



IBLÆON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

Contagem, 05 de março de 2026.



Laudo de Avaliação

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM

UNIDADE AVALIADA: ID 100460308

SEDUC - RUA COIMBRA, Nº100 – SANTA CRUZ INDUSTRIAL.

CONTAGEM-MG

Elaborado por:

**Ibiaeon Contabilidade Consultoria Patrimonial,
Avaliações e Informática Ltda.**

(11) 5015-5555

Data Base: Janeiro de 2026



IBLAEON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

ÍNDICE

ÍNDICE	2
RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
I. SOLICITANTE	5
II. OBJETIVO	5
III. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES	5
IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	6
V. METODOLOGIA	6
VI. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
VII. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
VIII. AVALIAÇÃO DO TERRENO:	12
IX. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:	16
X. VALOR SEGURÁVEL	21
XI. CONCLUSÃO:	22
ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	23
ANEXO II – ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO, DOCUMENTOS E PLANTAS.	38



IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

Data Base: janeiro/2026.

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM

Prezados Senhores,

Atendendo a solicitação do objeto contratado, apresentamos a seguir nosso Laudo de Avaliação Patrimonial do imóvel localizados na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial – CEP 32340-490 – Contagem-MG .Localização 19°56'30.88"S / 44° 3'27.50"O.

Os dados apresentados neste documento, têm o respaldo da experiência de nossos profissionais, pleno atendimento as normas técnicas e legislação brasileira vigente.

Somos registrados no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia sob o nº 1777434 e este laudo foi elaborado por Engenheiros Civil devidamente habilitado no órgão regulador.

Desde já permanecemos ao dispor de V.Sas. Para quaisquer esclarecimentos eventualmente necessários.

Atenciosamente,

Jorge Carvalho Júnior
Gerente de Projetos

**IBIAEON**

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030**Nº. Laudo: 308/2026**

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Endereço do Avaliado
Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial.**Cidade** UF
Contagem MG**Objetivo da Avaliação**
Definir Valor de Mercado Atualizado**Finalidade da Avaliação**
Valor de Mercado para fins diversos**Solicitante**
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM**Proprietário**
PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM**Bens Avaliados**
Terrenos e Edificações**Matrícula do Imóvel:**
185.749; 185.750; 185.751; 185.752; 185.753;
185.754; 185.755.**Metodologia para Terrenos:**
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**Metodologia para Benfeitorias:**
Método Evolutivo – Quantificação de Custo**Valor do Terreno:**
R\$ 8.232.962,40**Valor Segurável:**
R\$ 1.332.646,80**Grau de Fundamentação: II****Responsáveis Técnico**
Gustavo dos Santos da Silva**Registro Nacional**
141470498-4**Registro Regional**
CREA-MG: 196.183/D**Empresa** CNPJ
IBIAEON Cont. Cons. Patr. Avaliações 07.760.399/0001-58**Preposto Legal**
Jorge Carvalho Júnior.



IBLA EON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

I. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM**, conforme especificações do contrato.

II. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do Valor de Mercado Atualizado dos bens da unidade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM**, para fins de avaliação de valor de mercado e/ou demais operações financeiras.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

Os valores apresentados são com base nas pesquisas e cálculos com data base de janeiro de 2026, não representa o valor do empreendimento baseado no seu fluxo de caixa, mas sim o valor patrimonial do bem imóvel.

A propriedade do bem avaliando, foi verificado mediante a apresentação de documentos legais (Matrícula).

III. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.



IBIAEON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Beolchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.

Conforme entendimento, certificamos que:

As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.

As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da IBIAEON.

A IBIAEON não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da IBIAEON não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V. METODOLOGIA

V.1 NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14.653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14.653-2 – no que diz respeito à



avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- ✓ NBR 14653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos
- ✓ NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis
- ✓ NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas
- ✓ NBR 13820: 1997 – Avaliação de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

V.2 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a determinação do valor do imóvel objeto da presente avaliação, foi adotado o **Método Evolutivo**, conforme previsto na **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, por se tratar de procedimento adequado para avaliação de imóveis que possuem terreno com valor de mercado identificável e benfeitorias cujo valor pode ser estimado pelo custo de reprodução ou substituição.

O Método Evolutivo consiste na determinação do valor do imóvel por meio da soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias, devidamente depreciadas quando aplicável, considerando-se ainda eventuais fatores de adequação ao mercado.

Para a estimativa do valor do terreno, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com base em pesquisa de imóveis semelhantes ofertados ou transacionados na região de influência do bem avaliando. Os dados coletados foram analisados e homogeneizados, considerando características como localização, área, padrão de ocupação e demais atributos relevantes, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo do mercado imobiliário local.

Já para a estimativa do valor das edificações e demais benfeitorias, foi aplicado o **Método da Quantificação de Custo**, que consiste na determinação do custo de reprodução ou substituição das construções existentes, tomando como referência custos unitários de construção, parâmetros técnicos e tabelas de custos reconhecidas, com a posterior aplicação de fatores de depreciação



IBIAEON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Beolchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

física, funcional e/ou econômica, quando cabível, em função da idade aparente, estado de conservação e vida útil remanescente das edificações.

A adoção do **Método Evolutivo** mostra-se tecnicamente adequada neste caso, uma vez que há disponibilidade de dados de mercado para estimativa do valor do terreno, porém inexistem amostras suficientes de imóveis comparáveis com características construtivas semelhantes às benfeitorias existentes, o que inviabiliza a aplicação direta do método comparativo para o imóvel como um todo.

Dessa forma, o método adotado permite uma estimativa consistente do valor do bem, atendendo às diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653, bem como às boas práticas da Engenharia de Avaliações.

