PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 184 /2021

Autoriza a alienação de bens imóveis pertencentes ao Patrimônio Público Municipal e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica o Município de Formiga, nos termos do disposto no art. 28, IX, da Lei Orgânica Municipal e da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993, autorizado a desafetar de suas atuais destinações, classificando-os como bens dominicais, os bens imóveis relacionados no Anexo Único desta Lei que, mediante avaliação prévia e licitação, poderão ser alienados.

Art. 2º As alienações autorizadas por esta Lei poderão ocorrer sob quaisquer das formas legalmente admitidas.

Parágrafo único. O Município destinará o valor financeiro apurado com as alienações dos bens arrolados no Anexo Único desta Lei para as seguintes situações:

I – obras de melhorias de infraestrutura nos distritos industriais;

II – reforma da Praça do Distrito de Ponte de Ponte Vila e Obras de melhorias de Infraestrutura no Distrito de Ponte Vila.

Art. 3º Os bens imóveis poderão ser alienados à vista ou em até quatro parcelas.

Parágrafo único. Nas alienações a prazo, os editais de licitação deverão prever, dentre outras, as seguintes condições:

I - prazo do parcelamento nunca superior a cento e vinte dias, com pagamento de 20% (vinte por cento) do valor em até 10 (dez) dias após a homologação;
II - garantia fidejussória;
III - multa em caso de impontualidade;
IV - imediata execução do contrato e da respectiva garantia, quando da falta de pagamento;
V – outorga da escritura quando adimplido integralmente o valor do bem.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na da data de sua publicação.

Formiga, em 20 de agosto de 2021.

EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653
Assinado de forma digital por EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653
Dados: 2021.08.20 15:31:30 -03'00'

EUGÊNIO VILELA JÚNIOR
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

Mensagem nº 0131/2021
Assunto: Encaminha Projeto de Lei.
Data: 20 de agosto de 2021

20/08/21 15:58

Senhor Presidente,

Com meus cordiais cumprimentos, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, cujo objetivo é a autorização para, nos termos do art. 28, IX da Lei Orgânica Municipal e da Lei Nacional nº 8.666, de 21 de junho de 1993, proceder à alienação de imóveis pertencentes ao Patrimônio Público Municipal.

A alienação deste patrimônio, além de garantir o uso mais adequado à dinâmica do município, vez que os adquirentes darão finalidade aos terrenos que atualmente se encontram sem utilização, permitirá a redução do custo operacional do Município com a manutenção dos imóveis.

Ademais, otimizará os investimentos públicos na medida em que proporcionará a alocação de recursos para ações que atendam, de maneira mais eficaz, aos interesses dos cidadãos.

Nessa situação em específico, será possível prover melhorias de infraestrutura em locais de interesse público e ainda realizar reforma na praça do Distrito de Ponte Vila, sendo um local muito visitado não só por munícipes, mas por turistas de toda região.

Seguem inclusas cópias das certidões de registro de cada um dos imóveis que se pretende alienar, bem como das respectivas avaliações.

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,

EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653
Assinado de forma digital por EUGENIO VILELA JUNIOR:79918549653
Dados: 2021.08.20 15:35:08 -03'00'

EUGÊNIO VILELA JÚNIOR
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Formiga
Vereador Flávio Martins da Silva – Flávio Martins
Câmara Municipal de Formiga - MG

ANEXO ÚNICO

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS PARA ALIENAÇÃO

Item	Descrição	Matrícula no Registo de Imóveis
01	Terreno vago, caracterizado com parte da Rua 05, situado na Rua dos Universitários, no Bairro Del Rey, com área de 936,36 m²	AV-01, 76.846, L. 2, fl.01-v.
02	Terreno, situado na MG 7 velha, no Distrito de Ponte Vila, com área de 3.350 m².	60.855, L.3 AM, fl. 010

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
76846	REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	14924
DATA 11/06/2021	Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01	

IMÓVEL: Um terreno vago, caracterizado como parte da Rua 05, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 936,36m², sendo 12,00 metros de frente e fundos, por 78,03 metros nas laterais, com as seguintes confrontações: fundos com a Rua 05, por um lado com WMJ Empreendimento e Participações S/A, por outro lado com WMJ Empreendimento e Participações S/A, tendo frente para a mencionada Rua dos Universitários. Com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.033.0030.0000.
REGISTRO ANTERIOR: R-01 da Matrícula 14.924, Lº 2-AM, fls. 274, sendo o imóvel originário de Loteamento.
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FORMIGA, inscrito no CNPJ: 16.784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: ERY/75576. Cód. de Segurança do selo: 7652-2817-2102-8556. Emolumentos: R$44,60, TFJ: R$14,87, RECOMPE: R$2,68. TOTAL: R$62,15. ISSQN: R$2,23. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga,11/06/2021. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,

AV-01-76846- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/APP.
Procede-se a esta averbação para constar que no terreno desta matrícula existe uma APP de Córrego, com 120,92m², conforme planta e memorial descritivo averbados no ato 94 da matrícula de procedência, arquivados nesta serventia sob o protocolo nº 162.032, sendo que, para futuras intervenções, o proprietário deverá requerer junto ao órgão competente as devidas autorizações e passar pela apreciação e autorização prévia do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA). Formiga,11/06/2021. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,

AV-02-76846- DESAFETAÇÃO - Protocolo nº162032 de 27/04/2021.
Procede-se a esta averbação para constar que o poder executivo do Município de Formiga/MG, através da Lei nº 5.107, de 31/03/2016, estabelece a desafetação do bem público de uso comum desta matrícula, caracterizado como sendo parte

Continua no verso...

da Rua 05, localizado entre a Rua dos Universitários e a Rua Abel da Cunha de Faria, com área total de 936,36m². *Ressalte-se que os atos praticados no protocolo nº 162.032, foram realizados em observância ao disposto no art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ.* Número do selo do ato: ERY/75577. Cód. de Segurança do selo: 7920-1360-2302-4062. Emolumentos: R$17,74, TFJ: R$5,91, RECOMPE: R$1,06. TOTAL: R$24,71. ISSQN: R$0,89. Cód. DAP: 1 x 4135-0. Formiga,11/06/2021. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE FORMIGA

Selo de Consulta Nº ERY75577
Código de Segurança: 6151.9342.2746.9366
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 11/06/2021

Ato(s) praticado por: Marcelo Augusto Alves Teixeira
Função: Escrevente Autorizado
Protocolo Nº 162032 Data: 27/04/2021

Emol.: R$ 20,68 + TFJ: R$ 7,00 = Valor Final: R$ 27,68 - ISS: 0,96

Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FORMIGA/MG
Certidão de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.
Formiga, 11/06/2021. Dou fé.

Marcelo Augusto Alves Teixeira
Escrevente Autorizado

CARTÓRIO DE REGISTRO
FORMIGA/MG

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Formiga/Secretaria de Adm e Desenvolvimento Econômico. (Autorização de Fornecimento 6084/2021).

2. PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Formiga, CNPJ: 16.784.720/0001-25

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:

- 1 terreno vago caracterizado como sendo "Parte da Rua 05" situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey / Formiga – MG. Matrícula **76846.**

5. ÁREA DO IMÓVEL:

936,36m², sendo 12,00 m de frente e fundos.

6. INFRA ESTRUTURA DE ACESSO:

O imóvel em questão está localizado em uma região com bons acessos e em via asfaltada.

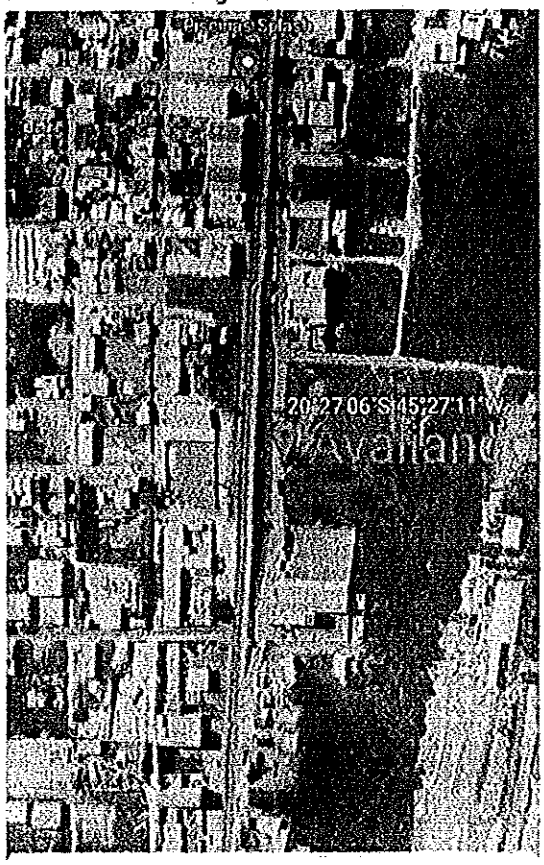
7. INFRA ESTRUTURA LOCAL:

Encontra-se total infra estrutura, como, água tratada, energia elétrica, telefonia fixa, móvel e calçamento.

8. VISTORIA INLOCO:

Foi realizada uma visita ao local, pelo Perito/Avaliador responsável por este trabalho no dia 26/07/21.

9. LOCALIZAÇÃO:



Alfinete inserido

20°27'06"S 45°27'11"W • 856 m

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO E ASPECTOS RELEVANTES:

O Avaliando é um terreno vago caracterizado como sendo parte da Rua 05, situado na Rua dos Universitários, no Bairro Del Rey, nesta cidade.

Apresenta boa topografia e se caracteriza por ter um formato retangular e com apenas 12 metros de frente. Este Perito/Avaliador tem informações extraoficiais que nos fundos do mesmo há questões ambientais, as quais não foram consideradas neste trabalho.

Está localizado em uma região essencialmente industrial/comercial, com bons acessos e com infraestrutura básica completa, como água encanada, energia elétrica, telefonia fixa e móvel.

Em resumo, o Avaliando é um terreno vago, com boa localização e predisposição comercial/industrial, porém apresenta uma frente pequena o que limita suas destinações finais.

IMPORTANTE: Nesta matricula existe uma APP de córrego, com 120,92 m², conforme planta e memorial descritivo devidamente registrado na matricula. Situação que impacta negativamente no valor mercadológico do Avaliando.

11. VALOR DE MERCADO:

Levando-se em consideração o terreno, sua localização, suas condições de aproveitamento e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário, avalio o imóvel como descrito abaixo.

VALOR APURADO: R$ 220,00 x 815,44 m² (área fora da APP) = **R$ 179.396,80.**

R$ 110,00 x 120,92 m² (área na APP)= **R$ 13.301,20**

VALOR APURADO FINALIZADO: R$ 192.698,00 (Cento e Noventa e Dois Mil, Seiscentos e Noventa e Oito 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 CURRICULO 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.

Membro do COMPAC Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Formiga/Mg.

Alguns Clientes de Avaliações e Laudos Imobiliários: Sicoob Credifor (8 anos), Sicoob Centro-Oeste (3 anos), Prefeitura Municipal de Formiga (4 anos). Mais de 450 Avaliações avulsas realizadas para clientes diversos nos últimos 10 anos.

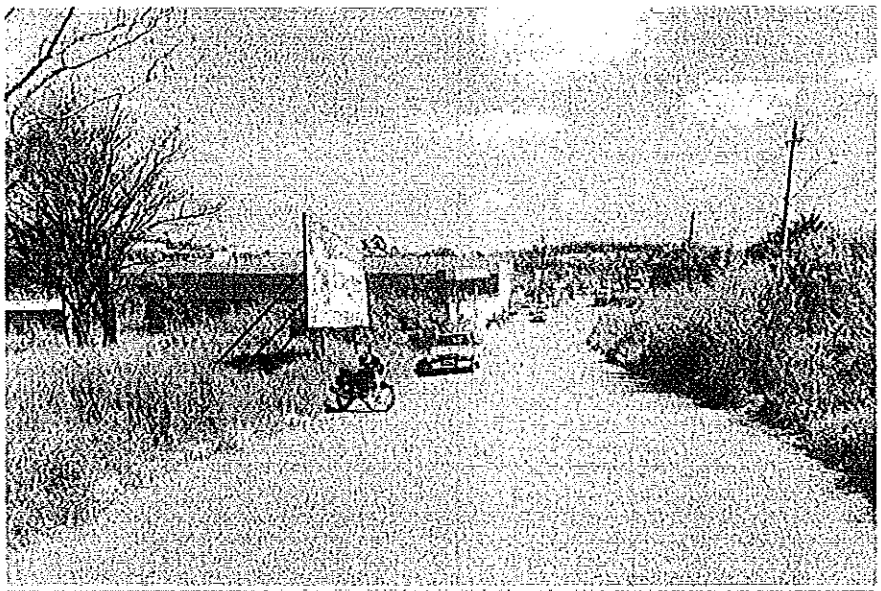
Wagner Bartolozzi Araújo
CRECI: MGF 23315
CNAI: 25804

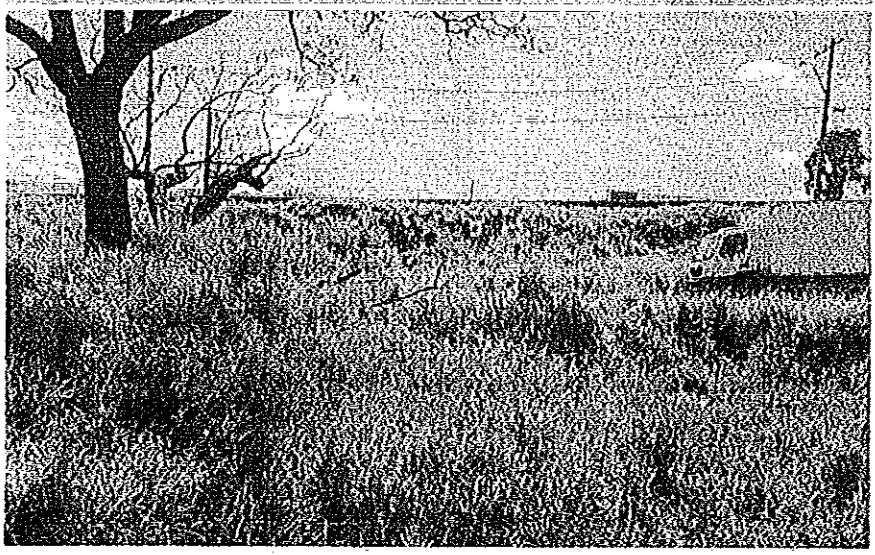
14. LOCAL E DATA:

Formiga, 27 de julho de 2021.

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

Relatório Fotográfico:





JADIR CARVALHO
corretor de imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL = Terreno vago.

FINALIDADE = Determinação do valor atual de mercado.

ENDEREÇO = Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, próximo ao nº 415, Formiga/Mg.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Formiga/MG.

Corretor de Imóveis CRECI: 32303 / CNAI: 25118

Avaliações e Pericias Imobiliárias

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

1. 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.

2. FINALIDADE

A finalidade do presente laudo, é a determinação do valor atual no mercado imobiliário, para fins de venda.

3. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

Empresa, **JC EMPREENDIMENTOS IMÓBILIAIROS**, inscrita no CNPJ sob n° 38.417.223/0001-21, com sua sede localizada na Rua Floriano Peixoto, n°40, Centro, neste ato, representado pelo 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.

4. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

MUNICIPIO DE FORMIGA-MG, Pessoa jurídica de Direito Público Interno, Inscrito no CNPJ sob n° 16.784.720/0001-25, com sua sede administrativa localizada na Rua Barão de Piumhi, n° 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. n° 799.185.496-53 e RG n° M-5.187.246 SSP/MG, neste ato denominado solicitante.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão, é um terreno vago, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, próximo ao n° 415, na cidade de Formiga/Mg.

Imóvel possuindo a matrícula de n°76846 – data 11/06/2021, devidamente registrado no CRI da comarca de Formiga/MG.

Possui a seguinte inscrição no Cadastro imobiliário Municipal 00.13.033.0030.0000.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno vago caracterizando parte da rua 05, com área total de 936,36m², sendo 12,00mts de frente e fundos por 78,03mts nas laterais.

No mesmo contém uma APP de córrego de 120,92m², no qual para futuras intervenções, os proprietários deverão requer junto aos órgãos competentes as devidas autorizações para poderem utilizar a mesma.

7. VISTORIA

A vistoria e o relatório fotográfico do imóvel avaliado, foram realizadas no dia 26/07/2021, no turno da manhã as 11:00 hrs, a vistoria foi realizada pelo vistoriador (corretor de imóveis responsável pela a mesma), com o acompanhamento de um funcionário da solicitante.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é situado no Bairro Del Rey na cidade de Formiga/MG.

O BAIRRO possuí infraestrutura baseada em: rede de abastecimento em água potável (SAAE), rede de energia elétrica (CEMIG), iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, rede de transporte público, serviço de coleta, pavimentação asfáltica sendo mão dupla, etc.

9. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua dos Universitários, próximo ao n° 415, Bairro Del Rey, sendo parte da rua 05, na cidade de Formiga/Mg.

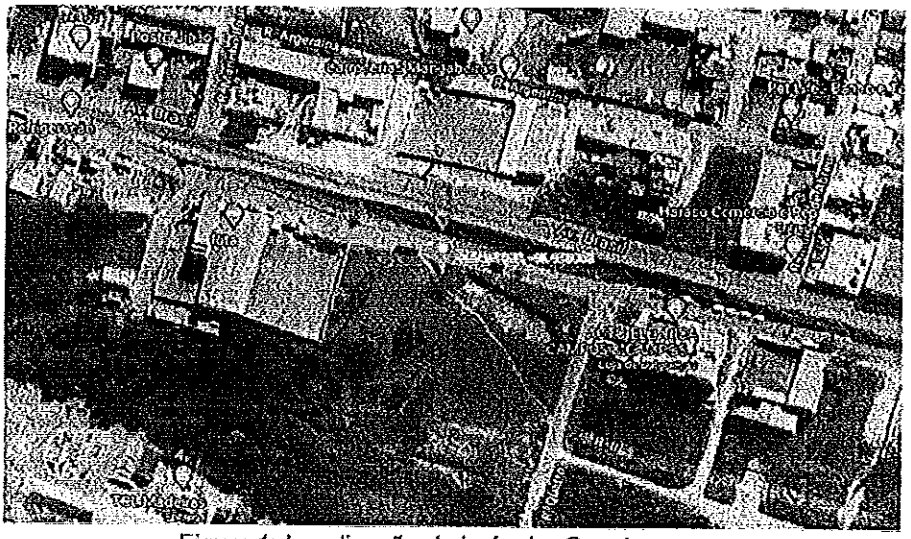


Figura 1: Localização do imóvel – Google mapas

Jadir Carvalho
Corretor de Imóveis
CRECI 32803/CNAI 25118

9.1. FATORES DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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

Comercial tipo: Mercados, fabricas, indústrias, oficinas de veículos de grande porte, galpões, etc.

Outros: Igrejas, universidade, etc.

9.2. FATORES DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote com grande proporção; O mesmo possui uma metragem maior que os lotes padrões na região; Está próximo a MG 050, e a avenida que liga ao centro da cidade; Seu terreno aparentemente não possui aterros; Possui uma topografia com um peno declive; Fácil acesso e localização; Local para futuras construção de galpões, oficinas entre outras; Possui uma ótima visibilidade sua fachada devido sua localização; O bairro é considerado com área industrial; etc.

9.2.1. FATORES DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Observou-se que o imóvel possui um pequeno declive para os fundos, sendo assim gerando um custo mais elevado para a construção de um imóvel; Devido sua metragem total o mesmo possui uma testada (frente) pequena padrão de 12,00mts; Parte do terreno é comprometido por uma área APP, conforme mencionado neste, e na matricula anexo.

Não se observou outros fatores de desvalorização na presente data.

10. 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 media.

11. 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,

Jadir Carvalho
Corretor de Imóveis
CRECI 32503/CNAI 25118

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.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Com base no exposto, o preço do terreno, foi obtido após os levantamentos de dados em imobiliárias, corretores de imóveis e pessoas ligadas imobiliário, comparando-se com terrenos e áreas com características semelhantes que foram vendidas e estão sendo ofertadas na região nos últimos 12 meses, considerando também sua localização, benfeitorias e sua capacidade de utilização, visibilidade, e depreciação da *área APP* mencionada neste, sendo assim resultamos que o valor de mercado do imóvel para a venda é de:

Metragem 936,36m² x R$230,00 = R$215.362,80

R$215.362,80 (Duzentos e quinze mil trezentos e sessenta e dois mil reais e oitenta centavos).

12.1 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:

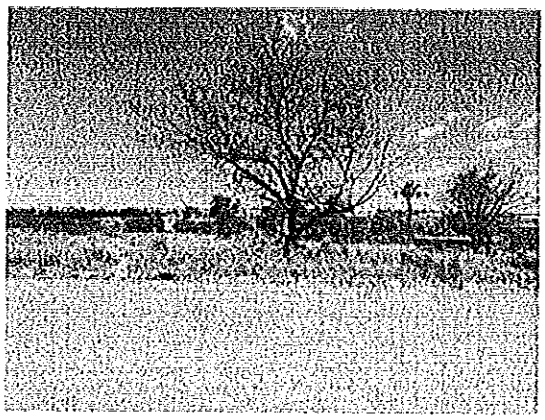
É do entender do perito Avaliador que os valores de mercado do imóvel são:
Valor médio estimado: R$215.000,00
10% para cima: R$216.500,00
10% para baixo: R$193.500,00

13. ANEXOS

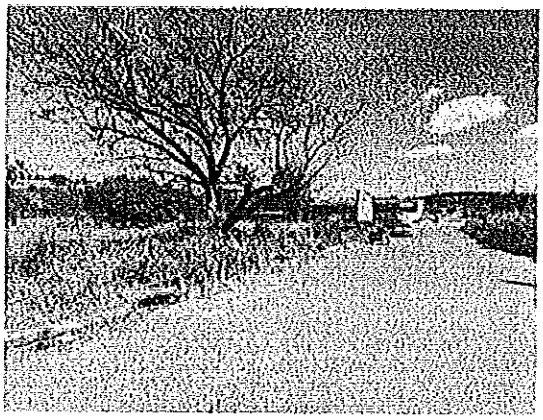
Relatório Fotográfico;

Xerox da matricula simples do imóvel.

Jadir Carvalho
Corretor de Imóveis
CRECI 32305/CNAI 25118



Frente do imóvel



Via de acesso

Topografia – Solo

14. RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Relatamos que no ato da vistoria não ouve medição do terreno, e todas as informações coletada sobre o mesmo, foi através da matrícula apresentada pela solicitante, e da vistoria realizada pelo o corretor responsável in loco, sendo assim, consideradas verdadeiras e validas para a execução deste trabalho.

Esta declaração contém cinco páginas, todas de um lado só, datada e assinada em todas as páginas pelo corretor de imóveis responsável pela mesma. Anexo mais uma via frente e verso, sendo a matrícula simples do imóvel, devidamente registrada no CRI, da comarca de Formiga/MG.

Formiga/ Mg, 28 de julho de 2021.

Responsável técnico

Jadir Carvalho Souza Júnior
CRECI: 0032303 / CNAI:25118

Jadir Carvalho
Corretor de Imóveis
CRECI 32303/CNAI 25118

ACCESSUS
negócios imobiliários

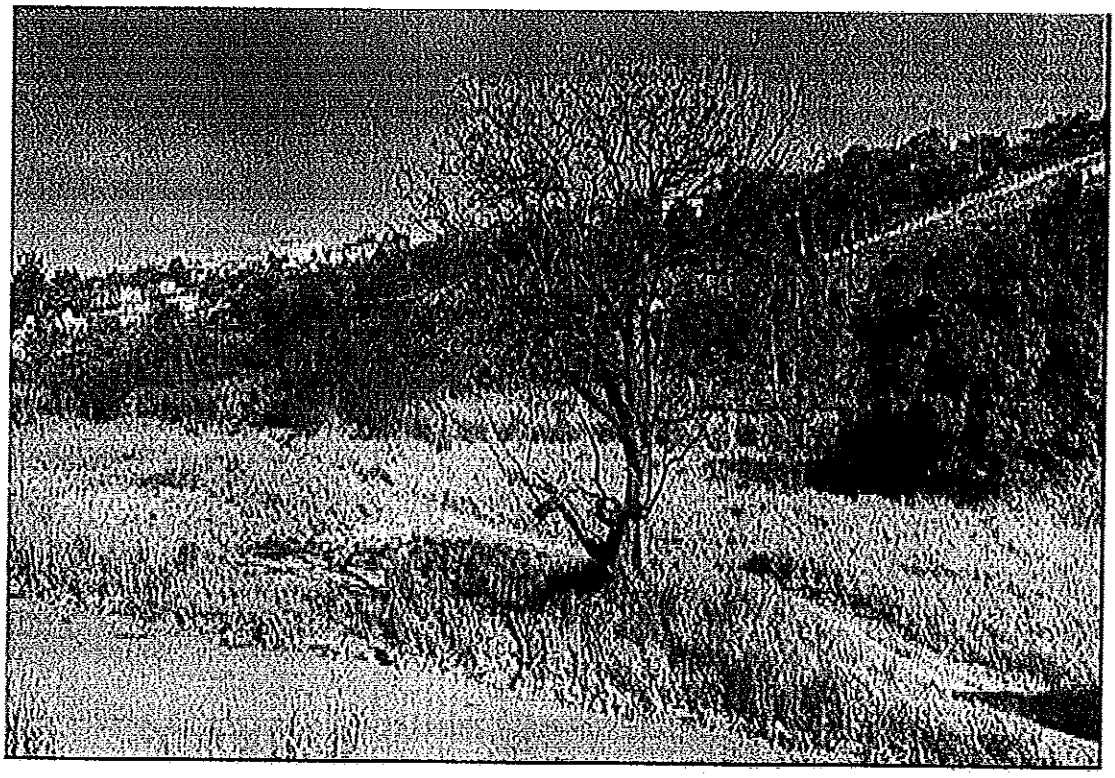
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL URBANO/ TERRENO VAGO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORMIGA - MG

RUA DOS UNIVERSITÁRIOS – BAIRRO DEL REY – FORMIGA MG

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 76846

Foto: Terreno Avaliado



ACCESSUS
negócios imobiliários

ACCESSUS
negócios imobiliários

1 INTRODUÇÃO

ACCESSUS AVALIAÇÕES DE BENS E IMOVEIS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 38.284.506/0001-42, visa determinar avaliação do imóvel (TERRENO), atendendo à solicitação do Município de Formiga – MG.
Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT**-NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2 OBJETIVO E FINALIDADE

Determinar o valor venal de terreno no mercado de imóvel.
Avaliação do imóvel para atualização do valor de venda de mercado, seguindo a Empenho Ordinário de nº 6137/2021, conforme PRC 124/2020, inexigibilidade de Licitação 13/2020, credenciamento 01/2021, para avaliação do imóvel, que está localizado à Rua dos Universitários, Bairro Del Rey – Formiga – MG, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado

3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/ Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos / Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado Rua dos Universitários – Bairro Del Rey – Formiga – MG. Quanto às edificações e benfeitorias não existem no imóvel, informações constatadas in loco quando da vistoria ao terreno. E sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como validas. Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

ACESSUS
negócios imobiliários

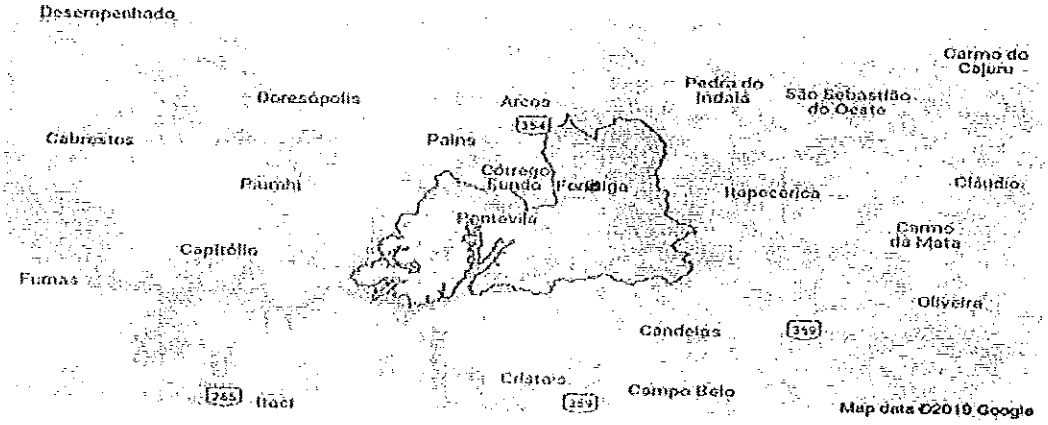
4 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

Descrição do Imóvel: Trata-se de um terreno vago, caracterizado como parte da Rua 05, no Bairro Del Rey, em Formiga - MG, sem edificações e benfeitorias. A área total do Imóvel: 936,36m²; tendo 12 metros de frente e fundos, por 78,03 nas laterais; confrontando com: fundos com a Rua 05, as duas laterais confrontando com WMJ Empreendimentos, e de frente com a Rua dos Universitários. Este terreno encontra-se cadastrado com a seguinte inscrição Municipal: 00.13.033.0030.0000.

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA – MG, devidamente inscrita no CNPJ sob o número: 16.784.720/0001-25.

5 GEOGRAFIA – CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Formiga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país, localiza-se no oeste mineiro. Os habitantes se chamam formiguenses O município se estende por 1 501,9 km² e contava com 67 683 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 45,1 habitantes por km² no território do município. Vizinho dos municípios de Córrego Fundo, Arcos e Itapecerica, Formiga se situa a 67 km a Sul-Oeste de Divinópolis. Situado a 832 metros de altitude, Formiga tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 27' 42" Sul, Longitude: 45° 25' 58" Oeste.

