



PREFEITURA MUNICIPAL  
FORMIGA-MG  
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 454 /2020

Desafeta área institucional do Distrito Empresarial D'Carlos, autoriza sua permuta e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

**Art. 1º** Ficam desafetados de suas finalidades atuais e transformados em bens dominicais, os imóveis consistentes nos lotes números 18 e 19 da Quadra D, situados na Rua Roberto Honório da Costa, no Distrito Empresarial D'Carlos, cada um deles medindo 800 m<sup>2</sup>, com 20 metros de frente e fundos por 40 metros laterais, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Formiga sob os nºs 59632 e 59633, respectivamente, os quais foram assim avaliados por avaliadores credenciados no Município Formiga:

- I - Lote 18: R\$ 104.333,33 (cento e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos);
- II - Lote 19: R\$ 104.333,33 (cento e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

**Art. 2º** Fica o Município de Formiga autorizado a permutar, sem torna, com Cleiton de Mendonça, brasileiro, casado, autônomo, portador do RG nº M-7.733.583 – SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 004.062.636-98, residente e domiciliado na Rua Irene Rodrigues de Faria nº 69, Bairro Por do Sol, em Formiga - MG, os imóveis descritos no art. 1º desta lei, pelo imóvel localizado na Rua Alcino Francisco da Silva, Bairro Vista Alegre, medindo 1.450,78 m<sup>2</sup>, imóvel matriculado sob o número 75395, do Livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis, consistente em um terreno vago, caracterizado como lote 80-Q, começando pela frente com 31,17 m, depois virando para a direita com 3,47 m, depois virando para a direita com 2,47 m, depois virando para a esquerda com 3,65 m, depois virando para a esquerda com 25,4 m, confrontando com o Município de Formiga – Escola Municipal Paulo Barbosa, daí virando para direita com 36,9 m, confrontando com a Subestação Formiga da Cemig Geração e Transmissão S/A, daí virando para a direita pelos fundos com 60,75 m, confrontando com o lote 80-H, daí virando para a direita com 4 m, confrontando com o lote 80-H, encontrando o ponto inicial do perímetro, avaliado por avaliadores credenciados no Município Formiga em R\$ 191.781,20 (cento e noventa e um mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte centavos), que será destinado à ampliação da Escola Municipal Paulo Barbosa.

§ 1º Fica alterada para a prevista neste artigo, a destinação da área institucional descrita no *caput*, procedendo-se à respectiva averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**FORMIGA-MG**  
**Gabinete do Prefeito**

§ 2º A diferença entre a soma dos valores correspondentes aos imóveis desafetados e o valor do bem imóvel oferecido em permuta mencionado no *caput* desse artigo, qual seja, R\$ 16.916,70 (dezesesseis mil, novecentos e dezesseis reais e setenta centavos) será paga em parcela única, em até quinze dias após a entrada em vigor desta lei.

**Art. 3º** O Chefe do Executivo Municipal assinará todos os documentos necessários à execução desta Lei, inclusive as escrituras públicas.

**Parágrafo único.** A escritura de permuta dos lotes nºs 18 e 19 somente se efetivará após o adimplemento integral da diferença mencionada no § 2º, do art. 2º, como forma de garantia.

**Art. 4º** As despesas com a execução desta Lei correrão à conta de dotações próprias constantes da lei orçamentária municipal.

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, 21 de maio de 2020.

  
**EUGÊNIO VILELA JÚNIOR**  
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL  
FORMIGA-MG  
Gabinete do Prefeito

Mensagem nº 061/2020  
Assunto: Encaminha Projeto de Lei.  
Data: 21 de maio de 2020

PROCOLO	
CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA	
RECEBIDA	
Recebido em	25/5/2020
de	8h24
Casta	

Senhor Presidente,

Com meus cordiais cumprimentos, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, que autoriza o Município a desafetar áreas institucionais, transformando-as em bens dominicais que, posteriormente, serão objeto de permuta pelo imóvel localizado na Rua Alcino Francisco da Silva, Bairro Vista Alegre, que se destinará à ampliação da Escola Municipal Paulo Barbosa.

Nos termos das avaliações anexas, o valor dos imóveis que estão sendo desafetados para fins de permuta é de R\$ 208.666,70 (duzentos e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e setenta centavos), tendo sido avaliados em R\$ 104.333,33 (cento e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada um destes, enquanto que o imóvel a ser recebido pelo Município de Formiga foi avaliado em R\$ 191.750,00 (cento e noventa e um mil, setecentos e cinquenta reais) (preço médio obtido através de avaliações realizadas por avaliadores credenciados), cuja diferença será paga pelo Senhor Cleiton de Mendonça, na forma definida no projeto de lei anexo.

A ampliação que se dará na Escola Municipal Paulo Barbosa se dará para construção de uma quadra nesta, permitindo que as aulas de educação física, bem como demais atividades recreativas se deem na própria instituição.

Faz-se mister destacar que a permuta de imóveis pelo Município encontra legalidade face ao que consta da norma prevista no art. 17, inciso I, alínea "c", da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993 – Lei de Licitações, tal como segue:

*Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:*



**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**FORMIGA-MG**  
**Gabinete do Prefeito**

*c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;*

*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

Diante do exposto, pede-se que esta Casa Legislativa, recebendo o projeto, determine seu processamento segundo as normas Regimentais, aprovando-o para que possa surtir efeitos.

Atenciosamente,

  
**EUGÊNIO VILELA JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal**

**A Sua Excelência o Senhor**  
**Presidente da Câmara Municipal de Formiga**  
**Vereador Mauro César Alves de Sousa – Mauro César**  
**Câmara Municipal de Formiga - MG**

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA  
SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA  
AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO 322N  
PÁGINA 358

Rua Silviano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

OUTORGADO(S):- CLEITON DE MENDONÇA  
OUTORGANTE(S):- MIRACY CASTRO PAIVA SILVA E OUTROS  
DATA:- 08/05/2.020  
VALOR:- R\$ 191.750,00

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de COMPRA E VENDA de Imóveis virem que, aos 08 (oito) dias do mês de maio do ano de 2.020 (dois mil e vinte), nesta cidade de Formiga, Estado de Minas Gerais, em meu Cartório, no endereço supra mencionado, perante mim Tabeliã (subst.), compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante(s) vendedor(es):- **MIRACY CASTRO PAIVA SILVA**, brasileiro, o qual se declara solteiro, maior, técnico em informática, residente e domiciliado(a) na Rua Marechal Deodoro, nº 693, Bairro Sagrado Coração de Jesus, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº 18.927.139 SSP/SP e CPF nº 484.695.136-72; **MÁRCIO PEDRO DE PAIVA SILVA**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1993 2 00046 143 0001901 41, realizado aos 26/11/1.993, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga, MG, marceneiro, residente e domiciliado(a) na Rua Pautinho da Costa, nº 36, Bairro Areias Brancas, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº MG-13.279.096 SSP/MG e CPF nº 616.186.086-49 e seu cônjuge, **DENIZE SANTOS PAIVA**, brasileira, funcionária pública municipal, portador(a) do RG. nº MG-12.082.037 SSP/MG e CPF nº 071.218.566-62; **MARINA PALMIRA DE PAIVA MIRANDA**, brasileira, casada no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula 0420020155 1993 2 00046 022 0001660 70, realizado aos 12/02/1.993, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga, MG, do lar, residente e domiciliado(a) na Rua Derey Alves Praça, nº 162, Bairro São Luiz, em FORMIGA - MG; portador(a) do RG. nº MG-17.516.655 SSP/MG e CPF nº 950.206.916-15 e seu cônjuge, **ELEOMAR PEREIRA DE MIRANDA**, brasileiro, lanterneiro, portador(a) do RG. nº M-4.495.479 SSP/MG e CPF nº 567.705.026-15; **MARTA LUZIA DE PAIVA SILVA MIRANDA**, brasileira, casada no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1996 2 00048 029 0002872 00, realizado aos 04/10/1.996, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga, MG, do lar, residente e domiciliado(a) na Rua Marechal Deodoro, nº 709, Bairro Sagrado Coração de Jesus, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº MG-16.691.196 SSP/MG e CPF nº 101.152.376-07 e seu cônjuge, **EDSON PEREIRA DE MIRANDA**, brasileiro, pintor, portador(a) do RG. nº MG-4.764.728 SSP/MG e CPF nº 744.849.586-00;

Miracy

Marcio

Denize

Marina  
Marta

Edson

bls con

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA  
SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA  
AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO 322N  
PÁGINA 359

