PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 23 /2022.

"Autoriza a alienação remunerada, por venda, mediante licitação na modalidade de leilão, dos bens públicos que menciona."

A Câmara Municipal de Araguari, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Araguari autorizado, nos termos do art. 21, inciso I, da Lei Complementar nº 038, de 17 de outubro de 2005, a proceder à alienação, na modalidade de leilão, dos imóveis a seguir identificados:

I – o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Avenida das Madeiras, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 01, da quadra 02, com a área de 850,00m², objeto da Matrícula nº 26.928, de 7/04/92, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

II - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Avenida das Madeiras, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 02, da quadra 02, com a área de 480,00m², objeto da Matrícula nº 26.929, de 7/04/92, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

III - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Avenida das Madeiras, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 03, da quadra 02, com a área de 480,00m², objeto da Matrícula nº 26.930, de 7/04/92, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

IV - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Angicos, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 02, da quadra 10, com a área de 520,00m², objeto da Matrícula nº 38.316, de 4/07/02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

V - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Angicos, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 03, da quadra 10, com a área de 520,00m², objeto da Matrícula nº 28.471, de 11/06/93, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

VI - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Angicos, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 04, da quadra 10, com a área de 520,00m², objeto da Matrícula nº 28.472, de 11/06/93, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

VII - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Angicos, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 05, da quadra 10, com a área de 520,00m², objeto da Matrícula nº 27.954, de 08/12/92, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

VIII - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Cedros, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 15, da quadra 19, com a área de 364,00m², objeto da Matrícula nº 41.815, de 29/11/05, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

IX - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Cedros, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 16, da quadra 19, com a área de 364,00m², objeto da Matrícula nº 41.816, de 29/11/05, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

X - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Ipês, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 18, da quadra 19, com a área de 468,00m², objeto da Matrícula

nº 41.817, de 29/11/05, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

XI - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua dos Ipês, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 19, da quadra 19, com a área de 468,00m², objeto da Matrícula nº 41.818, de 29/11/05, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal;

XII - o terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade com frente para a Rua das Cabriúvas, no bairro São Sebastião, constituído pelo lote 20, da quadra 19, com a área de 364,00m², objeto da Matrícula nº 41.819, de 29/11/05, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual consta as medidas e confrontações do bem público municipal.

Art. 2º Os terrenos de que tratam os incisos I a XII, do artigo anterior, que serão objeto de alienação remunerada, mediante a venda aos licitantes em áreas predominantemente de uso residencial, foram avaliados conforme os laudos de avaliações anexos a esta Lei.

Art. 3º Os recursos financeiros advindos da venda dos terrenos constantes deste Projeto de Lei serão depositados no Fundo Municipal do Patrimônio Imobiliário, com destinação exclusiva para a construção dos prédios das novas sedes dos Poderes Executivo e Legislativo Municipais.

Art. 4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 21 de fevereiro de 2022.

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

Marcos Vinicius de Lima Rodrigues
Secretário de Administração

JUSTIFICATIVA:
Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Vereadores!

Estamos enviando a esta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que "Autoriza a alienação remunerada, por venda, mediante licitação na modalidade de leilão, dos bens públicos que menciona."

Com o objetivo de conseguir receitas para a construção das sedes dos Poderes Executivo e Legislativo Municipais também serão objeto de venda os imóveis relacionados neste Projeto de Lei, os quais foram avaliados conforme laudos anexos, em atendimento ao que estabelece a Lei Orgânica local e a Lei Complementar nº 038, de 17 de outubro de 2005, que dispõe sobre os bens públicos municipais.

Nos termos do inciso I, do art. 21, da Lei Complementar nº 038, de 17 de outubro de 2005, com a nova redação dada pela Lei Complementar nº 185, de 16 de setembro de 2021, a alienação de bens imóveis municipais exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade de leilão, segundo está previsto neste Projeto de Lei.

Os recursos financeiros decorrentes da venda dos terrenos objetos deste Projeto de Lei serão depositados no Fundo Municipal do Patrimônio Imobiliário, com destinação exclusiva para a construção dos prédios das novas sedes da Prefeitura e da Câmara Municipal.

Dessa forma, à vista do relevante interesse público consubstanciado na matéria que submetemos a Vossas Excelências é que solicitamos a sua apreciação com consequente votação e aprovação deste Projeto de Lei, nos termos em que se encontra elaborado, adotando-se no seu trâmite o regime de urgência, com dispensa dos interstícios regimentais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 21 de fevereiro de 2022.

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 86

Processo nº 2466/2021

Proceda com a juntada aos autos, dos laudos técnicos em relação aos seguintes imóveis do domínio público municipal:

Lote	Quadra	Endereço	Matrícula
01	02	Av. das Madeiras – Bairro São Sebastião	26.928
02	02	Av. das Madeiras – Bairro São Sebastião	26.929
03	02	Av. das Madeiras – Bairro São Sebastião	26.930
02	10	Rua dos Angicos – Bairro São Sebastião	38.316
03	10	Rua dos Angicos – Bairro São Sebastião	28.471
04	10	Rua dos Angicos – Bairro São Sebastião	28.472
05	10	Rua dos Angicos – Bairro São Sebastião	27.954
15	19	Rua dos Cedros – Bairro São Sebastião	41.815
16	19	Rua dos Cedros – Bairro São Sebastião	41.816
18	19	Rua dos Ipês – Bairro São Sebastião	41.817
19	19	Rua dos Ipês – Bairro São Sebastião	41.818
20	19	Rua das Cabriúvas – Bairro São Sebastião	41.819

Após a juntada aos autos e estando os laudos técnicos devidamente ordenados, retornem os autos para elaboração do despacho a ser submetido ao órgão de assessoramento jurídico da Administração Pública Municipal, para verificar a viabilidade de remessa de projeto de lei para alcançar a competente autorização legislativa para fins de levar o rol de imóveis apresentados às respectivas licitações públicas.

Araguari-MG, 14 de fevereiro de 2022.

Marcos Vinicius de Lima Rodrigues
Secretário Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 87

LAUDO TÉCNICO

Matrícula do imóvel: "Um terreno sem benfeitorias, constituído pelo lote 01 da quadra 02, situado nos subúrbios desta cidade, no Bairro São Sebastião, com frente para a Av. das Madeiras, com área de 850,00m²; medindo 27,50 metros na linha de frente, 15,00 metros de linha de fundo, 42,10 metros pelo lado direito e 40,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando, pelo lado direito com o lote 02, pelo lado esquerdo com a linha divisória do Bairro Independência e pelo fundo com o lote 17. " Registro de Imóveis de Araguari, matrícula 26.928 de 07/04/1979.

Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso predominantemente RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

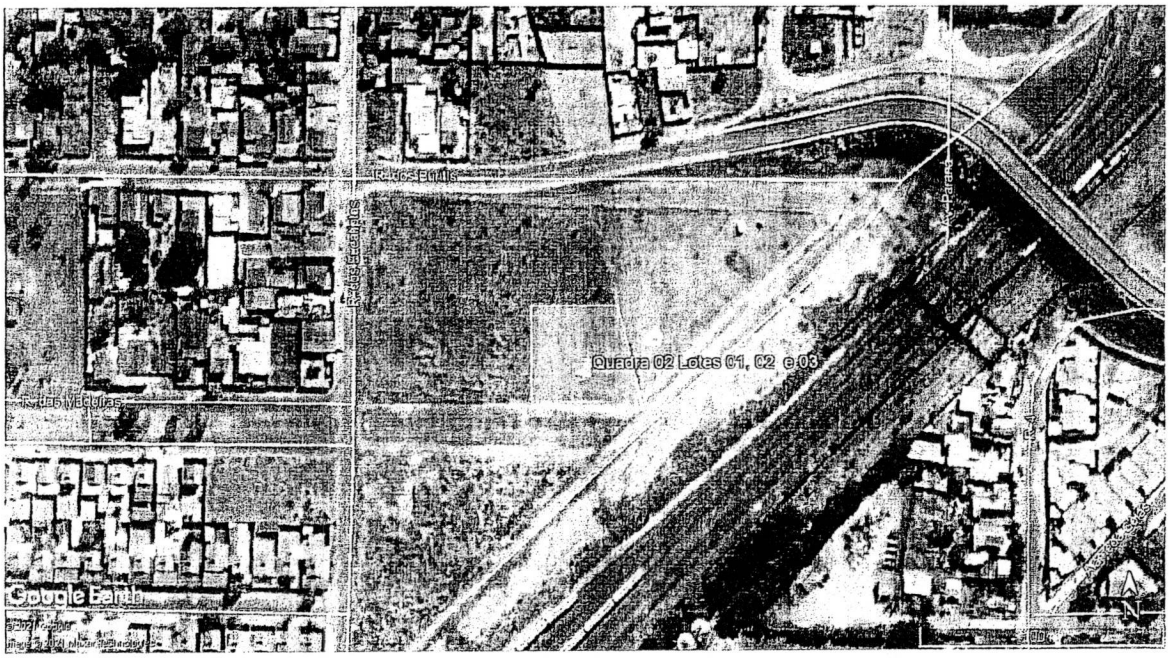
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 28

Características do Imóvel

"Um terreno sem benfeitorias, constituído pelo lote 01 da quadra 02, situado nos subúrbios desta cidade, no Bairro São Sebastião, com frente para a Av. das Madeiras, com área de 850,00m²; medindo 27,50 metros na linha de frente, 15,00 metros de linha de fundo, 42,10 metros pelo lado direito e 40,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando, pelo lado direito com o lote 02, pelo lado esquerdo com a linha divisória do Bairro Independência e pelo fundo com o lote 17. " Registro de Imóveis de Araguari, matrícula 26.928 de 07/04/1979.

Coordenadas:
Latitude: 18°38'1.99"S
Longitude: 48°12'34.85"O



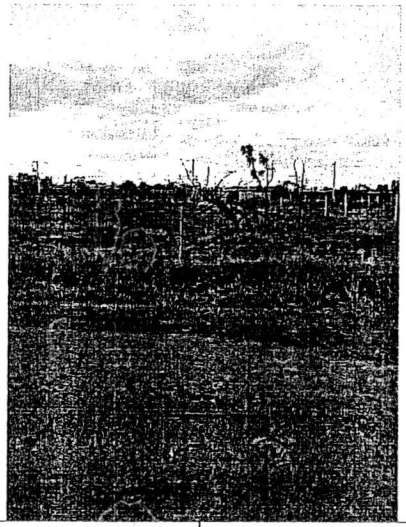
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 19

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, sem infraestrutura básica. Apresenta uma excelente topografia com mínima variação de nível.*



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

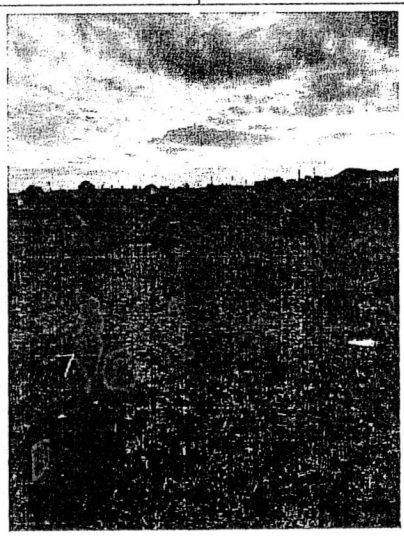


Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 90



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.



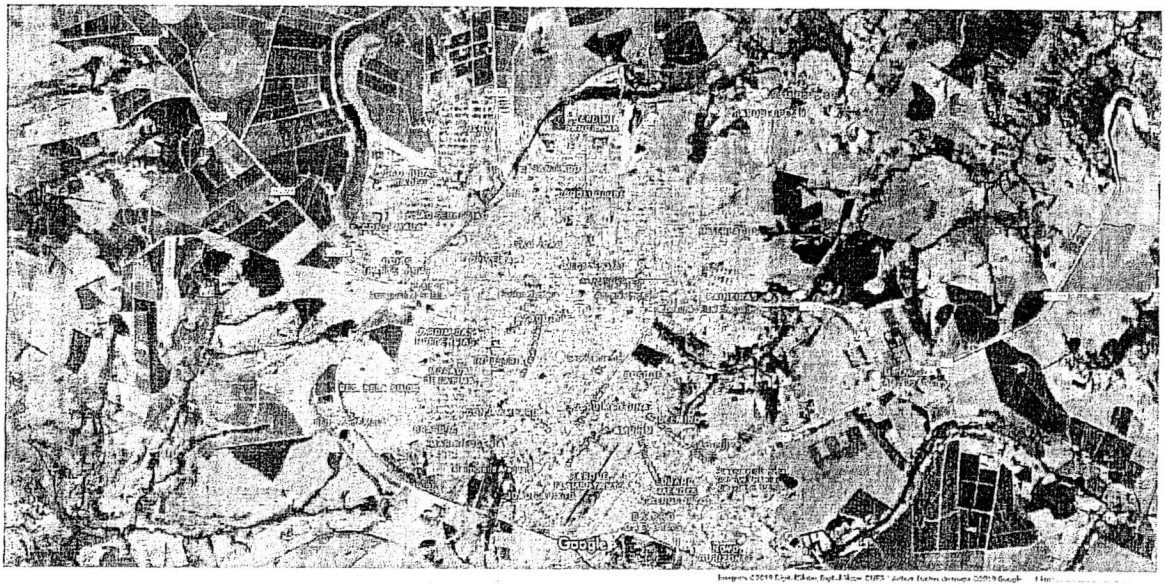
Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 91

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

"Um terreno sem benfeitorias, constituído pelo lote 01 da quadra 02, situado nos subúrbios desta cidade, no Bairro São Sebastião, com frente para a Av. das Madeiras, com área de 850,00m²; medindo 27,50 metros na linha de frente, 15,00 metros de linha de fundo, 42,10 metros pelo lado direito e 40,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando, pelo lado direito com o lote 02, pelo lado esquerdo com a linha divisória do Bairro Independência e pelo fundo com o lote 17. " Registro de Imóveis de Araguari, matrícula 26.928 de 07/04/1979.



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 92

F3: Infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 93

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15,
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 94

Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,05	0,95	138,20
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,00	103,91
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,95	0,95	208,39
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum (Xi) / n$
$X = 141,36$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) / (n-1)}$
$S = 35,16$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: $d = |138,20 - 141,36| / 35,16 = 0,09 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |98,19 - 141,36| / 35,16 = 1,23 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |103,91 - 141,36| / 35,16 = 1,07 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |117,35 - 141,36| / 35,16 = 0,68 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |208,39 - 141,36| / 35,16 = 1,91 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |173,56 - 141,36| / 35,16 = 0,92 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 7: $d = |141,02 - 141,36| / 35,16 = 0,01 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 8: $d = |161,16 - 141,36| / 35,16 = 0,56 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 9: $d = |130,49 - 141,36| / 35,16 = 0,31 < 1.92$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 95

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1), onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 141,36 - 1.4 * 35,16/√(9 - 1) = 123,96
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 141,36 + 1.4 * 35,16/√ (9 - 1) = 158,77

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$127,23 a R$155,50
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,20 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$136,57

Resultado preliminar:
Valor inicial = Valor unitário * área
Valor inicial = R$136,57 * 850,00 = R$116.084,50
(Cento e dezesseis mil, oitenta e quatro reais e cinquenta centavos)

Fatores específicos do imóvel avaliando:

O imóvel em questão não possui infraestrutura como a maioria das amostras tomadas como referência. Posto isso, temos que considerar o custo das obras necessárias, para equalizar a análise dos valores. Consultando o preço para execução destas obras, chegamos ao custo de R$1.250,00 (hum mil duzentos e cinquenta reais) por metro linear de testada. Temos então:

F – medida da frente
C – custo por metro linear
Vo – valor da obra
Vo = F x C
Vo = 27,5 x R$1.250,00
Vo = R$ 34.375,00

Valor final do imóvel avaliando = Valor inicial – Vo = Valor final do imóvel avaliando
Valor final do imóvel avaliando: R$116.084,50 - R$ 34.375,00 = R$81.709,50
(Oitenta e um mil, setecentos e nove reais e cinquenta centavos)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 96

Quando da abertura da matrícula, houve um engano nas confrontações direita e esquerda, sendo que as mesmas ficaram invertidas. No caso de venda ou utilização do imóvel é necessária a devida retificação.

Declaramos sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO TÉCNICO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabrício César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Euripedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil
CREA 46.648/D

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

DATA: 07/04/92

Matrícula: 26.928.

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAGUARI-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 97

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo LOTE Nº 01 da QUADRA Nº 02, situado nos suburbios desta cidade, no BAIRRO SÃO SEBASTIÃO, com frente para a Av. das Madeiras, com area de 850,00m2., medindo 27,50 metros na linha de frente, 15,00 metros na linha de fundo, 42,10 metros pelo lado direito e 40,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando, pelo lado direito com o lote 02, pelo lado esquerdo com a linha divisoria do Bairro Independência e pelo fundo com o lote nº 17.-
PROPRIETÁRIA:- Imha Imobiliaria Minas Habitacional Ltda., CGC/MF 20.738.134/0001-11, sediada nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR:- Nº R-3-7.154, de 20/09/1979.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-1-26.928.-
07 de abril de 1.992.-
TRANSMITENTE:- A proprietária.- ADQUIRENTE:- Município de Araguarí-MG, CGC/MF 16.829.640/0001-49.- O imovel constante da presente Matrícula, avaliado por Cr$754.031,71.- PERMUTA - Por escritura de 03/04/1992, Lº nº 285-A, fls. 141, do 2º Ofício local.- Dou fe.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares.

132.198

Continua na página 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 98

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 26928, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80413
Cód. Seg.: 3758.6068.3430.6042

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL D.
FL. 99
- MG

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 02, quadra 02, com área de 480,00m², com frente para a Av. das Madeiras, medindo 12,00 metros de linha de frente e fundo, 40,00 metros pelas laterais, confrontando com pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 01, conforme matricula 26.929 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

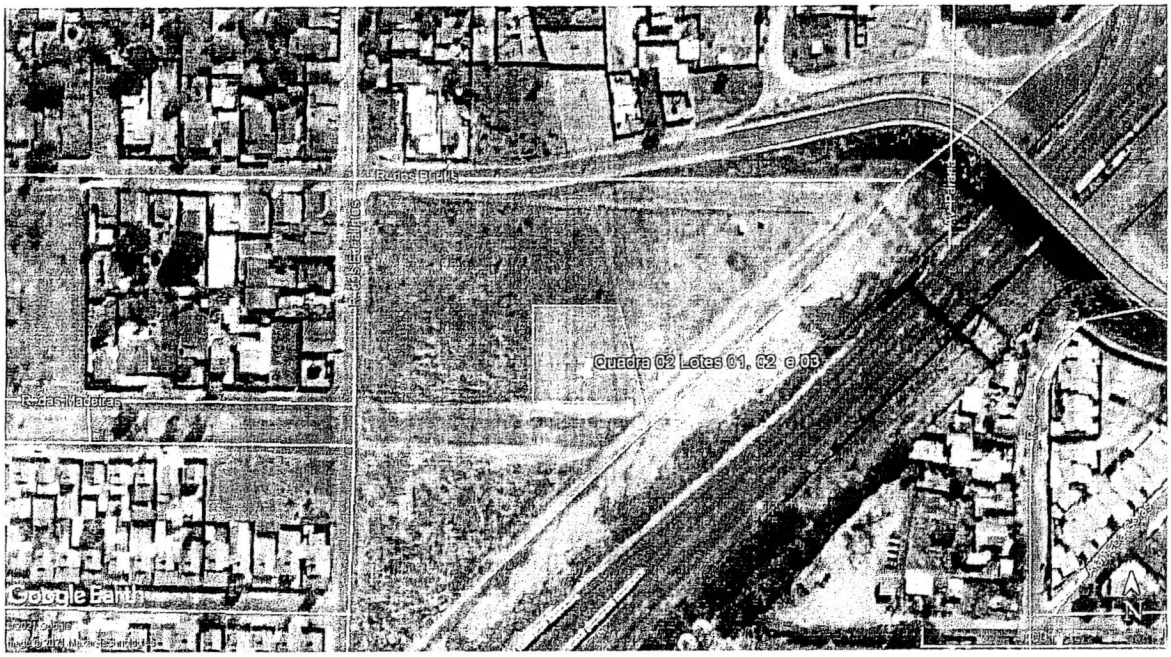
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 100

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 02, quadra 02, com área de 480,00m², com frente para a Av. das Madeiras, medindo 12,00 metros de linha de frente e fundo, 40,00 metros pelas laterais, confrontando com pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 01, conforme matricula 26.929 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 20210.

