



MUNICÍPIO DE FORMIGA
ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Prefeito



Mensagem nº 159/2025

Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Data: 17 de novembro de 2025

Senhor Presidente,

Por intermédio do presente, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, por meio do qual se almeja a autorização para, nos termos do art. 92, da Lei Orgânica Municipal e da Lei Nacional n.º 14.133, de 1 de abril de 2021, proceder à compra de dois imóveis situados à Rua Ramiro Correia, nº 645 e 645-A do Bairro Bela Vista, para fins de fazer a obra de drenagem pluvial, no interesse público.

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

Atenciosamente,

LAERCIO DOS
REIS
GOMES:7613713
9620

Assinado de forma
digital por LAERCIO
DOS REIS
GOMES:76137139620

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

Exmo. Sr.

Flávio Martins da Silva – Flávio Martins

Presidente da Câmara Municipal de Formiga

Câmara Municipal de Formiga - MG



MUNICÍPIO DE FORMIGA
ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Prefeito



PROJETO DE LEI Nº ____/2025.

Autoriza a compra de bens imóveis para integrar 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. 92, da Lei Orgânica Municipal e da Lei Nacional nº 14.133, de 1º de abril de 2021, autorizado a proceder à compra de dois imóveis situados à Rua Ramiro Correia, nº 645 e 645-A, bairro, Bela Vista, (matrículas nº. 26.958 e nº. 26.832) para fins de obra de drenagem pluvial, no interesse público.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, 17 de novembro de 2025.

LAERCIO DOS REIS Assinado de forma
GOMES:76137139 digital por LAERCIO
DOS REIS
620 GOMES:76137139620

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

-CERTIDÃO-

Certifico, a pedido da pessoa interessada, que revendo nos arquivos deste Cartório, foi lavrada uma **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, no livro 297, páginas 149/151, aos 14/06/2016, na qual figurou como outorgantes vendedores: **EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE** e como outorgada compradora: **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, conforme a seguir:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

OUTORGADA:- IRACEMA VITÓRIA BARBOSA
OUTORGANTES:- EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE
DATA:- 14/06/2.016
VALOR:- R\$ 80.000,00

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de COMPRA E VENDA de Imóveis virem que, aos 14 (quatorze) dias do mês de junho do ano de 2.016 (dois mil e dezesseis), nesta cidade de Formiga, Estado de Minas Gerais, em meu Cartório, no endereço supra mencionado, perante mim Tabeliã (subst.), compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores:- **EXPEDITO ALVES GONÇALVES**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1986 3 00006 172 0002951 72, realizado aos 25/04/1.986, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

de Formiga-MG, técnico mecânico, residente e domiciliado na Rua dos Violinos, nº 178, aptº 201, Bairro Califórnia I, em Belo Horizonte - MG; portador do RG. nº M-147.028 SSP/MG e CPF nº 195.098.206-87 e seu cônjuge, **LÚCIA MARIA GONDIM GONÇALVES**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº M-5.036.773 SSP/MG e CPF nº 752.877.906-78 e de outro lado como outorgada compradora:- **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, brasileira, divorciada, conforme Sentença proferida aos 29/09/2.011, processo n. 0042 10 002016-5, na 2ª Vara Cível, comarca de Arcos-MG, nos termos da Certidão de Casamento, matrícula 0330500155 1983 2 00019 064 0001188 88, realizado aos 08/10/1.983, com a devida averbação do divórcio com Raimundo Afonso Barbosa, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, comarca de Arcos - MG, cozinheira, residente e domiciliada na Rua Ramiro Corrêa, nº 645, Bairro Bela Vista, em Formiga - MG; portadora do RG. nº MG-6.506.164 PC/MG e CPF nº 966.284.996-34; todos juridicamente capazes e identificados por mim tabeliã (subst.), do que dou fé. E pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que, a justo título, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) de: **PRIMEIRO PAVIMENTO**, com a área construída de 78,01 mts² (setenta e oito metros e um centímetro quadrado), com instalações de água, luz, sanitário e esgoto, com 06 cômodos, e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno, caracterizado como sendo o lote n. 09, da quadra "F", medindo a área total de 291,50 mts² (duzentos e noventa e um metros e cinquenta centímetros quadrados), sendo 10,00 mts de frente e fundos, por 29,20 mts de um lado e 29,10 mts de outro lado, situado nesta cidade, na Avenida Ramiro Corrêa, n. 645, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando em sua totalidade, por um lado com o lote n. 08, por outro lado com o lote n. 10, pelos fundos com o lote n. 46 e frente para a mencionada avenida. **DECLARAM AS PARTES, QUE ESTÃO CIENTES DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EXISTENTE, E SE OBRIGAM A RESPEITÁ-LA EM SEUS EXPRESSOS TERMOS, SENDO O REGISTRO DESTA ESCRITURA, CONDICIONADO A APRESENTAÇÃO DA MESMA CONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA:-** Havido conforme registro nº 01, matrícula 26.958, no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, da comarca de FORMIGA/MG, adquirido por COMPRA E VENDA, aos 30/05/1.992. FORAM APRESENTADAS AS CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS REAIS, HIPOTECAS, CLÁUSULAS RESTRITIVAS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, ETC, AQUI ARQUIVADAS. FORAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS DA LEI FEDERAL Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1.985; DO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

*PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2.013; DECRETO FEDERAL N. 93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1.986 E INSTRUÇÃO 192/90. Declara(m) o(s) outorgante(es), sob as penas legais, que não está obrigado à apresentação de CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO do INSS, na forma prevista na Ordem de Serviço n. 207/99, tendo em vista os termos da lei 8.212/91 e decreto 3.048/99, não sendo enquadrado nem equiparada à empresa e em qualquer outra norma que o coloque como sujeito à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal. O(s) outorgado(a)(s) dispensa(m) a apresentação das Certidões de Feitos Ajuizados expedidas pela Justiça Federal, Justiça Estadual e Pela Justiça do Trabalho, e se declara(m) ciente(s) dos riscos inerentes à sua dispensa e os outorgantes declaram não existir nenhum tipo de ação contra eles. Declaram ainda, as partes, que todas as declarações feitas nesta escritura, são expressão da verdade e todos os documentos apresentados, se encontram inalterados, até a presente data. Que requer(em) e autoriza(m) o Oficial do Registro Imobiliário competente a praticar todos os atos registraes que se fizerem necessários quanto ao(s) imóvel(is). Foi observado o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, datada de 14/06/2.016, no qual o resultado foi negativo, gerando o seguinte Código HASH: 3b8e.e782.2ef5.fb11.0aad.0552.15ad.795a.6f3b.0f41 E 0c4d.e8b9.73e3.97a8.66ab.5295.21a4.8680.935f.7ffc. E assim, possuindo o(s) outorgante(s) o(s) imóvel(is) descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus tem contratado vendê-lo(s), como efetivamente vende(m) ao(s) outorgado(s) pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que confessa(m) receber(em) do(s) mesmo(s) em moeda corrente, dando-lhe(s) por isso, plena e geral quitação. E, desde já, por bem desta escritura e em virtude da cláusula “CONSTITUTIV”, o(s) vendedor(es) transmite(m) ao(s) comprador(es) todo o domínio, posse, direito e ação que tinha(m) no(s) imóvel(is) descrito(s), obrigando-se a, em todo o tempo, por si e seus sucessores, fazer(em) essa venda boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção pondo o(s) comprador(es) a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras. Presente(s) o(s) outorgado(s) comprador(es) **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, por ela me foi declarado, que aceita esta escritura nos termos nela expressos para que produza os efeitos legais. Todos os documentos utilizados na lavratura do presente, ficam arquivados nesta serventia, por força de Lei e requerimento das partes. ASSIM o disseram e outorgaram, do que dou fé e me pediram lhes lavrasse esta em minhas notas o que fiz por ter sido a mesma a mim recolhida, pela guia de DAE e tendo sido apresentada e ficando aqui arquivadas as guias de ITBI e recolhimentos, no valor de R\$ 1.622,23, pagos à Prefeitura Municipal,*

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

junto à Caixa Econômica Federal, aos 08/12/2.014, n. de autenticação CEF011508122014052790001983, bem como negativa Municipal. EMITIDA A DOI. Escrita esta e lida às partes, acharam-na conforme, aceitam e assinam. Dado e passado nesta cidade, aos 29/01/2024. Eu, Tânia Portela, 2ª Tabeliã, o subscrevo e assino em público e raso.

Em Testt.

da Verdade.

Tabeliã:-

EMOLUMENTOS:	código 8401
Serventia	R\$ 27,68
Taxa de Fiscalização....	R\$ 9,78
ISSQN	R\$ 1,31
Total	R\$ 38,77

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

SELO DE CONSULTA: HFQ23156
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8751.1269.5753.9412

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Tânia Portela - Substituta
Emol: R\$ 27,68 - TFJ: R\$ 9,78 - Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 1,31

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





MATRÍCULA	LIVRO Nº. 2	REGISTRO ANTERIOR
26.832	REGISTRO GERAL	01-21.866
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS	
30.04.92	FORMIGA - MINAS GERAIS	
	FOLHA Nº. 01	

IMÓVEL:

2º Pavimento, com a área construída de 78,01m², coberto de laje, com instalações de água, luz elétrica, sanitário, com 05 cômodos, e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno caracterizado como sendo o lote nº 09 da quadra "F", medindo a área total de 291,50m², sendo 10m. de frente e fundos, por 29,20m. de um lado e 29,10m. de outro lado, situado nesta cidade, no prolongamento da Avenida Ramiro Corrêa, nº 645-A, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando, em sua totalidade, o referido imóvel por um lado com o lote nº 08, por outro lado com o lote nº 10, pelos fundos com o lote nº 46 e tendo a frente para a mencionada rua.

PROPRIETÁRIO:- Diógenes Rocha Neto, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG:M-1.219 097-SSP-MG, CPF: 269 674 645-04, residente e domiciliado nesta cidade.

R- 01- 26.832 - 30.04.92

TRANSMITENTE:- Diógenes Rocha Neto.

ADQUIRENTE:- Hilda Ribeiro, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG:M 2.612 505-SSP-MG, CPF: 429 710 396-68, residente e domiciliada nesta cidade.

Compra e Venda:- escrituras de 29.04.92, pelo Cartório do 1º Ofício da Comarca, Lº 222, fls. 04. Valor: Cr\$6.000.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de feitos ajuizados, de ônus reais e fiscais, conforme decreto lei nº 7433 de 18.12.85. Dou fé. A Oficial, Sra. Nogueira.

R-02- 26.832 - 29.05.92

TRANSMITENTE:- Hilda Ribeiro.

ADQUIRENTE:- Grogério Alves de Brito, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF: 176 117 846-68, RG:M-923 264 SSP-MG

Compra e Venda:- escritura de 11.05.92, pelo Cartório de Pontevila, Lº 35, fl 190. Valor: Cr\$8.500.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais conforme decreto lei 7433-85. Dou fé. A Oficial, Sra. Nogueira.

R-03-26.832 - 13.04.93

TRANSMITENTES:- Grogério, digo, Grogério Alves de Brito e a/m Maria José de Oliveira Brito, ela bibliotecária, CPF 176.117.846-68, RG- M- M-1.213.421-SSP/MG.

ADQUIRENTE:- José Veloso da Cunha, brasileiro, casado, pecuarista, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF nº 069.974.565-68, portador do RG-M 6.233.055-SSP/MG.

COMPRA E VENDA:- Escritura de 13.04.1993, pelo Cartório de Pontevila, Lº 39, fls. 144. Valor Cr\$80.000.000,00. O outorgado dispensa a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais, conforme Decreto-lei 7433/82. Dou fé. A Oficial, Sra. Nogueira.

Continua no verso...



R-04- 26.832 - 03.12.96

TRANSMITENTES:- José Veloso da Cunha e s/m Floraci Terra da Cunha, CPF número 069 974 636-68.

ADQUIRENTES:- Musso José Veloso, brasileiro, casado, militar, CPF: 391769596-00 e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso, brasileira, auxiliar de escritório, CPF 230 721 306-63, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG.

COMPRA E VENDA:- Contrato particular, com força de escritura pública, datado de 01.11.96, Valor: R\$15.000,00. O imóvel acha-se livre de todos os ônus como consta do contrato. Apresentado Guia de ITR, devidamente paga em 03.12.96. Dou fé. A Oficial, *Isolina Olímpia Vasconcelos*.

R-05- 26.832 - 03.12.96

DEVEDORES:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso. CREDORA Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais- COHAB-MG, sediada em Belo Horizonte-MG, CGC: 17 161 832-0001-15, representada pelo procurador: João Antônio Vidal de Carvalho, conforme procuração lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, Lº 412-P, fls. 01 e pela Secretário do Estado de Habitação: Silvio Mitre- MASP 4.332. **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:** Contrato Particular de compra com financiamento e garantia Hipotecária datado de 01.11.96. Valor da Garantia: R\$15.293,90- Plano de Reajustes/Sistema de Amortização: Plano de Comprometimento da Renda (PCR)- Tabela Price- Época de Reajustes dos Encargos: de acordo com as cláusulas 8ª a 11ª das Condições Gerais. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 01.12.96. Prazo de resgate da Dívida (em meses): 240. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 10,0 Efetiva: 10,1512. Percentual de Comprometimento da renda Familiar (relação Prestação Renda: 30%. Comprometimento máximo permitido: 30%. Encargo Inicial: Prestação R\$144,75- Seguros: R\$19,79- Total: R\$164,54- Impostos e demais encargos incidentes sobre o contrato: Administração e Fiscalização (CAF)- R\$300,00. Os devedores Hipotecários e Mutuários, estão cientes de que o presente financiamento não poderá ser transferido antes de decorridos 5 anos, a contar da data do contrato, salvo em casos especiais, com justificativas comprovadas e aceitas pela Credora, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Assinará o contrato também o SR: Walter Pinto de Lima- Assessor Jurídico- Cohab-MG e Carlos Romero Marrara- Chefe de Div. Comercialização. **Valor da Dívida R\$15.000,00.** Dou fé. A Oficial, *Isolina Olímpia Vasconcelos*.

AV:06-26.832 - 29-09-97

Fica cancelada a Hipoteca acima, em virtude da autorização da Credora, datada de 21-07-97. Dou fé. A oficial, *Isolina*.

R:07-26.832 - 29-09-97

TRANSMITENTE:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso.

ADQUIRENTE:- COHAB/MG, representada por seus diretores e procuradores, Dr. José Abi-Açkel e Dr. Otmar Ferreira Bicalho, conforme procuração lavrada as fls. 31, Lº 527-P, do cartório do 7º ofício de notas da Comarca de Belo Horizonte.

DAÇÃO EM PAGAMENTO:- Contrato Particular, com força de escritu-

Continua na folha 02...





MATRÍCULA 26.832	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO ANTERIOR 2.666
DATA 30-04-92	Formiga — Minas Gerais Folha No. 02	

IMÓVEL:

ra pública, datado de 21-07-97. O saldo devedor do financiamento concedido pela COHAB/MG a Musso José Veloso e s/m é de R\$15.927,36, apurado em 21-07-97, correspondente a aquisição do imóvel. Dação em pagamento pelo que Musso José Veloso e s/m dá a COHAB em pagamento da quantia referida acima, o imóvel descrito e caracterizado. Consta cláusula de inexistência de ônus reais e de feitos judiciais, nos termos da lei 7.433 de 18-12-85. Sendo a adquirente, Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB. Dou fe. A oficial.

R-08-26832- COMPRA E VENDA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.
TRANSMITENTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, inscrita no CNPJ: 17.161.837/0001-15, sediada na Rodovia Prefeito Américo Gianetti s/nº, Cidade Administrativa, 14º andar, Prédio Gerais, Bairro Serra Verde, em Belo Horizonte/MG, representada pelo Chefe de Gabinete João Lincoln de Almeida, inscrito no CPF: 072.632.441-87.
ADQUIRENTE: MARLENE DOS REIS FURTADO, brasileira, solteira, maior, doméstica, residente e domiciliada na Rua Professor Lulu, nº 107, Bairro Bela Vista, nesta cidade, portadora do RG: 5.466.461 SSP/MG e do CPF: 749.647.126-72.
COMPRA E VENDA: Contrato Particular de Compra e Venda com financiamento e garantias hipotecárias (aquisição de residência), com força de escritura pública nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. O valor da compra e venda é de R\$57.000,00, constituído da seguinte forma: recursos próprios: R\$43.000,00; valor do financiamento: R\$14.000,00. Foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: declaração da compradora, datada de 09/01/2015, sob as penas da lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação e que não possuindo outro imóvel residencial na localidade, goza do benefício da redução de custos e emolumentos, conforme previsto nas Leis nº 6.015/73 e nº 6.941/81, bem como art. 789 do Provimento nº 260/2013 da CGJ/MG; ITBI quitado (avaliação fiscal de R\$57.000,00), referente à guia nº 902542721, imposto arrecadado pela Caixa Econômica Federal - Agência Formiga/MG, com sua autenticação datada de 30/12/2014; negativa municipal;

Continua no verso...



Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 28/04/2015; e CND relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 210672014-88888837, válida até 30/01/2015, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da transmitente. Imóvel com a seguinte inscrição no cadastro municipal: 00.10.036.0375.0002. Emol. R\$394,90; I.T. R\$152,17. TOTAL: R\$547,07. Formiga, 10/02/2015. Dou fé.

Sérgio Costano de Oliveira
Escrivente Autorizado

R-09-26832- HIPOTECA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.

DEVEDORA HIPOTECANTE: MARLENE DOS REIS FURTADO, já qualificada no ato anterior. **CREDORA HIPOTECÁRIA:** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, já qualificada e representada no ato anterior. **HIPOTECA:** Instrumento particular de compra e venda com financiamento e garantias hipotecárias, com força de escritura pública de nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. Valor do financiamento e condições de seu resgate: **Valor da dívida: R\$14.000,00.** Valor da garantia: R\$57.000,00. Plano de reajuste: conforme cláusulas 5ª a 10ª. Sistema de amortização escolhido: Sacre. Época de reajuste dos encargos: No mês subsequente no mesmo dia à data de assinatura do contrato. Vencimento do 1º encargo mensal: 05/12/2014. Prazo de resgate da dívida (em meses): 194. Taxa anual de juros (%): Nominal - 5,00000. Efetiva - 5,11619. Encargo inicial: Prestação: R\$130,49 - Seguros: R\$18,79 - Taxa de Administração de Crédito: R\$23,34 - TOTAL: R\$172,62. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia do financiamento contraído, e das demais obrigações no instrumento por ela assumida, a devedora dá à credora, em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA:** Concordam as partes que o valor do imóvel hipotecado, para fins do art. 1.484 do Código Civil, é de R\$57.000,00, sujeito à atualização monetária na forma do "caput" da Cláusula Oitava do instrumento, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Demais cláusulas e condições conforme o contrato arquivado nesta serventia. Emol. R\$163,38; I.T. R\$62,95. TOTAL: R\$226,33. Formiga, 10/02/2015. Dou fé.

Sérgio Costano de Oliveira
Escrivente Autorizado

AV-10-26832- CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Protocolo nº184745 de 21/10/2024.

Fica cancelada a Hipoteca registrada no ato anterior, em virtude da autorização da Credora, datada de 14/10/2024.

Continua na folha 03...





MATRÍCULA 26832	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 03	REGISTRO ANTERIOR 21666
DATA 30/04/1992		

Número do selo do ato: IFO/34519. Cód. de Segurança do selo: 6967-4423-4651-0280. Emolumentos: R\$57,17. TPJ: R\$18,87. RECOMPE: R\$3,43. TOTAL: R\$79,47. ISSQN: R\$2,86. Cód. DAP: 1 x 4139-2. Formiga, 24/10/2025. Dou. E. Escrevente Autorizado, Sérgio Caetano de Oliveira.

Informa-se que constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomeço, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A caput e §1º da Lei Est. 15.424/04.

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, 30/10/2025. Dou. E.
Maria Helena Campos Pereira da Costa
Maria Helena Campos Pereira da Costa
Escrevente Autorizada

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

Matrícula: 26832
 Selo de Conservação Nº 2029915
 Código de Segurança: 75649655057899
 Quantidade de Selo Principais: 001, Data: 30/10/2025

Ato(s) praticado(s) por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
 Função: Escrevente Autorizada
 Pedido/Certidão Nº 2511417 Data: 29/10/2025

Imposto: R\$ 26,00 + TPJ: R\$ 18,87 = Valor Final: R\$ 44,87 - ISS: R\$ 1,26

Consulte a validade desta Certidão em: <http://portal.tjmg.jus.br>



VERSO DA FOLHA EM BRANCO



REGISTRO DE
IMÓVEIS
FORMIGA-MG



SOLUCIONAR ENGENHARIA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AVALIAÇÃO DE CASA
RESIDENCIAL
(LAI – 003/2024)**

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Formiga

LOCALIDADE: Formiga/MG

ENDEREÇO: Rua Ramiro Corrêa, nº 645 A

BAIRRO: Bela Vista

DATA BASE: Fevereiro/2024

VALOR: R\$300.000,00 (Trezentos mil reais)



SOLUCIONAR ENGENHARIA
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO DE USO RESTRITO - CASA - 2º PAVIMENTO

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE FORMIGA Nº DO LAUDO: LAI-003/2024

1 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL (tipo, número de pavimentos, uso atual - residencial ou comercial):

CASA - Uso residencial unifamiliar - 02 pavimento . DIVISÃO INTERNA: 2 quartos, sala, cozinha, circulação, banheiro, hall de entrada e garagens descobertas.