Rua Silviano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

**DEBORAH PAIVA SILVA**, brasileira, a qual se declara solteira, maior, do lar, residente e domiciliado(a) na Rua Marechal Deodoro, nº 697, Bairro Sagrado Coração de Jesus, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº MG-19.818.815 SSP/MG e CPF nº 118.373.676-20; o(a)(s) qual(is) declara(m) não ser Pessoa Politicamente Exposta, conforme declaração(ões) aqui arquivada(s) e de outro lado como outorgado(s) comprador(es):- **CLEITON DE MENDONÇA**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Universal, conforme Certidão de Casamento matrícula n. 0420020155 2015 2 00064 160 0009170 41, realizado aos 03/09/2.015, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga - MG e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, livro 293, página 11, lavrada neste cartório, autônomo, residente e domiciliado na Rua Irene Rodrigues de Faria, nº 69, Bairro Por do Sol, em Formiga - MG; portador do RG. nº M-7.733.583 SSP/MG e CPF nº 004.062.636-98, casado com **MÁRCIA CRISTINA BATISTA DA COSTA MENDONÇA**, brasileira, autônoma, portadora do RG. nº M-6.948.465 SSP/MG e CPF nº 949.731.056-00; o(a)(s) qual(is) declara(m) não ser Pessoa Politicamente Exposta, conforme declaração(ões) aqui arquivada(s); todos juridicamente capazes e identificados por mim tabeliã (subst.), do que dou fé. E pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que, a justo título, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) de: **UM TERRENO VAGO**, caracterizado como lote 80-Q, situado na Rua Alcino Francisco da Silva, Bairro Vista Alegre, nesta cidade de Formiga - MG, com a área de 1.450,78 mts<sup>2</sup> (hum mil, quatrocentos e cinquenta metros e setenta e oito centímetros quadrados), e a seguinte descrição do perímetro: começando pela frente com 31,17 mts, depois virando para a direita com 3,47 mts, depois virando para a direita com 2,47 mts, depois virando para a esquerda com 3,65 mts, depois virando para a esquerda com 25,40 mts, confrontando com o Município de Formiga - Escola Municipal Paulo Barbosa, daí virando para a direita com 36,90 mts, confrontando com a Subestação Formiga da Cemig Geração e Transmissão S/A, daí virando para a direita pelos fundos com 60,75 mts, confrontando com o lote 80-H, daí virando para a direita com 4,00 mts, confrontando com o lote 80-H, encontrando o ponto inicial do perímetro. Imóvel com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.02.080.0400.0000. No referido imóvel existe um Cadastro Ambiental Rural - CAR: MG-3126109-8635.7F36.5F0E.4B7E.8FCE.D851.A585.A5C2, com data de cadastro; 06/09/2.016, sendo a área de reserval legal declarada de 0.00.00 ha. O referido imóvel será anexado a área pertencente ao Município de Formiga/MG, (Escola Municipal Paulo Barbosa), conforme protocolo n. 155.847, no CRI, desta comarca. **PROCEDÊNCIA:-** Havido conforme registro anterior Av. 04, matrícula 73.302 e matrícula atual 75.395, Av. 01 e 02, no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, da comarca de FORMIGA/MG. FORAM APRESENTADAS AS CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS REAIS, HIPOTECAS, CLÁUSULAS RESTRITIVAS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS

Maria - 



Marina  
mata Deborah

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA  
AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO 322N  
PÁGINA 360

Rua Silvano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

REIPERSECUTÓRIAS, ETC, AQUI ARQUIVADAS. FORAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS DA LEI FEDERAL Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1.985; DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2.013; DECRETO FEDERAL N. 93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1.986 E INSTRUÇÃO 192/90. Declara(m) o(s) outorgante(es), sob as penas legais, que não está obrigado à apresentação de CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO do INSS, na forma prevista na Ordem de Serviço n. 207/99, tendo em vista os termos da lei 8.212/91 e decreto 3.048/99, não sendo enquadrado nem equiparada à empresa e em qualquer outra norma que o coloque como sujeito à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal. O(s) outorgado(a)(s) dispensa(m) a apresentação das Certidões de Feitos Ajuizados expedidas pela Justiça Federal, Justiça Estadual e Pela Justiça do Trabalho, e se declara(m) ciente(s) dos riscos inerentes à sua dispensa e os outorgantes declaram não existir nenhum tipo de ação contra eles. "O(s) outorgante(s), declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal, a inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is), e de outros ônus incidentes sob o(s) mesmo(s)." Declaram ainda, as partes, que todas as declarações feitas nesta escritura, são expressão da verdade e todos os documentos apresentados, se encontram inalterados, até a presente data. Que requer(em) e autoriza(m) o Oficial do Registro Imobiliário competente a praticar todos os atos registraes que se fizerem necessários quanto ao(s) imóvel(is). Foi observado o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, datada de 08/05/2.020, no qual o resultado foi negativo, gerando o seguinte Código HASH: 1e21.6d32.7761.d578.1922.8619.7709.c914.7bfe.0089; 62cc.1b09.db49.e6d5.d239.4219.4952.100a.0e61.6564; 6e60.57ea.6c91.2b5f.91f5.e28a.fcf4.e6fc.dee1.aeb9; 09e6.d6f0.f956.7976.d16e.fc33.c805.343c.7555.ac9e; e9a0.f555.52a3.69b4.74a4.8e47.e5c3.2f84.0f44.9b86; 83fc.91fa.07df.826d.d283.0752.4ed5.5abd.fd0d.6bc1; a84c.16e2.f53d.7595.5510.c03a.7e78.2cb4.8b71.bdc4; 46ed.4196.38c7.fac5.7a2a.5a78.09b6.34a8.e86c.ac41. E assim, possuindo o(s) outorgante(s) o(s) imóvel(is) descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus tem contratado vendê-lo(s), como efetivamente vende(m) ao(s) outorgado(s) pelo preço de R\$ 191.750,00 (cento e noventa e um mil, setecentos e cinquenta reais), pagos à vista, aos 08/05/2.020, através de transferência bancária, dando-lhe(s) por isso, plena e geral quitação. E, desde já, por bem desta escritura e em virtude da cláusula "CONSTITUTI", o(s) vendedor(es) transmite(m) ao(s) comprador(es) todo o domínio, posse, direito e ação que tinha(m) no(s) imóvel(is) descrito(s), obrigando-se a, em todo o tempo, por si e seus sucessores, fazer(em) essa venda boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção pondo o(s) comprador(es) a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras. Presente(s) o(s) outorgado(s) comprador(es) **CLEITON DE MENDONÇA**, por ele(s) me foi declarado, que aceita(m) esta escritura nos termos nela expressos para que produza os efeitos legais. Todos os documentos utilizados na lavratura do presente, ficam arquivados nesta serventia, por força de Lei e requerimento das partes. ASSIM o disseram e outorgaram, do que dou fé e me pediram lhes lavrasse

Mina

Américo Fonseca Portela Neto

Américo Fonseca Portela Neto

Marina Marta  
Déborah

Eda em

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA  
SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA  
AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO 322N  
PÁGINA 361

Rua Silvano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

esta em minhas notas o que fiz por ter sido a mesma a mim recolhida, pela guia de DAE e tendo sido apresentada e ficando aqui arquivadas as guias de ITBI e recolhimentos, no valor de R\$ 3.835,00, pago à Prefeitura Municipal, junto ao SICCOB, aos 08/05/2.020, n. de autenticação SICCOB9119015 080520 039 0034, Nº Guia 904617723, bem como negativa Municipal. EMITIDA A DOI. Escrita esta e lida às partes, acharam-na conforme, aceitam e assinam: Tânia Portela do que dou fé. Eu, 2ª Tabeliã(subst.) a

subcrevo e assino em público e razão  
Em Testt da Verdade.

Tabeliã(subst.):-

Vendedores:-

Miracy Castro Paiva Silva  
MIRACY CASTRO PAIVA SILVA

Marcio Pedro de Paiva Silva  
MÁRCIO PEDRO DE PAIVA SILVA

Denize Santos Paiva  
DENIZE SANTOS PAIVA

Marina Palmira de Paiva Miranda  
MARINA PALMIRA DE PAIVA MIRANDA

Eleomar Pereira de Miranda  
ELEOMAR PEREIRA DE MIRANDA

Marta Luzia de Paiva Silva Miranda  
MARTA LUZIA DE PAIVA SILVA MIRANDA

Edson Pereira de Miranda  
EDSON PEREIRA DE MIRANDA

Deborah Paiva Silva  
DEBORAH PAIVA SILVA

Comprador:-

Cleiton de Mendonça  
CLEÍTON DE MENDONÇA

EMOLUMENTOS: CÓDIGO	1602-2
Serventia .....	R\$ 1.854,98
Taxa de Fiscalização....	R\$ 862,00
ISSQN .....	R\$ 87,50
Total .....	R\$ 2.804,48

EMOLUMENTOS: ARQUIVAMENTO	
CÓDIGO 8101-8	
Serventia .....	R\$ 98,25
Taxa de Fiscalização....	R\$ 30,75
ISSQN .....	R\$ 4,65
Total .....	R\$ 133,65

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
2º Tabelionato de Notas Formiga-MG

SELO DE CONSULTA: DPS14530  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8252.1983.1932.6032

Quantidade de atos praticados: 16  
Ato(s) praticado(s) por: Tânia Portela - Substituta  
Emol: R\$ 1.953,23 - TFJ: R\$ 892,75 - Valor Final: R\$ 2.845,98 - ISS: R\$ 92,13



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

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA  
SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA  
AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO 323N  
PÁGINA 4

