



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 257/2022

*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 sua atual destinação, classificando-o como bem dominical, o bem imóvel relacionado no Anexo Único desta Lei que, mediante avaliação prévia e licitação, poderá ser alienado.

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

Parágrafo único. O Município destinará o valor financeiro apurado com a alienação do bem arrolado no Anexo Único desta Lei para fins de reforma das Unidades Básicas de Saúde dos Bairros Rosário, Alvorada, Água Vermelha e da sede da Secretaria Municipal de Saúde – no prédio Antônio Vieira.

Art. 3º O bem imóvel poderá ser alienado à vista ou em até quatro parcelas.

Parágrafo único. Na alienação a prazo, o edital de licitação deverá 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 data de sua publicação.

Formiga, em 1º de fevereiro de 2022.


EUGÊNIO VILELA JÚNIOR
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

ANEXO ÚNICO

RELAÇÃO DO IMÓVEL PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO

Item	Descrição	Matrícula no Registro de Imóveis
1	Uma gleba com a área de 23,11,80ha, localizada no lugar denominado Fazenda Vista Alegre, neste Município de Formiga/MG	77974



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

Mensagem nº 006/2022
Assunto: Encaminha Projeto de Lei.
Data: 1º de fevereiro de 2022

RECEBUE
CÂMARA MUNICIPAL DE FORMIGA
SECRETARIA
Recab. Nº 1149 de
Jm 01.02.2022
[Assinatura]

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 n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, proceder à alienação de imóveis pertencentes ao Patrimônio Público Municipal.

Muito embora os imóveis públicos possuam cláusula geral de inalienabilidade, é possível, preenchidos os requisitos legais, que se proceda a sua alienação, tal como disposto no art. 17, I da Lei Nacional n.º 8.666, de 1993:

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:

No presente caso, o imóvel objeto de alienação será uma gleba com a área de 23,11,80ha, localizada no lugar denominado Fazenda Vista Alegre, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º 77974, conforme certidão anexa.

A alienação deste patrimônio, além de garantir o uso mais adequado à dinâmica do município, vez que os adquirentes darão finalidade ao terreno que atualmente se encontra sem utilização, permitirá a redução do custo operacional do Município com sua manutenção.

[Assinatura]



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

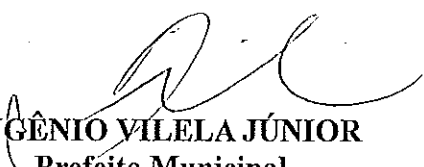
Ademais, otimizará os investimentos públicos na medida em que proporcionará a alocação de recursos para ações que atendam, de maneira mais eficaz, aos interesses dos cidadãos.

Nessa situação em específico, será possível prover melhorias de infraestrutura em equipamento da saúde, tais como a reforma nas Unidades Básicas de Saúde dos bairros Rosário, Alvorada, Água Vermelha e da sede da Secretaria Municipal de Saúde – no prédio Antônio Vieira e, destarte, verifica-se como devidamente preenchido o requisito primordial para alienação, qual seja o do atendimento do interesse público.

No que concerne à sua avaliação, esta se deu por avaliadores devidamente credenciados no Município de Formiga, cujas cópias também seguem anexas.

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
Marcelo Fernandes de Oliveira – Marcelo Fernandes
Câmara Municipal de Formiga - MG



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG

Oficial: José Maria da Cunha
Substituta: Cynlia Mithomem de Lima Nogueira



Rua Silviano Brandão, nº 81 - Loja 17 - Centro - Formiga-MG - Cep 35.570-112 - Tel.: (37) 3322-0886

MATRÍCULA 77974	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01	REGISTRO ANTERIOR 50395 57003
DATA 05/10/2021		

IMÓVEL: Uma gleba com a área de 23,11,80ha, localizada no lugar denominado Fazenda Vista Alegre, neste município de Formiga/MG, com a seguinte descrição do perímetro: inicia-se a descrição do perímetro no vértice 11, de coordenadas N 7.741.968,532m. e E 456.895,243m., situado no limite com ESTRADA MUNICIPAL - AMRI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, deste, segue com azimute de 158°38'15" e distância de 108,75m., confrontando neste trecho com ESTRADA MUNICIPAL - AMRI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, até o vértice 10, de coordenadas N 7.741.867,257m. e E 456.934,856m., deste, segue com azimute de 158°56'06" e distância de 71,44m., até o vértice 09, de coordenadas N 7.741.800,587m. e E 456.960,535m., deste, segue com azimute de 158°40'25" e distância de 54,47m., confrontando neste trecho com ESTRADA MUNICIPAL - AMRI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, até o vértice 52, de coordenadas N 7.741.749,844m. e E 456.980,346m., deste, segue com azimute de 253°09'54" e distância de 131,12m., confrontando neste trecho com ESTRADA MUNICIPAL - AMRI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, até o vértice 08, de coordenadas N 7.741.682,056m. e E 456.756,317m., deste, segue com azimute de 161°13'07" e distância de 9,51m., até o vértice 49, de coordenadas N 7.741.552,342m. e E 456.800,428m., deste, segue com azimute de 158°48'58" e distância de 37,59m., confrontando neste trecho com ESTRADA MUNICIPAL - AMRI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, até o vértice 07, de coordenadas N 7.741.583,778m. e E 457.045,055m., deste, segue com azimute de 167°48'04" e distância de 88,58m., até o vértice 06, de coordenadas N 7.741.497,201m. e E 457.063,772m., deste, segue com azimute de 178°26'41" e distância de 74,65m., confrontando neste trecho com ESTRADA MUNICIPAL - AMRI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, até o vértice 47, de coordenadas N 7.741.422,579m. e E 457.065,798m., deste, segue com azimute de 270°00'00" e distância de 628,55m., confrontando neste trecho com FEAMA - FUNDAÇÃO E. A. E DE P. AO MEIO AMBIENTE DE FORMIGA, até o vértice 48, de coordenadas N 7.741.422,579m. e E 456.437,247m., deste, segue com azimute de 32°24'39" e distância de 13,39m., confrontando neste trecho com MOACIR TEODORO DE BRITO, até o vértice 27, de coordenadas N 7.741.433,882m. e E 456.444,423m., deste, segue com azimute de 34°36'12" e distância de 67,58m., até o vértice 26, de

Continua no verso...





PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

coordenadas N 7.741.489,507m. e E 456.482,801m.; deste, segue com azimute de 21°19'37" e distância de 47,22m., até o vértice 25, de coordenadas N 7.741.533,495m. e E 456.499,975m.; deste, segue com azimute de 18°25'43" e distância de 37,98m., até o vértice 24, de coordenadas N 7.741.569,529m. e E 456.511,982m.; deste, segue com azimute de 28°55'01" e distância de 47,68m., até o vértice 23, de coordenadas N 7.741.611,264m. e E 456.535,037m.; deste, segue com azimute de 17°12'47" e distância de 15,42m., até o vértice 22, de coordenadas N 7.741.625,996m. e E 456.539,601m.; deste, segue com azimute de 4°20'27" e distância de 31,54m., até o vértice 21, de coordenadas N 7.741.657,442m. e E 456.541,988m.; deste, segue com azimute de 354°26'25" e distância de 26,09m., até o vértice 20, de coordenadas N 7.741.683,413m. e E 456.359,460m.; deste, segue com azimute de 24°43'37" e distância de 59,76m., até o vértice 19, de coordenadas N 7.741.737,693m. e E 456.564,457m.; deste, segue com azimute de 22°19'38" e distância de 56,24m., até o vértice 18, de coordenadas N 7.741.789,527m. e E 456.586,275m.; deste, segue com azimute de 352°45'33" e distância de 60,79m., confrontando neste trecho com MOACIR TEODORO DE BRITO, até o vértice 17, de coordenadas N 7.741.849,833m. e E 456.578,613m.; deste, segue com azimute de 74°08'48" e distância de 45,58m., confrontando neste trecho com ROSEVALDO MODESTO DE SOUZA, até o vértice 16, de coordenadas N 7.741.862,284m. e E 456.622,458m.; deste, segue com azimute de 65°25'18" e distância de 85,11m., até o vértice 15, de coordenadas N 7.741.897,683m. e E 456.699,853m.; deste, segue com azimute de 64°17'50" e distância de 27,04m., até o vértice 14, de coordenadas N 7.741.909,480m. e E 456.724,181m.; deste, segue com azimute de 66°43'07" e distância de 32,83m., até o vértice 13, de coordenadas N 7.741.922,456m. e E 456.754,338m.; deste, segue com azimute de 70°04'45" e distância de 92,99m., até o vértice 12, de coordenadas N 7.741.954,139m. e E 456.811,762m.; deste, segue com azimute de 74°56'14" e distância de 55,38m., confrontando neste trecho com ROSEVALDO MODESTO DE SOUZA, até o vértice 11, de coordenadas N 7.741.968,532m. e E 456.895,243m.; ponto inicial da descrição do perímetro. CCIR 2021 - Código: 950.106.985.392-9 - Módulo Rural (ha): 15,0242 - FMP (ha): 3,00, devidamente quitado; e CND relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - NIRE: 5.322.556-2 - área total: 19,8ha, válida até 27/02/2022.

REGISTROS ANTERIORES: AV-06 da Matrícula 50.395, Lº 2, fls. 05; e AV-08 da Matrícula 57.003, Lº 2, fls. 03, sendo o

Continua na folha 02...





PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG

Oficial: José Maria da Cunha
Substituta: Cynthia Milhomem de Lima Nogueira



Rua Silvano Brandão, nº 81 - Loja 17 - Centro - Formiga-MG - Cep 35.570-112 - Tel.: (37) 3322-0686

MATRÍCULA 77974	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 02	REGISTRO ANTERIOR 50395 57003
DATA 05/10/2021		

imóvel originário de unificação de registro, conforme protocolo nº 164.240, de 23/08/2021.

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: FAE/95985. Cód. de Segurança do selo: 6527-1694-9922-9778. Emolumentos: R\$44,60, TFIJ: R\$14,87, RECOMPE: R\$2,68. TOTAL: R\$62,15. ISSQN: R\$2,23. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga, 05/10/2021. Dou fe Escrivante Autorizado, Sérgio Caetano de Oliveira.

AV-01-77974- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/RESERVA LEGAL.

Procede-se a esta averbação para constar que, no ato 01 das matrículas de procedência 50.395 e 57.003, existe uma **Reserva Legal**, nos seguintes termos: "Fica averbado um documento do IBDF, de 21/03/1989, constando que a área de 20.00.00ha, fica gravada como de utilização limitada"; e ainda para constar que no ato 04 da matrícula 50.395, existe uma **Reserva Legal**, datada de 12/12/2011, referente ao protocolo nº 110050 de 06/12/2011, nos seguintes termos: "Fica averbado o Termo de Responsabilidade/Compromisso de Averbação e Preservação de Reserva Legal do IEF, datado de 21/11/2011, Processo SUPRAM-ASF nº 02559/2011, que fica arquivado nesta serventia, constando que parte do imóvel desta matrícula (área remanescente de 23,11,80 has. - imóvel receptor) fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. A área a ser preservada como RESERVA LEGAL ficou demarcada em uma área de 00.90.00ha, com fisionomia de Cerrado/Cerradão em estágio inicial de regeneração natural, com topografia semi-plana, relevo suavemente ondulado, iniciando no ponto P-27 junto à cerca, onde com coordenadas N 7.741.433 e E 456.444 do sistema UTM; referidas ao Meridiano Central de 45° WGr e ao Equador Datum WGS 1984, deste, segue com azimute 34°36'12" e distância de 67,58 metros, até o ponto P-26, de coordenadas N 7.741.489 e E 456.482; deste, segue com azimute de 21°19'37" e distância de 47,22 metros, até o ponto P-25 de coordenadas N 7.741.533 e E 456.499; deste, segue com azimute de 18°25'43" e distância de 37,98

Continua no verso...





PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

metros, até o ponto P-24 de coordenadas N 7.741.569 e E 456.511; deste, segue com azimute de 28°55'01" e distância de 47,68 metros, até o ponto P-23 de coordenadas N 7.741.611 e E 456.535; deste, segue com azimute de 17°12'47" e distância de 15,42 metros, até o ponto P-22 de coordenadas N 7.741.625 e E 456.539; deste, segue contornando a reserva e na extensão de 109,08 metros encontra as coordenadas N 7.741.565 e E 456.605, volve à direita e com extensão de 90,90 metros encontra as coordenadas N 7.741.532 e E 456.515, volve à esquerda margeando o mato da reserva e com extensão de 114,34 metros encontra as coordenadas N 7.741.422 e E 456.488, volve à direita e na extensão de 46,49 metros encontra o ponto de origem. O levantamento topográfico foi realizado pelo Técnico em Agrimensura Edson Luiz Lopes Toledo, inscrito no CREA/MG nº 8.381/TD, sendo que foi apresentada e fica arquivada nesta serventia a Guia de ART/CREA nº 1-40597209, devidamente quitada. Ressalte-se que a reserva legal acima refere-se à compensação da Reserva Legal da área de 04.50.00ha do ato 12 da matrícula 771, de posse do Município de Formiga/MG, através de imissão de posse - processo nº 0261.06.042233-2 - Ação de Desapropriação". Era o que se continha dos referidos atos, transportados para o imóvel desta matrícula, nos termos do art. 811 do Provimento nº 93/2020 da CGJ/MG. Formiga, 05/10/2021. Dou fé. Escrevente Autorizado. Sérgio Caetano de Oliveira

AV-02-77974- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/SERVIDÃO.

Procede-se a esta averbação para constar que continuam em vigor as servidões de aguada existentes, conforme consta nas matrículas de procedência. Formiga, 05/10/2021. Dou fé. Escrevente Autorizado. Sérgio Caetano de Oliveira

AV-03-77974- CADASTRO AMBIENTAL RURAL - Protocolo nº 164240 de 23/08/2021.