2 - PROPRIETÁRIO(S):

MARLENE DOS REIS FURTADO CPF: 749.647.126-72

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: ☒ **DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**

4 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (endereço completo):

RUA RAMIRO CORREA, Nº 645 - A, BAIRRO BELA VISTA, FORMIGA-MG

5 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (guia de IPTU, cartório, comarca, matrícula, livro, folhas, data, etc.):

IPTU E CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

6 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III

7 - LIQUIDEZ:

☒ Normal ☐ Baixa ☐ Baixíssima

8 - DATA DE REFERÊNCIA:

28/02/2024

9 - VISTORIA:

Data da Vistoria: 26/02/2024

Área do terreno:	291,50 m ²	Fração ideal:	0,500000	Área privativa:	145,75 m ²
Área de uso comum:	NA m ²	Área constr. averbada:	78,01 m ²	Área privativa não averbada:	0,00 m ²

Terreno:

Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular

Topografia: ☒ plano ☐ terraplenado ☐ declive suave ☐ declive acentuado
☐ aclave suave ☐ aclave acentuado ☒ sujeito a inundação ☐ não sujeito à inundação

Posição no logradouro: ☒ meio de quadra ☐ esquina

Fechamento predominante: ☐ inexistente ☐ grade ☒ muro ☐ cerca viva

Dados do prédio:

Idade aparente: 8 anos Idade real: 32 anos Número de pavimentos: 1

Padrão de acabamento:	☐ popular	☐ baixo	☒ normal	☐ alto
Concepção do projeto:	☐ ultrapassado	☒ normal	☐ inovador	☐ histórico
Estado de conservação:	☐ ruim	☐ regular	☒ bom	☐ novo
Fachadas - mat. predominante:	☒ pintura / textura	☐ cerâmica	☐ granito	☐ mármore

Dados da casa:

Padrão de acabamento: ☐ popular ☐ baixo ☒ médio ☐ alto
Concepção do projeto: ☐ ultrapassado ☒ normal ☐ inovador ☐ histórico
Estado de conservação: ☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo

☐ piscina ☐ playground ☐ churrasqueira ☐ sala de jogos ☐ quadra poliesportiva
☐ sauna ☐ aquecim. solar

Divisão Interna:

02 quartos - sala - cozinha - banheiro - circulação

Ocupação:

☒ desocupado ☐ ocupado pelo proprietário ☐ locado / arrendado
☐ cedido / comodato ☐ invadido

Número de vagas de garagem:

cobertas descobertas

Microrregião do imóvel avaliado:

Usos predominantes:

☐ industrial ☒ unifamiliar ☐ multifamiliar ☒ comercial

Padrão construtivo predominante:

☐ popular ☐ baixo ☒ médio ☐ alto

Acesso:

☐ difícil ☐ razoável ☒ bom ☐ ótimo

Facilidade de estacionamento:

☐ nenhuma ☐ pouca ☒ razoável ☐ grande

Escala de localização:

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☒ 8 ☐ 9 ☐ 10

Observação:

para a definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microrregião:

☒ comércio ☒ transporte coletivo ☐ metrô ☐ terra batida
☐ bancos ☒ segurança pública ☒ água potável ☒ pavimentação
☐ hospitais/p. saúde ☒ coleta de lixo ☒ esgoto ☒ guias e sarjetas
☐ correios ☒ ensino fundamental ☒ energia ☐ lazer e recreação
☒ supermercados ☐ ensino superior ☒ telefonia ☒ arborização

10 - METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S) (justificar a escolha):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

11 - TRATAMENTO DE DADOS:

☒ Inferência Estatística

Número de dados utilizados:

12 - EQUAÇÃO DE REGRESSÃO GERADA POR PROGRAMA DE REGRESSÃO ESTATÍSTICA

$$[\text{Valor R\$/m}^2] = 1 / (2,3121 \times 10^{-4} + 3,6127 \times 10^{-7} \times [\text{Área}] + 7,0938 \times 10^{-5} \times [\text{Estado de Conservação}] - 1,9348 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Padrão de Acabamento}]))$$

13 - CONCLUSÃO:

Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado:

Desempenho do mercado:

☒ recessivo ☐ normal ☐ aquecido

Número de ofertas: ☐ baixo ☒ médio ☐ alto
Liquidez: ☒ normal ☐ baixa ☐ baixíssima

14 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

R\$	3.743,08	sendo	R\$	3.482,19	Valor Mínimo
			R\$	3.743,08	Valor Médio
			R\$	4.046,23	Valor Máximo

VALOR DE MERCADO:

R\$	300.000,00	sendo	R\$	271.645,57	Valor Mínimo
			R\$	291.997,70	Valor Médio
			R\$	315.646,45	Valor Máximo

Valor por extenso:

TREZENTOS MIL REAIS

DATA DE REFERÊNCIA: 28/02/2024

15 - OBSERVAÇÕES - PRESSUPOSTOS - RESSALVAS:

O imóvel avaliado está passando por reformas, onde já foram reformados os cômodos internos, com porcelanato, revestimento em algumas paredes e banheiros e parede do fundo da sala. As paredes da cozinha ainda não foram reformadas. O teto é todo rebaixado em gesso e a porta de entrada é de madeira de correr. O hall de acesso não possui escada e está sem revestimento (piso) e a frente está toda aberta, com a retirada das manilhas de água pluvial e não possui portão, sendo que o fechamento está sendo feito com telhas metálicas.

16 - ENCERRAMENTO:

Período da pesquisa: 09/01/2024

Local e data do Laudo: Formiga/MG, 28 de Fevereiro de 2024

Autor do Laudo: Gabriela Oliveira Grego

Assinatura:

Documento assinado digitalmente
gov.br
GABRIELA OLIVEIRA GREGO
Data: 28/02/2024 17:04:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriela Oliveira Grego

CREA/CAU: 161.557/D

CNPJ: 51.166.132/0001-29

17 - DECLARAÇÃO:

A empresa GABRIELA GREGO ENGENHARIA LTDA (SOLUCIONAR ENGENHARIA), inscrita no CNPJ sob o n.º 51.166.132/0001-29, declara para fins de responsabilidade, que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

18 - FOTOS:



Foto 1: Frente do imóvel



Foto 2: Rua Ramiro Corrêa



Foto 3: Rua Ramiro Corrêa



Foto 4: Entrada do imóvel térreo



Foto 5: Vista do imóvel avaliando



Foto 6: Hall de entrada para o pavimento superior



Foto 7: Acesso para o imóvel avaliando



Foto 8: Cozinha



Foto 9: Hall de entrada e sala

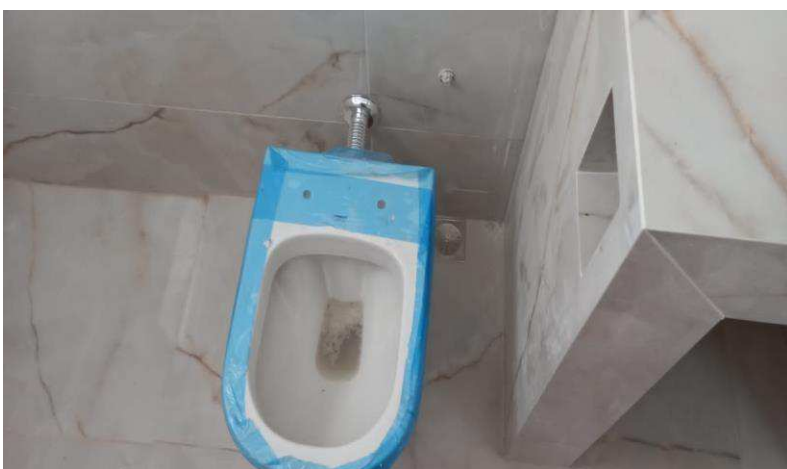


Foto 10: Banheiro

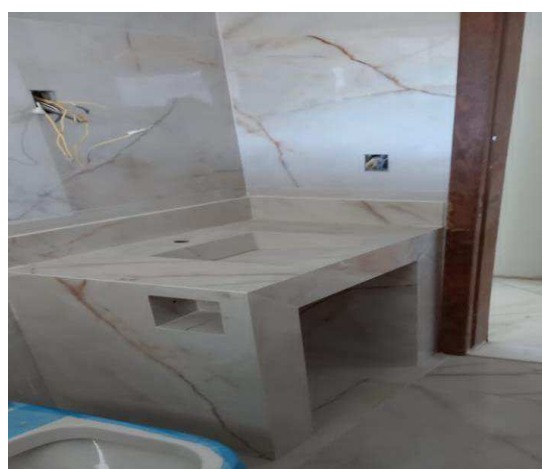


Foto 11: Banheiro



Foto 12: Frente do imóvel avaliando

MATRICULA	LIVRO Nº. 2	REGISTRO ANTERIOR
26.832	REGISTRO GERAL	01-21.666
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS	
30.04.92	FORMIGA - MINAS GERAIS	
	FOLHA Nº. 01	

IMÓVEL:

2º Pavimento, com a área construída de 78,01m², coberto de laje, com instalações de água, luz elétrica, sanitário, com 06 cômodos; e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno caracterizado como sendo o lote nº 09 da quadra "F", medindo a área total de 291,50m², sendo 10m. de frente e fundos, por 29,20m. de um lado e 29,10m. de outro lado, situado nesta cidade, no prolongamento da Avenida Ramiro Corrêa, nº 645-A, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando, em sua totalidade, o referido imóvel por um lado com o lote nº 08; por outro lado com o lote nº 10, pelos fundos com o lote nº 46 e tendo a frente para a mencionada rua.

PROPRIETÁRIO:- Diógenes Rocha Neto, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG:M-1.219 097-SSP-MG, CPF: 269 674 646-04, residente e domiciliado nesta cidade.

R- 01- 26.832 - 30.04.92

TRANSMITENTE:- Diógenes Rocha Neto.

ADQUIRENTE:- Hilda Ribeiro, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG:M 2.612 505-SSP-MG, CPF: 429 710 396-68, residente e domiciliada nesta cidade.

Compra e Venda:- escritura de 29.04.92, pelo Cartório do 1º Ofício da Comarca, Lº 222, fls. 04. Valor: Cr\$6.000.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de feitos ajuizados, de ônus reais e fiscais, conforme decreto lei nº 7433 de 18.12.85. Dou fé. A Oficial, Dra. Nogueira.

R-02- 26.832 - 29.05.92

TRANSMITENTE:- Hilda Ribeiro.

ADQUIRENTE:- Grogério Alves de Brito, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF: 176 117 846-68, RG:M-923 264 SSP-MG

Compra e Venda:- escritura de 11.05.92, pelo Cartório de Pontevidela, Lº 35, fl 190. Valor: Cr\$8.500.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais conforme decreto lei 7433-85. Dou fé. A Oficial, Dra. Nogueira.

R-03-26.832 - 13.04.93

TRANSMITENTES:- Grogério, digo, Grogério Alves de Brito e s/m Maria José de Oliveira Brito, ela bibliotecária, CPF 176.117.846-68, RG- M- - ' M-1.213.421-SSP/MG.

ADQUIRENTE:- José Veloso da Cunha, brasileiro, casado, pecuarista, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF nº 069.974.565-68, portador do RG-M 6.233.055-SSP/MG.

COMPRA E VENDA:- Escritura de 13.04.1993, pelo Cartório de Pontevidela, Lº 39, fls. 144. Valor Cr\$80.000.000,00. O outorgado dispensa a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais; conforme Decreto-lei 7433/85. Dou fé. A Oficial, Dra. Nogueira.

R-04- 26.832 - 03.12.96

TRANSMITENTES:- José Veloso da Cunha e s/m Floraci Terra da Cunha, CPF número 069 974 656-68.

ADQUIRENTES:- Musso José Veloso, brasileiro, casado, militar, CPF: 391769596-00 e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso, brasileira, auxiliar de escritório, CPF 230 721 306-63, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG.

COMPRA E VENDA:- Contrato particular, com força de escritura pública, datado de 01.11.96, Valor: R\$15.000,00. O imóvel acha-se livre de todos os ônus como consta do contrato. Apresentado Guia de ITR, devidamente paga em 03.12.96. Dou fé. A Oficial, Jefferson Olímpia Vasconcelos.

R-05- 26.832 - 03.12.96

DEVEDORES:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso. CREDORA Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais- COHAB-MG, sediada em Belo Horizonte-MG, CGC: 17 161 832-0001-15, representada pelo procurador: João Antônio Vidal de Carvalho, conforme procuração lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, Lº 412-P, fls. 01 e pela Secretário do Estado da Habitação: Sílvio Mitre- MASP 4.332. PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA: Contrato Particular de compra com financiamento e garantia Hipotecária datado de 01.11.96. Valor da Garantia: R\$15.293,90- Plano de Reajustes/Sistema de Amortização: Plano de Comprometimento da Renda (PCR)- Tabela Price- Época de Reajustes dos Encargos: de acordo com as cláusulas 8ª a 11ª das Condições Gerais. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 01.12.96. Prazo de resgate da Dívida (em meses): 240. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 10,0 Efetiva: 10,1512. Percentual de Comprometimento da renda Familiar (relação Prestação Renda: 30%. Comprometimento máximo permitido: 30%. Encargo Inicial: Prestação R\$144,75- Seguros: R\$19,79- Total: R\$164,54- Impostos e demais encargos incidentes sobre o contrato: Administração e Fiscalização (CAF)- R\$900,00. Os devedores Hipotecários e Mutuários, estão cientes de que o presente financiamento não poderá ser transferido antes de decorridos 5 anos, a contar da data do contrato, salvo em casos especiais, com justificativas comprovadas e aceitas pela Credora, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Assinaram o contrato também o SR: Walter Pinto de Lima- Assessor Jurídico- Cohab-MG e Carlos Romero Marrara Estatuto Chefe da Div. Comercialização. Valor da Dívida R\$15.000,00. Dou fé. A Oficial, Jefferson Olímpia Vasconcelos.

AV:06-26.832 - 29-09-97

Fica cancelada a Hipoteca acima, em virtude da autorização da Credora, datada de 21-07-97. Dou fé. A oficial, Jefferson

Jefferson Olímpia Vasconcelos.

R:07-26.832 - 29-09-97

TRANSMITENTE:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso.

ADQUIRENTE:- COHAB/MG, representada por seus diretores e procuradores, Dr. José Abi-Açkel e Dr. Otimar Ferreira Bicalho, conforme procuração lavrada as fls. 31, Lº 527-P, do cartório do 7º ofício de notas da Comarca de Belo Horizonte.

DAÇÃO EM PAGAMENTO:- Contrato Particular, com força de escritura

MATRÍCULA 26.832	LIVRO Nº. 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO ANTERIOR
DATA 30-04-92	Formiga — Minas Gerais Folha No. 01	

IMÓVEL:

ra pública, datado de 21-07-97. O saldo devedor do financiamento concedido pela COHAB/MG à Musso José Veloso e s/m é de R\$15.927,36, apurado em 21-07-97, correspondente a aquisição do imóvel. Dação em pagamento pelo que Musso José Veloso e s/m dá à COHAB em pagamento da quantia referida acima, o imóvel descrito e caracterizado. Consta cláusula de inexistência de ônus reais e de feitos judiciais, nos termos da lei 7.433 de 18-12-85. Sendo a adquirente, Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB. Dou fé. A oficial, *Jefferson Olímpico Vieira*

R-08-26832- COMPRA E VENDA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.
TRANSMITENTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, inscrita no CNPJ: 17.161.837/0001-15, sediada na Rodovia Prefeito Américo Gianetti s/nº, Cidade Administrativa, 14º andar, Prédio Gerais, Bairro Serra Verde, em Belo Horizonte/MG, representada pelo Chefe de Gabinete João Lincoln de Almeida, inscrito no CPF: 072.632.441-87. **ADQUIRENTE:** MARLENE DOS REIS FURTADO, brasileira, solteira, maior, doméstica, residente e domiciliada na Rua Professor Lulu, nº 107, Bairro Bela Vista, nesta cidade, portadora do RG: 5.466.461 SSP/MG e do CPF: 749.647.126-72. **COMPRA E VENDA:** Contrato Particular de Compra e Venda com financiamento e garantias hipotecárias (aquisição de residência), com força de escritura pública nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. **O valor da compra e venda é de R\$57.000,00**, constituído da seguinte forma: recursos próprios: R\$43.000,00; valor do financiamento: R\$14.000,00. Foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: declaração da compradora, datada de 09/01/2015, sob as penas da lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação e que não possuindo outro imóvel residencial na localidade, goza do benefício da redução de custas e emolumentos, conforme previsto nas Leis nº 6.015/73 e nº 6.941/81, bem como art. 789 do Provimento nº 260/2013 da CGJ/MG; **ITBI quitado (avaliação fiscal de R\$57.000,00)**, referente à guia nº 902542721, imposto arrecadado pela Caixa Econômica Federal - Agência Formiga/MG, com sua autenticação datada de 30/12/2014; negativa municipal;

Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 28/04/2015; e CND relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 210672014-88888837, válida até 30/01/2015, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da transmitente. Imóvel com a seguinte inscrição no cadastro municipal: 00.10.036.0375.0002. Emol. R\$394,90; T.F.J. R\$152,17. TOTAL: R\$547,07. Formiga, 10/02/2015. Dou fé. *Sérgio Caetano de Oliveira*

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrivente Autorizado

R-09-26832- HIPOTECA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.

DEVEDORA HIPOTECANTE: MARLENE DOS REIS FURTADO, já qualificada no ato anterior. **CREDORA HIPOTECÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS**, já qualificada e representada no ato anterior. **HIPOTECA: Instrumento particular de compra e venda com financiamento e garantias hipotecárias**, com força de escritura pública de nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. Valor do financiamento e condições de seu resgate: **Valor da dívida: R\$14.000,00**. Valor da garantia: R\$57.000,00. Plano de reajuste: conforme cláusulas 5ª a 10ª. Sistema de amortização escolhido: Sacre. Época de reajuste dos encargos: No mês subsequente no mesmo dia à data de assinatura do contrato. Vencimento do 1º encargo mensal: 05/12/2014. Prazo de resgate da dívida (em meses): 194. Taxa anual de juros (%): Nominal - 5,00000. Efetiva - 5,11619. Encargo inicial: Prestação: R\$130,49 - Seguros: R\$18,79 - Taxa de Administração de Crédito: R\$23,34 - **TOTAL: R\$172,62. GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia do financiamento contraído, e das demais obrigações no instrumento por ela assumida, a devedora dá à credora, em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA:** Concordam as partes que o valor do imóvel hipotecado, para fins do art. 1.484 do Código Civil, é de R\$57.000,00, sujeito à atualização monetária na forma do "caput" da Cláusula Oitava do instrumento, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Demais cláusulas e condições conforme o contrato arquivado nesta serventia. Emol. R\$163,38; T.F.J. R\$62,95. **TOTAL: R\$226,33**. Formiga, 10/02/2015. Dou fé. *Sérgio Caetano de Oliveira*

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrivente Autorizado

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, 07/02/2024. Dou fé.

Maria Helena Campos Pereira da Costa
Maria Helena Campos Pereira da Costa
Escrivente Autorizada

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

Selo de Consulta Nº HMA43440
Código de Segurança: 8502.1961.2422.1173
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 07/02/2024

Maria Helena Campos Pereira da Costa
Ato(s) praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrivente Autorizada
Pedido Certidão Nº 24/1260 Data: 07/02/2024

Emol.: R\$ 27,68 + T.F.J.: R\$ 9,78 = Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: 1,31

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





INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Imóvel: 17942		Ano:	2024
Dados do Imóvel			
Código do imóvel:	17942		
Inscrição imobiliária:	00.10.036.0375.0002.1		
Loteamento:	BELA VISTA		
Lote:	09		
Quadra:	F		
Logradouro:	Avenida - RAMIRO CORREA		
Número:	645		
Complemento:	A		
Bairro:	BELA VISTA		
Nome do contribuinte:	MARLENE DOS REIS FURTADO		
Responsáveis:	61362-MARLENE DOS REIS FURTADO (100%)		

Características do Imóvel		Alíquota IPTU (Migr):	0,4000
PATRIMONIO - TIPO	Apartamento	Fração Ideal (Migr):	145,7500
ACABAMENTO DA	Normal	Valor M² Terreno (Migr):	24,3655
ESTRUTURA DA	Alvenaria	Fator Terreno (Migr):	0,9000
SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Frente	Valor do Imposto (Migr):	132,1500
ESTADO DE	Bom		
Área Principal (Migr):	78,0100		
Valor Edificação Principal	29.841,8900		
Valor Venal Total da	29.841,8900		
Valor M² Construção	382,5393		
PATRIMONIO DO IMÓVEL:	Privado		
FATORES INDIVIDUAIS:	Topografia Acidentada		
ESTADO DE CONSTRUÇÃO	Concluída		
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:	Própria		
DESTINO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial		
FATOR GLEBA:	Até 4.999 M2		
MURO:	Não		
LOTE CAUCIONADO:	Não		
Testada 1 (Migr):	10,0000		
Área Terreno (Migr):	291,5000		
Frente (Migr):	10,0000		
Fundos (Migr):	10,0000		
Direito (Migr):	29,2000		
Esquerdo (Migr):	29,1000		
Valor Terreno (Migr):	3.196,1400		
Valor Venal Imóvel (Migr):	33.038,0300		

Formiga (MG), 28 de Fevereiro de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Endereço do imóvel			
Imóvel situado na Ramiro Corrêa, 645 A – Bela Vista			
Cidade	UF		
Formiga	MG		
Objetivo da Avaliação			
Valor de mercado			
Finalidade da Avaliação			
Desapropriação			
Solicitante e/ou Interessado			
Prefeitura Municipal de Formiga MG			
Proprietário			
Iracema Vitória Barbosa			
Tipo de Imóvel	Área do Terreno (m²) / Área construída		
Imóvel Residencial	145,75 m² / 78,01 m²		
Metodologia			
Imóvel: Método Evolutivo			
Valor de Avaliação do Imóvel			
R\$ 200.000,00			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel			
Normal			
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Gean Carlos Bernardi Da Silva	098.318.049-02	Engenheiro Civil	PR 192517/D

Formiga MG, 23 de Fevereiro de 2024

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

Engenheiro Civil

GEAN CARLOS
BERNARDI DA
SILVA:09831804902

Assinado de forma digital
por GEAN CARLOS BERNARDI
DA SILVA:09831804902
Dados: 2024.03.26 11:33:57
-03'00'

Gean Carlos Bernardi Da Silva
Engenheiro Civil – Esp. Engenharia de Avaliações e Perícia
TEL: (46) 9.9123-3934 E-mail: gean_bernardi@hotmail.com

CREA PR- 192517/D

Página | 1



1.RESUMO EXECUTIVO:

DADOS DO CONTRATANTE:

NOME: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA

CNPJ: 16.7847.200/001-25

DADOS DO CONTRATADO:

NOME DA EMPRESA: G.C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERÍCIA

CNPJ: 41.083.335/0001-06

DATA DA VISTORIA: 20/02/2024

OBJETO: Este laudo completo de avaliação imobiliária, tem por objetivo identificar o valor de mercado.

FINALIDADE: Desapropriação.

METODOLOGIA: Metodologia aplicada se da em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas através da pesquisa orçamentária de custo, levando em conta suas características construtivas. padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio de Minas Gerais). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Para a avaliação do terreno a metodologia escolhida no caso foi o metodo comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ofertados e contratados, tendo em vista as características comuns e ou semelhantes. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do

Gean Carlos Bernardi Da Silva
Engenheiro Civil – Esp. Engenharia de Avaliações e Perícia
TEL: (46) 9.9123-3934 E-mail: gean_bernardi@hotmail.com

CREA PR- 192517/D

Página | 2



valor do bem.

1.1.1 Fatores de Homogeneização

1.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

1.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$ Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

1.1.1.3 Multi Frentes:

Para diferenças entre situação do terreno, adotado: 1,00 (meio de quadra) / 1,050 (esquina)

1.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

LOCALIZAÇÃO:

Imóvel localizado na Rua Ramiro Corrêa

Bairro: Bela Vista

Nº: 645

CEP: 85780-000

Cidade: Formiga - MG

ÁREA CONSTRUÍDA: 78,01 m² **ÁREA DO TERRENO:** 145,75 m²

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula nº 26.958 Cartório Registro de Imóveis da comarca de Formiga MG

MERCADO: De acordo com a pesquisa feita de terrenos semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para venda estão entre R\$ 788,66 e R\$ 396,55 R\$/m², dependendo da área total e sua localização.



AVALIAÇÃO

	Índice geral	Página
1.	Resumo do Executivo.....	2
2.	Índice	4
3.	Solicitante	5
4.	Proprietário	5
5.	Objetivo.....	5
6.	Objetivo da Avaliação	5
7.	Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes	5
8.	Identificação e Caracterização do imóvel Avaliando	6
8.1	Caracterização Física do Imóvel	6
8.2	Serviços de Infra-Estrutura	6
8.3	Caracterização do Imóvel Avaliando.....	6
8.4	Localização, Caracterização da região e entorno.....	6
9.	Diagnóstico de Mercado.....	7
10.	Metodologia Empregada	8
11.	Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados	8
12.	Valor do terreno.....	9
13.	Metodologia para determinação dos custos das benfeitorias.....	9
14.	Observações Complementares.....	13
15.	Grau de fundamentação das benfeitorias.....	13
16.	Proissional Responsavel	13
17.	Conclusão.....	13
18.	Anexos	14



3. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Formiga MG

4. PROPRIETÁRIO

Iracema Vitória Barbosa

5. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: Imóvel Residencial

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- - O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (NBR – 14.653-2) da associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.
- - As Atividade básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elemento:
- - Vistoria realizada “in loco” em 20/02/2024
- - Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- - A área total do imóvel foi fornecida pelo Contratante, não foi feita investigações relativas sobre a metragem. Se caracterizando como informação de boa-fé.
- - Dados apenas de ofertas.
- - Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa –fé.
- - Conforme Certidão de Inteiro Teor apresentada, neste trabalho foi considerado apenas a área construída do primeiro pavimento e a fração ideal de 50% do terreno.



8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel se localiza em via de mão dupla, com fácil acesso as ruas principais que cortam a cidade, proporcionando ligações de diversas regiões, com grande fluxo de veículos, por se tratar de uma área predominante comercial e residencial.

8.2 SERVIÇOS/INFRAESTRUTURA

É dotada de algumas melhoramentos básicos, como redes de água, energia elétrica, iluminação, telefonia transmissão de dados. As ruas possuem pavimentação em calçamento.

8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Conforme se verifica pelo croqui de localização em anexo, sobre o referido terreno encontra-se erigido uma construção de 2 pavimentos.