Rua Silviano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

## ADITAMENTO.

DATA:- 18/05/2.020

SAIBAM quantos este ADITAMENTO virem que, aos 18 (dezoito) dias do mês de maio do ano de 2.020 (dois mil e vinte), nesta cidade de Formiga, Estado de Minas Gerais, LINA MARIA PORTELA, Tabeliã do 2º Ofício de Notas, desta comarca, com sede nesta cidade, na Rua Silviano Brandão, n. 175, Centro, pelo presente Aditamento, declara que encontra-se lavrado neste Cartório, no livro n. 322 N, páginas 358 à 361, em data de 08/05/2.020, uma Escritura Pública de Compra e Venda, na qual figurou, de um lado de um lado como outorgantes e reciprocamente outorgados:- **MIRACY CASTRO PAIVA SILVA**, brasileiro, o qual se declara solteiro, maior, técnico em informática, residente e domiciliado(a) na Rua Marechal Deodoro, nº 693, Bairro Sagrado Coração de Jesus, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº 18.927.139 SSP/SP e CPF nº 484.695.136-72; **MÁRCIO PEDRO DE PAIVA SILVA**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1993 2 00046 143 0001901 41, realizado aos 26/11/1.993, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga, MG, marceneiro, residente e domiciliado(a) na Rua Pautinho da Costa, nº 36, Bairro Areias Brancas, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº MG-13.279.096 SSP/MG e CPF nº 616.186.086-49 e seu cônjuge, **DENIZE SANTOS PAIVA**, brasileira, funcionária pública municipal, portador(a) do RG. nº MG-12.082.037 SSP/MG e CPF nº 071.218.566-62; **MARINA PALMIRA DE PAIVA MIRANDA**, brasileira, casada no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula 0420020155 1993 2 00046 022 0001660 70, realizado aos 12/02/1.993, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Formiga, MG, do lar, residente e domiciliado(a) na Rua Dercy Alves Praça, nº 162, Bairro São Luiz, em FORMIGA - MG; portador(a) do RG. nº MG-17.516.655 SSP/MG e CPF nº 950.206.916-15 e seu cônjuge, **ELEOMAR PEREIRA DE MIRANDA**, brasileiro, lanterneiro, portador(a) do RG. nº M-4.495.479 SSP/MG e CPF nº 567.705.026-15; **MARTA LUZIA DE PAIVA SILVA MIRANDA**, brasileira, casada no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1996 2

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO 323N  
PÁGINA 5

Rua Silviano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

00048 029 0002872 00, realizado aos 04/10/1.996, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga, MG, do lar, residente e domiciliado(a) na Rua Marechal Deodoro, nº 709, Bairro Sagrado Coração de Jesus, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº MG-16.691.196 SSP/MG e CPF nº 101.152.376-07 e seu cônjuge, **EDSON PEREIRA DE MIRANDA**, brasileiro, pintor, portador(a) do RG. nº MG-4.764.728 SSP/MG e CPF nº 744.849.586-00; **DEBORAH PAIVA SILVA**, brasileira, a qual se declara solteira, maior, do lar, residente e domiciliado(a) na Rua Marechal Deodoro, nº 697, Bairro Sagrado Coração de Jesus, em Formiga - MG; portador(a) do RG. nº MG-19.818.815 SSP/MG e CPF nº 118.373.676-20; o(a)(s) qual(is) declara(m) não ser Pessoa Politicamente Exposta, conforme declaração(ões) aqui arquivada(s) e de outro lado como outorgada e reciprocamente outorgante:- **CLEITON DE MENDONÇA**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Universal, conforme Certidão de Casamento matrícula n. 0420020155 2015 2 00064 160 0009170 41, realizado aos 03/09/2.015, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca de Formiga - MG e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, livro 293, página 11, lavrada neste cartório, autônomo, residente e domiciliado na Rua Irene Rodrigues de Faria, nº 69, Bairro Por do Sol, em Formiga - MG; portador do RG. nº M-7.733.583 SSP/MG e CPF nº 004.062.636-98, casado com **MÁRCIA CRISTINA BATISTA DA COSTA MENDONÇA**, brasileira, autônoma, portadora do RG. nº M-6.948.465 SSP/MG e CPF nº 949.731.056-00; o(a)(s) qual(is) declara(m) não ser Pessoa Politicamente Exposta, conforme declaração(ões) aqui arquivada(s). Declaro que, na época, ao lavrar a respectiva escritura, houve um erro no diz respeito a menção do CAR, sendo que o correto é: Rural - CAR: MG-3126109-8635.7F36.5F0E.4B7E.8FCE.D851.A585.A5C2, com data de cadastro; 06/09/2.016. O referido imóvel será anexado a área pertencente ao Município de Formiga/MG, (Escola Municipal Paulo Barbosa), conforme protocolo n. 155.847, no GRI, desta comarca. Que o presente Aditamento fica fazendo parte integrante e complementar da escritura acima referida, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos. Eu, Tânia Portela, 2ª Tabeliã(subst.) a subscrevo e assino em público e raso.

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS  
COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO

LIVRO  
PÁGINA

323N

Rua Silviano Brandão, n. 175, Centro - Fone (037) 3321.2100 - CEP 35570-112

Em Testt

da Verdade.

Tabeliã(subst.):-

EMOLUMENTOS: CÓDIGO: 1418-3

Serventia ..... R\$ 21,14

Taxa de Fiscalização.... R\$ 6,64

ISSQN ..... R\$ 1,00

Total ..... R\$ 28,78

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
2º Tabelionato de Notas Formiga-MG

SELO DE CONSULTA: DPS15085  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5440.2567.8438.0256

Quantidade de atos praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por: Tânia Portela - Substituta  
Emol: R\$ 21,14 - TFJ: R\$ 6,64 - Valor Final: R\$ 27,78 - ISS: R\$ 1,00



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



JADIR  
CARVALHO

Lote 18

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL = Um terreno vago

FINALIDADE = Venda

ENDEREÇO = Loteamento denominado Distrito Empresarial D'Carlos, na rua Roberto Honório da Costa, na cidade de Formiga/MG. Lote 18 – Quadra D.

*Corretor de imóveis CRECI: 32303 / CNAI: 25118*

*Avaliações e Perícias Imobiliárias*

---

Rua Floriano Peixoto, 40 – Centro – 35.570-012 – Formiga/MG  
imobiliariajadir@gmail.com – (37) 9.9908.9713

**OBJETIVO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

---

**FINALIDADE**

A finalidade do presente laudo, é a determinação do valor atual no mercado imobiliário, para sua comercialização.

---

**IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA**

Empresa, **JC EMPREENDIMENTOS IMÓBILIARIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 33.238.902/0001-10, com sua sede localizada na Rua Floriano Peixoto, nº 40, Centro, neste ato, representada administrador Sr. **Jadir Carvalho Souza Júnior**, corretor de imóveis, CRECI 32303 / CNAI 25118, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade de Formiga/MG, neste ato denominado contratada.

---

**IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

**MUNICIPIO DE FORMIGA-MG**, Pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 16.784.720/0001-25, com sua sede administrativa localizada na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, neste ato, representado pelo Exmo. Prefeito Municipal, Sr **Eugênio Vilela Júnior**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade de Formiga-MG, portador do C.P.F. nº 799.185.496-53 e RG nº M-5.187.246 SSP/MG, neste ato denominado solicitante.

---

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel em questão, está situado Loteamento denominado Distrito Empresarial D'Carlos, na rua Roberto Honório da Costa, na cidade de Formiga/MG. Lote 18 – Quadra D.

---

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um terreno vago, caracterizando como sendo o lote 18, quadra D, possuindo 800,00m<sup>2</sup>, sendo 20,00mts de frente e fundos por 40,00mts nas laterais.

## VISTORIA

A vistoria e o relatório fotográfico do imóvel avaliado, foram realizada no dia 20/10/2019, no turno da manhã as 08:40 hrs, a vistoria foi realizada pelo o vistoriador (corretor de imóveis responsável pela a mesma), com acompanhamento de funcionário da solicitante.

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é situado no Loteamento denominado Distrito Empresarial D´Carlos, na cidade de Formiga/MG.

O BAIRRO possui infraestrutura baseada em: rede de abastecimento em água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, etc.

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão, está situado no Loteamento denominado Distrito Empresarial D´Carlos, na Roberto Honório da Costa, na cidade de Formiga/Mg, próximo a MG 050.



### **FATORES DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região onde se encontra o mesmo, é considerada uma área industrial.

### **FATORES DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O mesmo está localizado próximo a MG 050, possuindo fácil acesso; Sua via de acesso possui um bom calçamento em asfalto; Possui um restaurante e lanchonete próximo ao mesmo; Rede elétrica; Topografia boa, possuindo um aclave; Possui um solo firme sem aterro; Etc.

### **FATORES DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Não constatou fatores de desvalorização na presente data.

---

### **DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização. Sendo assim podemos classificar quanto a liquidez do mesmo, como liquidez lenta.

---

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

---

### **VALOR DE MERCADO**

Com base no exposto, considerando a oferta e a venda na região recentemente, a quantidade de imóveis disponíveis a venda no loteamento no qual localiza o mesmo com um valor alto e de difícil liquidez, podemos definir que o valor do imóvel é de: R\$104.000,00 (Cento e quatro mil reais).