Fica averbado o recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR, cujo registro é: MG-3126109-885C.99C6.2193.4B8C.8E79.4274.2CBD.C5BF, data do cadastro: 20/02/2020, sendo a área de reserva legal declarada de 4,97,24ha. A inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistência detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas, nos termos do art. 7º do Decreto nº 7.830, de 17/10/2012. Constan descritos

Continua na folha 03...





PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG

Oficial: José Maria da Cunha
Substituta: Cyntia Milhomem de Lima Nogueira



Rua Silviano Brandão, nº 81 - Loja 17 - Centro - Formiga-MG - Cep 35.570-112 - Tel.: (37) 3322-0686

MATRÍCULA 77974	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 03	REGISTRO ANTERIOR 50395 57003
DATA 05/10/2021		

corretamente na abertura da matrícula: CCIR 2021, devidamente quitado; e CND relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural - NIF: 5.322.556-2, válida até 27/02/2022. Número do selo do ato: FAE/95986. Cód. de Segurança do selo: 8575-6901-6470-2719. Emolumentos: R\$17,74, TFE: R\$5,91, RECOMPE: R\$1,06. TOTAL: R\$24,71. ISSQN: R\$0,89. Cód. DAP: 1 x 4135-0. Formiga, 05/10/2021. Dou fe. Escrevente Autorizado, Sérgio Caetano de Oliveira

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

Selo de Consulta Nº FAE96005
Código de Segurança: 8575-6901-6470-2719
Quantidade de Ato Praticados: 001 - Data: 05/10/2021

Sérgio Caetano de Oliveira
Assinado por: Sérgio Caetano de Oliveira
Função: Escrevente Autorizado
Protocolo Nº 164240 Data: 23/09/2021

Emol: R\$ 20,68 + TFE: R\$ 5,91 = Valor Final: R\$ 26,59 - ISS: 0,98

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, 05/10/2021. Dou fe.
Sérgio Caetano de Oliveira
Escrevente Autorizado





PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

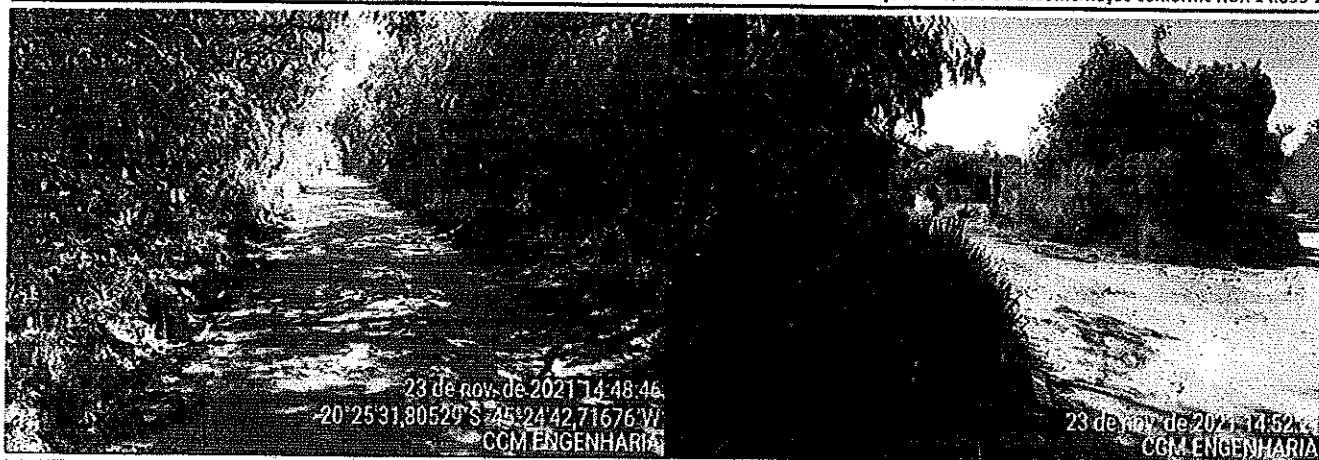
VERSO DA FOLHA EM BRANCO

VERSO DA FOLHA EM BRANCO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

CCM ENGENHARIA EIRELI - CARMELO ANTONIO MESQUITA

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



Informações Gerais

Solicitante:	PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA	Data da Solicitação:	AF 8361	
Proprietário:		Data da Vistoria:	23/11/2021	
Endereço:	FAZENDA VISTA ALEGRE	Data do Laudo:	23/11/2021	
Complemento:		Matrícula/Cartório:	60855 10/08/2021	
Bairro:		Objetivo:		
Cidade:	FORMIGA	UF:	MG	
	CEP:	35570-000	Finalidade:	VALOR DE MERCADO

Informações de Áreas

Matrícula	
Terreno:	23.118,00 m²
Construída:	m²
Comum:	m²
Garagem:	m²
Depósito:	m²
Total:	m²
Fração Ideal:	

IPTU	
Terreno:	m²
Construída:	m²
Fração Ideal:	
Área Considerada	
Terreno:	23.118,00 m²
Construída:	m²

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\$ 707.700,00

(SETECENTOS E SETE MIL, SETECENTOS 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 MESQUIYA

Telefone de Contato: 37999873517

Identificação: CREA 54529/D

Assinatura: CARMELO ANTONIO
MESQUITA:23255013615

Assinado de forma digital por CARMELO
ANTONIO MESQUITA:23255013615
Dados: 2021.11.26 11:51:43 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

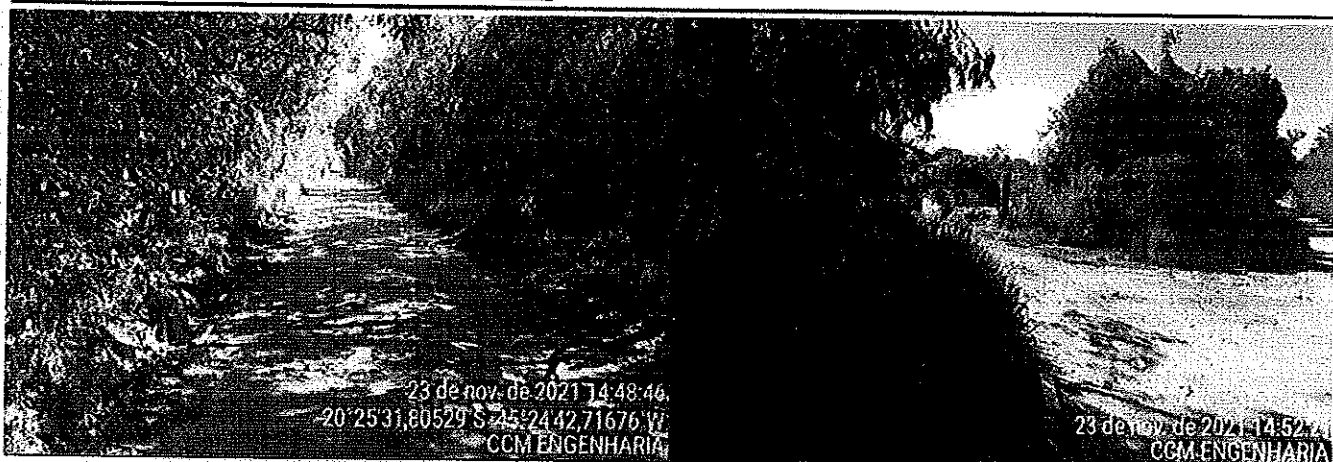
Inserir o nome do Autor do Laudo

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Em Implantação	Irregular	Isolada	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	23.118,00 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	PERTO DA RODOVIA
Fator Desvalorizante:	ACESSO EM ESTRADA VICINAL SEM PAVIMENTAÇÃO