O imóvel tem padrões para uso residencial, edificado em terreno plano. Possui estrutura geral em alvenaria, padrão construtivo médio/baixo, idade aparente 25 anos.

No dia da vistoria foi constatado que o imóvel encontra-se em estado de deterioração, cuasadas pelas fortes chuvas que aconteceram na região, ocasionando danos que são visíveis.

Os principais elementos que influenciam na valorização do imóvel são:

- Próximo a supermercados, mercados, escolas, lojas, farmácia e correio.
- Localização de fácil acesso.
- Localizado próximo centro da cidade.

8.4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E FOTOGRAFIAS ENCONTRA-SE EM ANEXO

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Médio
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação do logradouro: Calçamento
Pavimentação do passeio: Concreto



Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☐ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☐ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes ☐ Reciclagem

Características do imóvel
Formato do terreno: Retangular
Situação de quadra: Meio de quadra
Uso do solo: Urbano
Acesso: Pavimentado
Topografia: Plana
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca

Condição de ocupação*
☐ Ocupado ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Formiga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Geográfica Imediata de Formiga, que compõe a Região Geográfica Intermediária de Divinópolis. Localiza-se no oeste mineiro e sua população, segundo dados do censo 2022, era de 68 248 habitantes

O mercado imobiliário da cidade de Formiga MG apresenta grau de liquidez Normal com baixa absorção de imóveis.

A tendência é que a procura por novos imóveis aumentam ao decorrer do tempo, até por que é uma região com bastante potencial.

De acordo com informações coletadas no mercado imobiliário da região, classificamos o imóvel:

Quanto a Liquidez:	Liquidez normal
Quanto ao desempenho do mercado:	Média
Quanto ao número de ofertas:	Média
Quanto á absorção pelo mercado:	Baixa

10.METODOLOGIA EMPREGADA PARA VALOR DO TERRENO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação do terreno com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

11.MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

➤ **Fatores de Homogeneização**

- **Localização:** Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.
- **Área:**
Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.
- **Multi Frentes:**



Para diferenças entre situação do terreno, adotado: 1,00 (meio de quadra) / 1,050 (esquina)

- **Negociação:** Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. **Fevereiro 2024.**

Determinação do valor do terreno:

Atributos de entrada:

Área Total (m²)	145,75 m²
Valor do imóvel R\$	R\$ 87.500,00

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado médio (R\$/m²)	Máximo
-14,50%	R\$ 600,34	+14,50%

RESULTADO PARA O CAMPO DE ARBITRIO

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	510,29	R\$ 74.375,00	-15%
Calculado	600,34	R\$ 87.500,00	---
Máximo	690,39	R\$ 100.625,00	+15%
Valor adotado: R\$ 87.500,00			

13. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas através da pesquisa orçamentária de custo, levando em conta suas características construtivas. padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio de Minas Gerais). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

MÉTODO DE ROOS E CRITÉRIO DE HEIDECKE

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes formulas:

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \quad k_1 = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

onde: α – fator do método de Ross

k_1 – depreciação total c – coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

V_d – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do Bureau of international Revue

Coeficiente de depreciação (k_1) : também denominado “fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da Formula”:

$$k_1 = \frac{100 - \text{Índice da Tabela}}{100}$$

Tabela de depreciação física e estado de conservação do imóvel.

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	LAUDO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[\text{CUB} + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OF_e é o orçamento de fundações especiais;

OF_d é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Valor total da benfeitoria para o mercado

O valor total da benfeitoria será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela fórmula:

$$V_c = S \times C \times K_1$$

sendo:

V_c = valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias

S = área construída por tipo

C = Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção

K_1 = coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação

TABELA CUB/m²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

 Sinduscon-MG
Associação dos Construtores de Minas Gerais

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2024**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.196,69	R-1	2.611,40	R-1	3.264,18
PP-4	2.079,88	PP-4	2.496,20	R-8	2.656,71
R-8	1.971,91	R-8	2.169,23	R-16	2.756,53
PIS	1.500,61	R-16	2.103,11		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.511,79	CAL-8	2.713,60
CSL-8	2.141,57	CSL-8	2.347,57
CSL-16	2.854,59	CSL-16	3.129,42

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

RP1Q	2.218,91
GI	1.152,61

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2024)

Número Índice: 322.797 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,03%

Sinduscon-MG

Data de emissão: 05/02/2024 13:10

FIGURA 2 : Tabela CUB m² / Fonte Sinduscon

14.OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

ÁREA CONSTRUIDA

"Em virtude da atual situação do mercado e da tipologia do bem, arbitramos o fator de comercialização em 0,90.", para o imóvel localizado na cidade de Formiga MG no ano de 2024.



15. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA (MÉTODO EVOLUTIVO / ANEXO IV)

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

16. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado contando com os anexos.

17. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com terreno de 145,75 m² e área construída de 78,01 m², o seguinte valor da avaliação:

$$V_I = (V_T + C_B). F_C$$

Sendo:

V_I – Valor do imóvel.

V_T – Valor do terreno.

V_B – Valor da benfeitoria.

$$V_I = (R\$ 131.412,29 + R\$ 87.500) \cdot 0,90$$

Valor da avaliação: R\$ 200.000,00



18. ANEXOS

- Anexo I: Foto do avaliando.
- Anexo II: Localização
- Anexo III: Cálculos –, homogeneizações, projeções de valor, amostras e etc.
- Anexo IV: Método Evolutivo e cálculo
- Anexo V: Documentação do imóvel

Formiga MG, 23 de Fevereiro de 2024

Responsável técnico: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CPF:098.318.048-02

Engenheiro Civil- CREA = **PR 192517/D**

ANEXO I

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



--	--

ANEXO II

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -20.463714° -45.441816°

ANEXO III

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

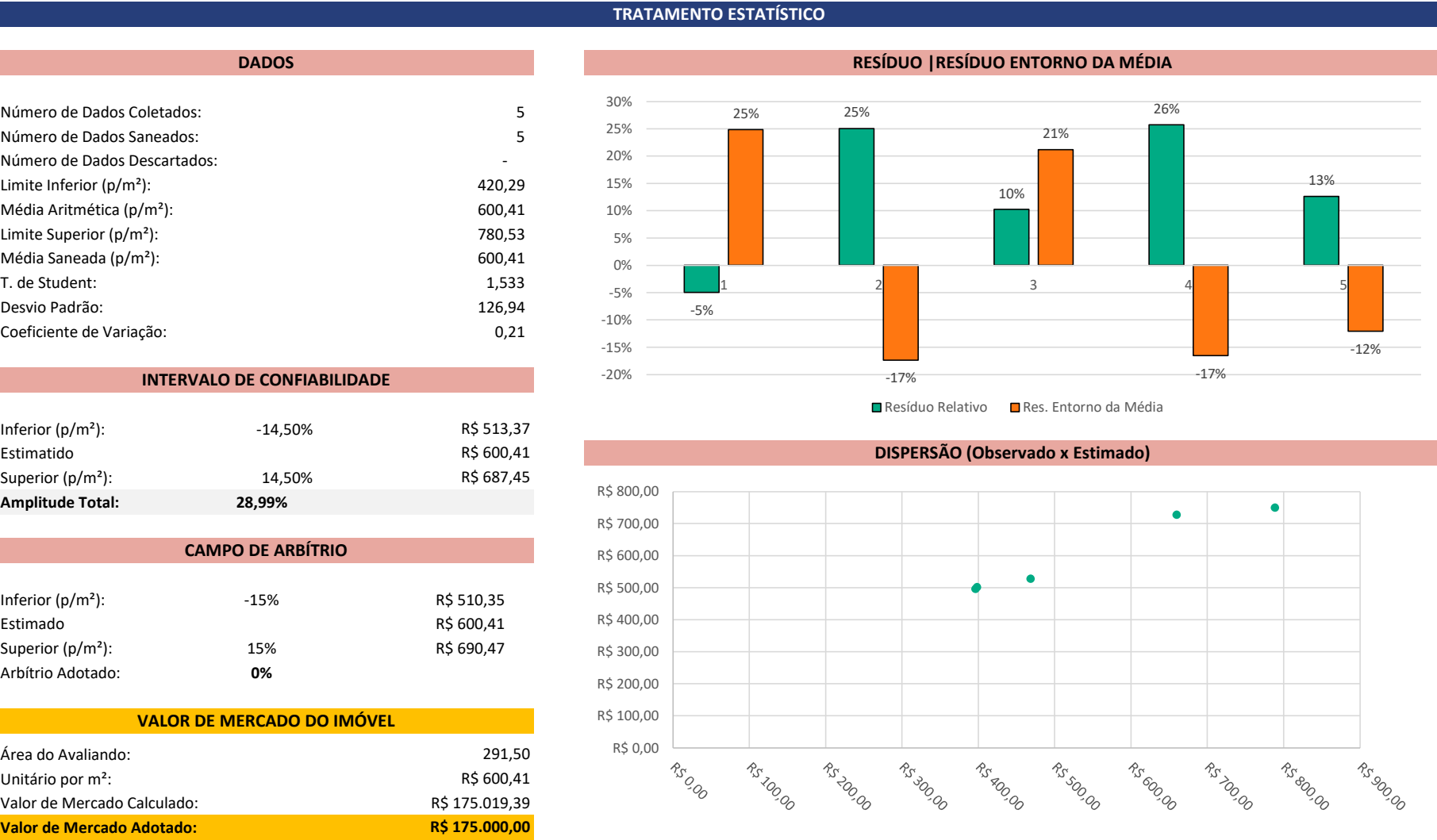
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																					
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Mult. Frentes		Topografia								Soma Fatores	Unit-m² Homo		
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.				
1	R\$ 170.000,00	194,00	0,90	R\$ 788,66	1,150	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	R\$ 749,52		
2	R\$ 115.000,00	261,00	0,90	R\$ 396,55	0,900	1,278	0,973	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,251	R\$ 495,90		
3	R\$ 220.000,00	300,00	0,90	R\$ 660,00	1,050	1,095	1,007	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,102	R\$ 727,62		
4	R\$ 155.000,00	350,00	0,90	R\$ 398,57	0,950	1,211	1,047	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,257	R\$ 501,13		
5	R\$ 75.000,00	144,00	0,90	R\$ 468,75	0,950	1,211	0,916	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,126	R\$ 527,88		
Avaliando		291,50			1,150		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000					
Média Aritmética				542,51	614		600	600		600		600		600		600		600,41			
Desvio Padrão				174,54	135		128	128		128		128		128		128		126,94			
Coeficiente de Variação				0,32	0		0	0		0		0		0		0		0,21			
														Média Saneada						600,41	
														Limite Inferior						420,29	
														Limite Superior						780,53	
														Dados Saneados						5	
														Dados Descartados						0	

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO									
Endereço:	Rua Ramiro Corrêa, Lote								
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	Formiga			UF:	PR
Informante:	NA								
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00				
Área do Terreno:	291,50	Uso:	Misto	Profundidade:	29,15				
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-			Médio			
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:					
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	-				
Observações:									
									

Pesquisa de Elementos Comparativos									
Elemento Comparativo 1									
Endereço:	Bela Vista								
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	Formiga			UF:	MG
Informante:	Jadir Carvalho								
Área Terreno	194,00	Topografia:	Plano	Testada:	9,70				
Área Construída:		Uso:	Misto	Profundidade:	20,00				
Área Equivalente:	194,00	Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 170.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 788,66	Data:					
Observações:	https://jadirimoveis.com.br/imoveis/venda/lote/bela-vista-formiga-mg/192376#prettyPhoto								

Elemento Comparativo 2								
Endereço:	Bela Vista							
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	Formiga		UF:	MG
Informante:	Jadir Carvalho							
Área Terreno	261,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,70			
Área Construída:		Uso:	Misto	Profundidade:	27,05			
Área Equivalente:	261,00	Classificação:						
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 115.000,00	Vagas:		Andar:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 396,55	Data:				
Observações:	https://jadirimoveis.com.br/imoveis/venda/lote/bela-vista-formiga-mg/191009							

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3								
Endereço:	Bela Vista							
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	Formiga		UF:	MG
Informante:	Jadir Carvalho							
Área Terreno:	300,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00			
Área Construída:		Uso:	Misto	Profundidade:	30,00			
Área Equivalente:	300,00	Classificação:						
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frontes:	Meio quadra			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:		Andar:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 660,00	Data:				
Observações:	https://jadirimoveis.com.br/imoveis/venda/lote/bela-vista-formiga-mg/172530							

Elemento Comparativo 4								
Endereço:	Bela Vista							
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	Formiga		UF:	MG
Informante:	Jadir Carvalho							
Área Terreno:	350,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00			
Área Construída:		Uso:	Misto	Profundidade:	35,00			
Área Equivalente:	350,00	Classificação:						
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frontes:	Meio quadra			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 155.000,00	Vagas:		Andar:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 398,57	Data:				
Observações:	https://mximoveis.com.br/detalhes.php?id=44970&imob=238							

Elemento Comparativo 5								
Endereço:	Bela Vista							
Bairro:	Bela Vista			Cidade:	Formiga		UF:	MG
Informante:	Jadir Carvalho							
Área Terreno:	144,00	Topografia:	Plano	Testada:	11,26			
Área Construída:		Uso:	Misto	Profundidade:	12,00			
Área Equivalente:	144,00	Classificação:						
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frontes:	Meio quadra			
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 75.000,00	Vagas:		Andar:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 468,75	Data:				
Observações:	https://jadirimoveis.com.br/imoveis/venda/lote/bela-vista-formiga-mg/190137							

ANEXO IV

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	LAUDO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

ITEM	BENFEITORIAS	I.A.	V.U.	E.C.	RESIDUAL	ÁREA REAL (m2)	COEF. NBR 12721	ÁREA EQUIVALENTE (m2)	CUB UTILIZADO (R\$/m2)	ACRÉSCIMOS (%)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO	UNIT. FINAL
1	BARRACÃO (CUB GI)	20	60	3,5	20,00%	78,01	1,00	78,01	R\$ 2.196,69	2,00%	22,12%	R\$ 213.454,85	61,56%	R\$ 131.412,29	R\$ 1.684,56

CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS	R\$	213.454,85	61,56%	R\$	131.412,29
VALOR DO TERRENO	145,75	R\$	600,34	R\$	87.500,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO					0,90
VALOR DO IMÓVEL				R\$	197.021,06
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO				R\$	200.000,00

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

ANEXO V

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

-CERTIDÃO-

Certifico, a pedido da pessoa interessada, que revendo nos arquivos deste Cartório, foi lavrada uma **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, no livro 297, páginas 149/151, aos 14/06/2016, na qual figurou como outorgantes vendedores: **EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE** e como outorgada compradora: **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, conforme a seguir:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

OUTORGADA:- IRACEMA VITÓRIA BARBOSA

OUTORGANTES:- EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE

DATA:- 14/06/2.016

VALOR:- R\$ 80.000,00

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de COMPRA E VENDA de Imóveis virem que, aos 14 (quatorze) dias do mês de junho do ano de 2.016 (dois mil e dezesseis), nesta cidade de Formiga, Estado de Minas Gerais, em meu Cartório, no endereço supra mencionado, perante mim Tabela (subst.), compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores:- **EXPEDITO ALVES GONÇALVES**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1986 3 00006 172 0002951 72, realizado aos 25/04/1.986, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

de Formiga-MG, técnico mecânico, residente e domiciliado na Rua dos Violinos, nº 178, aptº 201, Bairro Califórnia I, em Belo Horizonte - MG; portador do RG. nº M-147.028 SSP/MG e CPF nº 195.098.206-87 e seu cônjuge, **LÚCIA MARIA GONDIM GONÇALVES**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº M-5.036.773 SSP/MG e CPF nº 752.877.906-78 e de outro lado como outorgada compradora:- **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, brasileira, divorciada, conforme Sentença proferida aos 29/09/2.011, processo n. 0042 10 002016-5, na 2ª Vara Cível, comarca de Arcos-MG, nos termos da Certidão de Casamento, matrícula 0330500155 1983 2 00019 064 0001188 88, realizado aos 08/10/1.983, com a devida averbação do divórcio com Raimundo Afonso Barbosa, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, comarca de Arcos - MG, cozinheira, residente e domiciliada na Rua Ramiro Corrêa, nº 645, Bairro Bela Vista, em Formiga - MG; portadora do RG. nº MG-6.506.164 PC/MG e CPF nº 966.284.996-34; todos juridicamente capazes e identificados por mim tabeliã (subst.), do que dou fé. E pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que, a justo título, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) de: **PRIMEIRO PAVIMENTO**, com a área construída de 78,01 mts² (setenta e oito metros e um centímetro quadrado), com instalações de água, luz, sanitário e esgoto, com 06 cômodos, e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno, caracterizado como sendo o lote n. 09, da quadra "F", medindo a área total de 291,50 mts² (duzentos e noventa e um metros e cinquenta centímetros quadrados), sendo 10,00 mts de frente e fundos, por 29,20 mts de um lado e 29,10 mts de outro lado, situado nesta cidade, na Avenida Ramiro Corrêa, n. 645, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando em sua totalidade, por um lado com o lote n. 08, por outro lado com o lote n. 10, pelos fundos com o lote n. 46 e frente para a mencionada avenida. **DECLARAM AS PARTES, QUE ESTÃO CIENTES DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EXISTENTE, E SE OBRIGAM A RESPEITÁ-LA EM SEUS EXPRESSOS TERMOS, SENDO O REGISTRO DESTA ESCRITURA, CONDICIONADO A APRESENTAÇÃO DA MESMA CONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA:-** Havido conforme registro nº 01, matrícula 26.958, no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, da comarca de FORMIGA/MG, adquirido por COMPRA E VENDA, aos 30/05/1.992. FORAM APRESENTADAS AS CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS REAIS, HIPOTECAS, CLÁUSULAS RESTRITIVAS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, ETC, AQUI ARQUIVADAS. FORAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS DA LEI FEDERAL Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1.985; DO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃO :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2.013; DECRETO FEDERAL N. 93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1.986 E INSTRUÇÃO 192/90. Declara(m) o(s) outorgante(es), sob as penas legais, que não está obrigado à apresentação de CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO do INSS, na forma prevista na Ordem de Serviço n. 207/99, tendo em vista os termos da lei 8.212/91 e decreto 3.048/99, não sendo enquadrado nem equiparada à empresa e em qualquer outra norma que o coloque como sujeito à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal. O(s) outorgado(a)(s) dispensa(m) a apresentação das Certidões de Feitos Ajuizados expedidas pela Justiça Federal, Justiça Estadual e Pela Justiça do Trabalho, e se declara(m) ciente(s) dos riscos inerentes à sua dispensa e os outorgantes declaram não existir nenhum tipo de ação contra eles. Declaram ainda, as partes, que todas as declarações feitas nesta escritura, são expressão da verdade e todos os documentos apresentados, se encontram inalterados, até a presente data. Que requer(em) e autoriza(m) o Oficial do Registro Imobiliário competente a praticar todos os atos registraes que se fizerem necessários quanto ao(s) imóvel(is). Foi observado o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, datada de 14/06/2.016, no qual o resultado foi negativo, gerando o seguinte Código HASH: 3b8e.e782.2ef5.fb11.0aad.0552.15ad.795a.6f3b.0f41 E 0c4d.e8b9.73e3.97a8.66ab.5295.21a4.8680.935f.7ffc. E assim, possuindo o(s) outorgante(s) o(s) imóvel(is) descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus tem contratado vendê-lo(s), como efetivamente vende(m) ao(s) outorgado(s) pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que confessa(m) receber(em) do(s) mesmo(s) em moeda corrente, dando-lhe(s) por isso, plena e geral quitação. E, desde já, por bem desta escritura e em virtude da cláusula “CONSTITUTI”, o(s) vendedor(es) transmite(m) ao(s) comprador(es) todo o domínio, posse, direito e ação que tinha(m) no(s) imóvel(is) descrito(s), obrigando-se a, em todo o tempo, por si e seus sucessores, fazer(em) essa venda boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção pondo o(s) comprador(es) a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras. Presente(s) o(s) outorgado(s) comprador(es) **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, por ela me foi declarado, que aceita esta escritura nos termos nela expressos para que produza os efeitos legais. Todos os documentos utilizados na lavratura do presente, ficam arquivados nesta serventia, por força de Lei e requerimento das partes. ASSIM o disseram e outorgaram, do que dou fé e me pediram lhes lavrasse esta em minhas notas o que fiz por ter sido a mesma a mim recolhida, pela guia de DAE e tendo sido apresentada e ficando aqui arquivadas as guias de ITBI e recolhimentos, no valor de R\$ 1.622,23, pagos à Prefeitura Municipal,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

junto à Caixa Econômica Federal, aos 08/12/2014, n. de autenticação CEF011508122014052790001983, bem como negativa Municipal. **EMITIDA A DOI.** Escrita esta e lida às partes, acharam-na conforme, aceitam e assinam. Dado e passado nesta cidade, aos 29/01/2024. Eu, Tânia Portela, 2ª Tabeliã, o subscrevo e assino em público e raso.

Em Testt.

da Verdade.

Tabeliã:-

EMOLUMENTOS:	código 8401
Serventia	R\$ 27,68
Taxa de Fiscalização....	R\$ 9,78
ISSQN	R\$ 1,31
Total	R\$ 38,77

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

SELO DE CONSULTA: HFQ23156
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8751.1269.5753.9412

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Tânia Portela - Substituta
Emol: R\$ 27,68 - TFJ: R\$ 9,78 - Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 1,31

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Município: Formiga
Solicitante: Prefeitura Municipal de Formiga
Palavra-chave: Avaliação de imóveis bairro bela vista
Período de apuração: Março / 2024
Indexação: Avaliação de imóveis para fins de desapropriação

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de trabalho realizado a título de contrato nº 102/2023, SF 925/2024, pactuado junto à Prefeitura Municipal de Formiga.

Neste trabalho será avaliado um terreno localizado no município acima.

Na execução do trabalho, foram adotados os seguintes procedimentos:

- 1) Análise documental
- 2) Vistoria no imóvel
- 3) Coleta de dados do mercado
- 4) Utilização do sistema SisDEA Home da Pelli Sistemas para efetivação dos cálculos e modelagem

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando fica localizada à rua Ramiro Corrêa, nº 645, 1º pavimento, bairro Bela Vista. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis Formiga - MG, sob a **matrícula nº 26.958**, com apresentação do documento no **anexo I**.

1.2 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Descrição do imóvel avaliando

O terreno avaliando fica localizado na rua Ramiro Corrêa, nº 645, 1º pavimento, mais precisamente no bairro Bela Vista, dotado de todos os recursos de infraestrutura urbana, com boa disponibilidade de linha de transporte urbano, com alto fluxo de pessoas devido a sua posição no bairro, onde encontramos um bom número de comércio e prestação de serviços.

O imóvel avaliando é uma casa, de frente para a via com área total de 145,75m² e área construída de 78,01m².

Obs: O terreno apresenta relevo natural (plano) em relação ao nível da rua.

****OBS: Fotos do imóvel no anexo II.**

2.2 Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno.

Método Evolutivo para a construção.

Vistoria no imóvel dia 13/03/2024 às 15:20 hrs.