---

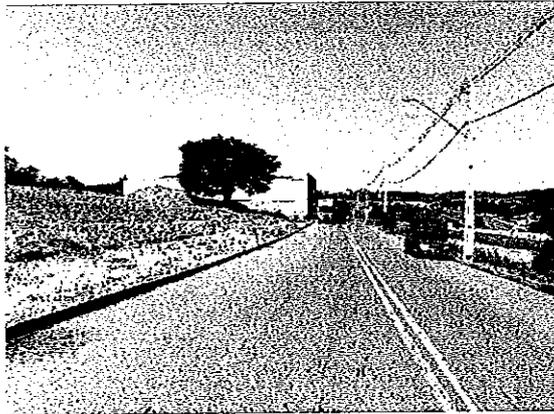
Jadir Carvalho  
Corretor de Imóveis  
CRECI 32363/CNAI 25118

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração a tendências da economia, arredondando até o máximo de 1% e admitindo uma variação mercadológica de 1% até 10% para cima e para baixo, concluímos que esta avaliação admitiu-se uma variação de até 10%, e seu valor de mercado é:

<b>É do entender do perito Avaliador que os valores de mercado do imóvel são:</b>
<b>Valor médio estimado: R\$105.000,00</b>
10% para cima: R\$115.500,00
10% para baixo: R\$94.500,00

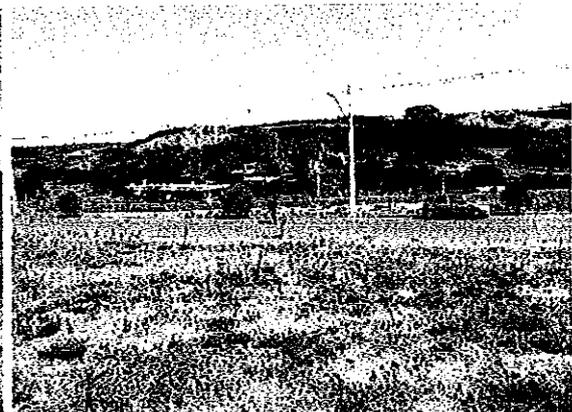
**ANEXOS Relatório Fotográfico.**



Via de acesso



Frente do mesmo



Topografia e solo do mesmo

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Esta declaração contém cinco páginas, todas de um lado só, datada e assinada em todas as páginas pelo corretor de imóveis responsável pela mesma.

Formiga/ Mg, 30 de outubro de 2019.

Responsável técnico



---

Jadir Carvalho Souza Júnior  
CRECI: 0032303 / CNAI:25118

Jadir Carvalho  
Corretor de Imóveis  
CRECI 32303/CNAI 25118

---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---

 JADIR  
CARVALHO

LOTE-19

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL = Um terreno vago

FINALIDADE = Venda

ENDEREÇO = Loteamento denominado Distrito Empresarial D'Carlos, na rua Roberto Honório da Costa, na cidade de Formiga/MG. Lote 19 – Quadra D.

*Corretor de imóveis CRECI: 32303 / CNAI: 25118*

*Avaliações e Perícias Imobiliárias*

## **OBJETIVO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

---

## **FINALIDADE**

A finalidade do presente laudo, é a determinação do valor atual no mercado imobiliário, para sua comercialização.

---

## **IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA**

Empresa, **JC EMPREENDIMENTOS IMÓBILIARIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 33.238.902/0001-10, com sua sede localizada na Rua Floriano Peixoto, nº 40, Centro, neste ato, representada administrador Sr. **Jadir Carvalho Souza Júnior**, corretor de imóveis, CRECI 32303 / CNAI 25118, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade de Formiga/MG, neste ato denominado contratada.

---

## **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

**MUNICIPIO DE FORMIGA-MG**, Pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 16.784.720/0001-25, com sua sede administrativa localizada na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, neste ato, representado pelo Exmo. Prefeito Municipal, Sr **Eugênio Vilela Júnior**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade de Formiga-MG, portador do C.P.F. nº 799.185.496-53 e RG nº M-5.187.246 SSP/MG, neste ato denominado solicitante.

---

## **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel em questão, está situado Loteamento denominado Distrito Empresarial D'Carlos, na rua Roberto Honório da Costa, na cidade de Formiga/MG. Lote 19 – Quadra D.

---

## **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um terreno vago, caracterizando como sendo o lote 19, quadra D, possuindo 800,00m<sup>2</sup>, sendo 20,00mts de frente e fundos por 40,00mts nas laterais.

## VISTORIA

A vistoria e o relatório fotográfico do imóvel avaliado, foram realizada no dia 20/10/2019, no turno da manhã as 08:50 hrs, a vistoria foi realizada pelo o vistoriador (corretor de imóveis responsável pela a mesma), com acompanhamento de funcionário da solicitante.

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é situado no Loteamento denominado Distrito Empresarial D'Carlos, na cidade de Formiga/MG.

O BAIRRO possui infraestrutura baseada em: rede de abastecimento em água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, etc.

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão, está situado no Loteamento denominado Distrito Empresarial D'Carlos, na Roberto Honório da Costa, na cidade de Formiga/Mg, próximo a MG 050.



### **FATORES DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região onde se encontra o mesmo, é considerada uma área industrial.

### **FATORES DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O mesmo está localizado próximo a MG 050, possuindo fácil acesso; Sua via de acesso possui um bom calçamento em asfalto; Possui um restaurante e lanchonete próximo ao mesmo; Rede elétrica; Topografia boa, possuindo um aclave; Possui um solo firme sem aterro; Etc.

### **FATORES DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Não constatou fatores de desvalorização na presente data.

---

### **DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de media valorização. Sendo assim podemos classificar quanto a liquidez do mesmo, como liquidez lenta.

---

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

---

### **VALOR DE MERCADO**

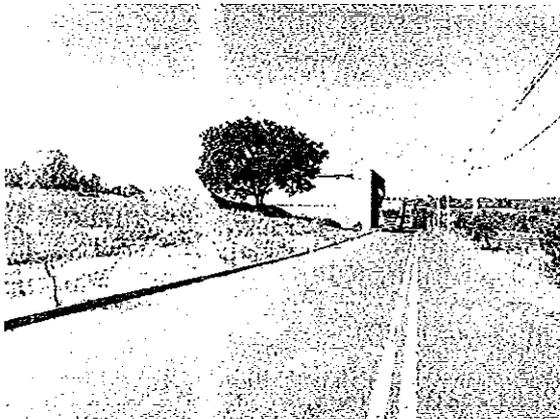
Com base no exposto, considerando a oferta e a venda na região recentemente, a quantidade de imóveis disponíveis a venda no loteamento no qual localiza o mesmo com um valor alto e de difícil liquidez, podemos definir que o valor do imóvel é de: R\$104.000,00 (Cento e quatro mil reais).

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração a tendências da economia, arredondando até o máximo de 1% e admitindo uma variação mercadológica de 1% até 10% para cima e para baixo, concluímos que esta avaliação admitiu-se uma variação de até 10%, e seu valor de mercado é:

<b>É do entender do perito Avaliador que os valores de mercado do imóvel são:</b>
<b>Valor médio estimado: R\$105.000,00</b>
10% para cima: R\$115.500,00
10% para baixo: R\$94.500,00

**ANEXOS Relatório Fotográfico.**



Via de acesso



Frente do mesmo



---

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Esta declaração contém cinco páginas, todas de um lado só, datada e assinada em todas as páginas pelo corretor de imóveis responsável pela mesma.

Formiga/ Mg, 30 de outubro de 2019.

Responsável técnico



---

Jadir Carvalho Souza Júnior  
CRECI: 0032303 / CNAI:25118

Jadir Carvalho  
Corretor de Imóveis  
CRECI 32303/CNAI 25118

---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---  
---



**BEG**  
**IMÓVEIS**

LOTE-18

**MARCOS FLÁVIO AVELAR CASTRO**

CPF 055.085.406-10 CRECI 29287 CNAI 14872.....

### AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SIMPLES

**IMÓVEL:** Lote 18 da quadra D, rua Roberto Honório da Costa, Distrito Empresarial D'Carlos, Formiga MG

**SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Formiga

#### 1 - INTRODUÇÃO

Visa a presente reavaliação atender à solicitação de Prefeitura Municipal de Formiga.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei 6.530\78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066\2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

#### 2 - OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é de avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

#### 3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliado é um terreno vago caracterizado como sendo o Lote 18 da quadra D, rua Roberto Honório da Costa, Distrito Empresarial D'Carlos, Formiga MG, medindo 800m<sup>2</sup> com 20 m de frente e fundos por 40m laterais

#### 4 - REGISTRO FOTOGRAFICO:





**BEG**  
**IMÓVEIS**

**5 – CONCLUSÃO:**

É do entender do Avaliador que o valor para comercialização do imóvel avaliado é de:

R\$108.000,00  
(Cento e oito mil reais)

Formiga/MG, 28 de outubro de 2019.

---

MARCOS FLAVIO AVELAR CASTRO  
CRECI 29287  
CNAI 14872



**BEG**  
**IMÓVEIS**

LOTE - 19

**MARCOS FLÁVIO AVELAR CASTRO**

CPF 055.085.406-10 CRECI 29287 CNAI 14872.....

### AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SIMPLES

**IMÓVEL:** Lote 19 da quadra D, rua Roberto Honório da Costa, Distrito Empresarial D'Carlos, Formiga MG

**SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Formiga

#### 1 - INTRODUÇÃO

Visa a presente reavaliação atender à solicitação de Prefeitura Municipal de Formiga.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei 6.530\ 78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066\2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

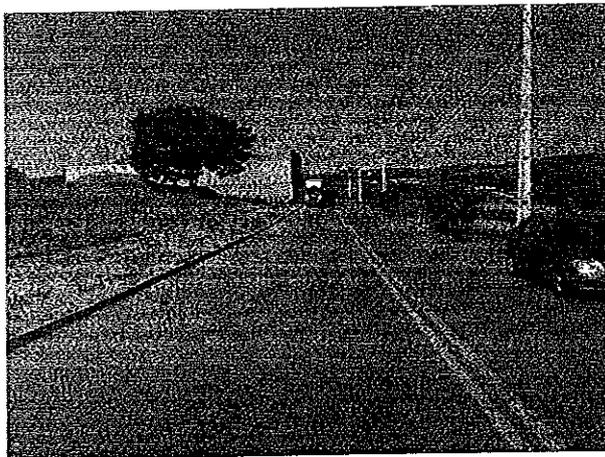
#### 2 - OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é de avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

#### 3 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliado é um terreno vago caracterizado como sendo o Lote 19 da quadra D, rua Roberto Honório da Costa, Distrito Empresarial D'Carlos, Formiga MG, medindo 800m<sup>2</sup> com 20 m de frente e fundos por 40m laterais

#### 4 - REGISTRO FOTOGRAFICO:





**5 – CONCLUSÃO:**

É do entender do Avaliador que o valor para comercialização do imóvel avaliado é de:

R\$108.000,00  
(Cento e oito mil reais)

Formiga/MG, 28 de outubro de 2019.