Características da Região			
Equipamentos Comunitários			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	☐	☐	☐
Transporte Coletivo:	☐	☐	☐
Comércio:	☐	☐	☐
Rede Bancária:	☐	☐	☐
Escola:	☐	☐	☐
Saúde:	☐	☐	☐
Segurança:	☐	☐	☐
Lazer	☐	☐	☐
Infraestrutura Urbana			
Rede de Água:	Não	Iluminação Pública:	Não
Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Não
Rede de E. Elétrica:	Não	Poço:	Não
Rede de Telefone:	Não		
Pavimentação:	Não		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Não		
Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

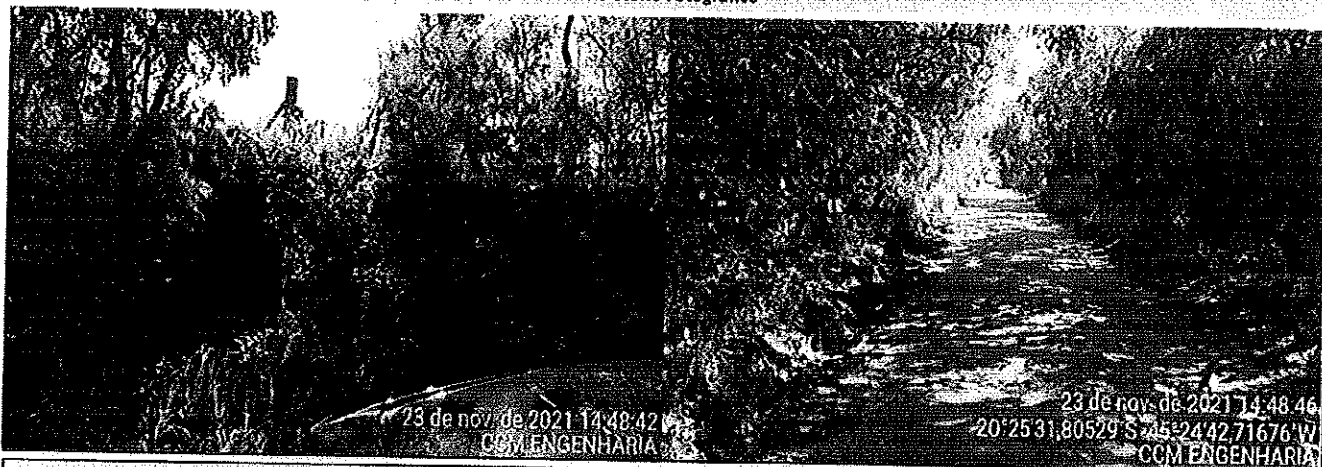
REGIAO SEM INFRA ESTRUTURA

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

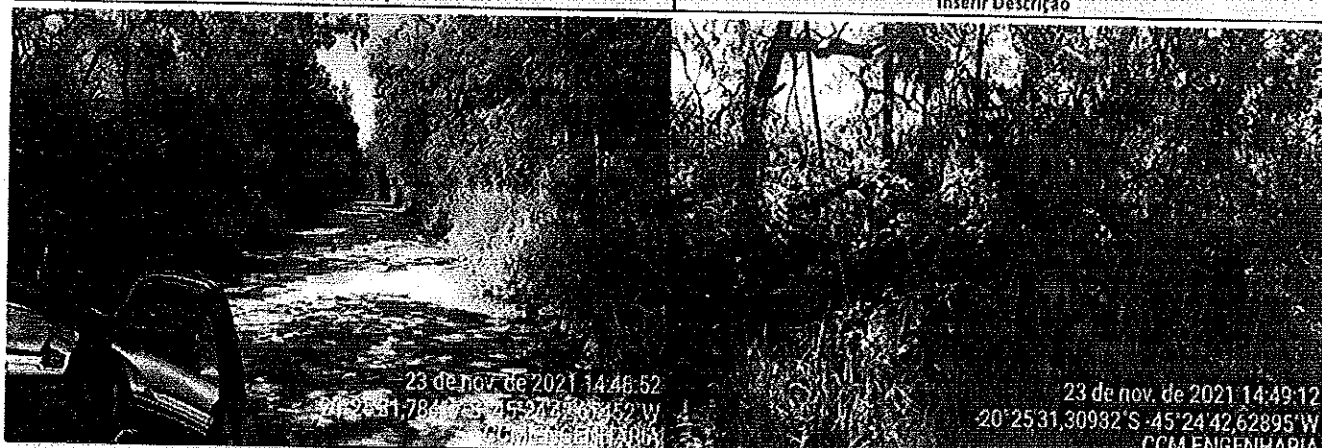
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