Coordenadas:
Latitude: 18°38'1.88"S
Longitude: 48°12'35.41"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 101

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, sem infraestrutura básica. Apresenta uma excelente topografia com mínima variação de nível.*



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

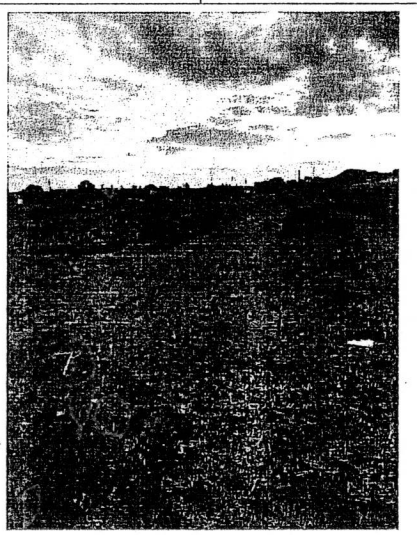


Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 102



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

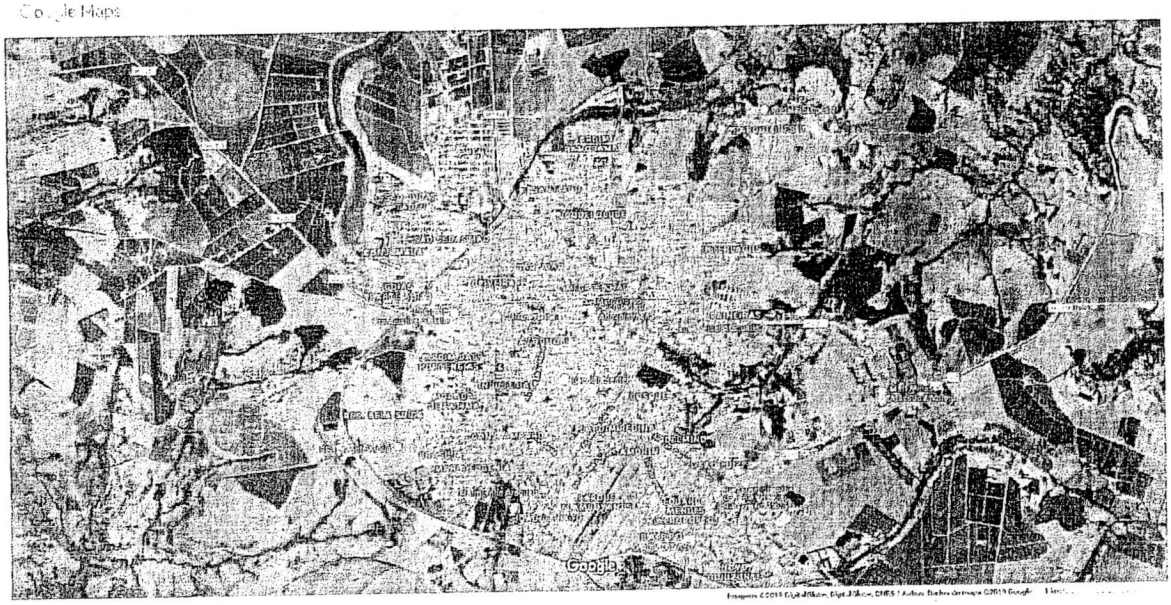
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 103

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 02, quadra 02, com área de 480,00m², com frente para a Av. das Madeiras, medindo 12,00 metros de linha de frente e fundo, 40,00 metros pelas laterais, confrontando com pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 01, conforme matricula 26.929 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 480,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 104

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 105

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95

Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 106

Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,05	0,95	138,20
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,00	103,91
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,95	0,95	208,39
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 141,36$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 35,16$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |138,20 - 141,36| / 35,16 = 0,09 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |98,19 - 141,36| / 35,16 = 1,23 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |103,91 - 141,36| / 35,16 = 1,07 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |117,35 - 141,36| / 35,16 = 0,68 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |208,39 - 141,36| / 35,16 = 1,91 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |173,56 - 141,36| / 35,16 = 0,92 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |141,02 - 141,36| / 35,16 = 0,01 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |161,16 - 141,36| / 35,16 = 0,56 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |130,49 - 141,36| / 35,16 = 0,31 < 1.92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 107

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 141,36 - 1.4 * 35,16/\sqrt{(9 - 1)} = 123,96$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 141,36 + 1.4 * 35,16/\sqrt{(9 - 1)} = 158,77$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$127,23 a R$155,50
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,20 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$136,57

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$136,57 * 480,00 = R$65.553,60

Valor do imóvel avaliando: R$65.553,60

Fatores específicos do imóvel avaliando
O imóvel em questão não possui infraestrutura como a maioria das amostras tomadas como referência. Posto isso, temos que considerar o custo das obras necessárias, para equalizar a análise dos valores. Consultando o preço para execução destas obras, chegamos ao custo de R$1.250,00 (hum mil duzentos e cinquenta reais) por metro linear de testada.
Temos então:
F – medida da frente
C – custo por metro linear
Vo – valor da obra
Vo = F x C
Vo = 12,00 x R$1.250,00
Vo = R$15.000,00

Valor final do imóvel avaliando = Valor inicial do imóvel avaliando – Vo
Valor final do imóvel avaliando = R$65.553,60 – R$ R$15.000,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 106

Valor final do imóvel avaliando = R$50.553,60
(Cinquenta mil quinhentos cinquenta e três reais e sessenta centavos)
Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | DATA 07/04/92 | Matrícula 26.929. | 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - Araguari-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 109

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, situado nos subúrbios desta cidade, no Bairro São Sebastião, constituído pelo LOTE Nº 02, QUADRA Nº 02, com area de 480,00m2., medindo 12,00 metros nas linhas de frente e de fundo, por 40,00 metros nas linhas laterais, com frente para a Av. das Madeiras e confrontando, pelo lado direito com o lote nº 03, pelo lado esquerdo com o lote nº 01 e pelo fundo com o lote nº 17.-,
PROPRIETÁRIA:- Imba Imobiliária Minas Habitacional Ltda., CGC/MF 20.738.134/0001-11, sediada nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR:- Nº R-3-7.154, de 20/09/1979.-
O OFICIAL, Luis Fernando M. Soares.

R-1-26.929.-
07 de abril de 1.992.-
TRANSMITENTE:- A proprietária.- ADQUIRENTE:- Município de Araguari-MG, CGC/MF 16.829.640/0001-49.- O imovel constante da presente Matrícula, avaliado por Cr$754.031,71.- PERMUTA - Por escritura de 03/04/1992, Lº nº 285-A, fls. 141, do 2º Ofício local. Doufe.- O OFICIAL, Luis Fernando M. Soares.

132.198

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 119

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 26929, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80414
Cód. Seg.: 0738.0244.3254.2055

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,69
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 111

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 03, quadra 02, com área de 480,00m², com frente para a Av. das Madeiras, medindo 12,00 metros de linha de frente e fundo, 40,00 metros pelas laterais, confrontando com pelo lado direito com o lote 04 e pelo lado esquerdo com o lote 02, conforme matricula 26.930 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 112

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 03, quadra 02, com área de 480,00m², com frente para a Av. das Madeiras, medindo 12,00 metros de linha de frente e fundo, 40,00 metros pelas laterais, confrontando com pelo lado direito com o lote 04 e pelo lado esquerdo com o lote 02, conforme matricula 26.930 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Coordenadas:
Latitude: 18°38'1.88"S
Longitude: 48°12'35.41"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 113

VISTORIA

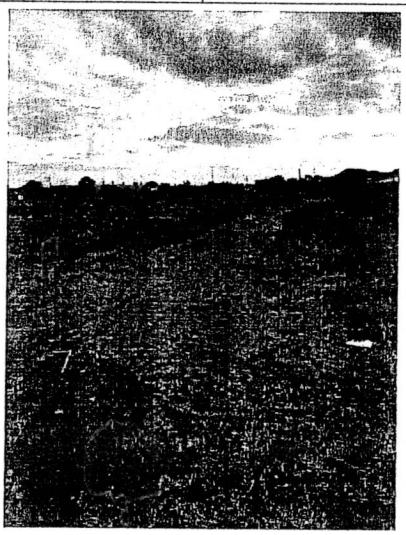
IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, sem infraestrutura básica. Apresenta uma excelente topografia com mínima variação de nível.*

	
Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.
	
Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 114



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Jose Eurípedes dos Santos Engenheiro Agrônomo Clima: Ensolarado	Descrição: Área Lote, não apresenta infraestrutura instalada.

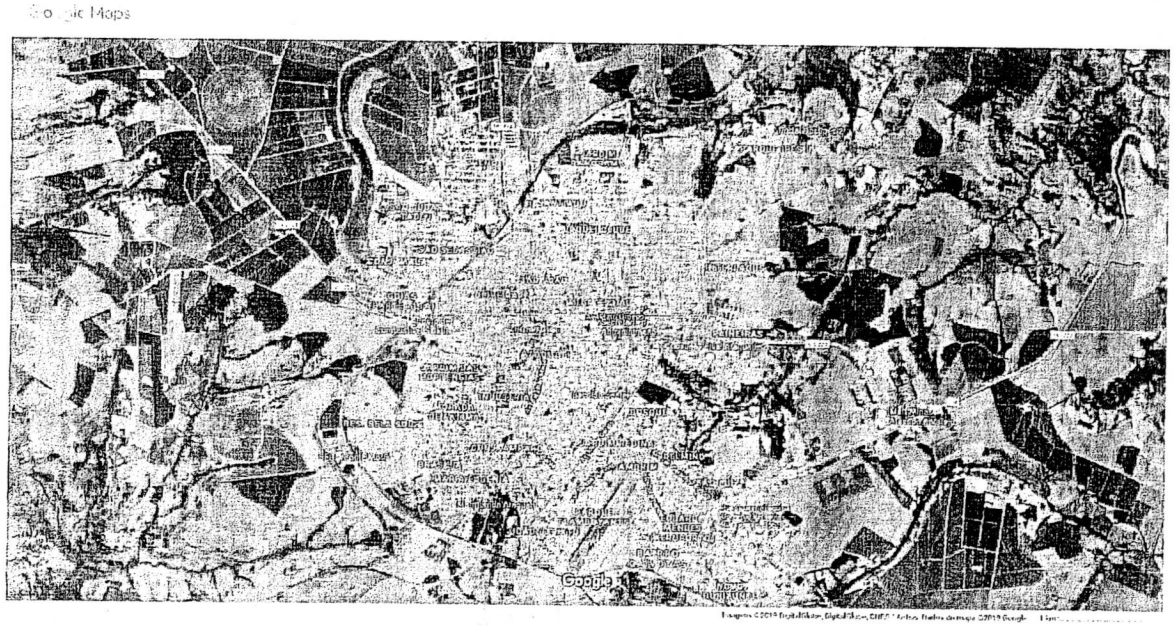
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 115

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 03, quadra 02, com área de 480,00m², com frente para a Av. das Madeiras, medindo 12,00 metros de linha de frente e fundo, 40,00 metros pelas laterais, confrontando com pelo lado direito com o lote 04 e pelo lado esquerdo com o lote 02, conforme matricula 26.930 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 480,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 116

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 117

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95

Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 116

Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,05	0,95	138,20
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,00	103,91
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,95	0,95	208,39
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 141,36

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 35,16

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |138,20 - 141,36| / 35,16 = 0,09 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |98,19 - 141,36| / 35,16 = 1,23 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |103,91 - 141,36| / 35,16 = 1,07 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |117,35 - 141,36| / 35,16 = 0,68 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |208,39 - 141,36| / 35,16 = 1,91 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |173,56 - 141,36| / 35,16 = 0,92 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |141,02 - 141,36| / 35,16 = 0,01 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |161,16 - 141,36| / 35,16 = 0,56 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |130,49 - 141,36| / 35,16 = 0,31 < 1.92 (amostra pertinente)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 119

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
$Li = 141,36 - 1.4 * 35,16/\sqrt{(9 - 1)} = 123,96$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
$Ls = 141,36 + 1.4 * 35,16/\sqrt{(9 - 1)} = 158,77$

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$127,23 a R$155,50
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,20 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$136,57

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$136,57 * 480,00 = R$65.553,60

Valor do imóvel avaliando: R$65.553,60

Fatores específicos do imóvel avaliando
O imóvel em questão não possui infraestrutura como a maioria das amostras tomadas como referência. Posto isso, temos que considerar o custo das obras necessárias, para equalizar a análise dos valores. Consultando o preço para execução destas obras, chegamos ao custo de R$1.250,00 (hum mil duzentos e cinquenta reais) por metro linear de testada.
Temos então:
F – medida da frente
C – custo por metro linear
Vo – valor da obra
Vo = F x C
Vo = 12,00 x R$1.250,00
Vo = R$15.000,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 12

Valor final do imóvel avaliando = Valor inicial do imóvel avaliando – Vo
Valor final do imóvel avaliando = R$65.553,60 – R$ R$15.000,00

Valor final do imóvel avaliando = R$50.553,60
(Cinquenta mil quinhentos cinquenta e três reais e sessenta centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | DATA 07/04/92. | Matrícula 26.930. | 01

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, situado nos subúrbios desta cidade, no Bairro São Sebastião, constituído pelo LOTE Nº 03 da QUADRA Nº 02, medindo 12,00 metros nas linhas de frente e de fundo, por 40,00 metros nas linhas laterais, com area de 480,00 metros quadrados, com frente para a Av. das Madeiras e confrontando, pelo lado direito com o lote nº 04, pelo lado esquerdo - com o lote 02 e pelo fundo com o lote 16.-
PROPRIETÁRIO:- Imha Imobiliaria Minas Habitacional Ltda., CGC/MF 20.738.134/0001-11, sediada nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR:- Nº R-3-7.154, de 20/09/1979.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares.

R-1-26.930.-
07 de abril de 1.992.-
TRANSMITENTE:- A proprietária.- ADQUIRENTE:- Município de Araguari-MG, CGC/MF 16.829.640/0001-49.- O imovel constante da presente Matrícula, avaliado por Cr$754.031,71.- PERMUTA - Por escritura de 03/04/1992, Lº nº 285-A, fls. 141, do 2º Ofício local. Doufe.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - Araguari-MG
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 121

132.198

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 122

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 26930, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80415
Cód. Seg.: 5861.3328.5047.9405

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL
FL. 123
ARAGUARI - MG

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 02, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 01 e pelo fundo com o lote 34, conforme matricula 38.316 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

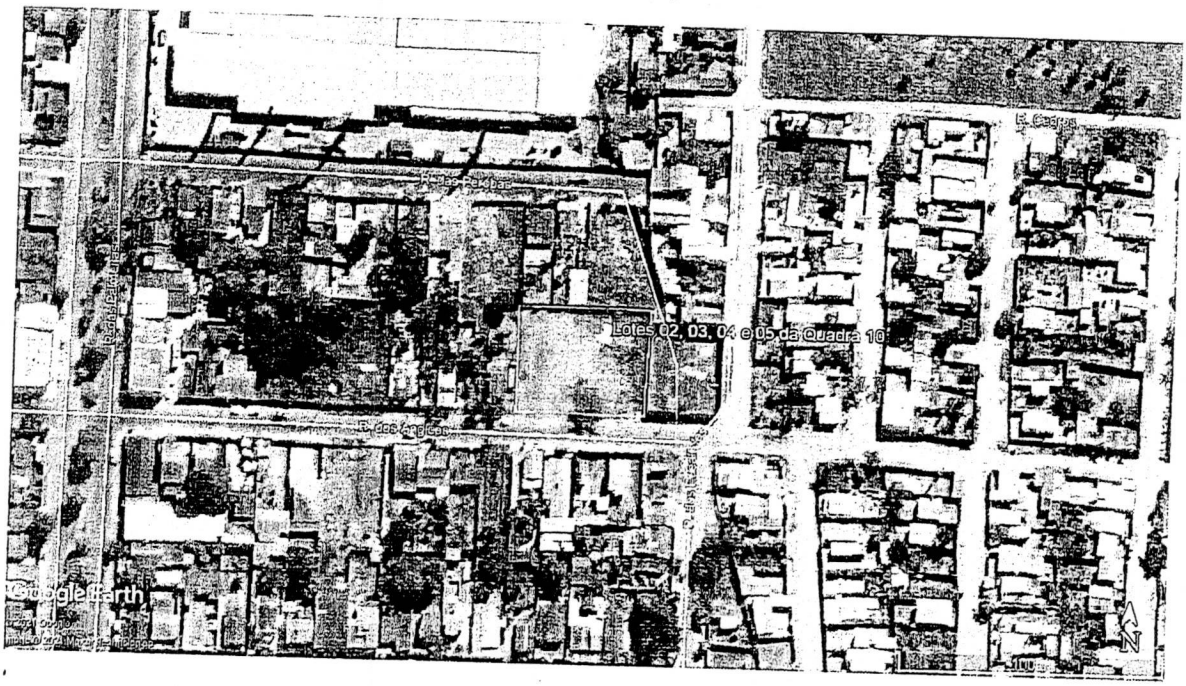
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 124

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 02, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 02 e pelo fundo com o lote 34, conforme matricula 38.316 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

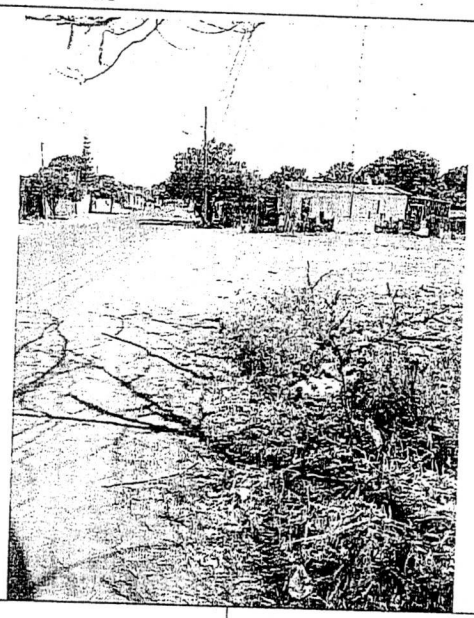
Coordenadas:
Latitude: 18°37'48.75"S
Longitude: 48°12'39.68"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 125

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*

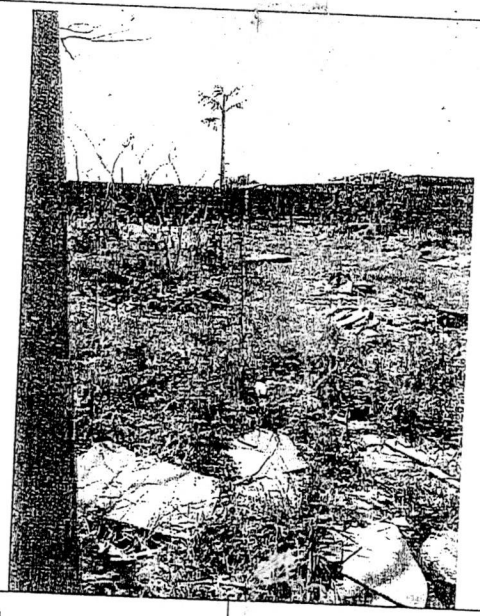


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.

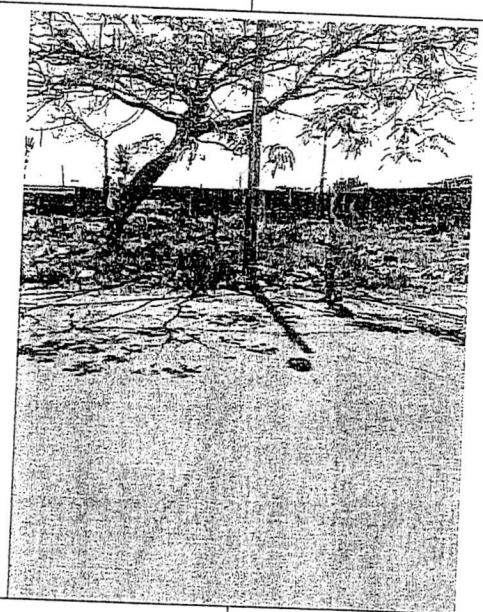


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 126



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Acesso ao lote, rua com pavimentação asfáltica, poste de fornecimento de energia elétrica.

