



Mensagem nº 029/2025

Assunto: Encaminha Projeto de Lei.

Data: 18 de março de 2026

Senhor Presidente,

Por intermédio do presente, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, por meio do qual se almeja autorização para o Município de Formiga firmar Termo de Ajustamento de Conduta – TAC com a empresa TRUCK MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 12.609.966/0001-00, para regularização da situação do imóvel de Matrícula 80.203, em consonância com o interesse público e resultado do Processo Administrativo Municipal nº 14/2022, estando comprovada sua utilização em atendimento ao interesse público, sob o prisma da geração de emprego, renda e desenvolvimento econômico, razão pela qual busca sua regularização pelo referido Termo de Ajustamento de Conduta que ora se solicita autorização.

Nesse viés, a fim de subsidiar o referido projeto de lei encaminha-se Parecer Jurídico exarado em referidos autos administrativos e minuta de Termo de Ajustamento de Conduta que pretende se firmar para regularizar a situação, em caso de aprovação da presente propositura por essa Nobre Casa das Leis Municipais.

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

Atenciosamente,

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

Exmo. Sr.
Jaci Honório de Paula – Jaci da Rua Nova
Presidente da Câmara Municipal de Formiga
Câmara Municipal de Formiga – MG



PROJETO DE LEI Nº _____/2026.

Autoriza o Município de Formiga firmar Termo de Ajustamento de Conduta e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a firmar Termo de Ajustamento de Conduta com a empresa TRUCK MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 12.609.966/0001-00, a fim de regularizar a situação do imóvel de Matrícula nº 80.203, em consonância com o interesse público e conforme resultado do Processo Administrativo Municipal nº 14/2022.

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

Formiga, 18 de março de 2026.

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

EMENTA: Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta visando regularização da situação do imóvel de Matrícula 80.203, em consonância com o interesse público, resultado do Processo Administrativo Municipal nº 14/2022 e autorização pela Lei Municipal nº _____.

O Município de Formiga, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 16.784.720/0001-25, neste ato representado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal _____, inscrito no CPF sob o nº _____, doravante denominado COMPROMITENTE, de um lado, e do outro, TRUCK MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 12.609.966/0001-00, com sede à Rua Cruzeiro do Sul, 120, Bairro Jardim Industrial, Contagem-MG, representada neste ato por seu(s) administrador(es), _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____, residente à Rua _____, nº _____, Bairro: _____, CEP: _____ do Município de _____, doravante denominado COMPROMISSÁRIO, resolvem celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fulcro no Art. 5º, §6º da Lei Nacional 7.347/85, consoante as cláusulas e condições seguintes:

CONSIDERANDO que a empresa TruckMais Empreendimentos Imobiliários é proprietária dos lotes 01-02, 11-12, 13a-14a, da quadra 02 e os lotes 05, 06, 07 e 08 da quadra 03;

CONSIDERANDO que entre as quadras mencionadas tem-se parte da Rua 06, que foi objeto de desafetação, nos termos da Lei Municipal nº 5106, de 31 de março de 2016;

CONSIDERANDO que no local já se encontra edificado e estando em operação a empresa comprometente;



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

CONSIDERANDO que é notório o interesse público em manter a atividade da empresa instalada em funcionamento, dado os relevantes benefícios econômicos e sociais gerados, especialmente no que se refere à geração de empregos e renda para a comunidade;

CONSIDERANDO, ainda, o disposto no art. 20 do Decreto-Lei nº 4.657, de 1942 (LINDB), que estabelece que a decisão administrativa deve levar em conta as consequências práticas de seus efeitos, justificando-se, pois, a celebração do presente, visto que o imóvel abriga a sede da Coca-Cola, empresa relevante no cenário nacional e internacional, responsável pela geração de expressivo número de empregos diretos e indiretos, bem como pela contribuição significativa à economia local, à arrecadação tributária e ao desenvolvimento socioeconômico do Município, circunstâncias que recomendam a adoção de solução consensual, proporcional e orientada ao interesse público;

CONSIDERANDO, o Parecer Jurídico que orientou pela possibilidade de Termo de Ajustamento de Conduta com a empresa TruckMais Empreendimentos pela possibilidade de indenização da área ocupada, mediante prévio processo administrativo e preço médio em avaliações de mercado;

CONSIDERANDO, que foram realizadas avaliações da área a fim de viabilizar o pagamento pela utilização da área, tendo sido avaliadas em **R\$ 244.957,34 (duzentos e quarenta e quatro reais, novecentos e cinquenta e sete reais e trinta e quatro centavos)**;

CONSIDERANDO, que a paralisação ou descontinuidade das atividades empresariais implicaria impacto socioeconômico relevante, com reflexos diretos na empregabilidade, na arrecadação tributária e no desenvolvimento econômico municipal;

CONSIDERANDO, que o desenvolvimento econômico sustentável constitui objetivo fundamental da administração pública municipal, compatível com os arts. 170 e 182 da Constituição Federal, devendo a atuação administrativa harmonizar a tutela do patrimônio público com a promoção do interesse coletivo;

CONSIDERANDO, que o presente instrumento não importa renúncia patrimonial, mas sim medida de regularização jurídica, com indenização correspondente ao valor de mercado do



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

imóvel, preservando-se o erário e promovendo solução eficiente, proporcional e economicamente adequada;

RESOLVEM, com fulcro no §6º do art. 5º, da Lei nº 7.347/85 firmar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta com o Município de Formiga/MG, para fins de solução definitiva da situação avençada, comprometendo-se ao seguinte:

Cláusula 1ª – Objeto:

O objeto do presente Termo de Ajustamento de Conduta é regulamentação da detenção do terreno caracterizado como parte da Rua 06, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, nesta cidade de Formiga-MG, com área de 792,00m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 80.203 – AV-01 de propriedade do município de Formiga-MG.

Cláusula 2ª – Obrigações:

1. O COMPROMISSÁRIO se compromete em indenizar o COMPROMITENTE, no valor de **R\$ 244.957,34 (duzentos e quarenta e quatro reais, novecentos e cinquenta e sete reais e trinta e quatro centavos)**, que corresponde ao preço médio das avaliações do competente imóvel, conforme apurado em devido processo administrativo;
2. O valor da indenização previsto no item 1 será pago da seguinte forma:
 - a) Sinal de R\$ 24.495,73 (vinte e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e setenta e três centavos) representando 10% do valor total da indenização, por meio de boleto bancário com vencimento em 15 (quinze) dias úteis, da assinatura desse termo;
 - b) O valor restante, que perfaz total de R\$ 220.461,61 (duzentos e vinte mil, quatrocentos e sessenta e um reais e sessenta e um centavos) em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 9.185,90 (nove mil, cento e oitenta e cinco reais e noventa centavos) se iniciando em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente, por meio de boleto emitido pelo COMPROMITENTE;
3. O valor mensal a ser pago, constante no item 2-b, da Cláusula 2ª, será reajustado anualmente, a partir de 12 (doze) meses da primeira parcela, por meio da SELIC.
4. O valor pago à título de indenização pela ocupação irregular do imóvel previsto no item 1 da Cláusula 2ª será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico.



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

5. Fica o COMPROMISSÁRIO obrigado a apresentar escritura e certidão do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 90 (noventa) dias contados do último pagamento mensal previsto no item 2-b da cláusula 2ª.

Cláusula 3ª – Do Interesse Público

1. O presente ajuste fundamenta-se na supremacia do interesse público primário, consistente na preservação da atividade produtiva instalada no Município, na manutenção dos postos de trabalho diretos e indiretos, no incremento da arrecadação tributária e no fortalecimento do setor industrial local.
2. A solução consensual ora pactuada revela-se mais eficiente e economicamente vantajosa ao Município do que eventual medida judicial possessória ou demolitória, que poderia acarretar paralisação da atividade econômica, insegurança jurídica e prejuízo social relevante.
3. O ajuste promove, simultaneamente: a recomposição integral do patrimônio público mediante indenização compatível com o valor de mercado; a regularização jurídica da ocupação; a estabilidade das relações econômicas locais, bem como a concretização do princípio da eficiência administrativa.

Cláusula 4ª – Cominações:

1. O descumprimento injustificado por parte do COMPROMISSÁRIO de qualquer das obrigações previstas neste Termo, acarretará na reversão do imóvel doado, em conformidade com o art. 10 da Lei Municipal nº 6.080 de 18 de julho de 2023.
2. O processo de reversão do imóvel previsto no presente Termo será aplicado sem prejuízo das demais sanções penais, civis e administrativas que forem cabíveis, por eventuais prejuízos causados ao COMPROMITENTE.

Cláusula 5ª – Fiscalização:

A fiscalização do cumprimento das obrigações constantes da Cláusula 2ª deste Termo será realizada pela Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico, de ofício ou em virtude de requisição da Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público.



PREFEITURA MUNICIPAL
FORMIGA-MG
Gabinete do Prefeito

Cláusula 6ª – Responsabilidade e Foro:

1. As obrigações e cominações previstas no presente Termo obriga o **COMPROMISSÁRIO**, bem como, os seus sócios e eventuais sucessores a qualquer título e a qualquer tempo.
2. A assinatura do presente não impede o Ministério Público de prosseguir com a apuração ou promover a responsabilidade sobre eventuais danos causados ao Patrimônio Público.
3. Fica eleito o foro da Comarca de Formiga/MG para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios que versem sobre a questão do objeto deste Termo.

E, por estarem assim combinados, firmam o presente TAC em duas vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do Art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85.

Formiga, ____ de _____ de _____.