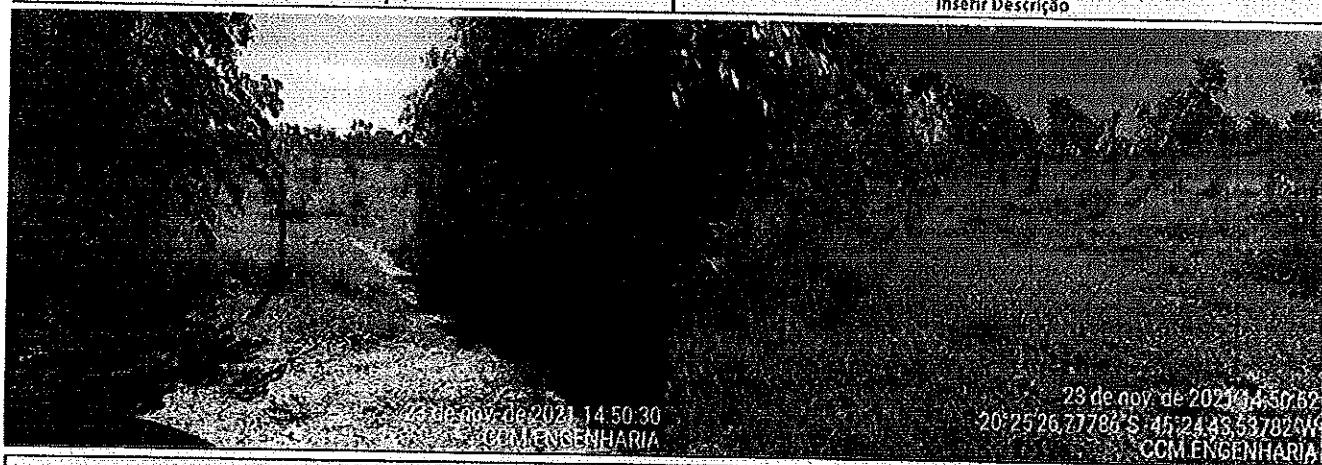
Inserir Descrição

Inserir Descrição



Inserir Descrição

Inserir Descrição



Inserir Descrição

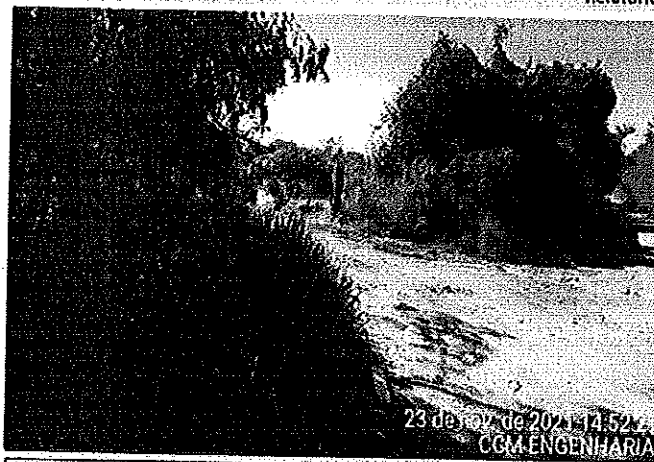
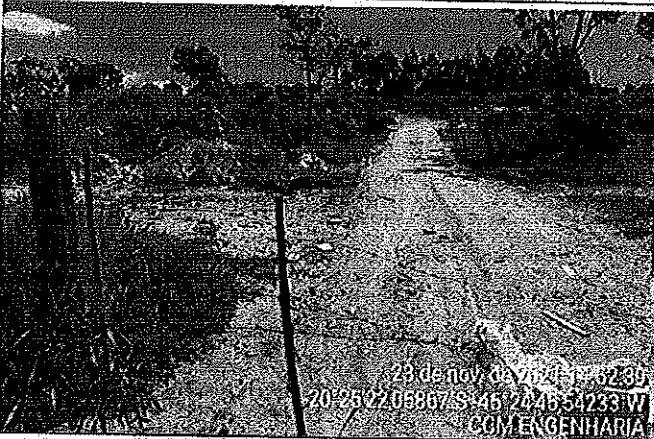
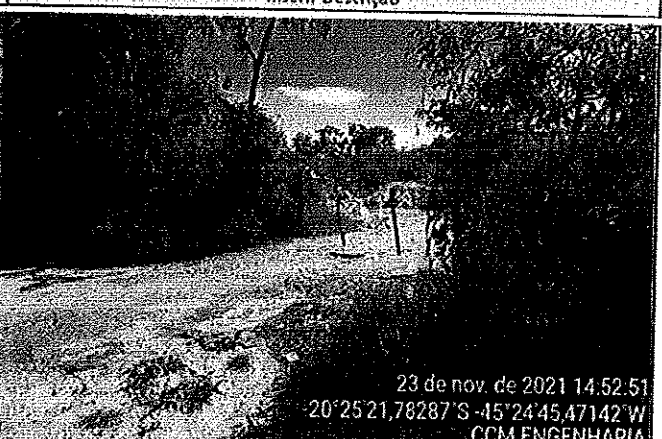
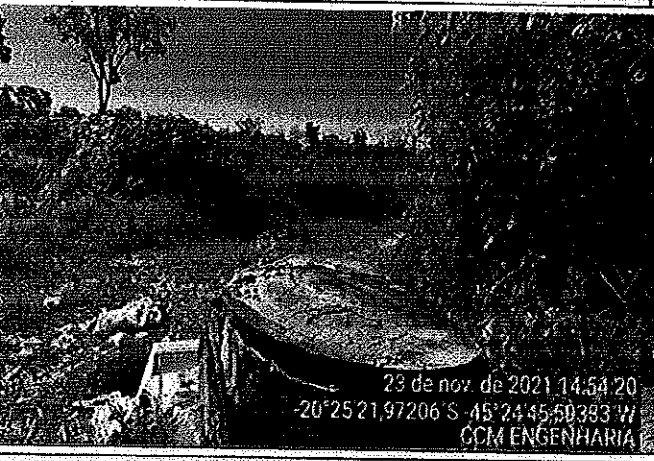
Inserir Descrição

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Inserir o nome do Autor do Laudo

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

Relatório Fotográfico

 23 de nov. de 2021 14:52:41 CCM ENGENHARIA	 23 de nov. de 2021 14:52:36 20°25'22.0475"S - 45°24'45.53962"W CCM ENGENHARIA
Inserir Descrição	Inserir Descrição
 23 de nov. de 2021 14:52:35 20°25'22.06867"S - 45°24'45.54233"W CCM ENGENHARIA	 23 de nov. de 2021 14:52:51 20°25'21.78287"S - 45°24'45.47142"W CCM ENGENHARIA
Inserir Descrição	Inserir Descrição
 23 de nov. de 2021 14:54:20 20°25'21.97206"S - 45°24'45.50383"W CCM ENGENHARIA	 23 de nov. de 2021 14:54:21 20°25'00.88308"S - 45°25'47.55604"W CCM ENGENHARIA
Inserir Descrição	Inserir Descrição

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	A. 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	0,572	1,000	0,950	1,000	0,122 R\$ 49,65
2	R\$ 100.000,00	257,42	0,900	R\$ 349,62	0,600	0,570	1,000	0,950	1,000	0,120 R\$ 41,94
3	R\$ 300.000,00	435,00	0,900	R\$ 620,69	0,600	0,609	1,000	0,950	1,000	0,159 R\$ 98,43
4	R\$ 350.000,00	1.095,00	0,900	R\$ 287,67	0,600	0,683	1,000	0,950	1,000	0,233 R\$ 67,03
5	R\$ 600.000,00	700,00	0,900	R\$ 771,43	0,600	0,646	1,000	0,950	1,000	0,196 R\$ 151,10
6	R\$ -	-	1,000	R\$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	-0,450 R\$ -
7	R\$ -	-	1,000	R\$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	-0,450 R\$ -
8	R\$ -	-	1,000	R\$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	-0,450 R\$ -
9	R\$ -	-	1,000	R\$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	-0,450 R\$ -
10	R\$ -	-	1,000	R\$ -	0,600	0,000	1,000	0,950	1,000	-0,450 R\$ -

Média	R\$ 243,54	Média	R\$ 40,81
Desvio	290,032	Desvio	5,455
Coef. de variação	1,191	Coef. de variação	0,134

Média Saneada	R\$ 45,79
Límite Inferior	R\$ 28,57
Límite Superior	R\$ 53,06
Amostras Saneadas	2
Amostras Descartadas	8