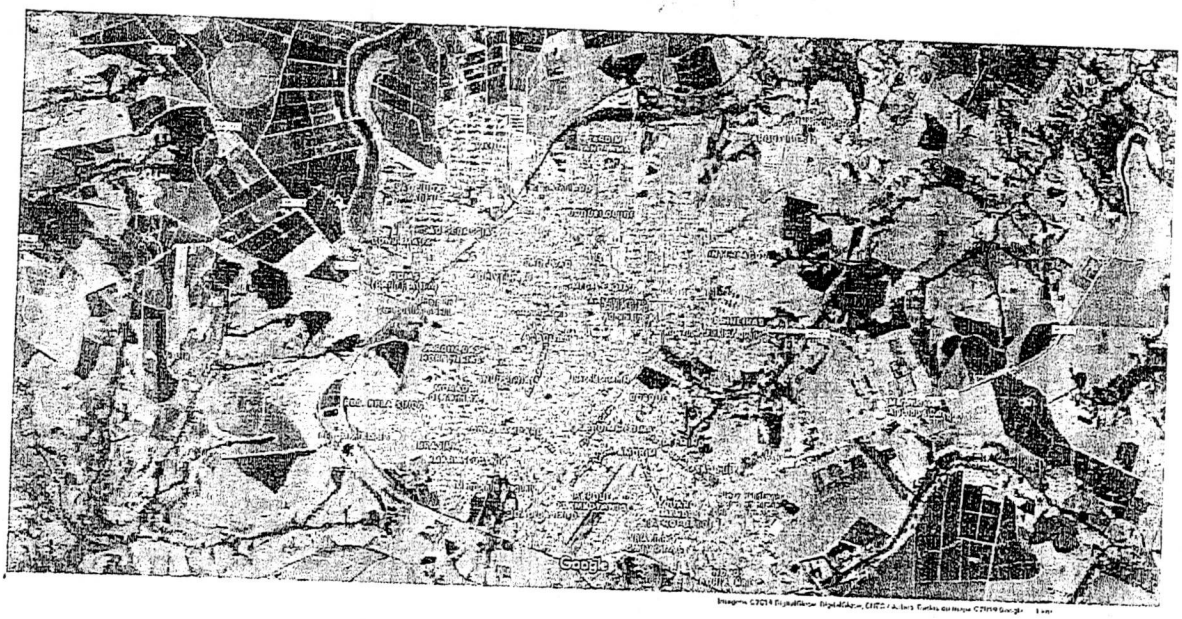
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 127

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 02, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 02 e pelo fundo com o lote 34, conforme matricula 38.316 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 520,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 126

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
R$ 45.000,00
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 129

Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,05
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área 14x30 = 420m²
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 130

Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,00	1,00	138,54
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,05	109,10
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	1,05	1,05	201,42
7	156,25	0,95	1,05	1,05	163,65
8	178,57	0,95	0,95	0,95	153,10
9	137,36	0,95	1,05	1,05	143,87

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 145,81

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
S = 34,72

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |138,54 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |98,19 - 145,81| / 34,72 = 1,37 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |109,10 - 145,81| / 34,72 = 1,06 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |117,35 - 145,81| / 34,72 = 0,82 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |187,03 - 145,81| / 34,72 = 1,19 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |201,42 - 145,81| / 34,72 = 1,60 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |163,65 - 145,81| / 34,72 = 0,51 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |153,10 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |143,87 - 145,81| / 34,72 = 0,06 < 1.92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 131

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 145,81 - 1.4 * 34,72/V (9 - 1) = 128,62
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 145,81 + 1.4 * 34,72/V (9 - 1) = 162,99

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$131,23 a R$160,39
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.
Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,54 (amostra 1); 153,10 (amostra 8); 143,87 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$145,17

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$145,17 * 520,00 = R$75.489,18

Valor do imóvel avaliando: R$75.489,18
(Setenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | MATRÍCULA 38.316. | DATA 04/07/02

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo lote / nº 02, da quadra nº 10, medindo 13,00 metros nas linhas de - frente e fundo por 40,00 metros nas linhas laterais, situado - nesta cidade, no **Bairro São Sebastião**, com frente para a Rua / dos Angicos, confrontando pelo lado direito com o lote nº 03,- pelo lado esquerdo com o lote nº 02, e pelo fundo com o lote / nº 34.-
PROPRIETÁRIO:- Benedito Rosa André, CPF 150.726.651/00, CI nº. 414.763-SSP-DF, empresário, solteiro, maior, domiciliado na cidade de Barsilia-DF.-
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 10.972, de 31/08/1981.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-1-38.316.-
04 de julho de 2002.-
TRANSMITENTE:- Benedito Rosa André.- ADQUIRENTE:- **Napier Mota**, CPF 086895046/72, CI 6.610.530-SSP-SP, comerciante, casado com Kikue Miyamoto Mota, sob o regime da comunhão universal de - bens.- O imóvel acima.- VALOR:- R$66,66, Moeda da época.- - - COMPRA E VENDA - Por escritura de 26/03/1987, Lº 237, fls..... 007, do 2º Tabelionato local.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-2-38.316.-
04 de julho de 2002.-
TRANSMITENTES:- Napier Mota e sua mulher Kikue Miyamoto Mota, CI M-3.533.559-SSP-MG.- ADQUIRENTE:- **Ordem Espiritualista Cristã Agrano do Amanhecer**, CGC/MF 23.099.898/0001-00, sediada nesta cidade.- O imóvel integrante da presente Matrícula, R-1.--- VALOR:- Cr$100.000,00, correspondente na data da escritura a / R$36,36, quitado.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 12/08/94, Lº 309-N, fls. 086, do 2º Tabelionato local.- O referido é - verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

Av-3-38.316
16 de julho de 2002
Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembléia - Geral, datada de 02/05/1999, registrada sob nº 1.215, em 17/05 99, no Cartório do Registro de Titulo e Documentos, desta cidade, para constar que ã adquirente teve alterado a sua denominação social que passou a ser a seguinte:- **"TEMPLO ANORO DO AMANHECER DE ARAGUARI-MG, DA ORDEM ESPIRITUALISTA CRISTÃO DO VALE/ DO AMANHECER"**.- Dou fé .- O OFICIAL,

- Cont. no verso -

132.198

Continua na página 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 133

AV-4-38.316.-
30 de março de 2004.-
Procede-se a esta averbação de retificação para constar que a/ razão social da proprietária foi alterada para **TEMPLO ANORO DO AMANHECER DE ARAGUARI-MG DA ORDEM ESPIRITUALISTA CRISTÃ VALE DO AMANHECER**, e não como constou na AV-4 supra por equívo co.- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-5-38.316.-
16 de junho de 2004. PROT. 113380.-
TRANSMITENTE:- Templo Anoro do Amanhecer de Araguari-MG da Or-- dem Espiritualista Cristã Vale do Amanhecer.- ADQUIRENTE:- - -/ O Município de Araguari, ,inscrito no CNPJ sob nº 16.849.640- -/ -0001-49.- OBJETO:- O imovel integrante da presente Matrícula,/ avaliado em R$4.680,00.- PERMUTA - Por escritura de 30/03/2004, Lº nº 463N, fls. 59, do 1º Tabelionato local.- O referido é ver dade e dou fe.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 38316, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT89420
Cód. Seg.: 9141.7943.6488.8650

Quantidade de Atos Praticados: 1
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final: R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 134

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 03, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 04 e pelo lado esquerdo com o lote 02 e pelo fundo com o lote 34, conforme matricula 28.471 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

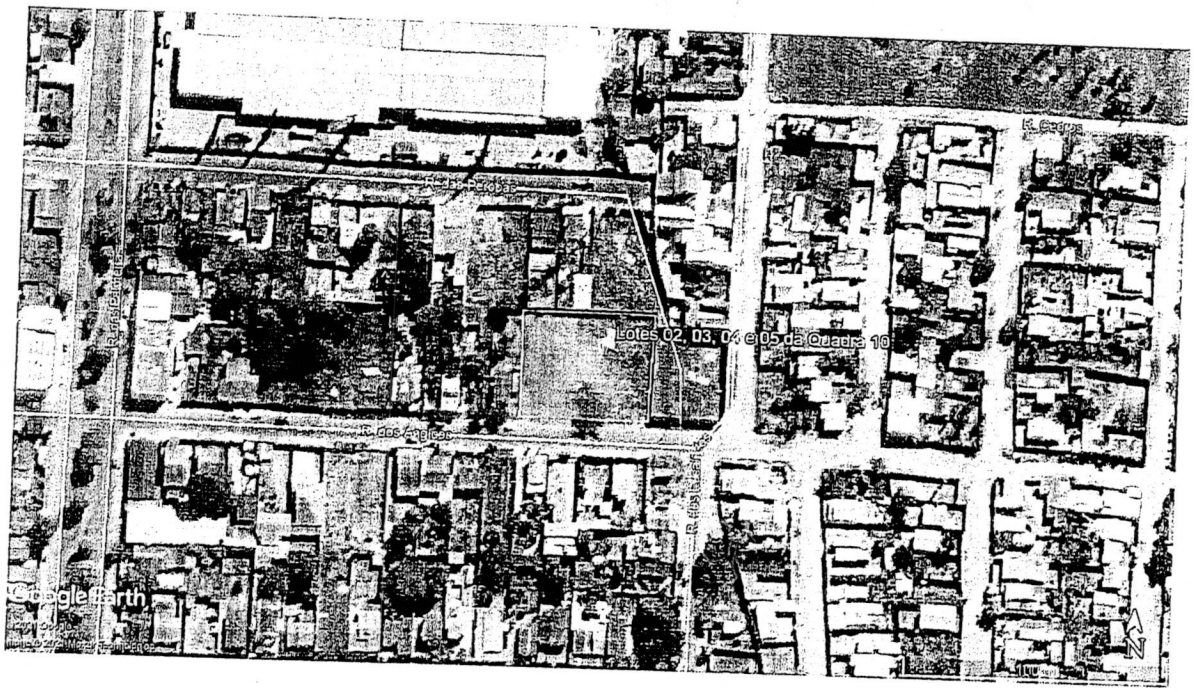
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 135

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 03, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 04 e pelo lado esquerdo com o lote 02 e pelo fundo com o lote 34, conforme matricula 28.471 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021

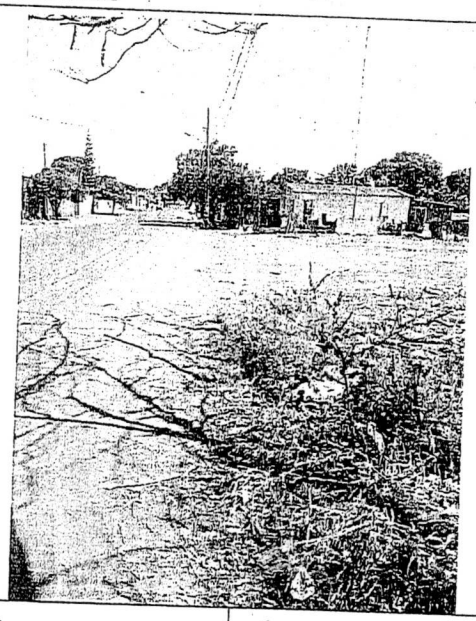
Coordenadas:
Latitude: 18°37'48.75"S
Longitude: 48°12'39.68"O



PREFEITURA MUNICIPAL
FL. 136
MG

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto; serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*

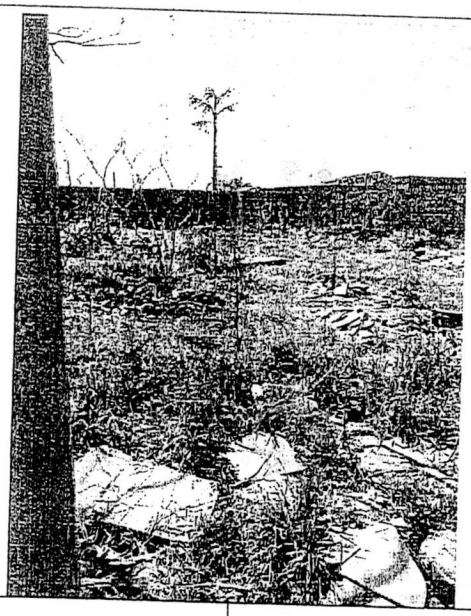


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.

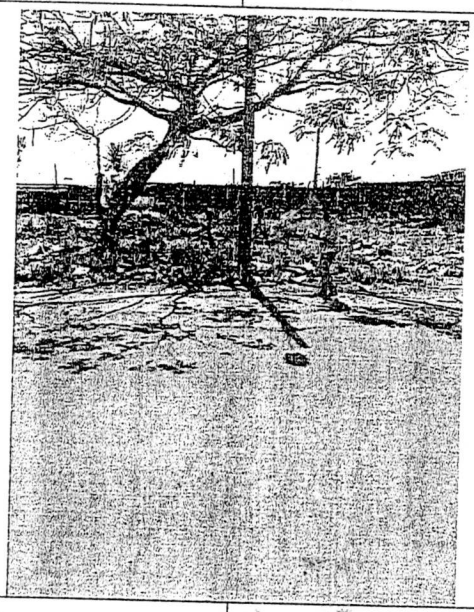


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 137



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Acesso ao lote, rua com pavimentação asfáltica, poste de fornecimento de energia elétrica.

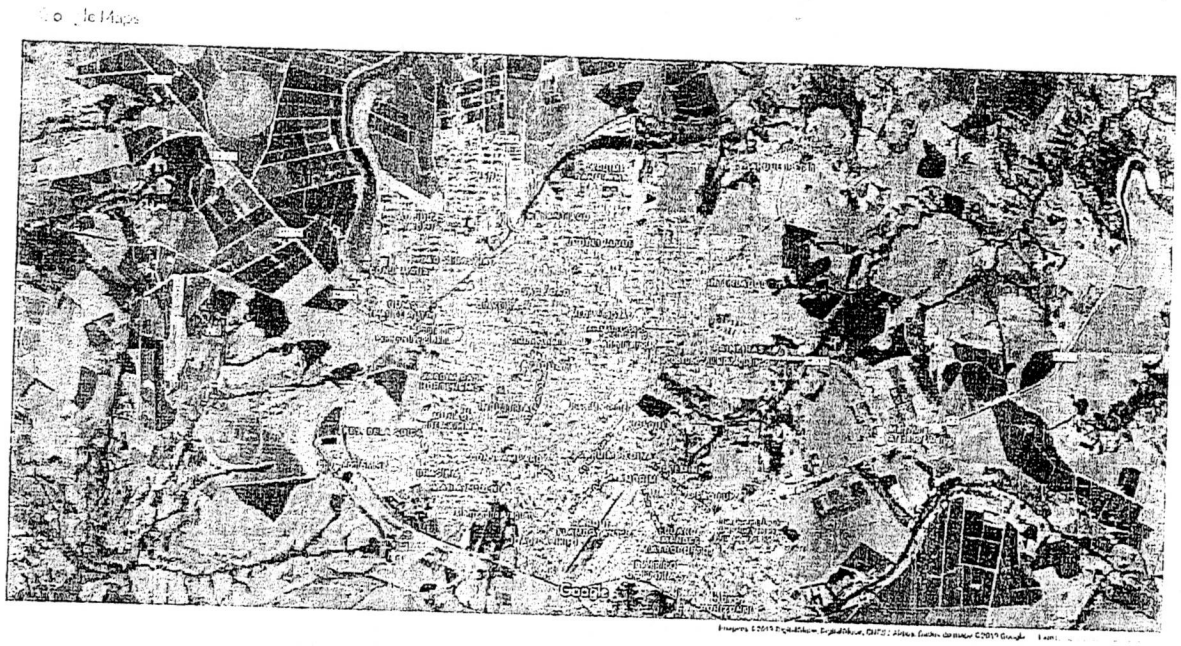
PREFEITURA MUNICIPAL DE A... FL. 138 ...MG

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 03, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 04 e pelo lado esquerdo com o lote 02 e pelo fundo com o lote 34, conforme matricula 28.471 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021

Área: 520,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 1:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 139

http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
R$ 45.000,00
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 142

Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área 14x30 = 420m²
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95

Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 141

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,00	1,00	138,54
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,05	109,10
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	1,05	1,05	201,42
7	156,25	0,95	1,05	1,05	163,65
8	178,57	0,95	0,95	0,95	153,10
9	137,36	0,95	1,05	1,05	143,87

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 145,81

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
S = 34,72

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |138,54 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |98,19 - 145,81| / 34,72 = 1,37 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |109,10 - 145,81| / 34,72 = 1,06 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |117,35 - 145,81| / 34,72 = 0,82 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |187,03 - 145,81| / 34,72 = 1,19 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |201,42 - 145,81| / 34,72 = 1,60 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |163,65 - 145,81| / 34,72 = 0,51 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |153,10 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |143,87 - 145,81| / 34,72 = 0,06 < 1.92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 142

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 145,81 - 1.4 * 34,72/√ (9 - 1) = 128,62
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 145,81 + 1.4 * 34,72/√ (9 - 1) = 162,99

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$131,23 a R$160,39
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.
Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,54 (amostra 1); 153,10 (amostra 8); 143,87 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$145,17

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$145,17 * 520,00 = R$75.489,18

Valor do imóvel avaliando: R$75.489,18
(Setenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

Jose Euripedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

DATA: 11/06/93

MATRÍCULA: 28.471 -

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 143

IMÓVEL:- Um terreno, situado nos subúrbios desta cidade, na Vila São Sebastião, constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 10, medindo 13,00 metros nas linhas de frente e fundo por 40,00 metros nas linhas laterais, com frente para aRua dos Angicos, confrontando pelo lado direito com o lote nº 04, pelo lado esquerdo com o lote nº 02, e pelo fundo com o lote nº 34.-
PROPRIETÁRIO:- Benedito Rosa André, brasileiro, CPF nº..... 150.726.651/00, CI 414.763-SSP-DF, empresário, solteiro, maior, domiciliado na cidade de Brasilia-DF.-
REGISTRO ANTERIOR: R-1-10.972, de 31/08/1981.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares.