2.3 Elementos de pesquisa

Dados do modelo:	19
Dados utilizados:	17
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Área total	Valor total
1	Margens da MG 050	Morata Neg. Imobiliários	(31) 4109-1009	R\$ 450,00	8.000,00	R\$ 3.600.000,00
2	Centro	Portal imobiliário	(37) 93443-3663	R\$ 1.322,75	756,00	R\$ 1.000.000,00
3	Margens da MG 050	Portal imobiliário	(37) 93443-3663	R\$ 43,33	15.000,00	R\$ 650.000,00
4	Margens da MG 050	Portal imobiliário	(37) 93443-3663	R\$ 1.125,00	400,00	R\$ 450.000,00
5	Margens da MG 050	Portal imobiliário	(37) 93443-3663	R\$ 400,00	2.000,00	R\$ 800.000,00
6	Bela Vista	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 500,00	1.000,00	R\$ 500.000,00
7	Bela Vista	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 763,88	288,00	R\$ 220.000,00
8	Engenho de Serra	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 314,00	414,00	R\$ 130.000,00
9	Margens MG 354	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 53,12	16.000,00	R\$ 850.000,00
10	Bela Vista	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 500,00	150,00	R\$ 75.000,00
11	Engenho de Serra	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 380,00	250,00	R\$ 95.000,00
12	Mangabeiras	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 222,22	360,00	R\$ 80.000,00
13	Bela Vista	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 456,66	300,00	R\$ 137.000,00
14	Bela Vista	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 415,77	276,59	R\$ 115.000,00
15	Bela Vista	NOVVA Imobiliária	0800 591 1515	R\$ 500,00	1.000,00	R\$ 500.000,00
16	Bela Vista	BM Imóveis	(37) 99952-3943	R\$ 442,85	350,00	R\$ 155.000,00
17	Bela Vista	Portal Imobiliário	37) 99194-1960	R\$ 500,00	300,00	R\$ 150.000,00
18	Bela Vista	Domos Brasil	(31) 3287-3033	R\$ 154,57	1.261,50	R\$ 195.000,00
19	Bela Vista	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 733,33	300,00	R\$ 220.000,00

2.4 Cálculos

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9415018 / 0,8007502
Coeficiente de determinação:	0,8864256
Fisher - Snedecor:	54,63
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	54,634
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	16		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor total} = +0,001524179732 - 9,78650196\text{E-}007 * \text{Valor unitário} + 0,4530040028 / \text{Área total}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	x	-4,27	0,08
Área total	1/x	10,27	0,01
Valor total	1/y½	9,85	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área total	0,23	0,76
Valor total	-0,17	0,75

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	0,86	0,94

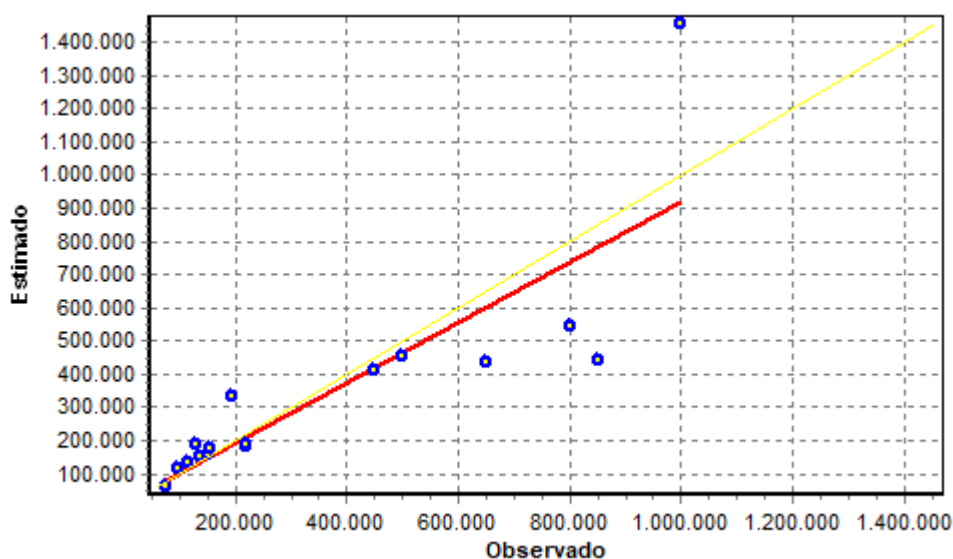
Equação da construção:

Valor da construção = área construída * **CUB PADRÃO NORMAL R1**
= 78,01 * R\$ 2.635,65
= R\$ 205.607,05

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
2	1.000.000,00	1.455.508,55
3	650.000,00	437.432,18
4	450.000,00	413.184,18
5	800.000,00	541.276,82
6	500.000,00	451.727,63
7	220.000,00	181.148,48
8	130.000,00	187.225,06
9	850.000,00	444.144,40
10	75.000,00	60.819,62
11	95.000,00	113.802,85
13	137.000,00	149.386,80
14	115.000,00	131.741,92
15	500.000,00	451.727,63
16	155.000,00	175.789,73
17	150.000,00	154.407,89
18	195.000,00	333.349,33
19	220.000,00	186.349,43

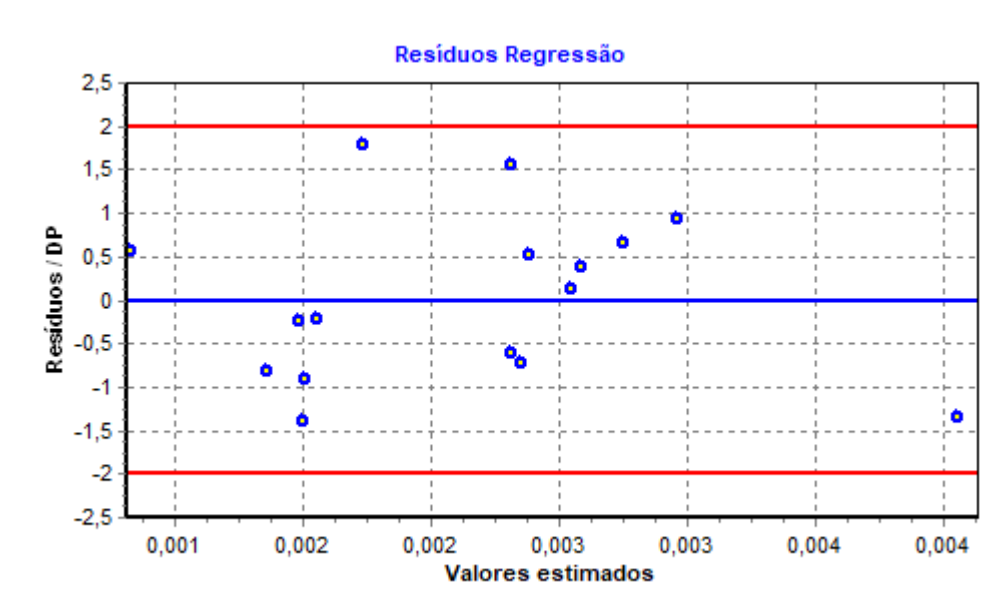
Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
2	0,00	0,00	0,00	17,11%	0,57
3	0,00	0,00	0,00	-21,90%	-0,91
4	0,00	0,00	0,00	-4,36%	-0,22
5	0,00	0,00	0,00	-21,57%	-0,81
6	0,00	0,00	0,00	-5,21%	-0,25
7	0,00	0,00	0,00	-10,20%	-0,73
8	0,00	0,00	0,00	16,67%	1,55
9	0,00	0,00	0,00	-38,34%	-1,39
10	0,00	0,00	0,00	-11,05%	-1,35
11	0,00	0,00	0,00	8,63%	0,94
13	0,00	0,00	0,00	4,24%	0,38
14	0,00	0,00	0,00	6,57%	0,65
15	0,00	0,00	0,00	-5,21%	-0,25
16	0,00	0,00	0,00	6,10%	0,52
17	0,00	0,00	0,00	1,44%	0,12
18	0,00	0,00	0,00	23,52%	1,79
19	0,00	0,00	0,00	-8,65%	-0,62

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Relação imóvel avaliando por valor estimado:

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	362,04	105.535,72
Mínimo	318,07	92.719,79
Máximo	415,79	121.204,78
Campo de arbítrio	Unitário	Total
Mínimo	307,73	89.705,36
Máximo	416,35	121.366,07
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	275,44	80.292,38
Máximo	496,96	144.864,36
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	362,04	105.535,72
Variável base	291,50	
Variável base 50%	145,75	52.767,86

2.5 Especificação da avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

3 CONCLUSÃO

É do entender deste perito que o valor do imóvel avaliando é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 258.374,91 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e setenta e quatro reais, noventa e um centavos)

Tendo em vista o Intervalo de Confiança, calculado conforme a NBR 14.653-2/19, informamos que a avaliação também indicou:

Valor mínimo de R\$ 251.966,94 (duzentos e cinquenta e um mil, novecentos e sessenta e seis reais, noventa e quatro centavos).

Valor máximo de R\$ 266.209,44 (duzentos e sessenta e seis mil, duzentos e nove reais, quarenta e quatro centavos).

Este trabalho consta de 25 páginas, assinadas digitalmente.

O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Juiz de Fora, 14 de março de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO**
Data: 16/03/2024 23:58:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Conrado Thiago Oliveira do Nascimento
Perito Avaliador Judicial
CRECI/MG - 20405 - CNAI/COFECI - 25999
CRT/MG Téc. em Edificações

Anexo I

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

-CERTIDÃO-

Certifico, a pedido da pessoa interessada, que revendo nos arquivos deste Cartório, foi lavrada uma **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, no livro 297, páginas 149/151, aos 14/06/2016, na qual figurou como outorgantes vendedores: **EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE** e como outorgada compradora: **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, conforme a seguir:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

OUTORGADA:- IRACEMA VITÓRIA BARBOSA
OUTORGANTES:- EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE
DATA:- 14/06/2016
VALOR:- R\$ 80.000,00

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de COMPRA E VENDA de Imóveis virem que, aos 14 (quatorze) dias do mês de junho do ano de 2016 (dois mil e dezesseis), nesta cidade de Formiga, Estado de Minas Gerais, em meu Cartório, no endereço supra mencionado, perante mim Tabeliã (subst.), compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores:- **EXPEDITO ALVES GONÇALVES**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1986 3 00006 172 0002951 72, realizado aos 25/04/1.986, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

de Formiga-MG, técnico mecânico, residente e domiciliado na Rua dos Violinos, nº 178, aptº 201, Bairro Califórnia I, em Belo Horizonte - MG; portador do RG. nº M-147.028 SSP/MG e CPF nº 195.098.206-87 e seu cônjuge, **LÚCIA MARIA GONDIM GONÇALVES**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº M-5.036.773 SSP/MG e CPF nº 752.877.906-78 e de outro lado como outorgada compradora:- **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, brasileira, divorciada, conforme Sentença proferida aos 29/09/2.011, processo n. 0042 10 002016-5, na 2ª Vara Cível, comarca de Arcos-MG, nos termos da Certidão de Casamento, matrícula 0330500155 1983 2 00019 064 0001188 88, realizado aos 08/10/1.983, com a devida averbação do divórcio com Raimundo Afonso Barbosa, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, comarca de Arcos - MG, cozinheira, residente e domiciliada na Rua Ramiro Corrêa, nº 645, Bairro Bela Vista, em Formiga - MG; portadora do RG. nº MG-6.506.164 PC/MG e CPF nº 966.284.996-34; todos juridicamente capazes e identificados por mim tabeliã (subst.), do que dou fé. E pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que, a justo título, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) de: **PRIMEIRO PAVIMENTO**, com a área construída de 78,01 mts² (setenta e oito metros e um centímetro quadrado), com instalações de água, luz, sanitário e esgoto, com 06 cômodos, e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno, caracterizado como sendo o lote n. 09, da quadra "F", medindo a área total de 291,50 mts² (duzentos e noventa e um metros e cinquenta centímetros quadrados), sendo 10,00 mts de frente e fundos, por 29,20 mts de um lado e 29,10 mts de outro lado, situado nesta cidade, na Avenida Ramiro Corrêa, n. 645, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando em sua totalidade, por um lado com o lote n. 08, por outro lado com o lote n. 10, pelos fundos com o lote n. 46 e frente para a mencionada avenida. **DECLARAM AS PARTES, QUE ESTÃO CIENTES DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EXISTENTE, E SE OBRIGAM A RESPEITÁ-LA EM SEUS EXPRESSOS TERMOS, SENDO O REGISTRO DESTA ESCRITURA, CONDICIONADO A APRESENTAÇÃO DA MESMA CONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA:-** Havido conforme registro nº 01, matrícula 26.958, no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, da comarca de FORMIGA/MG, adquirido por COMPRA E VENDA, aos 30/05/1.992. FORAM APRESENTADAS AS CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS REAIS, HIPOTECAS, CLÁUSULAS RESTRITIVAS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, ETC, AQUI ARQUIVADAS. FORAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS DA LEI FEDERAL Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1.985; DO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2.013; DECRETO FEDERAL N. 93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1.986 E INSTRUÇÃO 192/90. Declara(m) o(s) outorgante(es), sob as penas legais, que não está obrigado à apresentação de CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO do INSS, na forma prevista na Ordem de Serviço n. 207/99, tendo em vista os termos da lei 8.212/91 e decreto 3.048/99, não sendo enquadrado nem equiparada à empresa e em qualquer outra norma que o coloque como sujeito à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal. O(s) outorgado(a)(s) dispensa(m) a apresentação das Certidões de Feitos Ajuizados expedidas pela Justiça Federal, Justiça Estadual e Pela Justiça do Trabalho, e se declara(m) ciente(s) dos riscos inerentes à sua dispensa e os outorgantes declaram não existir nenhum tipo de ação contra eles. Declaram ainda, as partes, que todas as declarações feitas nesta escritura, são expressão da verdade e todos os documentos apresentados, se encontram inalterados, até a presente data. Que requer(em) e autoriza(m) o Oficial do Registro Imobiliário competente a praticar todos os atos registraes que se fizerem necessários quanto ao(s) imóvel(is). Foi observado o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, datada de 14/06/2.016, no qual o resultado foi negativo, gerando o seguinte Código HASH: 3b8e.e782.2ef5.fb11.0aad.0552.15ad.795a.6f3b.0f41 E 0c4d.e8b9.73e3.97a8.66ab.5295.21a4.8680.935f.7ffc. E assim, possuindo o(s) outorgante(s) o(s) imóvel(is) descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus tem contratado vendê-lo(s), como efetivamente vende(m) ao(s) outorgado(s) pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que confessa(m) receber(em) do(s) mesmo(s) em moeda corrente, dando-lhe(s) por isso, plena e geral quitação. E, desde já, por bem desta escritura e em virtude da cláusula “CONSTITUTIV”, o(s) vendedor(es) transmite(m) ao(s) comprador(es) todo o domínio, posse, direito e ação que tinha(m) no(s) imóvel(is) descrito(s), obrigando-se a, em todo o tempo, por si e seus sucessores, fazer(em) essa venda boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção pondo o(s) comprador(es) a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras. Presente(s) o(s) outorgado(s) comprador(es) **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, por ela me foi declarado, que aceita esta escritura nos termos nela expressos para que produza os efeitos legais. Todos os documentos utilizados na lavratura do presente, ficam arquivados nesta serventia, por força de Lei e requerimento das partes. ASSIM o disseram e outorgaram, do que dou fé e me pediram lhes lavrasse esta em minhas notas o que fiz por ter sido a mesma a mim recolhida, pela guia de DAE e tendo sido apresentada e ficando aqui arquivadas as guias de ITBI e recolhimentos, no valor de R\$ 1.622,23, pagos à Prefeitura Municipal,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

junto à Caixa Econômica Federal, aos 08/12/2014, n. de autenticação CEF011508122014052790001983, bem como negativa Municipal. **EMITIDA A DOI.** Escrita esta e lida às partes, acharam-na conforme, aceitam e assinam. Dado e passado nesta cidade, aos 29/01/2024. Eu, Tânia Portela, 2ª Tabeliã, o subscrevo e assino em público e raso.

Em Testt.

da Verdade.

Tabeliã:-

EMOLUMENTOS:	código	8401
Serventia	R\$	27,68
Taxa de Fiscalização....	R\$	9,78
ISSQN	R\$	1,31
Total	R\$	38,77

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

SELO DE CONSULTA: HFQ23156
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8751.1269.5753.9412

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Tânia Portela - Substituta
Emol: R\$ 27,68 - T.F.J: R\$ 9,78 - Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 1,31

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



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.216,56	R-1	2.635,65	R-1	3.291,69
PP-4	2.092,13	PP-4	2.516,74	R-8	2.677,33
R-8	1.983,31	R-8	2.188,24	R-16	2.778,22
PIS	1.507,54	R-16	2.121,39		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.534,17	CAL-8	2.736,46
CSL-8	2.160,24	CSL-8	2.366,73
CSL-16	2.879,58	CSL-16	3.154,58

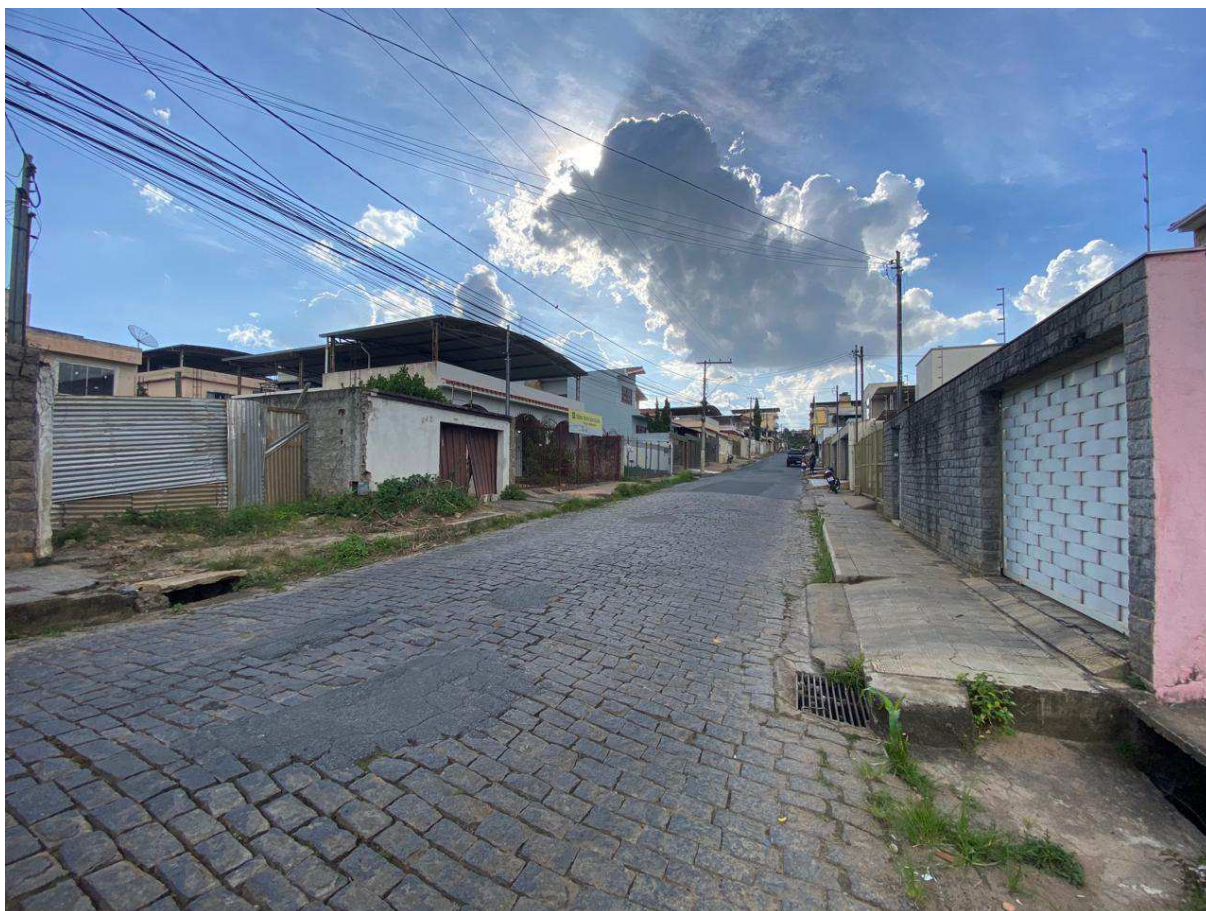
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.234,22
GI	1.163,60

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2024)

Número índice: 325,626 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,88%

Anexo II

























REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA.

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/MG 226908/D.

Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA-MG

Por solicitação da Secretaria Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para fins de valor de mercado do imóvel localizado na, pertencente a Marlene dos Reis Furtado.

VANESSA Assinado de
MARTINS forma digital por
FRAGA:115 VANESSA
32732686 MARTINS
FRAGA:1153273
2686

Vanessa Martins Fraga
Engenheira Civil
Perita e Avaliadora Judicial
CREA/MG 226908/D
IBAPE 1074



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

Formiga-MG

Fevereiro/2023

<u>01.INTRODUÇÃO</u>	<u>03</u>
<u>02.OBJETO</u>	<u>03</u>
<u>03.LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS</u>	<u>03</u>
<u>04.NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</u>	<u>04</u>
04.1 – Método empregado: Comparativo Direto de Dados do Mercado	04
04.2 – Metodologia de Avaliação aplicada	04
<u>05.MEMORIAL DE VISITA</u>	<u>05</u>
<u>06.LOCALIZAÇÃO</u>	<u>06</u>
06.1 – Localização do Imóvel	06
06.2 – Análise da região	06
<u>07.VISTORIA DO IMÓVEL</u>	<u>07</u>
<u>08.AVALIAÇÃO</u>	<u>07</u>
08.1 – Conceitos	07
08.2 – Método de Avaliação	07
08.1.3 Tratamento por Fatores	07
08.1.4 Valor Unitário Básico	07
08.5 Valor Unitário Homogeneizado	08
08.1.6 Valor do Terreno	08
08.1.7 Valor das Construções	09
08.1.8 Fator de Comercialização	09
<u>09.CONCLUSÕES</u>	<u>10</u>
<u>10.ANEXOS</u>	<u>10</u>



01 – INTRODUÇÃO

Por solicitação da Secretaria Municipal de Gestão Pública e Finanças, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel para fins de valor mercadológico de venda do imóvel localizado **Rua Ramiro Correia Fonseca, nº 545-A, bairro Bela Vista, CEP 35.574-216 na cidade de Formiga/MG**. O Imóvel descrito possui matrícula nº **26.832 – Livro Nº 2 de Registro Geral**, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga e possui área total de 78,01m² de área construída e 145,75m² de terreno que compreende 50% do total do terreno.

Desta Maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

02 – OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade vistoriar, avaliar e determinar tecnicamente o real valor de mercado do imóvel localizado na Rua Ramiro Correia Fonseca, nº 545-A, bairro Bela Vista, CEP 35.574-216 na cidade de Formiga/MG.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram;

- a) Diagnóstico da situação encontrada;
- b) Verificação da localização do imóvel e condições de acesso;
- c) Fotografia do atual estado das benfeitorias;
- d) Estudo mercadológico local;
- e) Desenvolvimento de metodologia de avaliação de bens em acordo com as normas vigentes.

03. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.



04. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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:

“Planilha de Tratamento por Fatores”

04.2 – Metodologia de Avaliação Aplicada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em análise.

A NBR 14653, define os seguintes métodos de avaliação:

MÉTODO EVOLUTIVO, no qual o valor do terreno é obtido através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das edificações/benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS**, considerando quando for o caso a aplicação do fator de comercialização.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata por meio de comparação direta com dados de elementos assemelhados e que se situem em suas proximidades.

Em função da aplicação destes métodos ao final os signatários estabelecerão a Fair Opinion, considerando as características específicas do imóvel em questão, assim como sua liquidez perante o mercado imobiliário em que se encontra inserido.



De acordo com a NBR 14.653 a especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos dispendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, sendo que a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Já a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, na abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Período de pesquisa: de 20/02/2024 até 29/02/2024.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado da residência por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 6 (seis) elementos coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.6532.

Número de Dados de mercado utilizados:

Terrenos: 6 elementos efetivamente utilizados.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se anexo II.

05. MEMORIAL DE VISITA

As visitas e vistorias ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na data 26/002/2024, e os trabalhos técnicos foram realizados pela engenheira Vanessa Martins Fraga.