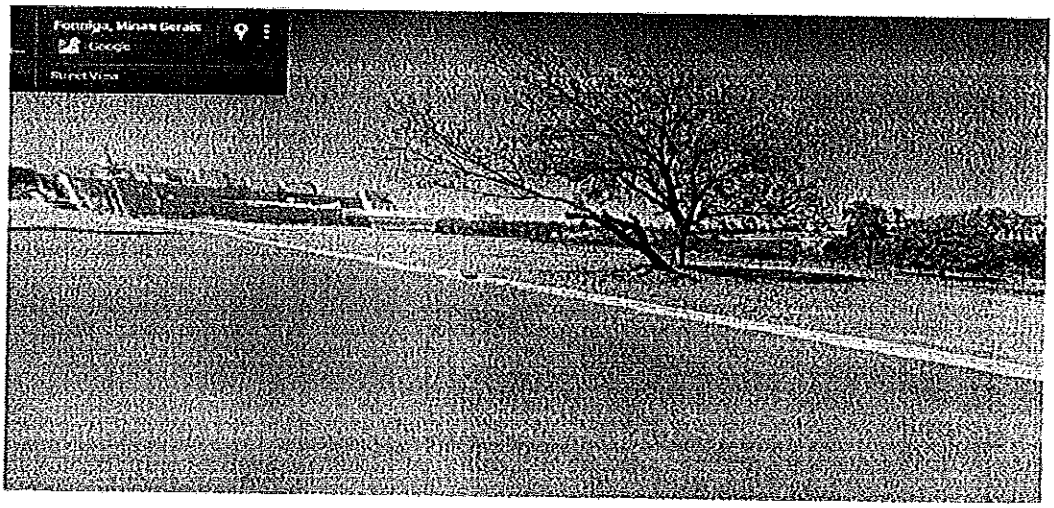


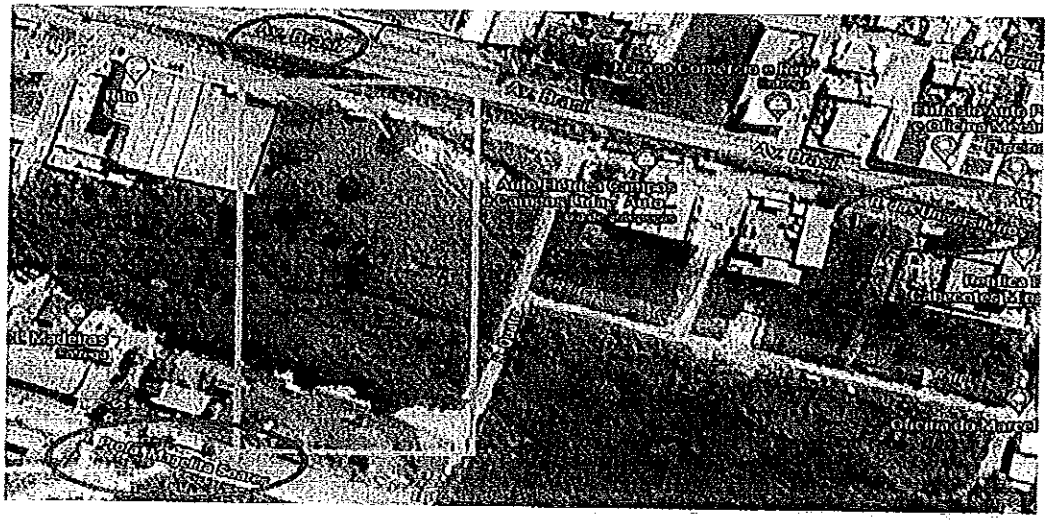
6 LOCALIZAÇÃO - ACCESSO

O acesso ao imóvel é direto e realizado pelas Av. dos Universitários que é a Av. paralela à Avenida Brasil, na altura das Rua Cinco e Rua Prof. Magelita Soares do Bairro Del Rey – FORMIGA/MG, o imóvel está locado em um bairro predominantemente residencial e situado na região central da cidade, o bairro apresenta uma área de alta densidade populacional. O bairro é de fácil acesso e a cidade de Formiga é muito fácil de chegar, a 200 km de Belo Horizonte.

A região onde o imóvel está inserido contém ruas sinalizadas e de fácil acesso, casas residenciais, estacionamentos, e uma boa estrutura de serviços de comércio. O local é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: Iluminação pública, Rede de água, Rede de gás, Luz domiciliar, telefone, Coleta de lixo, Transportes públicos, Vias pavimentadas, estas com guias e sarjetas.

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE EARTH





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

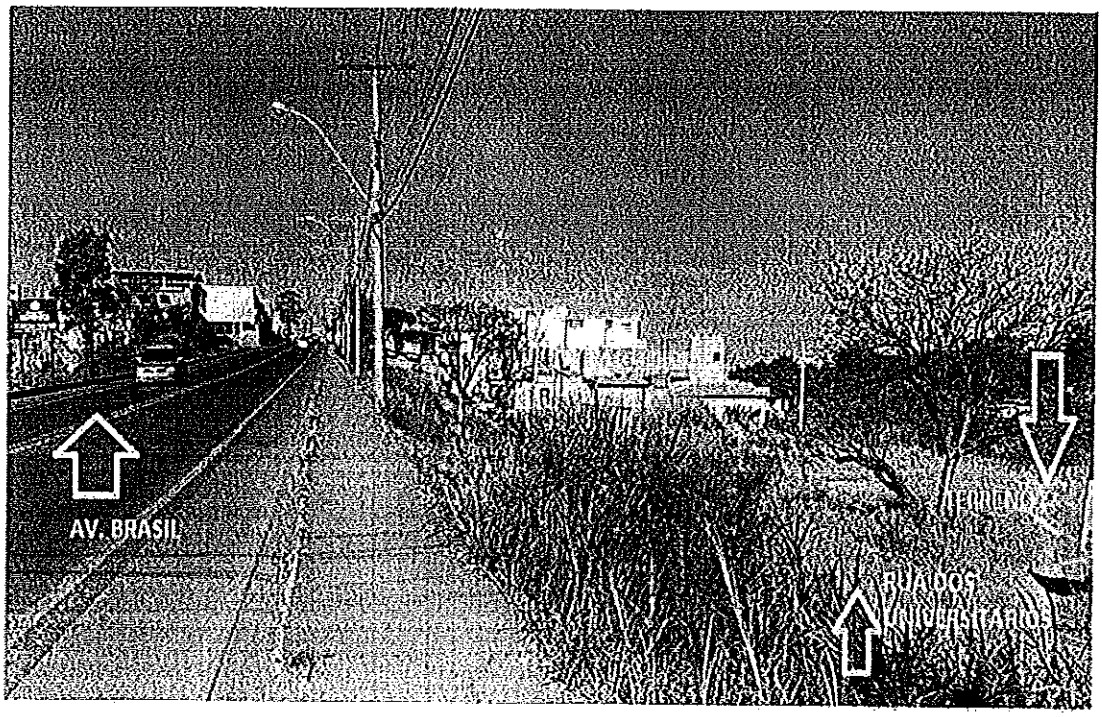
O padrão dos imóveis ao redor do imóvel avaliando pode ser considerado normal, adequado à demanda local. Para a avaliação da área supracitada foi realizada uma pesquisa de valores dos terrenos nas regiões centrais de Formiga - MG. O município

encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal.
O mercado imobiliário é um dos setores que mais se recuperou da crise causada pela pandemia do novo Corona vírus. Enquanto outros mercados ainda buscam a recuperação, o mercado imobiliário em 2021 tem a previsão de crescimento de 3,8%, segundo o Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon-SP). Só no primeiro trimestre deste ano, o volume de financiamentos à habitação cresceu 113% na comparação com o mesmo período do ano passado. A tendência, segundo o consultor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), Eduardo Zylberstajn, é que o setor continue aquecido, atendendo à demanda renovada pela pandemia. A demanda imobiliária, é persistente. Ela resiste ao cenário trágico e difícil da pandemia que vivemos.

8 VISTORIA DO IMÓVEL (TERRENO) – RELATÓRIO FOTOGRAFICO

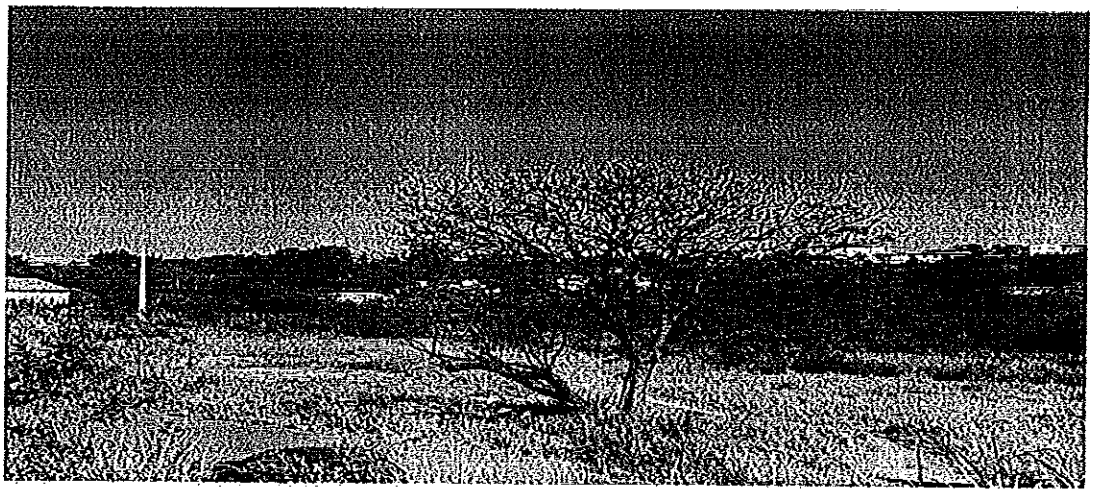
Vistoria e levantamento fotográfico foi realizada no dia 27/08/2021. Através do laudo de avaliação obtém-se um documento que prova o valor real do imóvel, para um preço justo e tem valor legal em processos judiciais, laudo de avaliação relata as condições atuais do imóvel, assegurando que este esteja ciente do estado real do estabelecimento.

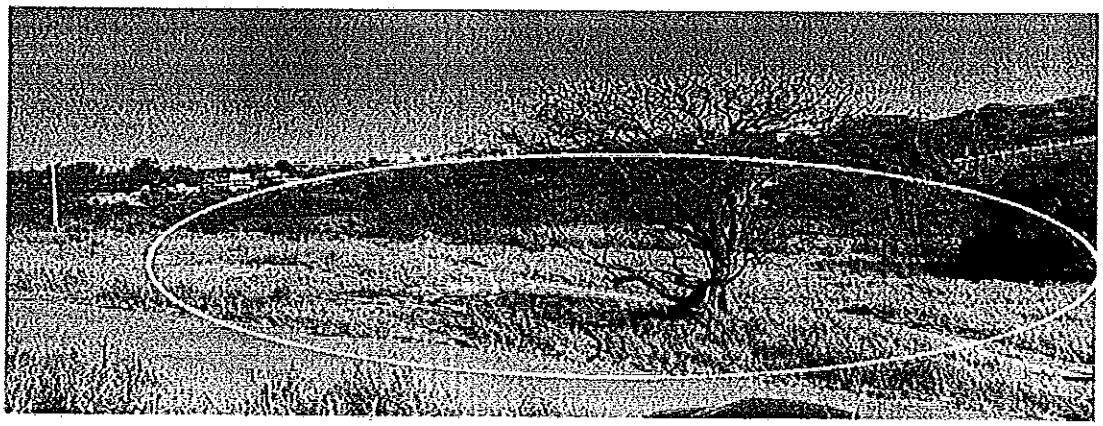
Fotos: Vias de acesso



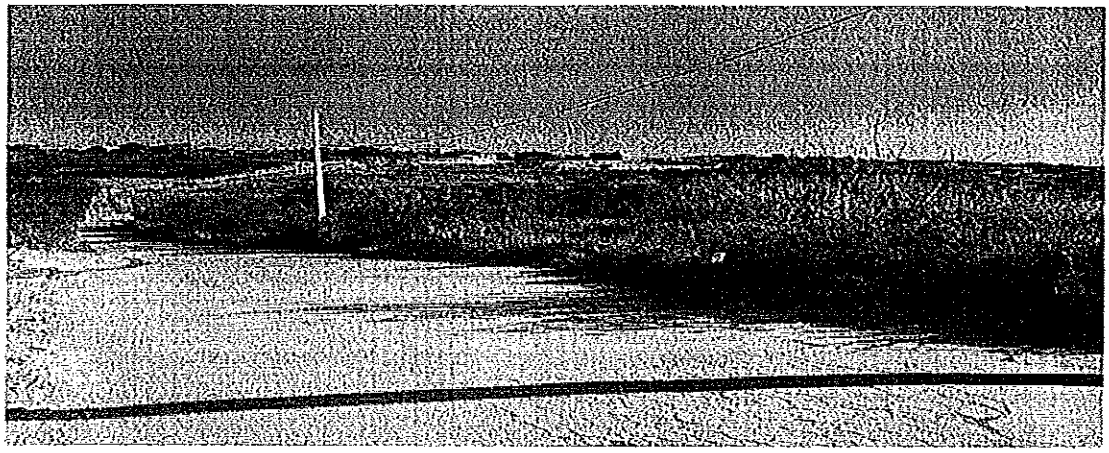
ACCESSUS
negócios imobiliários

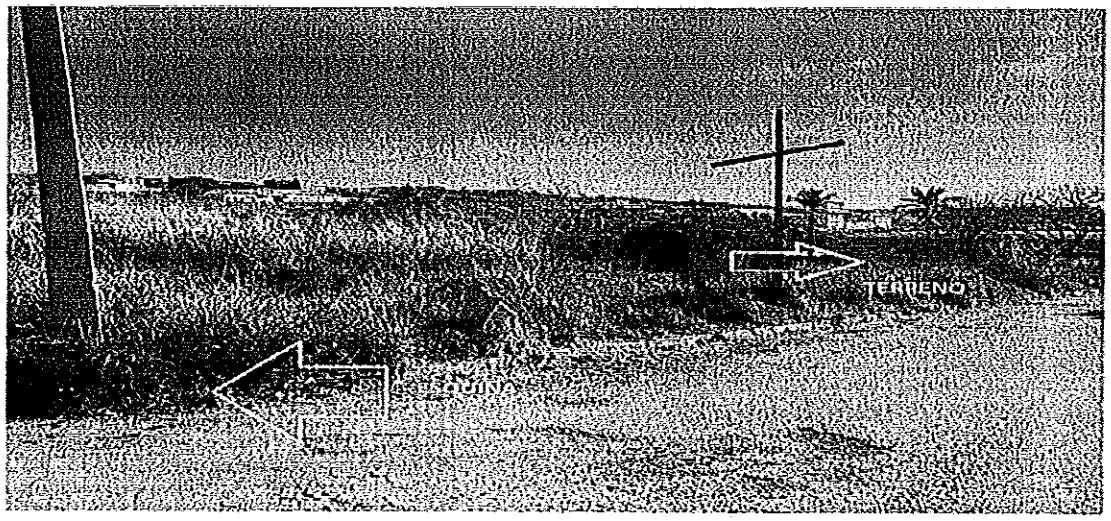
Foto: frente do terreno

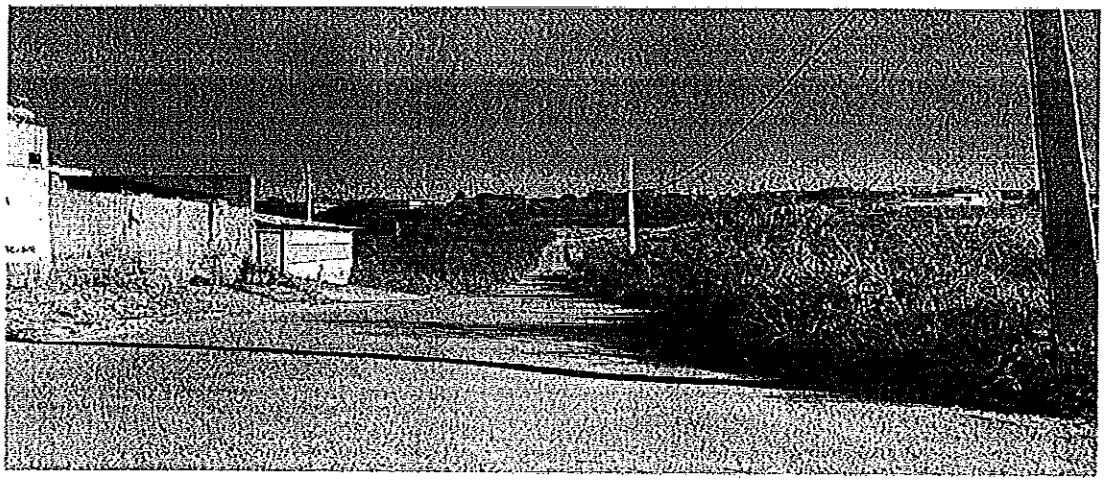




ACCESSUS
negocios inmobiliarios







9 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter um valor médio para a área, para o bairro. E para isso, você deve estar atento às características do imóvel. A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Determina-se do valor de mercado do imóvel a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O método comparativo direto de dados de mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado. As fontes de pesquisa foram imobiliárias que atuam na cidade de Formiga - MG e foi realizada uma pesquisa de campo com imobiliárias que comercializam imóveis com as mesmas características.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Método Comparativo de Direito e Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

10 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MEMÓRIA DE CÁLCULO

A pesquisa de mercado imobiliário foi realizada nos dias 27/08/2021 concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando (terreno) quanto a localização, dimensões em M² e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente sem construções, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local) e corretores.