R-1-28.471.-
11 de junho de 1.993.-
TRANSMITENTE.- Benedito Rosa André.- ADQUIRENTE:- Napier Mota,- brasileiro, CPF 086.895.046/72, CI 6.110.530-SSP-SP, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Kikue Miyamoto Mota, domiciliado nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula.- VALOR:- CR$66,66, quitado.- Moeda da época.- COMPRA E VENDA - Por escritura de 26/03/1987, Lº 237, fls. 007, do 2º Ofício local.- Dou fé.- O Of.,

R-2-28.471.-
14 de julho de 1.993.
TRANSMITENTES: Napier Mota e sua mulher, Kikue Miyamoto Mota. - ADQUIRENTE: Ordem Espiritualista Cristã Agrano do Amanhecer, -- CGC-MF. nº. 21.289.863/0001-09, sediada na cidade de Uberlândia-MG., na Alamêda E, nº. 280- lotes 21/24-Bairro Buritis. --- O imóvel constante da presente Matrícula. VALOR: Cr$3.000.000,00 quitado (valores da época). COMPRA E VENDA: Escritura datada -- de 14 de julhó de 1.993, lavrada em notas do 2º Ofício local, - Lº. nº. 299N, fls. 32. Dou fé. O OFICIAL,

Av-3-28.471
16 de julho de 2002
Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembléia Geral, datada de 02/05/1999, registrada sob nº 1.215 em 17/05/99, no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, desta cidade, para constar que à adquirente teve alterado a sua denominação - social que passou a ser a seguinte:-**"TEMPLO ANORO DO AMANHECER DE ARAGUARI-MG DA ORDEM ESPIRITUALISTA CRISTÃO DO VALE DO AMANHECER"**.- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

- Continua no verso -

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 144

AV-4-28.471.-
30 de março de 2004.-
Procede-se a esta averbação de retificação para constar que a razão social da proprietária foi alterada para **Templo Anoro do/ Amanhecer de Araguari-MG da Ordem Espiritualista Cristã Vale do Amanhecer**, e não como constou na AV-4 supra, por equívoco só agora constatado.- Dou fé.- O OFICIAL,

R-5-28.471.-
16 de junho de 2004. PROT. 113380.-
TRANSMITENTE:- Templo Anoro do Amanhecer de Araguari-MG da Ordem Espiritualista Cristã Vale do Amanhecer.- ADQUIRENTE:- ..... O Município de Araguari, inscrito no CNPJ sob nº 16.849.640-0001-49.- OBJETO:- O imóvel integrante da presente Matrícula, avaliado em R$4.680,00.- PERMUTA - Por escritura de 30/03/2004, Lº nº. 463N, fls. 59, do 1º Tabelionato local.- O referido é verdade e/ dou fé.- O OFICIAL,

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 28471, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Oficio do Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80417
Cód. Seg.: 9772.0905.2687.0288

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 145

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 04, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 05 e pelo lado esquerdo com o lote 03 e pelo fundo com o lote 33, conforme matricula 28.472 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

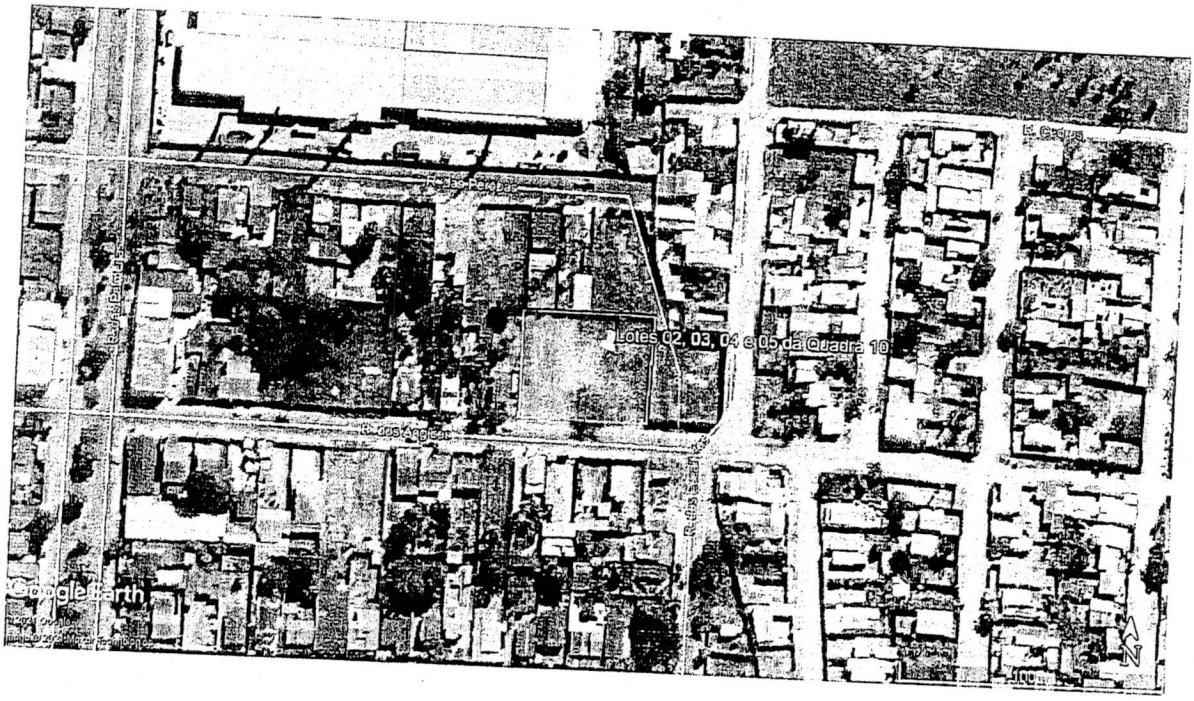
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 126

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 04, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 05 e pelo lado esquerdo com o lote 03 e pelo fundo com o lote 33, conforme matricula 28.472 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

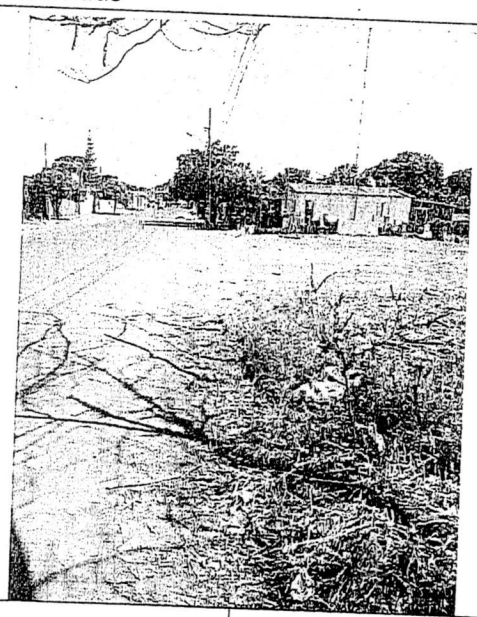
Coordenadas:
Latitude: 18°37'48.75"S
Longitude: 48°12'39.68"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 14

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*

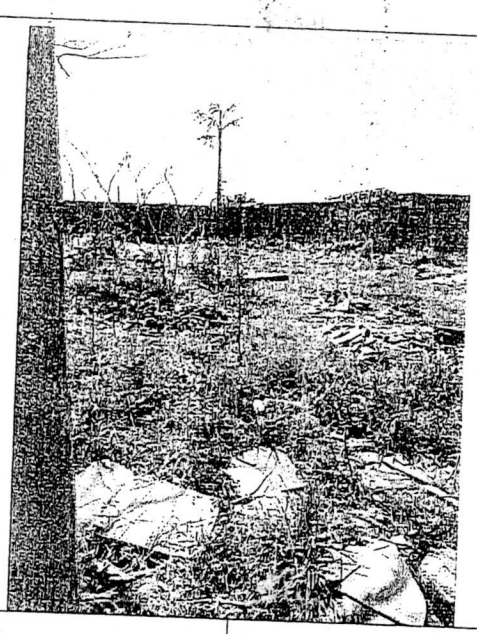


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.

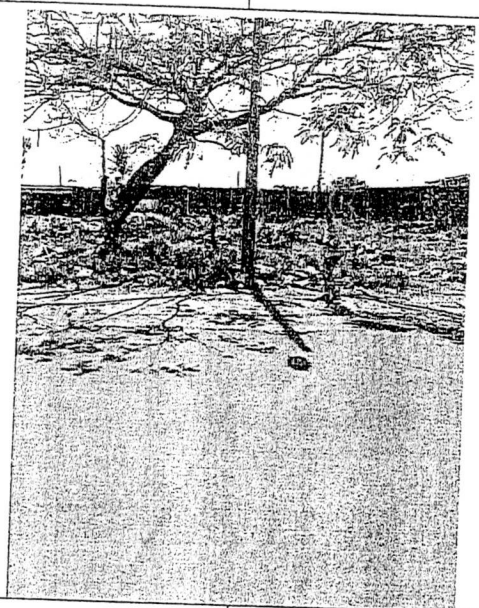


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 148



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Acesso ao lote, rua com pavimentação asfáltica, poste de fornecimento de energia elétrica.

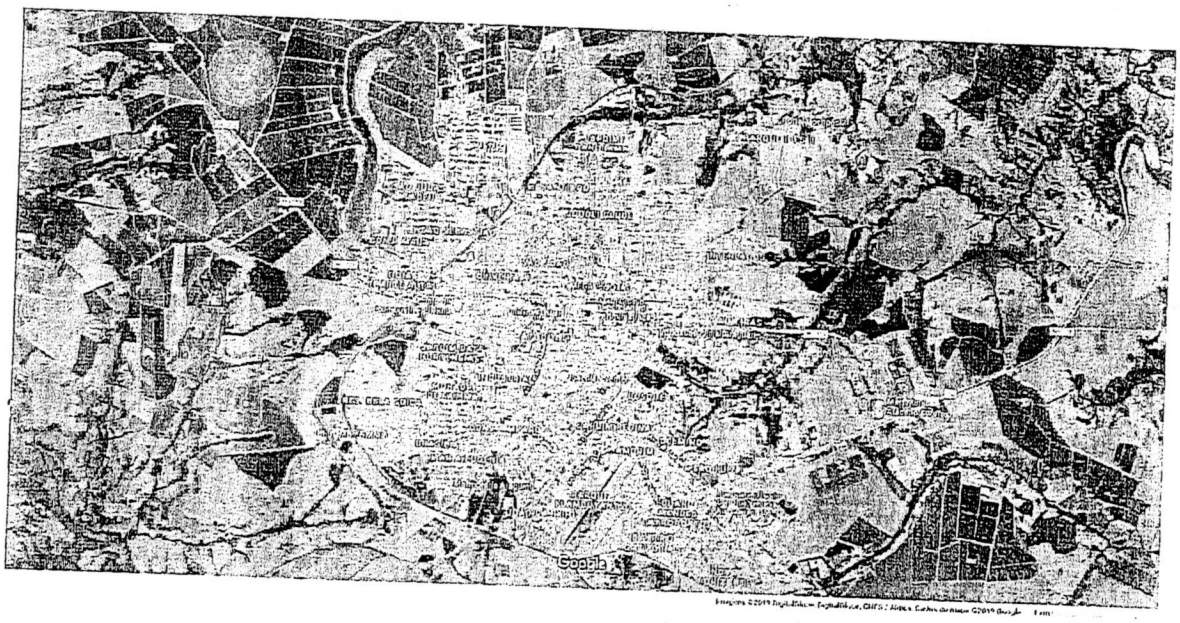
...CIPAL DE ARAGUARI-MG - PREFEITURA
FL. 149

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 04, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 05 e pelo lado esquerdo com o lote 03 e pelo fundo com o lote 33, conforme matricula 28.472 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021

Área: 520,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:
Imóvel 1:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 150

http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
R$ 45.000,00
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 151

Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área 14x30 = 420m²
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 152

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,00	1,00	138,54
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,05	109,10
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	1,05	1,05	201,42
7	156,25	0,95	1,05	1,05	163,65
8	178,57	0,95	0,95	0,95	153,10
9	137,36	0,95	1,05	1,05	143,87

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 145,81$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
$S = 34,72$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |138,54 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |98,19 - 145,81| / 34,72 = 1,37 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |109,10 - 145,81| / 34,72 = 1,06 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |117,35 - 145,81| / 34,72 = 0,82 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |187,03 - 145,81| / 34,72 = 1,19 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |201,42 - 145,81| / 34,72 = 1,60 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |163,65 - 145,81| / 34,72 = 0,51 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |153,10 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |143,87 - 145,81| / 34,72 = 0,06 < 1.92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 153

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 145,81 - 1.4 * 34,72/√ (9 - 1) = 128,62
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 145,81 + 1.4 * 34,72/√ (9 - 1) = 162,99

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$131,23 a R$160,39
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.
Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,54 (amostra 1); 153,10 (amostra 8); 143,87 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$145,17

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$145,17 * 520,00 = R$75.489,18

Valor do imóvel avaliando: R$75.489,18
(Setenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

DATA 11/06/93

MATRÍCULA 28.472 -

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG FL. 154

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 04, da quadra nº 10, medindo 12,00 metros nas linhas de frente/ e fundo por 40,00 metros nas linhas laterais, situado nos subúrbios desta cidade, na Vila São Sebastião, com frente para a Rua dos Angicos, confrontando pelo lado direito com o lote nº 05, pelo lado esquerdo com o lote nº 03, e pelo fundo com o lote n. 33.-
PROPRIETÁRIO:- Benedito Rosa André, brasileiro, CPF nº..... 150.726.651/00, CI 414.763-SSP-DF, empresário, solteiro, maior, domiciliado na cidade de Brasília-DF.-
REGISTRO ANTERIOR:- nº R-1-10.972, de 31/08/1981.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-1-28.472.-
11 de junho de 1.993.-
TRANSMITENTE:- Benedito Rosa andré.- ADQUIRENTE:- Napier Mota,- brasileiro, CPF 086.895.046/72, CI 6.110.530-SSP-SP, comerciante, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Kikue Miyamoto Mota, domiciliado nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula.- VALOR:- CR$66,66, quitado.- COMPRA E VENDA Por escritura de 26/03/1987, Lª 230, fls. 07, do 2º Ofício local.- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-2-28.472.-
14 de julho de 1.993
TRANSMITENTE: Napier Mota e sua mulher, Kikue Miyamoto Mota. - ADQUIRENTE: Ordem Espiritualista Crista Agrano do Amanhecer, - CGC. nº. 21.289.863/0001-09, sediada na cidade de Uberlândia - MG., na Alamêda E, nº. 280- lotes 21/24- Bairro Buritis. ----- O imóvel constante da presente Matrícula. VALOR: Cr$---------- 3.000.000,00 quitado (valores da época). COMPRA E VENDA: Escritura datada de 14 de julho de 1.993, lavrada em notas do 2º -- Ofício local, Lº. nº. 299N, fls. 32. Dou fé. O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

Av-3-28.472
16 de julho de 2002
Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembléia Geral, datada de 02/05/1999, registrada sob nº 1.215, em 17/05/99 no Cartório do Registro de Título e Documentos, desta cidade, - para constar que à adquirente teve alterado a sua denominação / social que passou a ser a seguinte:- **"TEMPLO ANORO DO AMANHECER**

Continua no verso

132.198

Continua na página 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 155

DE ARAGUARI-MG DA ORDEM ESPIRITUALISTA CRISTÃO DO VALE DO AMANHECER".- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

AV-4-28.472.-
30 de março de 2004.-
Procede-se a esta averbação de retificação, para constar que a razão social da proprietária foi alterada para **Templo Anoro do Amanhecer de Araguari-MG DA Ordem Espiritualista Cristã Vale do Amanhecer**, e não como constou na AV-4 supra por equivoco só agora constatado.- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-5-28.472.-
16 de junho de 2004.- PROT. 113380.-
TRANSMITENTE:- Anoro, digo, Templo Anoro do Amanhecer de Araguari-MG da Ordem Espiritualista Cristã Vale do Amanhecer.- ADQUIRENTE:- O Município de Araguari, inscrito no CNPJ sob nº..... 16.849.640/0001-49.- OBJETO:- O imovel integrante da presente Matrícula,- avaliado em R$4.320,00.- PERMUTA - Por escritura de - 30/03/2004, Lº nº 463N, fls. 59, do 1º Tabelionato local.- O referido e verdade e dou fe.- O OFICIAL, Luiz Soares

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 28472, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício do Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[x] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80418
Cód. Seg.: 3278.1978.5035.7580

Quantidade de Atos Praticados: 1
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,60
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 156

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 05, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 06 e pelo lado esquerdo com o lote 04 e pelo fundo com o lote 32, conforme matricula 27.954 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

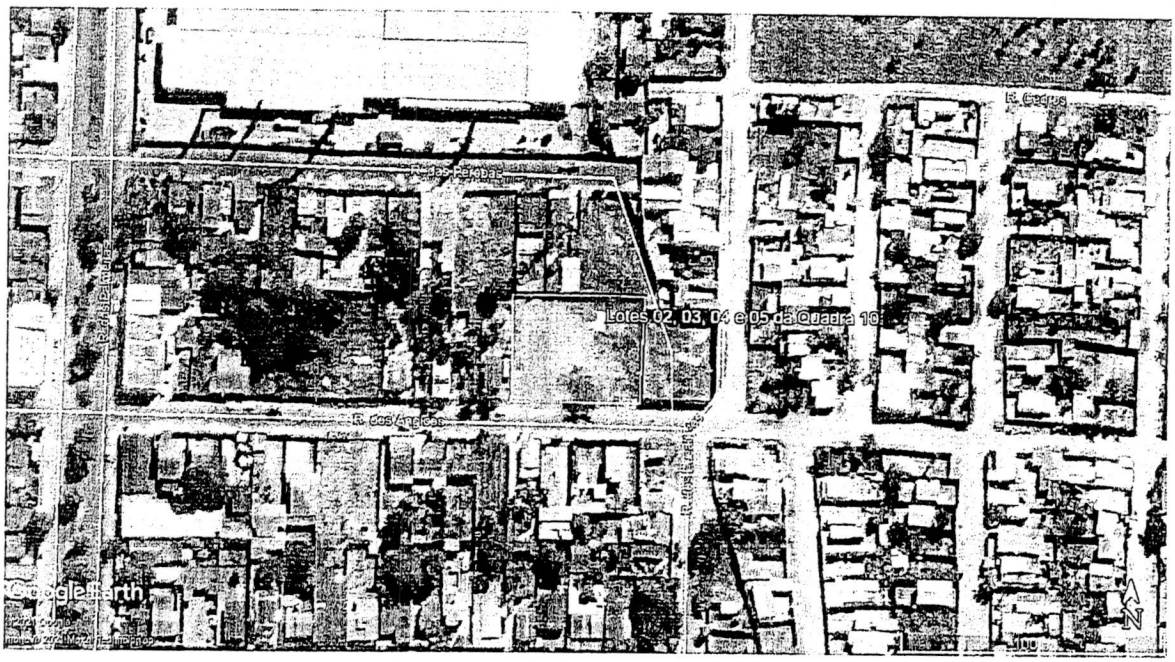
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 157

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 05, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 06 e pelo lado esquerdo com o lote 04 e pelo fundo com o lote 32, conforme matricula 27.954 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021

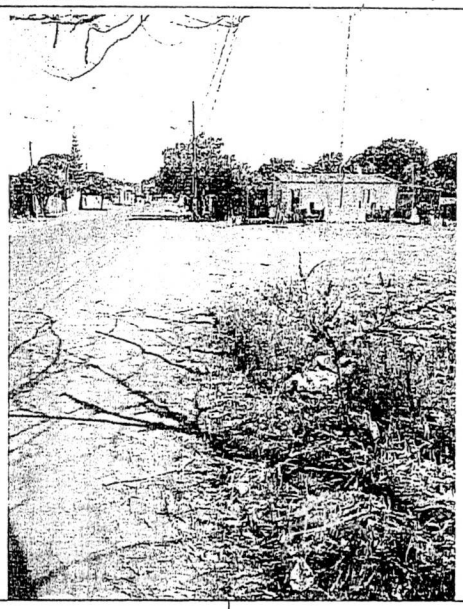
Coordenadas:
Latitude: 18°37'48.75"S
Longitude: 48°12'39.68"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 158

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.

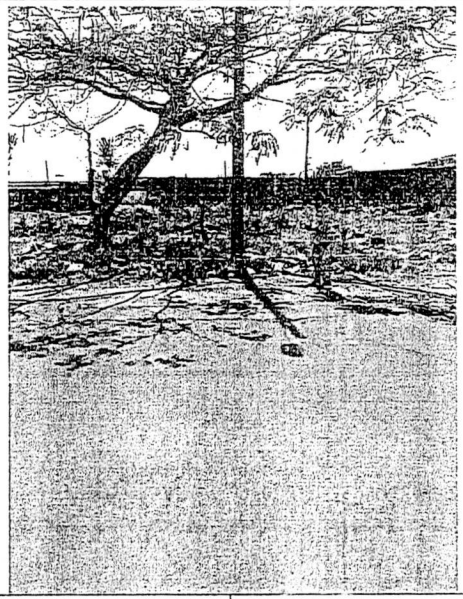


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 159



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.



Data Imagem: 14/07/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Acesso ao lote, rua com pavimentação asfáltica, poste de fornecimento de energia elétrica.