Município de Formiga
COMPROMITENTE

COMPROMISSÁRIO

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01 <i>P</i>	REGISTRO ANTERIOR
80203		14924 <i>33</i> <i>Milhomem</i>
DATA		
14/02/2023		

IMÓVEL: Um terreno vago, caracterizado como parte da Rua 06, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 792,00m², sendo 12,00 metros de frente e fundos, por 66,00 metros nas laterais; com as seguintes confrontações: fundos com a Rua 6, por um lado com Truck Mais Empreendimentos Imobiliários e Serviços Eireli, por outro lado com Truck Mais Empreendimentos Imobiliários e Serviços Eireli, tendo frente para a Rua dos Universitários. Com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.033.0300.0000.

REGISTRO ANTERIOR: R-01 da Matrícula 14.924, Lº 2-AM, fls. 274, sendo o imóvel originário de loteamento.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FORMIGA, inscrito no CNPJ: 16.784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: GJH/26318. Cód. de Segurança do selo: 3042-8981-1079-7267. Emolumentos: R\$56,97, TFJ: R\$18,99, RECOMPE: R\$3,42. TOTAL: R\$79,38. ISSQN: R\$2,85. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga, 14/02/2023. Dou fé. A Escrevente Autorizada, Tamara Vieira de Oliveira, *Tamara Vieira de Oliveira*

AV-01-80203- DESAFETAÇÃO - Protocolo nº 172994 de 28/12/2022.

Procede-se a esta averbação para constar que o poder executivo do Município de Formiga/MG, através da Lei nº 5.106, de 31/03/2016, estabelece a desafetação do bem público de uso comum desta matrícula, caracterizado como sendo parte da Rua 06, localizado entre a Rua dos Universitários e a Rua Abel da Cunha de Faria, com área total de 792,00m². Número do selo do ato: GJH/26319. Cód. de Segurança do selo: 5055-9783-8252-8527. Emolumentos: R\$22,65, TFJ: R\$7,54, RECOMPE: R\$1,36. TOTAL: R\$31,55. ISSQN: R\$1,13. Cód. DAP: 1 x 4135-0. Formiga, 14/02/2023. Dou fé. A Escrevente Autorizada, Tamara Vieira de Oliveira, *Tamara Vieira de Oliveira*

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

Selo de Consulta Nº GJH26327
Código de Segurança: 3382.0048.2903.9785
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 14/02/2023

Tamara Vieira de Oliveira

Ato(s) praticados por: Tamara Vieira de Oliveira
Função: Escrevente Autorizada
Protocolo Nº 172994 Data: 28/12/2022

Emol.: R\$ 26,41 + TFJ: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: 1,25



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

**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FORMIGA/MG**

Certidão de Inteiro Teor do original arquivado,
emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.

Formiga, 14/02/2023. Dou fé.

Tamara Vieira de Oliveira

**Tamara Vieira de Oliveira
Escrevente Autorizada**





MUNICÍPIO DE FORMIGA

PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG

PARECER JURÍDICO:

FL

22-V
Mário

Assunto: indenização pela perda do patrimônio público

Solicitante: Secretária Municipal de Administração e Desenvolvimento Econômico

Ref: Memorando 505/2022

I. RELATÓRIO

Narra a consulente que a Empresa TruckMais Empreendimentos Imobiliários adquiriu, conforme croqui e contrato anexo, lotes 01-02, 11-12, 13a-14a, da quadra 02 e os lotes 05, 06, 07 e 08 da quadra 03.

Entre as quadras mencionadas, tem parte da Rua 06, que foi desafetada, conforme Lei Municipal nº 5.106, de 31 de março de 2016.

Destacou que foi feito pedido a consulente pedido de doação pela Empresa Truck Mais, registrada no CNPJ 12.609.966/0001-00 da referida parte da Rua 06, tendo em vista que no local já se encontra edificado e operando a Distribuidora Coca-Cola Fensa, e ainda tendo em vista que conforme Lei Municipal 5.176, de 10 de julho de 2017, a alienação a terceira pessoa torna a doação passível de reversão.

Entretanto, a consulente informa que é notório o interesse público em manter a atividade da Empresa instalada em funcionamento, dado os benefícios econômicos e sociais gerados, em especial quanto a emprego e renda.

Diante disso, apresentou as seguintes indagações: É possível que a empresa TruckMais Empreendimentos indenize o Município em relação à área ocupada denominada como parte da Rua 06? Em caso positivo, qual deve ser o procedimento a ser realizado para estabelecer o valor da indenização?

1
Mário



MUNICÍPIO DE FORMIGA

PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG

É o relatório.

II - DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, cumpre esclarecer que o Órgão Consultivo limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração (mérito administrativo).

Quanto ao mérito administrativo, cabe destacar que é o poder conferido pela lei ao agente público para que ele decida sobre a oportunidade e conveniência de praticar um ato discricionário, valorando os motivos e escolhendo o objeto (conteúdo) deste ato, sempre dentro dos limites da lei.

Por derradeiro, é imperioso deixar expresso que este parecer jurídico tem por escopo o assessoramento sobre a legalidade dos atos a serem praticados ou já efetivados. Quanto à decisão, cabe apenas à autoridade administrativa, a quem compete, unicamente, avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar, ou não, a precaução recomendada pelo órgão jurídico, uma vez que este parecer tem natureza opinativa, e não vinculante.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

III. FUNDAMENTAÇÃO

A) Da possibilidade de firmar Termo de Ajustamento de Conduta:

O termo de ajustamento de conduta, segundo Edis Milaré , é um "mecanismo de solução pacífica de conflitos, com natureza jurídica de transação, consistente no estabelecimento de certas regras de conduta a serem observadas pelo interessado, incluindo a adoção de medidas destinadas à salvaguarda do interesse difuso atingido".

(MILARÉ, Édís et al. O Compromisso de Ajustamento de Conduta e o Fundo de Defesa de



MUNICÍPIO DE FORMIGA
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG



Direitos Difusos: Relação entre os Instrumentos Alternativos de Defesa Ambiental da Lei 7.347/1985. Revista de Direito Ambiental, n. 38, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2005.)

Na acepção de Hugo Nigro Mazzilli, "o compromisso de ajustamento é apenas um instrumento legal destinado a colher, do causador do dano, um título executivo extrajudicial de obrigação de fazer, mediante o qual o compromitente assume o dever de adequar sua conduta às exigências da lei (da lei, repare-se) sob pena de sanções fixadas no próprio termo. (...) O compromisso presta-se, sem dúvida, a exigir o cumprimento das regras legais (das regras legais, saliente-se) fixando prazos a partir dos quais poderão ser executadas as cominações ajustadas no termo, independentemente de ação de conhecimento". MAZZILLI, Hugo Nigro. Compromisso de ajustamento de conduta: evolução, fragilidades e atuação do Ministério Público. Revista de Direito Ambiental, São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 11, n. 41, p. 93-110, jan./mar. 2006.

Ainda, convém trazer a brilhante explicação de Talden Farias, afirmando que o "TAC é um título executivo extrajudicial fruto de um acordo formal entre as partes interessadas, que contém uma obrigação de fazer ou de não fazer e uma cominação para o caso de descumprimento dessa obrigação, devendo servir para a regularização de situações que possam estar colocando em risco direitos de natureza transindividual.". FARIAS, Talden. Termo de ajustamento de conduta e acesso à Justiça. Revista Dialética de Direito Processual, São Paulo: Dialética, v. 52, p. 121, julho 2007.

Ainda, Carvalho Filho traz um conceito simples e objetivo sobre o tema, o qual segue abaixo:

"Podemos, pois, conceituar o dito compromisso como sendo o ato jurídico pelo qual a pessoa, reconhecendo implicitamente que sua conduta ofende interesse difuso ou coletivo, assume o compromisso

3
ME



MUNICÍPIO DE FORMIGA

PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG

de eliminar a ofensa através da adequação de seu comportamento às exigências legais”.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Ação civil pública: comentários por artigo. 7 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 222.

Não bastasse isso tudo, ainda cabe trazer a lição de RICARDO VILLAS BOAS CUEVA o que afirma o seguinte:

“Em razão de sua bilateralidade o compromisso de ajustamento pode ser caracterizado como transação, de modo que ‘avençadas as cláusulas e condições, ficam verdadeiramente superadas quaisquer possibilidades de discussão de seus termos’, pois a ‘transação produz entre as partes o efeito de coisa julgada’, como sublinha Daniel Fink (FINK, Daniel. Alternativas à ação civil pública ambiental (reflexões sobre as vantagens do termo de ajustamento de conduta). In MILARÉ, Edis (Coord.) Ação Civil Pública – Lei n. 7.347/1985 – 15 anos. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 119-120).

Após breves comentários sobre o que vem a ser um termo de ajustamento de conduta, é importante destacar que o referido instrumento tem previsão na Lei 7.347/85, artigo 5º, §6º, o qual segue:

Art. 5º

§ 6º Os órgãos públicos **legitimados** poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.



MUNICÍPIO DE FORMIGA
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG



Como complemento, o art. 5º, inciso III, da Lei 7.347/85, deixa expresso que o Município é um dos legitimados. Atente-se:

Art. 5º Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:

III - a União, os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios;**

Além de tudo o que foi exposto, também é importante levar em consideração que somente aquilo que pode ser objeto de Ação Civil Pública é que vai dar origem ao TAC. Assim, não é possível firmar TAC sem que existam pressupostos indispensáveis ao ajuizamento de Ação Civil Pública.