Diante dessa condição, adotou-se o Método Evolutivo, que permite a determinação do valor do imóvel por meio da avaliação separada de seus componentes (terreno e benfeitorias), possibilitando maior consistência técnica na estimativa do valor final. Dessa forma, o valor do terreno foi obtido a partir de dados de mercado efetivamente observados, enquanto o valor das benfeitorias foi estimado com base em parâmetros técnicos de custo de construção e depreciação, garantindo maior aderência à realidade do mercado e às diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Assim, a metodologia adotada proporciona maior grau de confiabilidade ao resultado da avaliação, considerando as características do imóvel e a disponibilidade de informações de mercado.

VI. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

VI.1 REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Infraestrutura, Melhoramentos Públicos e Situação

X	Rede pública de água	X	Energia Elétrica	X	Transporte Público		
X	Rede pública de esgoto	X	Telefone	X	Arborização		
X	Galeria de Águas Pluviais	X	Gás Canalizado	X	Asfalto Guia e Calçada		
Tipo de via:		Urbana		Pavimentação:		Asfáltica	
Perfil (no trecho):		Corporativo		Tráfego:		Média	
Pista:		Única		Nível Comercial:		Alto	
Mãos de Direção:		Única		Iluminação Pública:		Sim	

B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Corporativas									
Densidade de ocupação:	X	Alta		Média/Alta		Média		Média/Baixa		Baixa
Padrão Econômico:	X	Alto		Médio/Alto		Médio		Médio/Baixo		Baixo
Distribuição da Ocupação:	Setor Residencial e Comercial									

C) Imagem Satélite



Figura 1: Imagem Aérea da Região do Imóvel Avaliando (Fonte: Google Maps)



IBIÆON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

VII.CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

VII.1 DOCUMENTAÇÃO

A caracterização do imóvel avaliando se deu através de vistoria efetuada no local, registro fotográfico e análise da documentação pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM**

- Matrícula N° 185.749; 185.750; 185.751; 185.752; 185.753; 185.754; 185.755.
- Relatório de Incorporação / Desincorporação

VII.2 LOCALIZAÇÃO

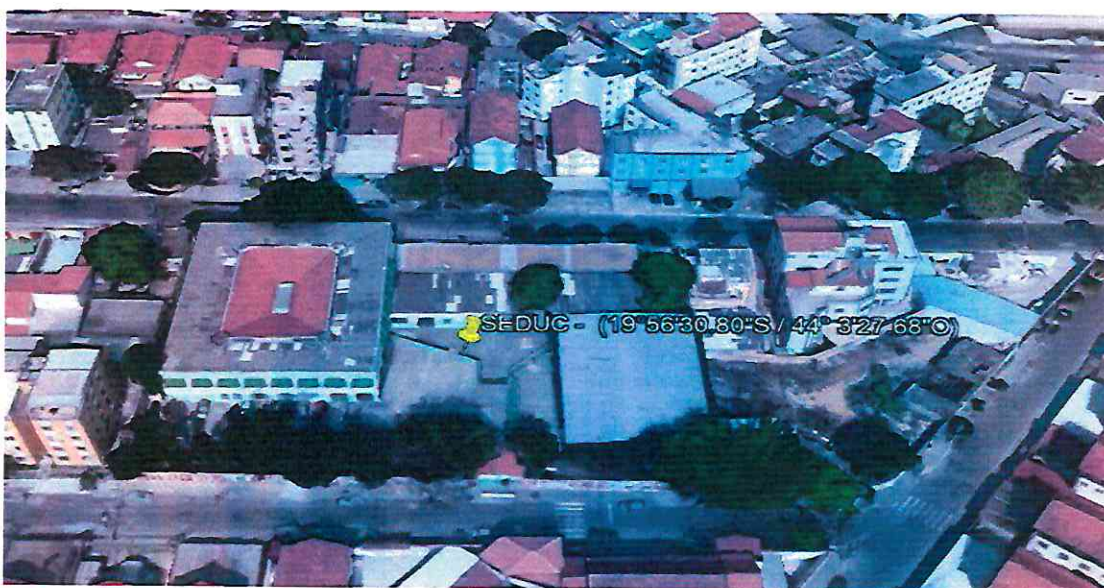


Figura 02 – Imóvel se localiza na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial – CEP 32340-490 – Contagem-MG. Localização 19°56'30.88"S / 44° 3'27.50"O. (fonte Google Earth)



VII.3 DESCRITIVO DO IMÓVEL

Edificação composta por dois pavimentos. Estrutura em concreto armado. Presume-se com base no que foi vistoriado in loco que o elemento construtivo fundações sejam em blocos de estacas. Paredes em alvenaria. Revestimento externo em reboco. Revestimento interno em reboco, pastilhas e cerâmicas nas áreas de banheiro e copa. Pisos cerâmicos. Esquadrias em madeira e alumínio com vidros lisos. Instalações elétricas embutidas e aparentes, instalações hidráulicas em bom estado. Forro em gesso do tipo placas. Cobertura em telha de fibrocimento e metálicas trapezoidal. Pintura externa em acrílico. Pintura interna em látex. Edificação equipada com rede de água potável, pluvial e rede de esgoto sanitário, sistema de prevenção e combate a incêndio, elevador de carga, rede de informática, sistema de ar-condicionado e monitoramento de câmeras.

Área Construída: **3.060,50 m²**

Estado geral de conservação: **C – Regular**

DADOS DO TERRENO	
Área do Terreno	4.680,00 m ²
Testadas:	82,00 m
Profundidade:	60,00 m
Frentes:	Única
Formato	Regular
Superfície:	Firme
Topografia:	Plano
Zoneamento:	02
Regional:	Eldorado



VIII. AVALIAÇÃO DO TERRENO:

De acordo com as Normas, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno, considerando-se os fatores de ajustes para adequá-lo às características do avaliando. Conforme demonstrado no quadro de homogeneização.