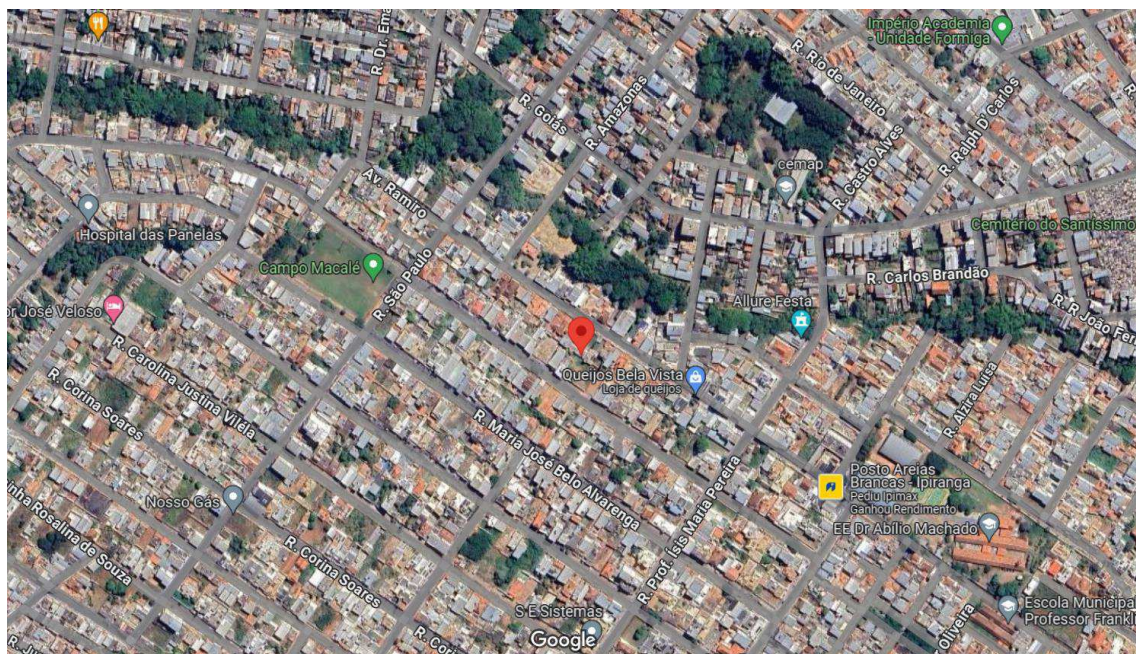
Seguindo rigorosamente as determinações da NBR 14.653/2019 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais), a vistoria teve o objetivo de valor mercadológico do imóvel solicitado pela Prefeitura Municipal de Formiga/MG.



06. LOCALIZAÇÃO

06.1 Localização do imóvel

Imóvel localizado na Rua Ramiro Correia Fonseca, nº 545-A, bairro Bela Vista, CEP 35.574-216 na cidade de Formiga/MG.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Maps, 2024.

06.2 Análise da região

O município de Formiga/MG, possui uma população de aproximadamente 68.248 habitantes.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel que está sendo avaliado possui padrão médio compatível com o encontrado na região, sendo as áreas similares à maior parte selecionadas na amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.



07. VISTORIA DO IMÓVEL

A área avaliada encontra-se localizado na Rua Ramiro Correia Fonseca, nº 545-A, bairro Bela Vista, CEP 35.574-216 na cidade de Formiga/MG, e possui área total de 78,01m² de área construída e 145,75m² de terreno compreendendo 50% do total do terreno.

08. AVALIAÇÃO

08.1 Conceitos

08.2 Método de Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão;

ITEM		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		9		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	X		

08.1.3 Tratamento por Fatores

Diante disso foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda, obtendo-se o campo amostral composto por elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1.1 – Elementos Amostrais, que apresentam diferentes características como localização, área, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta de



seus preços unitários, motivo pelo qual utiliza-se o Tratamento por Fatores, para a determinação do Valor Unitário Básico.

08.1.4 Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor do imóvel em análise.

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área do Terreno (m ²)	145,75
Índice Local	100

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, obtiveram-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 – Valor Unitário - Terreno):

$$\mathbf{Vu = R\$ 445,96/m^2}$$

08.5 Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{VuH = Vu \times (1 + \sum Fi - n)}$$

onde:

VuH = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

$\sum Fi$ = Somatória dos Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

$$\mathbf{VuH = R\$ 445,96/m^2}$$

08.1.6 Valor do Terreno



Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{R\$ } 445,96/\text{m}^2 \times 145,75\text{m}^2$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{R\$ } 65.000,00$$

(Sessenta e cinco mil reais).

08.1.7 Valor das Construções

O imóvel em questão não tem nenhuma edificação.

O valor da construção possui base na tabela de Custos Unitários Básicos de Construção do CUB/m² do mês de Janeiro de 2024 pelo SIDUSCONMG:

$$\text{VALOR DO CUB/m}^2 \text{ R-1 (NORMAL)} = \text{R\$ } 2.611,40$$

$$\text{AC} \times \text{VC} = \text{VT}$$

Onde:

Ac = Área de Construção

Vc = Valor Cun/m²

VT = Valor Total da Construção/Benfeitoria

$$\text{VALOR DAS BENFEITORIAS} = \text{R\$ } 78,01\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.611,40$$

Em números redondos:

$$\text{VALOR DAS BENFEITORIAS} = \text{R\$ } 203.715,31$$

(Duzentos e três mil setecentos e quinze reais e trinta e um centavos).

08.1.8 Fator de Comercialização

Também chamado de "terceiro componente" ou "vantagem da coisa feita", é uma parcela agregada ao valor tanto do terreno (que já sofreu algum tipo de parcelamento ou



unificação para que pudesse ser alienado e utilizado) quanto da construção (já executada, possibilitando uso ou retorno de capital imediatos). Para o presente estudo, adotou-se o fator de comercialização igual a 1,0.

09. CONCLUSÃO

Valor de mercado venda imóvel:

Valor Inferior:

R\$ 228.408,01 (Duzentos e vinte e oito mil quatrocentos e oito reais e um centavos).

Valor Médio:

R\$ 268.715,31 (Duzentos e sessenta e oito mil setecentos e quinze reais e trinta e um centavos).

Valor Superior:

R\$ 309.022,61 (Trezentos e nove mil e vinte e dois reais e sessenta e um centavos).

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, respectivo a 78,01m²m² de área construída e 145,75m² de terreno compreendendo a 50% do total do terreno, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. ANEXOS

I – Fotos do imóvel avaliando

II – Tratativa de dados e tabela Cub

III – Matrícula do imóvel

IV - ART



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

Anexo I

Fotos do Imóvel Avaliando



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

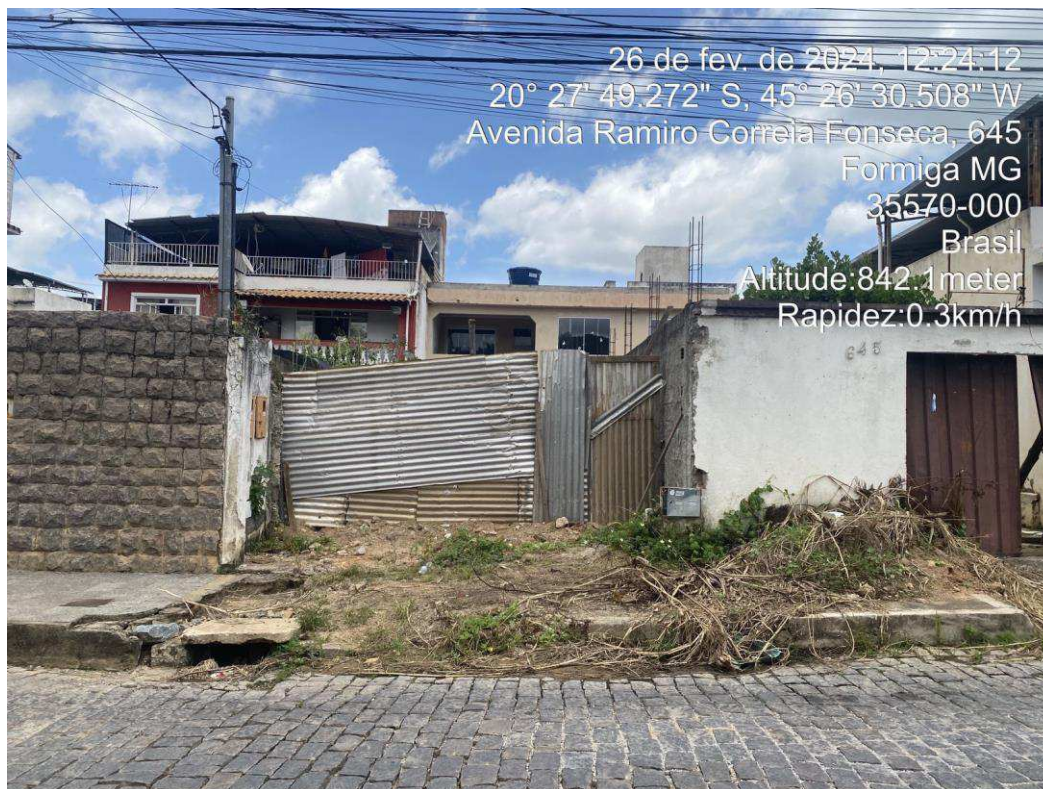


Imagem 2: Vista frontal do imóvel



Imagem 3: Vista da rua de acesso ao imóvel (lado esquerdo)



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS



Imagem 4: Vista da rua de acesso ao imóvel (lado direito)



Imagem 5: Segunda vista frontal do imóvel



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS



Imagem 6: Vista do corredor de entrada do imóvel



Imagem 7: Vista do corredor de entrada do imóvel



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS



Imagem 8: Vista da entrada do imóvel



Imagem 9: Segunda vista da entrada do imóvel



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

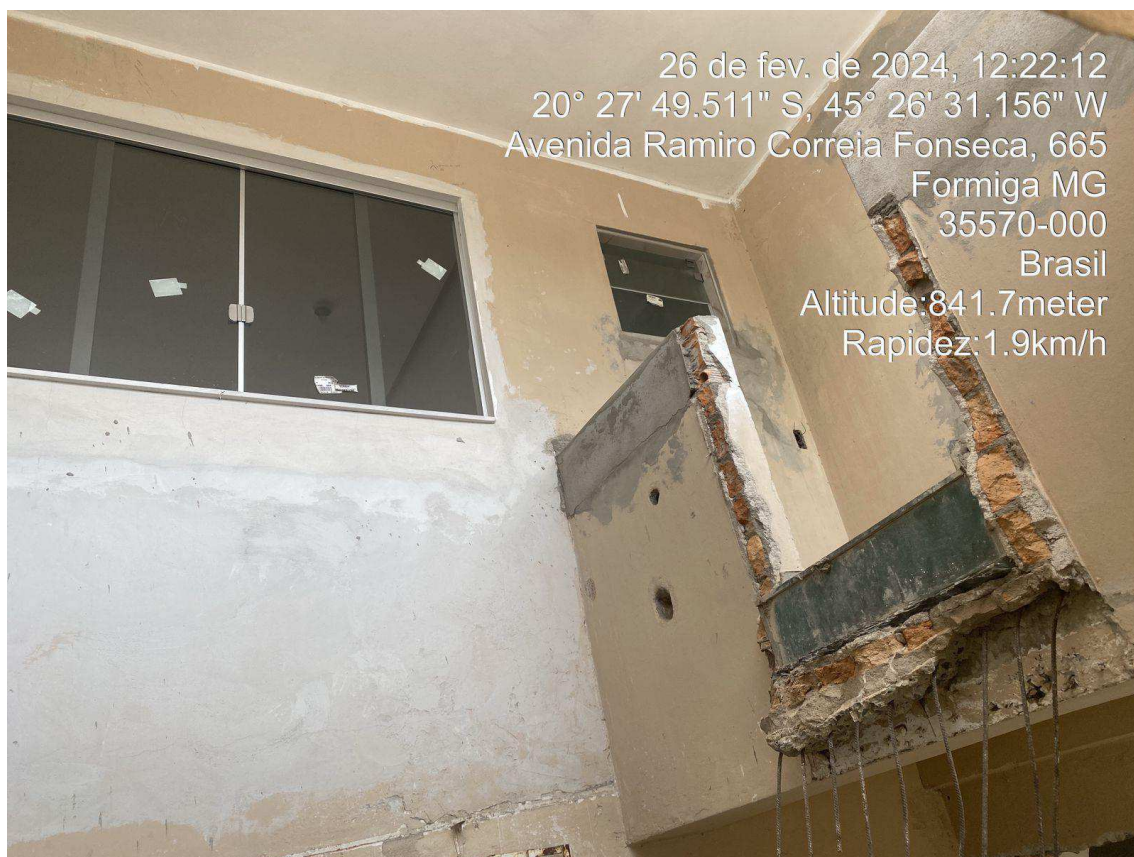


Imagem 10: Terceira vista da entrada do imóvel



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

Anexo II

Tratativa de dados e Tabela Cub

ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA "

	Amostra n.º	1	Código	193845	Data	29/02/2024
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Novo Horizonte	Cidade:	Formiga	UF:	MG
	Fonte/ telefone:	(37) 98831-3718				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Nº o
	Área Terreno (m²)	360,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitórios		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 160.000,00	R\$/ m² construído	R\$ 444,44	Status	Em venda
	Obs.:	https://jadirimoveis.com.br/moveis/venda/ote/novo-horizonte-formiga-mg/193845				
	Amostra n.º	2	Código	1459	Data	29/02/2024
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Formiga	UF:	MG
	Fonte/ telefone:	(37) 99945-4000		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Nº o
	Área Terreno (m²)	300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitórios		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 150.000,00	R\$/ m² construído	R\$ 500,00	Status	Em venda
	Obs.:	https://www.pimobiliaria.com.br/imovel/venda/ote/1459				
	Amostra n.º	3	Código	1461	Data	29/02/2024
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Formiga	UF:	MG
	Fonte/ telefone:	(37) 99945-4000		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Nº o
	Área Terreno (m²)	310,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitórios		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 155.000,00	R\$/ m² construído	R\$ 500,00	Status	Em venda
	Obs.:	https://www.pimobiliaria.com.br/imovel/venda/ote/1461				
	Amostra n.º	4	Código	190922	Data	29/02/2024
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Formiga	UF:	MG
	Fonte/ telefone:	(37) 98831-3718		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Nº o
	Área Terreno (m²)	300,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitórios		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 95.000,00	R\$/ m² construído	R\$ 316,67	Status	Em venda
	Obs.:	https://jadirimoveis.com.br/moveis/venda/ote/bela-vista-formiga-mg/190922				
	Amostra n.º	5	Código	191009	Data	29/02/2024
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Formiga	UF:	MG
	Fonte/ telefone:	(37) 98831-3718		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Nº o
	Área Terreno (m²)	261,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitórios		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 115.000,00	R\$/ m² construído	R\$ 440,61	Status	Em venda
	Obs.:	https://jadirimoveis.com.br/moveis/venda/ote/bela-vista-formiga-mg/191009				
	Amostra n.º	6	Código	190137	Data	29/02/2024
	Referência:					
	Endereço:					
	Bairro:	Bela Vista	Cidade:	Formiga	UF:	MG
	Fonte/ telefone:	(37) 98831-3718		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistência	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Nº o
	Área Terreno (m²)	144,000	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitórios		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 75.000,00	R\$/ m² construído	520,8333333	Status	Em venda
	Obs.:	https://jadirimoveis.com.br/moveis/venda/ote/bela-vista-formiga-mg/190137				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Acesso	Fator Consistência	V.U.Final
1	R\$ 444,44	0,90	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 447,86
2	R\$ 500,00	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 443,25
3	R\$ 500,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 494,52
4	R\$ 316,67	0,90	1,09	1,00	1,00	1,10	1,10	1,100	R\$ 415,16
5	R\$ 440,61	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 426,51
6	R\$ 520,83	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 468,04
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imóvel

Valor Terreno R\$ 65.000,00

Valor Terreno R\$ -

Área Terreno 145,75 R\$/m² R\$ -

Área Terreno 0,00 R\$/m² R\$ 449,22

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno	145,75
Área R\$/m²	R\$ 449,22
Valor total	65.474,21
Valor adotado	R\$ 65.000,00
Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	1,00
Valor total	R\$ 65.000,00
Valor adotado	R\$ 65.000,00

Média = R\$ 449,22

limite superior = + 30% R\$ 583,99

limite inferior = - 30% R\$ 314,46

amostra fora da média N° o hº

Desvio Padrão 28,70458372

Coef. Variancia 0,063898333

CV% 6%

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

84500 Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 18,946042

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.196,69	R-1	2.611,40	R-1	3.264,18
PP-4	2.079,88	PP-4	2.496,20	R-8	2.656,71
R-8	1.971,91	R-8	2.169,23	R-16	2.756,53
PIS	1.500,61	R-16	2.103,11		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.511,79	CAL-8	2.713,60
CSL-8	2.141,57	CSL-8	2.347,57
CSL-16	2.854,59	CSL-16	3.129,42

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

RP1Q	2.218,91
GI	1.152,61

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Janeiro/2024)

Número índice: 322,797 (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: 0,03%



REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

Anexo III
Matrícula do imóvel

MATRICULA	LIVRO Nº. 2	REGISTRO ANTERIOR
26.832	REGISTRO GERAL	01-21.666
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS	
30.04.92	FORMIGA - MINAS GERAIS	
	FOLHA Nº. 01	

IMÓVEL:

2º Pavimento, com a área construída de 78,01m², coberto de laje, com instalações de água, luz elétrica, sanitário, com 06 cômodos; e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno caracterizado como sendo o lote nº 09 da quadra "F", medindo a área total de 291,50m², sendo 10m. de frente e fundos, por 29,20m. de um lado e 29,10m. de outro lado, situado nesta cidade, no prolongamento da Avenida Ramiro Corrêa, nº 645-A, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando, em sua totalidade, o referido imóvel por um lado com o lote nº 08; por outro lado com o lote nº 10, pelos fundos com o lote nº 46 e tendo a frente para a mencionada rua.

PROPRIETÁRIO:- Diógenes Rocha Neto, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG:M-1.219 097-SSP-MG, CPF: 269 674 646-04, residente e domiciliado nesta cidade.

R- 01- 26.832 - 30.04.92

TRANSMITENTE:- Diógenes Rocha Neto.

ADQUIRENTE:- Hilda Ribeiro, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG:M 2.612 505-SSP-MG, CPF: 429 710 396-68, residente e domiciliada nesta cidade.

Compra e Venda:- escritura de 29.04.92, pelo Cartório do 1º Ofício da Comarca, Lº 222, fls. 04. Valor: Cr\$6.000.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de feitos ajuizados, de ônus reais e fiscais, conforme decreto lei nº 7433 de 18.12.85. Dou fé. A Oficial, Dra. Nogueira.

R-02- 26.832 - 29.05.92

TRANSMITENTE:- Hilda Ribeiro.

ADQUIRENTE:- Grogério Alves de Brito, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF: 176 117 846-68, RG:M-923 264 SSP-MG

Compra e Venda:- escritura de 11.05.92, pelo Cartório de Pontevidela, Lº 36, fl 190. Valor: Cr\$8.500.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais conforme decreto lei 7433-85. Dou fé. A Oficial, Dra. Nogueira.

R-03-26.832 - 13.04.93

TRANSMITENTES:- Grogério, digo, Grogério Alves de Brito e s/m Maria José de Oliveira Brito, ela bibliotecária, CPF 176.117.846-68, RG- M- M-1.213.421-SSP/MG.

ADQUIRENTE:- José Veloso da Cunha, brasileiro, casado, pecuarista, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF nº 069.974.565-68, portador do RG-M 6.233.055-SSP/MG.

COMPRA E VENDA:- Escritura de 13.04.1993, pelo Cartório de Pontevidela, Lº 39, fls. 144. Valor Cr\$80.000.000,00. O outorgado dispensa a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais, conforme Decreto-lei 7433/85. Dou fé. A Oficial, Dra. Nogueira.

R-04- 26.832 - 03.12.96

TRANSMITENTES:- José Veloso da Cunha e s/m Floraci Terra da Cunha, CPF número 069 974 656-68.

ADQUIRENTES:- Musso José Veloso, brasileiro, casado, militar, CPF: 391769596-00 e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso, brasileira, auxiliar de escritório, CPF 230 721 306-63, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG.

COMPRA E VENDA:- Contrato particular, com força de escritura pública, datado de 01.11.96, Valor: R\$15.000,00. O imóvel acha-se livre de todos os ônus como consta do contrato. Apresentado Guia de ITR, devidamente paga em 03.12.96. Dou fé. A Oficial, Jefferson Olímpia Vasconcelos.

R-05- 26.832 - 03.12.96

DEVEDORES:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso. CREDORA Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais- COHAB-MG, sediada em Belo Horizonte-MG, CGC: 17 161 832-0001-15, representada pelo procurador: João Antônio Vidal de Carvalho, conforme procuração lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, Lº 412-P, fls. 01 e pela Secretário do Estado da Habitação: Sílvio Mitre- MASP 4.332. PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA: Contrato Particular de compra com financiamento e garantia Hipotecária datado de 01.11.96. Valor da Garantia: R\$15.293,90- Plano de Reajustes/Sistema de Amortização: Plano de Comprometimento da Renda (PCR)- Tabela Price- Época de Reajustes dos Encargos: de acordo com as cláusulas 8ª a 11ª das Condições Gerais. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 01.12.96. Prazo de resgate da Dívida (em meses): 240. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 10,0 Efetiva: 10,1512. Percentual de Comprometimento da renda Familiar (relação Prestação Renda: 30%. Comprometimento máximo permitido: 30%. Encargo Inicial: Prestação R\$144,75- Seguros: R\$19,79- Total: R\$164,54- Impostos e demais encargos incidentes sobre o contrato: Administração e Fiscalização (CAF)- R\$900,00. Os devedores Hipotecários e Mutuários, estão cientes de que o presente financiamento não poderá ser transferido antes de decorridos 5 anos, a contar da data do contrato, salvo em casos especiais, com justificativas comprovadas e aceitas pela Credora, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Assinaram o contrato também o SR: Walter Pinto de Lima- Assessor Jurídico- Cohab-MG e Carlos Romero Marrara Esatto Chefe da Div. Comercialização. Valor da Dívida R\$15.000,00. Dou fé. A Oficial, Jefferson Olímpia Vasconcelos.

AV:06-26.832 - 29-09-97

Fica cancelada a Hipoteca acima, em virtude da autorização da Credora, datada de 21-07-97. Dou fé. A oficial, Jefferson.

R:07-26.832 - 29-09-97

TRANSMITENTE:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso.

ADQUIRENTE:- COHAB/MG, representada por seus diretores e procuradores, Dr. José Abi-Açkel e Dr. Otimar Ferreira Bicalho, conforme procuração lavrada as fls. 31, Lº 527-P, do cartório do 7º ofício de notas da Comarca de Belo Horizonte.

DAÇÃO EM PAGAMENTO:- Contrato Particular, com força de escritura

MATRÍCULA 26.832	LIVRO Nº. 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO ANTERIOR
DATA 30-04-92	Formiga — Minas Gerais Folha No. 01	

IMÓVEL:

ra pública, datado de 21-07-97. O saldo devedor do financiamento concedido pela COHAB/MG à Musso José Veloso e s/m é de R\$15.927,36, apurado em 21-07-97, correspondente a aquisição do imóvel. Dação em pagamento pelo que Musso José Veloso e s/m dá à COHAB em pagamento da quantia referida acima, o imóvel descrito e caracterizado. Consta cláusula de inexistência de ônus reais e de feitos judiciais, nos termos da lei 7.433 de 18-12-85. Sendo a adquirente, Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB. Dou fé. A oficial, *Profª Olímpica Lima*

R-08-26832- COMPRA E VENDA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.
TRANSMITENTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, inscrita no CNPJ: 17.161.837/0001-15, sediada na Rodovia Prefeito Américo Gianetti s/nº, Cidade Administrativa, 14º andar, Prédio Gerais, Bairro Serra Verde, em Belo Horizonte/MG, representada pelo Chefe de Gabinete João Lincoln de Almeida, inscrito no CPF: 072.632.441-87. **ADQUIRENTE:** MARLENE DOS REIS FURTADO, brasileira, solteira, maior, doméstica, residente e domiciliada na Rua Professor Lulu, nº 107, Bairro Bela Vista, nesta cidade, portadora do RG: 5.466.461 SSP/MG e do CPF: 749.647.126-72. **COMPRA E VENDA:** Contrato Particular de Compra e Venda com financiamento e garantias hipotecárias (aquisição de residência), com força de escritura pública nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. **O valor da compra e venda é de R\$57.000,00**, constituído da seguinte forma: recursos próprios: R\$43.000,00; valor do financiamento: R\$14.000,00. Foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: declaração da compradora, datada de 09/01/2015, sob as penas da lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação e que não possuindo outro imóvel residencial na localidade, goza do benefício da redução de custas e emolumentos, conforme previsto nas Leis nº 6.015/73 e nº 6.941/81, bem como art. 789 do Provimento nº 260/2013 da CGJ/MG; **ITBI quitado (avaliação fiscal de R\$57.000,00)**, referente à guia nº 902542721, imposto arrecadado pela Caixa Econômica Federal - Agência Formiga/MG, com sua autenticação datada de 30/12/2014; negativa municipal;

Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 28/04/2015; e CND relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 210672014-88888837, válida até 30/01/2015, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da transmitente. Imóvel com a seguinte inscrição no cadastro municipal: 00.10.036.0375.0002. Emol. R\$394,90; TEFJ. R\$152,17. TOTAL: R\$547,07. Formiga, 10/02/2015. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrivente Autorizado

R-09-26832- HIPOTECA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.