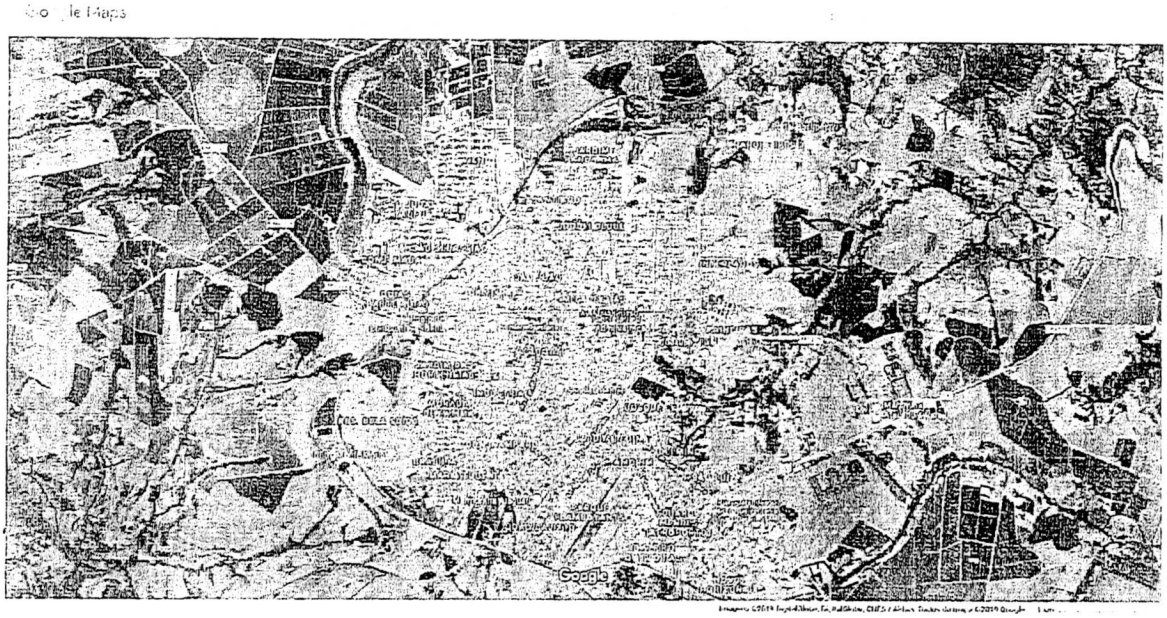
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 160

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 05, quadra 10, com área de 520,00m², com frente para a Rua dos Angicos medindo 13 metros, e 40,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 06 e pelo lado esquerdo com o lote 04 e pelo fundo com o lote 32, conforme matricula 27.954 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021

Área: 520,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 161

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
R$ 45.000,00
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 162

Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²
Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área 14x30 = 420m²
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,95
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 163

Fator de homogeneização Localização: 1,05
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	1,00	1,00	138,54
2	93,75	0,95	1,05	1,05	98,19
3	104,17	0,95	1,05	1,05	109,10
4	117,65	0,95	1,05	1,00	117,35
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	1,05	1,05	201,42
7	156,25	0,95	1,05	1,05	163,65
8	178,57	0,95	0,95	0,95	153,10
9	137,36	0,95	1,05	1,05	143,87

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 145,81$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
$S = 34,72$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: $d = |138,54 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |98,19 - 145,81| / 34,72 = 1,37 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |109,10 - 145,81| / 34,72 = 1,06 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |117,35 - 145,81| / 34,72 = 0,82 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |187,03 - 145,81| / 34,72 = 1,19 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |201,42 - 145,81| / 34,72 = 1,60 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 7: $d = |163,65 - 145,81| / 34,72 = 0,51 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 8: $d = |153,10 - 145,81| / 34,72 = 0,21 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 9: $d = |143,87 - 145,81| / 34,72 = 0,06 < 1.92$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 164

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n - 1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 145,81 - 1.4 * 34,72/√ (9 - 1) = 128,62
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 145,81 + 1.4 * 34,72/√ (9 - 1) = 162,99

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$131,23 a R$160,39
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.
Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 138,54 (amostra 1); 153,10 (amostra 8); 143,87 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$145,17

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$145,17 * 520,00 = R$75.489,18

Valor do imóvel avaliando: R$75.489,18
(Setenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Euripedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | DATA 08/12/92 | Matrícula 27.954. | FOLHA 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG FL. 165

IMÓVEL:- Um terreno, constituído pelo lote nº 05, da quadra nº. 10, medindo 12,00 metros nas linhas de frente e fundo por 40,00 metros nas linhas laterais, situado nos subúrbios desta cidade, na Vila São Sebastião, com frente para a Rua dos Angicos, confrontando pelo lado direito com o lote 06, pelo lado esquerdo com o lote nº 04 e pelo fundo com o lote nº 32.-
PROPRIETÁRIO:- Benedito Rosa André, CPF 150.726.651/00, CI nº.. 414.763-SSP-DF, empresário, solteiro, maior, brasileiro, domiciliado na cidade de Brasília-DF.-
REGISTRO ANTERIOR:- R-1-10.972, de 31/08/81.-
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares.

R-1-27.954.-
08 de dezembro de 1.992.-
TRANSMITENTE:- Benedito Rosa André.- ADQUIRENTE:- Napier Mota,- CPF 086.895.046/72, CI 6.110.530-SSP-SP, comerciante, casado - sob o regime da comunhão universal de bens com Kikue Miyamoto - Mota, brasileiro, domiciliado nesta cidade.- O imóvel constante da presente Matrícula.- VALOR: - CR$66,66, quitado.- COMPRA E / VENDA - Por escritura de 26/03/87, Lº 237, fls. 007, do 2º Ofício local.- Dou fé.- O OFICIAL: Luiz Fernando B. Soares.

R-2-27.954.-
08 de dezembro de 1.992.
TRANSMITENTES: Napier Mota e sua mulher Kikue Miyamoto Mota. - ADQUIRENTE: Edvair Lucindo de Oliveira, CPF. nº. 394600616/72, Tit. El. 640952402/05-16ª Zona-MG., pedreiro, solteiro, maior, domiciliado nesta cidade. O imóvel constante da presente Ma--- trícula. VALOR: Cr$960.000,00- quitado. COMPRA E VENDA: Escritura datada de 08 de dezembro de 1.992, lavrada em notas do 2º Ofício local, Lº. nº. 293-N, fls. 42. O referido é verdade, --- dou fé. O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-3-27.954.-
26 de outubro de 1.993.
TRANSMITENTE: Edvair Lucindo de Oliveira. ADQUIRENTE: Ordem -- Espiritualista Cristã Agrano do Amanhecer, CGC/MF. nº. ------- 21.289.863/0001-09, com sede na cidade de Uberlândia-MG., no - Bairro Buritis, Rua Alameda E, nº. 280. O imóvel constante da presente matrícula. VALOR: Cr$20.000,00 (valores da época). -- COMPRA E VENDA: Escritura datada de 26 de outubro de 1.993, -- lavrada em notas do 1º Ofício local, livro nº. 375-N, fls. --- 03/04. Dou fé. O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

COntinua no verso

132.198

Continua na página 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 166

Av-4-27.954
16 de julho de 2002
Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembléia Geral, datada de 02/05/1999, registrada sob nº 1.215, em 17/05/99 no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, desta cidade, para constar que a adquirente tevel alterado a sua denominação social que passou a ser a seguinte:- **"TEMPLO ANORO DO AMANHECER DE ARAGUARI-MG DA ORDEM ESPIRITUALISTA CRISTÃO DO VALE DO AMANHECER"**.- Dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

AV-5-27.954.-
30 de março de 2004.-
Procede-se a esta averbação de Retificação para constar que a razão Social da proprietária foi alterada para **"TEMPLO ANORO DO AMANHECER DE ARAGUARI-MG DA ORDEM ESPIRITUALISTA CRISTÃ VALE DO AMANHECER**, e não como constou na AV-4 acima, por equívoco só agora constatado. O referido é verdade e dou fé.----------
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-6-27.954.-
16 de junho de 2004. PROT. 113380.-
TRANSMITENTE:- Templo Anoro do Amanhecer de Araguari-MG da Ordem Espiritualista Cristã Vale do Amanhecer.- ADQUIRENTE:- O Município de Araguari, inscrito no CNPJ sob nº 16.849.640/0001-49.- OBJETO: O imovel integrante da presente Matrícula, avaliado em R$4.320,00.- PERMUTA - Por escritura de 30/03/2004, Lº nº 463N, fls. 59, do 1º Tabelionato local.- O referido é verdade e dou fé.
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares.

Continua na página 03

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 167

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 27954, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80416
Cód. Seg.: 8841.1263.3043.9205

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 168

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 15, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua dos Cedros, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 16 e pelo lado esquerdo com o lote 14 e pelo fundo com o lote 18, conforme matricula 41.815 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

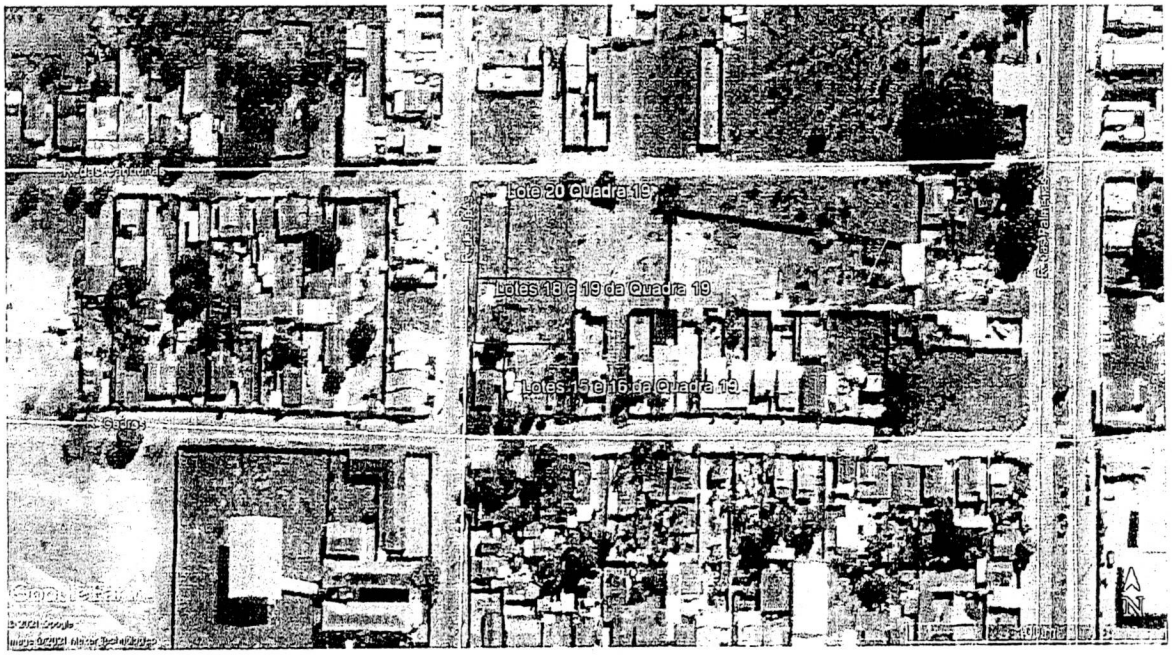
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 169

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 15, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua dos Cedros, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 16 e pelo lado esquerdo com o lote 14 e pelo fundo com o lote 18, conforme matricula 41.815 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

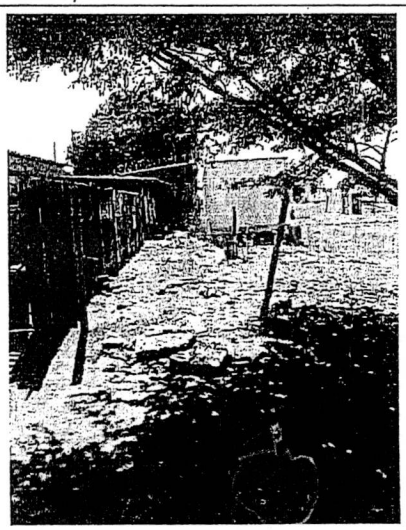
Coordenadas:
Latitude: 18°37'43.07"S
Longitude: 48°12'53.32"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 170

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*

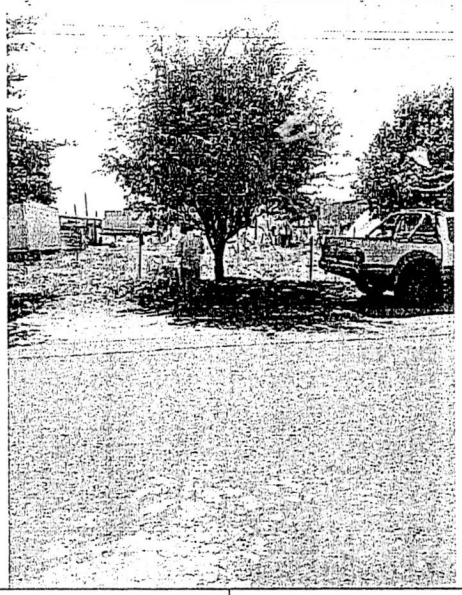


Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 171



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 172

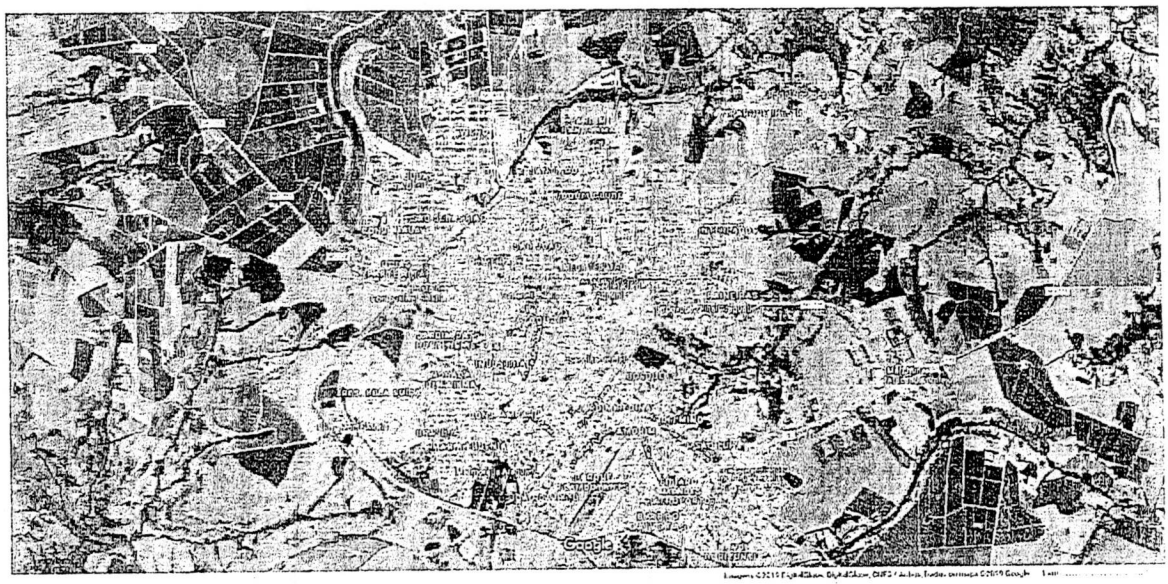
AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 15, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua dos Cedros, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 16 e pelo lado esquerdo com o lote 14 e pelo fundo com o lote 18, conforme matricula 41.815 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 364,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.

Google Maps



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 173

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 174

Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 175

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	0,90	1,00	124,69
2	93,75	0,95	0,90	1,00	80,16
3	104,17	0,95	1,00	1,00	98,96
4	117,65	0,95	1,00	1,00	111,76
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 134,31$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 35,15$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: $d = |124,69 - 134,31| / 35,15 = 0,27 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |80,16 - 134,31| / 35,15 = 1,54 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |98,96 - 134,31| / 35,15 = 1,01 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |111,76 - 134,31| / 35,15 = 0,64 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |187,03 - 134,31| / 35,15 = 1,50 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |173,56 - 134,31| / 35,15 = 1,12 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 7: $d = |141,02 - 134,31| / 35,15 = 0,19 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 8: $d = |161,16 - 134,31| / 35,15 = 0,76 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 9: $d = |130,49 - 134,31| / 35,15 = 0,11 < 1.92$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 12

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 134,31 - 1.4 * 35,15/√(9 - 1) = 116,92
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 134,31 + 1.4 * 35,15/√(9 - 1) = 151,71

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$120,88 a R$147,75

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 124,69 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$132,07

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$132,07 * 364,00 = R$48.073,48

Valor do imóvel avaliando: R$48.073,48
(Quarenta e oito mil, setenta e três reais e quarenta e oito centavos)
OBS: HÁ INDÍCIOS DE QUE NESTE LOTE POSSUI ÁREA EDIFICADA IRREGULAR (INVASÃO).

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio Cesar Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | MATRÍCULA 41.815. | DATA 29/11/05 | 01

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituido pelo lote nº 15, da quadra nº 19, com área de 364,00m2., medindo 13,00 metros nas linhas de frente e fundo, por 28,00 metros nas linhas laterais, com frente para a **Rua dos Cedros**, confrontando pelo lado direito com o lote nº 16, pelo lado esquerdo com o lote nº 14, e pelo fundo com o lote nº 18, situado nesta cidade, no **Bairro São Sebastião.**-
PROPRIETÁRIA:- Emilce Resende de Moura, CPF nº 672.311.106/06, CI M-2.583.074-SSP-MG, do lar e seu marido Leonardo Sérgio de Moura, CPF nº 191.046.856/87, CI M-1.967.446-SSP-MG, comerciante, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na Rua Cel. José Ferreira Alves, nº 199, Centro, CEP 38445-090.-
REGISTRO ANTERIOR:- MATRÍCULA nº 18.472.-
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-1-41.815.- PROT:- 121.616.-
29 de novembro de 2005.-
TRANSMITENTES DADORES:- Emilce Resende de Moura e seu marido / Leonardo Sérgio de Moura.- ADQUIRENTE RECEBEDOR:- **Município de Araguari**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede na rua Virgilio de Melo Franco, nº 550, Centro, CEP 38.440-016.- OBJETO:- O / imóvel integrante da presente matrícula.- VALOR:- R$4.186,00.- DAÇÃO EM PAGAMENTO - Por escritura de 14/10/2005, Lº nº 410-N, fls. 199, do 2º Tabelionato local.- Em decorrência da escritura, as partes se dão reciprocamente quitado.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

132.198

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 178

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 41815, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Oficio de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[x] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80421
Cód. Seg.: 0061.2735.5691.2597

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 179

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 16, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua dos Cedros, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 17 e pelo lado esquerdo com o lote 15 e pelo fundo com o lote 18, conforme matricula 41.816 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

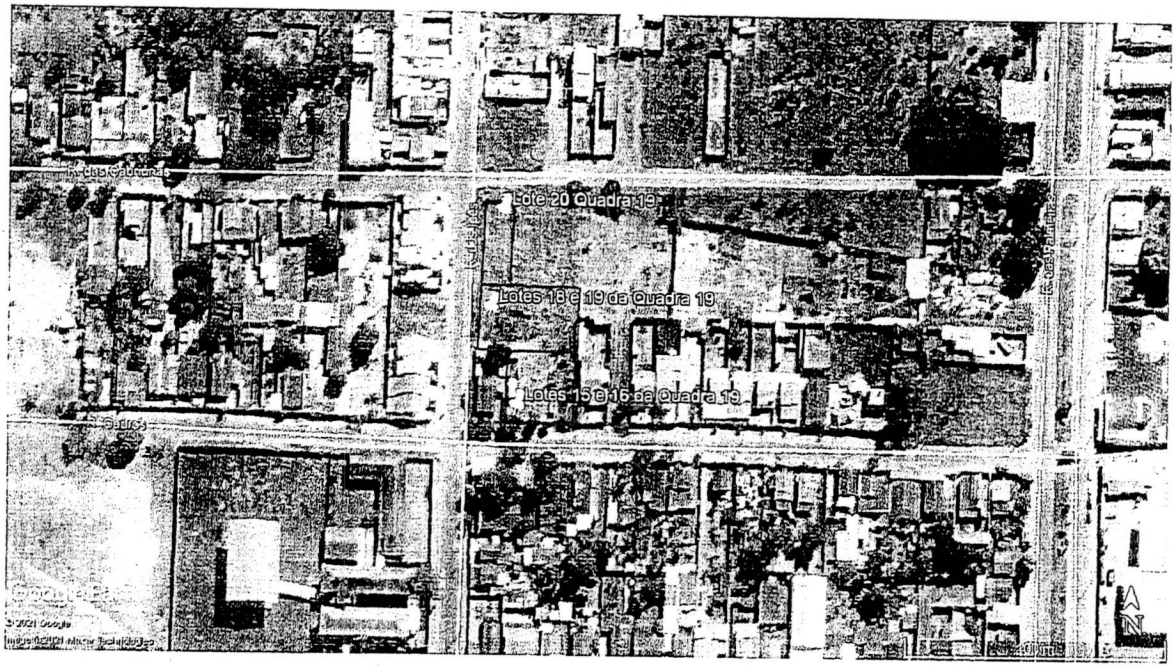
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 180

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 16, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua dos Cedros, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 17 e pelo lado esquerdo com o lote 15 e pelo fundo com o lote 18, conforme matricula 41.816 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

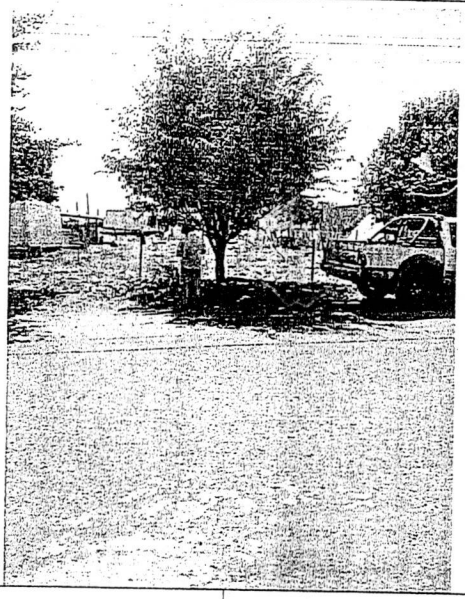
Coordenadas:
Latitude: 18°37'43.07"S
Longitude: 48°12'53.32"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 181