VIII.1 QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para obter o valor de mercado do Terreno avaliado, foram realizadas algumas pesquisas, os valores obtidos por meio dessas pesquisas, foram homogeneizados utilizando os critérios de fatores conforme metodologia proposta pelo Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações – IBAPE.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ID 100460308 - SEJUC

DATA : 05/03/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - CONTAGEM - MG

OBSERVAÇÃO :

ID 100460308 - SEJUC

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

☒ Localização	2.126,31
☒ Testada	82,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

**IBIÆON**

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

Legenda:

Fr: Frente de Referência

f: Expoente do Fator Frente

Ce: Múltiplas Frentes ou Esquina

Pmi: Profundidade Mínima

Pma: Profundidade Máxima

P: Expoente do Fator Profundidade

Ar: Área de Referência

Fa: Fator Área

A Min: Área Mínima adotada

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA POMPEIA ,S/Nº	1.500,00	1.393,82	0,9292	1,0000
☒	2 RUA SEVILHA ,S/Nº	1.894,74	1.660,90	0,8766	1,0005
☒	3 SANTA CRUZ INDUSTRIAL ,S/Nº	1.894,74	1.660,90	0,8766	1,0005
☒	5 SANTA CRUZ INDUSTRIAL ,S/Nº	1.625,00	1.595,72	0,9820	1,0007
☒	6 SANTA CRUZ INDUSTRIAL ,S/Nº	1.450,00	1.347,36	0,9292	1,0000
☒	7 SANTA CRUZ INDUSTRIAL ,S/Nº	1.428,57	1.327,45	0,9292	1,0000
☒	8 SANTA CRUZ INDUSTRIAL ,S/Nº	2.488,48	1.999,38	0,8035	1,0004

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.500,00	1.393,82
2	1.894,74	1.660,90
3	1.894,74	1.660,90
5	1.625,00	1.595,72
6	1.450,00	1.347,36
7	1.428,57	1.327,45
8	2.488,48	1.999,38



IBIAEON

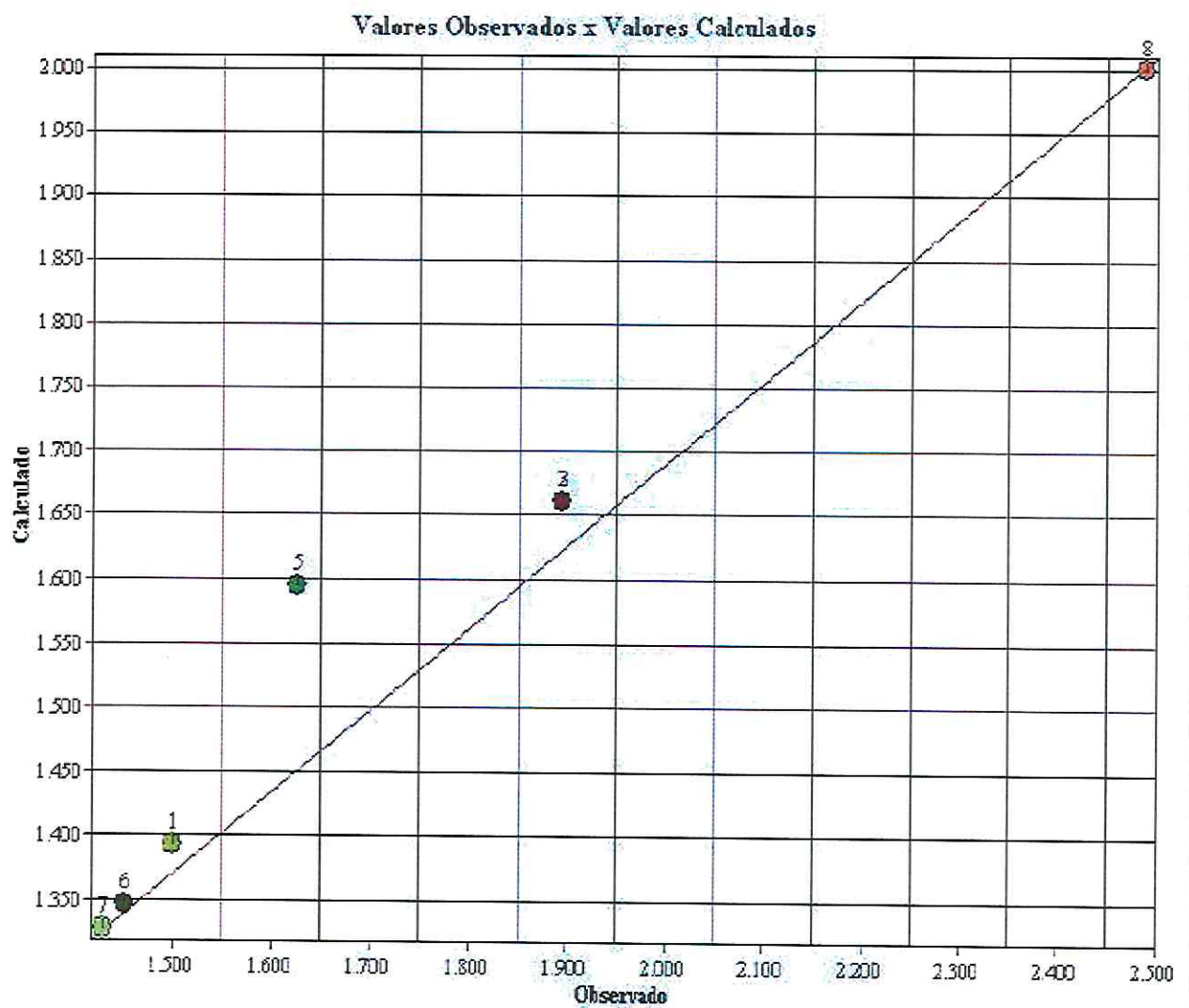
(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