QUADRO AMOSTRAL

Número de amostras	Valor do terreno	Área m²	Fonte	R$ valor do aluguel em m²
1	R$ 85.000,00	250 m²	Adão Corretor	340,00
2	R$ 300.000,00	700 m²	Adão Corretor	428,57

3	R$ 120.000,00	300 m²	Adão Corretor	400,00
4	R$ 65.000,00	300 m²	Adão Corretor	216,66
5	R$ 90.000,00	300 m²	Big Imóveis	300,00
6	R$ 120.000,00	250m²	Big Imóveis	480,00
7	R$250.000,00	500 m²	Big Imóveis	500,00
8	R$95.000,00	300 m²	Jadir corretor	316,66
9	R$88.000,00	250 m²	Jadir Corretor	352,00
10	R$79.000,00	256 m²	Nova Imobiliária	308,59
Total (10) Amostras				3.642,48
Média Final				364,24

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M²

MA = R$ 3642,48/ (10 Amostras)

MA = R$ 364,24M²

Média Final = Média Aritmética

+ 20% - R$437,09– Limite Superior

- 20% -R$219,39– Limite Inferior

OBS: A amostra com (*) no quadro amostral, (4,6,7) ficam excluídas do cálculo por estar abaixo do limite inferior (R$437,09) e/ou acima do limite superior (R$219,39). A média final será calculada com base nas 7amostras restantes (1,2,3,5,8,9,10) que ficaram dentro da variação aceitável.

	Quadro	Amostral	(Média)	
Nº	Valor do terreno	Área Terreno m²	Fonte	Valor m²
1	85.000,00	250m²	Adão	340,00
2	300.000,00	700m²	Adão	428,57
3	120.000,00	300m²	Adão	400,00
5	90.000,00	300m²	Big	300,00
8	95.000,00	300m²	Jadir	316,66
9	88.000,00	250m²	Jadir	352,00
10	79.000,00	256m²	Nova	308,59
Total				2.445,82
Média final				349,40

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL

Valor do Terreno = Área do terreno/imóvel m² X Média Final

VT = 936,36M² X R$ 349,40 Valor do Terreno = R$ 327.164,18

ACESSUS
negócios imobiliários

11 CONCLUSÃO

Os peritos avaliadores entendem que o valor de mercado para (terreno) imóvel avaliando conforme metragem que nos foi fornecida pelo Setor responsável é de:
Limite Superior R$ 392.597,01
O valor médio estimado R$ 327.164,18
Limite Inferior R$ 261.731,34

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 17 (dezessete) agosto de 2021.

12 ENCERRAMENTO

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, adotamos o valor venal de terreno mais representativo para o imóvel em questão é de R$ 327.164,18 (trezentos e vinte e sete mil, cento e sessenta e quatro reais e dezoito centavos) correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação.
O presente laudo foi elaborado constando 17 (Dezessete) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Pouso Alegre, 17 de agosto de 2021.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

SERPRO
Assinado digitalmente por:
ROSELENE PEREIRA GONCALVES

Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora
CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

SERPRO
Assinado digitalmente por:
RENATO FARIA DE CARVALHO

Renato Faria de Carvalho – Avaliador de Imóveis

SERPRO
Assinado digitalmente por:
AUGUSTO SCHAD DE ABREU

Augusto Schad de Abreu – Avaliador de Imóveis

SERPRO
Assinado digitalmente por:
PRISCILA RIBEIRO CRUZ DE ABREU

Priscila Ribeiro Cruz de Abreu – Avaliadora de Imóveis

ACCESSUS
negócios imobiliários

13 FONTES DE AMOSTRAS

F1 - **Adão Corretor – (37) 332-2010** - Terreno próximo a Unifor de 250 m² – valor R$85.000,00

F2 – **Adão Corretor – (37) 332-2010** - Terreno próximo a Av. Brasil de 700 m² – valor R$300.000,00

F3 - **Adão Corretor – (37) 332-2010** - Terreno próximo a Unifor de 300 m² – valor R$120.000,00

F4 - **Adão Corretor – (37) 332-2010** - Terreno próximo a Unifor – bairro Nova Conquista de 300 m² – valor R$65.000,00

F5 - **Beg Imóveis – (37) 3321- 3303** - Terreno de 300 m² – valor R$90.000,00

F6 - **Beg Imóveis – (37) 3321- 3303** – Terreno de 250 m² – Próximo ao bairro São Sebastião – valor R$ 120.000,00

F7 - **Beg Imóveis – (37) 3321- 3303** – Terreno 500 m² –Próximo ao bairro São Sebastião – valor R$ 250.000,00

F8 – Jadir Carvalho - **corretor Imobiliário (37) 99908-9713** – Terreno de 300 m² – Próximo ao bairro São Sebastião - valor R$ 95.000,00

F9 – Jadir Carvalho - **corretor Imobiliário (37) 99908-9713** – Terreno de 250 m² – Próximo ao bairro São Sebastião - valor R$ 88.000,00

F10 - **Nova Imobiliária (0800) 591 1515** – Terreno de256m² – Próximo ao Bairro São Sebastião – valor R$79.000,00

14 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

DANTAS, R.A. *Engenharia de avaliações* - uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre 2012.

15 SITES DE PESQUISA

https://www.sigavi360.com.br/mercado-imobiliario-em-2021
https://economia.ig.com.br/2021-03-03/mercado-imobiliario-cresce-26-na-pandemia-e-preve-mais-aumento-em-2021.html

www.istoédinheiro.com.br Mercado Imobiliário: a tendência de expansão vai se confirmar?
https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/02/mercado-imobiliario-espera-expansao-em-2021
-Secovi.com.br
-Wikipédia – www.wikipesia.org
-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
-Google Earth – www.google.com.br/earth
https://www.formiga.mg.gov.br/

16 ANEXOS

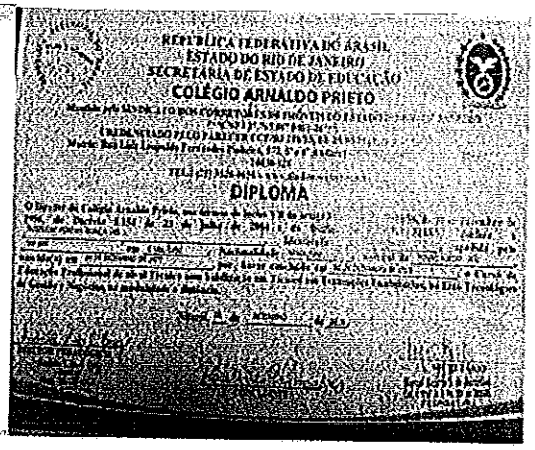
- Certificados e Peritos Avaliadores

- Autorização de Fornecimento

- Selo CNAI

17 PERITOS AVALIADORES / CERTIFICADOS

ROSELENE PEREIRA GONÇALVES,
Identidade M7.910.816 SSPMG
CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165
Nacionalidade: Brasileira
Estado Civil: Casada
Contatos profissionais: rose@accessusseguros.com.br
Cel: (35) 98444-7537
End: Rua Victor Larala, 173, Jd. Santa Lúcia – Pouso Alegre – MG 37553-402
Formação: Bacharel em Direito, Corretora de Imóveis: CRECI/MG – 40.272, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários: CNAI – 31.165, Perita Avaliadora, Conciliadora e Mediadora


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO
COLÉGIO ARNALDO PRIETO
DIPLOMA

ACCESSUS
negócios imobiliários

Certificado

O Decrei do UNIMÓVEIS/MG - Universitário Corretores de SUIDIMÓVEIS/MG no uso de suas atribuições conforme o previsto condicionado

RENATO FARIA DE CARVALHO

Por ter concluído o curso de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado no(s) dia(s) 14 e 15 de fevereiro de 2020, com carga horária de 24 horas, na cidade de Belo Horizonte/ MG, de acordo com a Resolução COFECI nº 1066/2007 de 29 de Novembro de 2007, no Ato Normativo COFECI nº 011/2011 e Parecer COFECI nº 09/2012, pelo ato de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, ministrado pelo Professor(a) JOÃO DINIZ MARCELLO.

Belo Horizonte, 14 de fevereiro de 2020

18 AUTORIZAÇÃO DE FORNECIMENTO

Conforme dados fornecidos pela Secretaria Mun. De Administração e Des. Econômico. Segue anexo o Empenho Ordinário 6137.

ACCESSUS
negócios imobiliários

(Empenho Ordinário N.: 5137) Folha: 01

Fornecedor: Accessus Avaliações de Bens e Imóveis Ltda — Código: 15666 — Telefone: 3133331883
Endereço: Rua Vor Linda, 173, Sala 02 — E-mail: contato@accessusimoveis.com.br
Cidade: Pouso Alegre - MG - CEP: 37553-402 — Banco:
CNPJ: 33.361.206/0001-42 — Inscrição Estadual: — Agência:
Conta Corrente:

Prezados Senhores,

Comunicamos que o fornecedor acima foi vencedor dos itens abaixo especificados.
Aguardamos, portanto, o fiel cumprimento das especificações e condições constantes no Processo Licitatório.

Órgão: 01 - SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRAÇÃO E DES.ECONÔMICO
Unidade: 01 - SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRAÇÃO E DES.ECONÔMICO
Centro de Custo: 12 - SEC. DE ADMINISTRAÇÃO E DES. ECONÔMICO
Fonte de Recursos: Recursos Ordinários
Dotações Utilizadas: 189 - Manutenção dos Serviços da Secretaria de Administr. - (04.01.2.0353.3.90.39.00.00.00.00)

Solicitações:

Compl. Elemento: 3.3.90.39.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Condições de Pagto: 30 dias
Prazo Entrega/Exec.: 10
Local de Entrega: Rua Dr. Henrique Braga, 04 Centro
Objeto da Compra: Concessão referente à prestação de serviço em avaliação mercadológica de terreno vago, caracterizado como parte da Rua 04, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, Formiga/MG, matrícula: 26449, ele será objeto de alienação. Conforme o PTC 12/2020. Credenciamento 01/2021. Inexigibilidade de Licitação 13/2021.

Observações:

ACUESSUS
negócios imobiliários

19 MATRÍCULA:

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
76846	*REGISTRO GERAL*	14924
DATA	*REGISTRO DE IMÓVEIS*	
11/06/2021	Formiga - Minas Gerais	
	Folha Nº 01	

IMÓVEL: Um terreno vago, caracterizado como parte da Rua 05, situado na Rua dos Universitários, Bairro Dal Rey, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 936,36m², sendo 12,00 metros de frente e fundos, por 78,03 metros nas laterais, com as seguintes confrontações: fundos com a Rua 05, por um lado com RMJ Empreendimento e Participações S/A, por outro lado com RMJ Empreendimento e Participações S/A, tendo frente para a mencionada Rua dos Universitários. Com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.033.0030.0000.
REGISTRO ANTERIOR: R-01 da Matrícula 14.924, L° 2-AR, fls. 274, sendo o imóvel originário de loteamento.
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FORMIGA, inscrito no CNPJ: 16.704.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, n° 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: ERY/75576. Cód. de Segurança do selo: 7652-2817-2102-8556. Emolumentos: R$44,60, TFJ: R$14,87, RECOMPE: R$2,68. TOTAL: R$62,15. ISSQN: R$2,23. Cód. DAR: 1 x 4401-6. Formiga, 11/06/2021. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,

AV-01-76846- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/APP.
Procede-se a esta averbação para constar que no terreno desta matrícula existe uma APP do Córrego, com 120,92m², conforme planta e memorial descritivo averbados no ato 94 da matrícula de procedência, arquivados nesta serventia sob o protocolo n° 162.032, sendo que, para futuras intervenções, o proprietário deverá requerer junto ao órgão competente as devidas autorizações e passar pela apreciação e autorização prévia do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA). Formiga, 11/06/2021. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,

AV-02-76846- DESAFETAÇÃO - Protocolo n°162032 de 27/04/2021.
Procede-se à esta averbação para constar que o poder executivo do Município de Formiga/MG, através da Lei n° 5.407, de 31/03/2016, estabelece a desafetação do bem público de uso comum desta matrícula, caracterizado como sendo parte

Solicitado por: 00317428625 - Data da Solicitação: 10/06/2021 15:03

Continua no verso...

da Rua 05, localizado entre a Rua dos Universitários e a Rua Abel da Cunha de Faria, com área total de 936,36m². *Ressalte-se que os atos praticados no protocolo nº 162.032, foram realizados em observância ao disposto no art. 11 do Provimento nº 94/2020 do CNJ.* Número do selo do ato: ERY/75571. Cód. de Segurança do selo: 7920-1360-2302-4062. Emolumentos: R$17,74, TFJ: R$5,91, RECOMPE: R$1,05. TOTAL: R$24,71. ISSQN: R$0,89. Cód. DAP: 1 x 4135-0. Formiga,11/06/2021. Dou fé. O Escrevente Autorizado, Marcelo Augusto Alves Teixeira,

20 SELO CERTIFICADOR DIGITAL COFECI

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roselene Pereira Goncalves, CPF nº 00917428625, RG nº M7.910.816 SSP/MG, CRECI nº 40272. Endereço: Victor Larala 173 Casa Jardim Santa Lucia, Pouso Alegre-MG. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:
Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE FORMIGA - MG (TERRENO NA RUA DOS UNIVERSITÁRIOS)

POUSO ALEGRE-MG , 17 de Agosto de 2021

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 010308

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 010308, 17 de Agosto de 2021

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente neste Cartório, verifiquei constar no Livro 3-AM, fls. 010, o **registro nº 60.855**, datado de 12/02/1969, anteriormente registrado sob o nº 51.757, com o seguinte teor: **Imóvel** - Um terreno vago medindo a área de 3.350m², de forma irregular e com as seguintes medidas e confrontações: por um lado com os doadores, medindo 50m, pelos fundos também com os doadores, na distância de 84m, por outro lado com José Ramos Viana, medindo 50m, e pela frente com a Rodovia MG 7 Velha, onde mede 50m; situado no distrito de Pontevila, neste município, NO QUAL FIGURAM: COMO ADQUIRENTE: **Prefeitura Municipal de Formiga**, representada pelo Prefeito Municipal, Sr. Mariano Silva, devidamente autorizado pela Lei nº 704; e, COMO TRANSMITENTES: **João Batista da Silva e s/m Beatriz Maria da Silva**, brasileiros, lavrador e doméstica, residentes no distrito de Pontevila; **CONFORME** Doação - Escritura de 11/02/1969, pelo 1º Tabelião da Comarca, Alysson Gontijo de Melo, TENDO COMO VALOR DO CONTRATO NCr$500,00. **Condições do Contrato:** ***Para a construção de um Grupo Escolar***. IBRA nº 02013-0 2014 e o 2015, desmembramento de conformidade com o Decreto 62.504, de 08/04/1968, Artigo 2º, nº I e II, previsto na letra C-2. Destinado à instalação de serviços comunitários na zona rural, qual seja, a criação de escola. Lei nº 704: Dispõe sobre aceitação de imóvel. A Câmara Municipal de Formiga decretou e eu sanciono a seguinte lei: Art. 1º - Fica a Prefeitura Municipal de Formiga autorizada a receber em doação um terreno situado no distrito de Pontevila, medindo 3.350m², pertencente a João Batista da Silva, confrontando por um lado e fundos com o doador, por outro lado com José Ramos da Silva, pela frente com a Rodovia MG-7 Velha, ***sob a condição de nele ser construído um prédio destinado a Grupo Escolar***. Parágrafo Único: Para todos os efeitos atribui-se ao imóvel a ser doado o valor de NCr$500,00. Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Prefeitura Municipal de Formiga, 19/12/1968. (as) Mariano Silva, Prefeito Municipal. Dora Lima Oliveira, secretária. Dou Fé. A suboficial, Dora Nogueira. NADA MAIS. Era somente o que me cumpria a certificar. Dou fé.

