

Ordem de serviço nº :

87

Foto do imóvel avaliando:**Localização do imóvel avaliando:**

Rua Santana, 970 e 976, bairro Cerqueira Lima. Município: Itaúna - MG

Área (m2):	318,93	Valor médio apurado:	R\$	5.500,00
-------------------	--------	-----------------------------	-----	----------

Proprietário: (Nome /Razão social)

HGS Imóveis LTDA

CPF/CNPJ:

05.472.125/0001-38

Data:

29/01/2021

Revisão nº:

1

Responsável técnico pela avaliação:

Eng. Anderson Lacerda Rodrigues. CREA:131425/D-PR

Solicitante:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. CONTRATO Nº 304/2019

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, com sede em Belo Horizonte, na Avenida Afonso Pena, nº 4.001, CNPJ nº 21.154.554/0001-13. CONTRATO Nº 304/2019.

2 OBJETIVO DO LAUDO E DATA DE REFERÊNCIA.

Avaliação de valor de mercado do imóvel, na data de referência de 29/01/2021, para fins de locação.

3 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 REGIÃO

- Zona residencial/ comercial
- Baixa densidade demográfica.
- Predominância de construções de padrão baixo de acabamento.
- Situado a 82 km do centro de Belo Horizonte - MG
- Fácil acesso pela via BR-262 e MG-050

3.2 IMÓVEL

- Endereço: Rua Santana, 970 e 976, bairro Cerqueira Lima. Município: Itaúna – MG.
- O imóvel é uma loja com bom padrão de fachada, que possui 318,93 m2 de área total, distribuída em um piso térreo e um mezanino, sendo localizado em lote de meio de quadra, em logradouro importante da cidade.
- Trata-se de um imóvel bem conservado com médio padrão de acabamento.
- O imóvel está bem conservado no geral.

3.3 INFRAESTRUTURA URBANA

Região predominantemente comercial de baixa densidade, com infraestrutura básica, com rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica, acesso a rede de dados no entorno, coleta de lixo e pavimentação.

No entorno encontra-se basicamente pequenos e médios comércio além de algumas residências e pequenos prédios.

3.4 FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme Anexo 1

3.5 FOTOS DOS DADOS DAS AMOSTRAS

Conforme Anexo 2

4 FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como finalidade, atender solicitação de identificar o valor do imóvel para fins de locação e uso do Fórum da cidade, conforme objetivo do item 2.

5 METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

5.1 CONFORME SEÇÃO 8 DA ABNT NBR 14653-1.

Para a identificação do valor de mercado do imóvel em questão, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com pesquisa de valores no mercado imobiliário e tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme o item 8.2.1 da NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por se tratar do Método que melhor representa o mercado imobiliário de imóveis urbanos, e é compatível com a natureza do bem avaliando.

A finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis estão conforme o item 7.5 da NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) da ABNT.

No desenvolvimento dos trabalhos do Engenheiro Avaliador, foram realizados os seguintes procedimentos, descritos nos itens 7 e 8 da NBR 14.653- 2 da ABNT: Vistoria do imóvel com tomada de fotografias;

- Levantamento de dados de campo;
- Caracterização da região e da edificação;
- Planejamento e realização da pesquisa no mercado imobiliário;
- Tratamento científico dos dados pesquisados;
- Análise do diagnóstico do mercado;
- Determinação do valor de mercado do imóvel;

6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

6.1 PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O imóvel foi avaliado no estado em que se encontra.

6.2 FATORES LIMITANTES

Limitado número de ofertas de mercado para pesquisa de dados similares ao avaliando, com informações disponíveis e completas.

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO LOCAL E ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO.

7.1 CONDUTA E DESEMPENHO DO MERCADO LOCAL (ITEM 7.3 ABNT NBR 14653-2)

Durante a pesquisa de mercado foi verificado um médio número de ofertas para locação de imóveis comerciais na cidade do imóvel avaliando, com uma absorção baixa devido a atual situação pandêmica do Brasil.

O mercado imobiliário para venda apresenta e demanda aproximadamente equilibrada com a oferta em geral na cidade. Devido a estes fatores consideramos que o mercado imobiliário para locação de imóveis localizados na região do imóvel avaliando, tem uma liquidez baixa com prazo de absorção de aproximadamente 12 meses, também devido ao grande porte do imóvel.

7.2 VARIÁVEIS UTILIZADAS E ENQUADRAMENTO

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
ÁREA CONSTRUÍDA	318,93	Variável comum		38,00	635,00
LOCALIZAÇÃO	2	Melhor maneira encontrada de demonstrar a influência da localização no valor do imóvel. (Critério: 1= menor valor, 2=maior valor)		1	2
FACHADA	2	Melhor maneira encontrada de demonstrar a influência do padrão e conservação da fachada no valor do imóvel. (Critério: 1= menor valor, 2=maior valor)		1	2
PREÇO/M2	19,22	Variável comum		5,20	41,20

7.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14.653-2 da ABNT)

Tabela 1 -Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (NBR 14653-2: 2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	6 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação relativa s a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisado na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Tabela 2 -Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (NBR 14653-2: 2011).

7.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO

Foram obtidos 16 pontos, obtendo grau I de fundamentação.

7.3.2 JUSTIFICATIVA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

Não foi possível obter o parâmetro 2 da tabela 1 no grau III. O parâmetro 2 da referida tabela não pode ser atingido em função de não haver no mercado local a quantidade de imóveis para amostra suficientes, minimamente relacionáveis ao imóvel avaliando, que pudessem ter suas informações completamente obtidas em tempo hábil. No entanto, obteve-se grau de fundamentação, atendendo completamente a norma que rege avaliações em todos os aspectos.