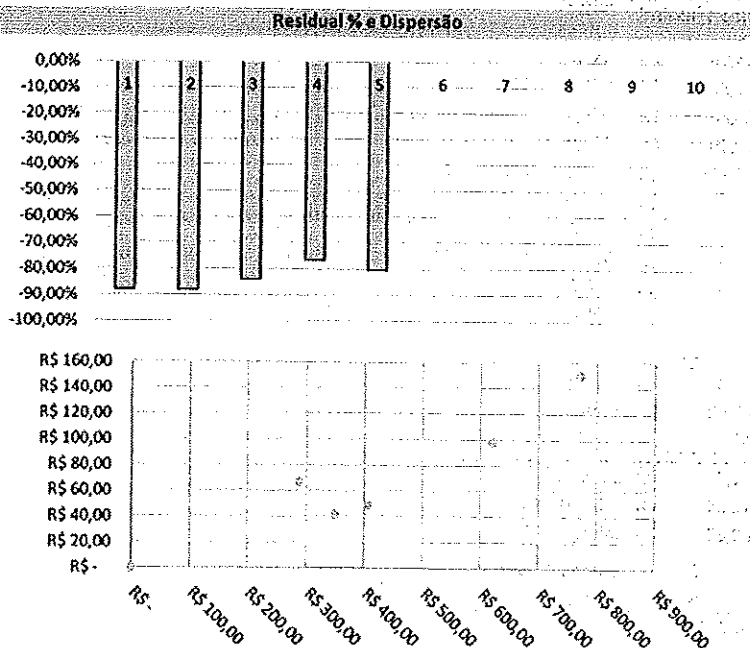
Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 707.700,00
	23118,00		R\$40,81		0,75		

Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	10
Número de Amostras Saneados:	2
Límite Inferior (p/m²):	R\$ 28,57
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 40,81
Límite Superior (p/m²):	R\$ 53,06
Média Saneada (p/m²):	R\$ 45,79
T. de Student:	1,383
Desvio Padrão:	5,46
Coefficiente de Variação:	0,134

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/m²):	R\$ 2,51
Inferior (p/m²):	-6,16% R\$ 38,30
Superior (p/m²):	6,16% R\$ 43,33
Amplitude Total	12,32%



Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Insira o nome do Autor do Laudo

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

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 12,32%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

CARMELO ANTONIO
MESQUITA:23255013615

Assinado de forma digital por CARMELO
ANTONIO MESQUITA:23255013615
Dados: 2021.11.26 11:55:33 -03'00'



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL = Gleba rural 23.11.80há.

FINALIDADE = Determinação do valor atual de mercado.

LOCAL = Fazenda Vista Alegre, próximo a Br 354 - km 499, Formiga/Mg.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Formiga/MG.

Corretor de imóveis CRECI: 32303 / CNAI: 25118

Avaliações e Perícias Imobiliárias

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.

3. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

Empresa, **JC EMPREENDIMENTOS IMÓBILIAIROS**, inscrita no CNPJ sob nº 38.417.223/0001-21, com sua sede localizada na Rua Floriano Peixoto, nº40, 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 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.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando no qual a mesma solicitou, está situado no lugar denominado como "FAZENDA VISTA ALEGRE", próximo a MG-354, no KM 499, no município de Formiga/MG.

Matrícula nº 77974, L.2, F.01, Data 05/10/2021. Devidamente Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga/MG.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma gleba rural possuindo a área total de 23,11,80 ha (Vinte e três hectares, onze ares e oitenta centiares), em terras de campo, cerrado e cultura, sem benfeitorias, nua, possuindo uma pequena parte formada por eucalipto.

O local é denominado como Fazenda Vista alegre, situada neste município de Formiga/MG, com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição do perímetro no vértice 11, de coordenadas N7.741.968,532m. e E 456.895,243m, situado no limite com ESTRADA MUNICIPAL – AMARI LOPES FERREIRA DINIZ JÚNIOR, deste segue com as coordenadas na matrícula citada e anexa ao mesmo.

A mesma possui sua reserva legal averbada, 00.90.00ha – Av-01-77974.

7. VISTORIA

A vistoria e o relatório fotográfico do imóvel avaliado, foram realizados no dia 03/11/2021, no turno da tarde as 13:00 hrs, a vistoria foi realizada pelo o vistoriador (corretor de imóveis responsável pela a mesma).

8. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está situado no lugar denominado "FAZENDA VISTA ALEGRE", próximo a MG-354, no KM 499, no município de Formiga/MG.



FIGURA 1 – FORMIGA / MG ATÉ A GLEBA (MG-354, KM 499)

Coordenadas in loco: 20°25'24.3"S 45°24'51.7"W / -20.423424, -45.414356

9. FATORES DE VALORIZAÇÃO DA REGIÃO

A região no qual a gleba se encontra é de fácil acesso e localização; A região possui boa topografia em seu solo; Próximo a MG-050 e ao lado do município de Formiga/MG; Região de boa para cultivo e plantação.

9.1. FATORES DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma gleba nua, no qual na presente data está sendo utilizado para dejetos do município; Seu solo possui uma topografia boa, sendo seu solo em terra vermelha sendo boa para cultivo; A gleba comporta animais de grande porte devido seu tamanho, tais como criação de gados, porcos, cavalos, etc; Possui uma alta valorização e liquidez fácil; Possui rede elétrica instalada na mesma; Está apenas 12 minutos de carro até ao centro da cidade de Formiga/MG; Localizada entre as rodovias Br 354 e MG 050; Sendo aproximadamente 2 km de estrada de terra até chegar a mesma e 500,00mts de frente para a estrada; etc.

9.1.1. FATORES DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

O mesmo não possui açudes ou nascente na mesma, necessitando de instalação de poços artesianos ou cisterna.

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 alta valorização. Sendo assim podemos classificar quanto a liquidez do mesmo, como liquidez média.

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, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

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 DE MERCADO

Com base no exposto, o preço do hectare, foi obtido após os levantamentos de dados em imobiliárias, corretores de imóveis e pessoas ligadas ao meio rural, comparando-se em fazendas e glebas com características semelhantes que foram vendidas e estão sendo ofertadas na região nos últimos 12 meses, considerando também sua localização, benfeitorias, construções e sua capacidade de utilização, contudo avaliamos o imóvel a razão de R\$30.000,00 por há, sendo assim:

Gleba 23, 11,80 ha R\$30.000,00 = R\$693.540,00

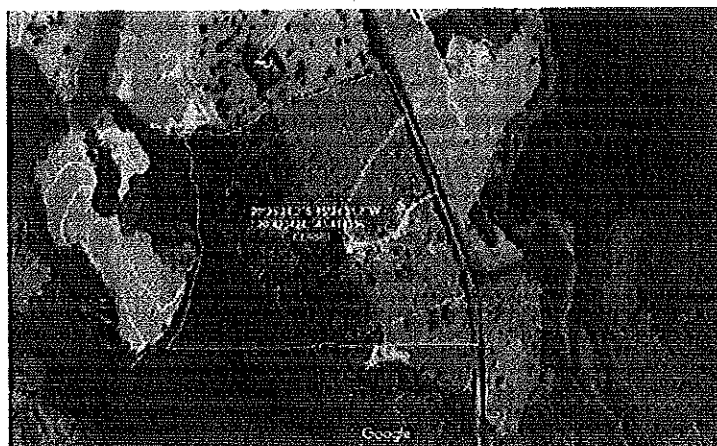
R\$693.540,00 (Seiscentos e noventa e três mil quinhentos e quarenta reais).