GRÁFICO DE DISPERSÃO



**IBLAEON**

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.754,50

Desvio Padrão : 378,27

- 30% : 1.228,15

+ 30% : 2.280,85

Coeficiente de Variação : 21,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.569,36

Desvio Padrão : 238,39

- 30% : 1.098,55

+ 30% : 2.040,17

Coeficiente de Variação : 15,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.569,36

TESTADA: 0,1600

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.759,18000

PROFUNDIDADE -0,0500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 8.232.962,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.439,61

INTERVALO MÁXIMO : 1.699,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.553,12

INTERVALO MÁXIMO : 1.965,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



IBIAEON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Beolchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

VIII.2 CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Após apurada análise dos elementos obtidos, com dados de amostras ofertadas na região do imóvel avaliando, e com a aplicação das variáveis e fatores definidos, obtivemos o cálculo do valor unitário por metro quadrado conforme demonstrado nos cálculos acima. Eliminando-se as fontes inseguras e discrepantes, aferimos o seguinte valor de metro quadrado (m^2) ao terreno do imóvel avaliando, para pagamento à vista R\$1.759,18 p/ m^2 .

Resultando no valor total do Terreno, sendo: $VT = A \times VU$ (R\$/ m^2)

$$VT = 4.680,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.759,18 = \text{R\$ } 8.232.962,40.$$

IX. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções (CUB) – SINDUSCON/MG, referente ao mês de Janeiro de 2026, determinados e aferidos junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item conforme padrões seguintes:

**Quadro 1 – Estado de Conservação - EC**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, 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 cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. 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 cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE



A vida referencial e o valor residual estimado para os padrões especificados são definidos na tabela abaixo:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE



IBLAÉON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

Para determinação das depreciações utilizamos o coeficiente de Ross-Heideck, que utiliza critérios de idade referencial e o estado de conservação conforme padrões da tabela abaixo:

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE

**CUB/m²**

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2026

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 Janeiro/2026. "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	2.501,44	R-1	3.027,37	R-1	3.758,01
PP-4	2.366,46	PP-4	2.872,17	R-8	3.053,20
R-8	2.239,53	R-8	2.504,80	R-16	3.174,70
PIS	1.725,43	R-16	2.429,85		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.898,56	CAL-8	3.138,04
CSL-8	2.463,21	CSL-8	2.710,41
CSL-16	3.288,94	CSL-16	3.619,52

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

RP1Q	2.608,17
GI	1.331,73

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2026)

Número Índice: 372,733 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 6,38%

**IBLAEON**

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

IX.1 QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ID 100460308 (SEDUC)

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO					
FATORES	IR	IE	K	FOC	PC
	70	30	0,68	0,7595	1,47
TIPOLOGIA / PADRÃO CONSTRUTIVO			ESCRITÓRIO - PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR		
CUB SINDUSCON/MG (JANEIRO/2026)			R\$	2.898,56	
VALOR M² HOMOGENEIZADO			R\$	3.236,14	
ÁREA CONSTRUÍDA M²				3.060,50	
VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO			R\$	9.904.208,89	

Onde:

IR Idade Referencia (anos)

IE Idade Estimada (anos)

K Coeficiente de Ross-Heideck

FOC Fator de Adequação ao Obsolescência e Estado de Conservação

PC Índice Referente a Tipologia e Padrão Construtivo da Edificação

$$\text{Valor Homogeneizado} = \text{Cub MG} \times \text{Foc} \times \text{PC}$$
$$\text{Valor da Edificação} = \text{Valor Homogeneizado} \times \text{Área Construída}$$

IX.2 PARA FINS CONTÁBEIS

Valor Avaliado do Terreno: R\$ 8.232.962,40

Valor Avaliado da Edificação: R\$ 9.904.208,89

Valor Total do Imóvel: R\$ 18.137.171,29

X. VALOR SEGURÁVEL

O valor segurável foi estabelecido considerando as práticas do segmento, no qual trata como estabelecimento segurado o conjunto de dependências situadas em um mesmo terreno e que

**IBIÆON**

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Beolchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

componham um único órgão, compreendendo prédios, benfeitorias, instalações e tudo que faz parte das construções. Exceto Terreno, Fundações e/ou Alicerces. Tal fundamentação está registrada na Superintendência de Seguros (SUSEP) sob nº 15414.000656/2006-31. Portanto para fins de valor segurável, apuramos o valor segurável de: **R\$ 9.210.914,27.**

Valor Segurável = Valor da Edificação - Fundação

Fundação: 7,00% do valor total da edificação avaliada.

XI. CONCLUSÃO:

De acordo com os estudos efetuados, concluem-se os seguintes valores para o imóvel avaliando, para a data base Janeiro de 2026 em números arredondados.

R\$ 18.300.000,00

(Dezoito Milhões e Trezentos Mil Reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado presente laudo, composto de 22 (vinte e duas) folhas impressas de um só lado e seus anexos (Relatório Fotográfico, Amostras e Documentos).

GUSTAVO DOS
SANTOS DA
SILVA:0893461
9627

Assinado de forma digital por
GUSTAVO DOS SANTOS DA
SILVA:08934619627
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital PF A3,
ou=Presencial,
ou=32075287000105, ou=AC
SyngularID Multipla, cn=GUSTAVO
DOS SANTOS DA
SILVA:08934619627
Dados: 2026.03.11 10:26:05 -03'00'

Contagem, 05 de março de 2026.