Com base nesse raciocínio, convém ressaltar que um dos objetos da ação civil pública é a proteção do patrimônio público, disposto no art. 1º no art. 1º, inciso VIII, da Lei 7.347/85. Veja:

Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:

VIII – **ao patrimônio público e social.**

No caso em tela, tendo em vista que houve apossamento de bem público de forma irregular, mas no local há empresa estabelecida fomentando o desenvolvimento econômico, é possível que seja firmado um termo de ajustamento de conduta com o intuito de que o ente público seja ressarcido pela perda de seu patrimônio público.



MUNICÍPIO DE FORMIGA

PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG

B) Do Devido Processo Legal e da Indenização:

Cumpre lembrar que a Constituição da República impõe à administração pública a observância da legalidade, atribui aos litigantes em geral, sejam em processos judiciais, sejam **administrativos**, a obediência à garantia fundamental do **contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LV, da CF/1988)**.

O contraditório e a ampla defesa são valores intrinsecamente relacionados com o Estado Democrático de Direito e têm por finalidade oferecer a todos os indivíduos a segurança de que não serão prejudicados nem surpreendidos com medidas interferentes na liberdade e no patrimônio, sem que haja a devida submissão a prévio procedimento legal.

Nesse rumo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, quando algum ato da Administração Pública invadir esfera jurídica dos interesses individuais de seus administrados, é **obrigatória a instauração de prévio processo administrativo, no qual seja observado o devido processo legal e os corolários da ampla defesa e do contraditório** (STJ. 1ª Turma. AgInt no AgRg no AREsp 760.681/SC, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, julgado em 03/06/2019.). **No mesmo sentido:** AgRg no REsp 1.432.069/SE; AgRg no REsp 1494749-RS, AgRg no RMS 44347-MG, RMS 58008-RJ.

Assim, entendo que a cobrança da respectiva indenização deve ser, inicialmente, através de prévio processo administrativo, concedendo a parte contrária o direito de se defender e apresentar todas as suas alegações e, talvez, apresentar uma proposta de acordo.

Já em relação a indenização, a fim encontrar o valor justo pelo patrimônio apossado irregularmente pelo particular, é indispensável que se faça uma avaliação por profissional técnico para encontrar o valor de mercado.



MUNICÍPIO DE FORMIGA
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Barão de Piumhi, 121 - CNPJ nº 16.784.720/0001-25
CEP: 35570-000 - C. Postal nº 11 - FORMIGA/MG



IV. CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Procuradoria Municipal, **opina, sem caráter vinculante,** pela possibilidade de que a Empresa TruckMais Empreendimentos indenize o Município em relação a área ocupada irregularmente, desde que haja prévio processo administrativo e avaliação do imóvel para que seja encontrado o valor de mercado. Opina, ainda, pela possibilidade de TAC para que seja solucionada a perda do patrimônio público.

Eis o parecer.

Formiga, 09 de Agosto de 2022.

SAMUEL JOSÉ RODRIGUES

Advogado Público Municipal

OAB/MG 157.355

Maria Rachel C. F. Guimarães

PROCURADORA MUNICIPAL

OAB/MG 93.560

LUCAS CHAVES MASCARENHAS

Procurador Adjunto

OAB/MG 109.995

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE FORMIGA
 SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO: Nr.: 1112/2026

1 - IDENTIFICAÇÃO		Tipologia	
Fins		TERRENO	
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA		RESPONSÁVEL TÉCNICO:	
Objetivo		ELAINE C. R. C. DE RESENDE	
VALOR DE MERCADO		Documento:	
Proprietário		Matricula 80203	
MUNICÍPIO DE FORMIGA		Coordenadas	
Endereço do Imóvel		20°27'05.4"S 45°27'13.7"W	
R. dos Universitários, Formiga - MG,			
Bairro	Cidade	Cep:	UF
Del Rey	FORMIGA	35570-000	MG

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
Usos predominantes		Infra-estrutura urbana	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Pavimentação	Serviços públicos e comunitários
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação	<input type="checkbox"/> Comércio
			<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária
			<input checked="" type="checkbox"/> Escola
			<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
			<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
			<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

3 - TERRENO						
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície		
REGULAR	NÍVEL	PLANO	MEIO	Seco		
Área	Fronte	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito	Fração Ideal	
792	12	12	66	66	100 %	

4 - EDIFICAÇÃO						
4.1 - Unidade Avalianda						
Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição		
TERRENO S/BENFEITORIAS				-		
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Tetos	Fechamento das paredes	Nº de vagas no estacionamento		
Normal				COBERTAS		DESCOBERTAS
Áreas Averbadas	Privativa	De Uso Comum	Total	Áreas não averbadas	Somatório das áreas	
Unidade	0,00	0,00	0,00	0,00		
Estacionamento						
Outros						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Divisão interna
 terreno vago, atualmente ocupado pela empresa Truck Mais Empreendimento Imobiliários - Distribuidora Coca-Cola Femsa.

5 - AVALIAÇÃO						
Valor da avaliação		Extensão				
R\$ 285.000,00		Duzentos e oitenta e cinco mil reais				
Global	Itemizada		Terreno		Edificação	
Área (m²)	792	Áreas (m²)			Benfeitorias	
Valor/m²	359,85	Valor/m²				
Valor total (R\$)	R\$ 285.000,00	Produto				
Precisão/Fundamentação	Metodologia		Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$			
Grau III / Grau II	Comparativo Direto					
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado		Número de ofertas		Nível de demanda	
NORMAL	NORMAL		NORMAL		MÉDIO	

Equação de Regressão
 Preço Total (R\$) = e^(+5,454165509+1,000930022 * ln(Área útil(m²)))+0,0004770710238 * IBGE 2010-0,2695538502 * ln(distância até a prefeitura))

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Local/data
 Curitiba, 20 de fevereiro de 2026

Nome - CREA Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende / PR-114918/D

Assinatura



Documento assinado digitalmente por:
ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE
 056.094.839-56
 2026-02-21T22:00:48.157472

Laudo de Avaliação

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?

Sim Não

Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?

Sim Não

Caso presente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?

Sim Não

Em caso negativo, justificar:

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:

Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:

Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito na negociação? Sim Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI

Ofício

Comarca

80203

Registro de Imóveis

Comarca de Formiga

Outros documentos

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado?

Sim Não

Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Vistoria realizada dia 20/02/2026. Adotou-se o valor médio obtido por meio de inferência estatística, considerando os elementos amostrais analisados. Sobre o resultado apurado, aplicou-se acréscimo de 15%, em razão da qualidade construtiva superior e das características diferenciadas do imóvel avaliando em relação à amostra. Procedeu-se, por fim, ao arredondamento técnico de 1%, conforme admitido pela ABNT NBR 14.653.

Descrição		Unitário	Total
Valor mínimo	9,19%	R\$ 284,41	R\$ 225.252,12
Valor Médio		R\$ 313,18	R\$ 248.039,48
Valor Máximo	10,12%	R\$ 344,86	R\$ 273.132,10
Valor Adotado (com arredondamento)		R\$ 359,85	R\$ 285.000,00

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

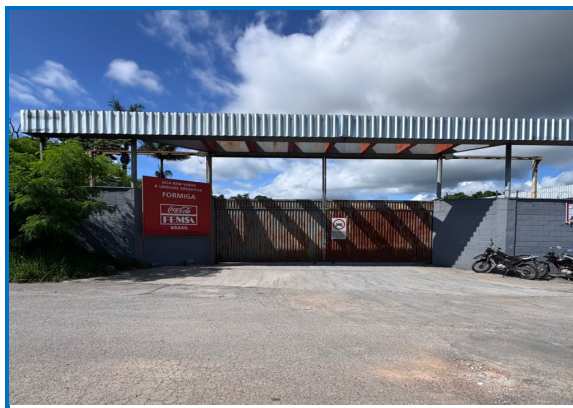
Local/data

Curitiba, 20 de fevereiro de 2026

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE FORMIGA
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO: Nr.: 1112/2026

Levantamento Fotográfico



VISTA DA VIA PÚBLICA



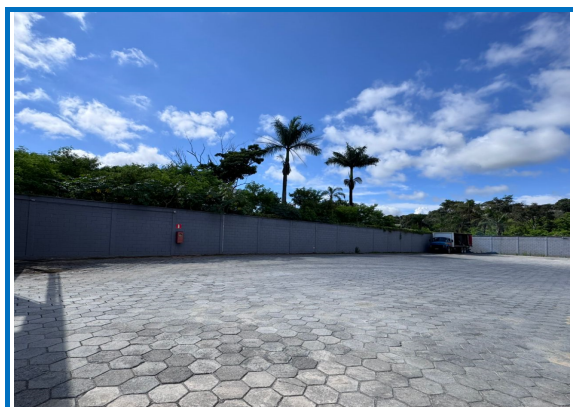
VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Curitiba, 20 de fevereiro de 2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO - TERRENO - MUNICÍPIO DE FORMIGA / MINAS GERAIS

Nº do Laudo:	0000.0000.000005	Data do Laudo:	19/02/2026	Data da Vistoria:	18/02/2026
--------------	------------------	----------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo/Dep.Solicit.:	PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA	Ordem Serviço nº:	1110/2026	Data da O.S.:	10/02/2026
Proponente:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	CPF:			
Finalidade:	AVALIAÇÃO DE TERRENO	Progr.Minha Casa M.Vida:	NÃO	Objetivo:	DETERMINAÇÃO VALOR LOTEAMENTO