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

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores (NBR 14653-2: 2011)

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

7.1 SOFTWARE UTILIZADO

TS-Sisreg.

7.2 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS E DO MODELO

Conforme Anexo 3

7.3 TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme Anexos 3

7.4 MEMORIAL COM RELATÓRIOS ORIGINAIS DO SOFTWARE

Conforme Anexo 3 e 5

8 RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO (Conforme Anexo 5)

R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)

8.1 INTERVALO ADMISSÍVEL PARA OCORRÊNCIAS DE MERCADO

Mínimo (R\$): 5.211,32

Arbitrado (R\$): 5.500,00

Máximo (R\$): 7.048,35

9 COMPROVANTE DE VISTORIA, ART, ORDEM DE SERVIÇO E OUTROS SEGUEM APENSADOS AO FINAL.

- Comprovante de vitória - Anexados ao final do laudo.
- ART nº: MG20210066070 - Anexados ao final do laudo.
- Ordem de serviço.
- Atestado de vistoria.

ANEXO 1 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



1

FACHADA



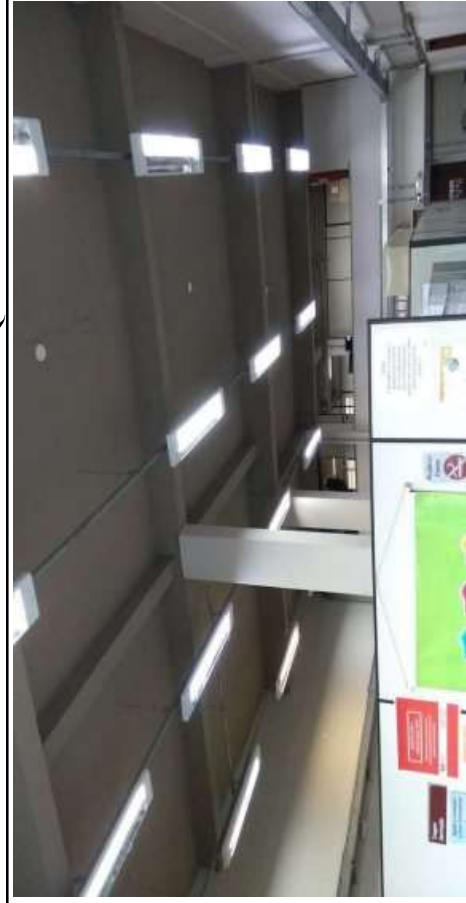
2

ENTRADA LADO ESQUERDO



3

ENTRADA CORREDOR PRINCIPAL



4

DETALHES TETO



5

SALA DE DIVISÓRIAS



6

SALA DE DIVISÓRIAS



7 COZINHA DE DIVISÓRIAS

7



8 BEBEDOUR E ENTREDA DE WC'S

8



9 WC

9



10 WC

10



11 SALA DE DIVISÓRIAS

11



12 DETALHE MESANINO

12



13

DETALHE MESANINO



14

WC



15

SALA JUÍZA



16

SALA JUÍZA



17

WC



18

SALA DE AUDIÊNCIAS



19 SALA DE AUDIÊNCIAS



20 ESCADA PARA MESANINO



21 PAV. TÉRREO VISTO DO MESANINO



22 SALA MESANINO



23 ESCADA, VISTA PELO MESANINO



CORREDOR MESANINO



25 ENTREDA SALA MESANINO



26 SALA MESANINO



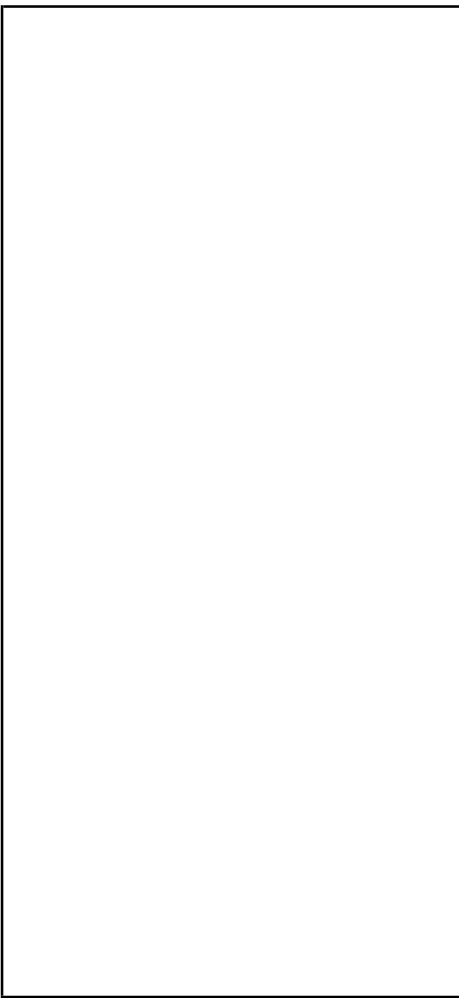
27 SALA LADO DIREITO DA ENTRADA



28 SALA LADO DIREITO DA ENTRADA



29 SALA LADO DIREITO DA ENTRADA



ANEXO 2 - FOTOS DOS IMÓVEIS DE AMOSTRA