DEVEDORA HIPOTECANTE: MARLENE DOS REIS FURTADO, já qualificada no ato anterior. **CREDORA HIPOTECÁRIA:** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, já qualificada e representada no ato anterior. **HIPOTECA:** Instrumento particular de compra e venda com financiamento e garantias hipotecárias, com força de escritura pública de nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. Valor do financiamento e condições de seu resgate: **Valor da dívida: R\$14.000,00.** Valor da garantia: R\$57.000,00. Plano de reajuste: conforme cláusulas 5ª a 10ª. Sistema de amortização escolhido: Sacre. Época de reajuste dos encargos: No mês subsequente no mesmo dia à data de assinatura do contrato. Vencimento do 1º encargo mensal: 05/12/2014. Prazo de resgate da dívida (em meses): 194. Taxa anual de juros (%): Nominal - 5,00000. Efetiva - 5,11619. Encargo inicial: Prestação: R\$130,49 - Seguros: R\$18,79 - Taxa de Administração de Crédito: R\$23,34 - TOTAL: R\$172,62. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia do financiamento contraído, e das demais obrigações no instrumento por ela assumida, a devedora dá à credora, em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA:** Concordam as partes que o valor do imóvel hipotecado, para fins do art. 1.484 do Código Civil, é de R\$57.000,00, sujeito à atualização monetária na forma do "caput" da Cláusula Oitava do instrumento, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Demais cláusulas e condições conforme o contrato arquivado nesta serventia. Emol. R\$163,38; TEFJ. R\$62,95. TOTAL: R\$226,33. Formiga, 10/02/2015. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrivente Autorizado

**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, 07/02/2024. Dou fé.

Maria Helena Campos Pereira da Costa
Escrivente Autorizada

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

Selo de Consulta Nº HMA43440
Código de Segurança: 8502.1961.2422.1173
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 07/02/2024

Ato(s) praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrivente Autorizada
Pedido Certidão Nº 24/1260 Data: 07/02/2024

Emol.: R\$ 27,68 + TEFJ: R\$ 9,78 = Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: 1,31

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





REURBIS

CONSULTORIA MINAS GERAIS

Anexo IV ART



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20242766624

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1417290935**

Registro: **MG0000226908D MG**

Empresa contratada: **REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA**

Registro Nacional: **0001018566-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Formiga**

RUA BARÃO DE PIUMHY

Complemento:

Cidade: **FORMIGA**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: **16.784.720/0001-25**

Nº: **121**

CEP: **35570128**

Contrato: **107/2023**

Celebrado em: **28/09/2023**

Valor: **R\$ 457,14**

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

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA GERALDO ALMEIDA

Complemento: **UBS - VARGEM GRANDE**

Cidade: **FORMIGA**

Data de Início: **22/12/2023**

Previsão de término: **22/12/2025**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **OUTROS**

Proprietário: **Magda Pereira da Cunha**

Nº: **631**

Bairro: **VARGEM GRANDE**

UF: **MG**

CEP: **35573070**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **433.225.656-53**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

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

2,00

un

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

5. Observações

Laudo de Avaliação Mercadológico com Grau de fundamentação II CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 107/2023 PROCESSO LICITATÓRIO Nº 064/2023 INEXIGIBILIDADE Nº 024/2023 CREDENCIAMENTO Nº 002/2023 - 1 Laudo Rua João Vaz, nº 33, sala 02, CEP 35570-116, Formiga/MG mat. 72.135 2 Laudo - Av Ramiro Corrêa, nº 645 -A, bairro Bela Vista, Formiga/MG Mat 26.832

6. Declarações

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

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

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lged/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

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

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 9dW18

Impresso em: 21/02/2024 às 17:36:15 por: , ip: 138.118.237.41

www.crea-mg.org.br

Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br

Fax:





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20242766624

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Município de Formiga - CNPJ: 16.784.720/0001-25

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 99,64**

Registrada em: **21/02/2024**

Valor pago: **R\$ 99,64**

Nosso Número: **8604015144**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 9dW18
Impresso em: 21/02/2024 às 17:36:16 por: , ip: 138.118.237.41



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Avenida Ramiro Correia Fonseca, 645, Bela Vista			
Cidade Formiga	UF MG		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação Determinação do valor de mercado para desapropriação de interesse do município			
Solicitante e/ou Interessado Secretaria de administração e desenvolvimento econômico da prefeitura de Formiga/MG			
Proprietário Iracema Vitória Barbosa			
Tipo de Imóvel Residência	Área do imóvel (m²) 78,01m²		
Metodologia Método Evolutivo		Especificação (fundamentação) Grau de Fundamentação I	
Valor de Avaliação do Aluguel mensal do Imóvel R\$ 309.818,04		Classificação quanto a liquidez do Imóvel Baixa	
Nome do Responsável Técnico Sabrina Alves de Oliveira	CPF do RT 127.354.586-95	Formação do RT Arquiteta e Urbanista	CAU do RT A181575-7



Documento assinado digitalmente
SABRINA ALVES DE OLIVEIRA
Data: 24/02/2024 17:10:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura da Responsável Técnica

Formiga/MG, 24 de Fevereiro de 2024
Local/Data

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Secretaria de administração e desenvolvimento econômico da prefeitura de Formiga/MG.

02. FINALIDADE

Determinação de valor de venal do imóvel para desapropriação de interesse do município.

03. OBJETIVO

Avaliação mercadológica para determinação do valor de mercado de venda.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **Certidão de inteiro teor do imóvel.**
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 20/02/2024.**
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser vendido.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo do bem: residência

Matrícula n.º: 26.958

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado

Endereço: Avenida Ramiro Correia Fonseca, 645, térreo, bairro Bela Vista

Cidade: Formiga/MG

Área construída: 78,01 m²



Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Formiga/MG, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo), e facilidade de acesso pela Avenida Ramiro Corrêa. A região é formada por construções de padrão construtivo intermediário, sendo majoritariamente residencial e possui média intensidade de tráfego de veículos e pedestres, sendo o acesso facilitado para veículos e pedestres.

Caracterização do Imóvel:

O imóvel avaliando é residencial, localizado em terreno plano, o objeto da avaliação é composto de 6 cômodos, entrada, sala, dois quartos, cozinha e banheiro. Possui entrada descoberta pavimentada.

A residência aparentemente foi construída em estrutura de concreto armado, paredes de alvenaria emassadas e pintadas, banheiro e cozinha revestidos com cerâmica.

Observa-se que o local necessita de alguns reparos, portão de entrada com aparentes estragos, paredes sem reboco, parte em contrapiso sem acabamento, mofo no teto e aparente infiltração, pintura descascando.

O imóvel avaliando de uso comercial possui um ruim estado de conservação (idade aparente de 25 anos).

Especificações técnicas:

Esquadrias metálicas com vidro.

Piso: cerâmica.

Paredes: rebocadas com massa fina pintadas, banheiro revestido com cerâmica.

Teto: em laje pintada.

Cobertura: laje.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Formiga possui uma população de aproximadamente 68.000 habitantes. A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ baixa**.

O imóvel atualmente encontra-se desocupado.



07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Evolutivo” preferencial para avaliar móveis urbanos especiais, não sendo possível ser feito pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, devido a não existir no mercado a quantidade suficiente de imóveis com o mesmo padrão a venda, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

O método evolutivo consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto do terreno e suas benfeitorias, devendo ser considerada também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização.

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

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 20/02/2024 a 24/02/2024.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 27 dados de lote em regiões próximas do imóvel avaliando para avaliação do terreno.

Figura 1. Imagem de satélite.



Fonte: Google Earth, 2024.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área do lote:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 180,00m² a 471,00m².
- **Frente:** variável numérica, que informa a medida frontal de cada elemento.
- **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 194,44 a R\$ 840,00.

08. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

8.1 Avaliação do terreno:

Área	Frente
291,50	10

Atributos de entrada:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	20

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor médio	Valor máximo	Valor mínimo
373,58	409,11	341,14

Resultados para o Campo de Arbório:

Valor	Total (R\$/m ²)	Calculado(R\$)
Mínimo	341,14	99.441,89
Médio	373,58	108.899,65
Máximo	409,11	119.256,93
		Valor adotado: R\$ 119.256,93

Usou-se depreciação de 10% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta, chegando ao valor de R\$107.331,23.



8.2 Avaliação da benfeitoria:

Área Construída	78,01	Resíduo	20%
Custo Unitário CUB	R\$ 2.196,69	Custo Residual	R\$ 48.406,84
Custos Extras	R\$ 11.995,47		
Custos Indiretos	10%		
BDI	20%		
Custo Total com BDI	R\$ 242.034,21		
Custo depreciável	R\$ 193.627,37	Linha Reta	0,285714286
		Kuentzle	0,081632653
Idade Aparente	20	Ross	0,183673469
Vida útil	70		
		Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)	
Dep. Heidecke	R\$ 3.983,19		39.547,40
Coeficiente Heideck (%)	2,52%		
Custo Atual c/ BDI	R\$ 202.486,81		

- Como custos indiretos incluem-se aí canteiro de obras, administração de obras, taxas e emolumentos considerou-se como fonte o livro Como Preparar orçamento de obras, de Aldo Dorea Mattos.
- Como custos extras incluem-se fundações, considerou-se como fonte o livro Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União de 2018.
- Para o BDI considerou-se como referência do acordo 2622/2013 do TCU.
- Para o enquadramento do CUB considerou-se o R1, padrão normal pesquisando o preço para o Minas Gerais na data-base Janeiro/24.
- Para a definição da vida útil e estado de conservação, foi considerado o VEIU-2019 do IBAPE-SP.
- Considera-se o custo da benfeitoria com BDI para este laudo R\$ 202.486,81.

Para p fator de comercialização foi considerado o artigo de Nelson Alonso no COBREAP:

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO									
			Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos	
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	a 1,44	1,44	a 1,15	1,15	a 0			
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a 1,46	1,46	a 1,23	1,23	a 0			
		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a 1,36	1,36	a 1,18	1,18	a 0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a 1,31	1,31	a 1,10	1,10	a 0			
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a 1,24	1,24	a 1,12	1,12	a 0			
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a 1,21	1,21	a 1,07	1,07	a 0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a 1,24	1,24	a 1,12	1,12	a 0			
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17	a 1,11	1,11	a 1,06	1,06	a 0			
	Residência	Médio	1,24	1,24	a 1,17	1,17	a 1,10	1,10	a 1,03	1,03	a 0	
	Residência	Popular	1,24	1,24	a 1,17	1,17	a 1,10	1,10	a 1,03	1,03	a 0	
	Galpão		1,36	1,36	a 1,27	1,27	a 1,18	1,18	a 1,09	1,09	a 1,00	
ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62	a 1,39	1,39	a 1,16	1,16	a 0,00					
Pequena estrutura	1,36	1,36	a 1,23	1,23	a 1,10	1,10	a 0,00					
Industrial comum	1,36	1,36	a 1,27	1,27	a 1,18	1,18	a 1,09	1,09	a 0			
Residencial modes.	1,21	1,21	a 1,15	1,15	a 1,09	1,09	a 0,69	1,03	a 1,00			

09. **CONCLUSÃO:**

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo fundamentados nos elementos e condições anteriormente apresentadas.

Avaliação do Terreno	R\$107.331,23
Avaliação da Benfeitoria	R\$ 202.486,81
Fator de Comercialização	7,00%
Valor final	R\$ 309.818,04

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribui-se ao imóvel em questão o valor venal de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 309.818,04(trezentos e nove mil e oitocentos e dezoito reais e quatro centavos).

10. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não o utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado.



13. **ANEXOS**

- Anexo I: Documentação Fotográfica
- Anexo II: Documentação do imóvel
- Anexo III: RRT

Formiga/MG, 24 de fevereiro de 2024.

Responsável técnico: Sabrina Alves de Oliveira

CPF:127.354.586-95

Arquiteta e Urbanista – CAU/MG A181575-7



Sabrina Alves de Oliveira
Arquiteta e Urbanista
CAU A1819577

ANEXO I: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figuras 2 e 3. Fachada frontal e entrada.



Fonte: A autora (2024).

Figura 4. Entrada.



Fonte: A autora (2024).

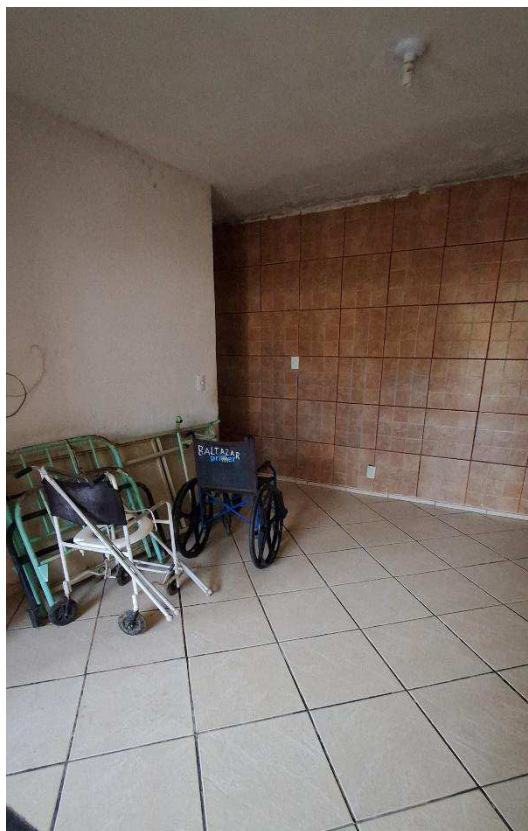


Figuras 5 e 6. Entrada e quarto.



Fonte: A autora (2024).

Figuras 7 e 8. Entrada e sala.

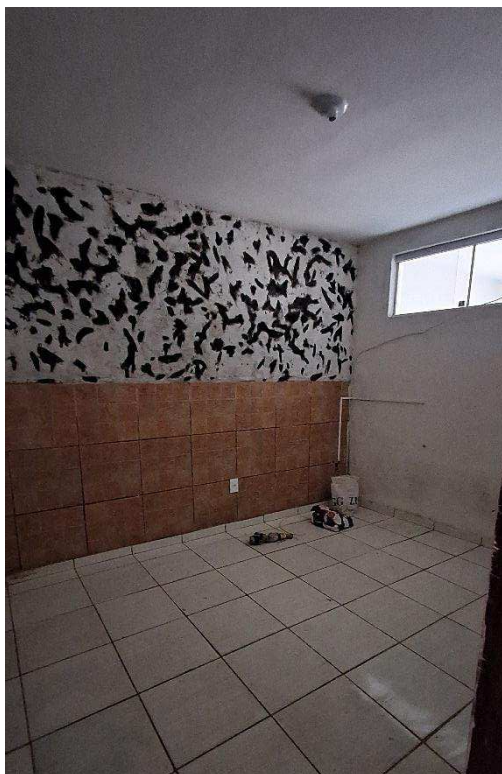


Fonte: A autora (2024).



Sabrina Alves de Oliveira
Arquiteta e Urbanista
CAU A1819577

Figuras 9 e 10. Quarto e banheiro.



Fonte: A autora (2024).

Figuras 11 e 12. Cozinha.



Fonte: A autora (2024).



Sabrina Alves de Oliveira
Arquiteta e Urbanista
CAU A1819577

Figuras 13 e 14. Cômado e entrada.



Fonte: A autora (2024).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

-CERTIDÃO-

Certifico, a pedido da pessoa interessada, que revendo nos arquivos deste Cartório, foi lavrada uma **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, no livro 297, páginas 149/151, aos 14/06/2016, na qual figurou como outorgantes vendedores: **EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE** e como outorgada compradora: **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, conforme a seguir:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

OUTORGADA:- IRACEMA VITÓRIA BARBOSA

OUTORGANTES:- EXPEDITO ALVES GONÇALVES E SEU CÔNJUGE

DATA:- 14/06/2016

VALOR:- R\$ 80.000,00

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de COMPRA E VENDA de Imóveis virem que, aos 14 (quatorze) dias do mês de junho do ano de 2.016 (dois mil e dezesseis), nesta cidade de Formiga, Estado de Minas Gerais, em meu Cartório, no endereço supra mencionado, perante mim Tabeliã (subst.), compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores:- **EXPEDITO ALVES GONÇALVES**, brasileiro, casado no Regime da Comunhão Parcial, conforme Certidão de Casamento, matrícula n. 0420020155 1986 3 00006 172 0002951 72, realizado aos 25/04/1.986, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, desta cidade e comarca

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

COMARCA DE FORMIGA

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

de Formiga-MG, técnico mecânico, residente e domiciliado na Rua dos Violinos, nº 178, aptº 201, Bairro Califórnia I, em Belo Horizonte - MG; portador do RG. nº M-147.028 SSP/MG e CPF nº 195.098.206-87 e seu cônjuge, **LÚCIA MARIA GONDIM GONÇALVES**, brasileira, do lar, portadora do RG. nº M-5.036.773 SSP/MG e CPF nº 752.877.906-78 e de outro lado como outorgada compradora:- **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, brasileira, divorciada, conforme Sentença proferida aos 29/09/2.011, processo n. 0042 10 002016-5, na 2ª Vara Cível, comarca de Arcos-MG, nos termos da Certidão de Casamento, matrícula 0330500155 1983 2 00019 064 0001188 88, realizado aos 08/10/1.983, com a devida averbação do divórcio com Raimundo Afonso Barbosa, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, comarca de Arcos - MG, cozinheira, residente e domiciliada na Rua Ramiro Corrêa, nº 645, Bairro Bela Vista, em Formiga - MG; portadora do RG. nº MG-6.506.164 PC/MG e CPF nº 966.284.996-34; todos juridicamente capazes e identificados por mim tabeliã (subst.), do que dou fé. E pelo(s) outorgante(s) vendedor(es) me foi dito que, a justo título, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) de: **PRIMEIRO PAVIMENTO**, com a área construída de 78,01 mts² (setenta e oito metros e um centímetro quadrado), com instalações de água, luz, sanitário e esgoto, com 06 cômodos, e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno, caracterizado como sendo o lote n. 09, da quadra "F", medindo a área total de 291,50 mts² (duzentos e noventa e um metros e cinquenta centímetros quadrados), sendo 10,00 mts de frente e fundos, por 29,20 mts de um lado e 29,10 mts de outro lado, situado nesta cidade, na Avenida Ramiro Corrêa, n. 645, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando em sua totalidade, por um lado com o lote n. 08, por outro lado com o lote n. 10, pelos fundos com o lote n. 46 e frente para a mencionada avenida. **DECLARAM AS PARTES, QUE ESTÃO CIENTES DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EXISTENTE, E SE OBRIGAM A RESPEITÁ-LA EM SEUS EXPRESSOS TERMOS, SENDO O REGISTRO DESTA ESCRITURA, CONDICIONADO A APRESENTAÇÃO DA MESMA CONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA:-** Havido conforme registro nº 01, matrícula 26.958, no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, da comarca de FORMIGA/MG, adquirido por COMPRA E VENDA, aos 30/05/1.992. FORAM APRESENTADAS AS CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS REAIS, HIPOTECAS, CLÁUSULAS RESTRITIVAS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, ETC, AQUI ARQUIVADAS. FORAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS DA LEI FEDERAL Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1.985; DO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÁ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2.013; DECRETO FEDERAL N. 93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1.986 E INSTRUÇÃO 192/90. Declara(m) o(s) outorgante(es), sob as penas legais, que não está obrigado à apresentação de CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO do INSS, na forma prevista na Ordem de Serviço n. 207/99, tendo em vista os termos da lei 8.212/91 e decreto 3.048/99, não sendo enquadrado nem equiparada à empresa e em qualquer outra norma que o coloque como sujeito à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal. O(s) outorgado(a)(s) dispensa(m) a apresentação das Certidões de Feitos Ajuizados expedidas pela Justiça Federal, Justiça Estadual e Pela Justiça do Trabalho, e se declara(m) ciente(s) dos riscos inerentes à sua dispensa e os outorgantes declaram não existir nenhum tipo de ação contra eles. Declaram ainda, as partes, que todas as declarações feitas nesta escritura, são expressão da verdade e todos os documentos apresentados, se encontram inalterados, até a presente data. Que requer(em) e autoriza(m) o Oficial do Registro Imobiliário competente a praticar todos os atos registraes que se fizerem necessários quanto ao(s) imóvel(is). Foi observado o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme pesquisa realizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, datada de 14/06/2.016, no qual o resultado foi negativo, gerando o seguinte Código HASH: 3b8e.e782.2ef5.fb11.0aad.0552.15ad.795a.6f3b.0f41 E 0c4d.e8b9.73e3.97a8.66ab.5295.21a4.8680.935f.7ffc. E assim, possuindo o(s) outorgante(s) o(s) imóvel(is) descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus tem contratado vendê-lo(s), como efetivamente vende(m) ao(s) outorgado(s) pelo preço de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que confessa(m) receber(em) do(s) mesmo(s) em moeda corrente, dando-lhe(s) por isso, plena e geral quitação. E, desde já, por bem desta escritura e em virtude da cláusula “CONSTITUTIV”, o(s) vendedor(es) transmite(m) ao(s) comprador(es) todo o domínio, posse, direito e ação que tinha(m) no(s) imóvel(is) descrito(s), obrigando-se a, em todo o tempo, por si e seus sucessores, fazer(em) essa venda boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção pondo o(s) comprador(es) a paz e a salvo de quaisquer dúvidas futuras. Presente(s) o(s) outorgado(s) comprador(es) **IRACEMA VITÓRIA BARBOSA**, por ela me foi declarado, que aceita esta escritura nos termos nela expressos para que produza os efeitos legais. Todos os documentos utilizados na lavratura do presente, ficam arquivados nesta serventia, por força de Lei e requerimento das partes. ASSIM o disseram e outorgaram, do que dou fé e me pediram lhes lavrasse esta em minhas notas o que fiz por ter sido a mesma a mim recolhida, pela guia de DAE e tendo sido apresentada e ficando aqui arquivadas as guias de ITBI e recolhimentos, no valor de R\$ 1.622,23, pagos à Prefeitura Municipal,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

TABELIÃ :- LINA MARIA PORTELA

SUBSTITUTOS:- TÂNIA PORTELA

AMÉRICO FONSECA PORTELA NETO cartorioportela@outlook.com

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

junto à Caixa Econômica Federal, aos 08/12/2014, n. de autenticação CEF011508122014052790001983, bem como negativa Municipal. **EMITIDA A DOI.** Escrita esta e lida às partes, acharam-na conforme, aceitam e assinam. Dado e passado nesta cidade, aos 29/01/2024. Eu, Tânia Portela, 2ª Tabeliã, o subscrevo e assino em público e raso.

Em Testt. Tânia Portela da Verdade.