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço do imóvel:	RUA DOS UNIVERSITÁRIOS	nº:	S/N	Complemento:	VERIFICAR COORDENADAS
Nome Condom./Empreend.:				Bairro:	DEL REY
Cidade:	FORMIGA	UF:	MG	CEP:	35570-000
Cartório:		Matricula nº:	80203	Data Emissão:	14/02/2023

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante:	INDUSTRIAL	Padrão construt. predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	BOM								
Infraestrutura urbana:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> abastecimento de água</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> telefonia</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> solução de drenagem de águas pluviais</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> solução de esgotamento sanitário</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> pavimentação</td> <td><input type="checkbox"/> gás canalizado</td> </tr> </table>					<input checked="" type="checkbox"/> abastecimento de água	<input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote)	<input checked="" type="checkbox"/> solução de drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> solução de esgotamento sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> gás canalizado
<input checked="" type="checkbox"/> abastecimento de água	<input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote)										
<input checked="" type="checkbox"/> solução de drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> solução de esgotamento sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> gás canalizado										
Serv. e eq. comunitários:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Comércio</td> <td><input type="checkbox"/> rede bancária</td> <td><input type="checkbox"/> saúde</td> <td><input type="checkbox"/> lazer</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> transporte público</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> segurança pública</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo</td> <td><input type="checkbox"/> educação</td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> rede bancária	<input type="checkbox"/> saúde	<input type="checkbox"/> lazer	<input checked="" type="checkbox"/> transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input type="checkbox"/> educação
<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> rede bancária	<input type="checkbox"/> saúde	<input type="checkbox"/> lazer										
<input checked="" type="checkbox"/> transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input type="checkbox"/> educação										

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	792,00	Nº de frentes:	1	Testada (m):	12,00
Situação:	DESOCUPADO	Fração Ideal:		Topografia:	SEMI-PLANA
Superfície:	SEMI-PLANA	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do imóvel:	TERRENO					
Situação em Condomínio:	ISOLADA		Ocupação:		DESOCUPADO	
Solução de abastec. de Água:	SIM		Solução sanitária:		SIM	
					Uso:	LOTEAMENTO
Áreas:	Averbadas			Não Averbadas	Área Total do imóvel	
	Privativa	Comum	Total			
	792		792		792,00	

Coordenadas:	
Latitude (-34 a 04):	Longitude (-74 a -34):
-20.451814	-45.453577

6. CONDIÇÕES GERAIS:

6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.

SIM

6.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.

SIM

6.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO

6.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.

SIM

6.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

NÃO

Valorizantes:	<input checked="" type="checkbox"/> nenhum	<input type="checkbox"/> vista p/ o mar	<input type="checkbox"/> vista p/ parques	<input type="checkbox"/> vista permanente	<input type="checkbox"/> metrô	<input type="checkbox"/> outros:	
Depreciação:	<input checked="" type="checkbox"/> nenhum	<input type="checkbox"/> córregos	<input type="checkbox"/> rede alta tensão	<input type="checkbox"/> presídio	<input type="checkbox"/> feira-livre	<input type="checkbox"/> favelas	<input type="checkbox"/> outros:

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO			Especificação da avaliação:	Fundamentação: II	Precisão: III
Nº de dados utilizados:	18	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL			

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	NORMAL/MÉDIO	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA
---------------------	---------------------	----------------	--------------	-------------------------------------	--------------

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Considerando as informações anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item "13. Observações".

SIM

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$):		231.200,00	DUZENTOS E TRINTA E UM MIL E DUZENTOS REAIS
Resultado Intervalar	Limite Superior	217.790,79	DUZENTOS E DEZESSETE MIL, SETECENTOS E NOVENTA REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS
	Limite Inferior	270.192,86	DUZENTOS E SETENTA MIL, CENTO E NOVENTA E DOIS REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS
Área de referência (m²):		792,00	Valor unitário adotado(R\$/m²): 291,92

11. OBSERVAÇÕES:

A manifestação técnica quanto à aceitabilidade do imóvel como garantia não tem a finalidade de subsidiar o enquadramento ou aprovação dele em um determinado programa ou operação, mas sim informar se sob os seus aspectos de engenharia, arquitetura e mercado este imóvel apresenta condições para constituir garantia real. Na avaliação, foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança e aplicado um deságio de 5% sobre esse valor. Após isso, o valor foi arredondado, pelo modelo estatístico presente ser composto por dados de oferta e não possuir a variável oferta/venda e, por ser compatível com os imóveis assemelhados da região.

Equação de Regressão: VALOR UNITÁRIO = (29,515014 + -2,814163 * ln(ÁREATERRENO) + -1,6790701 * 1/TOPOGRAFIA² + 3498,1832 * 1/DISTÂNCIAAO POLO VALORIZANTE + 6,2151212 * VOCAÇÃO) ^ 2

12. ANEXOS:

- Documentação da unidade avalianda
- Outros documentos que fundamentam o trabalho



ITAPECERICA, 06 DE MARÇO DE 2026

Local e data

AL3 ARQUITETURA
LTDA:56083703000185

Assinado de forma digital por AL3
ARQUITETURA
LTDA:56083703000185
Dados: 2026.03.06 13:08:52 -03'00'

RAZÃO SOCIAL **AL3 ARQUITETURA LTDA**

CNPJ **56.083.703/0001-85**

Representante Legal **ARTUR LIMA OLIVEIRA**

AL3 ARQUITETURA
LTDA:5608370300018
5

Assinado de forma digital por AL3
ARQUITETURA
LTDA:56083703000185
Dados: 2026.03.06 13:09:20 -03'00'

CAU **00A2259273**

CPF **099.513.036-17**

Responsável Técnico **ARTUR LIMA OLIVEIRA**

MODELO: LOTEAMENTO RUA DOS UNIVERSITÁRIOS**Data: 06/03/2026****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	: 25
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $y^{1/2}$ **COEFICIENTES**

Correlação	: 0,98671
Determinação	: 0,97359
Ajustado	: 0,96547

VARIAÇÃO

Total	: 821,86138
Residual	: 4227,69172
Desvio Padrão	: 1,29208

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 119,82217
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,31768
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (29,515014 + -2,814163 * \ln(X_1) + -1,679070 * 1/X_2^2 + 3498,183205 * 1/X_3 + 6,215121 * X_4)^2$$

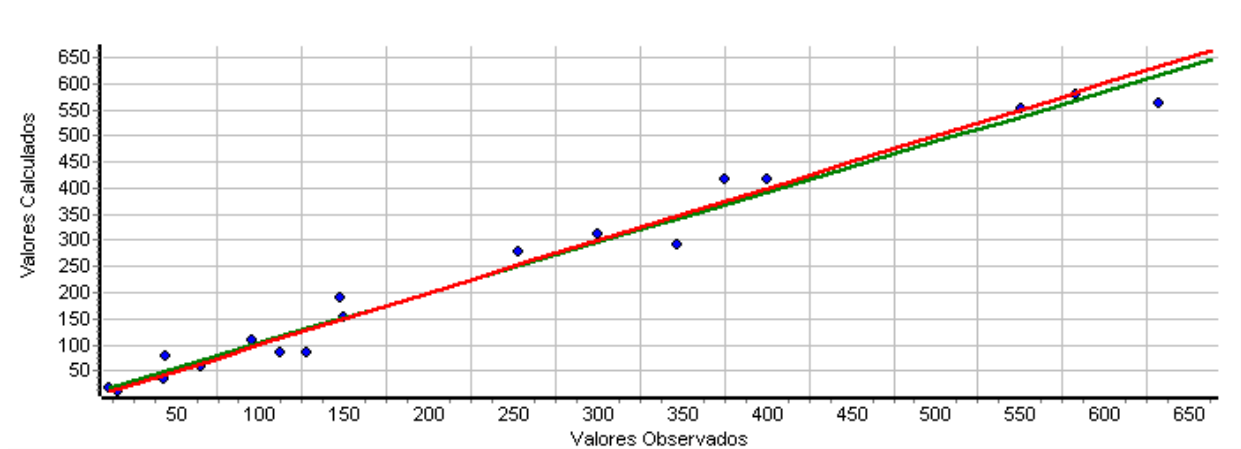
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 236,29
Variação Total	: 704725,25
Variância	: 39151,40
Desvio Padrão	: 197,87

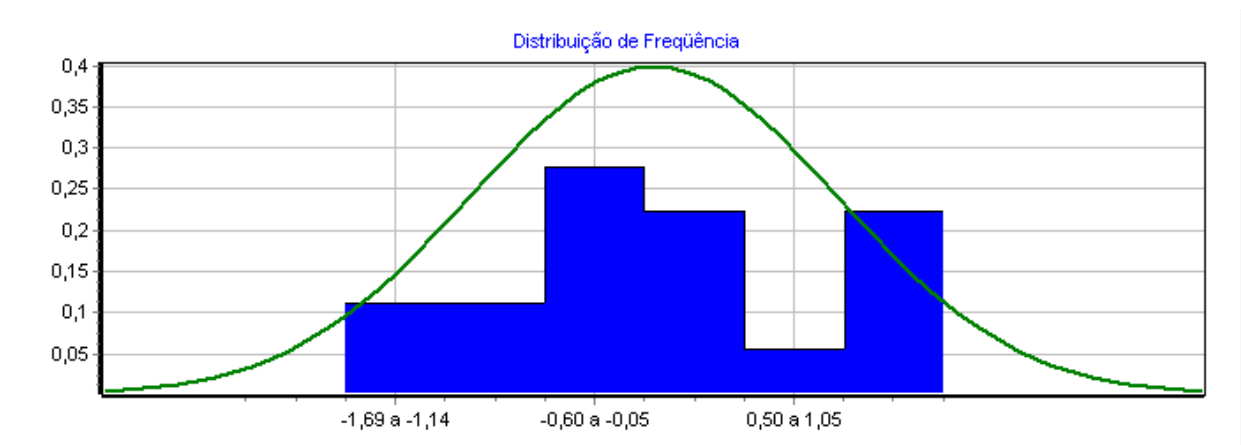
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,97664
Variação Residual	: 16460,49
Variância	: 1266,19
Desvio Padrão	: 35,58