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 182

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 16, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua dos Cedros, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 17 e pelo lado esquerdo com o lote 15 e pelo fundo com o lote 18, conforme matricula 41.816 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 364,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 183

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 124

Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 185

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	0,90	1,00	124,69
2	93,75	0,95	0,90	1,00	80,16
3	104,17	0,95	1,00	1,00	98,96
4	117,65	0,95	1,00	1,00	111,76
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 134,31$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
$S = 35,15$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |124,69 - 134,31| / 35,15 = 0,27 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |80,16 - 134,31| / 35,15 = 1,54 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |98,96 - 134,31| / 35,15 = 1,01 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |111,76 - 134,31| / 35,15 = 0,64 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |187,03 - 134,31| / 35,15 = 1,50 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |173,56 - 134,31| / 35,15 = 1,12 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |141,02 - 134,31| / 35,15 = 0,19 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |161,16 - 134,31| / 35,15 = 0,76 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |130,49 - 134,31| / 35,15 = 0,11 < 1.92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL
FL. 186
ARAGUARI - MG

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 134,31 - 1.4 * 35,15/√ (9 - 1) = 116,92
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 134,31 + 1.4 * 35,15/√ (9 - 1) = 151,71

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$120,88 a R$147,75
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 124,69 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$132,07

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$132,07 * 364,00 = R$48.071,98

Valor do imóvel avaliando: R$48.073,48
(Quarenta e oito mil, setenta e três reais e quarenta e oito centavos)

OBS: HÁ INDÍCIOS DE QUE NESTE LOTE POSSUI ÁREA EDIFICADA IRREGULAR (INVASÃO).
Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio Cesar Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA	DATA
41.816.	29/11/05

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★ PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG

FL. 187

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 19, com área de 364,00m2., medindo 13,00 metros nas linhas de frente e fundo por 28,00 metros nas linhas laterais, com frente para a **Rua dos Cedros**, situado nesta cidade, Bairro São Sebastião, confrontando pelo lado direito com o lote nº 17, pelo lado esquerdo com o lote nº 15, e pelo fundo/ com o lote nº 18.-
PROPRIETÁRIA:- Emilce Resende de Moura, CPF nº 672.311.106/-06, CI M-2.583.074-SSP-MG, do lar, e seu marido Leonardo Sérgio de Moura, CPF Nº 191.046.856/87, CI M-1.967.446-SSP-MG, comerciante, domiciliados nesta cidade, na rua Coronel José Ferreira Alves, nº 199, Centro, CEP 38445-090.-
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 18.472.-
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-1-41.816.- PROT.- 121.616.-
29 de novembro de 2005.-
TRANSMITENTES DADORES:- Emilce Resende de Moura e seu marido / Leonardo Sérgio de Moura.- ADQUIRENTE RECEBEDOR:- o **Município/ de Araguari**, CNPJ 16.829.640/0001-49, com sede na rua Virgilio de Melo Franco, nº 550, Centro, CEP 38440-016.- OBJETO:- O imóvel integrante da presente matrícula.- VALOR:- R$4.186,00.- - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Por escritura de 14/10/2005, Lº 410-N, - fls. 199, do 2º Tabelionato local.- Em decorrência da escritura, as partes se dão reciprocamente quitado.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 128

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 41816, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80422
Cód. Seg.: 2981.4047.1799.0347

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 159

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 18, quadra 19, com área de 468,00m², com frente para a Rua dos Ipês, medindo 12 metros, e 39,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 19 e pelo lado esquerdo com os lotes 15, 16 e 17 e pelo fundo com o lote 14, conforme matricula 41.817 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

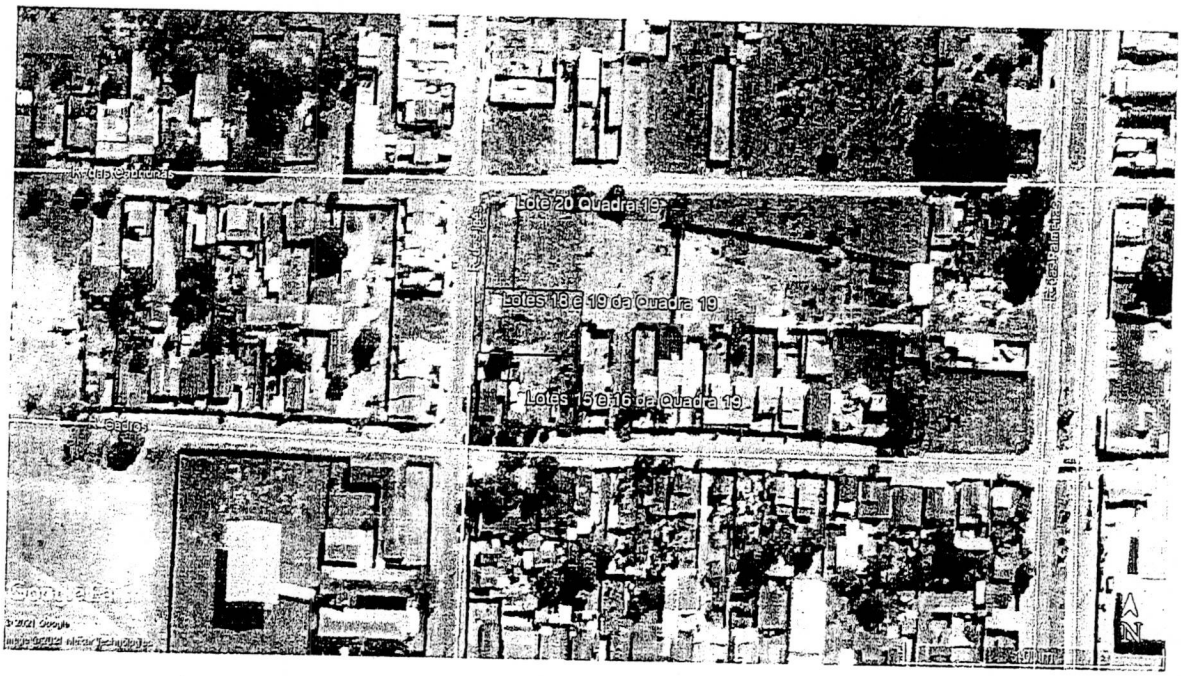
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ... MG - FL. 190

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 18, quadra 19, com área de 468,00m², com frente para a Rua dos Ipês, medindo 12 metros, e 39,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 19 e pelo lado esquerdo com os lotes 15, 16 e 17 e pelo fundo com o lote 14, conforme matricula 41.817 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

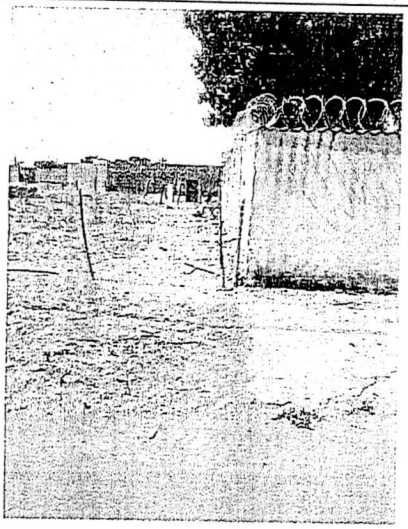
Coordenadas:
Latitude: 18°37'43.07"S
Longitude: 48°12'53.32"O



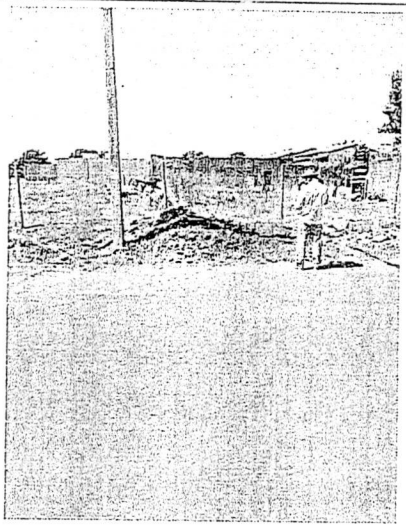
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 191

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas parcialmente muradas*



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 192



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Acesso ao lote, rua com pavimentação asfáltica, poste de fornecimento de energia elétrica.

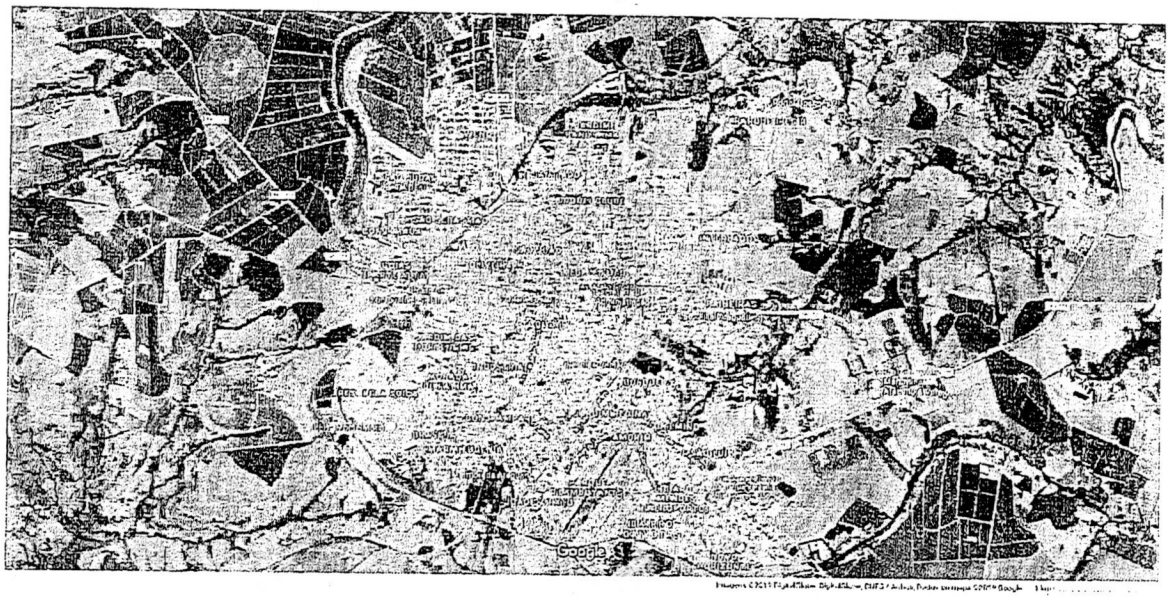
PREFEITURA MUNICIPAL DE ... FL. 193 ... -MG

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 18, quadra 19, com área de 468,00m², com frente para a Rua dos Ipês, medindo 12 metros, e 39,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 19 e pelo lado esquerdo com os lotes 15, 16 e 17 e pelo fundo com o lote 14, conforme matricula 41.817 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 468,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 194

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 195

Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização infraestrutura: 0,90
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 156

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	0,90	1,00	124,69
2	93,75	0,95	0,90	1,00	80,16
3	104,17	0,95	1,00	1,00	93,96
4	117,65	0,95	1,00	1,00	111,76
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 134,31$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) /(n-1)}$
$S = 35,15$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |124,69 - 134,31| / 35,15 = 0,27 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |80,16 - 134,31| / 35,15 = 1,54 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |98,96 - 134,31| / 35,15 = 1,01 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |111,76 - 134,31| / 35,15 = 0,64 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |187,03 - 134,31| / 35,15 = 1,50 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |173,56 - 134,31| / 35,15 = 1,12 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |141,02 - 134,31| / 35,15 = 0,19 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |161,16 - 134,31| / 35,15 = 0,76 < 1.92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |130,49 - 134,31| / 35,15 = 0,11 < 1.92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 197

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 134,31 - 1.4 * 35,15/√ (9 - 1) = 116,92
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 134,31 + 1.4 * 35,15/√ (9 - 1) = 151,71

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$120,88 a R$147,75
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 124,69 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$132,07

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$132,07 * 468,00 = R$61.808,76

Valor do imóvel avaliando: R$61.808,76
(Sessenta e um mil, oitocentos e oito reais e setenta e seis centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabrício César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA 41.817. DATA 29/11/05

IMÓVEL:- Um terreno, situado nesta cidade, no **Bairro São Sebastião**, constituído pelo lote nº 18, da quadra nº 19, com área de 468,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros nas linhas de frente e fundo por 39,00 metros nas linhas laterais, com frente para a **Rua dos Ipês**, confrontando pelo lado direito com o lote nº 19, pelo lado esquerdo com os lotes ns. 17, 16 e 15, e pelo fundo com o lote nº 14.-
PROPRIETÁRIOS:- Emilce Resende de Moura, CPF nº 672.311.106/-06, CI M-2.583.074-SSP-MG, do lar e seu marido Leonardo Sérgio de Moura, CPF nº 191.046.856/87, CI M-1.697.446-SSp-MG, comerciante, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na rua Coronel José Ferreira Alves, nº 199, Centro, CEP 38445-090.-
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 18.472.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-1-41.817.- PROT:- 121.616.-
29 de novembro de 2005.-
TRANSMITENTES DADORES:- Emilce Resende de Moura e seu marido - Leonardo Sérgio de Moura.- ADQUIRENTE RECEBEDOR:- O **Município de Araguari**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede na rua Virgilio de Melo Franco, nº 550, Centro, CEP 38440-016.- OBJETO:- O imóvel integrante da presente matrícula, avaliado por R$..... 3.744,00.- DAÇÃO EM PAGAMENTO - Por escritura de 14/10/2005, - Lº 410-N, fls. 199, do 2º Tabelionato local.- Em decorrência / da escritura, as partes se dão reciprocamente quitado.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL,- Luiz Soares

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - Araguari-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 198

132 198

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRAÇAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ... FL. 199 ... MG

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 41817, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2022.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80423
Cód. Seg.: 0075.9569.0968.8672

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL - MG FL. 230

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 19, quadra 19, com área de 468,00m², com frente para a Rua dos Ipês, medindo 12 metros, e 39,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com os lotes 20, 21 e 22 e pelo lado esquerdo com o lote 18 e pelo fundo com o lote 23, conforme matricula 41.818 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

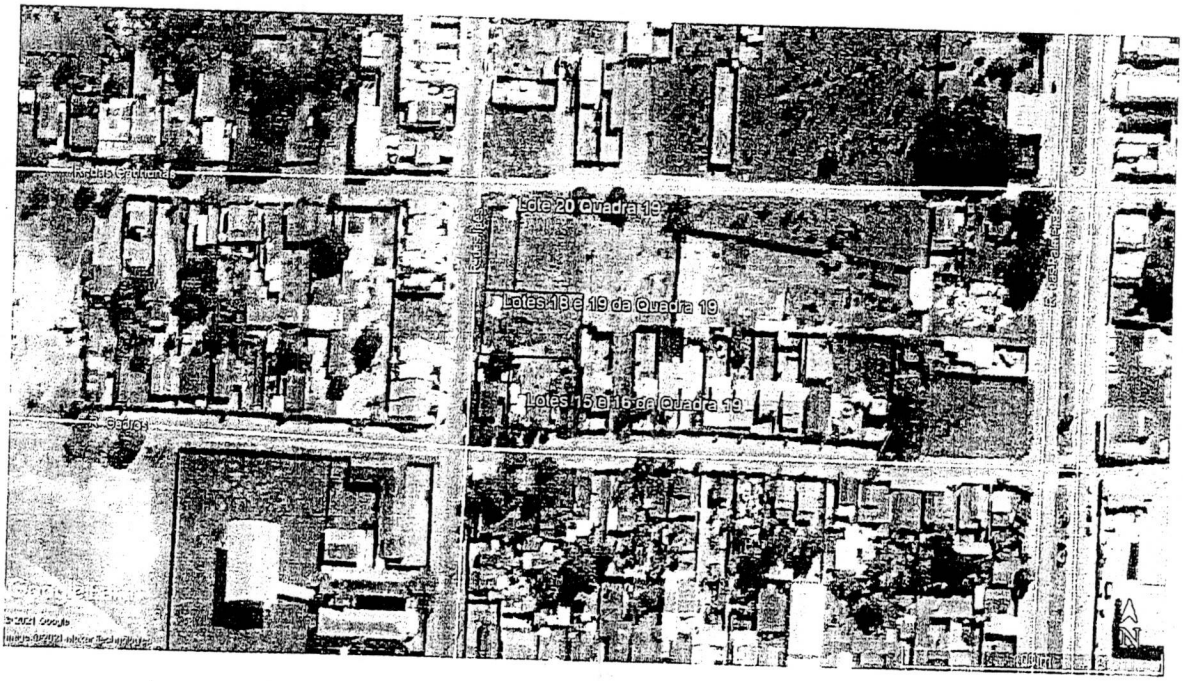
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 21

Características do Imóvel

m lote, denominada lote 19, quadra 19, com área de 468,00m², com frente para a Rua dos Ipês, medindo 12 metros, e 39,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com os lotes 20, 21 e 22 e pelo lado esquerdo com o lote 18 e pelo fundo com o lote 23, conforme matricula 41.818 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

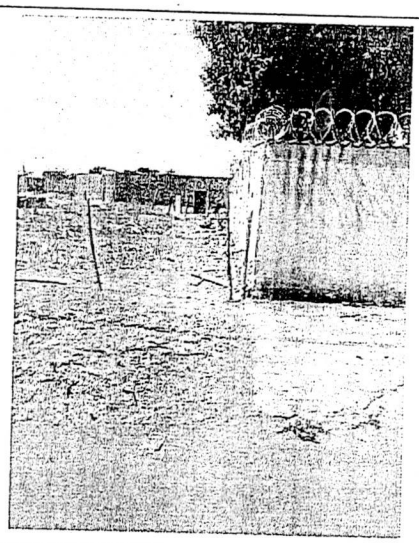
Coordenadas:
Latitude: 18°37'43.07"S
Longitude: 48°12'53.32"O



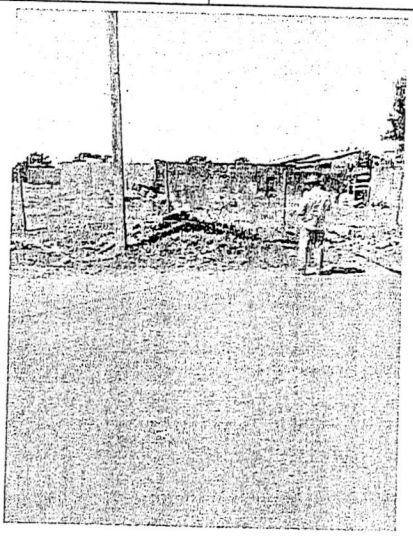
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 102

VISTORIA

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua com pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia.*



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua com pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas parcialmente muradas

PREFEITURA MUNICIPAL
FL. 25
- PMG -



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área interna do lote, apresenta vegetação rasteira e sujidades.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Acesso ao lote, rua com pavimentação asfáltica, poste de fornecimento de energia elétrica.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ... - MG
FL. 204

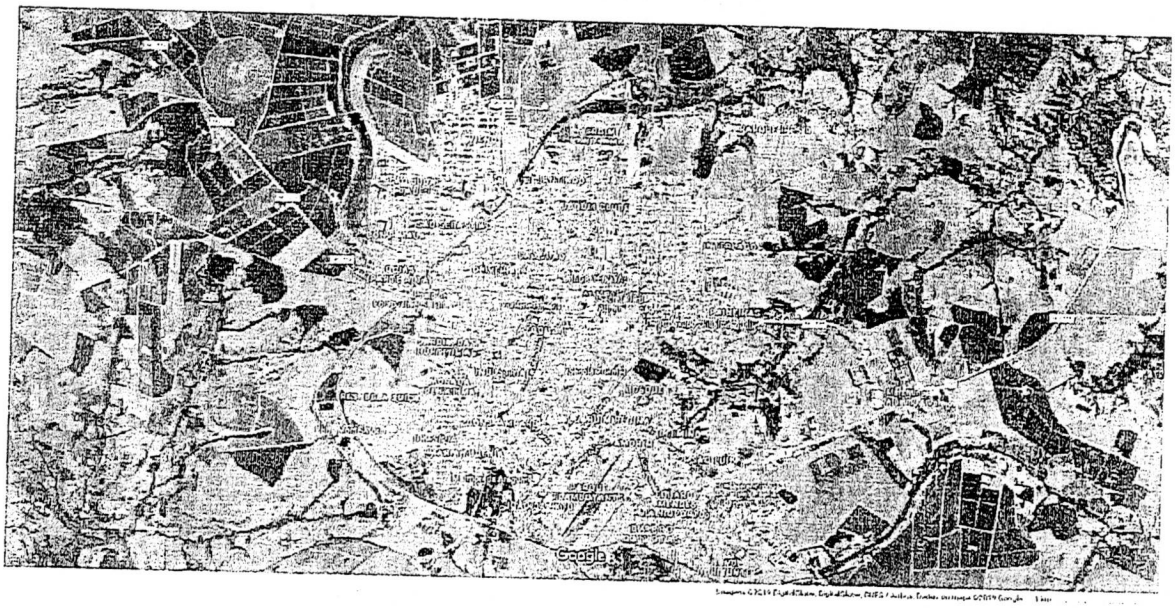
AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 19, quadra 19, com área de 468,00m², com frente para a Rua dos Ipês, medindo 12 metros, e 39,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com os lotes 20, 21 e 22 e pelo lado esquerdo com o lote 18 e pelo fundo com o lote 23, conforme matricula 41.818 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 468,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.