1



2



3



4



5



14 6



7



8



9



10



11



15

12

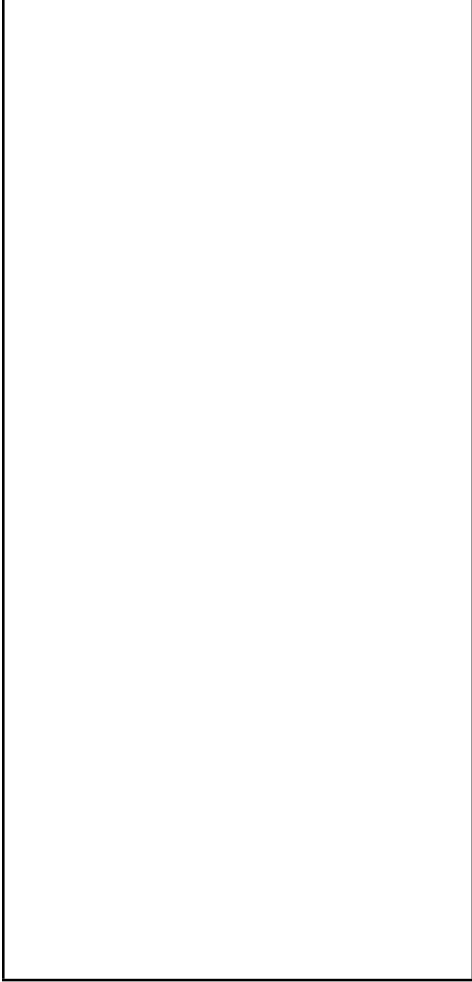
ANEXO 2 - FOTOS DOS IMÓVEIS DE AMOSTRA



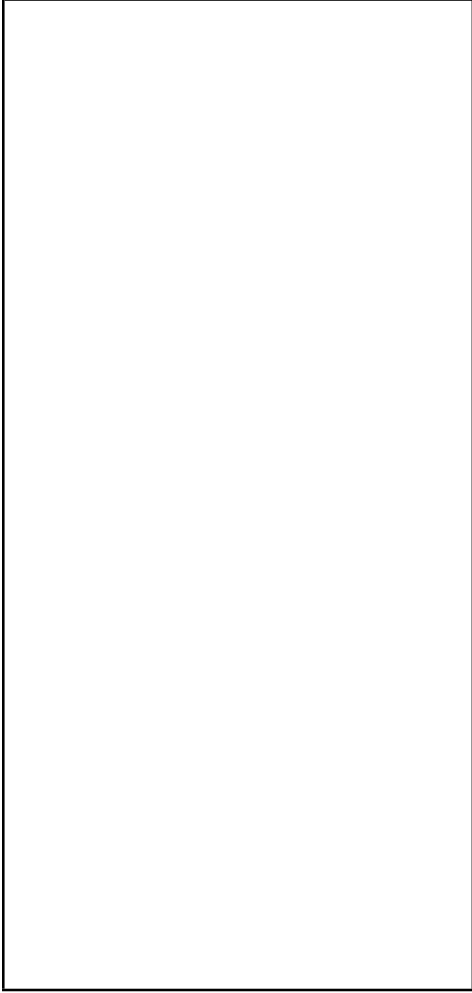
13



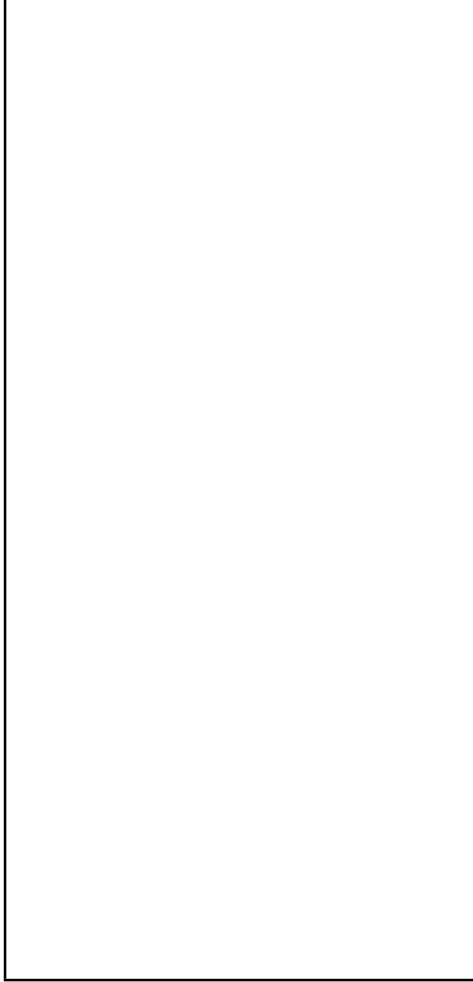
14



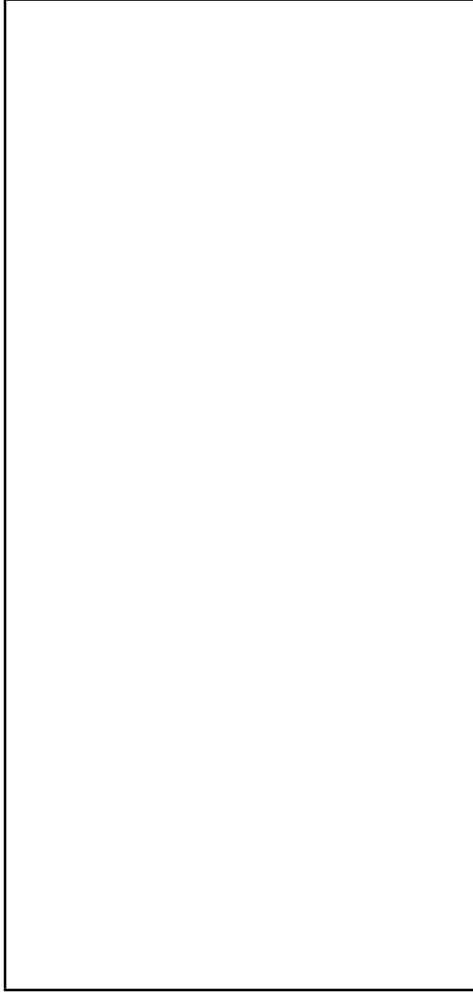
15



16

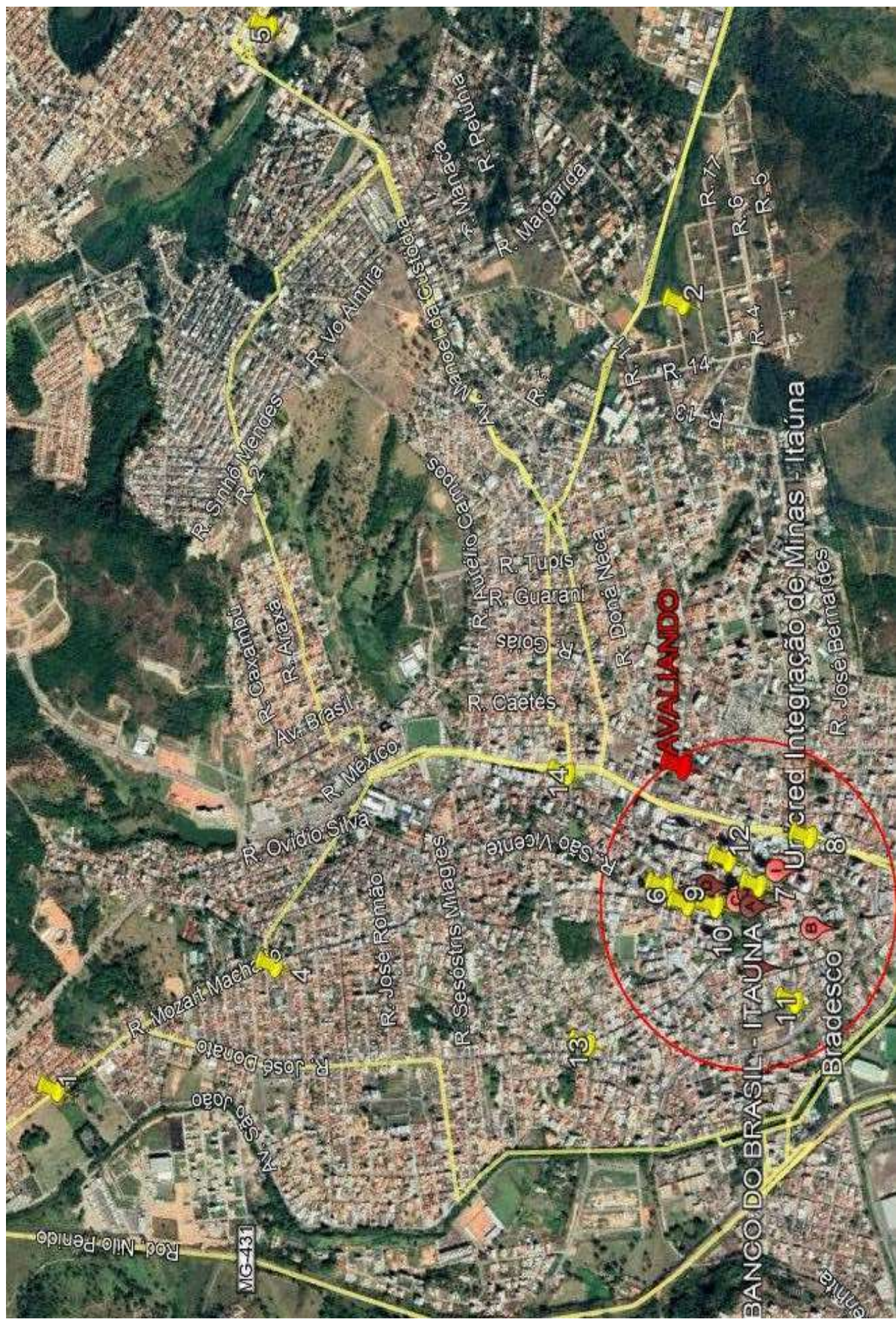


17



16

18



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 14
Utilizados	: 14
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,87231
Determinação	: 0,76092
Ajustado	: 0,68920

VARIAÇÃO

Total	: 6,32824
Residual	: 1,51296
Desvio Padrão	: 0,38897

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 10,60899
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,09673
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1,817183 * 2,718^{(-0,001834 * X_1)} * 2,718^{(0,563687 * X_2)} * 2,718^{(0,908066 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