---

MARCOS FLÁVIO AVELAR CASTRO  
CRECI 29287  
CNAI 14872



## **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**1. SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Formiga/Secretaria de Administração e Desenvolvimento Humano. Autorização de Fornecimento 8009/2019.

**2. PROPRIETÁRIO:** Não Informado.

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Avaliação mercadológica simplificada feita através de pesquisas do mercado imobiliário local, para fins de levantamento de valor do imóvel.

**4. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

- 2(dois) terrenos vagos caracterizados como sendo os lotes 18 e 19 da quadra D, situado no Distrito Empresarial D'Carlos/Formiga - MG.

**5. ÁREA DOS IMÓVEIS: 800,00m<sup>2</sup> (cada),** sendo 20,00 m de frente e fundos por 40,00m nas laterais.

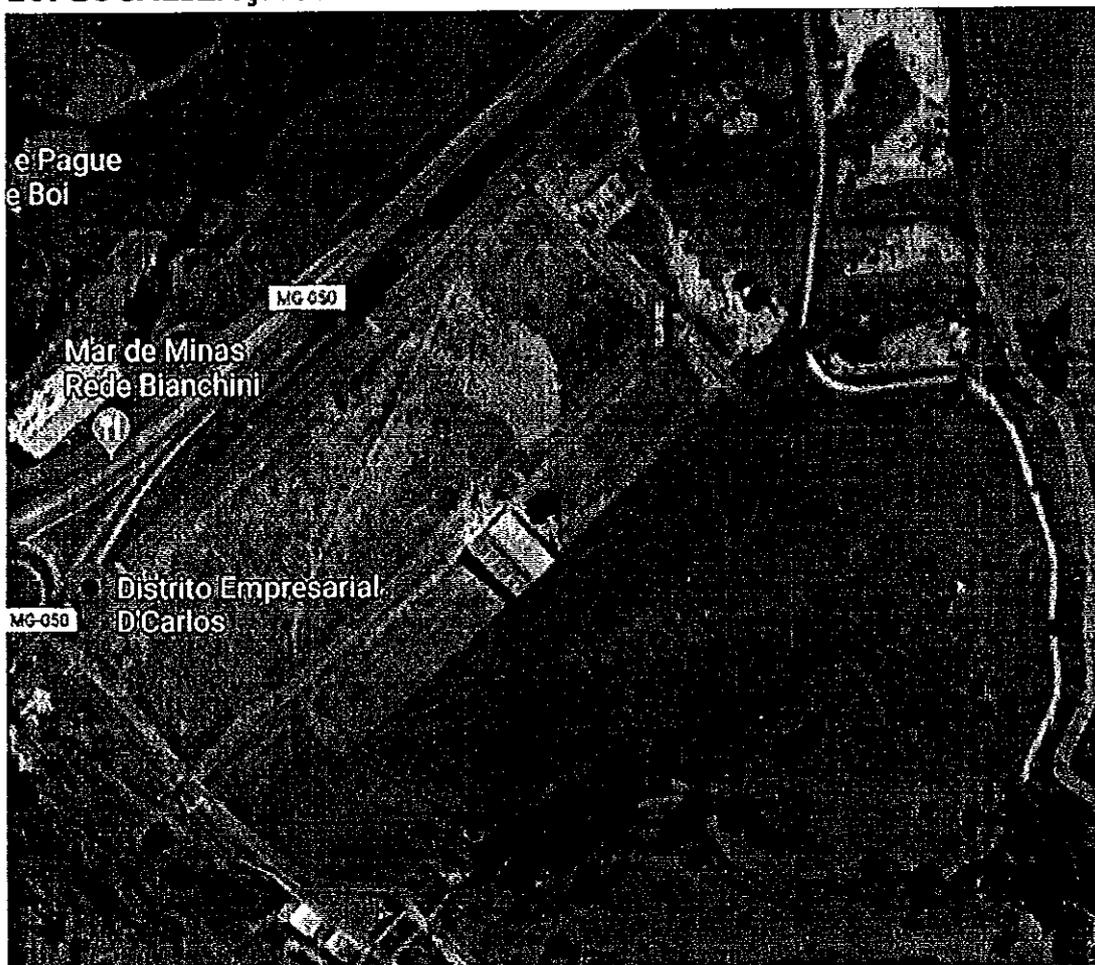
**6. INFRA ESTRUTURA DE ACESSO:** Os imóveis em questão estão localizados em região com acesso fácil e junto à Mg 050. Frente à Parada de Ônibus Mar de Minas Rede Bianchini.

**7. INFRA ESTRUTURA LOCAL:** Encontra-se total infra estrutura, como, água tratada, energia elétrica, telefonia fixa, móvel e calçamento.

**8. VISTORIA IN LOCO:** Foi realizada uma visita no dia 07-10-2019 pelo Avaliador responsável por este trabalho.

**9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** Os avaliandos são terrenos localizados na região industrial/comercial do Distrito Empresarial D'Carlos. Loteamento com localização estratégica e de bom acesso, entretanto, o empreendimento foi lançado há alguns anos e ainda não se observa muitas empresas instaladas. A topografia é boa, com pequeno aclive o que agrega valor e facilidades ao mesmo. Tem boas dimensões, além de contar com toda estrutura necessária para sua destinação final.

## 10. LOCALIZAÇÃO:



## 11. VALOR APURADO DE MERCADO:

Levando-se em conta o terreno, localização, topografia, condições de aproveitamento, aceso, tipo de solo e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário local, avalio os imóveis como descrito abaixo.

**Valor Finalizado: R\$ 100.000,00 (Cento Mil Reais) cada lote.**

Podendo variar em 5% para mais ou para menos dependendo das condições do negócio e da época da sua comercialização.

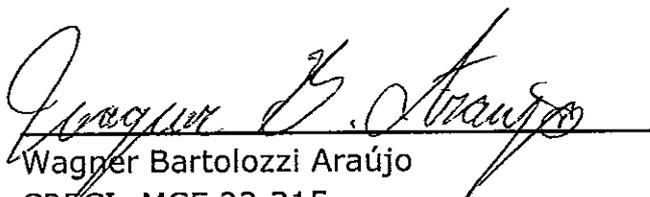
## 12. METODOLOGIA:

Para a realização desta avaliação utilizei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual permite um estudo médio do valor mercadológico de imóveis semelhantes ao(s) avaliando(s).

### **13. BREVE CURRÍCULO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:**

Atua no setor Terciário (Vendas) há 30 anos e no (Imobiliário) há 20 anos.  
Técnico em Contabilidade e Técnico em Transações Imobiliárias.  
Bacharel em Turismo e Hotelaria (Unifor-Mg).  
Corretor Credenciado ao CRECI-MG desde 2011.  
Avaliador Nacional Credenciado ao CNAI desde 2018.

Alguns Clientes de Avaliações e Laudos Imobiliários: Sicoob Credifor (6 anos), Sicoob Centro-Oeste (3 anos), Prefeitura Municipal de Formiga (2 anos). Mais de 350 Avaliações avulsas realizadas para clientes diversos nos últimos 6 anos.