Tabeliã:-

EMOLUMENTOS:	código 8401
Serventia	R\$ 27,68
Taxa de Fiscalização.....	R\$ 9,78
ISSQN	R\$ 1,31
Total	R\$ 38,77

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

SELO DE CONSULTA: HFQ23156
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8751.1269.5753.9412

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Tânia Portela - Substituta
Emol: R\$ 27,68 - TFI: R\$ 9,78 - Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 1,31

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



ANEXO III: RRT

 CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil	RRT 13952909
Registro de Responsabilidade Técnica - RRT	

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: SABRINA ALVES DE OLIVEIRA	CPF: 127.XXX.XXX-95
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista	Nº do Registro: 00A1819577

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM13952909I00CT001	Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Data de Cadastro: 05/02/2024	Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 05/02/2024	Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61	Boleto nº 19710140	Pago em: 05/02/2024
--------------------------------	--------------------	---------------------

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: MUNICÍPIO DE FORMIGA	CPF/CNPJ: 16.XXX.XXX/0001-25
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público	Data de Início: 21/02/2024
Valor do Serviço/Honorários: R\$457,14	Data de Previsão de Término: 01/03/2024

3.1.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 35570076
Tipo Logradouro: R	Nº: 101
Logradouro: MARIA AMELIA DA FONSECA	Complemento:
Bairro: CENTRO	Cidade/UF: FORMIGA/MG

3.1.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade

3.1.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Avaliação mercadológica com emissão de laudo.

3.1.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 13952909**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

3.1.2.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: AV

Logradouro: RAMIRO CORREA

Bairro: BELA VISTA

CEP: 35574216

Nº: 645

Complemento: 1 PAVIMENTO

Cidade/UF: FORMIGA/MG

3.1.2.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 1,00

Unidade: unidade

3.1.2.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.2.4 Descrição da Obra/Serviço

Avaliação mercadológica com emissão de laudo.

3.1.2.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.3.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: AV

Logradouro: RAMIRO CORREA

Bairro: BELA VISTA

CEP: 35574216

Nº: 645

Complemento: 1 PAVIMENTO

Cidade/UF: FORMIGA/MG

3.1.3.2 Atividade(s) Técnica(s)**3.1.3.3 Tipologia**

Tipologia: Não se aplica

3.1.3.4 Descrição da Obra/Serviço

Avaliação mercadológica com emissão de laudo.

3.1.3.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13952909

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM13952909I00CT001	MUNICÍPIO DE FORMIGA	INICIAL	05/02/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista SABRINA ALVES DE OLIVEIRA, registro CAU nº 00A1819577, na data e hora: 05/02/2024 14:46:30, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 23/02/2024 às 20:45:26 por: siccau, ip 10.244.171.173.

www.cau.br.gov.br

Página 3/3

Sabrina Alves de Oliveira
Arquiteta e Urbanista
CAU A1819577





PREFEITURA MUNICIPAL DE **FORMIGA - MG**

PARECER TECNICO AVALIATÓRIO **DE IMÓVEIS**

FINALIDADE:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE
DeSAPROPRIAÇÃO - AF-927/2024

IMÓVEL:

Imóvel Residencial/comercial, sito na Rua Ramiro
Correa, 645-A – Bela Vista, com 78,01m² e Terreno cm
145,75m²

Matrícula 26.832

FORMIGA - MG

Fevereiro/2024



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
CreCi-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

PARECER AVALIATÓRIO – Nº FMG 002/2024

Solicitante: Prefeitura Municipal de Formiga-MG

Objetivo da Avaliação: Determinar o valor de mercado

Finalidade: Determinar o valor de mercado para fins de Desapropriação

Imóvel Avaliando: Imóvel Residencial/Comercial com área de 78,01m² – Terreno com 145,75m²

Endereço: Rua Ramiro Correa, 645-A – Bairro Bela Vista - CEP 35570-000

Cidade: Formiga-MG

Matrícula – 26.832 – Inscrição Municipal 00.10.036.0375.0002

Processo – nº. 64/2023 – AF 937/2024

Metodologia Aplicada: ABNT 14.653-3 Método Comparativo de Dados de Mercado para fins de alienação.

Resultado de Avaliação: Informamos os valores a seguir:

Valor Mínimo: R\$ 283.950,00

Valor Médio: R\$ 315.500,00

Valor Máximo: R\$ 347.050,00

Formiga - MG, 28 de Fevereiro de 2024.

Profissional Responsável Técnico:

José Ivanildo de S. Damasceno
CPF 559.322.234-20
CRECI/MT 10.506

José Ivanildo de Sousa Damasceno
Corretor e Perito em Avaliações Imobiliárias
CRECI-MT 10.506
CNAI 29414



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

SUMÁRIO

Item	DESCRIÇÃO	Página
01	Parecer Técnico Avaliatório	03
02	Qualificação legal completa do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação	03
03	Objetivo	03
04	Identificação do Bem Avaliando	03
05	Geolocalização do Imóvel	07
06	Metodologia Aplicada	07
07	Especificação da Avaliação	09
08	Cidade de Formiga-MG	10
09	Impressão Diagnóstica de Mercado	12
10	Valor Avaliado	13
11	Conclusão	13
12	Encerramento	13
13	Bibliografia	15
14	Anexos	16



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
CreCI-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

1. PARECER AVALIATÓRIO

O presente parecer avaliatório mercadológico, trata de avaliação do patrimônio físico na Cidade de Formiga-MG, conforme solicitação, para fins de Locação de Imóvel.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal Formiga

CNPJ: 16.784.720/0001-25

ENDEREÇO: Rua Barão do Piumhi, 121

CIDADE: Formiga - MG.

2. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO(S) PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS) PELA AVALIAÇÃO

3.

Eu, **JOSE IVANILDO DE SOUSA DAMASCENO**, Contador, Corretor e Perito e Avaliações Imobiliárias, inscrito no CRECI-MT 10.506 e com Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI - 29414 .

4. OBJETIVO

Este parecer avaliatório mercadológico, tem por finalidade: **Avaliar no âmbito das transações imobiliárias, de locação.**

5. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O bem avaliado, é uma área comercial/residencial, com 78,01m² e suas benfeitorias construtivas, conforme abaixo mencionadas. sito na Rua Ramiro Correa, 645-A – Bairro Bela Vista, nesta cidade – CEP 35570-000, Imóvel este, onde será utilizado como órgão da Prefeitura Municipal de Formiga, possuindo as seguintes repartições:

O bem avaliado, é o 2º Pavimento, contendo 06 cômodos, sendo Sala, Cozinha, Banheiro e Quartos, sua estrutura é feita com laja e forro de gesso como acabamento, mais a fração ideal do terreno contendo 291,50m² , perfazendo a metragem de 145,75m²

Atualmente o imóvel se encontra em reforma, e o proprietário irá entrega-lo totalmente reformado e em perfeito estado de conservação, habitação e uso útil.



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

USO (X) Comercial () Residencial	OCUPAÇÃO () Desocupado (X) Ocupado	ORIETAÇÃO () Norte () Sul (X) Leste () Oeste
PADRÃO CONSTRUTIVO	➤ CSL-08	
IDADE ESTIMADA	➤ 30 Anos	
ESTADO APARENTE DE CONSERVAÇÃO – GERAL	➤ Regular	
PAVIMENTAÇÃO	➤ Asfalto	
INFRAESTRUTURA	✓ Água Encanada ✓ Energia Elétrica ✓ Rede de Esgoto ✓ Rede Pluvial ✓ Telefônica e Internet ✓ Iluminação Pública ✓ Coleta de Lixo ✓ Segurança Pública ✓ Comércio até 1km ✓ Educação até 1km ✓ Saúde até 1km	
HABILIDADE E SALUBRIDADE	➤ Satisfatório	
	➤	
IDADE ESTIMADA DO SISTEMA	➤ Construção antiga	
COMENTÁRIOS		
➤ Satisfatório.		
PORTAS	➤ Madeira (espaços comuns)	



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

JANELAS	➤ Vidros temperados
COBERTURA	
TELHADO	➤ Fibrocimento
ESTRUTURA	➤ Madeira
CONSIDERAÇÕES APARENTES	Imóvel em reforma
COMENTÁRIOS	
Sem comentários	
REVESTIMENTO	
FACHADA	➤ Pintura Textura e tinta látex acrílica
INTERNO	➤ Pintura latex PVA
FORRO	➤ Gesso
PISO	➤ Cerâmico Porcelanato
CONSIDERAÇÕES APARENTES	➤ Sem considerações
ESTRUTURA	
SISTEMA UTILIZADO	➤ Concreto Armado ➤ Alvenaria
CONSIDERAÇÕES APARENTES	➤ Sem considerações
COMENTÁRIOS	
➤ Sem comentários	
PAREDE	



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

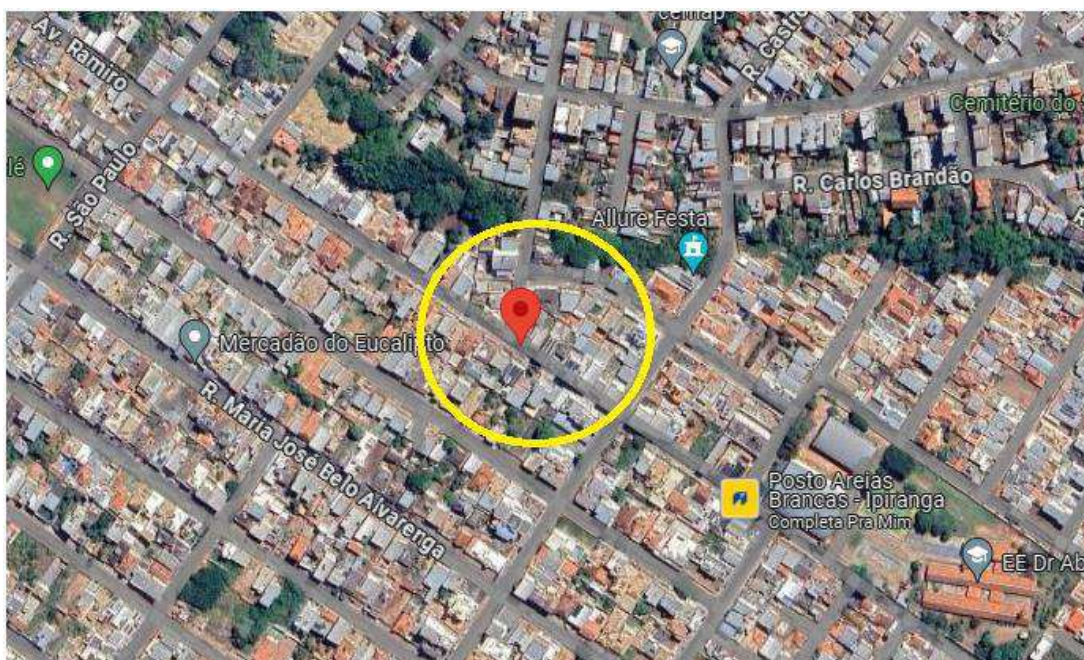
SISTEMA UTILIZADO	➤ Em Alvenaria de vedação
CONSIDERAÇÕES APARENTES	➤ Sem considerações
HIDROSSANITÁRIO	
IDADE ESTIMADA DO SISTEMA	➤ Instalação Antiga
CONSIDERAÇÕES APARENTES	➤ Satisfatório
ANOMALIAS APARENTES	
UMIDADE E INFILTRAÇÕES	➤ Não constatado
VAZAMENTO DE ÁGUA OU ESGOTO	➤ Não constatado
	➤ Não constatado.
FISSURAS CAPILARES	➤ Não constatado
TRINCAS OU RACHADURAS	➤ Não constatado.
RISCOS A HABITABILIDADE OU SALUBRIDADE	
	➤ Não constatado
COMENTÁRIOS	
TIPO DE TELHA	➤ Fibrocimento
NUMEROS DE BANHEIRO	➤ 02 Banheiros
QUANTIDADE DE PAVIMENTOS	Pavimento Superior
Data / Local	
➤ Formiga - MG, 28/02/2024	



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

GEOLOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Rua Ramiro Fonseca, 645-A – Bela Vista – Formiga-MG – CEP 35570-000

Latitude: S 20° 46' 41, 5"

Longitude: W 45° 44.08.4"

6. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia adotada nesta avaliação foi escolhida através da análise das características do imóvel avaliando e algumas informações levantadas no mercado.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel, da Cidade de Formiga-MG, verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, com áreas em condições análogas e ou semelhantes ao objeto estudado, para que o imóvel seja avaliado dentro do mercado, determinado pela ótica e visão mercadológica, tendo como excludentes as normas NBR. 14653-2 – Imóveis Rurais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, para fins de cálculo do valor encontrado



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclarecemos a seguir alguns conceitos e definições pertinentes à metodologia avaliatória do imóvel em seu todo.

Havendo encontrado amostras suficientes para determinação do valor do bem, foi efetuado o tratamento técnico dos atributos infra mencionados, como elemento definidor e amparador do mercado local, com características semelhantes do avaliando.

F1: Conservação

F2: Oferta

F3: Zoneamento

- Procedimentos

Na realização e execução de uma avaliação, tal como qualquer outro serviço de engenharia, releva-se uma planificação e medidas preliminares necessárias para que se tenha um regular transcorrer. No caso, empreende trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

-Trabalhos Preparatórios

- visita preliminar aos locais para reconhecimento
- identificação dos bens a avaliar
- obtenção de informações e documentações pertinentes.

-Trabalhos de Desenvolvimento:

- No Campo:

-levantamento Cadastral, com plantas gerais e detalhadas, com indicações

- Conformação e topografia dos terrenos
- Localização, ruas, circunvizinhas e divisas
- Identificação, disposição e situação das edificações
- Descrição das edificações
- Coleta de informações em geral
- Documentação fotográfica.

- No Escritório:

-memorial descritivo dos bens avaliados



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

- avaliação dos bens tangíveis
- relatório preliminar
- elaboração do laudo.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Observando-se a Norma NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos). E os bens a avaliar, basicamente, assim procederemos:

O bem avaliado, é um imóvel comercial/residencial, com 78,01m² e a fração ideal do terreno, já definido em 145,75m², e suas benfeitorias, situada na Rua Ramiro Correa, 645-A – Bairro Bela Vista, neste município, com Matrícula sob nº 26.832 e Inscrição Municipal 00.10.036.0375.0002 registrada no CRI Local.

O Imóvel é constituído por 06 (seis) Cômodos, distribuídos entre Quartos, Sala, Cozinha, Banheiros e Hall de circulação.

Construído em alvenaria, pintura em látex, janelas em vidro temperados, portas de madeira na parte interna e de vidro nas externas, piso cerâmico em porcelanato, no banheiro revestimento e piso cerâmico e cobertura com estrutura de laje, com avabamento de gessos, e telhas de fibrocimento. Atualmente o imóvel encontra-se em reforma, e o proprietário irá entrega-lo totalmente em perfeito estado de conservação, habitação e uso útil.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto a todas as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS					9



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

:=====

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
GRAUS	III	II	I
Pontos minimos	10	6	4
Itens obrigatorios	Itens 2 e 4, no Grau III, com os demais no minimo no Grau II	Itens 2 e 4, no minimo no Grau II, os demais no minimo no Grau II	Todos, no minimo no Grau I
RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO			
GRAU DE PRECISÃO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO			

8. CIDADE DE FORMIGA-MG

Formiga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Geográfica Imediata de Formiga, que compõe a Região Geográfica Intermediária de Divinópolis. Localiza-se no oeste mineiro e sua população em 2018 era de 67 540 habitantes.^[1]

História

Os primeiros registros de desbravamento da região são relacionados à criação da Picada de Goiás, em 1737.^[9] Também chamada de Caminho de Goiás, era uma das Estradas Reais, que ligavam minas e permitiam explorar e escoar o ouro.^[10] Com o tempo, a Coroa proibiu, sob pena de morte, a criação de caminhos que levassem às minas. A Picada de Goiás ligava São João del-Rei ao rio São Francisco.

Até 1748, Goiás era uma simples comarca da capitania de São Paulo. Em 1744, os portugueses da comarca de São João del-Rei, a mando de Gomes Freire, tomaram da Vila de Pitanguí, comarca de Sabará, o Arraial do Tamanduá.^[carece fontes] Dali para frente, até o rio São Francisco, tudo ficava "entre a capitania de Minas Gerais e de Goiás", inclusive o Quilombo do Ambrósio, que, conforme sempre afirmou o historiador Leopoldo Corrêa, ficava ao norte da atual Cristais-MG. A capitania de São Paulo foi extinta em 1748, quando passou a ser subordinada à do Rio de Janeiro. Nesse mesmo ano, foram criadas as capitanias de Goiás e de Mato Grosso.

Nessa ocasião, Gomes Freire usurpou da extinta São Paulo o que é o atual Sudoeste de Minas Gerais. Contudo, ele não teve o mesmo êxito na tentativa de agregar o Triângulo, então goiano, à capitania mineira. Inconformado por não ter conseguido destruir os quilombos em 1746 — o que causou a extinção do imposto de capitação —, Gomes Freire mandou invadir, em 1759, o Triângulo e subjugar os rebeldes do Sudoeste. Ainda assim, o Triângulo continuou goiano.^[carece fontes]



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====

Desse modo, Inácio Correia Pamplona, segundo ele mesmo declarou em processo de justificação de 1803, foi contratado pelo próprio Gomes Freire para continuar a empreitada de tomar de Goiás o atual Triângulo Mineiro, o que teria feito a partir de 1766, passando sempre, no seu ir e vir, por Formiga e região (como consta no diário e roteiro da suposta expedição que, em 1769, empreendeu a mando do conde Valadares). Desde então, Inácio Correia Pamplona passou a parasitar política e administrativamente toda a região, sempre tentando distorcer os fatos de maneira a puxar, para a sua história, fatos e feitos de outras pessoas, como Antônio João de Oliveira, Bartolomeu Bueno do Prado, Inácio de Oliveira Campos, João de Godoy Pinto da Silveira e muitos outros.^[11]

Com o passar do tempo, vários sesmeiros começaram a se instalar pelo caminho, dando origem a diversas fazendas. Foram concedidas 25 sesmarias aos desbravadores, para que pudessem desenvolver a região. Com a instalação dessas fazendas, também deu-se início à fuga de escravos. Registra-se, à época, uma carta a D. Maria I relatando a imensa quantidade de escravos fugidos na região. Houve várias expedições para capturar os fugitivos e destruir os quilombos formados. A mais célebre, registrada em documentos da época, foi a investida do capitão Manoel de Sousa Portugal contra o Quilombo do Ambrósio.

A respeito do Quilombo do Ambrósio e os demais quilombos da Caminho de Goiás, Luiz Gonzaga da Fonseca, em "*História de Oliveira*", narra os ataques dos quilombolas:

"Não há dúvida que esta invasão negra fora provocada por aquele escandalosa transitar pela picada, e que pegou a dar na vista demais. Goiás era uma Canaã. Voltavam ricos os que tinham ido pobres. Iam e viam mares de aventureiros. Passavam boiadas e tropas. Seguiam comboios de escravos. Cargueiros intermináveis, carregados de mercadorias, bugigangas, miçangas, tapeçarias e sal. Diante disso, negros foragidos de senzalas e de comboios em marcha, unidos a prófugos da justiça e mesmo a remanescentes dos extintos cataguás, foram se homiziando em certos pontos da "Picada de Goiás". Essas quadrilhas perigosas, sucursais dos quilombolas do Rio das Mortes, assaltavam transeuntes e os deixavam mortos no fundo dos boqueirões e perambeiras, depois de pilhar o que conduziam. Roubavam tudo. Boiadas. Tropas. Dinheiro. Cargueiros de mercadorias vindos da Corte (Rio de Janeiro). E até os próprios comboios de escravos, matando os comboeiros e libertando os negros trelados. E com isto, era mais uma súcia de bandidos a engrossar a quadrilha. E do combate a essa praga é que vai surgir a colonização do território e região."^[12] Sobre estas alegações, veja item específico A Violência no Caminho de Goiás e o Quilombo do Ambrósio.

Em 1764, o então governador de Minas Luís Diogo Lobo da Silva, parte em viagem pelo centro-oeste e sudoeste do atual estado, passando por Itapacerica (à época Tamanduá), pela Fazenda do Pouso Alegre e pelo Quilombo de Formiga,^[13] onde residia sesmeiro, Antônio José, o Torto, sob o comando do qual criou uma Esquadra de Cavalaria Auxiliar.^[14] Dali, prosseguiu sua viagem de 365 léguas visando a consolidar o abocanhamento do atual Sudoeste de Minas que, até 1748, pertencera à extinta Capitania de São Paulo.^[15]

Objetivando desenvolver os povoados da região, a fim de diminuir o número de pessoas desocupadas no estado, ele convida Inácio Correia Pamplona para se instalar na região. Em 1767, o governador concede a Inácio Correia Pamplona e seus acompanhantes 20 sesmarias na região. A de Inácio, posteriormente, deu origem ao município de Bambuí. A região, que mais tarde se tornaria os municípios de Formiga e Córrego Fundo, foi entregue a Domingos Antônio da Silveira.



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

Entre a concessão das 25 semarias da Picada de Goiás e a concessão das 20 sesmarias por Luís Diogo Lobo da Silva; houve a abertura de mais uma picada entre Tamadua e Piumhi. Essa picada, visava um encurtamento de caminho entre os povoados. Esse caminho, que foi aberto pelos primos Estanislau de Toledo Pisa e Feliciano Cardoso de Camargos, seguia um antigo caminho feito por índios e escravos fugidos. A Picada de Tamadua a Piumi, como ficou conhecida, foi a que deu origem ao povoamento de Formiga.

Fonte: www.wikipedia.org.br

9. IMPRESSÃO DIAGNÓSTICA DO MERCADO

Conforme visita *in loco*, constatamos que a região não possui outros imóveis com demandas diferenciadas de venda e ou locação.

Mesmo assim, diante do atual mercado imobiliária, vislumbramos que a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada e ou locada é normal, visto que a está situado em local fluxo normal de pessoas e veículos, desta forma, apresenta aptidão necessária para algumas atividades comerciais.

Absorção pelo mercado – Normal

Liquidez do imóvel – Normal

10. VALOR AVALIADO

Com base nos dados coletados, podemos inferir que o valor mínimo e adotado por esse avaliador, será de R\$ 315.500,00 (Trezentos e quinze mil e quinhentos reais) determinado mediante suas características e pesquisas de mercado, para sua disponibilidade até sua efetiva locação no mercado.

11. CONCLUSÃO

O Imóvel comercial, para uso de repartição pública municipal, está sendo avaliado neste parecer técnico, solicitado pela Prefeitura Municipal de Formiga-MG, foi minuciosamente estudado, conforme o valor adotado, abaixo arrolado:

Total Geral	<u>R\$ 315.500,00</u>
--------------------	------------------------------



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
CreCI-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

Total Avaliado

Valor Total Final	
Valor mínimo	R\$ 283.950,00
Valor médio	R\$ 315.500,00
Valor máximo	R\$ 347.050,00

12. ENCERRAMENTO

Este parecer técnico servirá de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seus respectivos conselhos de classe CREA, CAU ou CRECI, ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico específico de perícias e nomeações judiciais que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O presente parecer técnico avaliatório, somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente relatório em 28 de Fevereiro de 2024, contendo 36 (trinta e seis) páginas, enumeradas eletronicamente, digitadas de um só lado, em anexo Relatórios Fotográficos do Imóvel Avaliando, Autorização de Fornecimento e Matrícula do Imóvel.

Formiga-MG, 28 de Fevereiro de 2024.

José Ivanildo de Sousa Damasceno
Corretor e Perito em Avaliações Imobiliárias
CRECI-MT 10.506



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

13. BIBLIOGRAFIA

Bustamante, Rogério Silva de, A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, CuAMo Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Maia, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.

Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.