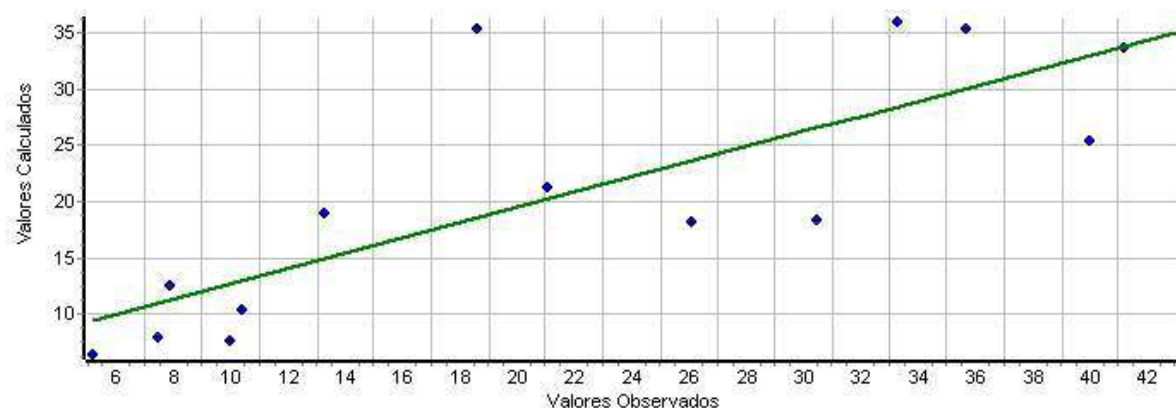
AMOSTRA

Média	: 21,49
Variação Total	: 2151,30
Variância	: 153,66
Desvio Padrão	: 12,40

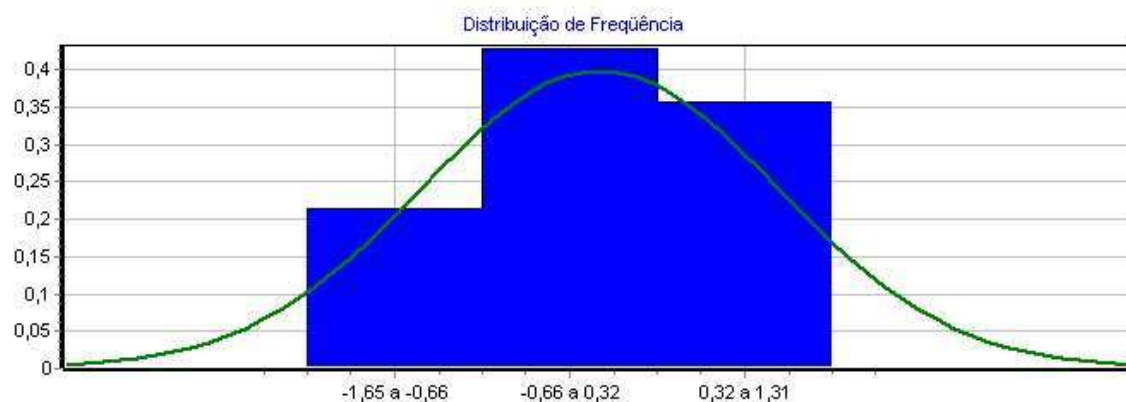
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,61401
Variação Residual	: 830,38
Variância	: 83,04
Desvio Padrão	: 9,11

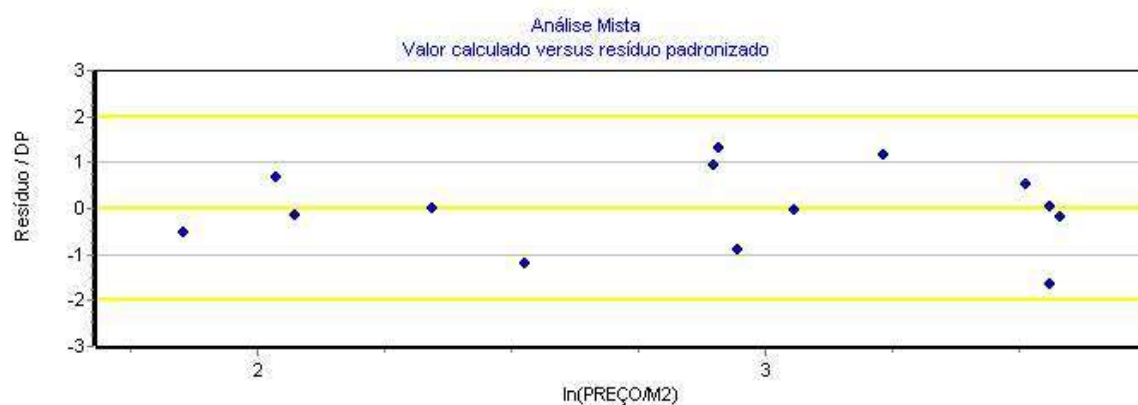
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA CONSTRUÍDA

Variável comum

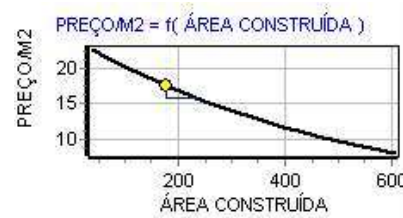
Indica a área construída do imóvel, em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 38,00 a 635,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -10,40 % na estimativa



X₂ LOCALIZAÇÃO

Variável que demonstra a influência da localização no valor do imóvel.

CRITÉRIO:

1 : Outras localidades.

2 : Dentro da região mais valorizada, apontada no mapa de dados pelo círculo em vermelho. Região dos bancos

(1= menor valor, 2= maior valor)



Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 75,70 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X₃ FACHADA

Variável que demonstra a influência da qualidade da fachada no valor do imóvel.

CRITÉRIO:

1 : Fachadas em péssimo estado de conservação ou pouquíssimo atrativas para o comércio ou com pouca área de portas e vitrine em relação a área frontal.

2 : Outras fachadas mais atrativas para o comércio e bem conservadas.

(1= menor valor, 2= maior valor)

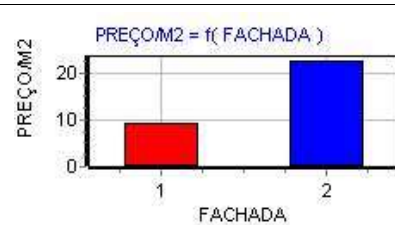
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 148,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y PREÇO/M2

Variável comum

Indica o valor do metro quadrado do imóvel, em R\$/m².