Wagner Bartolozzi Araújo

CRECI: MGF 23.315

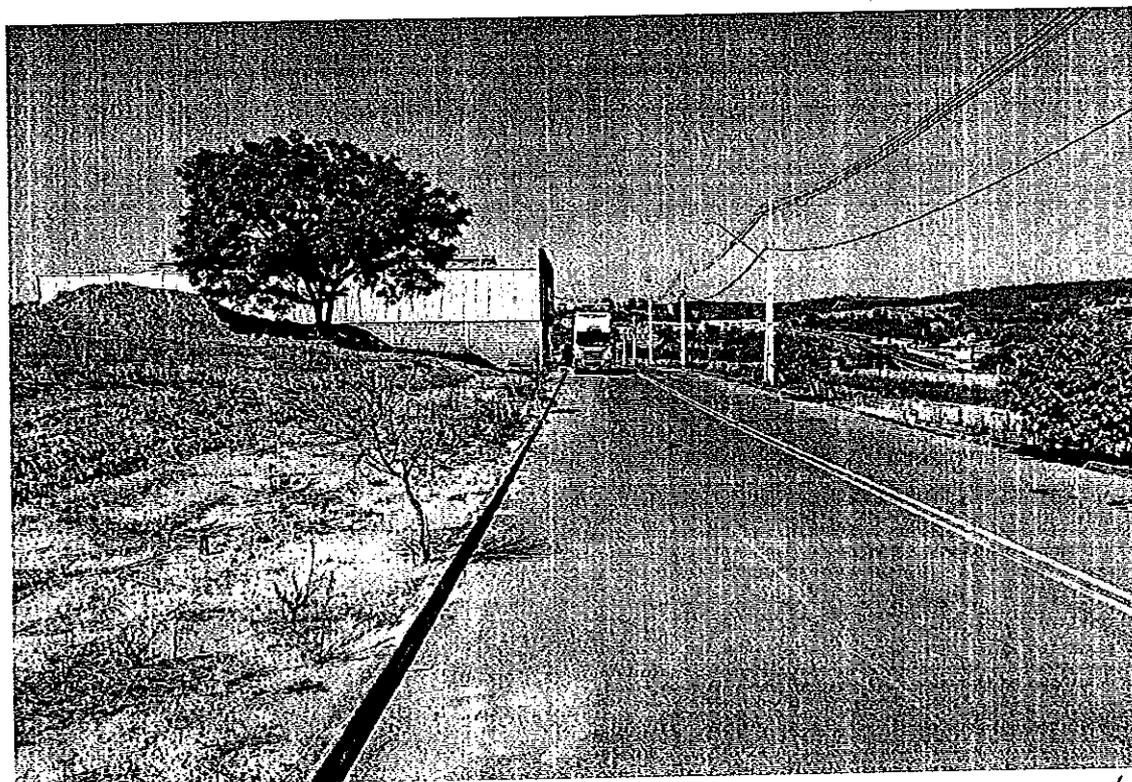
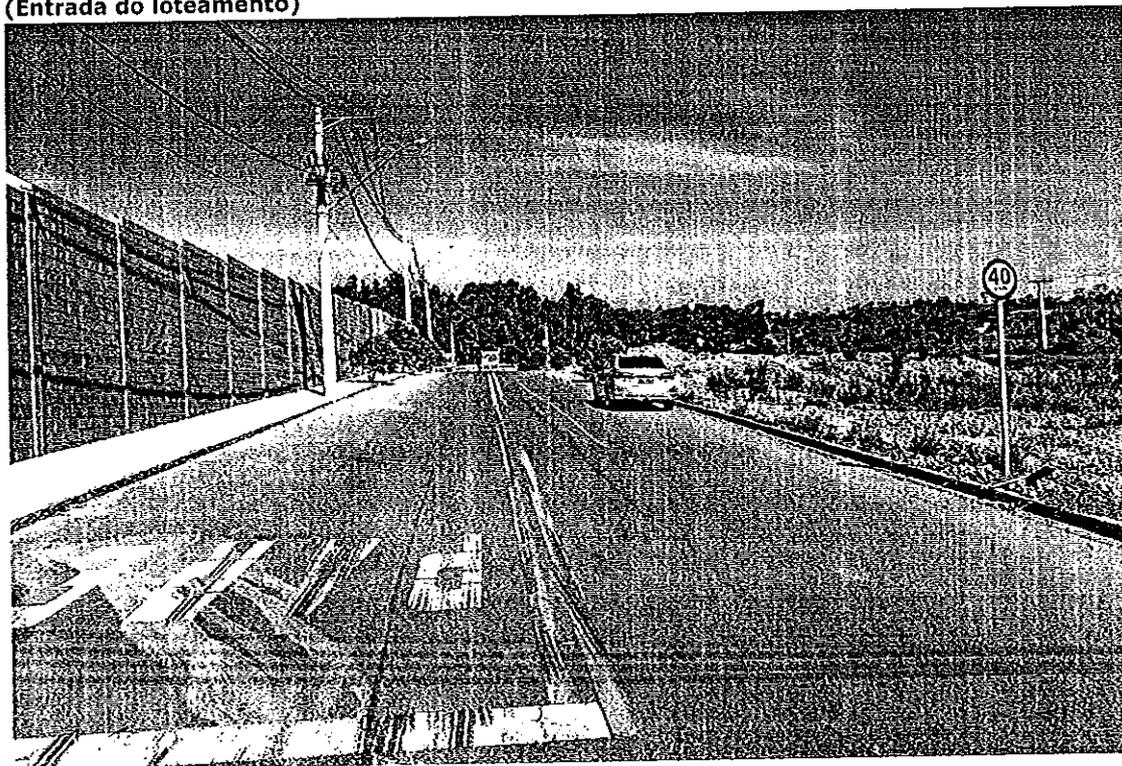
CNAI: 25804

### **14. LOCAL E DATA:**

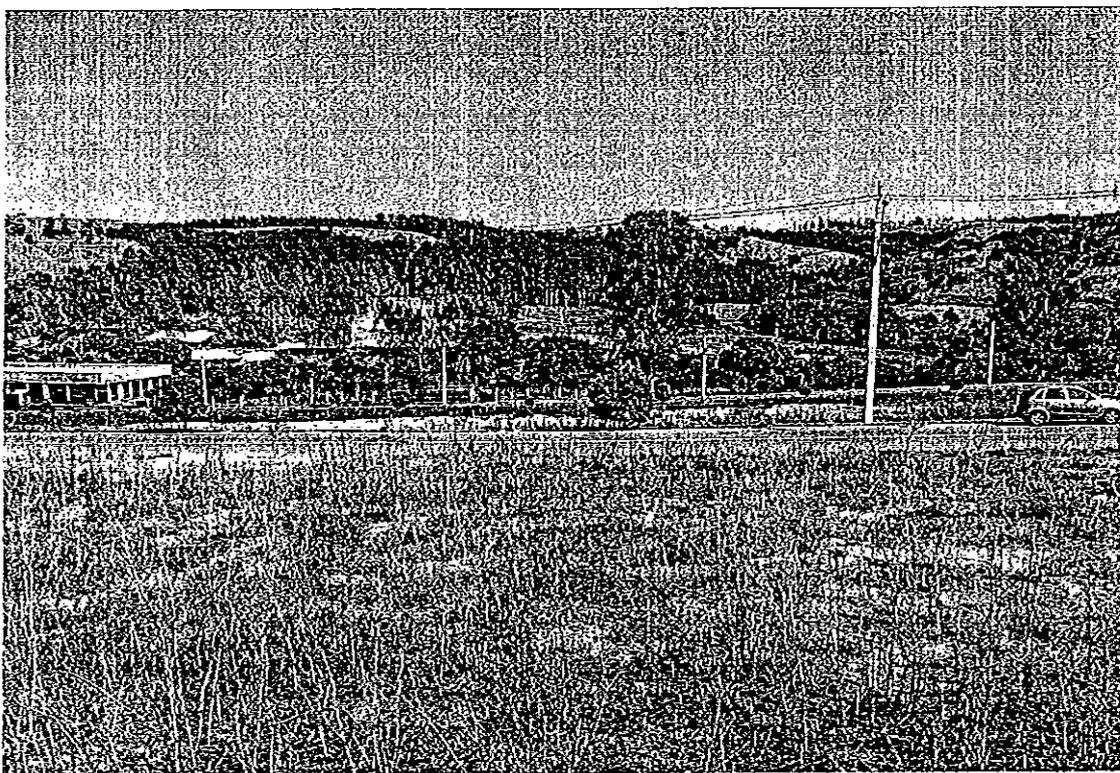
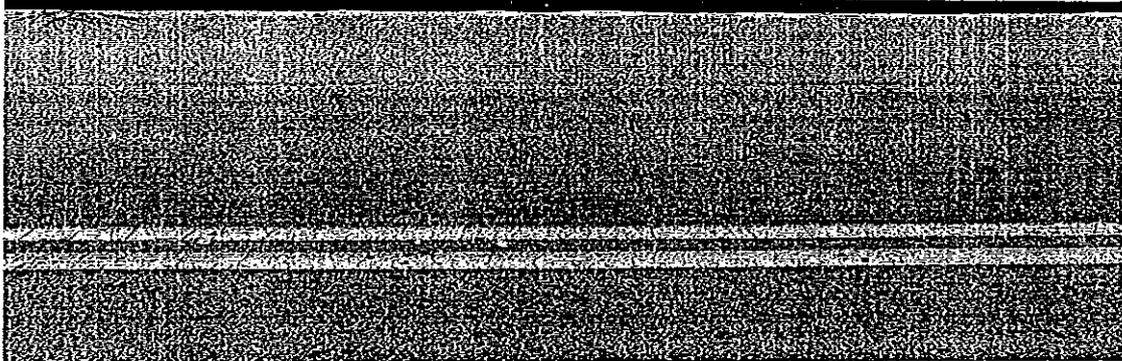
Formiga, 29 de outubro de 2019.

*Esta avaliação consta de 05 (cinco) páginas, impressas somente no seu anverso e assinada pelo corretor responsável em via única.*

**Relatório Fotográfico atual:  
(Entrada do loteamento)**



*Luciano*



*Handwritten signature*





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL = Um terreno vago

FINALIDADE = Venda

ENDEREÇO = Está situado ao lado da escola Municipal Paulo Barbosa, na rua Herminio Pio da Silva, nº 627, bairro Vila Nirmatele, na cidade de Formiga/MG.

*Corretor de imóveis CRECI: 32303 / CNAI: 25118*

*Avaliações e Perícias Imobiliárias*

---

Rua Floriano Peixoto, 40 – Centro – 35.570-000 – Formiga/MG  
imobiliariajadir@gmail.com – (37) 9.9908.9713

### **OBJETIVO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

---

### **FINALIDADE**

A finalidade do presente laudo, é a determinação do valor atual no mercado imobiliário, para sua comercialização.

---

### **IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA**

Empresa, **JC EMPREENDIMENTOS IMÓBILIARIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 33.238.902/0001-10, com sua sede localizada na Rua Floriano Peixoto, nº 40, Centro, neste ato, representada administrador Sr. **Jadir Carvalho Souza Júnior**, corretor de imóveis, CRECI 32303 / CNAI 25118, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade de Formiga/MG, neste ato denominado contratada.