Gustavo dos Santos da Silva
Engenheiro Civil – CREA-MG: 196.183/D



IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Beolchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





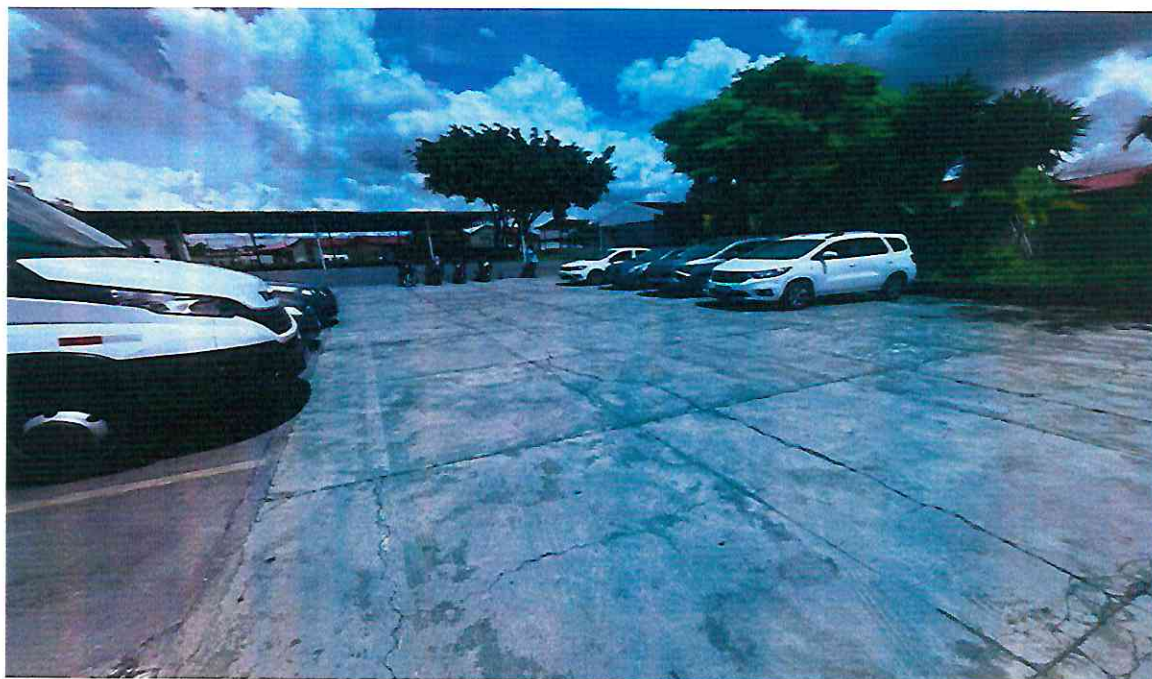
IBIÆON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





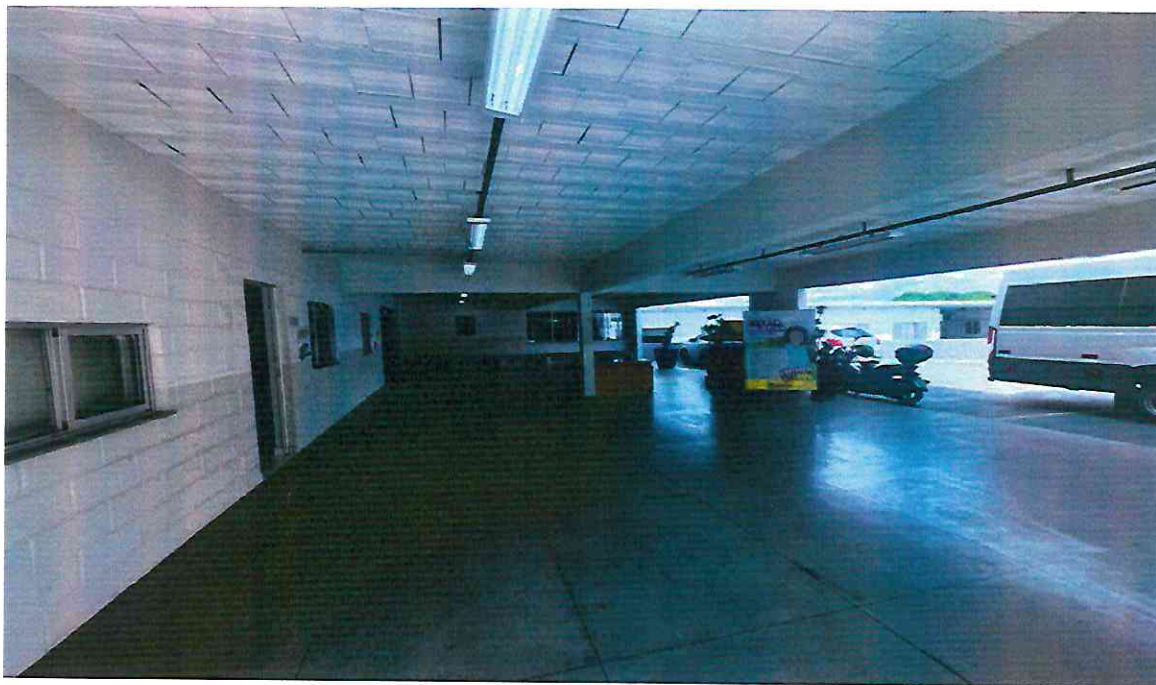
IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBIÆON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBIÆON

(11) 5015-5555

www.ibiaeon.com.br

vendas@ibiaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Beolchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLAEON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





