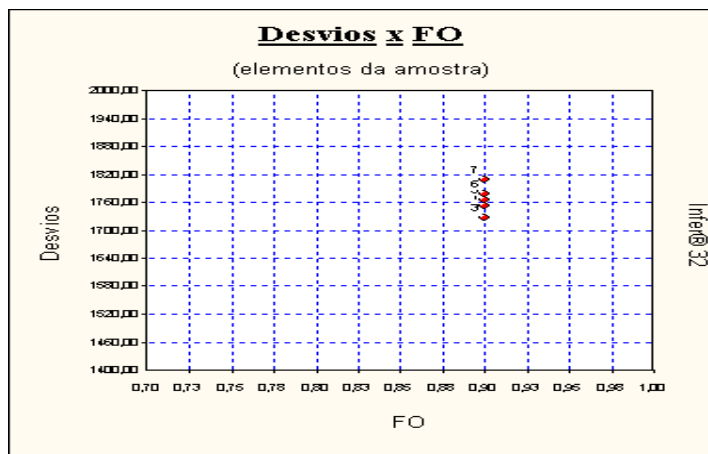


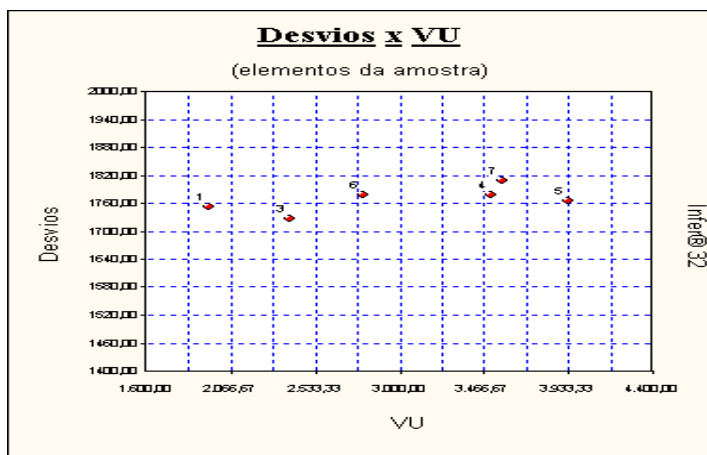
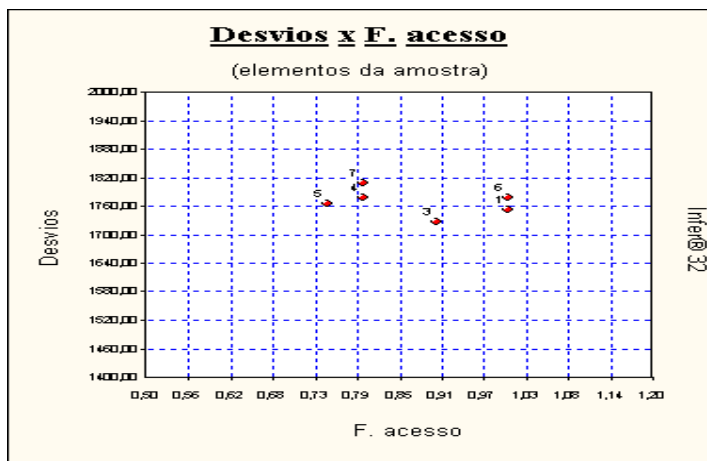
Reta de Normalidade



Desvios x Variáveis







Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Apartamento = 1.761,78 R\$/m²

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

Mínimo: 1.745,53 R\$/m²

Máximo: 1.778,04 R\$/m²

Área do imóvel: 95 m², teremos:

valor obtido = R\$ 167.369,51

valor mínimo = R\$ 165.825,61

valor máximo = R\$ 168.913,40



Anexo 04 – Registro do Imóvel.

19
3D

CERTIFICO QUE, neste CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte — Estado de Minas Gerais
OFICIAL
EUGÊNIO KLEIN DUTRA ENCONTRA-SE ARQUIVADA A SEGUINTE
HABITAREL EM DIREITO

L92-XG/29

MATRÍCULA 26573	ZONA/BARRIO: EDIFÍCIO CABO FRIO-Bairro Santa Mônica		Registro Anterior Matrículas 10.067,... 10.068,... 10.069, d/ Cartório.
	LOTE 08,09 e 10 QUADRA 92	SEÇÃO	
DATA 09-FEV-81	RUA dos Comanches N.º 411		
	ÁREA DO LOTE 1.440m ² m/m	FRONTAL 0,02320	

CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES
Apartamento com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, com....
139,31m² de área, e sua fração ideal do terreno, com demais medidas, limites/
e confrontações de acordo com a planta respectiva.