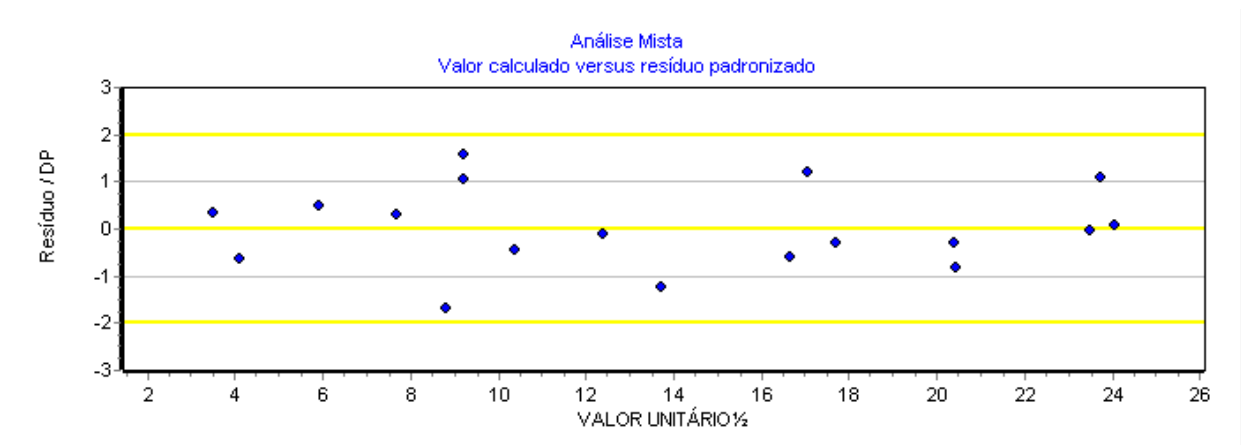
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA TERRENO

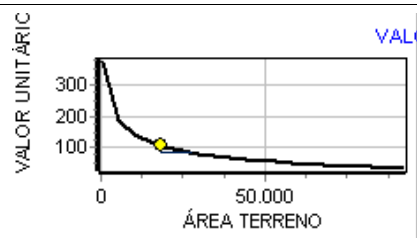
Área Total do terreno, em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 750,00 a 96800,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -21,70 % na estimativa



X₂ TOPOGRAFIA

Topografia do terreno:

1 = declive/active

2 = semi-plano

3 = plano

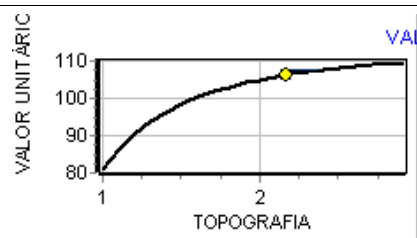
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,13 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* PAVIMENTAÇÃO

Presença ou não de pavimentação na via de acesso ao imóvel:

0 = não possui

1 = possui

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* FRENTE

Frente do terreno, em metros lineares.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 16,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE

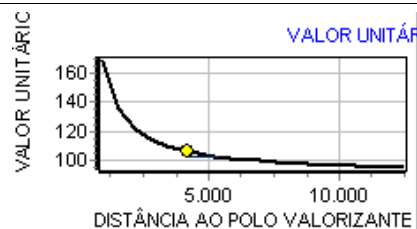
Menor distância medida a pé, em metros (pelo Google Maps) do imóvel até ao pólo valorizante: Centro de Formiga/MG - Igreja Matriz São Vichete Ferrer.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1000,00 a 13000,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,53 % na estimativa



X₄ VOCAÇÃO

Vocação de uso do terreno:

1 = residencial/industrial

2 = comercial

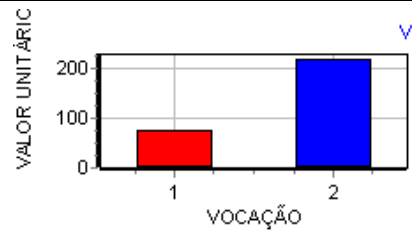
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 197,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y VALOR UNITÁRIO

Valor obtido através da divisão do Valor Total pela Área do Terreno.

Tipo: Dependente

Amplitude: 10,68 a 632,55

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,96547)
X ₁ ÁREA TERRENO	ln(x)	-12,95	0,01	0,55401
X ₂ TOPOGRAFIA	1/x ²	-1,37	19,50	0,96333
X ₃ DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	1/x	1,91	7,79	0,95890
X ₄ VOCAÇÃO	x	6,11	0,01	0,87599

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA TERRENO	TOPOGRAFIA	DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	VOCAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
X ₁	ln(x)		40	48	77	96
X ₂	1/x ²	2		54	4	35
X ₃	1/x	-17	19		15	47
X ₄	x	-45	-38	45		86
Y	y ^{1/2}	-88	-23	40	79	

Data de referência:

06/03/2026 13:00:09

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,986708
- Coeficiente de determinação: 0,973593
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,965467
- Fisher-Snedecor: 119,82
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,976643

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA TERRENO	$\ln(x)$	-12,95	0,01	-21,70 %
• TOPOGRAFIA	$1/x^2$	-1,37	19,50	1,13 %
• DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	$1/x$	1,91	7,79	-3,53 %
• VOCAÇÃO	x	6,11	0,01	197,00 %
• VALOR UNITÁRIO	$y^{1/2}$			

VALOR UNITÁRIO = (29,515014 +-2,814163 * $\ln(\text{ÁREATERRENO})$ +-1,6790701 * $1/\text{TOPOGRAFIA}^2$ +3498,1832 * $1/\text{DISTÂNCIAAO POLO VALORIZANTE}$ +6,2151212 * VOCAÇÃO)^ 2

Data de referência:

06/03/2026 13:00:30

Informações complementares:

Identificador: S000009

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA TERRENO 792,00
- TOPOGRAFIA 2,00
- DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE 3.500,00
- VOCAÇÃO 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 307,18
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 274,99
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 341,15

Precisão: Grau III

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = (29,515014 + -2,814163 * \ln(\text{ÁREATERRENO}) + -1,6790701 * 1/\text{TOPOGRAFIA}^2 + 3498,1832 * 1/\text{DISTÂNCIAAO POLO VALORIZANTE} + 6,2151212 * \text{VOCAÇÃO})^2$$

Correlações entre variáveis

ÁREA TERRENO

	Isoladas	Parciais
• TOPOGRAFIA	2	40
• DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	-17	48
• VOCAÇÃO	-45	77
• VALOR UNITÁRIO	-88	96

TOPOGRAFIA

• DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	19	54
• VOCAÇÃO	-38	4
• VALOR UNITÁRIO	-23	35

DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE

• VOCAÇÃO	45	15
• VALOR UNITÁRIO	40	47

VOCAÇÃO

• VALOR UNITÁRIO	79	86
------------------	----	----

Dados



No	Endereço	Fonte	ÁREA TERREN O	TOPOGR AFIA	PAVIMEN TAÇÃO	FRENTE	DISTÂNC IA AO POLO VALORIZ ANTE	VOCAÇ ÃO
1	R. Nápolis, 10 - Formiga, MG, 35572-276	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	53100,00	1,00	1,00	12,00	1400,00	1,00
2	Av. Carlos Alves Pereira - Formiga, MG, 35573-132	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	84300,00	2,00	1,00	15,00	5000,00	1,00
3	BR-354, 500 - Formiga, MG, 35570-001	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	13360,00	2,00	1,00	12,00	5400,00	1,00
4	MG-050 - Formiga, MG, 35570-000	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	96800,00	3,00	1,00	15,00	13000,00	1,00
5	R. Hortência de Castro - Formiga, MG, 35574-637	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	3000,00	3,00	1,00	12,00	3000,00	2,00
*6	Av. Geraldo Almeida - Formiga, MG, 35574-637	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	3000,00	3,00	1,00	12,00	2500,00	1,00
7	R. Judite Estér da Costa - Formiga, MG, 35570-000	MX Imóveis	1870,00	3,00	0,00	12,00	1000,00	2,00
8	R. São Paulo - Formiga, MG, 35574-286	Paulinho Imóveis (37)	3200,00	3,00	1,00	10,00	2500,00	2,00

Dados



		99988-22 11						
*9	Av. Primeiro de Abril - Formiga, MG	Paulinho Imóveis (37) 99988-22 11	2340,00	2,00	1,00	10,00	1100,00	2,00
10	MG-050 - Formiga, MG, 35570-000 /	Paulinho Imóveis (37) 99988-22 11	16000,00	2,00	1,00	10,00	4800,00	1,00
11	R. Quatro - Formiga, MG, 35573-362	Mário Patity Imóveis (37) 99907-62 50	3050,00	2,00	1,00	16,00	3500,00	1,00
*12	R. Sete de Setembro, 400 - Formiga, MG, 35570-000	Mário Patity Imóveis (37) 99907-62 50	1400,00	3,00	1,00	10,00	600,00	2,00
*13	R. Artur Frade, 263-201 - Formiga, MG, 35570-650	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	990,00	2,00	1,00	12,00	1400,00	2,00
14	BR-354, 500 - Formiga, MG, 35570-001	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	13360,00	2,00	1,00	12,00	5400,00	1,00
15	R. Francisco Xavier de Faria, 30-154 - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	869,50	2,00	1,00	12,00	2800,00	2,00
16	MG-050, 1200 - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97	24511,15	2,00	1,00	12,00	4300,00	1,00