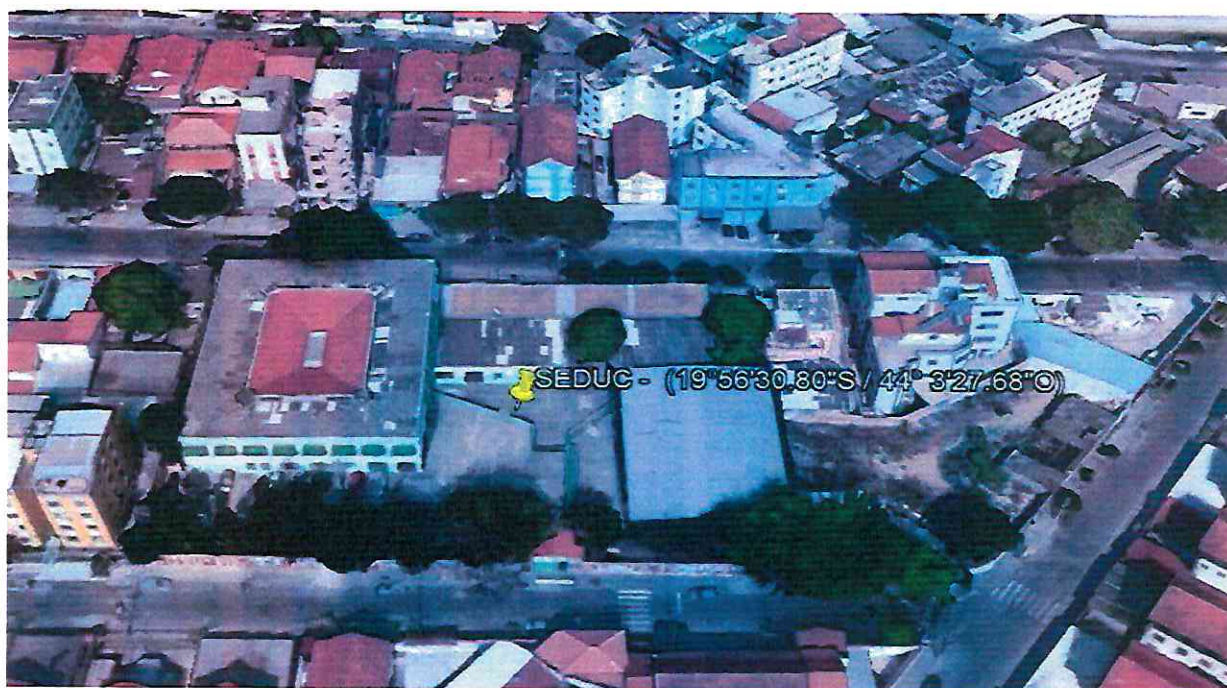
IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030





IBLÆON

(11) 5015-5555

www.iblaeon.com.br

vendas@iblaeon.com.br

Av. Dr. Hugo Boelchi, 445 - 91 - Vila
Guarani, São Paulo - SP, 04310-030

ANEXO II – ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO, DOCUMENTOS E PLANTAS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA POMPEIA

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32340-220

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00

TESTADA - (cf) m 12,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Nula

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALFENAS IMOVEIS

CONTATO : ALFENAS IMOVEIS

TELEFONE : (31)-33951611

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.393,82
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9292
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

FRENTE

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SEVILHA

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32017-730

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 380,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,67

ACESSIBILIDADE: Nula FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALFENAS IMOVEIS

CONTATO : ALFENAS IMOVEIS

TELEFONE : (31)-33951611

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.894,74
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.660,90
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8766
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

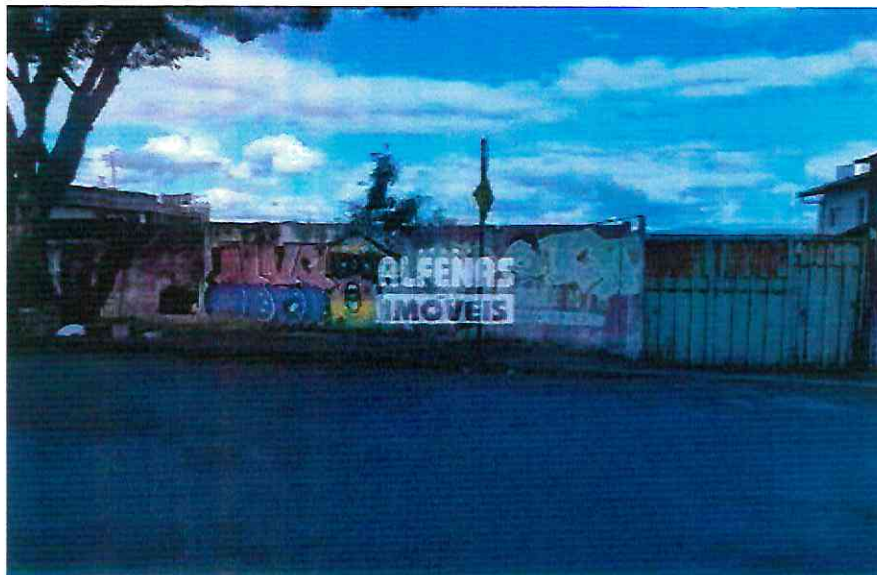


FOTO Nº 1

FRENTE

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32017-730

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 380,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

31,67

ACESSIBILIDADE : Nula

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALFENAS IMOVEIS

CONTATO : ALFENAS IMOVEIS

TELEFONE : (31)-3395161

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.894,7
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.660,9
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,876
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

TERRENO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32010-000

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

45,00

ACESSIBILIDADE : Nula

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : EXCLUSIVA IMOBILIARIA

CONTATO : EXCLUSIVA IMOBILIARIA

TELEFONE : (31)-99385028

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.625,00
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.595,70
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9820
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,06	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FRENTE

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32010-000

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE : Nula

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : EXCLUSIVA IMOBILIARIA

CONTATO : EXCLUSIVA IMOBILIARIA

TELEFONE : (31)-99385021

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.450,0
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.347,3
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.929
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FRENTE

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32010-000

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 378,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,50
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CAETÉ IMOVEIS

CONTATO : MARCOS FELIPE

TELEFONE : (31)-99817515

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.428,5
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.327,4
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,929
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FRENTE



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2.183,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

NÚMERO : S/Nº

COMP.: LOTE

BAIRRO : SANTA CRUZ INDUSTRIAL

CIDADE : CONTAGEM - MG

CEP : 32019-999

UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 434,00 TESTADA - (cf) m 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,53
ACESSIBILIDADE: Nula FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CAETE IMOVEIS