Tipo: Dependente

Amplitude: 5,20 a 41,20

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68920)
X ₁ ÁREA CONSTRUÍDA	x	-2,64	2,47	0,52032
X ₂ LOCALIZAÇÃO	x	2,27	4,68	0,57215
X ₃ FACHADA	x	3,59	0,50	0,35390

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA CONSTRUÍDA	LOCALIZAÇÃO	FACHADA	PREÇO/M2
X ₁	x		61	44	64
X ₂	x	38		22	58
X ₃	x	9	41		75
Y	ln(y)	-23	50	74	

No	Endereço	Fonte	ÁREA CONSTR UÍDA	LOCALIZ AÇÃO	FACHAD A	PREÇO/ M2
1	Rua Rui Silqueira, 21 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0929749427928 07, -44.5662961609393 7)	Fonte: OFERTA - Contato: www.saitaimoveis.co m.br cod. 90. Fone: (37) 3242-1444	80,00	1	1	7,50
2	R. Maria Fausta Parreiras, 132 - Tropical - Itaúna. Coordenadas: (-20.0796024160261 8, -44.5942498605155 8)	Fonte: OFERTA - Contato: www.saitaimoveis.co m.br cod. 85. Fone: (37) 3242-1444	200,00	1	1	5,20
3	Rua Santana, 833 - Itaúna. Coordenadas: (-23.4147024798508 3, -51.9573484732956 3)	Fonte: OFERTA - Contato: www.saitaimoveis.co m.br cod. 31. Fone: (37) 3242-1444	240,00	2,00	1	10,40
4	Rua Mozart Machado, 517 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0871149817690 12, -44.5719378152172 25)	Fonte: OFERTA - Contato: www.saitaimoveis.co m.br cod. 48. Fone: (37) 3242-1444	100,00	1	1	10,00
5	Rua Altair Gonçalves Franco, 294 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0940852605638 65, -44.5989036735350 8)	Fonte: OFERTA - Contato: www.saitaimoveis.co m.br cod. 68. Fone: (37) 3242-1444	100,00	1	2,00	13,30
6	Rua Diógenes Nogueira, 113 -	Fonte: OFERTA - Contato:	70,00	2,00	2,00	35,70

	Itaúna. Coordenadas: (-20.0759941960978 74, -44.5776634309558 16)	www.saitaimoveis.co m.br cod. 91. Fone: (37) 3242-1444				
7	Rua Capitão Vicente, 155 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0732321169020 37, -44.5785168176832 66)	Fonte: OFERTA - Contato: www.saitaimoveis.co m.br cod. 73. Fone: (37) 3242-1444	60,00	2,00	2,00	33,30
8	Av. Jove Soares, 2980 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0721015050991 87, -44.5803024291926 06)	Fonte: OFERTA - Contato: www.idealimoveiscorr etora.com.br cod.:221. Fone: (37) 3241-0684	70,00	2,00	2,00	18,60
9	R. Gonçalves da Guia, 101 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0752180595001 87, -44.5773652404050 3)	Fonte: OFERTA - Contato: www.vivendaitauna.co m.br Código: 5914 . Fone: (37) 3242-1330	250,00	2,00	2,00	40,00
10	R. Gonçalves da Guia, 15 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0743789953426 8, -44.5775514062237 5)	Fonte: OFERTA - Contato: www.vivendaitauna.co m.br Código: 6681 . Fone: (37) 3242-1330	427,00	2,00	2,00	30,50
11	R. João Cerqueira Lima, esq. c/ R. Zezé Lima - Itaúna. Coordenadas: (-20.0713504663013 64, -44.5755708405719 2)	Fonte: OFERTA - Contato: www.vivendaitauna.co m.br Código: 5431 . Fone: (37) 3242-1330	97,00	2,00	2,00	41,20
12	Av. Getúlio Vargas,	Fonte: OFERTA -	635,00	2,00	2,00	7,90

Dados



	585 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0743264852013 43, -44.5789558803449 6)	Contato: www.vivendaitauna.co m.br Código: 5201 . Fone: (37) 3242-1330				
13	R. Mal. Deodoro, 334 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0771669355736 97, -44.5725292309635 1)	Fonte: OFERTA - Contato: www.vivendaitauna.co m.br Código: 6748 . Fone: (37) 3242-1330	38,00	1	2,00	21,10
14	Av. Jove Soares,718 - Itaúna. Coordenadas: (-20.0796910908920 23, -44.5799979499867 9)	Fonte: OFERTA - Contato: www.solaritauna.com. br co.:638. Fone: (37) 3241-2639	126,00	1	2,00	26,10

Data de referência: 29/01/2021

Endereço: Rua Santana, 970 e 976, bairro Cerqueira Lima
Município: Itaúna - MG

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
ÁREA CONSTRUÍDA	318,93	Variável comum		38,00	635,00
LOCALIZAÇÃO	2	Melhor maneira encontrada de demonstrar a influência da localização no valor do imóvel. (Critério: 1= menor valor, 2=maior valor)		1	2
FACHADA	2	Melhor maneira encontrada de demonstrar a influência do padrão e conservação da fachada no valor do imóvel. (Critério: 1= menor valor, 2=maior valor)		1	2
PREÇO/M2	19,22	Variável comum		5,20	41,20

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	15,54	19,22	23,76	-19,15%	23,62%	42,77%
Predição (80%)	10,82	19,22	34,13	-43,70%	77,58%	121,28%
Campo de Arbítrio	16,34	19,22	22,10	-14,98%	14,98%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.956,17	6.129,83	7.577,78
Predição (80%)	3.450,82	6.129,83	10.885,08
Campo de Arbítrio	5.211,32	6.129,83	7.048,35

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO R\$17,30

Justificativa: Devido a utilização de dados provenientes de oferta no modelo e considerando a elasticidade da negociação (conforme item 8.2.1.3.5 da NBR14653 2), foi considerada uma