Google Maps



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ... - MG
FL. 105

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²
Área: 144m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE
FL. 206
ARAGUARI - MG

Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1.00
Imóvel 7:
Proprietário. Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jacarandás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 207

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,85	0,90	1,00	124,69
2	93,75	0,85	0,90	1,00	80,16
3	104,17	0,95	1,00	1,00	98,96
4	117,65	0,95	1,00	1,00	111,76
5	243,06	0,95	0,90	0,90	187,03
6	192,31	0,95	0,95	1,00	173,56
7	156,25	0,95	0,95	1,00	141,02
8	178,57	0,95	0,95	1,00	161,16
9	137,36	0,95	1,00	1,00	130,49

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
X = 134,31

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2)/(n-1)}$
S = 35,15

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: d = |124,69 - 134,31| / 35,15 = 0,27 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |80,16 - 134,31| / 35,15 = 1,54 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |98,96 - 134,31| / 35,15 = 1,01 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |111,76 - 134,31| / 35,15 = 0,64 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |187,03 - 134,31| / 35,15 = 1,50 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |173,56 - 134,31| / 35,15 = 1,12 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |141,02 - 134,31| / 35,15 = 0,19 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |161,16 - 134,31| / 35,15 = 0,76 < 1,92 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |130,49 - 134,31| / 35,15 = 0,11 < 1,92 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Pontos da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 208

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 134,31 - 1.4 * 35,15/V (9 - 1) = 116,92
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 134,31 + 1.4 * 35,15/V (9 - 1) = 151,71

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$120,88 a R$147,75
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 124,69 (amostra 1); 141,02 (amostra 7); 130,49 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$132,07

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$132,07 * 468,00 = R$61.808,76

Valor do imóvel avaliando: R$61.808,76
(Sessenta e um mil, oitocentos e oito reais e setenta e seis centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA	DATA
41.818.-	29/11/05

FICHA 01

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 19, da quadra nº 19, situado nesta cidade, no Bairro São Sebastião, com frente para a Rua dos Ipês, com área de 468,00m2, medindo 12,00 metros nas linhas de frente e fundo por 39,00 metros nas linhas laterais, confrontando pelo lado direito com os lotes ns. 20, 21 e 22, pelo lado esquerdo com o lote nº 18, e pelo fundo com o lote nº 23.-
PROPRIETÁRIOS:- Emilce Resende de Moura, CPF 672.311.106/06, - CI M-2.583.074-SSP-MG, do lar, seu marido Leonardo Sérgio de Moura, CPF nº 191.046.856/87, CI M-1.697.446-SSP-MG, comerciante, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na rua Coronel José Ferreira Alves, nº 199, Centro, CEP 38445-090.-
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 18.472.-
O OFICIAL, Luiz Fernando M. Soares

R-1-41.818.- PROT:- 121.616.-
29 de novembro de 2005.-
TRANSMITENTES DADORES:- Emilce Resende de Moura e seu marido / Leonardo Sérgio de Moura.- ADQUIRENTE RECEBEDOR:- O Município de Araguari, CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede na rua Virgilio de Melo Franco, nº 550, Centro, CEP 38440-016.- OBJETO:--- O imóvel integrante da presente matrícula, avaliado em R$..... 3.744,00.- DAÇÃO EM PAGAMENTO - Por escritura de 14/10/2005, - Lº 410-N, fls. 199, do 2º Tabelionato local.- Em decorrência - da escritura, as partes se dão reciprocamente quitado.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Luiz Soares

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - Araguari-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - Fl. 209

132.198

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 210

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 41818, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº EUT80424
Cód. Seg.: 4039.7465.2398.9502

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,50
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 11

LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, denominada lote 20, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua das Cabriuvas, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 21 e pelo lado esquerdo com a Rua dos Ipês e pelo fundo com o lote 19, conforme matricula 41.819 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.
Bairro: São Sebastião
Município: Araguari - MG
Proprietário: Prefeitura Municipal de Araguari.
Data Início: 28/07/2021.

Finalidade
Valor de mercado para compra e venda.

Objetivo
Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação
O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel
O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso RESIDENCIAL, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo	Excelente	Bom	Regular	Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses

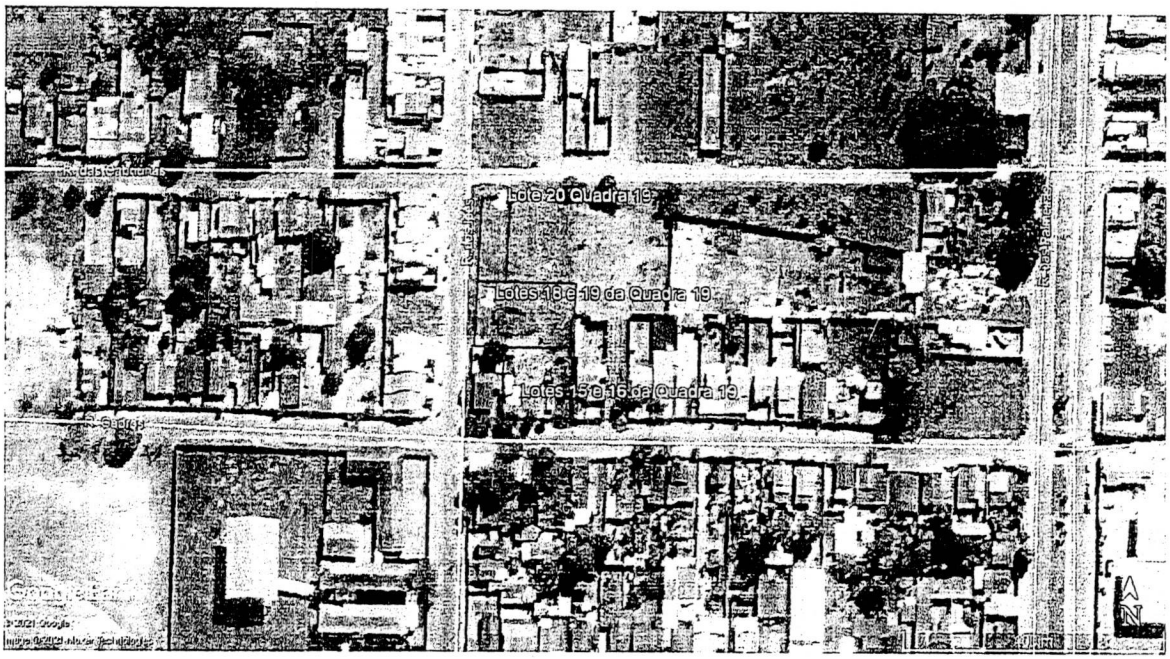
Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 212

Características do Imóvel

Um lote, denominada lote 20, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua das Cabriuvas, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 21 e pelo lado esquerdo com a Rua dos Ipês e pelo fundo com o lote 19, conforme matricula 41.819 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Coordenadas:
Latitude: 18°37'43.07"S
Longitude: 48°12'53.32"O



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 213

VISTORIA:

IMPLANTAÇÃO: *Terreno implantado em loteamento urbano, apresenta infraestrutura de drenagem em sarjeta, acesso através de rua sem pavimentação em asfalto, serviços de energia elétrica e telefonia, divisas laterais sem edificações.*



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Área lote, rua sem pavimentação asfáltica, ausência de calçadas edificadas.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Divisas não edificadas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 214



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Rua das Cabriúvas, rua sem pavimentação.



Data Imagem: 11/08/2021 Autor: Fabricio Cesar Modesto Gandour Arquiteto e Urbanista Clima: Ensolarado	Descrição: Rua das Cabriúvas sem pavimentação e Rua dos Ipês com pavimentação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 215

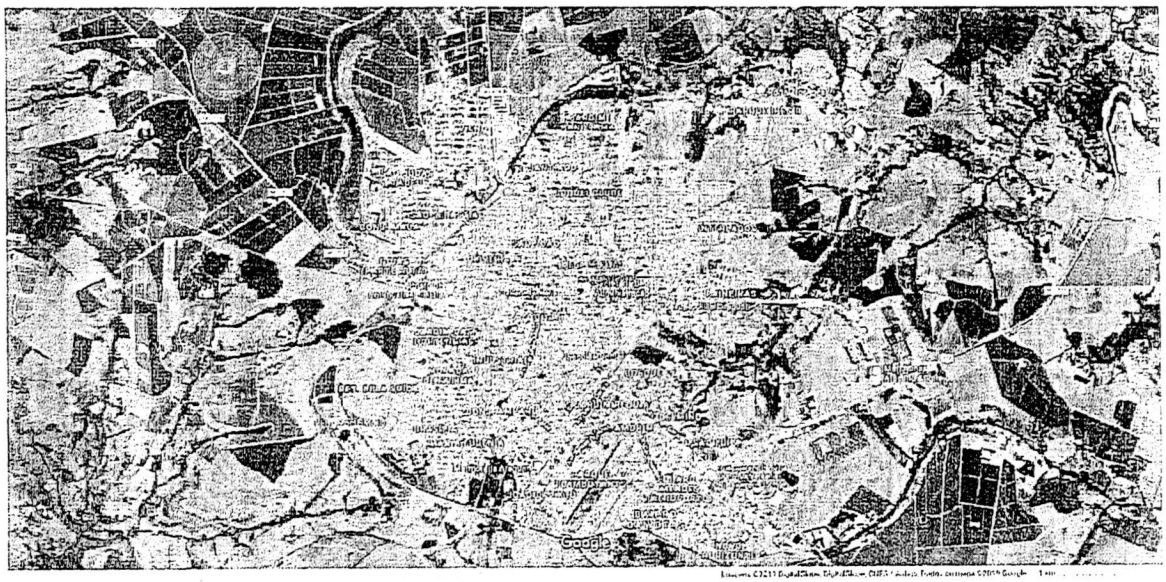
AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, denominada lote 20, quadra 19, com área de 364,00m², com frente para a Rua das Cabriúvas, medindo 13 metros, e 28,00 metros nas linhas laterais confrontando pelo lado direito com o lote 21 e pelo lado esquerdo com a Rua dos Ipês e pelo fundo com o lote 19, conforme matricula 41.819 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguari, Livro 02, em 09 de julho de 2021.

Área: 364,00 m²
Área de Pesquisa: Araguari – MG.

Google Maps



Método empregado:
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.
O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:
F1: Oferta
F2: Localização
F3: Infraestrutura

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG
FL. 216

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/960707/terreno-venda-araguari-mg-sao-sebastiao acessado em 11/08/2021 às 10:31h
RUA DOS PINHEIROS, S/Nº
TERRENO MEDINDO 12X40=480M² (SEM BENFEITORIAS)
VENDO: R$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)
Área: 480m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$145,83
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

Imóvel 2:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/168/ acessado em 11/08/2021 às 10:33h
Área: 480m²
Valor: R$45.000,00
Valor por metro quadrado: R$93,75
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

Imóvel 3:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/247/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 480m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$104,17
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

Imóvel 4:
http://www.plugnegocios.com.br/imovel/imovel/araguari/sao-sebastiao/66/ acessado em 11/08/2021 às 10:34h
Área: 340m²
Valor: R$40.000,00
Valor por metro quadrado: R$117,65
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

Imóvel 5:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-sebastiao-2957215010.html acessado em 11/08/2021 às 10:35h
Lotes 08x18 - 144 m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 217

Área: 144m²
Valor: R$35.000,00
Valor por metro quadrado: R$243,06
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,80
Imóvel 6:
Proprietário: Adelino Rodrigues
Rua dos Tamboris, 480
Área: 364m²
Valor: R$70.000,00
Valor por metro quadrado: R$192,31
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 7:
Proprietário: Frederico
Cel.: 62 993494030
Rua dos Angicos, cruzamento com a rua dos Jequitibás, em frente Igreja.
Área: 512m²
Valor: R$80.000,00
Valor por metro quadrado: R$156,25
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização infraestrutura: 0,90
Imóvel 8:
Venda Cibele Imóveis
Rua E, Lote 15
Área: 420m²
Valor: R$75.000,00
Valor por metro quadrado: R$178,57
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 0,95
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90
Imóvel 9:
Fabio Cardoso – Corretor – Jornal Informe do Comercio
13x28
R$50.000,00
Tel.: 98837-4249
Área: 364m²
Valor: R$50.000,00
Valor por metro quadrado: R$137,36
Fator de homogeneização Oferta: 0,95
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura: 0,90

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 218

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	145,83	0,95	0,90	0,90	112,22
2	93,75	0,95	0,90	0,90	72,14
3	104,17	0,95	1,00	0,90	89,06
4	117,65	0,95	1,00	0,90	100,59
5	243,06	0,95	0,90	0,80	166,25
6	192,31	0,95	0,95	0,90	156,20
7	156,25	0,95	0,95	0,90	126,91
8	178,57	0,95	0,95	0,90	145,04
9	137,36	0,95	1,00	0,90	117,45

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 120,65$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 31,25$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 9 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,92

Amostra 1: $d = |112,22 - 120,65| / 31,25 = 0,27 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |72,14 - 120,65| / 31,25 = 1,55 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |89,06 - 120,65| / 31,25 = 1,01 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |100,59 - 120,65| / 31,25 = 0,64 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |166,25 - 120,65| / 31,25 = 1,46 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |156,20 - 120,65| / 31,25 = 1,14 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 7: $d = |126,91 - 120,65| / 31,25 = 0,20 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 8: $d = |145,04 - 120,65| / 31,25 = 0,78 < 1.92$ (amostra pertinente)
Amostra 9: $d = |117,45 - 120,65| / 31,25 = 0,10 < 1.92$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 8 (n-1) graus de liberdade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 29

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 120,65 - 1.4 * 31,25/√(9 - 1) = 105,18
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 120,65 + 1.4 * 31,25/√(9 - 1) = 136,12

Cálculo do campo de arbítrio:
Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$108,59 a R$132,72
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 112,22 (amostra 1); 126,91 (amostra 7); 117,45 (amostra 9).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$118,86

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$118,86 * 364,00 = R$43.264,78

Valor do imóvel avaliando: R$43.264,78
(Quarenta e três mil duzentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos)

Declaro sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas.

Araguari-MG, 12 de agosto de 2021.

Fabrício Cesar Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista

José Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo

Celso de Andrade Santos
Engenheiro Civil

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Livro 2 - "REGISTRO GERAL" | MATRÍCULA 41.819. | DATA 29/11/05

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★ 01

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG FL. 220

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo lote - nº 20, da quadra nº 19, situado nesta cidade, no **Bairro São Sebastião**, com área de 364,00m2., medindo 13,00 metros nas linhas de frente e fundo por 28,00 metros nas linhas laterais, - com frente para a **Rua das Cabriúvas**, confrontando pelo lado direito com o lote nº 21, pelo lado esquerdo com a Rua dos Ipês, com a qual faz esquina, e pelo fundo com o lote nº 19.-
PROPRITÁRIOS:- EMILCE RESENDE DE MOURA, CPF nº 672.311.106/06, CI M-2.583.074-SSP-MG, do lar e seu marido Leonardo Sérgio de/ Moura, CPF nº 191.046.856/87, CI M-1.967.446-SSP-MG, comerciante, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na rua Coronel José Ferreira Alves, nº 199, Centro, CEP 38445-090.-
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 18.472.-
O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-1-41.819.- PROT.- 121.616.-
29 de novembro de 2005.-
TRANSMITENTES DADORES:- Emilce Resende de Moura e seu marido - Leonardo Sérgio de Moura.- ADQUIRENTE RECEBEDOR:- o **Município/ de Araguari**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede na rua Virgilio de Melo Franco, nº 550, Centro, CEP 38440-016.- OBJETO:- O Imóvel integrante da presente matrícula, avaliado em R$..... 3.021,20.- DAÇÃO EM PAGAMENTO - Por escritura de 14/10/2005, - Lº 410-N, fls. 199, do 2º Tabelionato local.- Em decorrência / da escritura, as partes se dão reciprocamente quitado.- O referido é verdade e dou fé.- O OFICIAL, Soares

132.198

Continua na página 02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG - FL. 221

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 41819, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 09 de julho de 2021.

Carlos Henrique Pires de Souza
Escrevente Autorizado
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari - MG

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
[X] Carlos Henrique Pires de Souza - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - **CNS 04.340-6**

Selo Eletrônico nº EUT80425
Cód. Seg.: 9406.6748.0225.7851

Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emol: R$20,68; TFJ: R$7,30; Valor Final : R$ 27,98; ISS: R$0,59
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ★ Araguari-MG ★

132.198

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI - MG
FL. 222

Processo nº 2466/2021

Em data de 12 de janeiro de 2022, o Município de Araguari, por intermédio da Secretaria de Administração, realizou um leilão presencial, no pátio externo do Palácio dos Ferroviários, situado na Praça Gaioso Neves, nº 129 - Bairro Goiás, Araguari/MG, visando a alienação de bens imóveis integrantes do patrimônio público municipal, mediante prévia autorização legislativa (**LC nº 185 de 16/09/2021**).

Na data designada para a sessão pública, não houve interessados em ofertar lances, em relação ao rol dos imóveis apresentados para o referido leilão público.

Buscando uma melhor instrução para o próximo certame a ser deflagrado, necessário a inclusão de outros imóveis que possam despertar um maior interesse por pretensos interessados que queiram acudir à nova oportunidade.

Reiteramos para tanto, a motivação de f. 77 dos autos, emitida em 23 de agosto de 2021, eis que na referida manifestação encontra externada a destinação dos recursos advindos da alienação dos bens imóveis apresentados para o rol integrante do leilão em comento.

Assim encaminhe estes autos devidamente instruídos, ao órgão de assessoramento jurídico da Administração Pública Municipal, para verificar a viabilidade de remessa de projeto de lei para alcançar a competente autorização legislativa para fins de permitir que o novo rol de imóveis apresentados às f.86, sejam levados à respectiva licitação pública, modalidade leilão público.

Havendo a remessa de projeto de lei, ao Poder Legislativo Municipal e havendo a competente autorização legislativa para tanto, os autos deverão ser devolvidos ao Departamento de Licitações e Contratos, para elaborar na forma da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e demais legislações aplicáveis, o competente ato convocatório a ser publicado para alcançar o maior número de interessados na oferta de lances.

Encaminhe os autos à PGM.

Araguari-MG, 14 de fevereiro de 2022.

Marcos Vinicius de Lima Rodrigues
Secretário Municipal de Administração

Processo nº: 2466/2021
Requerente: Secretaria de Administração
Assunto : Alienação de áreas urbanas

Vistos etc.,

Trata-se de procedimento público na modalidade interna, autuado em nome da **Secretaria Municipal de Administração**, com o intuito de informar os lotes pertencentes ao patrimônio público municipal, localizados no loteamento Villa das Flores, que serão objetos de alienação, através de leilão público.

Em manifestação, o Secretário de Administração solicitou a elaboração de laudo técnico das áreas para a instrução de posterior projeto de lei a ser encaminhado a Casa Legislativa.

Em cumprimento as determinações, o Departamento de Licitações e Contratos apresentou laudo técnico de avaliação monetária dos 45 (quarenta e cinco) lotes dispostos nas Quadras 01, 02, 03 e 04, de autoria do Sr. Fabrício César Modesto Gandour, Arquiteto e Urbanista, CAU- A 141413-5, conforme fls. 04/15, bem como, acostou-se as matrículas imobiliárias das áreas pretendidas às fls. 16/60 atestando a propriedade do Município de Araguari.

Ato contínuo, a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação, por intermédio do Ofício nº 0441/2021-SMPOH, apresentou laudo técnico de um terreno localizado na confluência das ruas Ventania e Guarani, constituídos pelos lotes 10 a 15, com área de 1.750,00m², conforme matrícula imobiliária nº 64.501, de fls. 62/71.