Formiga, 10 de agosto de 2021.

Maria Helena Campos Pereira da Costa
Escrevente Autorizada
Registro de Imóveis de Formiga - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORMIGA - MG
Rua Silviano Brandão, 81 - Loja 17 - Centro
CEP 35570-112 - Formiga - MG - Fone: (37) 3322-0686

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORMIGA

SELO DE CONSULTA: EXO26774
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2344 0775 7612 2916
Quantidade de atos praticados: 001 - Data: 10/08/2021
Ato(s) praticado(s) por Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrevente Autorizada
Fed Certidão Nº 256170 - Data 05/05/2021
Emol R$ 20,00 - TFJ R$ 7,30
Valor Final R$ 27,30 - ISSQN: R$ 0,00
FORMIGA - MG
Consulta à validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - FORMIGA - MG

[VERSO DA FOLHA EM BRANCO]

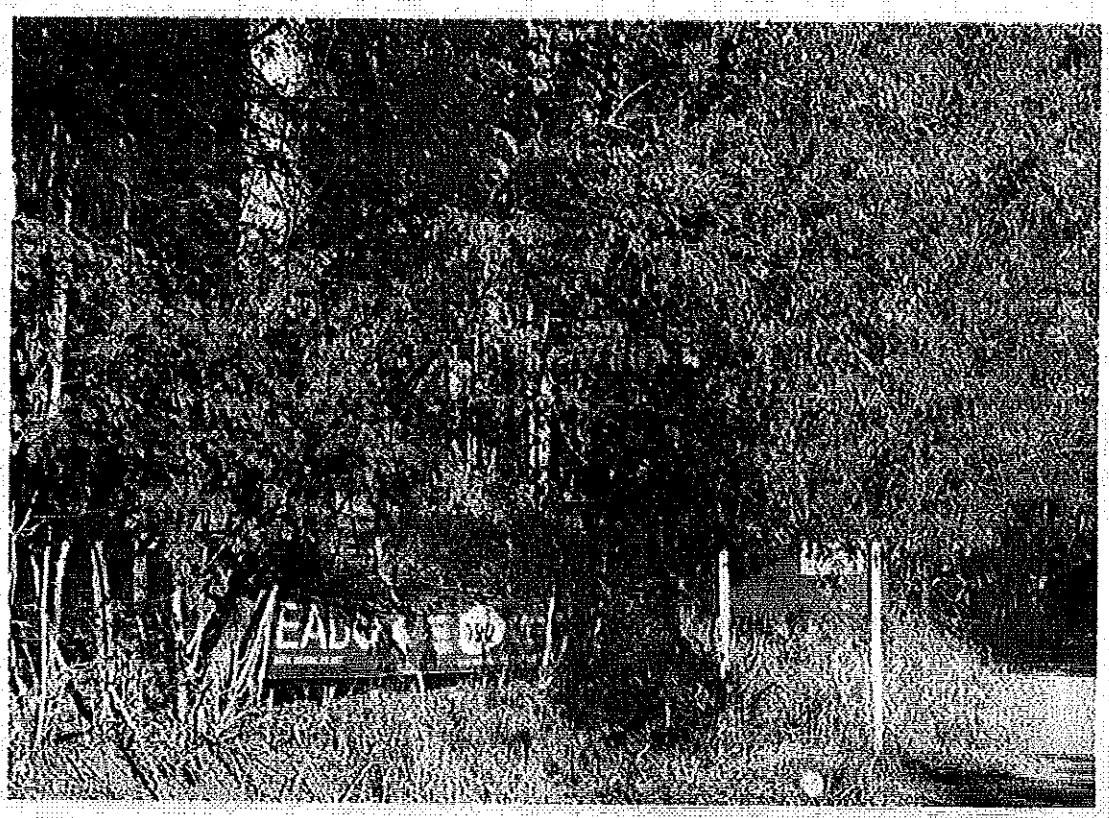
ACESSIUS
negócios imobiliários

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL URBANO/ TERRENO VAGO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORMIGA - MG

Rodovia MG 7 VELHA – DISTRITO DE PONTEVILA – FORMIGA MG

Foto: Terreno Avaliado



1 INTRODUÇÃO

ACCESSUS AVALIAÇÕES DE BENS E IMOVEIS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 38.284.506/0001-42, visa determinar avaliação do imóvel (TERRENO), atendendo à solicitação do Município de Formiga – MG, Secretaria Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT**-NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2 OBJETIVO E FINALIDADE

Determinar o valor venal de terreno no mercado de imóveis.

Avaliação do imóvel para atualização do valor de venda de mercado, seguindo a AF: 6114/2021, Empenho Ordinário de nº 7065, conforme PRC 124/2020, inexigibilidade de Licitação 13/2020, credenciamento 01/2021, para avaliação do imóvel, que está localizado à RODOVIA MG7 VELHA – DISTRITO DE PONTEVILA – Formiga – MG, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado

3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/ Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos / Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado Rod MG7 Velha – Distrito de Pontevila – Formiga – MG. Quanto às edificações e benfeitorias não existem no imóvel, informações constatadas in loco quando da vistoria ao terreno. E sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como validas. Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

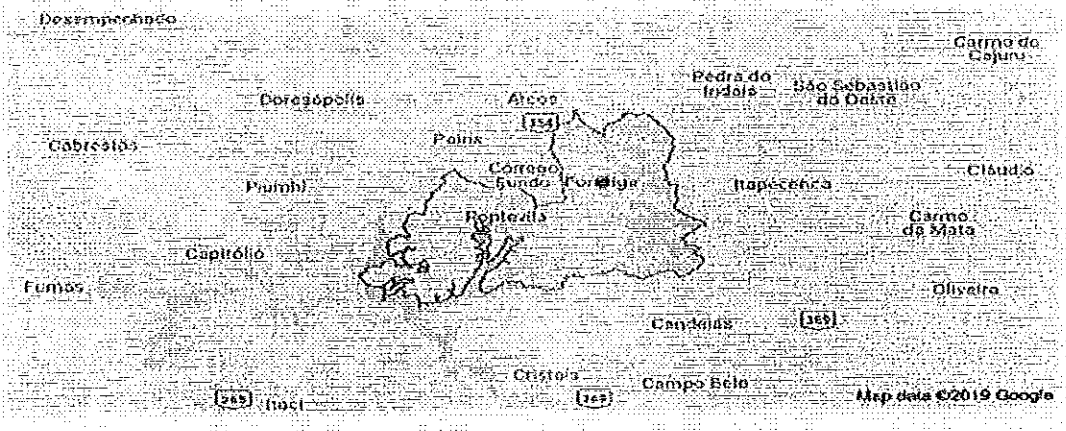
4 IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

Descrição do Imóvel: Trata-se de um terreno vago, com registro de número 60.855, Medindo a área de 3350m², de formato irregular;

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: por um lado com os doadores, medindo 50metros, pelos fundos também com os doadores, na distância de 84metros, por outro lado dividindo com Sr. José Ramos Viana, medindo 50metros e pela frente divisa com a Rodovia MG7 Velha, medindo 50metros, situado no Distrito de Pontevila em Formiga – MG.

5 GEOGRAFIA – CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Formiga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país, localiza-se no oeste mineiro. Os habitantes se chamam formiguenses O município se estende por 1 501,9 km² e contava com 67 683 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 45,1 habitantes por km² no território do município. Vizinho dos municípios de Córrego Fundo, Arcos e Itapecerica, Formiga se situa a 67 km a Sul-Oeste de Divinópolis. Situado a 832 metros de altitude, Formiga tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 27' 42" Sul, Longitude: 45° 25' 58" Oeste.



6 LOCALIZAÇÃO - ACCESSO

O acesso ao imóvel é direto e realizado pelas BR 262, seguindo pela BR 050, BR 494 e BR 050 novamente sentido – FORMIGA/MG, o imóvel está locado em um Distrito denominado PONTEVILA, com acesso pela MG 7 Velha, dominantemente sem construções e situado em uma região que é beira de Rodovia, o bairro apresenta uma área de baixa densidade populacional. O distrito é de fácil acesso pela cidade de Formiga e é muito fácil de chegar, a 200 km de Belo Horizonte.

A região onde o imóvel está inserido contém estradas sinalizadas, sítios residenciais, e algumas estruturas de serviços de comércio pelo caminho. O local é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como:
Iluminação pública, Vias pavimentadas, estas com guias e sarjetas.

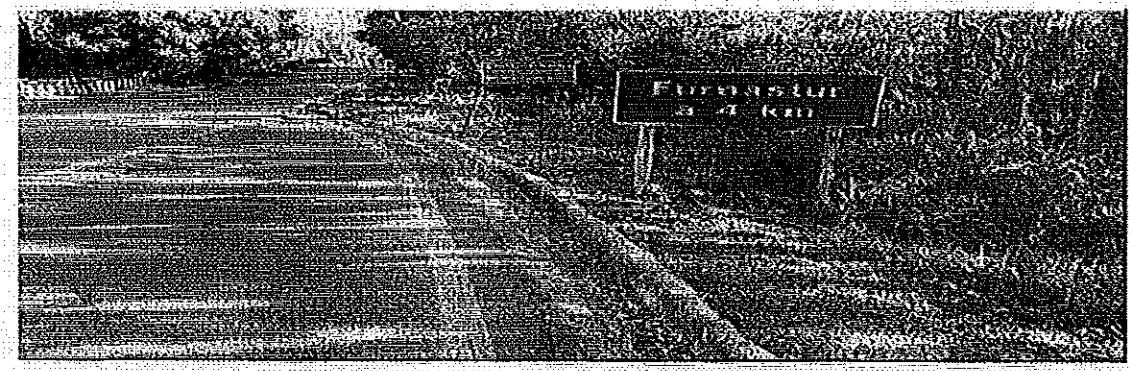
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O padrão dos imóveis ao redor do imóvel avaliando pode ser considerado normal, adequado à demanda local. Para a avaliação da área supracitada foi realizada uma pesquisa de valores dos terrenos na região de Formiga - MG. O município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal.
O mercado imobiliário é um dos setores que mais se recuperou da crise causada pela pandemia do novo Corona vírus. Enquanto outros mercados ainda buscam a recuperação, o mercado imobiliário em 2021 tem a previsão de crescimento de 3,8%, segundo o Sindicato da Indústria da Construção (Sinduscon-SP). Só no primeiro trimestre deste ano, o volume de financiamentos à habitação cresceu 113% na comparação com o mesmo período do ano passado. A tendência, segundo o consultor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), Eduardo Zylberstajn, é que o setor continue aquecido, atendendo à demanda renovada pela pandemia. A demanda imobiliária, é persistente. Ela resiste ao cenário trágico e difícil da pandemia que vivemos.

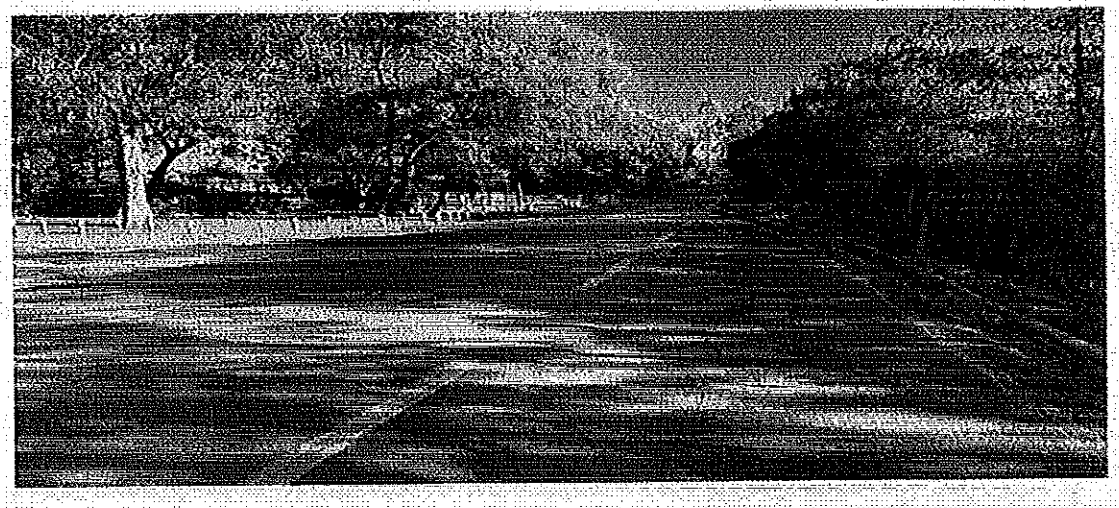
8 VISTORIA DO IMÓVEL (TERRENO) – RELATÓRIO FOTOGRAFICO

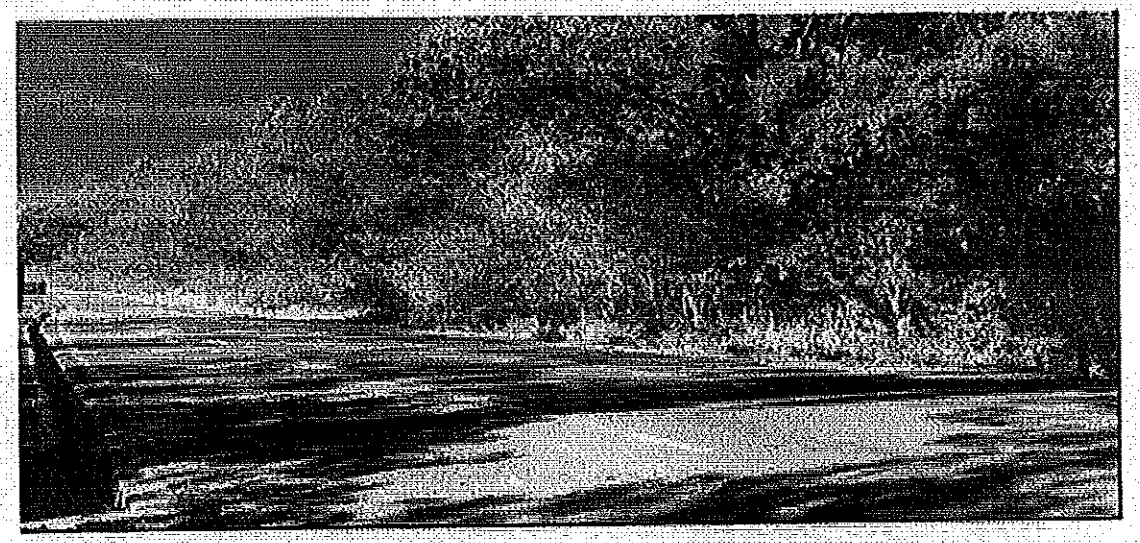
Vistoria e levantamento fotográfico foi realizada no dia 27/07/2021. Através do laudo de avaliação obtém-se um documento que prova o valor real do imóvel, para um preço justo e tem valor legal em processos judiciais, laudo de avaliação relata as condições atuais do imóvel, assegurando que este esteja ciente do estado real.