Dados



		13						
17	R. Guaxupé - Formiga, MG, 35572-224	MGF Imóveis	750,00	1,00	0,00	10,00	2800,00	1,00
18	Av. Maria Amélia de Oliveira - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	750,00	3,00	1,00	10,00	4500,00	1,00
*19	R. dos Ferroviários - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	672,00	1,00	1,00	12,00	1200,00	1,00
*20	MG-050 - Formiga, MG, 35570-000	VARP Imóveis (31) 98990-31 31	18000,00	2,00	1,00	12,00	8800,00	1,00
21	R. Acácio Rodrigues Souza - Formiga, MG, 35573-198	Portal Imobiliári a (37) 99945-40 00	864,00	2,00	1,00	12,00	4400,00	1,00
22	R. Cataguases, 675-889 - Formiga, MG, 35577-272	Portal Imobiliári a (37) 99945-40 00	907,00	3,00	1,00	15,00	3800,00	2,00
23	Av. Carlos Alves Pereira - Formiga, MG, 35573-132	Portal Imobiliári a (37) 99945-40 00	3000,00	1,00	0,00	12,00	4000,00	1,00
24	R. A, 309-155 - Formiga, MG, 35570-000	Formiga Imóveis (37) 3443-014 7	9440,00	2,00	1,00	12,00	4300,00	1,00
*25	MG-050, 200 - Formiga, MG, 35570-000	Zena Imóveis (37)	1500,00	2,00	1,00	15,00	6200,00	1,00

Dados

99843-92

93

No	Endereço	Fonte	ÁREA TERREN O
1	R. Nápolis, 10 - Formiga, MG, 35572-276	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	53100,00
2	Av. Carlos Alves Pereira - Formiga, MG, 35573-132	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	84300,00
3	BR-354, 500 - Formiga, MG, 35570-001	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	13360,00
4	MG-050 - Formiga, MG, 35570-000	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	96800,00
5	R. Hortência de Castro - Formiga, MG, 35574-637	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	3000,00
*6	Av. Geraldo Almeida - Formiga, MG, 35574-637	Portal Imobiliári a (37) 99846-79 92	3000,00
7	R. Judite Estér da Costa - Formiga, MG, 35570-000	MX Imóveis	1870,00
8	R. São Paulo - Formiga, MG,	Paulinho Imóveis (37)	3200,00

Dados

35574-286	99988-22 11		
*9 Av. Primeiro de Abril - Formiga, MG	Paulinho Imóveis (37) 99988-22 11	2340,00	
10 MG-050 - Formiga, MG, 35570-000 /	Paulinho Imóveis (37) 99988-22 11	16000,00	
11 R. Quatro - Formiga, MG, 35573-362	Mário Patity Imóveis (37) 99907-62 50	3050,00	
*12 R. Sete de Setembro, 400 - Formiga, MG, 35570-000	Mário Patity Imóveis (37) 99907-62 50	1400,00	
*13 R. Artur Frade, 263-201 - Formiga, MG, 35570-650	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	990,00	
14 BR-354, 500 - Formiga, MG, 35570-001	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	13360,00	
15 R. Francisco Xavier de Faria, 30-154 - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	869,50	
16 MG-050, 1200 - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97	24511,15	

Dados

		13	
17	R. Guaxupé - Formiga, MG, 35572-224	MGF Imóveis	750,00
18	Av. Maria Amélia de Oliveira - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	750,00
*19	R. dos Ferroviários - Formiga, MG, 35570-000	Jadir Imóveis (37) 99908-97 13	672,00
*20	MG-050 - Formiga, MG, 35570-000	VARP Imóveis (31) 98990-31 31	18000,00
21	R. Acácio Rodrigues Souza - Formiga, MG, 35573-198	Portal Imobiliária (37) 99945-40 00	864,00
22	R. Cataguases, 675-889 - Formiga, MG, 35577-272	Portal Imobiliária (37) 99945-40 00	907,00
23	Av. Carlos Alves Pereira - Formiga, MG, 35573-132	Portal Imobiliária (37) 99945-40 00	3000,00
24	R. A, 309-155 - Formiga, MG, 35570-000	Formiga Imóveis (37) 3443-014 7	9440,00
*25	MG-050, 200 - Formiga, MG, 35570-000	Zena Imóveis (37)	1500,00

Dados



99843-92

93



MATRÍCULA 80203	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01 <i>P</i>	REGISTRO ANTERIOR 14924 <i>33</i> <i>Milhomem</i>
DATA 14/02/2023		

IMÓVEL: Um terreno vago, caracterizado como parte da Rua 06, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 792,00m², sendo 12,00 metros de frente e fundos, por 66,00 metros nas laterais; com as seguintes confrontações: fundos com a Rua 6, por um lado com Truck Mais Empreendimentos Imobiliários e Serviços Eireli, por outro lado com Truck Mais Empreendimentos Imobiliários e Serviços Eireli, tendo frente para a Rua dos Universitários. Com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.033.0300.0000.

REGISTRO ANTERIOR: R-01 da Matrícula 14.924, Lº 2-AM, fls. 274, sendo o imóvel originário de loteamento.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FORMIGA, inscrito no CNPJ: 16.784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: GJH/26318. Cód. de Segurança do selo: 3042-8981-1079-7267. Emolumentos: R\$56,97, TFJ: R\$18,99, RECOMPE: R\$3,42. TOTAL: R\$79,38. ISSQN: R\$2,85. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga, 14/02/2023. Dou fé. A Escrevente Autorizada, Tamara Vieira de Oliveira, *Tamara Vieira de Oliveira*

AV-01-80203- DESAFETAÇÃO - Protocolo nº172994 de 28/12/2022.
Procede-se a esta averbação para constar que o poder executivo do Município de Formiga/MG, através da Lei nº 5.106, de 31/03/2016, estabelece a desafetação do bem público de uso comum desta matrícula, caracterizado como sendo parte da Rua 06, localizado entre a Rua dos Universitários e a Rua Abel da Cunha de Faria, com área total de 792,00m². Número do selo do ato: GJH/26319. Cód. de Segurança do selo: 5055-9783-8252-8527. Emolumentos: R\$22,65, TFJ: R\$7,54, RECOMPE: R\$1,36. TOTAL: R\$31,55. ISSQN: R\$1,13. Cód. DAP: 1 x 4135-0. Formiga, 14/02/2023. Dou fé. A Escrevente Autorizada, Tamara Vieira de Oliveira, *Tamara Vieira de Oliveira*

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

Selo de Consulta Nº GJH26327
Código de Segurança: 3382.0048.2903.9785
Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 14/02/2023

Tamara Vieira de Oliveira

Ato(s) praticados por: Tamara Vieira de Oliveira
Função: Escrevente Autorizada
Protocolo Nº 172994 Data: 28/12/2022

Emol.: R\$ 26,41 + TFJ: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: 1,25

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

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FORMIGA/MG

Certidão de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.
Formiga, 14/02/2023. Dou fé.
Tamara Vieira de Oliveira
Tamara Vieira de Oliveira
Escrevente Autorizada



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

RESPONSÁVEL TÉCNICO CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORMIGA

Por solicitação da Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico de Formiga, este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para determinar o valor de mercado do imóvel com matrícula 80.203, com área total de 792,00m², pertencente a Prefeitura Municipal de Formiga.

Corretor de Imóveis / Conrado Thiago
Oliveira do Nascimento
CRECI / 20.405MG
CNAI / 25.999

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Formiga
Mar/2026

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	03
2. OBJETIVO	03
3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS	03
4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	04
4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas	04
4.2. Metodologia de Avaliação aplicada	04
5. MEMORIAL DE VISITA	04
6. LOCALIZAÇÃO	05
6.1. Localização do Imóvel	05
6.2. Análise da região	05
7. VISTORIA DO IMÓVEL	05
8. AVALIAÇÃO	19
8.1. Conceitos	19
8.2. Método de Avaliação	19
9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	19
9.1. Dados coletados em pesquisa	19
9.2. Tratamento da amostragem	19
9.2.1. Objetivo do tratamento – Considerações Gerais	20
9.2.2. Método Estatístico Adotado – Análise de Regressão	20
9.2.3. Aspectos considerados no trato da amostragem	20
9.3. Análise dos resultados	21
9.4. Especificação da Avaliação	23
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	24
10.1 Estabelecimento do Campo de Arbítrio	
11. CONCLUSÕES	25
12. ANEXOS	26

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da **Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico** de Formiga/MG, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel, **sem benfeitorias**, na cidade de Formiga/MG. O imóvel - objeto deste trabalho - está localizado no endereço **rua dos Universitários, 459, Bairro Del Rey, CEP 35570-000, Formiga/MG**. O imóvel descrito possui matrícula de número **80.203** registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Formiga, o imóvel apresenta **área total de 792,00m²**.

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.

2. 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 no **endereço rua dos Universitários, 459, Bairro Del Rey, CEP 35570-000, Formiga/MG**.