13. 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:

É do entender do perito Avaliador que os valores de mercado do imóvel são:	
Valor médio estimado: R\$700.000,00	
10% para cima:	R\$770.000,00
10% para baixo:	R\$630.000,00

14. ANEXOS - Relatório Fotográfico, xerox da matrícula simples.



Expansão da gleba aproximada (Fonte: google mapas)

Acesso pela MG-354 / km 499 ↓

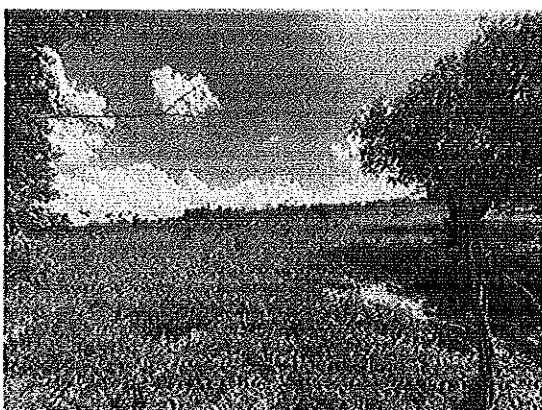
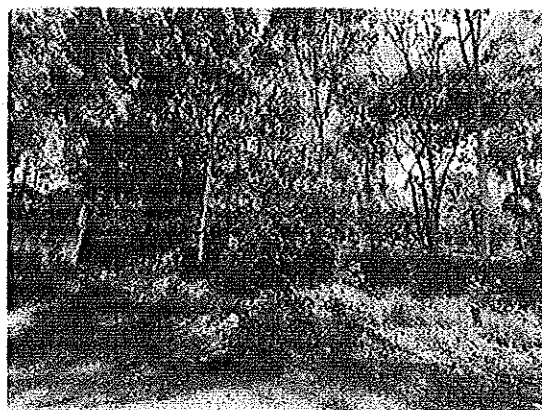


Acesso pela estrada de chão da frete a gleba ↓

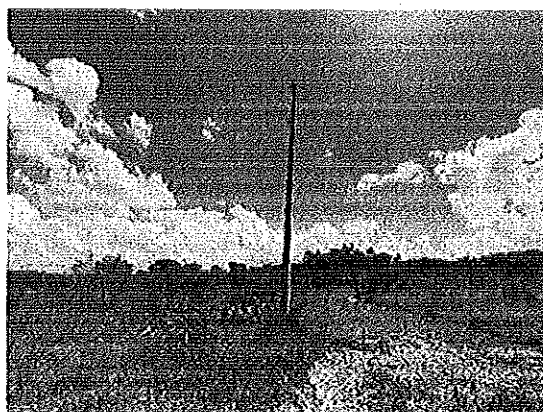


Gleba ↓





Rede elétrica ↓



LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Município de Formiga

Interessado: Secretaria Municipal de Administração e Des. Econômico

Objetivo da avaliação: Definir valor de locação

Endereço: Fazenda Vista Alegre - Formiga - MG.



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

Resultado da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel: R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Baixa

RAFAELA MARCELE SILVA
MARQUES:06707193660

Assinado de forma digital por RAFAELA MARCELE
SILVA MARQUES:06707193660
Data: 2021.11.08 15:00:12 -0100'

Engenheira Civil Rafaela Marcelle Silva Marques

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

Formiga, 08 de novembro de 2021.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Município de Formiga

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico

3. Finalidade

Avaliação para fins de venda

4. Objetivo

O objetivo desse laudo é a determinação de venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Terreno sem benfeitorias.

Endereço: Fazenda Vista Alegre - Formiga - MG.

O terreno avaliado não possui nenhum tipo de benfeitoria e se encontra na zona rural de Formiga.

Topografia: Plana

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Imóvel considerado na sua real condição.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

Autorização de Fornecimento nº 8362/2021

Data da vistoria: 05/11/2021



Figura 1 - Localização do imóvel avaliado.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

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

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliado não possui infraestrutura, situado em área rural, com estrada vicinal.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno sem benfeitoria conforme descrito no item 5 anterior, via inspeção visual.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliado está localizado próximo aos principais pontos da cidade. Possui imóveis com características próximas à locação nas proximidades.

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

9. Metodologia empregada

A pesquisa imobiliária na região foi realizada no mês de novembro de 2021, no dia 05/11/2021.

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\$ 650.000,00** (Seiscentos e cinquenta mil reais)

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de venda: **R\$ 650.000,00** (Seiscentos e cinquenta mil reais)

Data base: 05/11/2021.

Valor Obtido	R\$ 650.000,00
Mínimo 15%	R\$ 552.000,00
Máximo 15%	R\$ 747.000,00

Segundo a Norma ABNT 14653-2 item 8.2.1.5.2 "O campo de arbitrio 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.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 08 (oito) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Formiga, 05 de novembro de 2021.

**RAFAELA MARCELE SILVA
MARQUES:06707193660**

Assinado de forma digital por RAFAELA
MARCELE SILVA MARQUES:06707193660
Dados: 2021.11.08 15:00:49 -03'00'

RM Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda.