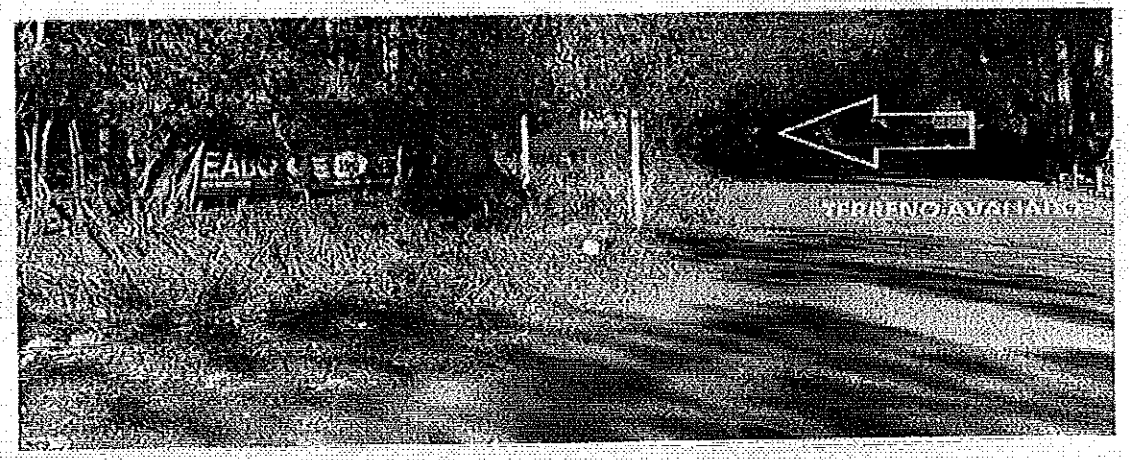
Fotos: Vias de acesso



ACCESSUS
negocios imobiliários







ACCESSIUS
negócios imobiliários

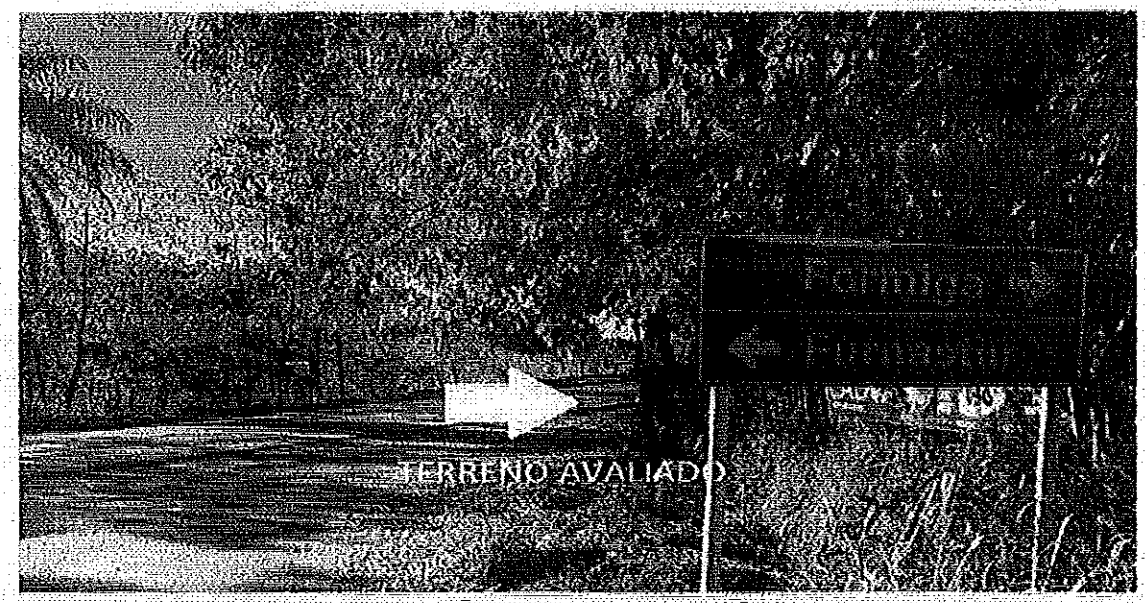


Foto: MATA do terreno

9 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Fazer a comparação do seu imóvel com outros semelhantes ajuda os investidores imobiliários a obter um valor médio para a área. E para isso, você deve estar atento às características do imóvel. A metodologia Avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado da Norma Avaliatória ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Determina-se do valor de mercado do imóvel a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.

O método comparativo direto de dados de mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado. As fontes de pesquisa foram imobiliárias que atuam na cidade de Formiga - MG e foi realizada uma pesquisa de campo com imobiliárias que comercializam imóveis com as mesmas características.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Método Comparativo de Direito e Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

10 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MEMÓRIA DE CÁLCULO

A pesquisa de mercado imobiliário foi realizada nos dias 27/07/2021 concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando (terreno) quanto a localização, dimensões em M² e infraestrutura urbana, e considerou principalmente os imóveis efetivamente sem construções, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas (local) e corretores.

QUADRO AMOSTRAL

Número de amostras	Valor do terreno	Área m²	Fonte	R$ valor do aluguel em m²
1	R$ 800.000,00	15.030,32m²	Beg Imóveis	53,22
2	R$ 140.000,00	800 m²	Adão Corretor	175,00
3	R$ 1.300.000,00	30.000 m²	Adão Corretor	43,33
4	R$ 140.000,00	1000 m²	Adão Corretor	140,00

5	R$ 55.000,00	480 m²	Adão Corretor	114,58
6	R$ 450.000,00	34.000m²	Adão Corretor	13,23
7	R$75.000,00	630 m²	Paulinho Imóveis	119,04
8	R$180.000,00	480 m²	Vilas Castro Corretores	375,00
Total (8) Amostras				1.033,40
Média Final				129,17

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M²

MA = R$ 1.033,40/ (08 Amostras)

MA = R$ 129,17M²

Média Final = Média Aritmética → + 20% - R$155,01– Limite Superior

Média Final = Média Aritmética → - 20% -R$103,33– Limite Inferior

OBS: A amostra com (*) no quadro amostral, (1,2,3,6,8) ficam excluídas do cálculo por estar abaixo do limite inferior (R$103,33) e/ou acima do limite superior (R$155,01). A média final será calculada com base nas 3 amostras restantes (4,5,7) que ficaram dentro da variação aceitável.

	Quadro	Amostral	(Média)	
Nº	Valor do terreno	Área Terreno m²	Fonte	Valor m²
4	140.000,00	1000m²	Adão Imóveis	140,00
5	55.000,00	480m²	Adão Imóveis	114,58
7	75.000,00	630m²	Paulinhos	119,04
Total				373,62
Média final				124,54

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL

Valor do Terreno = Área do terreno/imóvel m² X Média Final

VT = 3.350M² X R$ 124,54 Valor do Terreno = R$ 417.209,00

11 CONCLUSÃO

Os peritos avaliadores entendem que o valor de mercado para (terreno) imóvel avaliando conforme metragem que nos foi fornecida pelo Setor responsável – Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico é de:
Limite Superior R$ 500.650,80
O valor médio estimado R$ 417.209,00
Limite Inferior R$ 333.767,20

A presente conclusão desta avaliação se deu na data de 17 (dezessete) agosto de 2021.

12 ENCERRAMENTO

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, adotamos o valor venal de terreno mais representativo para o imóvel em questão é de R$417.209,00 (quatrocentos e dezessete mil e duzentos e nove reais) correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação.

O presente laudo foi elaborado constando 14 (quatorze) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Pouso Alegre, 17 de agosto de 2021.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

Roselene Pereira Gonçalves – Perita Avaliadora
CRECI 40.272 MG – CNAI 31.165

Renato Faria de Carvalho – Avaliador de Imóveis

Augusto Schad de Abreu – Avaliador de Imóveis

Priscila Ribeiro Cruz de Abreu – Avaliadora de Imóveis

13 FONTES DE AMOSTRAS

F1 - **Beg Imóveis – (37) 3321- 3303** - Terreno na MG 050 - de 15.030,32 m² – valor R$800.000,00

F2 – **Adão Imóveis – (37) 3321-3010** - Terreno próximo a MG 050 - de 800 m² – valor R$140.000,00

F3 – **Adão Imóveis – (37) 3321-3010** - Terreno de frente a MG 050 - de 30.000 m² – valor R$1.300.000,00

F4 - **Adão Imóveis – (37) 3321-3010** - Terreno de 1000 m² – valor R$140.000,00

F5 - **Adão Imóveis – (37) 3321-3010** - Terreno de 480 m² – valor R$55.000,00

F6 - **Adão Imóveis – (37) 3321- 3010** – Terreno de 34.000 m² – valor R$ 450.000,00

F7 - **Paulinhos Imóveis – (37) 99988-2211** – Terreno 630 m² – próximo a Alameda das Rosas - valor R$ 75.000,00

F8 – **Paulo Roberto – Vilas Castro corretores de Imóveis (37) 33213700** – Terreno de 480 m² – Próximo a Furnas - valor R$ 180.000,00

F9 – Jadir Carvalho - **corretor Imobiliário (37) 99908-9713** – Terreno de 250 m² – Próximo ao bairro São Sebastião - valor R$ 88.000,00

F10 - **Nova Imobiliária (0800) 591 1515** – Terreno de256m² – Próximo ao Bairro São Sebastião – valor R$79.000,00

14 BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

DANTAS, R.A. *Engenharia de avaliações* - uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre 2012.

15 SITES DE PESQUISA

https://www.sigavi360.com.br/mercado-imobiliario-em-2021
https://economia.ig.com.br/2021-03-03/mercado-imobiliario-cresce-26-na-pandemia-e-preve-mais-aumento-em-2021.html
www.istoédinheiro.com.br Mercado Imobiliário: a tendência de expansão vai se confirmar?
https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/02/mercado-imobiliario-espera-expansao-em-2021
-Secovi.com.br
-Wikipédia – www.wikipesia.org
-IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
-Google Earth – www.google.com.br/earth
https://www.formiga.mg.gov.br/

16 ANEXOS

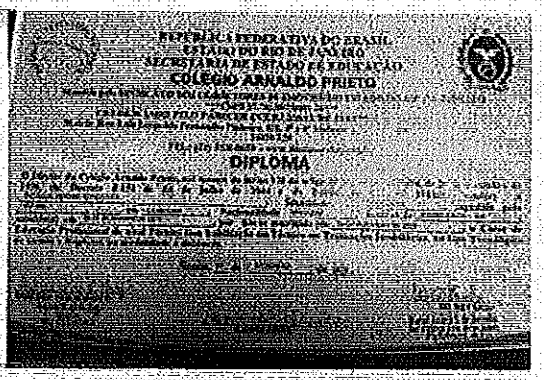
- Certificados e Peritos Avaliadores

- Autorização de Fornecimento

- Selo CNAI

17 PERITOS AVALIADORES / CERTIFICADOS

ROSELENE PEREIRA GONÇALVES,
Identidade M7.910.816 SSPMG
CPF: 00917428625 CRECI/MG: 40.272 CNAI: 31.165
Nacionalidade: Brasileira
Estado Civil: Casada
Contatos profissionais: rose@accessusseguros.com.br
Cel: (35) 98444-7537
End: Rua Victor Larala, 173, Jd. Santa Lúcia – Pouso Alegre – MG 37553-402
Formação: Bacharel em Direito, Corretora de Imóveis: CRECI/MG – 40.272, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários: CNAI – 31.165, Perita Avaliadora, Conciliadora e Mediadora


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO
COLÉGIO ARNALDO PRIETO
DIPLOMA


Certificado
RENATO FARIA DE CARVALHO
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Pato Branco, 14 de fevereiro de 2020.

18 AUTORIZAÇÃO DE FORNECIMENTO

Conforme dados fornecidos pela Secretaria Mun. De Administração e Des. Econômico. Segue anexo o Empenho Ordinário 7065; Autorização de Fornecimento de n 6114/2021.

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE FORMIGA

CNPJ: 18.764.720/0001-29 Fone: 3329 1800 Fax: 3329 1800
RUA BARÃO DO PRADO, 121
C.E.P.: 35570-138 - Formiga - MG

AUTORIZAÇÃO DE FORNECIMENTO
Nº.: 6114/2021

Processo Nº.:	124/2020
Data do Processo:	01/09/2020
Data da Homologação:	04/01/2021
Sequência de Adjudicação:	128
Data da Adjudicação:	04/01/2021
Nº. Contrato:	

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
Nº.: 13/2020 - IL

(Empenho Ordinário: 7065)

Fone: 1/1

Fornecedor: Acessórios Aplicações de Dens e Ferramenta Ltda — Código: 15856 — Telefone: 3133331883
Endereço: Rua Mar Lavado, 173, Sala 02 — E-Mail: vendas@acessorios.com.br
Cidade: Poços Alegre - MG - C.E.P. 37553-102 — Banco:
CNPJ: 33.304.526/0001-42 — Inscrição Estadual: — Agência:
Conta Corrente:

Prezados Senhores,
Comunicamos que o fornecedor acima foi vencedor dos itens abaixo especificados.
Aguardamos, portanto, o fiel cumprimento das especificações e condições constantes no Processo Licitatório.