Retornando os autos a Procuradoria-Geral, o Douto. Procurador-Geral o Município baixou os autos em diligência e requisitou a manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Habitação acerca da desvinculação dos lotes do Loteamento Villa das Flores ao Fundo de Arrendamento, uma vez que, estariam dirigidos a construção de moradia de baixa renda e, após isto, remeter a Secretaria Municipal de Administração para que demonstrasse o interesse público nas referidas alienações.

Cumpridas as solicitações da Procuradoria, os autos retornaram para a emissão de parecer jurídico e elaboração de projeto de lei, o qual foi devidamente cumprido, conforme fls.78/85.

Em sequência, os autos foram encaminhados à Secretaria Municipal de Administração para dar providência aos trâmites necessários para concluir as referidas vendas, contudo, segundo o Secretário, no dia 12 de janeiro de 2022, não apresentaram interessados em ofertar lances para aquisição dos lotes descritos no requerimento.

Para tanto, restou-se imprescindível a inclusão de novos lotes para lograr êxito e aguçar o interesse dos pretensos compradores, deste modo, procedeu a juntada dos laudos técnicos dos seguintes lotes:

1. **Lotes 01, 02 e 03, Quadra 02**, situados na Avenida das Madeiras, Bairro São Sebastião – Matrículas Imobiliárias nº 26.928, 26.929 e 26.930;
2. **Lotes 02, 03, 04, e 05, Quadra 10**, situados na Rua dos Angicos, Bairro São Sebastião – Matrículas Imobiliárias nº 38.316, 28.471, 28.472, 27.954.
3. **Lotes 15 e 16, Quadra 19**, situados na Rua dos Cedros, Bairro São Sebastião - Matrículas Imobiliárias nº 41.815 e 41.816.
4. **Lotes 18 e 19, Quadra 19,** situados na Rua dos Ipês, Bairro São Sebastião – Matrículas Imobiliárias nº 41.817 e 41.818.
5. **Lote 20, Quadra 19,** situado na Rua das Cabriúvas, Bairro São Sebastião – Matrículas Imobiliárias nº 41.819.

Após, retornaram à Procuradoria para verificar a viabilidade de remessa de Projeto de Lei para alcançar a competente autorização legislativa com o fito de permitir a inclusão de novos imóveis.

Eis o relatório.

Reitero as argumentações expostas no parecer de fls. 78/81 e destaco, oportunamente, que deverá constar o interesse público devidamente justificado e a necessidade de autorização legislativa, bem como, a observância das legislações municipais e federais.

Cumpre estabelecer que, as exigências legais para alienação de imóvel público, a título oneroso, na modalidade venda, visam assegurar, sobretudo, a preservação do erário municipal, a economicidade, a transparência e publicidade e, ainda, a impessoalidade que deve reger todos os atos da Administração Pública.

Por fim, destaco que este parecer é meramente opinativo, não adentrando na discricionariedade da Administração Pública.

Araguari, 14 de fevereiro de 2022.

Maryanna Martins Ferreira
Subprocuradora – Geral do Município

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 16/09/2021

LEI COMPLEMENTAR Nº 38/2005

"DISPÕE SOBRE OS BENS PÚBLICOS MUNICIPAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

A Câmara Municipal de Araguari, Estado de Minas Gerais, aprova e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Formam o patrimônio público do Município, todas as coisas materiais e imateriais que lhe pertençam, a qualquer título, especialmente:

I - os seus bens móveis e imóveis;

II - os seus direitos, inclusive aqueles decorrentes da participação no capital de autarquias, sociedades de economia mista, empresas pública e ações;

III - os rendimentos das atividades de serviços de sua competência.

Parágrafo Único - O patrimônio a que se refere o caput deste artigo, submete-se ao regime de direito público instituído por esta Lei Complementar.

Art. 2º Os bens públicos municipais integram uma das seguintes categorias:

I - Vetado;

~~II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração municipal, inclusive os de suas autarquias;~~

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração municipal, inclusive de suas autarquias e fundações; (Redação dada pela Lei Complementar nº 39/2006)

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

IV - os de uso comum do povo, tais como estradas, ruas, praças e logradouros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 39/2006)

§ 1º Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas

jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

§ 2º Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem sua qualificação, na forma que a lei determinar.

§ 3º Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

§ 4º O Município disporá seus bens dominicais como recursos fundamentais para:

I - realização de políticas urbanas, especialmente em habitação popular e saneamento básico, incluindo a oferta de lotes urbanizados;

II - assentamento de população carente em imóveis pertencentes ao Município, para fins de reforma urbana;

III - reserva de áreas urbanas para implantação de projetos de cunho social;

IV - garantia de área verde mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados) por habitantes;

V - criação, manutenção e descentralização de espaços públicos equipados para formação e difusão das expressões culturais;

VI - criação, manutenção e descentralização de instalações e equipamentos desportivos;

VII - fomento das atividades econômicas, com prioridade para os pequenos empreendimentos, incluída a atividade artesanal, visando à implantação de uma política de geração de empregos.

§ 5º Os bens imóveis pertencentes ao Município serão registrados em cartório imobiliário numa das categorias a que se referem os incisos do caput deste artigo.

§ 6º A Administração promoverá ampla discussão com a comunidade sobre a aquisição, utilização e alienação dos bens públicos municipais.

§ 7º Os bens que vierem a ingressar no patrimônio público municipal, integrar-se-ão numa das espécies definidas nos incisos do caput deste artigo.

Art. 3º Os bens do patrimônio municipal devem ser cadastrados, preservados e tecnicamente identificados.

Parágrafo Único - O cadastramento e a identificação técnica dos imóveis do Município devem ser anualmente atualizados, garantindo-se o acesso às informações neles contidas.

Art. 4º Os bens públicos são imprescritíveis, impenhoráveis e não sujeitos a oneração, salvo o que esta Lei Complementar estabelece para os bens do patrimônio disponível nos termos do § 4º, do artigo 2º e, bem assim, nos casos e formas que a lei prescrever.

Art. 5º Os bens municipais destinar-se-ão prioritariamente ao uso público e sua posse caberá conjunta e indistintamente à coletividade, que exerce seu direito de uso comum, obedecidas as limitações legais.

Art. 6º Os bens públicos tornam-se indisponíveis por afetação.

§ 1º São indisponíveis:

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

I - os bens públicos municipais do uso comum do povo;

II - as áreas doadas por terceiros ao patrimônio municipal com finalidade específica;

III - as áreas verdes, parques, jardins e unidades de conservação ambiental, pertencentes ao patrimônio municipal;

IV - as áreas definidas em projetos de loteamento, nos termos da legislação pertinente, destinadas a:

a) uso institucional;
b) espaços verdes;
c) praças;

V - área destinada para atividades desportivas nos projetos urbanísticos e habitacionais.

§ 2º A afetação dos bens públicos municipais dar-se-á:

I - pelo cumprimento ao disposto no parágrafo anterior;

II - pela finalidade definida em processo de sua aquisição.

§ 3º A afetação de bens disponíveis far-se-á por lei.

Art. 7º A desafetação dos bens públicos municipais dependerá de lei.

CAPITULO II
DA AQUISIÇÃO DE BENS

Art. 8º A Administração Pública poderá adquirir bens de toda a espécie, que se incorporarão ao patrimônio municipal, para a realização de seus fins.

§ 1º As aquisições são procedidas:

I - contratualmente, sob a forma de:

a) compra;
b) permuta;
c) doação;
d) dação em pagamento;

II - compulsoriamente, sob a forma de:

a) desapropriação;
b) adjudicação em execução de sentença;
c) destinação de áreas públicas nos loteamentos, por força de legislação pertinente;
d) usucapião;
e) concessão de domínio de terras devolutas.

§ 2º A aquisição do bem dependerá de interesse público devidamente justificado, devendo cumprir os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, economicidade e publicidade.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

§ 3º A aquisição de bens far-se-á em processo regular especificando-se o que se vai adquirir, a destinação e as dotações próprias para a despesa, a ser feita por prévio empenho precedido da licitação

quando for o caso.

§ 4º Compete ao Prefeito decretar, nos termos legais, desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 39/2006)

Art. 9º A aquisição de bem imóvel, a título oneroso, depende de autorização legislativa, de avaliação prévia e de concorrência pública, dispensada esta se as necessidades de instalação ou de localização condicionarem a escolha do bem.

§ 1º O Projeto de autorização legislativa para aquisição de bem imóvel, com dispensa de concorrência, nos termos previsto no caput deste artigo, in fine, deverá estar acompanhado de arrazoado que comprove e justifique tal necessidade.

§ 2º A lei autorizadora para aquisição de bem imóvel será específica, devendo conter a descrição do bem e a indicação dos dados relativos ao título de propriedade.

Art. 10 Vetado.

Art. 11 O processo de aquisição de bens móveis obedecerá, no que couber, ao disposto neste capítulo.

§ 1º A aquisição de bens móveis dispensa autorização legislativa específica, devendo estar prevista na Lei Orçamentária.

§ 2º A aquisição de bens móveis depende de licitação na modalidade adequada no valor do contrato, salvo inexigibilidade ou dispensa legais.

CAPÍTULO III
DO USO ESPECIAL DE BEM PATRIMONIAL

Art. 12 Os bens pertencentes ao patrimônio municipal, ressalvadas as limitações estabelecidas nesta Lei Complementar, podem ser utilizados por terceiros, desde que não se afronte o interesse público, mediante:

I - concessão de direito real de uso;

II - concessão de uso;

III - cessão de uso;

IV - permissão de uso.

V - autorização de uso. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 39/2006)

§ 1º A utilização dos bens municipais por terceiros deverá ser remunerada, consoante valor de mercado, salvo interesse público devidamente justificado.

§ 2º São vedadas a locação, o comodato e o aforamento de bem público municipal.

§ 3º Os Poderes Legislativo e Executivo municipal poderão permitir, em sua respectiva área administrativa, o uso de instalações e espaços públicos a entidades sociais, culturais, educacionais, sindicais e políticas, quanto a esta última fora do período de vedação eleitoral, para realização de suas atividades, nos termos do art. 5º, desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 39/2006)

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade
Continuar

Art. 13 A concessão, a cessão e a permissão de uso de bem imóvel municipal vincular-se-ão à atividade definida em contrato ou termo respectivo, constituindo o desvio de finalidade como causa suficiente de sua rescisão, independentemente de qualquer outra.

Parágrafo Único - Deverão constar do contato ou termo de concessão, cessão ou permissão de uso de bem imóvel as seguintes cláusulas essenciais:

I - a construção ou benfeitoria realizada no imóvel incorpora-se a este, tornando-se propriedade pública, indenizável na forma da lei;

II - incumbe ao concessionário, cessionário ou permissionário, a par da satisfação da remuneração ou dos encargos específicos, manter o imóvel em condições adequadas à sua destinação, assim devendo restituí-lo.

Art. 14 A concessão de direito real de uso, contrato de transferência remunerada ou gratuita de imóvel público ou particular, como direito real resolúvel, poderá ser efetivada para a consecução dos seguintes objetivos específicos:

I - urbanização;

II - industrialização;

III - edificação, cultivo ou outra forma de exploração de interesse social.

§ 1º A concessão de direito real de uso depende de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta quando o beneficiário for concessionário de serviço público quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.

§ 2º A concessão de direito real de uso pode ser outorgada por escritura pública ou por termo administrativo, obrigatório o seu registro no livro próprio do cartório imobiliário competente.

§ 3º Serão estabelecidas, no contrato, as condições da outorga e os direitos e obrigações das partes, conforme legislação própria.

Art. 15 A concessão administrativa de uso de bem público municipal, para exploração segundo destinação específica, dependerá de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta quando houver interesse público devidamente justificado.

§ 1º A concessão de uso far-se-á por contrato administrativo, em que constarão as condições de outorga e os direitos e obrigações das partes.

§ 2º O contrato é intransferível sem prévio consentimento da Administração Pública.

§ 3º Admitem-se no contrato de concessão de uso:

I - alteração das cláusulas regulamentares;

II - rescisão antecipada.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

§ 4º A concessão de uso será normalmente remunerada e excepcionalmente gratuita, por tempo certo ou indeterminado, de acordo com as exigências do interesse público.

Art. 16 O Município poderá outorgar cessão de uso de bens a outros entes públicos, inclusive os da administração indireta, conforme o interesse público o exigir.

§ 1º A cessão de uso de bem público municipal a órgãos da administração indireta, autárquica ou fundacional do Município não depende de autorização legislativa, devendo ser feita apenas anotação cadastral.

§ 2º A cessão de uso de bem público municipal a instituição federal, estadual ou a outro município dependerá de autorização legislativa.

§ 3º A Administração Pública Municipal poderá retomar a qualquer momento, o bem cedido.

Art. 17 A permissão de uso de bem público municipal será efetivada, a título precário, por decreto, atendido o interesse da coletividade.

§ 1º A permissão poderá ser gratuita ou remunerada e por tempo certo ou indeterminado.

§ 2º O termo de permissão é modificável e revogável unilateralmente, pela Administração Pública, devendo nele constar as condições de outorga e as obrigações e direitos dos partícipes.

§ 3º A permissão obriga o beneficiário a utilizar-se do bem permitido.

§ 4º A permissão de uso de imóvel municipal para exploração lucrativa de serviços de utilidade pública, em área de dependência predeterminada e sob condições prefixadas, dependerá de licitação.

§ 5º A autorização de uso, ato negocial, unilateral, discricionário e precário pelo qual a Administração consente na prática de determinada atividade individual incidente sobre um bem público, não depende de autorização legislativa e nem de licitação, sendo efetivada através de ato escrito do Prefeito, revogável sumariamente a todo o tempo, sem qualquer ônus para o Município. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 39/2006)

Art. 18 A utilização de imóvel municipal por servidor será efetuada sob regime de permissão de uso, cobrada a respectiva remuneração por meio de desconto em folha.

§ 1º O servidor será responsável pela guarda do imóvel e responderá por falta disciplinar grave na via administrativa, se lhe der destino diverso daquele previsto no ato de permissão.

§ 2º Revogada a permissão de uso, ou implementado seu termo, o servidor desocupará o imóvel.

Art. 19 Vetado.

CAPITULO IV
DA ALIENAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS

Art. 20 ~~Alienação de bens públicos municipais é a transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, a terceiros, mediante:~~

- ~~I - venda;~~
- ~~II - doação;~~
- ~~III - permuta;~~

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

- ~~IV - investidura;~~

- ~~V - dação em pagamento.~~

Art. 20. A alienação dos bens municipais aplica-se integralmente as disposições do Capítulo IX, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021. (Redação dada pela Lei Complementar nº 185/2021)

Parágrafo Único - São alienáveis os bens públicos dominicais.

Art. 21 A alienação de bens municipais, sempre subordinada à existência de interesse público, nos termos desta Lei Complementar, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

~~I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, sendo inexigível nos seguintes casos:~~

- ~~a) doação, devendo constar obrigatoriamente do contrato os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato;~~
- ~~b) permuta;~~
- ~~c) investidura;~~
- ~~d) dação em pagamento;~~

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos previstos no art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021; (Redação dada pela Lei Complementar nº 185/2021)

II - quando móveis, dependerá de licitação, sendo esta dispensada nos seguintes casos:

~~a) doação permitida exclusivamente para fins de interesse social, devidamente justificado;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 185/2021)

~~b) permuta;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 185/2021)

~~c) venda de ações na Bolsa, ou títulos, na forma da legislação pertinente.~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 185/2021)

§ 1º O projeto de lei de autorização para alienação de imóvel público deverá ser específico e estar acompanhado de arrazoado onde o interesse público resulte devidamente justificado e do necessário laudo de avaliação, sob pena de arquivamento.

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo tornará nulo o ato de transferência do domínio, sem prejuízo da responsabilidade da autoridade que a determinar.

Art. 22 A alienação aos proprietários de imóveis lindeiros, por preço nunca inferior ao da avaliação, de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta inaproveitável isoladamente, far-se-á por investidura, mediante autorização legislativa e observado o interesse público.

Art. 23 O Município revogará as doações que tiverem destinação diversa da ajustada no respectivo contrato ou as que não cumprirem, no prazo improrrogável de dois (2) anos, os encargos estabelecidos.

§ 1º As entidades beneficiárias de doação pelo Município ficam impedidas de alienar o bem imóvel que dela tenha sido objeto.

Queremos conhecer melhor sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

§ 2º No caso de o bem doado não mais servir às finalidades que motivaram o ato de alienação, reverterá ao domínio do Município, sem qualquer indenização, inclusive por benfeitorias nele efetivadas.

§ 3º O disposto no § 1º deste artigo não se aplica às pessoas jurídicas beneficiárias que tenham recebido doação de imóvel do patrimônio do Município de Araguari para fins de construção ou ampliação da sede do empreendimento, desde que a doação esteja vinculada à Política de Incentivos Fiscais e Estímulos Econômicos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 185/2021)

CAPITULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 O Poder Público Municipal, para assegurar a prevalência dos direitos urbanos, utilizará, na forma da lei, os seguintes instrumentos:

I - desapropriação, nos termos do disposto na Lei Orgânica do Município e no artigo 10, desta Lei Complementar;

II - tombamento de imóveis;

III - regime especial de proteção urbanística e de preservação ambiental;

IV - direito de preferência na aquisição de imóveis urbanos.

Art. 25 Na aquisição de bens, o Poder Público Municipal dará tratamento preferencial, nos termos da lei, à empresa brasileira de capital nacional.

Art. 26 O Município, preferencialmente à venda ou doação de seus bens imóveis, concederá direito real de uso, nos termos desta Lei Complementar e legislação própria.

Art. 27 O Município poderá utilizar seus equipamentos e veículos para prestação de serviço a terceiros, desde que se cumpram as seguintes exigências:

I - as obras e os serviços públicos não sofram prejuízo;

II - recolhimento prévio pelo interessado do preço público arbitrado, nos termos da Lei Orgânica do Município.

Art. 28 As avaliações previstas nesta Lei Complementar serão apresentadas em forma de laudo técnico elaborado por:

I - órgão competente da Administração Municipal;

II - perito habilitado devidamente cadastrado para esta finalidade.

III - comissão permanente avaliadora da Administração Municipal. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 45/2006)

Parágrafo Único - Os membros da comissão de avaliação da Administração Municipal serão remunerados pelas suas atuações, segundo o quantitativo de laudos elaborados, cujo valor a ser rateado entre os mesmos será estabelecido por decreto. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 45/2006)

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade

Continuar

Art. 29 As leis autorizativas de concessão real de uso ou de doação de imóvel municipal, para exploração de atividade econômica, deverão estabelecer, respectivamente, para o concessionário ou donatário, entre outros, os seguintes encargos:

I - de fixação de:

a) área mínima a ser edificada;
b) número mínimo de empregos a serem garantidos;

II - definição de medidas de preservação e defesa do meio ambiente, se a atividade assim o exigir;

III - estímulo ao acesso do trabalhador adolescente à escola.

Art. 30 Observar-se-ão, para os processos de licitação exigidos por esta Lei Complementar, sob pena de nulidade, os princípios de isonomia, publicidade, probidade administrativa, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo.

Parágrafo Único - O órgão licitante deverá, nos processos licitatórios, estabelecer:

I - preço máximo da aquisição a ser contratada;

II - preço mínimo das alienações.

Art. 31 Prestará contas qualquer pessoa física ou entidade pública que utilize, guarde, gerencie ou administre bens públicos.

Art. 32 Órgão competente do Município fica obrigado, independentemente de despacho de qualquer autoridade, a proceder a abertura de inquérito administrativo quando receber denúncia sobre extravio ou dano a bens municipais.

Art. 33 É vedado ao Poder Público Municipal, edificar, descaracterizar ou abrir vias públicas em praças, parques, reservas ecológicas e espaços tombados pelo Município, ressalvadas as construções estritamente necessárias à preservação e a melhor utilização das áreas mencionadas.

Art. 34 A administração e utilização dos bens públicos de uso especial, tais como ginásios de esportes, manterão consonância com os dispositivos desta Lei Complementar e regulamentos complementares.

Parágrafo Único - Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a editar, por decreto, normas e preços para a utilização dos bens referidos neste artigo.

Art. 35 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 17 de outubro de 2005.

Marcos Antônio Alvim
Prefeito

Lúcia de Araújo
Secretária de Administração

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Utilizamos cookies para melhorar sua experiência neste Portal. Ao continuar navegando, você concorda com a nossa Política de Privacidade *Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 17/09/2021*

Continuar