Rafaela Marcelle Silva Marques

37.099.509/0001-43

Engenheira Civil

CREA – MG 86.745

CREA: 197137/D

CPF: 067.071.936-60

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO



Foto 1: Logradouro

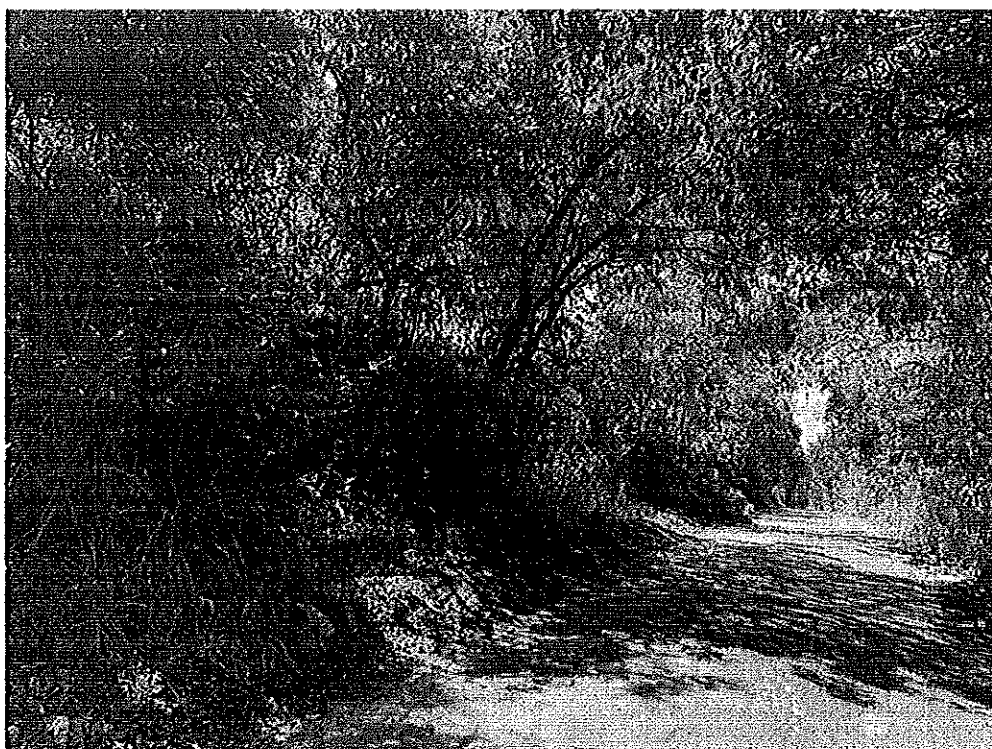


Foto 2: Logradouro

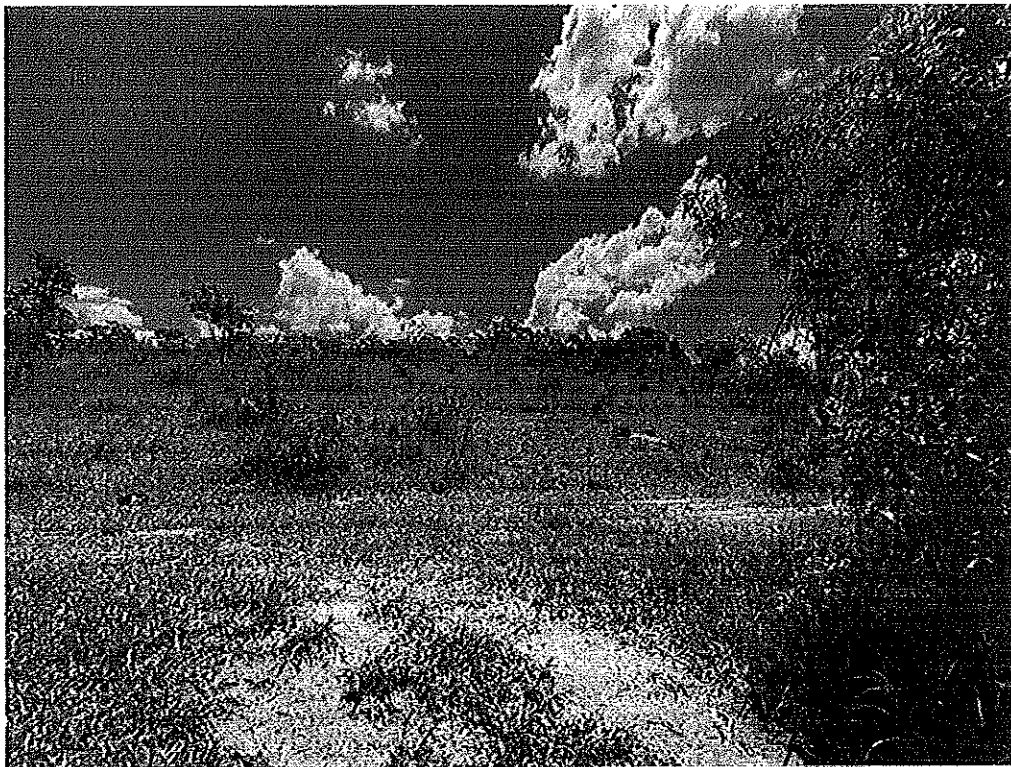


Foto 3: Vista do terreno avallado



Foto 4: Vista do terreno avallado



Foto 5: Vista do terreno avaliado

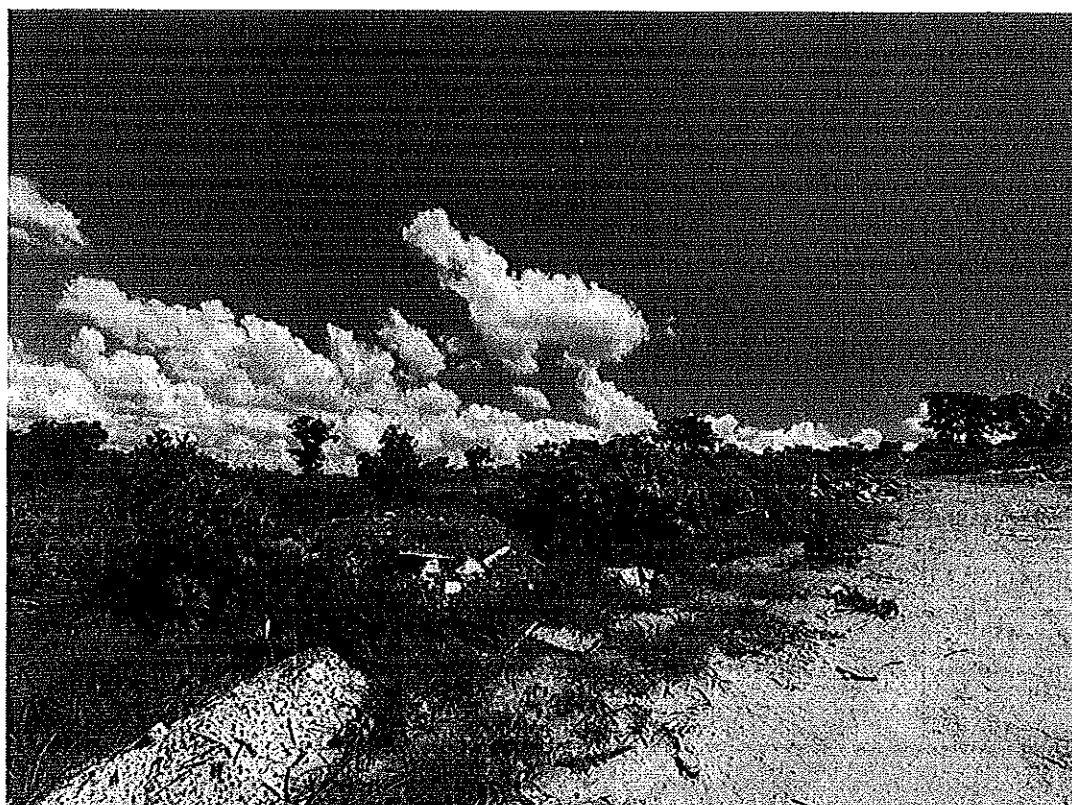


Foto 6: Vista do terreno avaliado



Foto 7: Vista do terreno avaliado