Órgão: 04 - SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRAÇÃO E DES.ECONÔMICO
Unidade: 01 - SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRAÇÃO E DES.ECONÔMICO
Centro de Custo: 12 - SEC. DE ADMINISTRAÇÃO E DES. ECONÔMICO
Fonte de Recurso: Recursos Ordinários
Dotações Utilizadas: 109 - Manutenção dos Serviços da Secretaria de Administr. - (04.01.3.038.3.3.90.30.00.00.00)
Conta/ Elemento: 3.3.90.33.99.00.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
Condições de Pagto: 30 dias
Prazo Entrega Exec.: 10
Local de Entrega: Rua Dr. Hermógenes Duque, 56 Centro
Objeto da Compra: Destina-se a prestação de serviço em [illegible] mercadológica de [illegible] nº 650.856, [illegible] a área de 3550 m², da [illegible] e [illegible] os seguintes [illegible] e contenções, por um lado com 16 [illegible], medindo 50m, para [illegible] com 16 [illegible], as distâncias de 8,4m, por outro lado com José Bueno Vieira, medindo 50m, e pela frente com a Rodovia [illegible]
Observações:

Solicitações:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Marca	Preço Unitário	Preço Total
14	1,00	UN	Prestação de serviço técnico de [illegible] e consulta de laudo de avaliação mercadológica para bairro [illegible] 1.500,99 até 15.000,00 (6 UCE 67/24)		342,00	342,00

(Valores expressos em Reais R$)

Total Geral:	342,00
Desconto:	0,00
Total Líquido:	342,00

19 Selo Certificador Digital COFECI

Anexo V

C O F E C I
4ª Região - Minas Gerais
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roselene Pereira Goncalves, CPF nº 00917428625, RG nº M7.910.816 SSP/MG, CRECI nº 40272, Endereço: Victor Laraia 173 Casa Jardim Santa Lucia, Pouso Alegre-MG, Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao Imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:
Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE FORMIGA - MG (TERRENO DO DISTRITO DE PONTEVILA)

POUSO ALEGRE-MG , 18 de Agosto de 2021

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

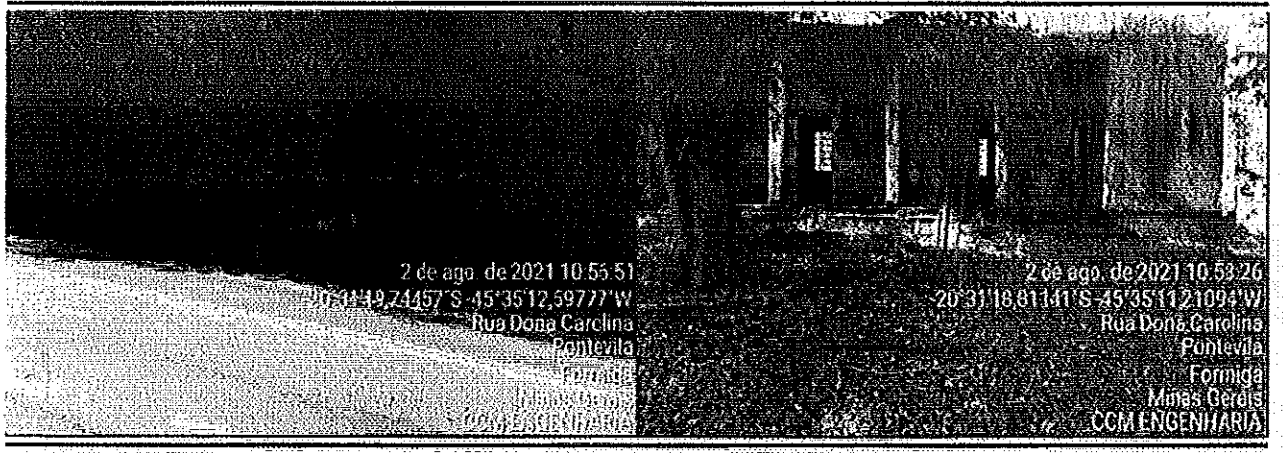
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 010390

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 010390, 18 de Agosto de 2021

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA	Data da Solicitação:	
Proprietário:		Data da Vistoria:	02/08/2021
Endereço:	DISTRITO DE PONTE VILA	Data do Laudo:	13/08/2021
Complemento:		Matrícula/Cartório:	60855 10/08/2021
Bairro:		Objetivo:	
Cidade: FORMIGA	UF: MG CEP:	Finalidade:	

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	3.350,00 m²	Terreno:	m²
Construída:	m²	Construída:	m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	
Garagem:	m²	**Área Considerada**	
Depósito:	m²	Terreno:	3.350,00 m²
Total:	m²	Construída:	m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	COMERCIAL
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	N/D
Topografia:	Em aclive até 10%
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Quartos:	
Qtd. de Vagas:	
Ocupação:	

Valor de Mercado

R$ 222.900,00

(DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL, NOVECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: CARMELO ANTONIO MESQUITA

Telefone de Contato: 37999873517

Identificação: CREA 54529/D

Assinatura: CARMELO ANTONIO MESQUITA:23255013615

Assinado de forma digital por CARMELO ANTONIO MESQUITA:23255013615
Dados: 2021.08.13 16:31:03 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Aclive	Ruim	Irregular	Loteamento	URBANO EM DISTRITO
Frente:	**L. Direito:**	**L. Esquerda:**	**Fundos:**	**Área:**
50,00 m	50,00 m	50,00 m	84,00 m	3.350,00 m²

Adendo

Fator Valorizante: Nas proximidades do imóvel existe algum pólo valorizante (ex. Shopping)

Fator Desvalorizante: LONGE DO MUNICIPIO

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:			x
Transporte Coletivo:	x		
Comércio:	x		
Rede Bancária:			x
Escola:			x
Saúde:			x
Segurança:			x
Lazer			x

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Não
Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Sim		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Não		
Gás Canalizado:	Não		

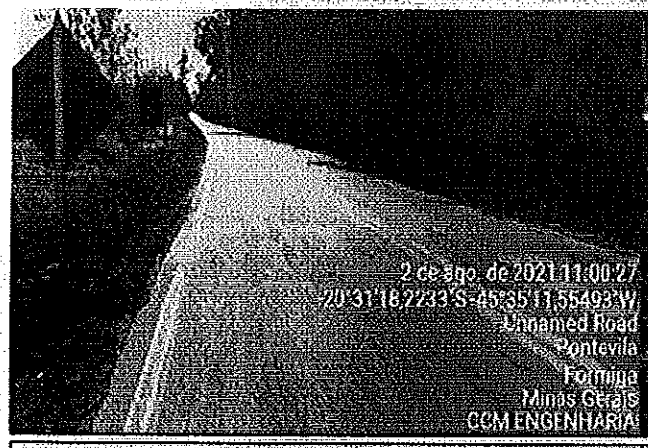
Vista da identificação do Logradouro | Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

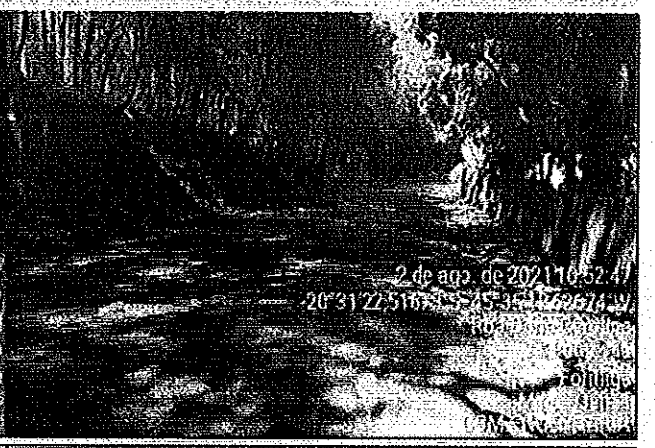
REGIAO DE POUCA VALORIZAÇAO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Relatório Fotográfico

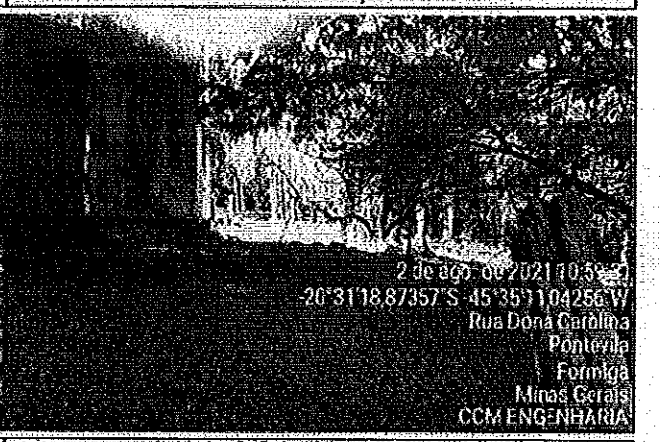


Inserir Descrição

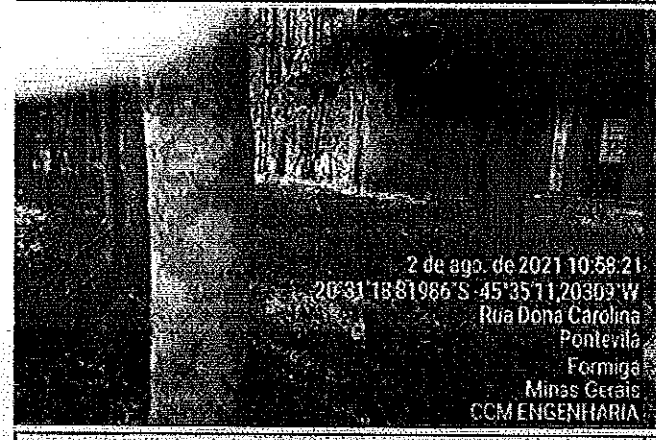


Inserir Descrição

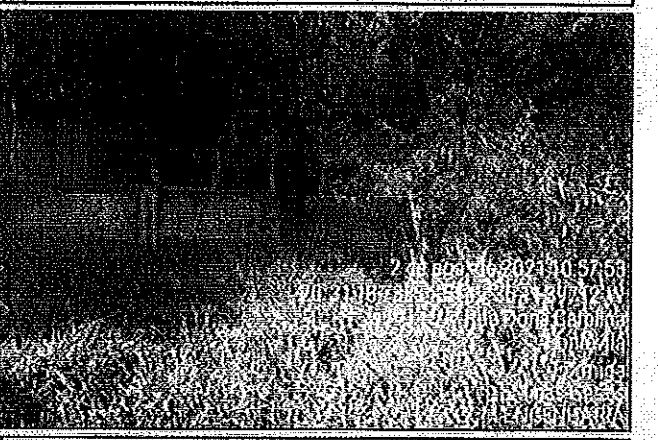
Inserir Descrição



Inserir Descrição



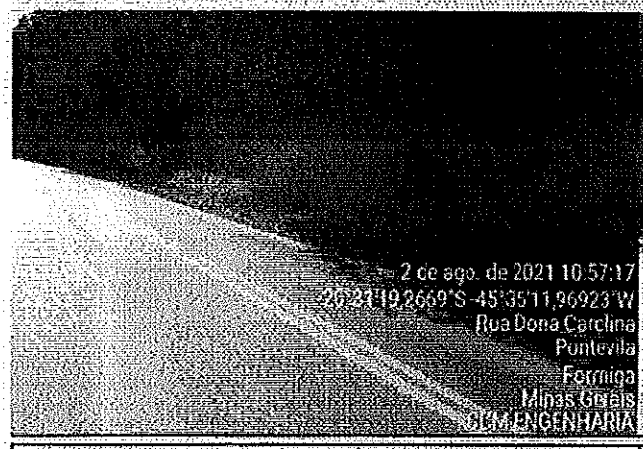
Inserir Descrição



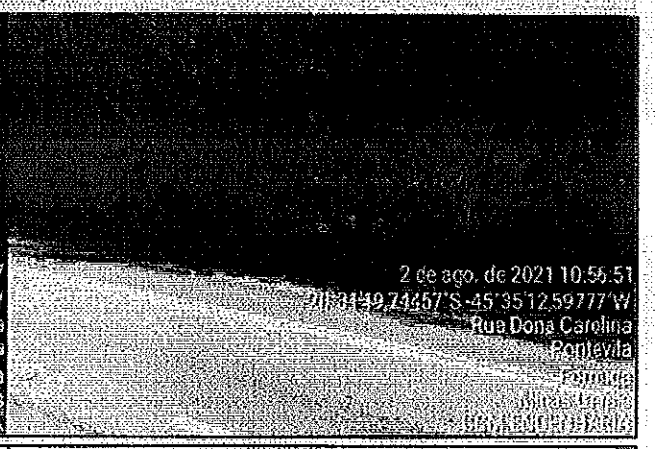
Inserir Descrição

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

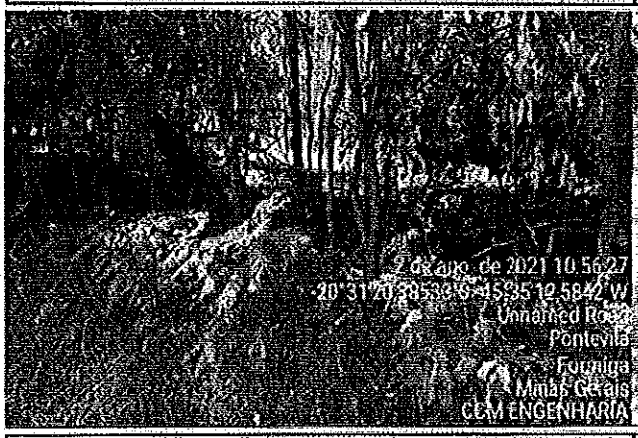
Relatório Fotográfico



Inserir Descrição



Inserir Descrição



Inserir Descrição

Inserir Descrição

Clique aqui para inserir a foto

Inserir Descrição

Clique aqui para inserir a foto

Inserir Descrição

Inserir Descrição

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Dados considerados do Imóvel avaliando

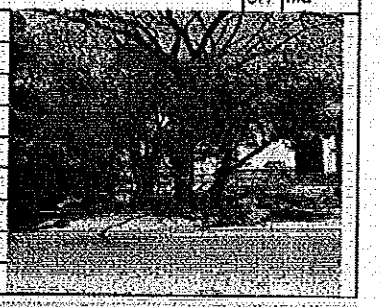
Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	DISTRITO DE PONTE VILA						
Bairro:	0	Cidade:	FORMIGA			UF:	MG
Informante:	Não se Aplica						
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em aclive até 10%	Testada:	50,00		
Área do Terreno:	3350,00	Uso:	COMERCIAL	Profundidade:	50,00		
Tipo:	Terreno	Classificação:					
Idade Aparente:	N/D	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:			
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Andar:			
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A		
Observações:							

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 1

Endereço:	N/D						
Bairro:	SANTO ANTONIO	Cidade:	FORMIGA			UF:	MG
Informante:	BEG IMOVEIS						
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	266,00	Uso:		Profundidade:			
Tipo:		Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtd. Dorm:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 120.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 406,02	Data Amost.:			
Observações:							



Amostra 2

Endereço:	N/D						
Bairro:	SANTO ANTONIO	Cidade:	FORMIGA			UF:	MG
Informante:	BEG IMOVEIS						
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	257,42	Uso:		Profundidade:			
Tipo:		Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 100.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 349,62	Data Amost.:			
Observações:							

Amostra 3

Endereço:	N/D						
Bairro:	SANTO ANTONIO	Cidade:	FORMIGA			UF:	MG
Informante:	BEG IMOVEIS						
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	435,00	Uso:		Profundidade:			
Tipo:		Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Valor de Mercado:	R$ 300.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 620,69	Data Amost.:			
Observações:							