Redução do valor arbitrado final (conforme item 8.2.1.5.2 da NBR14653 2), dentro do campo de arbítrio. Todos os dados utilizados são de oferta e o desconto arbitrado foi de 10% sobre o valor central verificado. O valor final arbitrado apresentou-se bastante adequado a realidade da região, bem como, adequado as suas características, podendo, no entanto, ser admitido sua variação dentro do campo de arbítrio

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA OCORRÊNCIAS DE MERCADO

Mínimo (R\$): 5.211,32

Arbitrado (R\$): 5.500,00

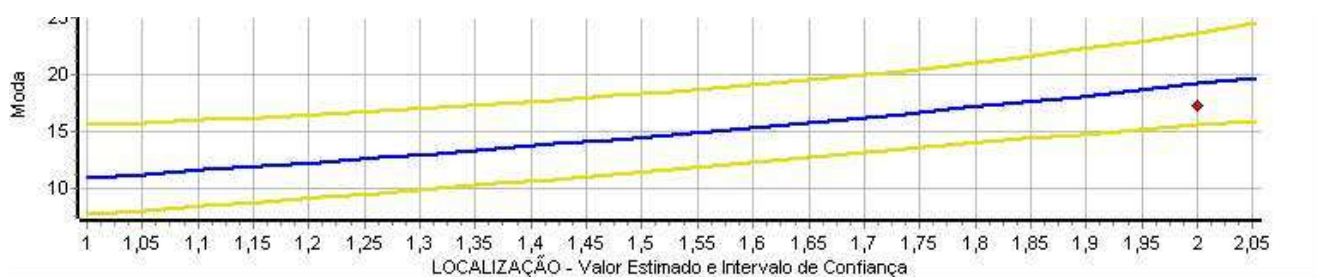
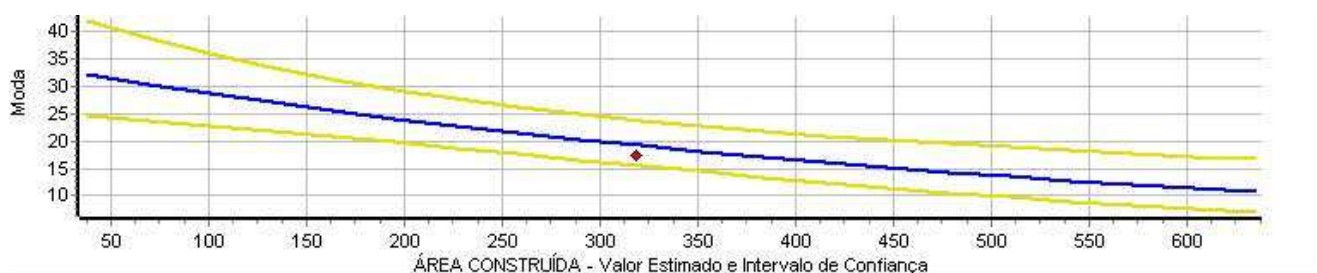
Máximo (R\$): 7.048,35

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

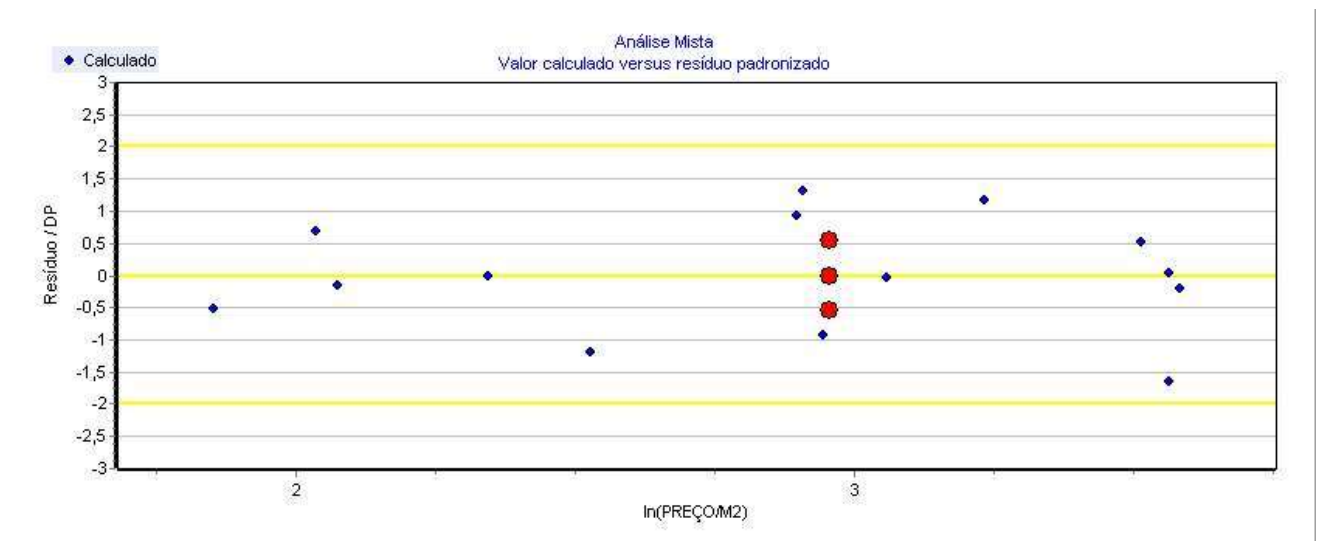
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 42,77 %

Classificação para a estimativa: Grau I de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