As atividades desenvolvidas durante a presente avaliação de imóvel foram:

- a) Vistoria no local;
- 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.
- f) Utilização do sistema SisDEA Home da Pelli Sistemas para efetivação dos cálculos e modelagem

3. LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUNDAMENTAIS

Sem qualquer limitação.

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

4. NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

4.1. Normas pertinentes e bibliografias utilizadas

O presente trabalho foi elaborado com suporte nos requisitos constantes em normas da ABNT, onde se destacam as normas a seguir:

- NBR 14.653-2/2011

4.2. Metodologia de Avaliação aplicada

Método Comparativo Direto Dados de Mercado:

- Especificidades características do imóvel;
- Método aplicado, com citação do item da ABNT utilizado como base;
- Descrição sucinta do método;
- Procedimentos adotados, tais como requisição de documentação, conhecimento da documentação, vistoria do bem avaliado, coleta de dados, escolha da metodologia, identificação de valor de mercado, etc.

5. MEMORIAL DE VISITA

A visita e vistoria ao objeto deste trabalho, bem como a toda região econômica do entorno, foram realizadas na **data 26/02/2026, pelo corretor (acompanhado do Sr. Álvaro).**

Seguindo rigorosamente as determinações da **NBR 14.653-2**, a vistoria teve o objetivo de identificar e fotografar o imóvel.

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

6. LOCALIZAÇÃO

6.1. Localização do Imóvel



6.2. Análise da região

O imóvel avaliando fica localizado na rua dos Universitários a aproximadamente 4 quilômetros do centro da cidade, dotado de infraestrutura urbana básica, com alta oferta de escoamento de insumos devido a se tratar de uma área de entrada na cidade às margens da MG- 050, com acesso asfaltado, com grande fluxo de transporte de materiais e veículos de pequeno e grande porte, com alto número de indústrias e prestadores de serviço na região.

7. VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando e um terreno com área total de 792,00m², com frente de 12,00 metros para a via, apresentando uma topografia plana.

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



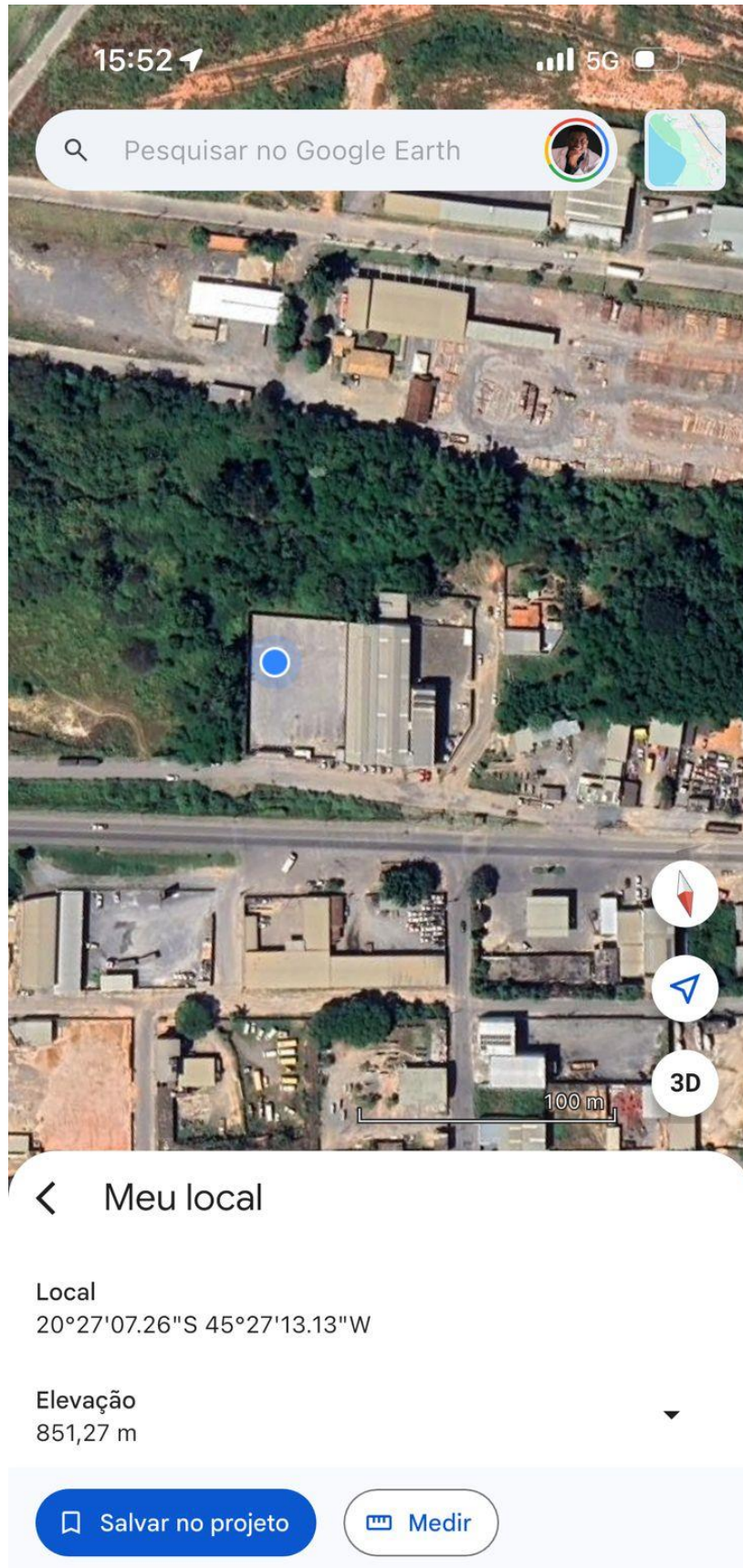
CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

8. AVALIAÇÃO

8.1. Conceitos

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o método em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos.

8.2. Método de Avaliação

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e utilização do sistema SisDEA Home da Pelli Sistemas para efetivação dos cálculos e modelagem.

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Elementos de pesquisa:

Dados do modelo:	3
Dados utilizados:	3
Variáveis do modelo:	18
Variáveis utilizadas:	18

Dado	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Área total	Valor total
1	Mangabeiras	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 400,00	150	R\$ 60.000,00
2	Mangabeiras	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 230,76	325	R\$ 75.000,00
3	Planalto	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 285,71	350	R\$ 100.000,00
4	Planalto	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 402,77	360	R\$ 145.000,00
5	Planalto	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 577,77	225	R\$ 130.000,00
6	Planalto	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 433,33	300	R\$ 130.000,00
7	Planalto	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 271,42	350	R\$ 95.000,00
8	São Luiz	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 209,97	381	R\$ 80.000,00
9	São Luiz	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 488,88	180	R\$ 88.000,00
10	Sagrado Coração de Jesus	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 238,09	336	R\$ 80.000,00
11	Engenho de Serra	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 344,82	377	R\$ 130.000,00
12	Sagrado Coração de Jesus	Beg Imóveis	(37) 99958-1816	R\$ 868,05	288	R\$ 250.000,00
13	Sagrado Coração de Jesus	Beg Imóveis	(37) 99958-1816	R\$ 1.087,37	644	R\$ 700.000,00
14	Engenho de Serra	Beg Imóveis	(37) 99958-1816	R\$ 560,00	250	R\$ 140.000,00
15	Engenho de Serra	Zena Imóveis	(37) 3443-2122	R\$ 480,00	250	R\$ 120.000,00
16	Sagrado Coração de Jesus	Portal Imobiliário	(37) 99846-7992	R\$ 734,04	470	R\$ 345.000,00
17	Sagrado Coração de Jesus	Portal Imobiliário	(37) 99846-7992	R\$ 716,66	300	R\$ 215.000,00
18	Água Vermelha	Jadir Carvalho	(37)98831-3718	R\$ 570,46	298	R\$ 170.000,00

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9977164 / 0.9985793
Coefficiente de determinação:	0.9954379
Fisher - Snedecor:	1636.49
Significância do modelo (%):	0.01

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	83%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	88%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	11.11%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	338056.441	2	169028.221	1636.494
Não Explicada	1549.302	15	103.287	
Total	339605.743	17		

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

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = -19.65737417 + 0.421707072 * \text{Valor unitário} + 0.6152540245 * \text{Área total}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Valor unitário	x	37.83	0.01
Área total	x	25.54	0.01
Valor total	$y^{\frac{1}{2}}$	-2.44	2.74

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Valor unitário	Isoladas	Influência
Área total	0.38	0.98
Valor total	0.89	0.99

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor total	0.75	0.99

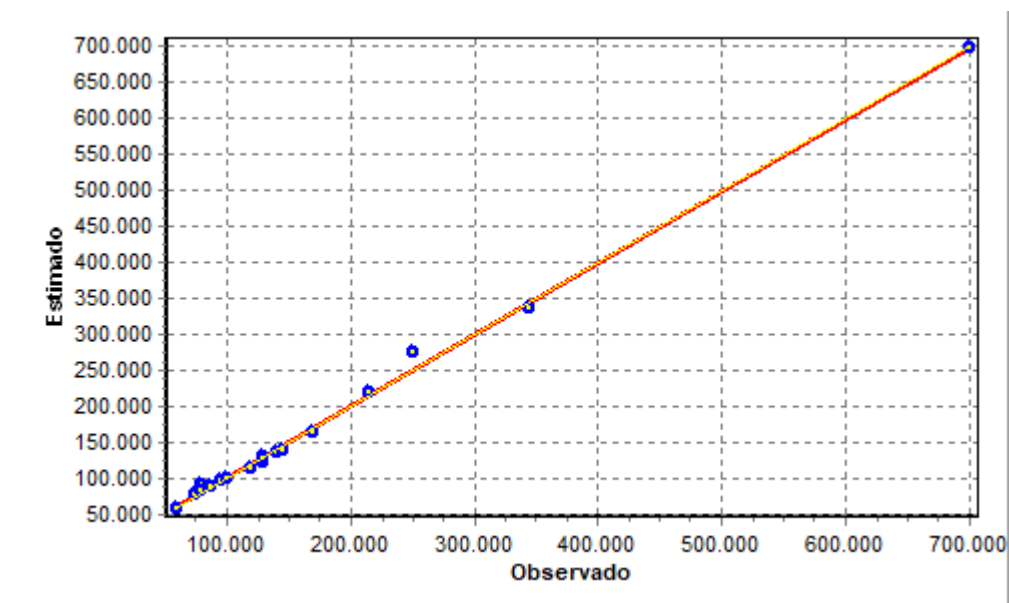
CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Aderência:

Dado	Observado	Estimado
1	60.000,00	58.232,23
2	75.000,00	77.069,15
3	100.000,00	99.961,86
4	145.000,00	138.149,76
5	130.000,00	131.351,50
6	130.000,00	120.865,50
7	95.000,00	96.187,61
8	80.000,00	91.991,04
9	88.000,00	88.359,05
10	80.000,00	82.640,27
11	130.000,00	127.953,89
12	250.000,00	274.155,50
13	700.000,00	697.164,92
14	140.000,00	137.131,05
15	120.000,00	113.283,09
16	345.000,00	335.312,66
17	215.000,00	218.219,24
18	170.000,00	163.422,38

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



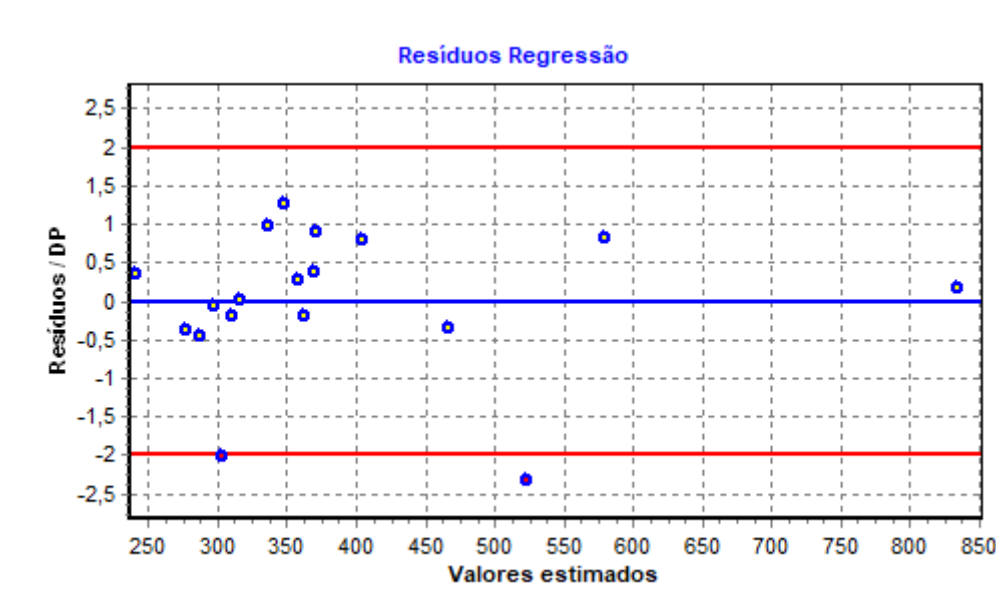
CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	244,95	241,31	3,64	1,48%	0,36
2	273,86	277,61	-3,75	-1,37%	-0,37
3	316,23	316,17	0,06	0,02%	0,01
4	380,79	371,69	9,10	2,39%	0,90
5	360,56	362,42	-1,87	-0,52%	-0,18
6	360,56	347,66	12,90	3,58%	1,27
7	308,22	310,14	-1,92	-0,62%	-0,19
8	282,84	303,30	-20,46	-7,23%	-2,01
9	296,65	297,25	-0,60	-0,20%	-0,06
10	282,84	287,47	-4,63	-1,64%	-0,46
11	360,56	357,71	2,85	0,79%	0,28
12	500,00	523,60	-23,60	-4,72%	-2,32
13	836,66	834,96	1,70	0,20%	0,17
14	374,17	370,31	3,85	1,03%	0,38
15	346,41	336,58	9,83	2,84%	0,97
16	587,37	579,06	8,31	1,41%	0,82
17	463,68	467,14	-3,46	-0,75%	-0,34
18	412,31	404,26	8,06	1,95%	0,79

Gráfico de resíduos - Regressão Linear



CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

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	3
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

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
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				III

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Relação imóvel avaliando por valor estimado.

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	276,10	218.672,03
Mínimo	253,63	200.879,26
Máximo	299,51	237.219,71
Campo de arbítrio	Unitário	Total
Mínimo	234,68	185.871,23
Máximo	317,51	251.472,84
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo	248,78	197.040,17
Máximo	304,83	241.430,28
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	276,10	218.672,03
Variável base	792	

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

11. CONCLUSÕES

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 218.672,03 (duzentos e dezoito mil, seiscentos e setenta e dois reais, três centavos)

Tendo em vista o Intervalo de Confiança, calculado conforme a NBR 14.653-3/19, informamos que a avaliação também indicou:

Valor mínimo de R\$ 200.879,26 (duzentos mil, oitocentos e setenta e nove reais, vinte e seis centavos)

Valor máximo de R\$ 237.219,71 (duzentos e trinta e sete mil, duzentos e dezenove reais, setenta e um centavos)

Este trabalho consta de 26 páginas, assinadas digitalmente.

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

Juiz de Fora, 04 de março de 2026.



Documento assinado digitalmente

CONRADO THIAGO OLIVEIRA DO NASCIMENTO

Data: 04/03/2026 22:30:09-0300



Verifique em <https://validar.it.gov.br>

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

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

12. ANEXOS

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG		
Oficial: José Maria da Cunha Substituta: Cynthia Milhomem de Lima Nogueira		Silvano Brandão, nº 81 - Loja 17 - Centro - Formiga-MG - Cep 35.570-112 - Tel.: (37) 3322-0686		
MATRÍCULA 80203	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01 <i>P</i>		REGISTRO ANTERIOR 14924 <i>33</i> <i>Milhões</i>	
DATA 14/02/2023	<p>IMÓVEL: Um terreno vago, caracterizado como parte da Rua 06, situado na Rua dos Universitários, Bairro Del Rey, nesta cidade de Formiga/MG, com a área de 792,00m², sendo 12,00 metros de frente e fundos, por 66,00 metros nas laterais; com as seguintes confrontações: fundos com a Rua 6, por um lado com Truck Mais Empreendimentos Imobiliários e Serviços Eireli, por outro lado com Truck Mais Empreendimentos Imobiliários e Serviços Eireli, tendo frente para a Rua dos Universitários. Com a seguinte inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal: 00.13.033.0300.0000.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-01 da Matrícula 14.924, Lº 2-AM, fls. 274, sendo o imóvel originário de loteamento.</p> <p>PROPRIETÁRIO: <u>MUNICÍPIO DE FORMIGA</u>, inscrito no CNPJ: 16.784.720/0001-25, com sede na Rua Barão de Piumhi, nº 121, Centro, nesta cidade de Formiga/MG. Número do selo do ato: GJH/26318. Cód. de Segurança do selo: 3042-8981-1079-7267. Emolumentos: R\$56,97, TFC: R\$18,99, RECOMPE: R\$3,42. TOTAL: R\$79,38. ISSQN: R\$2,85. Cód. DAP: 1 x 4401-6. Formiga, 14/02/2023. Dou fé. A Escrevente Autorizada, Tamara Vieira de Oliveira, <i>Tamara Vieira de Oliveira</i></p> <p>AV-01-80203- DESAFETAÇÃO - Protocolo nº172994 de 28/12/2022. Procede-se a esta averbação para constar que o poder executivo do Município de Formiga/MG, através da Lei nº 5.106, de 31/03/2016, estabelece a desafetação do bem público de uso comum desta matrícula, caracterizado como sendo parte da Rua 06, localizado entre a Rua dos Universitários e a Rua Abel da Cunha de Faria, com área total de 792,00m². Número do selo do ato: GJH/26319. Cód. de Segurança do selo: 5055-9783-8252-8527. Emolumentos: R\$22,65, TFC: R\$7,54, RECOMPE: R\$1,36. TOTAL: R\$31,55. ISSQN: R\$1,13. Cód. DAP: 1 x 4135-0. Formiga, 14/02/2023. Dou fé. A Escrevente Autorizada, Tamara Vieira de Oliveira, <i>Tamara Vieira de Oliveira</i></p>			
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORMIGA		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, 14/02/2023. Dou fé. <i>Tamara Vieira de Oliveira</i> Tamara Vieira de Oliveira Escrevente Autorizada		
Selo de Consulta Nº GJH26327 Código de Segurança: 3382.0048.2903.9785 Quantidade de Atos Praticados: 001 - Data: 14/02/2023 <i>Tamara Vieira de Oliveira</i> At(o)s praticado(s) por: Tamara Vieira de Oliveira Função: Escrevente Autorizada Protocolo Nº 172994 Data: 28/12/2022		Emol.: R\$ 26,41 + TFC: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: 1,25 Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br		
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO				

Digitalizado com CamScanner