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 4

Endereço:	N/D				
Bairro:	LAGOA	Cidade:	FORMIGA	UF:	MG
Informante:	BEG IMOVEIS				
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	1095,00	Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:	R$ 350.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 287,67	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 5

Endereço:	N/D				
Bairro:	SANTO ANTONIO	Cidade:	FORMIGA	UF:	MG
Informante:	BEG IMOVEIS				
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	700,00	Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:	R$ 600.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R$ 771,43	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 6

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 7

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	0
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 8

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 9

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 10

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 11

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 12

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 13

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 14

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 15

Endereço:					
Bairro:		Cidade:		UF:	
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R$ -	Data Amost.:	
Observações:					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Diagnóstico de Mercado

Comercialização:		Nível de Oferta:	
Localização:		Nível de Demanda:	
Regime de Ocupação:	0	Absorção:	
Condições de habitabilidade:		Desempenho do Mercado:	

Nomeclatura dos Fatores

1	F. Local.	-	Fator Localização
2	F. Padrão	-	Fator Padrão
3	F. Mult. F.	-	Fator Multiplas Frentes
4	F. Andar	-	Fator Andar
5	F. Obso'.	-	Fator Obsoletismo (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
6	F. Top.	-	Fator Topografia
7	N/A	-	Não se Aplica
8	F. Novo1#	-	Fator Novo Disponível
9	F. Novo2#	-	Fator Novo Disponível
10	F. Novo3#	-	Fator Novo Disponível

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Local	F. Área	F. Mult. F.	F. Top.				Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R$ 120.000,00	266,00	0,900	R$ 406,02	0,600	0,729	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	0,279	R$ 113,11
2	R$ 100.000,00	257,42	0,900	R$ 349,62	0,600	0,726	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	0,276	R$ 96,36
3	R$ 300.000,00	435,00	0,900	R$ 620,69	0,600	0,775	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	0,325	R$ 201,59
4	R$ 350.000,00	1.095,00	0,900	R$ 287,67	0,600	0,870	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	0,420	R$ 120,69
5	R$ 600.000,00	700,00	0,900	R$ 771,43	0,600	0,822	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	0,372	R$ 287,17
8	R$ -	-	1,000	R$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	-0,450	R$ -
9	R$ -	-	1,000	R$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	-0,450	R$ -
10	R$ -	-	1,000	R$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	-0,450	R$ -

Média	R$	304,43
Desvio		294,905
Coef. de variação		0,969

Média	R$	102,36
Desvio		12,452
Coef. de variação		0,122

Média Saneada	R$	110,05
Limite Inferior	R$	71,66
Limite Superior	R$	133,07
Amostras Saneadas		3
Amostras Descartadas		5

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	3350,00		R$102,36		0,65		R$ 222.900,00

Tratamento Estatístico

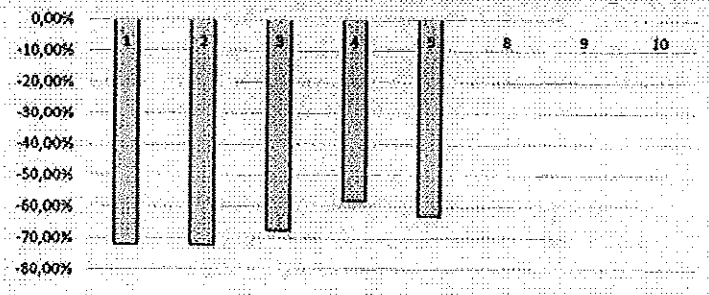
DADOS

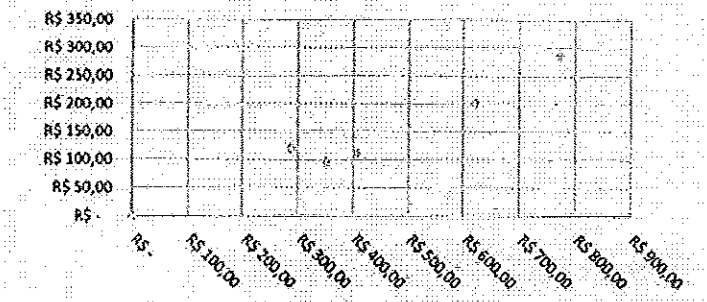
Número de Amostras Coletados:		8
Número de Amostras Saneados:		3
Limite Inferior (p/m²):		R$ 71,66
Média Aritmética (p/m²):		R$ 102,36
Limite Superior (p/m²):		R$ 133,07
Média Saneada (p/m²):		R$ 110,05
T. de Student:		1,415
Desvio Padrão:		12,45
Coeficiente de Variação:		0,122

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/m²):		R$ 6,66
Inferior (p/m²):	-6,51%	R$ 95,71
Superior (p/m²):	6,51%	R$ 109,02
Amplitude Total		13,01%

Residual % e Dispersão





Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando **Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados **3**	**1 Ponto**
3	Identificação dos dados de mercado **Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	**2 Pontos**
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **0,40 a 2,50**	**1 Ponto**

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **6 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Todos, no mínimo no grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido **Grau I**

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **13,01%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

CARMELO ANTONIO MESQUITA:23255013615

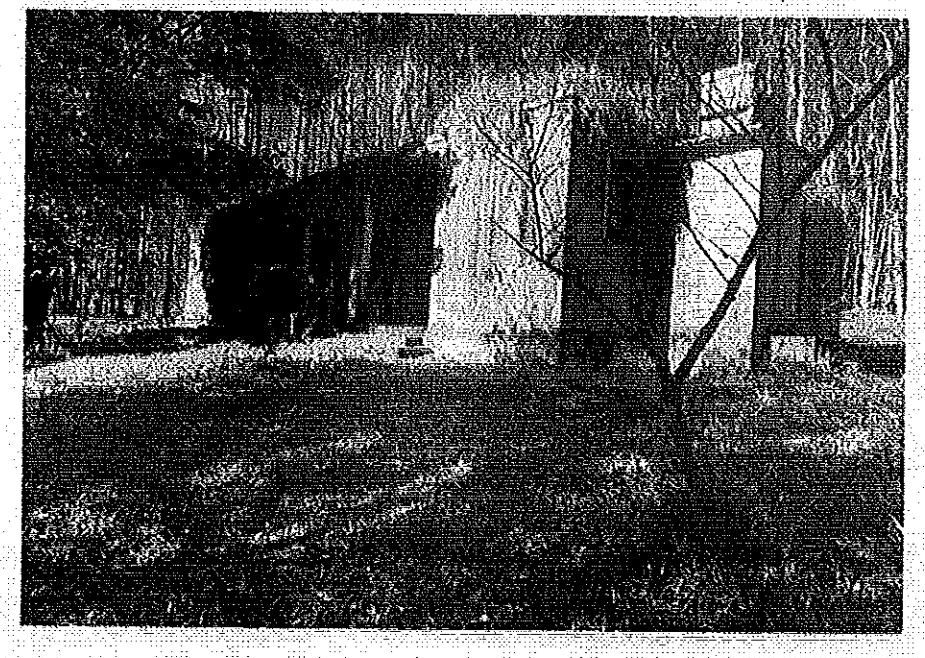
LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Município de Formiga

Interessado: Secretaria Municipal de Administração e Des. Econômico

Objetivo: Avaliação mercadológica

Endereço: Rodovia MG 7 Velha, distrito de Pontevila, Formiga MG



Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado – regressão linear.

Resultado da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel: **R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**

Classificação quanto à liquidez: Baixa

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2021.08.03 17:14:38 -03'00'

Engenheira Civil Rafaela Marcele Silva Marques

CPF: 067.071.936-60 CREA - MG 197137/D.

Formiga, 03 de agosto de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Formiga

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal de Administração e Des. Econômico

3. Finalidade

Avaliação para fins de venda

4. Objetivo

O objetivo desse laudo é a determinação do valor de venda

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Imóvel

Endereço: Rodovia MG 7 Velha, distrito de Pontevila, Formiga MG

Área do terreno: 3.350,00 m²

O imóvel avaliando é um terreno com uma casa em condições precárias.

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

Autorização de Fornecimento nº 6115/2021

Data da vistoria: 30/07/2021

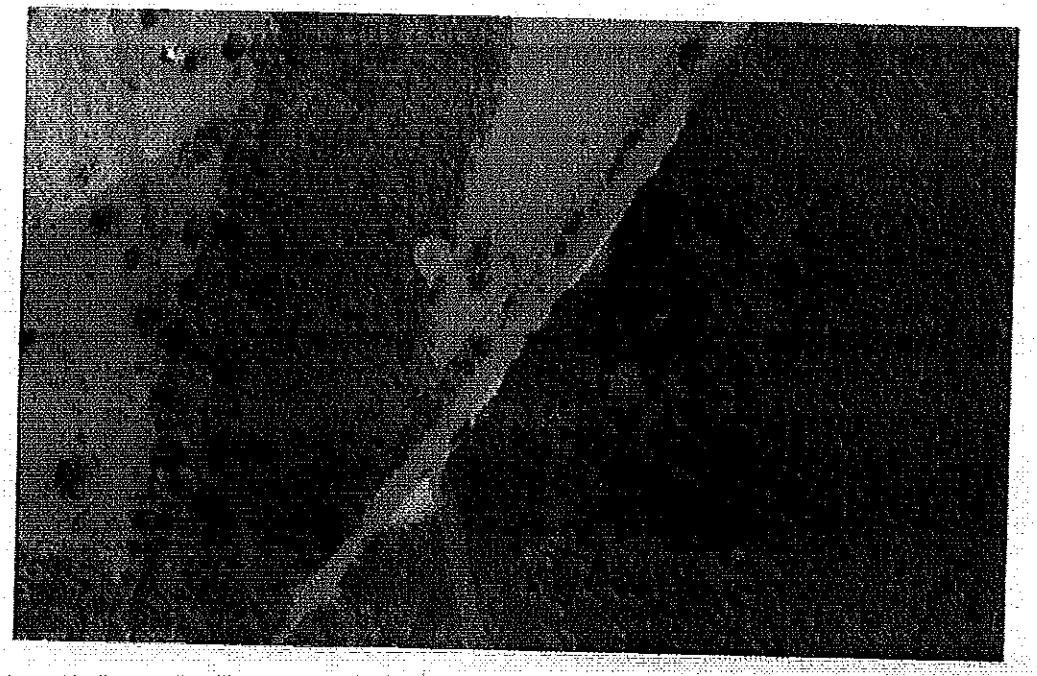


Figura 1 - Localização do Imóvel avaliando.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel avaliando é localizado na cidade de Formiga, com aproximadamente 68.000 habitantes. Formiga está situada a 200 km de Belo Horizonte, capital de Minas Gerais.

O imóvel avaliando está localizado próximo dos principais acessos da cidade de Formiga.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliando é localizado a margem da rodovia MG 7, com asfalto, não foi possível constatar se no local chega rede elétrica e esgoto.

7.2) Caracterização do Imóvel avaliando

Trata-se de lote sem benfeitorias, com muro de divisa somente nas laterais.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando está localizado próximo aos principais pontos da cidade. Possui imóveis com características próximas a venda nas proximidades.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, está classificado como de **LIQUIDEZ BAIXA**

9. Metodologia empregada

Após finalizada as pesquisas mercadológicas da região, conclui – se que a metodologia que melhor reflete a condição de venda do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

A pesquisa imobiliária na região foi realizada no mês de julho de 2021, no dia 30/07/2021.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / Inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home".

10. Valor para locação

Através da análise de dados, para chegar ao valor de locação do imóvel descrito neste laudo, foram considerados características e benfeitorias existentes do imóvel. O valor para fins de venda: **R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de venda: R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

Data base: 30/07/2021.

Valor Obtido	**R$ 120.000,00**
Mínimo 15%	R$ 102.000,00
Máximo 15%	R$ 138.000,00

Segundo a Norma ABNT 14653-2 item 8.2.1.5.2 "O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados".

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 05 (cinco) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Formiga, 03 de agosto de 2021

RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2021.08.03 17:17:50 -03'00'

RM Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda.

37.099.509/0001-43

CREA – MG 86.745

Rafaela Marcele Silva Marques

Engenheira Civil

CREA: 197137/D

CPF: 067.071.936-60

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIADO

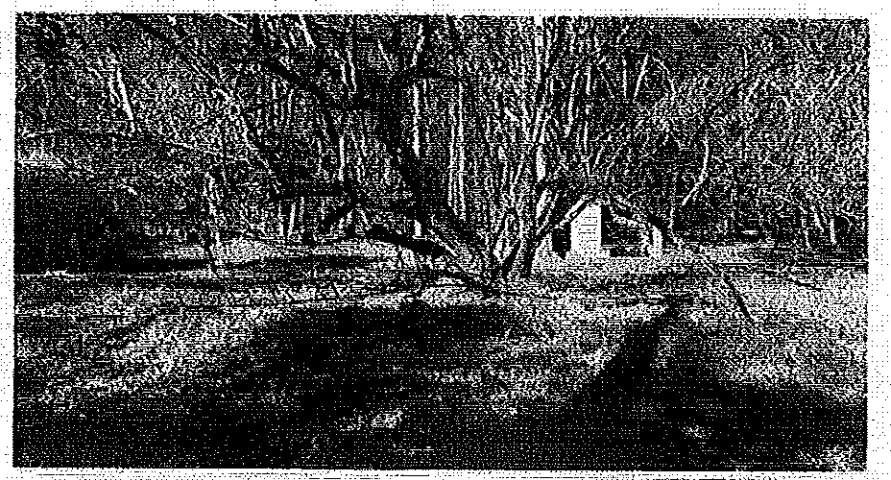


Foto 1: Vista do imóvel avaliando

Foto 2: Logradouro

Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D

Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamsmarques@hotmail.com

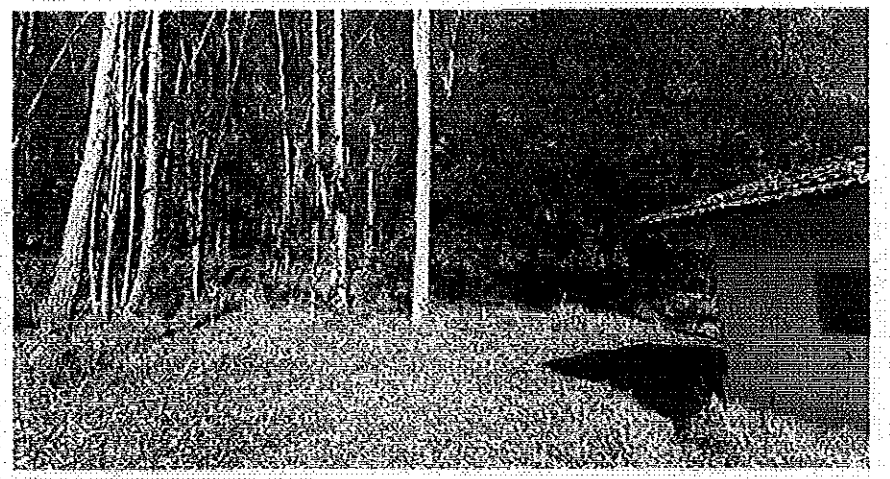


Foto 3: Vista do imóvel avaliando

Foto 4: Logradouro

Foto 5: *Vista do Imóvel avaliando*

Endereço: Rua Segóvia, 51 – Europa BH/MG
Rafaela Marques Engenheira Civil - CREA - MG197137/D

Contato: 31 99242 4820
E- mail rafaelamsmarques@hotmail.com