PROPRIETÁRIO
Adquirentes: JOSÉ MARCOS DA SILVA, Industriário, CPF-007.482.772-34, e sua mu-
lher IVONE CAMPI DE AZEVEDO SILVA, do lar, brasileiros, residen-
tes e domiciliados nesta Capital

TRANSPORTE DA MATRÍCULA

REGISTROS E AVERBAÇÕES

R	1	COMPRA E VENDA-Transmitente: SERPREM S/A-SERVIÇOS, PROJETOS, CONS- TRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, CGC 17.306.010/0001-52, representada por s/diretores, Paulo de Tarso / Cravo Oliveira e José Cesário Alves Cruz. Título: Contrato particu- lar de 30.09.80, arquivado. Preço: Cr\$1.053.966,55, quitado. ITBI / s/Cr\$1.400.000,00, conforme GUA arquivada. Os compradores se obri- garam a cumprir e respeitar as cláusulas da convenção de condô- nio do Edifício. Doufe. Belo Horizonte 09 / 02 / 81. O OFICIAL, o
R	2	HIPOTECA-ÚNICA E ESPECIAL-Credora: SERPREM S/A-SERVIÇOS, PROJETOS, CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS, já qualifi- cada. Devedores: Os mesmos adquirentes acima qualificados. Interve- niente promitente compradora da hipoteca: ECONOMIA CRÉDITO IMOBILI- ÁRIO S/A-ECONOMISA, com sede nesta Capital, CGC-17.441.197/0001- 05, representada por s/procuradores, Bruno Wanderley e Arnaldo Sér- gio Duarte. Título: Contrato particular de 30.09.80, arquivado. Va- lor: Cr\$948.467,52, correspondentes a 1.568,00000 UPC do BNM. Pra- zo: 288 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primei- ra delas no valor total de Cr\$10.508,02, vencível em 10.11.80. Ju- ros: 10% ao ano. Taxa efetiva anual: 10,471%. Valor do imóvel para os fins do artigo 818 do Código Civil: Cr\$1.053.966,55, equivalen-

6.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE — MG FICHA N.º
PRA

Número do documento: 22012810172441300007965415449
https://pje.trf3.jus.br/443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listview.jspx?v=22012810172441300007965415449
Assinado eletronicamente por: VICTOR MATHEUS OLIVEIRA DIAS - 25012022-10-17-24

Num. 7971528030 - Pág. 10




CERTIFICADO QUE, neste CARTÓRIO DUTRA
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte — Estado de Minas Gerais
OFICIAL
EUGÊNIO KLEIN DUTRA ENCONTRA-SE ARQUIVADA A SERIEN-
TIFICAÇÃO EM DILIGÊNCIA

CID. ATU. 17

tes a 1.742,41027 UPC do BNH. Correção monetária, demais condições e especificações como no contrato. Dou fê. B.Hte.09 /02 /81. O OFICIAL, *[assinatura]*

AV 3 CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL-Nº 00/80/00401, série II, emitida em/ 30.09.80, sendo emitente: SERPREM S/A-SERVIÇOS, PROJETOS, CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS, já qualificada. Devedores: Os mesmos adquirentes anteriormente qualificados. Favorecido: ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A-ECONOMISA, já qualificada. Valor: Cr\$948.467,52. Demais condições e especificações como na cédula, da qual uma via, não negociável, fica arquivada. Dou fê. B.Hte. 09 / 02 /81. O OFICIAL, *[assinatura]*

AV 4 CAUÇÃO- Cfe. item 6.1 da cédula a que se refere a AV-3, datado de 19.Mai.81, a Economia Crédito Imobiliário S/A-Economisa, deu ao BNH, em caução, seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca constante do R-2, no valor de Cr\$948.467,52 (moeda da época). Dou fê. B.Hte. 05 / 01 /90. O Oficial, *[assinatura]* NE-82.071.

AV 5 CANCELAMENTO DE CAUÇÃO- Cfe. item 6.2 da cédula constante da AV-3, datado de 30.04.83, o BNH autorizou o cancelamento da caução a que se refere a AV-4. Dou fê. B.Hte. 05 / 01 /90. O Oficial, *[assinatura]* NE-82.071.