---

### **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

**MUNICIPIO DE FORMIGA-MG**, Pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 16.784.720/0001-25, com sua sede administrativa localizada na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, neste ato, representado pelo Exmo. Prefeito Municipal, Sr **Eugênio Vilela Júnior**, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade de Formiga-MG, portador do C.P.F. nº 799.185.496-53 e RG nº M-5.187.246 SSP/MG, neste ato denominado solicitante.

---

### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel em questão, está situado ao lado da escola Municipal Paulo Barbosa, na rua Hermínio Pio da Silva, nº 627, bairro Vila Nirmatele, na cidade de Formiga/MG.

---

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um terreno vago, iniciando na confrontação da Subestação Formiga da Cemig Geração e Transmissão S/A, com o terreno do Município de Formiga – Escola Paulo Barbosa medindo 25,40mts, volve a direita com a

**VALOR DE MERCADO**

Com base no exposto, considerando o valor do metro quadrado, a comercialização de imóveis e ofertas disponíveis na região, levando em consideração o fator de alta relevância, no qual a depreciação do valor devido o mesmo não possuir frente para nenhuma rua, e atendendo apenas aos seus confrontantes;

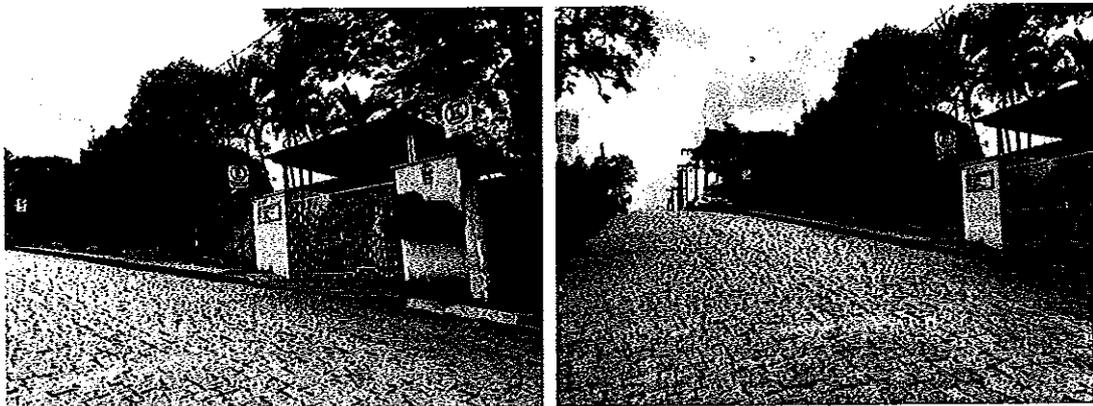
Definimos que o valor do imóvel é de:  $120,00 \text{ m}^2 \times 1.450,78 \text{ m}^2 =$   
R\$174.093,60 (Cento setenta e quatro mil reais noventa e três reais e sessenta centavos).

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, levando em consideração a tendências da economia, arredondando até o máximo de 1% e admitindo uma variação mercadológica de 1% até 10% para cima e para baixo, concluímos que está avaliação admitiu-se uma variação de até 10%, e seu valor de mercado é:

É do entender do perito Avaliador que os valores de mercado do imóvel são:
<b>Valor médio estimado: R\$174.000,00</b>
10% para cima: R\$191.400,00
10% para baixo: R\$156.600,00

**ANEXOS Relatório Fotográfico.**



Fachada escola para ter acesso ao mesmo – via de acesso

### **FATORES DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região onde se encontra o mesmo, é contemplada por fatores de valorização, como:

Residencial tipo: casas, terrenos vagos, apartamentos, etc.

Comercial tipo: Mercarias, lojas, padarias, bares, etc.

Outros: Igrejas, escolas, etc.

### **FATORES DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O mesmo está localizado em uma rua de pouco fluxo de pessoas e veículos; terreno firme sem aterro; atendo para a futura ampliação para a escola; etc.

### **FATORES DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL**

É um terreno de lado (é do entender do técnico que é fundos da escola), não tendo frente para rua, atendendo apenas para os confrontantes na presente data; Trata-se de um terreno com grande proporção, mas devido o mesmo não possuir frente para rua, a uma grande depreciação; possui uma vegetação em braquiária e sua topografia irregular; etc.

---

### **DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização. Sendo assim podemos classificar quanto a liquidez do mesmo, como liquidez lenta.

---

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Evolutivo no qual o seu valor foi definido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

---

mesma confrontação medindo 3,65mts, volve a direita com a mesma confrontação medindo 3,65mts, volve a direita com a mesma confrontação medindo 2,47mts, volve a esquerda na mesma confrontação medindo 3,47 a esquerda ainda na mesma confrontação medindo 31,17mts, volve a esquerda confrontando com o restante do lote 80-H de Miracy Castro Paiva Silva e outro medindo 4,00mts, volve a esquerda com a mesma confrontação 60,75, volve a esquerda confrontando com a Subestação Formiga da Cemig medindo 36,90mtss até encontrar o ponto inicial. Totalizando uma área total de 1.450,78m<sup>2</sup>.

### VISTORIA

A vistoria e o relatório fotográfico do imóvel avaliado, foram realizada no dia 14/11/2019, no turno da tarde as 14:00 hrs, a vistoria foi realizada pelo o vistoriador (corretor de imóveis responsável pela a mesma), com o acompanhamento de dois funcionários da solicitante.

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é situado no Bairro Vila Nirmatele, na cidade de Formiga/MG.

O BAIRRO possui infraestrutura baseada em: rede de abastecimento em água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, rede de transporte público, serviço de coleta, etc.

### LOCALIZAÇÃO

Ao lado da escola Municipal Paulo Barbosa, na rua Hermínio Pio da Silva, nº 627, bairro Vila Nirmatele, na cidade de Formiga/MG

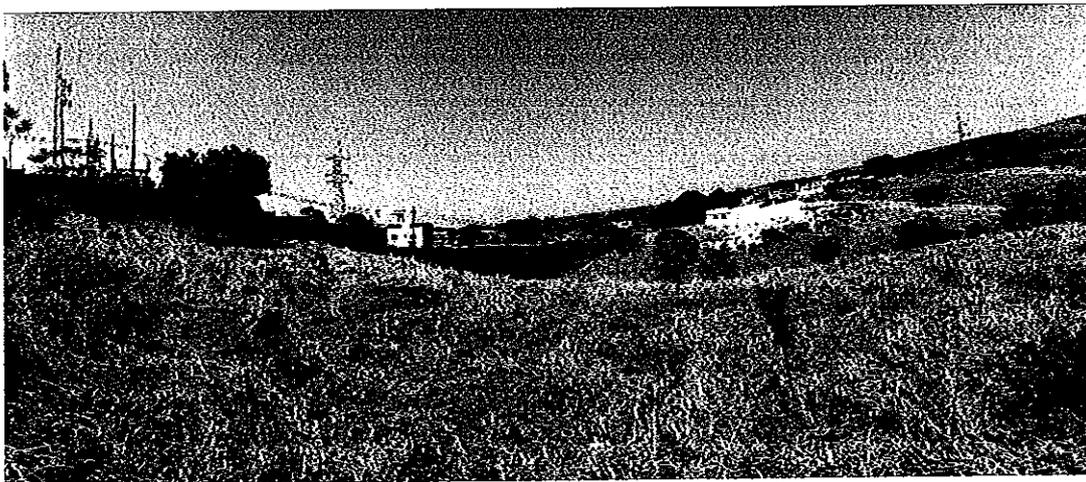




Terreno



Topografia



Expansão do mesmo

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Esta declaração contém cinco páginas, todas de um lado só, datada e assinada em todas as páginas pelo corretor de imóveis responsável pela mesma, mais uma página frente e verso, sendo o memorial descritivo e o croqui da área em questão.

Formiga/ Mg, 21 de novembro de 2019.

Responsável técnico



Jadir Carvalho Souza Júnior  
CRECI: 0032303 / CNAI:25118

Jadir Carvalho  
Corretor de Imóveis  
CRECI 32303/CNAI 25118



**MARCOS FLÁVIO AVELAR CASTRO**

CPF 055.085.406-10 CRECI 29287 CNAI 14872.....

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SIMPLES**

**IMÓVEL:** Parte do terreno caracterizado como sendo o terreno 80-H, bairro Vila Nirmatele.

**SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Formiga

**1 – INTRODUÇÃO**

Visa a presente reavaliação atender à solicitação de Prefeitura Municipal de Formiga.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei 6.530\ 78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066\2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

**2 – OBJETIVO**

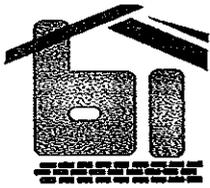
O objetivo do presente Parecer é de avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

**3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

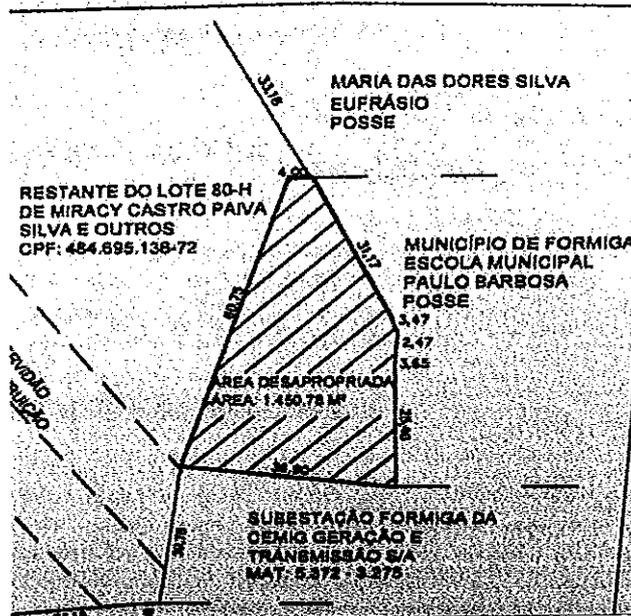
O imóvel avaliado é um imóvel urbano, caracterizado como sendo parte do lote 80-H, situado ao lado da Escola Municipal Paolo Barbosa, (que tem frente para a Rua Hermínio Pio da Silva), Vila Nirmatele Formiga/MG, com área de 1.450,78m<sup>2</sup>.