CONTATO : CAETE IMOVEIS

TELEFONE : (31)-99817511

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.488,4
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.999,3
		VARIAÇÃO : 0,803
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CONTAGEM - MG - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 02/03/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

FRENTE



Município de Contagem
Prefeitura Municipal de Contagem
Relatório Incorporações/Desincorporações (imóveis)

SICOP

23/02/2026 09:31:44

Página 263 de 552

Patrimônio: 100460308

Ano: 2008

Código Contábil: 1420102020000000 -

Data de Incorporação: 20/11/2008

Número de Empenho:

Ano de Empenho:

Doc. Aquisição:

Data de Aquisição: 31/12/1975

Forma de incorporação: DESAPROPRIAÇÃO NORMAL

Fornecedor:

MUNICÍPIO DE CONTAGEM

Doc. Baixa:

Data Baixa:

Responsável: A DEFINIR

Detalhamento:

ESCOLA MUNICIPAL PEDRO PACHECO DE SOUZA

**MATRÍCULAS: LOTE 09 - 185.749; LOTE 10 - 185.750; LOTE 11 - 185.751; LOTE 26 - 185.752;
LOTE 27 - 185.753; LOTE 28 - 185.754; LOTE 31 - 185.755**

Conservação:
Vr Inicial de Edificação:
Vr Atual de Edificação:
Denominação:
Esutura:
Endereço:
Bairro:
01 - CLASSIF. DO IMÓVEL: BENS DE USO ESPECIAL
02 - SUBCLASSIF. DO IMÓVEL ESCOLAS MUNICIPAIS
03 - BAIRRO: SANTA CRUZ INDUSTRIAL
04 - REGIONAL: ELDORADO
05 - ZONA: 2
06 - LOTE: De 05 a 11 e de 25 a 31
07 - QUADRA: 58
08 - ÁREA M2: 4.680,00 M2.
09 - ÁREA EDIFICADA: 3.050,50 M2.
10 - INSC. IMOBILIÁRIA: 02.414.0473.001
11 - EDIFICADA: SIM
12 - VALOR INICIAL: R\$ 281.420,08
13 - PROP. ANTERIOR:
14 - PROC. JUDICIAL.

BOM

R\$ 0,00

R\$ 4.700.125,44

BENS DE USO ESPECIAL

MISSÃO DE POSSE - AUTOS DE Nº 4.847 DE 1.975

AV. LISBOA, 201

SANTA CRUZ INDUSTRIAL

Situação:

R\$ 281.420,08

R\$ 6.284.739,17

Registro:

Ver em Descrição

EM USO

Vr Inicial Total:

Vr Atual Total:

R\$ 281.420,08

R\$ 10.984.864,63

UF:

MG

CEP:

Vr Inicial do Terreno:

Vr Atual do Terreno:

Situação:

R\$ 281.420,08

R\$ 6.284.739,17

Registro:

Ver em Descrição

Cidade:

Contagem



MUNICÍPIO DE CONTAGEM
Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO Nº 007/2026

Contagem, 10 de março de 2026.

Assunto: Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano – Unidade avaliada: Patrimônio ID 100460308 – Área de terreno 4.680,00 m² e área construída com 3.060,00 m² - Sede da SEDUC, localizado na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial, Contagem/MG - elaborado pela empresa Ibiaeon Contabilidade, Consultoria Patrimonial, Avaliações e Informática Ltda., no âmbito do Contrato Administrativo nº 270/2024 | PAC nº 599/2022 | PE nº 202/2022, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Gustavo dos Santos da Silva – CREA-MG 196.183/D.

Referência: Contrato Administrativo nº 270/2024 | PAC nº 599/2022 | PE nº 202/2022 - Empresa Ibiaeon Contabilidade, Consultoria Patrimonial, Avaliações e Informática Ltda.

A Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, instituída pela Portaria Conjunta SEMOBS/SEAD/SMDUH nº 01, de 10 de dezembro de 2021, e suas alterações, em conformidade com o Decreto Municipal nº 398, de 23 de novembro de 2021, apresenta parecer técnico referente ao Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, referente ao Patrimônio ID 100460308, Sede da SEDUC, terreno com 4.680,00 m² e área construída de 3.060,00 m² situado na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial, neste Município.

O referido laudo foi elaborado pela empresa Ibiaeon Contabilidade, Consultoria Patrimonial, Avaliações e Informática Ltda, inscrita no CNPJ nº 07.760.399/0001-58, contratada nos termos do Contrato Administrativo nº 270/2024 | PAC nº 599/2022 | PE nº 202/2022. A responsabilidade técnica pelo trabalho é do Engenheiro Civil Gustavo dos Santos da Silva, registrado no CREA-MG 196.183/D.

Informamos que a presente manifestação é de caráter técnico, baseada no laudo em referência, sem presunção de veracidade dos dados apresentados, tanto em relação às informações, pesquisa imobiliária, caracterização do imóvel, quanto ao cenário local. A responsabilidade técnica sobre o citado volume ora analisado recai sobre o profissional que o elaborou, conforme Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT.

Assim, o presente Parecer objetivou verificar se os preceitos normativos da ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e as diretrizes recomendadas



MUNICÍPIO DE CONTAGEM
Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO Nº 007/2026

Contagem, 10 de março de 2026.

pelo IBAPE MG (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais) foram observados.

Nesse sentido, segue anexo o documento que subsidiou manifestação FAVORÁVEL E APROVAÇÃO desta Comissão ao Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano – referente ao Patrimônio ID 100460308, Sede da SEDUC, terreno com 4.680,00 m² e área construída de 3.060,00 m² situado na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial, neste Município, elaborado pela empresa Ibiaeon Contabilidade, Consultoria Patrimonial, Avaliações e Informática Ltda, inscrita no CNPJ nº 07.760.399/0001-58, contratada nos termos do Contrato Administrativo nº 270/2024 | PAC nº 599/2022 | PE nº 202/2022, com responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Gustavo dos Santos da Silva, registrado no CREA-MG 196.183/D.