AV 6 CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA- Foi apresentada, ficando arquivada, a cédula hipotecária a que se refere a AV-3, devidamente cancelada. Dou fê. B.Hte., 05 / 01 /90. O Oficial, *[assinatura]* NE-82.071.

R 7 DAÇÃO EM PAGAMENTO- Adquirente: ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A - ECONOMISA, já qualificada, devidamente representada. Transmitedores: JOSÉ MARCOS DA SILVA e s/mulher IVONE CAMPELO AZEVEDO SILVA, também já qualificados. Valor: Cr\$6.272.677,71 (moeda da época). ITBI s/o valor de NC\$214.425,39, cfe. CUA arquivada. Dação feita para pagamento da dívida referida no R-2, tendo sido dada a quitação do débito. Título: Contrato Particular de 30/ABR/83, do qual uma cópia fica arquivada. Dou fê. B.Hte., 05 / 01 /90. O Oficial, *[assinatura]* NE-82.071.

AV 8 CANCELAMENTO DE HIPOTECA- Fica cancelada a hipoteca constante do R-2, em face da dação e autorização dada pela credora, no item 11 da cédula já referida. Dou fê. B.Hte., 05 / 01 /90. O Oficial, *[assinatura]* NE-82.071.

R 9 COMPRA E VENDA- Adquirentes: SILVESTRE DOS SANTOS FERREIRA FILHO, operador de computação gráfica, CPF/MF 562.376.506-87, CIM-3.629.889/SSP-MG, e s/mulher MARIA DE LOURDES DA SILVA FERREIRA, do lar, CPF/MF 774.136.796-04, CIM-4.739.545/SSP-MG, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes em Capital. Transmitedores: ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A-ECONOMISA, já qualificada, devidamente representada. Preço: R\$26.000,00 quitada...

continua ...

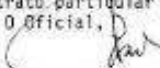
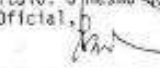
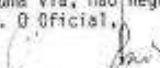
 Número do documento: 22012610172441300007968415446
<https://pje.trf4.jus.br/443/pje/Processo/ConsultaDocumento/view.uem?u=22012610172441300007968415446>
Assinado eletronicamente por: VICTOR MATHIEUS OLIVEIRA DIAS - 2601/2022 10:17:24

Num. 7971528030 - Pág. 11




CERTIFICO QUE, neste **CARTÓRIO DUTRA**
6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Belo Horizonte — Estado de Minas Gerais
OFICIAL
EUGÊNIO KLEIN DUTRA ENCONTRA-SE ARQUIVADA A SEQUINTE
PACHARUEL EM DIREITO

L92-XG/29

MATRICULA 26.573 DATA 09-FEV-81	continuação fls.02
COD. ATILAS	do, sendo R\$6.500,00 com recursos oriundos do FGTS, e o restante .. conforme o financiamento concedido. ITBI s/ o mesmo valor, cfe. GUA arquivada. Os compradores se obrigam a cumprir e respeitar a convenção de condomínio, CND/INSS, em nome da vendedora, apresentada (cópia autenticada) e arquivada. Título: Contrato particular de 23-05-97, arquivado. Dou fé. B.Hte., 20 / 08 /97. O Oficial,  NE-120.647 R 10 HIPOTECA-1ª E ESPECIAL- Credora: ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A - ECONOMISA., com sede n/Capital, CGC/MF nº. 17.441.197/0001-05, devidamente representada. Devedores: os adquirentes qualificados no R-9. Valor: R\$19.500,00. Prazo: 180 meses, mais 84 de prorrogação, em prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira delas no valor total de R\$255,45, vencível em 23-06-97. Juros: 11,3865% ao ano. Taxa efetiva anual: 12%. Valor do imóvel para os fins do artigo 818 do Código Civil: R\$20.000,00. Demais condições e especificações como no contrato. Título: o mesmo que deu origem ao R-9. Dou fé. B.Hte., 20 / 08 /97. O Oficial,  NE-120.647 AV 11 CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL- Nº 0196/97, emitida em 23-05-97, sendo emitente e favorecida a Economia Crédito Imobiliário S/A - ECONOMISA., já qualificada. Devedores: os adquirentes qualificados no R-9. Valor: R\$19.500,00. Demais condições e especificações como na cédula, da qual uma via, não negociável, fica arquivada. Dou fé. B.Hte., 20 / 08 /97. O Oficial,  NE-120.647



6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG **FICHA Nº**