**4 – REGISTRO FOTOGRÁFICO E MAPA DE CONFRONTANTES E TAMANHO:**





**BEG**  
**IMÓVEIS**



**5 – CONCLUSÃO:**

É do entender do Avaliador que o valor para comercialização do imóvel avaliado é de:

R\$220.000,00  
(Duzentos e vinte mil reais)

Formiga/MG, 19 de Novembro de 2019.

MARCOS FLÁVIO AVELAR CASTRO  
CRECI 29287  
CNAI 14872



## **AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**1. SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Formiga/Gabinete do Prefeito.  
(autorização de fornecimento 8605/2019)

**2. PROPRIETÁRIO:** Não informado

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Avaliação mercadológica simplificada, feita através de pesquisas do mercado imobiliário local, para fins de levantamento de valor do Imóvel para permuta.

**4. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

- 1(um) terreno vago urbano caracterizado como sendo parte do lote 80-H ao lado da Escola Municipal Paulo Barbosa (que tem frente para a Rua Hemínio Pio da Silva) Vila Nirmatele, na cidade de Formiga/Mg.

**5. ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:** 1.450,78 m<sup>2</sup>.

**6. INFRA ESTRUTURA DE ACESSO:** O imóvel em questão estão localizado em uma região periférica, no perímetro urbano deste município, com fácil acesso e em rua calçada.

**7. INFRA ESTRUTURA LOCAL:** Encontra-se total infra estrutura, como, água tratada, energia elétrica, telefonia fixa, móvel e calçamento.

**8. VISTORIA IN LOCO:** Foi realizada uma visita no local pelo Avaliador responsável por este trabalho no dia 07-10-2019.

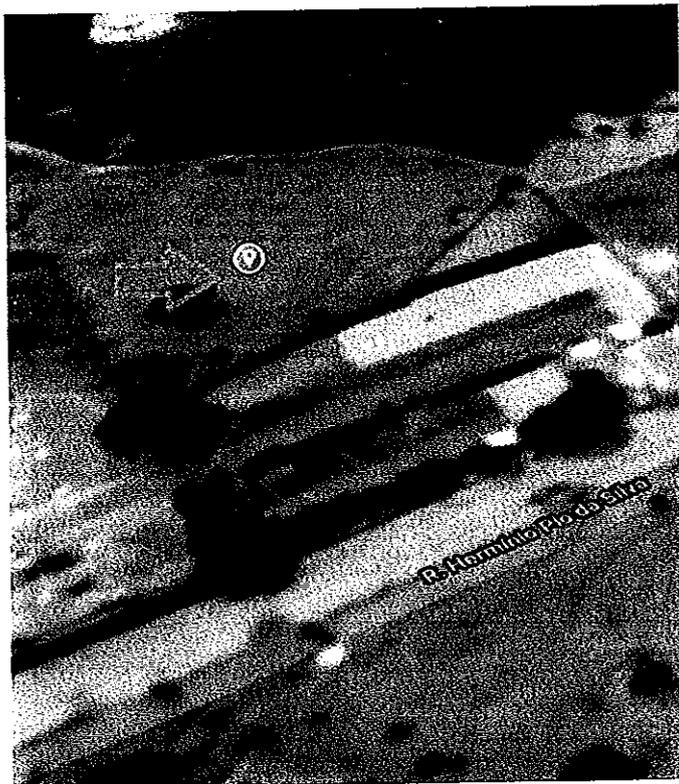
**9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

Trata-se de um terreno encravado, ou seja sem saída, o que afeta negativamente o seu valor mercadológico, apresenta uma topografia razoável com um pequeno declive, tem boa dimensão.

Sua destinação mercadológica é limitada por sua característica de não apresentar saída própria, tendo poucas opções de comercialização.

Está localizado em bairro periférico de poder aquisitivo baixo e comércio pequeno e pouco diversificado.

## 10. LOCALIZAÇÃO:



## 11. VALOR DE MERCADO:

**R\$ 125,00 o m<sup>2</sup>.** Logo,  $1.450,78 \times 125,00 = \text{R\$ } 181.250,00$ .

**Valor Finalizado: R\$ 181.250,00 (Cento e Oitenta e Um Mil, Duzentos e Cinquenta Reais).**

*Podendo variar em 5% para mais ou menos dependendo das condições do negócio e da época.*

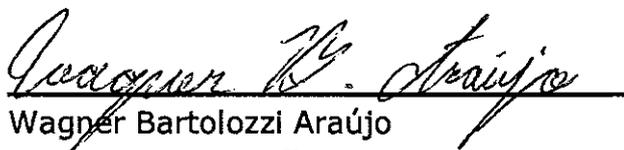
## 12. METODOLOGIA:

Para a realização desta avaliação utilizei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual permite um estudo médio do valor mercadológico de imóveis semelhantes ao(s) avaliando(s).

## 13. BREVE CURRÍCULO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Atua no setor Terciário (Vendas) há 30 anos e no (Imobiliário) há 20 anos.  
Técnico em Contabilidade e Técnico em Transações Imobiliárias.  
Bacharel em Turismo e Hotelaria (Unifor-Mg).  
Corretor Credenciado ao CRECI-MG desde 2011.  
Avaliador Nacional Credenciado ao CNAI desde 2018.

Alguns Clientes de Avaliações e Laudos Imobiliários: Sicoob Credifor (6 anos), Sicoob Centro-Oeste (3 anos), Prefeitura Municipal de Formiga (2 anos). Mais de 300 Avaliações avulsas realizadas para clientes diversos nos últimos 6 anos.



Wagner Bartolozzi Araújo

CRECI: MGF 23315

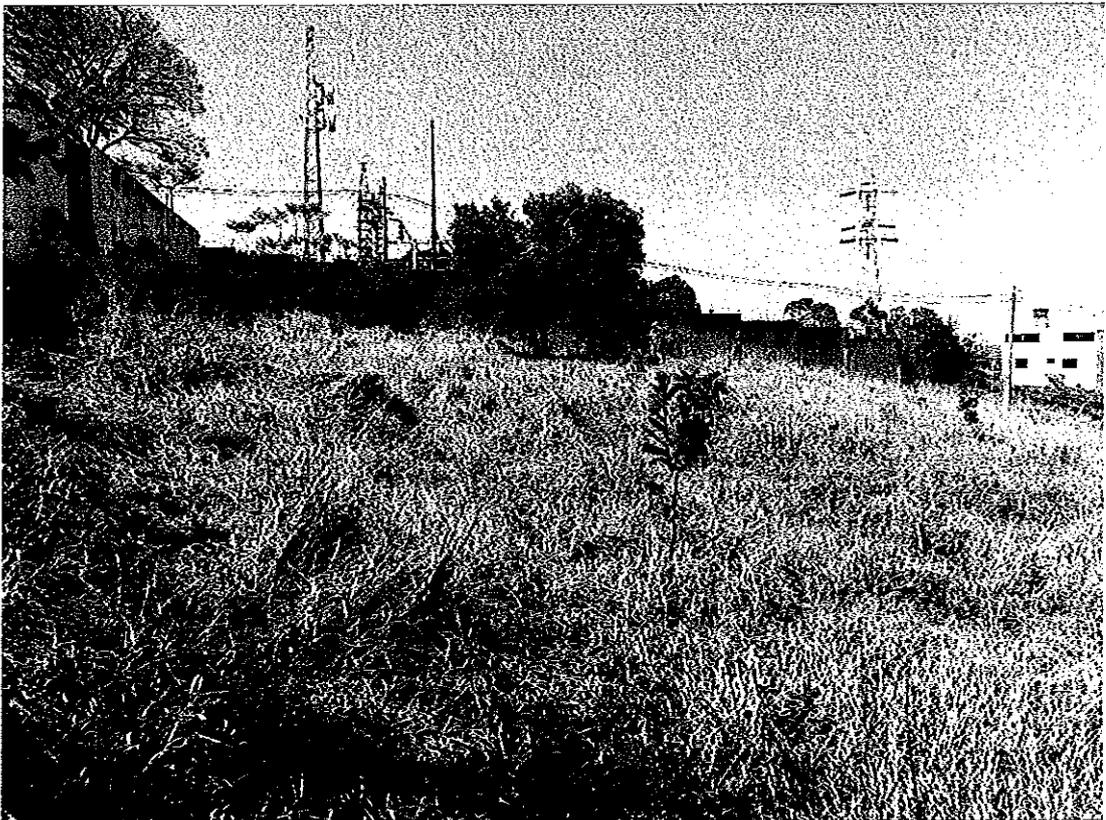
CNAI: 25804

**14. LOCAL E DATA:**

Formiga, 22 de novembro de 2019.

*Esta avaliação consta de 04 (quatro) páginas, impressas somente no seu anverso e assinada pelo corretor responsável em via única.*

**Relatório Fotográfico:**



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.