COMPROVANTE DE VISTORIA	
1. INFORMAÇÕES DA VISTORIA	
Data da vistoria:	20/01/2020
Nº da OS:	87
Endereço do imóvel:	R. Santana, 970, 970, bairro. Carandua Lima, Itamaré - PB
Horário:	17:00
2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA VISTORIA	
Nome da Empresa Credenciada:	DE LACERDA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA
CNPJ:	32.158.436/0001-08
Nome do Representante Técnico presente na vistoria:	ANDERSON LACERDA RODRIGUES
CREA:	131425/D - PR
3. IDENTIFICAÇÃO DO CLIENTE / CONTATO QUE ACOMPANHOU A VISTORIA	
Nome de quem acompanhou a vistoria:	Polyanna dos Santos
Cargo:	Especial Judiciário
Doc identidade:	MG 16055345
4. DECLARAÇÃO E ASSINATURAS	
Declaramos para os devidos fins que estivemos presentes no imóvel objeto da OS acima descrita, na data e horários indicados, que as assinaturas foram colhidas no ato da vistoria e que o profissional credenciado do TJMG presente na inspeção do imóvel apresentou a carteira do CREA informada no item 2.	
Poliana dos Santos Maf. 16055345 Oficial Judiciário Administradora de Eca	Anderson L. Rodrigues Responsável Técnico pela vistoria
Declaro que li os termos acima e conferi o documento de identidade do profissional.	
Observações:	
1 - O não preenchimento ou não assinatura deste documento implicará descumprimento de cláusula contratual, por parte do profissional credenciado.	
CLAUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES	
2.2.16. Utilizar somente pessoal qualificado	
Só está habilitado legalmente para realizar as vistorias, o engenheiro aprovado pelo TJMG	



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO

MG20210066070

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDERSON LACERDA RODRIGUES

Título profissional: **ENGENHEIRO DE PRODUÇÃO, ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1711988421

Registro: **PR0000131425D MG**

Empresa contratada: **DE LACERDA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**

Registro: **63551-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

CPF/CNPJ: **21.154.554/0001-13**

AVENIDA AFONSO PENA

Nº: **4001**

Complemento:

Bairro: **Funcionários**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30130924**

Contrato: **304/2019**

Celebrado em: **26/11/2019**

Valor: **R\$ 1.668,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SANTANA

Nº: **970**

Complemento: **e nº 976**

Bairro: **CERQUEIRA LIMA**

Cidade: **ITAÚNA**

UF: **MG**

CEP: **35680329**

Data de Início: **12/01/2021**

Previsão de término: **03/02/2021**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **COMERCIAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Neimar Fialho**

CPF/CNPJ: **036.182.598-67**

4. Atividade Técnica

2004 - Concepção

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação imobiliária de imóvel urbano

6. Declarações

- A Resolução nº 1.094/17, CONFEA, instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea) .

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANDERSON LACERDA RODRIGUES - CPF: 005.498.269-39

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - CNPJ:
21.154.554/0001-13

9. Informações

10. Valor



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial

Coordenação de Gestão Predial

Nº OS

087

ANEXO 02 - ORDEM DE SERVIÇOS (OS)**1 IDENTIFICAÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DO TJMG**

Nome: Patrícia Mara Souza Silva

Matrícula TJMG nº: T-0063081

Tel./Fax: 31 3237-7046

Data de Emissão:

12/1/2021


Responsável TJMG**2 IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA**

Empresa: De Lacerda Construção Civil Eireli

CNPJ: 32.158.436/0001-08

Nº Contrato: 304/2019

3 IMÓVEL

Comarca: ITAÚNA

Endereço do imóvel: Rua Santana, nº 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna/MG.

Área do imóvel: 318,93 m²

Finalidade do serviço: Avaliação de imóvel para renovação de locação

SERVIÇOS

Vistoria Técnica



Avaliação edificações



Avaliação terrenos

4 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

DATA DE ENTREGA CONSIDERANDO TODOS OS SERVIÇOS DA ORDEM DE VIAGEM:

NOME DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL: HGS Imóveis LTDA

CPF/CNPJ DOS PROPRIETÁRIOS: 05.472.125/0001-35

CONTATO PARA VISTORIA (Nome / Telefone): Administração do Fórum (37)3249-0200

5 DATA DE EMISSÃO =

12/1/2021

DATA INÍCIO DOS SERVIÇOS =**6 NOTIFICAÇÃO**

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS autoriza a empresa identificada no item 2 o início da elaboração dos serviços descritos nos itens 3 e 4, na data estipulada no item 5. O não cumprimento das condições ajustadas, conforme especificação técnica para contratação dos serviços, sujeitará a empresa prestadora dos serviços às penalidades previstas no Contrato.

7 PROTOCOLO DE RECEBIMENTO PELA EMPRESA CONTRATADA

Resp. empresa contratada (nome legível):

Doc. Identificação:

Data: ____/____/____

Empresa Contratada

OBS: Favor devolver esta notificação de Ordem de Serviços preenchida e assinada pelo responsável da empresa através do fax (31) 3237-6335 ou escaneada e enviada para o e-mail contratoapoio@tjmg.jus.br

Este documento deverá ser emitido em 2(duas) vias: 1a. Via: TJMG / 2a via: Contratada

Av. do Contorno, 629 - 3º andar - Bairro Floresta - CEP 30.110-060 - Belo Horizonte - MG

Tel. (31) 3237-7046 - Fax (31) 3237-6335 - E-mail- gepec@tjmg.jus.br

CONCLUSÃO DO LAUDO REALIZADO AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - CONFORME CONTRATO Nº 304/2019 – NOS TERMOS DO ANEXO IB Especificações Técnicas.



ANDERSON LACERDA RODRIGUES
RESPONSÁVEL LEGAL DA EMPRESA /RESPONSÁVEL TÉCNICO.
CPF:00549826939 / RG:84392286 - IIPR
ENG. CIVIL, CREA-PR Nº 131425/D