Site: www.wikipedia.org.br



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

14. ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – MATRICULA DO IMÓVEL

III – ORDEM DE SERVIÇOS – AF – 927/2024



Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====





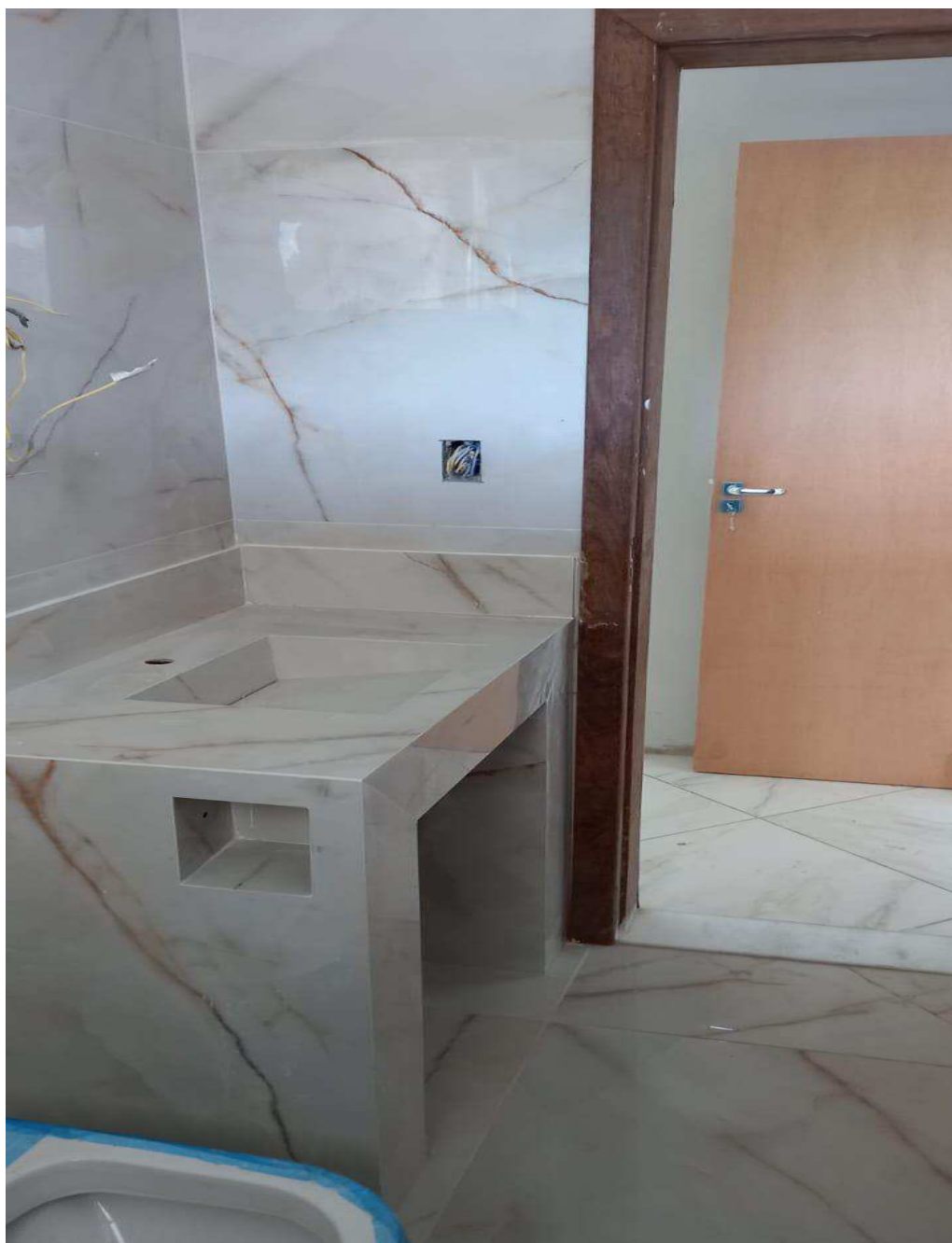
Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

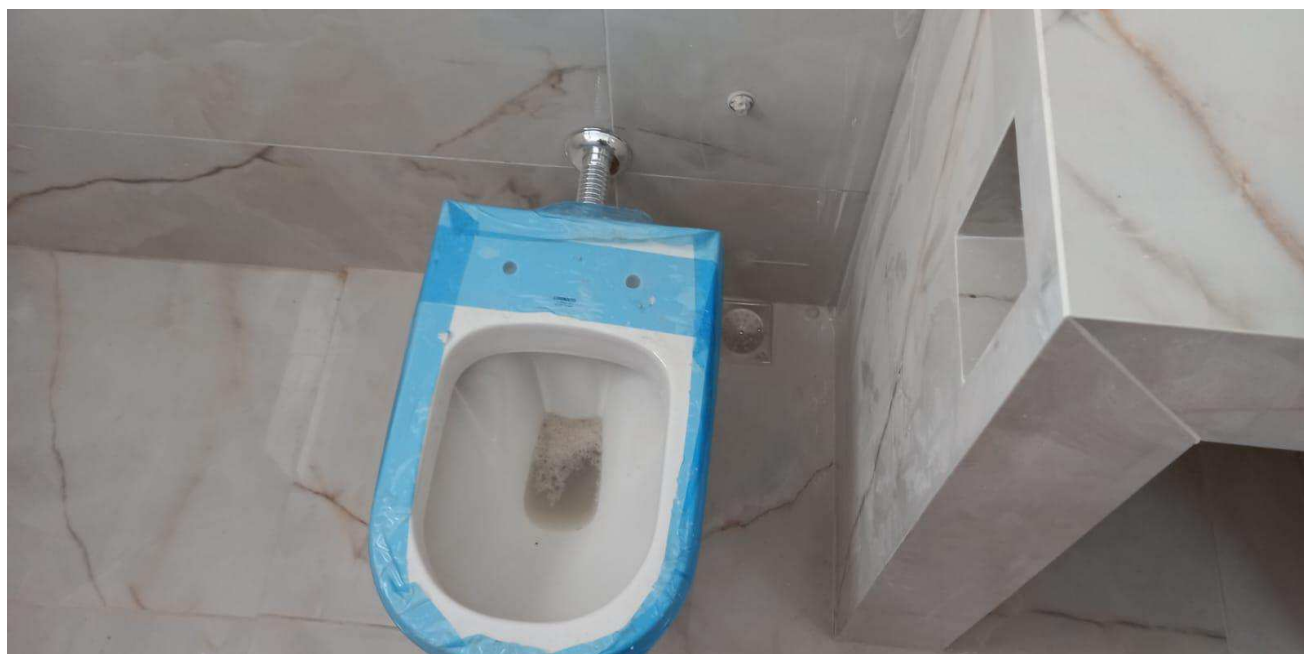
=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

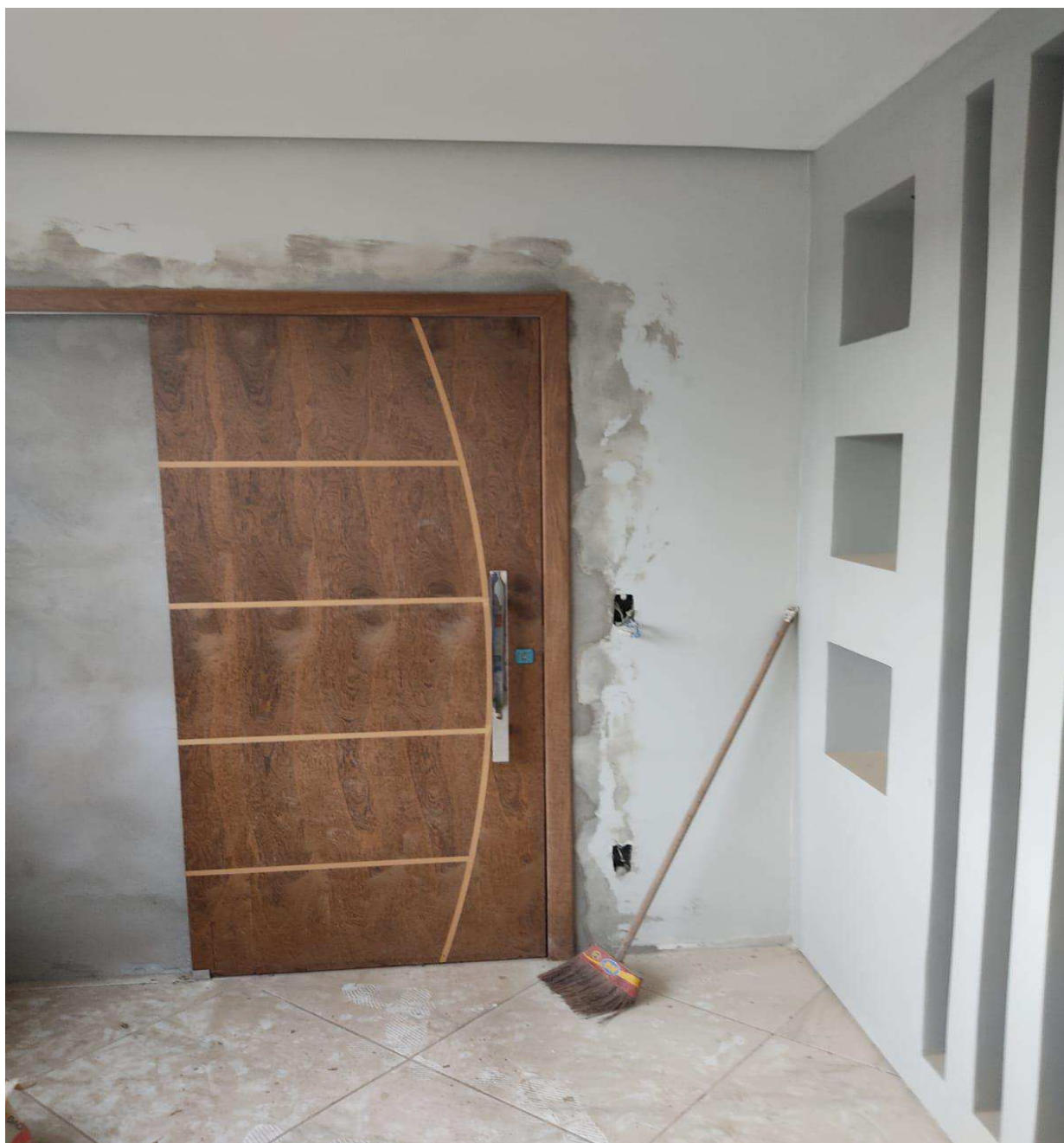
=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-M7 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====

II – MATRICULA DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS FORMIGA-MG		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG			
		Oficial: José Maria da Cunha Substituta: Cynthia Milhomem de Lima Nogueira CNM: 039099.2.0026832-40			
MATRICULA	LIVRO Nº. 2	REGISTRO ANTERIOR			
26.832	REGISTRO GERAL	01-21.666			
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS				
30.04.92	FORMIGA - MINAS GERAIS				
FOLHA Nº. 01					
IMÓVEL: 2º Pavimento, com a área construída de 78,01m ² , coberto de laje, com instalações de água, luz elétrica, sanitário, com 06 cômodos; e a respectiva fração ideal correspondente a 50% no terreno caracterizado como sendo o lote nº 09 da quadra "F", medindo a área total de 291,50m ² , sendo 10m. de frente e fundos, por 29,20m. de um lado e 29,10m. de outro lado, situado nesta cidade, no prolongamento da Avenida Ramiro Corrêa, nº 645-A, no prolongamento do Bairro Bela Vista, confrontando, em sua totalidade, o referido imóvel por um lado com o lote nº 08; por outro lado com o lote nº 10, pelos fundos com o lote nº 46 e tendo a frente para a mencionada rua. PROPRIETÁRIO:- Diógenes Rocha Neto, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG:M-1.219.097-SSP-MG, CPF: 269.674.646-04, residente e domiciliado nesta cidade. R-01-26.832 - 30.04.92. TRANSMITENTE:- Diógenes Rocha Neto. ADQUIRENTE:- Hilda Ribeiro, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG:M-2.612.505-SSP-MG, CPF: 429.710.396-68, residente e domiciliada nesta cidade. Compra e Venda:- escritura de 29.04.92, pelo Cartório do 1º Ofício da Comarca, Lº 222, fls. 04. Valor: Cr\$6.000.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de feitos ajuizados, de ônus reais e fiscais, conforme decreto lei nº 7433 de 18.12.85. Dou fé. A Oficial, <u>Dra. Nogueira</u> . R-02-26.832 - 29.05.92 TRANSMITENTE:- Hilda Ribeiro. ADQUIRENTE:- Grogério Alves de Brito, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade, CPF: 176.117.846-68, RG:M-923.264 SSP-MG. Compra e Venda:- escritura de 11.05.92, pelo Cartório de Pontevidela, Lº 35, fl. 190. Valor: Cr\$8.500.000,00. Dispensada a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais conforme decreto lei 7433-85. Dou fé. A Oficial, <u>Dra. Nogueira</u> . R-03-26.832 - 13.04.93 TRANSMITENTES:- Grogério, digo, Grogério Alves de Brito e s/m Maria José de Oliveira Brito, ela Bibliotecária, CPF 176.117.846-68, RG- M- - 'M-1.213.421-SSP/MG. ADQUIRENTE:- José Veloso da Cunha, brasileiro, casado, pecuarista, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF nº 069.974.565-68, portador do RG-M 6.233.055-SSP/MG. COMPRA E VENDA:- Escritura de 13.04.1993, pelo Cartório de Pontevidela, Lº 39, fls. 144. Valor Cr\$80.000.000,00. O outorgado dispensa a apresentação das certidões de ônus reais, feitos judiciais e fiscais, conforme Decreto-lei 7433/85. Dou fé. A Oficial, <u>Dra. Nogueira</u> .					





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====

CNM: 039099.2.0026832-40

R-04- 26.832 - 03.12.96

TRANSMITENTES:- José Veloso da Cunha e s/m Floraci Terra da Cunha, CPF número 069 974 656-68.

ADQUIRENTES:- Musso José Veloso, brasileiro, casado, militar, CPF: 391769596-00 e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso, brasileira, auxiliar de escritório, CPF 230 721 306-63, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG.

COMPRA E VENDA:- Contrato particular, com força de escritura pública, datado de 01.11.96, Valor: R\$15.000,00. O imóvel acha-se livre de todos os ônus como consta do contrato. Apresentado Guia de IBI, devidamente paga em 03.12.96. Dou fé. A Oficial, Josephina Olímpia Soares.

R-05- 26.832 - 03.12.96

DEVEDORES:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso. CREDORA Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais- COHAB-MG, sediada em Belo Horizonte-MG, CGC: 17 161 837-0001-15, representada pelo procurador: João Antônio Vidal de Carvalho, conforme procuração lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, Lº 412-P, fls. 01 e pela Secretário do Estado de Habitação: Silvio Mitre- MASP 4.332. PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA: Contrato Particular de compra com financiamento e garantia Hipotecária datado de 01.11.96. Valor da Garantia: R\$15.293,90- Plano de Reajustes/Sistema de Amortização: Plano de Comprometimento da Renda (PCR)- Tabela Price- Época de Reajustes dos Encargos: de acordo com as cláusulas 8ª e 11ª das Condições Gerais. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 01.12.96. Prazo de resgate da Dívida (em meses): 240. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 10,0 Efetiva: 10,1512. Percentual de Comprometimento da renda Familiar (relação Prestação Renda: 30%. Comprometimento máximo permitido: 30%. Encargo Inicial: Prestação R\$144,75- Seguros: R\$19,79- Total: R\$164,54- Impostos e demais encargos incidentes sobre o contrato: Administração e Fiscalização (CAF)- R\$900,00. Os devedores Hipotecários e Mutuários, estão cientes de que o presente financiamento não poderá ser transferido antes de decorridos 5 anos, a contar da data do contrato, salvo em casos especiais, com justificativas comprovadas e aceitas pela Credora, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Assinaram o contrato também o SR: Walter Pinto de Lima- Assessor Jurídico- Cohab-MG e Carlos Romero Marrara- Exato Chefe da Div. Comercialização. Valor da Dívida R\$15.000,00. Dou fé. A Oficial, Josephina Olímpia Soares.

AV:06-26.832 - 29-09-97

Fica cancelada a Hipoteca acima, em virtude da autorização da Credora, datada de 21-07-97. Dou fé. A oficial, Josephina Soares.

R:07-26.832 - 29-09-97

TRANSMITENTE:- Musso José Veloso e s/m Goretti Maria Santa Rosa Veloso.

ADQUIRENTE:- COHAB/MG, representada por seus diretores e procuradores, Dr. José Abi-Açkel e Dr. Otmar Ferreira Bicalho, conforme procuração lavrada às fls. 31, Lº 527-P, do cartório do 7º ofício de notas da Comarca de Belo Horizonte.

DAÇÃO EM PAGAMENTO:- Contrato Particular, com força de escritura





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – M7

=====



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



Oficial: José Maria da Cunha
Substituta: Cyntia Milhomem de Lima Nogueira
CNM: 039099.2.0026832-40

MATRÍCULA 26.832	LIVRO Nº. 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS	REGISTRO ANTERIOR
DATA 30-04-92	Formiga — Minas Gerais Folha No. 01	

IMÓVEL:

ra pública, datado de 21-07-97. O saldo devedor do financiamento concedido pela COHAB/MG à Musso José Veloso e s/m é de R\$15.927,36, apurado em 21-07-97, correspondente a aquisição do imóvel. Dação em pagamento pelo que Musso José Veloso e s/m dá à COHAB em pagamento da quantia referida acima, o imóvel descrito e caracterizado. Consta cláusula de inexistência de ônus reais e de feitos judiciais, nos termos da lei 7.433 de 18-12-85. Sendo a adquirente, Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais-COHAB. Dou fé. A oficial, *Profª. Olímpia Vieira*

R-08-26832- COMPRA E VENDA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.
TRANSMITENTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, inscrita no CNPJ: 17.161.837/0001-15, sediada na Rodovia Prefeito Américo Gianetti s/nº, Cidade Administrativa, 14º andar, Prédio Gerais, Bairro Serra Verde, em Belo Horizonte/MG, representada pelo Chefe de Gabinete João Lincoln de Almeida, inscrito no CPF: 072.632.441-87.
ADQUIRENTE: MARLENE DOS REIS FURTADO, brasileira, solteira, maior, doméstica, residente e domiciliada na Rua Professor Lulu, nº 107, Bairro Bela Vista, nesta cidade, portadora do RG: 5.466.461 SSP/MG e do CPF: 749.647.126-72.
COMPRA E VENDA: Contrato Particular de Compra e Venda com financiamento e garantias hipotecárias (aquisição de residência), com força de escritura pública nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. O valor da compra e venda é de R\$57.000,00, constituído da seguinte forma: recursos próprios: R\$43.000,00; valor do financiamento: R\$14.000,00. Foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: declaração da compradora, datada de 09/01/2015, sob as penas da lei, tratar-se da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação e que não possuindo outro imóvel residencial na localidade, goza do benefício da redução de custas e emolumentos, conforme previsto nas Leis nº 6.015/73 e nº 6.941/81, bem como art. 789 do Provimento nº 260/2013 da CGJ/MG; **ITBI quitado (avaliação fiscal de R\$57.000,00)**, referente à guia nº 902542721, imposto arrecadado pela Caixa Econômica Federal - Agência Formiga/MG, com sua autenticação datada de 30/12/2014; negativa municipal;





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno

Creci-M7 10506

Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz

Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

=====

CNM: 039099.2.0026832-40

Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, válida até 28/04/2015; e CND relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 210672014-88888837, válida até 30/01/2015, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da transmitente. Imóvel com a seguinte inscrição no cadastro municipal: 00.10.036.0375.0002. Emol. R\$394,90; T.F.J. R\$152,17. TOTAL: R\$547,07. Formiga, 10/02/2015. Dou fé. *Sérgio Caetano de Oliveira*

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrivente Autorizado

R-09-26832- HIPOTECA - Protocolo nº126433 de 05/01/2015.

DEVEDORA HIPOTECANTE: MARLENE DOS REIS FURTADO, já qualificada no ato anterior. CREDORA HIPOTECÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB MINAS, já qualificada e representada no ato anterior. HIPOTECA: Instrumento particular de compra e venda com financiamento e garantias hipotecárias, com força de escritura pública de nº 006.0200.91.0112-7, datado de 26/11/2014. Valor do financiamento e condições de seu resgate: Valor da dívida: R\$14.000,00. Valor da garantia: R\$57.000,00. Plano de reajuste: conforme cláusulas 5ª a 10ª. Sistema de amortização escolhido: Sacre. Época de reajuste dos encargos: No mês subsequente no mesmo dia à data de assinatura do contrato. Vencimento do 1º encargo mensal: 05/12/2014. Prazo de resgate da dívida (em meses): 194. Taxa anual de juros (%): Nominal - 5,00000. Efetiva - 5,11619. Encargo inicial: Prestação: R\$130,49 - Seguros: R\$18,79 - Taxa de Administração de Crédito: R\$23,34 - TOTAL: R\$172,62. GARANTIA HIPOTECÁRIA: Em garantia do financiamento contraído, e das demais obrigações no instrumento por ela assumida, a devedora dá à credora, em primeira e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula. VALOR DA GARANTIA: Concorde as partes que o valor do imóvel hipotecado, para fins do art. 1.484 do Código Civil, é de R\$57.000,00, sujeito à atualização monetária na forma do "caput" da Cláusula Oitava do instrumento, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Demais cláusulas e condições conforme o contrato arquivado nesta serventia. Emol. R\$163,38; T.F.J. R\$62,95. TOTAL: R\$226,33. Formiga, 10/02/2015. Dou fé. *Sérgio Caetano de Oliveira*

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrivente Autorizado

**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, 07/02/2024. Dou fé.

Maria Helena Campos Pereira da Costa
Maria Helena Campos Pereira da Costa
Escrivente Autorizada

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

Selo de Consulta Nº HM43440

Código de Segurança: 8502.1961.2422.1173

Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 07/02/2024

Atos praticados por: Maria Helena Campos Pereira da Costa
Função: Escrivente Autorizada
Pedido Certidão Nº 24/1260 Data: 07/02/2024

Emol.: R\$ 27,68 + T.F.J.: R\$ 9,78 = Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: 1,31

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





Jose Ivanildo de Sousa Damasceno
Creci-MT 10506
Avenida Frei Servácio, 956 – Santa Cruz
Cep 78710-750- Rondonópolis – MT

III – ORDEM DE SERVIÇOS – AF-927/2024

Página: 1 / 1



**ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICIPIO DE FORMIGA**

Gestor do Contrato: MUNICIPIO DE FORMIGA

Rua Barão de Piumhy, 121 - Centro - Formiga - MG
CEP: 35570-128 CNPJ: 16.784.720/0001-25 Telefone: (37) 3329-1800
Site: www.formiga.mg.gov.br

**SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO
Nr.: 927/2024**

Processo Administrativo: 64/2023
Contrato: 105/2023
Nº da Licitação: 24/2023
Modalidade: Inexigibilidade
Data da Contratação: 26/07/2023
Data da Solicitação: 08/02/2024
Sequencial do Contrato: 5920

AUTORIZADA por JULIANO GONÇALVES PEREIRA

Fornecedor: José Ivanildo de Sousa Damasceno

Telefone(s): 66999792900

CPF/CNPJ: 559.322.231-20

Endereço: Frei Servácio, Santa Cruz - 78710-750, RONDONÓPOLIS - MT

E-mail:

Prezados senhores,
Comunicamos que o fornecedor acima foi vencedor do(s) item(ns) especificado(s) abaixo.
Aguardamos, portanto, o fiel cumprimento das especificações e condições constantes no Processo Licitatório.

Organograma: 0400100012 - SEC. DE ADMINISTRACAO E DES. ECONOMICO
Condição de Pagamento: CONFORME EDITAL
Prazo de Entrega: 10
Local de Entrega: MUNICIPIO DE FORMIGA
Objeto da Contratação: Credenciamento de empresa ou profissional especializado na prestação de serviços
Observações: Despesa referente a avaliação mercadológica de 2º pavimento de imóvel sob matrícula 26.832 para desapropriação de interesse do município.
Empenho: 1895/2024
Despesas: 162 - 04.001.04.122.0001.2035.3.3.90.36.00 - Manutenção dos Serviços da Secretaria de Administração e Des.Econômico
Desdobramento : 3.3.90.36.99.00.00.00
Recurso : 1.500.000.0000 - Recursos não Vinculados de Impostos

Item	Quantidade	Unid.	Cod.	Especificação do material	Marca	Preço Un.	Preço Total
1	1,000	SV	60056 9548	Avaliação mercadológica com emissão de laudo/parecer para casa residencial com área de até 200 m².		457,1400	457,14
Total Geral:							457,14

Formiga/MG, 08 de Fevereiro de 2024

Secretário Requisitante

Juliano Gonçalves Pereira

Diretor de Compras Públicas
Setor de Compras