Ficamos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
MARCELA ROSA PIRES
Data: 18/03/2026 14:51:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcela Rosa Pires
Membro da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis
Matrícula 0143513-9

FABIANE DE
FREITAS E
SILVA:05602615601

Assinado de forma digital por
FABIANE DE FREITAS E
SILVA:05602615601
Dados: 2026.03.12 11:02:25
-03'00'

Fabiane de Freitas e Silva
Membro da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis
Matrícula 0128500-5

CAMILA SOARES DA
SILVA:09345102612

Assinado de forma digital por
CAMILA SOARES DA
SILVA:09345102612
Dados: 2026.03.11 09:45:09 -03'00'

Camila Soares da Silva
Membro da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis
Matrícula 0163994-6

ANEXOS:

- Anexo 1 – Checklist atendimento NBR 14.653

Anexo 1 - Checklist Parecer nº 007/2026

1 IDENTIFICAÇÃO	
1.1 Parecer:	007/2026
1.2 Laudo Técnico:	Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano – Unidade avaliada: Patrimônio ID 100460308 – Área de terreno 4.680,00m² e área construída com 3.060,00m² - Sede da SEDUC, localizado na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial, Contagem/MG - elaborado pela empresa Ibiaeon Contabilidade, Consultoria Patrimonial, Avaliações e Informática Ltda., no âmbito do Contrato Administrativo nº 270/2024 PAC nº 599/2022 PE nº 202/2022, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Gustavo dos Santos da Silva – CREA-MG 196.183/D
1.3 Data laudo técnico:	Janeiro de 2026
1.5 Finalidade:	Avaliação de Imóvel Urbano
1.6 Objeto:	Determinação do Valor de Mercado e de liquidação forçada dos bens da unidade de Contagem - MG, da unidade da PREFEITURA MUNICIPAL DE CONTAGEM, para fins de avaliação de valor de mercado e/ou demais operações financeiras.
1.7 Endereço:	Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial – CEP 32340-490
1.8 Número ART/RRT:	MG 20264607104
2 APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO	
2.1 Caracterização do objeto:	Sim
2.2 Região do imóvel avaliado:	Urbana
2.3 Diagnostico de mercado:	Sim
2.4 Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica - ART/RRT:	Sim
3 METODOLOGIA AVALIATÓRIA	
3.1 Metodologia:	Método comparativo direto de dados de mercado
3.2 Tratamento de dados:	Tratamento por fatores
4 DADOS DE MERCADO	
4.1 Dados coletados:	8
4.2 Dados utilizados (n):	7
4.3 Apresentação das características e informações principais das amostras utilizadas, tais como, endereço, área, preço, valores, fonte, etc.:	Sim
4.4 Apresentação de fotografias das amostras utilizadas:	Sim
5 VARIÁVEIS	
5.1 Variável dependente:	Não se aplica
5.2 Total de variáveis independentes testadas:	Não se aplica
5.3 Total de variáveis independentes utilizadas (k):	Não se aplica
5.4 Descrição de variáveis independentes utilizadas (k):	Não se aplica
5.5 Graus de liberdade (n-k-1):	Não se aplica
5.6 Definição das variáveis no laudo:	Não se aplica
6 MODELO	
6.1 Linearidade	Não se aplica
6.2 Normalidade	Não se aplica
6.3 Homocedasticidade	Não se aplica
6.4 Autocorrelação	Não se aplica
6.5 Multicolinearidade e colinearidade	Não se aplica
6.6 Pontos influenciantes ou "outliers"	Não se aplica
6.7 Extrapolação	Não se aplica
6.8 Número mínimo de dados	5
6.9 Correlação do modelo	Não se aplica
6.10 Micronumerosidade	Não se aplica
6.11 Grau de fundamentação	Grau II
6.12 Grau de precisão	Grau III
7 BENFEITORIA(S)	
7.1 Número de edificações:	1
7.2 Definição de Uso x CUB:	Aceitável
7.3 Ross Heideck - Coeficiente K:	Aceitável
7.4 Outras benfeitorias:	Não se aplica

OBS: As informações apresentadas neste checklist foram extraídas do Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano – Unidade avaliada: Patrimônio ID 100460308 – Área de terreno 4.680,00m² e área construída com 3.060,00m² - Sede da SEDUC, localizado na Rua Coimbra nº100, Santa Cruz Industrial, Contagem/MG - elaborado pela empresa Ibiaeon Contabilidade, Consultoria Patrimonial, Avaliações e Informática Ltda., no âmbito do Contrato Administrativo nº 270/2024 | PAC nº 599/2022 | PE nº 202/2022, sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Gustavo dos Santos da Silva – CREA-MG 196.183/D. Esclarece-se que a presente análise se restringe à verificação do atendimento aos parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, com base nas informações constantes do referido laudo, não cabendo a esta Comissão a validação ou responsabilidade pelas informações técnicas e dados nele apresentados.

FABIANE DE FREITAS E
SILVA:05602615601

Assinado de forma digital por
FABIANE DE FREITAS E
SILVA:05602615601
Dados: 2026.03.12 11:01:04 -03'00'

Fabiane de Freitas e Silva - Matrícula 0128500-5
Membro da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis

CAMILA SOARES DA
SILVA:09345102612

Assinado de forma digital por CAMILA
SOARES DA SILVA:09345102612
Dados: 2026.03.11 09:44:54 -03'00'

Camila Soares da Silva - Matrícula 0152613-4
Membro da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis
Documento assinado digitalmente



MARCELA ROSA PIRES
Data: 18/03/2026 14:51:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcela Rosa Pires - Matrícula 0143513-9
Membro da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis