



PREFEITURA DE ARAGUARI  
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 236 ...../2025.

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

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, 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 - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II, constituída pelo lote 27, da quadra nº 01, com área de 391,18, objeto da matrícula nº 83.096, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações do bem público municipal;

II - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II, constituída pelo lote 28, da quadra nº 01, com área de 391,43, objeto da matrícula nº 83.097, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações do bem público municipal;

III - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II, constituída pelo lote 31, da quadra nº 01, com área de 383,06, objeto da matrícula nº 83.100, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações do bem público municipal.

Art. 2º Os terrenos de que tratam os incisos I a III, do artigo anterior, que serão objeto de alienação remunerada, mediante a venda aos licitantes dos lotes 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.

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 17 de novembro de 2025.

RENATO CARVALHO FERNANDES

*Johnathan Lourenço de Almeida*  
Secretário Municipal de Administração

*Leonardo Furtado Borelli*  
Procurador-Geral do Município



PREFEITURA DE ARAGUARI  
GABINETE DO PREFEITO



**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 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.

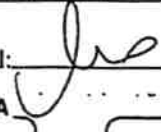
Nos termos do inciso I, do art. 21, da Lei Complementar nº 038, de 17 de outubro de 2005, com a nova redação dada pela Lei Complementar nº 185, de 16 de setembro de 2021, a alienação de bens imóveis municipais exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade de leilão, segundo está 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 que foi instituído objetivando a captação de recursos provenientes da alienação de bens imóveis com ou sem destinação específica, nos termos da Lei nº 6.447, de 8 de outubro de 2021.

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 17 de novembro de 2025.

Renato Carvalho Fernandes  
Prefeito

**CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)****Livro 2 - "REGISTRO GERAL"**Oficial: 

MATRÍCULA

83.096

DATA

08/07/2025

FICHA

01

**I M Ó V E L:** Um terreno situado nesta cidade, no **Bairro Joquei Clube**, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", designado por **lote nº 27 da quadra nº 01**, com a área de **391,18m<sup>2</sup>**, com seguintes medidas e confrontações: irregular, possui 12,50m de frente para a Rua Cumari, segue pela lateral direita por 31,30m, confrontando com o lote 28, formando um ângulo interno de 89°57' (v); segue pelo fundo por 12,50m, confrontando com o lote 26, formando um ângulo interno de 89°58' (o); segue pela lateral esquerda por 31,28m, confrontando com o lote 24, formando um ângulo interno de 90°02' (n) até a frente, formando um ângulo interno de 90°03' (y).

**PROPRIETÁRIO:** SINDICATO DOS PRODUTORES RURAIS DE ARAGUARI, CNPJ nº 16.826.430/0001-05, com sede nesta cidade, na Praça Sérgio Pacheco, nº 90, Bairro Jockey Clube.

**Registro anterior:** Matrícula nº 83.067, Livro 2, desta Serventia.

Abertura de matrícula: Quant.: 1. Cód. Ato: 4401-6. Emolumentos: R\$61,67, Recome: R\$4,64, TFJ: R\$20,85, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$87,16. ISS: R\$1,85. Selo Eletrônico: JCQ63369. Código de Segurança: 5844-4677-4027-0028.

**AV-1-83.096- Em 08/07/2025.** (Protocolo nº 289.208, em 24/04/2025). **TÍTULO:** Origem. A requerimento, averba-se para abrir a matrícula deste imóvel, que se originou do Loteamento "Residencial Jardim Jockey II", constante do R-2-83.067, desta Serventia, e que se sujeita às restrições urbanísticas convencionais, constantes da AV-4 da referida matrícula. A venda, cessão ou qualquer forma de transferência, a qualquer título, dos lotes integrantes do loteamento é restrita exclusivamente aos associados do Sindicato Rural de Araguari, somente poderão adquirir os referidos lotes aqueles que comprovarem documentalmente sua condição de associado ativo. Fica proibido o desmembramento do imóvel e não será permitida a construção de mais de uma residência por lote. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(73). Selo Eletrônico: JCQ63369. Código de Segurança: 5844-4677-4027-0028. Dou fé, A

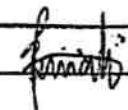
Continua no verso.



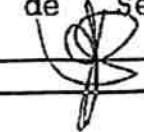
250.289

pag. 1

Continua na página 02

OFICIAL 

**R-2-83.096- Em 06/11/2025.** (Protocolo nº 294.401, de 30/09/2025, reentrada em 30/10/2025). **TÍTULO:** Adjudicação. Nos termos da Carta de Adjudicação extraída pela Escrivã Judicial da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, em data de 25/09/2025, dos autos do processo nº 5007776.86.2021.8.13.0035, da Ação de Execução Fiscal, em que é exequente Município de Araguari/MG, e executado Sindicato dos Produtores Rurais de Araguari, CNPJ nº 16.826.430/0001-05, conforme decisão da MM. Juíza de Direito da referida Vara, Dra. Elisa Marco Antônio, em data de 04/09/2025, o imóvel desta matrícula foi adjudicado em favor de **MUNICÍPIO DE ARAGUARI**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$188.404,09. ITBI no valor de R\$3.768,08, recolhido junto ao Sicoob Aracredi, em data de 22/10/2025. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal local, datada de 22/10/2025. Código Cadastral do Imóvel- CCI: 78.834. Quant.: 1. Cód. Ato: 4542-7. Emolumentos: R\$2.570,76, Recome: R\$193,50, TFI: R\$1.284,53, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$4.048,79. ISS: R\$77,12. Selo Eletrônico: JLU56739. Código de Segurança: 3858-2041-2276-1363. Dou fé. A

OFICIAL 



250.289



**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, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 83096, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0083096-57). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei 15.424/2004.

Araguari, 06 de Novembro de 2025.

- [ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular.
- [ ] Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Substituta
- [ ] Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Substituta
- [ ] Deisy Fernandes Messias - Escrevente Autorizada
- [ ] Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
- [x] Leonardo Fischer Barbosa Silveira - Escrevente Autorizado
- [ ] Tayane Lima de Almeida - Escrevente Autorizada

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

Selo Eletrônico nº JLU56816  
Cód. Seg.: 1041.2150.6514.9523



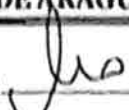
Quantidade de Atos Praticados: 1  
Ato praticado por: Maria das Gracas Nunes Ribeiro-Oficial  
Emol: R\$29,00; TFI: R\$10,25; Valor Final: R\$ 39,25; ISS: R\$0,81  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

**Leonardo Fischer Barbosa Silveira**  
Escrevente Autorizado  
Ofício de Registro de Imóveis  
Araguari-MG



250.289



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)Livro 2 - "REGISTRO GERAL"Oficial: 

MATRÍCULA

83.097

DATA

08/07/2025



**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade, no **Bairro Joquei Clube**, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", designado por **lote nº 28 da quadra nº 01**, com a área de **391,43m²**, com seguintes medidas e confrontações: irregular, possui 12,50m de frente para a Rua Cumari, segue pela lateral direita por 31,32m, confrontando com o lote 31, formando um ângulo interno de 89°57' (v); segue pelo fundo por 12,50m, confrontando com o lote 29, formando um ângulo interno de 89°58' (o); segue pela lateral esquerda por 31,30m, confrontando com o lote 27, formando um ângulo interno de 90°02' (n) até a frente, formando um ângulo interno de 90°03' (y).

**PROPRIETÁRIO:** SINDICATO DOS PRODUTORES RURAIS DE ARAGUARI, CNPJ nº 16.826.430/0001-05, com sede nesta cidade, na Praça Sérgio Pacheco, nº 90, Bairro Jockey Clube.

**Registro anterior:** Matrícula nº 83.067, Livro 2, desta Serventia.

Abertura de matrícula: Quant.: 1. Cód. Ato: 4401-6. Emolumentos: R\$61,67, Recompe: R\$4,64, TFJ: R\$20,85, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$87,16. ISS: R\$1,85. Selo Eletrônico: JCQ63369. Código de Segurança: 5844-4677-4027-0028.

**AV-1-83.097- Em 08/07/2025.** (Protocolo nº 289.208, em 24/04/2025). **TÍTULO:** Origem. A requerimento, averba-se para abrir a matrícula deste imóvel, que se originou do Loteamento "Residencial Jardim Jockey II", constante do R-2-83.067, desta Serventia, e que se sujeita às restrições urbanísticas convencionais, constantes da AV-4 da referida matrícula. A venda, cessão ou qualquer forma de transferência, a qualquer título, dos lotes integrantes do loteamento é restrita exclusivamente aos associados do Sindicato Rural de Araguari, somente poderão adquirir os referidos lotes aqueles que comprovarem documentalmente sua condição de associado ativo. Fica proibido o desmembramento do imóvel e não será permitida a construção de mais de uma residência por lote. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(73). Selo Eletrônico: JCQ63369. Código de Segurança: 5844-4677-4027-0028. Dou fé, A

Continua no verso.



250.289

pag. 1  
Continua na página 02



OFICIAL

**R-2-83.097- Em 06/11/2025.** (Protocolo nº 294.401, de 30/09/2025, reentrada em 30/10/2025). **TÍTULO:** Adjudicação. Nos termos da Carta de Adjudicação extraída pela Escrivã Judicial da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, em data de 25/09/2025, dos autos do processo nº 5007776.86.2021.8.13.0035, da Ação de Execução Fiscal, em que é exequente Município de Araguari/MG, e executado Sindicato dos Produtores Rurais de Araguari, CNPJ nº 16.826.430/0001-05, conforme decisão da MM. Juíza de Direito da referida Vara, Dra. Elisa Marco Antônio, em data de 04/09/2025, o imóvel desta matrícula foi adjudicado em favor de **MUNICÍPIO DE ARAGUARI**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$188.516,38. ITBI no valor de R\$3.770,33, recolhido junto ao Sicoob Aracredi, em data de 22/10/2025. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal local, datada de 21/10/2025. Código Cadastral do Imóvel- CCI: 78.835. Quant.: 1. Cód. Ato: 4542-7. Emolumentos: R\$2.570,76, Recompe: R\$193,50, TFJ: R\$1.284,53, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$4.048,79. ISS: R\$77,12. Selo Eletrônico: JLU56739. Código de Segurança: 3858-2041-2276-1363. Dou fé. A

OFICIAL



250.289



**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, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 83097, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0083097-54). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei 15.424/2004.

Araguari, 06 de novembro de 2025.

[ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular  
 [ ] Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Substituta  
 [ ] Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Substituta  
 [ ] Deisy Fernandes Messias - Escrevente Autorizada  
 [ ] Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado  
 [x] Leonardo Fischer Barbosa Silveira - Escrevente Autorizado  
 [ ] Tayane Lima de Almeida - Escrevente Autorizada

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

Selo Eletrônico nº JLU58817  
 Cód. Seg.: 6039.1862.8159.4732



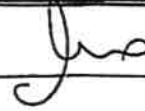
Quantidade de Atos Praticados:1  
 Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial  
 Emol: R\$29,00; TFI: R\$10,25; Valor Final: R\$ 39,25; ISS: R\$0,81  
 Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

**Leonardo Fischer Barbosa Silveira**  
 Escrevente Autorizado  
 Ofício de Registro de Imóveis  
 Araguaari-MG



250.289



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)Oficial: Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

83.100

DATA

08/07/2025



**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade, no **Bairro Joquei Clube**, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", designado por **lote nº 31 da quadra nº 01**, com a área de **383,06m<sup>2</sup>**, com seguintes medidas e confrontações: irregular, possui 12,20m de frente para a Rua Cumari, segue pela lateral direita por 8,38m, confrontando com Valmir Tunala (M-20.547), formando um ângulo interno de 90°09' (al); segue pela lateral direita por 22,96m, confrontando com o lote 32, formando um ângulo interno de 179°46' (bl); segue pelo fundo por 12,22m, confrontando com o lote 30, formando um ângulo interno de 90°00' (g); segue pela lateral esquerda por 31,32m, confrontando com o lote 28, formando um ângulo interno de 90°02' (n) até a frente, formando um ângulo interno de 90°03' (y).

**PROPRIETÁRIO:** SINDICATO DOS PRODUTORES RURAIS DE ARAGUARI, CNPJ nº 16.826.430/0001-05, com sede nesta cidade, na Praça Sérgio Pacheco, nº 90, Bairro Jockey Clube.

**Registro anterior:** Matrícula nº 83.067, Livro 2, desta Serventia.

Abertura de matrícula: Quant.: 1. Cód. Ato: 4401-6. Emolumentos: R\$61,67, Recompe: R\$4,64, TFI: R\$20,85, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$87,16. ISS: R\$1,85. Selo Eletrônico: JCQ63369. Código de Segurança: 5844-4677-4027-0028.

**AV-1-83.100- Em 08/07/2025.** (Protocolo nº 289.208, em 24/04/2025). **TÍTULO:** Origem. A requerimento, averba-se para abrir a matrícula deste imóvel, que se originou do Loteamento "Residencial Jardim Jockey II", constante do R-2-83.067, desta Serventia, e que se sujeita às restrições urbanísticas convencionais, constantes da AV-4 da referida matrícula. A venda, cessão ou qualquer forma de transferência, a qualquer título, dos lotes integrantes do loteamento é restrita exclusivamente aos associados do Sindicato Rural de Araguari, somente poderão adquirir os referidos lotes aqueles que comprovarem documentalmente sua condição de associado ativo. Fica proibido o desmembramento do imóvel e não será permitida a construção de mais de uma residência por lote. Isento de

Continua no verso.



250.289

pag. 1

Continua na página 02



emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(73). Selo Eletrônico: JCQ63369, Código de Segurança: 5844-4677-4027-0028. Dou fé. A OFICIAL *[assinatura]*

**R-2-83.100- Em 06/11/2025.** (Protocolo nº 294.401, de 30/09/2025, reentrada em 30/10/2025). **TÍTULO:** Adjudicação. Nos termos da Carta de Adjudicação extraída pela Escrivã Judicial da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, em data de 25/09/2025, dos autos do processo nº 5007776.86.2021.8.13.0035, da Ação de Execução Fiscal, em que é exequente Município de Araguari/MG, e executado Sindicato dos Produtores Rurais de Araguari, CNPJ nº 16.826.430/0001-05, conforme decisão da MM. Juíza de Direito da referida Vara, Dra. Elisa Marco Antônio, em data de 04/09/2025, o imóvel desta matrícula foi adjudicado em favor de **MUNICÍPIO DE ARAGUARI**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$184.530,54. ITBI no valor de R\$3.690,61, recolhido junto ao Sicoob Aracredi, em data de 22/10/2025. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal local, datada de 22/10/2025. Código Cadastral do Imóvel- CCI: 78.838. Quant.: 1. Cód. Ato: 4542-7. Emolumentos: R\$2.570,76, Recompe: R\$193,50, TFJ: R\$1.284,53, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$4.048,79. ISS: R\$77,12. Selo Eletrônico: JLU56739. Código de Segurança: 3858-2041-2276-1363. Dou fé. A OFICIAL *[assinatura]*



250.289



**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, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 83100, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0083100-45). Certifico mais, que a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei 15.424/2004.

Araguari, 06 de novembro de 2025.

- [ ] Maria das Gracas Nunes Ribeiro - Oficial Titular
- [ ] Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Substituta
- [ ] Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Substituta
- [ ] Deisy Fernandes Messias - Escrevente Autorizada
- [ ] Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
- [x] Leonardo Fischer Barbosa Silveira - Escrevente Autorizado
- [ ] Tayane Lima de Almeida - Escrevente Autorizada

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

Selo Eletrônico nº JLU56818  
Cód. Seg.: 3573.1763.9183.0699



Quantidade de Atos Praticados: 1  
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial  
Emol: R\$29,00; TFI: R\$10,25; Valor Final: R\$ 39,25; ISS: R\$0,81  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Leonardo Fischer Barbosa Silveira  
Escrevente Autorizado  
Ofício de Registro de Imóveis  
Araguari-MG



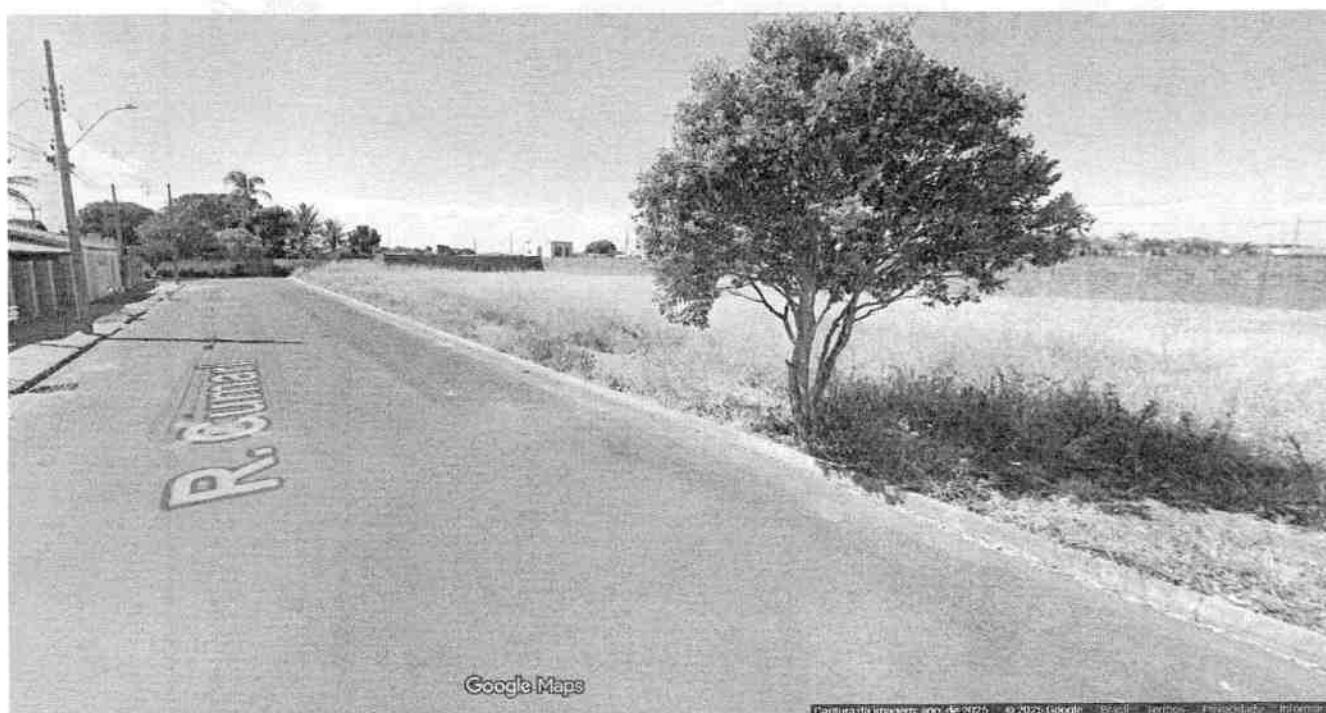
250.289





## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nr 349/2025 – PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG

### LOTES - BAIRRO JÓQUEI CLUBE



ÁREA AVALIADA DOS IMÓVEIS – LOTE 27: 391,18 M<sup>2</sup>,  
LOTE 20: 391,43 M<sup>2</sup> E LOTE 31: 383,06 M<sup>2</sup>.

VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS: LOTE 27 = R\$  
198.300,00; LOTE 20 = R\$ 198.550,00 E LOTE 31 = R\$  
191.400,00.

Novembro de 2025

Prefeitura de Araguari



Palácio dos Ferroviários - Praça Gaioso Neves - Bairro Centro - Araguari / MG - CEP: 38440-001



34 3690-3000



@prefeituradearaguari



araguari.mg.gov.br



|                                                                                                                             |                              |                                                                                              |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Endereço do imóvel:<br>Rua Cumari, lote 27, lote 20, lote 31, Quadra 01,<br>Bairro Jôquei Clube                             |                              |                                                                                              |                                     |
| Cidade<br><b>ARAGUARI</b>                                                                                                   | UF<br><b>MG</b>              |                                                                                              |                                     |
| Objetivo da Avaliação<br><b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TERMOS DE VALOR DE MERCADO DE VENDA</b>                                  |                              |                                                                                              |                                     |
| Finalidade da Avaliação<br><b>PROCESSO DE LEVANTAMENTO DE VALOR PATRIMONIAL PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO</b>            |                              |                                                                                              |                                     |
| Solicitante e/ou interessado<br><b>"Secretaria Municipal de Administração – PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG"</b>        |                              |                                                                                              |                                     |
| Proprietário<br><b>"PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI-MG"</b>                                                                |                              |                                                                                              |                                     |
| Tipo de Imóvel<br><b>LOTE nº 27, 20 e 31</b>                                                                                |                              | Área dos Imóveis (m²)<br><b>Lote nº27 = 391,18; Lote nº20 = 391,43 e Lote nº31 = 383,06.</b> |                                     |
| Metodologia<br><b>MÉTODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO</b>                                                                     |                              |                                                                                              |                                     |
| Pressupostos e Ressalvas<br><b>O IMÓVEL É COMPOSTO DE TERRENOS CARACTERIZADO COMO LOTE</b>                                  |                              | Especificação (fundamentação/precisão)<br><b>Fundamentação III e Precisão III</b>            |                                     |
| <b>VALOR INDICADO PARA ALIENAÇÃO</b><br><b>LOTE 27 = R\$ 198.300,00; LOTE 20 = R\$ 198.550,00; LOTE 31 = R\$ 191.400,00</b> |                              |                                                                                              |                                     |
| LOTES                                                                                                                       | Valor mínimo:                | Valor máximo:                                                                                |                                     |
| 27                                                                                                                          | 170.769,90                   | 225.812,26                                                                                   |                                     |
| 20                                                                                                                          | 170.985,84                   | 226.021,08                                                                                   |                                     |
| 31                                                                                                                          | 163.739,84                   | 219.045,88                                                                                   |                                     |
| Nome da Equipe Avaliadora<br><b>LAIS DAVID VINHAL</b>                                                                       | CPF<br><b>081.264.186-80</b> | Formação do RT<br><b>Engenheira Civil</b>                                                    | CREA/CAU<br><b>CREA 130138/D-MG</b> |
| <b>FABRÍCIO CÉSAR MODESTO GANDOUR</b>                                                                                       | <b>689.021.661-04</b>        | <b>Arquiteto e Urbanista</b>                                                                 | <b>CAU A141413-5</b>                |
| <b>DIEGO CARDOSO MELO</b>                                                                                                   | <b>087.234.456-88</b>        | <b>Engenheiro Civil</b>                                                                      | <b>CREA 228429/D-MG</b>             |

Documento assinado digitalmente

gov.br

**LAIS DAVID VINHAL**  
Data: 14/11/2025 21:30:00-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**FABRÍCIO CÉSAR MODESTO GANDOUR**  
CPF: 689.021.661-04  
166104

gov.br

Documento assinado digitalmente

**DIEGO CARDOSO MELO**  
Data: 14/11/2025 18:21:51-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico  
Laís David Vinhal – Engª Civil

Assinatura do Responsável Técnico  
Fabrício César Modesto Gandour –  
Arquiteto

Assinatura do Responsável Técnico  
Diego Cardoso Melo – Engº Civil

Araguari-MG, 14 de novembro de 2025.

## Laudo de Avaliação nº 349/2025 – Prefeitura Municipal de Araguari-MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO para VALOR DE MERCADO de imóvel situado na Rua Cumari, Lotes 27, 20, 31, Quadra 01, Bairro Jóquei Clube, Araguari-MG, jurisdicionado à Prefeitura Municipal de Araguari-MG, com as respectivas áreas 391,18 m<sup>2</sup>, 391,43 m<sup>2</sup> e 383,06 m<sup>2</sup>.

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Araguari-MG, localizada na Praça Gaioso Neves, nº 129, Centro, Araguari-MG. CNPJ: 16.829.640/0001-49.

### 2. FINALIDADE DO LAUDO

Fornecer à Prefeitura Municipal de Araguari-MG o valor de mercado para subsidiar a Secretaria Municipal de Administração.

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é calcular, através de modelos matemáticos de inferência estatística, os valores mínimo, médio e máximo para o valor de mercado do imóvel em questão com base na comparação com outros imóveis que apresentem similaridade a ser avaliada e considerando as características específicas do mercado ao qual o empreendimento está inserido.

### 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Considerou-se que o imóvel possui documentação regularizada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. No acesso ao imóvel existem sistemas com pavimentação asfáltica, rede elétrica, rede de água e esgoto, dentre outros.

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e suas conclusões. Para determinar o valor da avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto através do software SisDEA utilizando o processo da "Inferência Estatística". Para tanto, efetuou-se pesquisa de mercado, consultando as fontes competentes, principalmente imobiliárias locais, para obtenção de valores e de informações específicas do mercado local, buscando imóveis com dados semelhantes ao imóvel avaliando.

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional. O presente trabalho técnico está sujeito às limitações abaixo descritas, as quais, se alteradas, podem afetar as análises, opiniões ou conclusões nele contidas, quais sejam:

- a. Este laudo tem validade pelo período de 1 (um) ano contado a partir da data de sua assinatura, podendo ser revalidado, obedecidos os critérios presentes no art. 57, da Instrução Normativa da SPU IN nº 98, de 6 de março de 2025, limitada a 3 (três) anos, contados a partir da data de sua elaboração;
- b. O laudo e todo o seu conteúdo são válidos apenas para a finalidade apresentada, sendo vedada sua utilização em conexão em quaisquer outros contextos;
- c. Os responsáveis técnicos pelo laudo não assumem responsabilidade sobre as obras executadas ou quaisquer serviços realizados nos locais vistoriados;
- d. Os responsáveis técnicos do laudo não assumem responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios;
- e. Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, não foram considerados aspectos legais, tais como aqueles concernentes a contratos, títulos, hipotecas, garantias, seguros, pagamentos realizados ou não realizados, dentre outros; e
- f. Não foram realizadas análises de possíveis passivos ambientais no imóvel avaliando. Caso seja comprovada a existência de passivos ambientais que causem impacto no uso e ocupação do imóvel, o presente trabalho terá sua validade jurídica comprometida e deverão ser realizados os estudos ambientais necessários ao imóvel.

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 5.1 PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Araguari-MG, localizada na Praça Gaioso Neves, nº 129, Centro, Araguari-MG. CNPJ: 16.829.640/0001-49.

### 5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Os imóveis avaliando encontram-se conforme o Plano Diretor do município de Araguari – MG, instituído pela Lei Complementar nº 166, de 29 de junho de 2020. Os terrenos estão localizados na Rua Cumari, Lotes 27, 20 e 31, Bairro Jôquei Clube no município de Araguari – MG, com áreas correspondentes de 391,18 m², 391,43 m² e 383,06 m², respectivamente (Figura 1).

Trata-se de 3 (três) terrenos de forma retangular, representado em vermelho na Figura 1, conforme pode ser observado no Anexo I – Relatório Fotográfico.

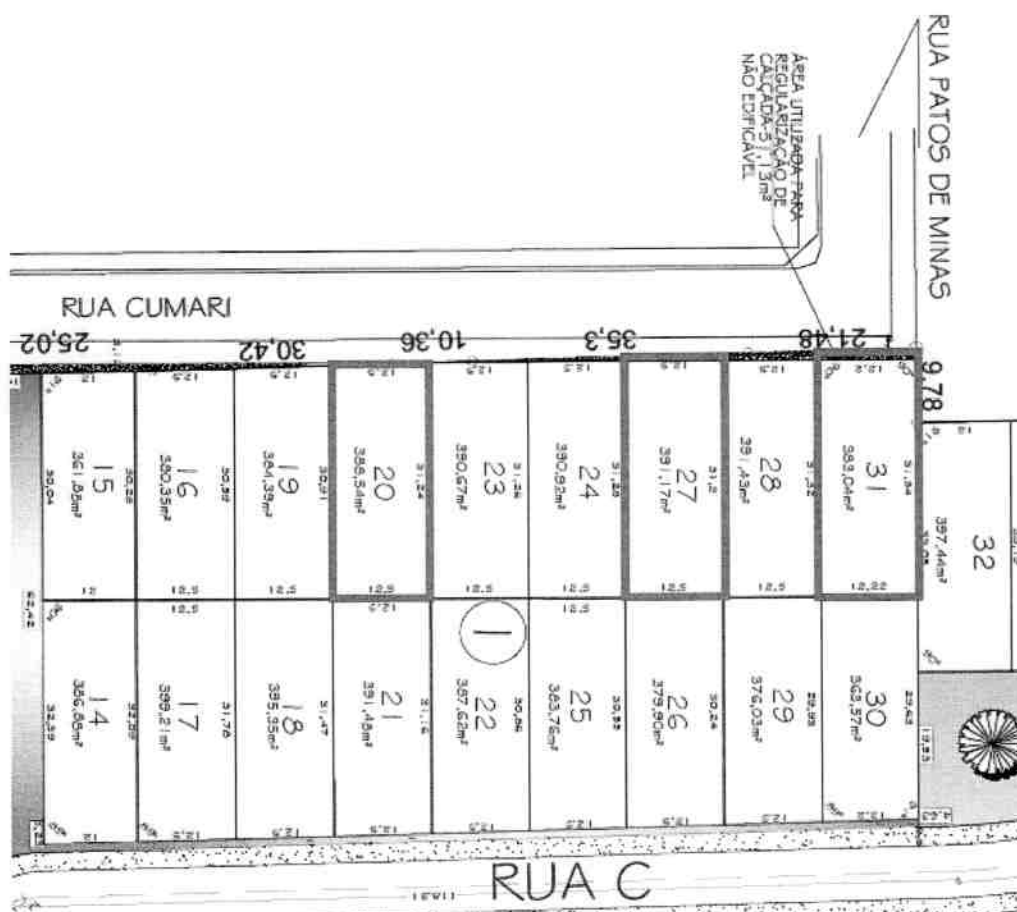


Figura 1 - Localização do imóvel no município de Araguari - MG (área destacada em vermelho).  
(Fonte: Acervo dos projetos)

Procedeu vistoria “*in loco*” aos avaliados no dia 13 de novembro, no ano de 2025, no município de Araguari-MG para coleta de informações e dados para elaboração do laudo do imóvel em questão pela equipe avaliadora, incluindo o relatório fotográfico (Anexo I).

## 6. METODOLOGIA APLICADA

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, observando os aspectos descritos na ABNT NBR 14.653-2:2011, é o método mais indicado a ser utilizado.

### 6.1 PLANEJAMENTO DA PESQUISA

O planejamento da pesquisa teve por objetivo identificar imóveis principalmente no bairro do avaliando e no seu entorno com características semelhantes ao avaliando (Anexo II). A coleta foi realizada nos sites das imobiliárias da região no período entre 12 a 14 de novembro de 2025. Na pesquisa dos dados de mercado foram levantadas as seguintes características dos imóveis: dado de mercado; fotos; área; localização (bairro), data da coleta do dado e anunciante.

## 6.2 IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Foram analisadas as seguintes variáveis: “Bairro”, “Área total”, “Microlocalização”, “Setor Urbano - Zoneamento” e “Valor Total” de acordo com a definição abaixo e detalhado na Tabela 1:

- **BAIRRO:** variável texto que indica em qual bairro o imóvel se localiza;
- **ÁREA TOTAL:** variável quantitativa numérica que indica a área total do terreno medida em m<sup>2</sup>;
- **MICROLOCALIZAÇÃO – (V1):** variável numérica qualitativa (códigos alocados) que indica a localização dos imóveis da amostra em relação ao imóvel avaliando, sendo a classificação “Bairro Jóquei Clube = 3; Bairros vizinhos (Miranda, Ouro Verde, Santiago, Gran Vile) = 2; Bairros mais distantes = 1”;
- **SETOR URBANO – ZONEAMENTO (V2):** variável numérica qualitativa (códigos alocados) relativa a setor urbano, os quais foram classificados em: localizados na Zona Central ZC-1 = 3, Zona Central ZC-2 = 2; Zona Mista - ZM = 2, Zona Residencial ZR-2 = 1 e Zona Residencial ZR1 = 4;

Tabela 1 - Descrição das variáveis.

| Bairro          | Microlocalização (V1) | Setor Urbano (V2: Zoneamento) | Quantidade de amostra coletadas |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Santiago        | 2                     | 1                             | 4                               |
| Miranda         | 2                     | 2                             | 4                               |
| Industrial      | 1                     | 2                             | 3                               |
| Centro          | 1                     | 3                             | 3                               |
| Gran Vile       | 2                     | 1                             | 1                               |
| Jóquei Clube    | 3                     | 1                             | 12                              |
| Jardim Botânico | 1                     | 1                             | 7                               |
| Paineiras       | 1                     | 4                             | 2                               |
| Goiás           | 1                     | 2                             | 2                               |
| Ouro Verde      | 2                     | 2                             | 2                               |
| <b>TOTAL</b>    |                       |                               | <b>40</b>                       |

- **VALOR TOTAL (R\$):** variável quantitativa que indica o valor total de mercado para venda em reais.

## 6.3 LEVANTAMENTO DE DADOS DO MERCADO

A pesquisa realizada obteve 40 (quarenta) dados de mercado como formadores da amostra. Os dados foram obtidos por meio de sites de imobiliárias conhecidas na cidade de Araguari – MG e região. Desta forma, ressalta que a pesquisa de imóveis foi realizada com base no Art. 54 da IN nº 98, de 6 de março de 2025, a qual permite a coleta em sites de corretoras locais, jornais, dentre outros, sendo a referida pesquisa realizada de forma eletrônica nos sites de anúncios mais utilizados da cidade. No Anexo II contém todas as informações coletadas dos dados de mercado.

## 6.4 DADOS DO AVALIANDO

Os valores das variáveis consideradas no modelo, lançadas para o imóvel avaliando, foram (Tabela 2):

Tabela 2 – Dados do Avaliando

| Lotes                        | Rua Cumari                      |
|------------------------------|---------------------------------|
| Área total (m <sup>2</sup> ) | Lote 27 = 391,18 m <sup>2</sup> |
|                              | Lote 20 = 391,43 m <sup>2</sup> |
|                              | Lote 31 = 383,06 m <sup>2</sup> |
| Bairro                       | Bairro Jóquei Clube             |

Na avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto. Para a confecção desta avaliação, foi utilizado o programa de avaliação de imóveis SisDEA Home Versão 1.60, devidamente registrado. Tal software utiliza o sistema de regressão linear múltipla por meio de inferência estatística.

## 6.5 INFERÊNCIA

### 6.5.1 MODELOS

Conforme os resultados constantes no Anexo II, o qual contém as memórias de cálculo do modelo inferido, dos testes estatísticos e do exame do comportamento das variáveis independentes, obteve-se a seguinte equação de regressão linear múltipla.

Equação de regressão linear/função estimativa (média):

$$\text{VALOR TOTAL} = -201420.8786 + 849.5337499 * \text{Área total do terreno (m}^2\text{)} + 202174.029 / V1 - \text{Microlocalização}$$

### 6.5.2 TRATAMENTO DE DADOS

Foi feito preliminarmente uma homogeneização dos dados, para uma melhor aderência dos mesmos, e foi necessária a retirada de 6 (seis) dados da amostra (Tabela 3):

Tabela 3 - Dados descartados no modelo

| Imóvel | Bairro       | Área total (m²) | V1 | V2 | Valor total (R\$) |
|--------|--------------|-----------------|----|----|-------------------|
| 3      | Jóquei Clube | 180,00          | 3  | 1  | 325.000,00        |
| 9      | Miranda      | 608,00          | 2  | 2  | 300.000,00        |
| 10     | Miranda      | 580,00          | 2  | 2  | 440.000,00        |
| 13     | Industrial   | 452,21          | 1  | 2  | 330.000,00        |
| 31     | Jóquei Clube | 180,00          | 3  | 1  | 140.000,00        |
| 34     | Santiago     | 432,00          | 2  | 1  | 220.000,00        |

### 6.5.3 ANÁLISE DE CORRELAÇÃO

No presente trabalho, foi obtido para coeficiente de correlação da Equação de Regressão o valor de **R=0,90**, conforme apresentado no relatório do SisDea (Anexo II), sendo enquadrado como **Correlação Fortíssima**. O coeficiente de determinação, que é dado por  $R^2$ , e significa a percentagem do valor da avaliação que é explicada pela equação ajustada da regressão, neste laudo foi obtido um valor de  **$R^2 = 0,80$** .

### 6.5.4 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES

Quanto menor o valor de significância obtido, mais significativo é a variável e o ideal é que todas fiquem com valor inferior a 10%. No presente caso foram obtidas significâncias com no máximo 0,02%. Portanto, conclui-se que as variáveis foram fundamentais na formação do valor de mercado do bem avaliando.

### 6.5.5 ANÁLISE DE VARIÂNCIA

O valor de F calculado, conforme apresentado no relatório do SisDEA (Anexo II), foi de **FCALC = 63,175** (com nível de significância de 0,00%).

### 6.5.6 ANÁLISE DA MULTICOLINEARIDADE

A existência de relação linear exata entre as variáveis independentes constitui a chamada multicolinearidade que provoca perturbações no modelo, podendo invalidar os resultados. O indício mais claro da existência da multicolinearidade é quando a correlação entre duas variáveis independentes é elevada, ou seja, acima de 0,80. Portanto, de acordo com os resultados do modelo final escolhido conclui-se, com base nos valores das correlações que na análise das variáveis não ocorreu multicolinearidade.

### 6.5.7 ANÁLISE DE HOMOCEDASTICIDADE

A hipótese de variância constante dos resíduos (homocedasticidade) é fundamental, pois toda a teoria é baseada nesta condição. O pressuposto da homocedasticidade determina que a dispersão

dos resíduos em torno da média destes deve ser constante. Esta hipótese foi verificada através de análise do gráfico de resíduos – Regressão Linear uma dispersão homogênea de forma que os resíduos comportaram em torno da média (Anexo II), bem como não foi observado outliers de acordo com a distância de Cook (Anexo II).

### 6.5.8 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

O Manual de avaliação de Imóveis da SPU define os seguintes intervalos: 63% a 73%, 85% a 95% e 95% a 100%, e o modelo obtido na avaliação foi uma distribuição dos resíduos de 70% - 91% - 97%, evidenciando um histograma de resíduos padronizados que sugere aderência à distribuição normal.

### 6.5.9 ANÁLISE DO CAMPO DE ARBITRÍO

O campo de arbitrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa central, somente sendo utilizado quando a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central ultrapassa o limite dos 30%. No laudo em questão foi encontrada uma amplitude de **13,88% (Lote 27)**, **13,86% (Lote 20)** e **14,45% (Lote 31)**, portanto, adotado os valores expressos pelo intervalo de confiança, conforme normatizado pela NBR 14.653-2 (Tabela 4).

Tabela 4 – Faixa de valores para o avaliando (Fonte: SisDEA)

| Lote 27 - VALORES (R\$) |            | Lote 20 - VALORES (R\$) |            | Lote 31 - VALORES (R\$) |            |
|-------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Mínimo (13,88%)         | 170.769,90 | Mínimo (13,86%)         | 170.985,84 | Mínimo (14,45%)         | 163.739,84 |
| Médio                   | 198.291,08 | Médio                   | 198.503,46 | Médio                   | 191.392,86 |
| Máximo (13,88%)         | 225.812,26 | Máximo (13,86%)         | 226.021,08 | Máximo (14,45%)         | 219.045,88 |

Como o % da amplitude ficou inferior a 15% será utilizada a Média dos Valores.

## 7. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Na especificação da avaliação será determinado o grau de fundamentação e de precisão dos modelos utilizados.

### 7.1 GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

Na especificação da avaliação será determinado o grau de fundamentação e de precisão do modelo utilizado. Não há estabelecimento inicial de parâmetros de fundamentação e precisão a serem atingidos na avaliação. De acordo com a Tabela 2, no item 9.2.1.6.1 da norma ABNT NBR 14653-2/2011, temos o grau obtido para esta avaliação é o **GRAU III**, atendendo todos os quesitos que são obrigatórios, conforme detalhado na Tabela de Fundamentação no caso de utilização do modelo de regressão linear no Anexo II (Item 14), que resultou em uma pontuação total de 17 pontos.

Na Tabela 5 abaixo foi detalhado o enquadramento do laudo de acordo com seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

| Graus                          | III                                                      | II                                                               | I                          | Soma |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos                 | 16                                                       | 10                                                               | 6                          | 9    |
| Itens obrigatórios             | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | 17   |
| Grau de Fundamentação do Laudo |                                                          |                                                                  |                            | III  |

### 7.2 GRAU DE PRECISÃO PARA MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou abaixo de 30%, desta forma, foi obtido o **GRAU III** para o grau de precisão conforme a Tabela 6 abaixo da NBR 14653-2:2011.

Tabela 6 - Amplitude do intervalo de confiança

| Descrição                                                                              | Grau  |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                                                                        | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

### 7.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme os resultados obtidos, os valores totais calculados do imóvel avaliando foram (Tabela 7 e Tabela 8):

Tabela 7 - Valores totais calculados em cada cenário

| LOTES | VALOR TOTAL CALCULADO (R\$) |                       |                  |
|-------|-----------------------------|-----------------------|------------------|
|       | CENÁRIO PESSIMISTA          | CENÁRIO PROVÁVEL      | CENÁRIO OTIMISTA |
| 27    | R\$ 170.769,90              | <b>R\$ 198.291,08</b> | R\$ 225.812,26   |
| 20    | R\$ 170.985,84              | <b>R\$ 198.503,46</b> | R\$ 226.021,08   |
| 31    | R\$ 163.739,84              | <b>R\$ 191.392,86</b> | R\$ 219.045,88   |

Tabela 8 - Valores totais do imóvel avaliando

| LOTES | VALOR TOTAL DO AVALIANDO (R\$) |                       |                |
|-------|--------------------------------|-----------------------|----------------|
|       | VALOR MÍNIMO                   | VALOR MÉDIO           | VALOR MÁXIMO   |
| 27    | R\$ 170.800,00                 | <b>R\$ 198.300,00</b> | R\$ 225.800,00 |
| 20    | R\$ 171.000,00                 | <b>R\$ 198.550,00</b> | R\$ 226.000,00 |
| 31    | R\$ 163.750,00                 | <b>R\$ 191.400,00</b> | R\$ 219.000,00 |

O valor sugerido pela comissão avaliadora como sendo o melhor para representar os valores dos imóveis avaliados é o valor médio, que foi arredondado conforme premissa normativa (permitido até 1%):

- **LOTE 27: R\$ 198.300,00 (cento e noventa e oito mil e trezentos reais);**
- **LOTE 20: R\$ 198.550,00 (cento e noventa e oito mil e quinhentos e cinquenta reais);**
- **LOTE 31: R\$ 191.400,00 (cento e noventa e um mil e quatrocentos reais);**

Justifica-se a escolha pelo valor médio pelo fato do avaliando está localizado em um bairro com toda infraestrutura e em desenvolvimento.

## 8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Grau de fundamentação obtido modelo de regressão linear: **Grau III;**

Grau de precisão para regressão linear obtido: **Grau III;**

Valor total do imóvel:

- **LOTE 27: R\$ 198.300,00 (cento e noventa e oito mil e trezentos reais);**
- **LOTE 20: R\$ 198.550,00 (cento e noventa e oito mil e quinhentos e cinquenta reais);**
- **LOTE 31: R\$ 191.400,00 (cento e noventa e um mil e quatrocentos reais);**

Data de referência: 14 de novembro de 2025.

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

## 9. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA PROFISSIONAL DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

**LAÍS DAVID VINHAL** – Engenheira Civil, CREA 130138/D-MG. Engenheira Avaliadora capacitada para realizar avaliações de imóveis.

**FABRÍCIO CÉSAR MODESTO GANDOUR** – Arquiteto e Urbanista, CAU A141413-5. Arquiteto Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis.

**DIEGO CARDOSO MELO** – Engenheiro Civil, CREA 228429/D-MG. Engenheiro Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis.

## **10. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA**

O presente trabalho foi elaborado de acordo com as normas abaixo descritas:

- NBR 14.653-1/2019 - Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2/2011 - Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos; e
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU Nº 98, de 6 de março de 2025.

**ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**ANEXO II – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO E ANÁLISE DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**



PREFEITURA DE  
**ARAGUARI**

EM FRENTE.  
PRA CUIDAR DA  
NOSSA GENTE

## ANEXO I – Relatório Fotográfico



Prefeitura de Araguari

📍 Palácio dos Ferrovíários - Praça Gaioso Neves - Bairro Centro - Araguari / MG - CEP: 38440-001



34 3690-3000



@prefeituradearaguari



araguari.mg.gov.br





*Figura 1 – Frente do Lote 31*



*Figura 2 – Frente do Lote 27.*



*Figura 3 – Frente do Lote 20.*



PREFEITURA DE  
**ARAGUARI**

EM FRENTE.  
PRA CUIDAR DA  
NOSSA GENTE

## ANEXO II

**Prefeitura de Araguari**



**Palácio dos Ferrovários** - Praça Galoso Neves - Bairro Centro - Araguari / MG - CEP: 38440-001



34 3690-3000



@prefeituradearaguari



araguari.mg.gov.br



**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Autor:          | Comissão de Avaliação                |
| Modelo:         | Lotes - Jôquei Clube                 |
| Data do modelo: | quarta-feira, 12 de novembro de 2025 |
| Tipologia:      | Lotes                                |

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 3      |
| Total de dados:                 | 40     |
| Dados utilizados no modelo:     | 34     |

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

| Nome                       | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                                               | Habilitada |
|----------------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Bairro                     | Texto    | Texto                          |                                                                                                                    | Sim        |
| Área total do terreno (m²) | Numérica | Quantitativa                   |                                                                                                                    | Sim        |
| V1 - Microlocalização      | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Bairro Jôquei Clube = 3; Bairros vizinhos (Miranda, Ouro Verde, Santiago, Gran Vile) = 2; Bairros + distantes = 1. | Sim        |
| V2 - Zoneamento            | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | (ZR1 = 4, ZC2 = 2, ZC1=3, ZR2=1, ZM=2)                                                                             | Não        |
| Valor Total                | Numérica | Quantitativa                   |                                                                                                                    | Sim        |

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

| Nome da variável           | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude  | Valor Médio |
|----------------------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| Área total do terreno (m²) | 200,00       | 878,40       | 678,40     | 444,94      |
| V1 - Microlocalização      | 1,00         | 3,00         | 2,00       | 1,82        |
| Valor Total                | 130.000,00   | 900.000,00   | 770.000,00 | 315.316,18  |

**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0.8960952 / 0.8960952 |
| Coeficiente de determinação: | 0.8029865             |
| Fisher - Snedecor:           | 63.17                 |
| Significância do modelo (%): | 0.00                  |

**6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 70%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 91%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 97%    |

**7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0.00% |

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio   | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------|
| Explicada         | 789366813526.761   | 2                  | 394683406763.380 | 63.175 |
| Não Explicada     | 193671850076.180   | 31                 | 6247479034.715   |        |
| Total             | 983038663602.941   | 33                 |                  |        |

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor Total = -201420.8786 + 849.5337499 \* Área total do terreno (m²) + 202174.029 / V1 - Microlocalização

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

| Variáveis                  | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|----------------------------|---------|--------|---------|
| Área total do terreno (m²) | x       | 9.63   | 0.00    |
| V1 - Microlocalização      | 1/x     | 4.46   | 0.01    |
| Valor Total                | y       | -4.14  | 0.02    |

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável                   | Alias | x1   | x2   | y    |
|----------------------------|-------|------|------|------|
| Área total do terreno (m²) | x1    | 0.00 | 0.13 | 0.82 |
| V1 - Microlocalização      | x2    | 0.13 | 0.00 | 0.46 |
| Valor Total                | y     | 0.82 | 0.46 | 0.00 |

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

| Variável                   | Alias | x1   | x2   | y    |
|----------------------------|-------|------|------|------|
| Área total do terreno (m²) | x1    | 0.00 | 0.49 | 0.87 |
| V1 - Microlocalização      | x2    | 0.49 | 0.00 | 0.63 |
| Valor Total                | y     | 0.87 | 0.63 | 0.00 |

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

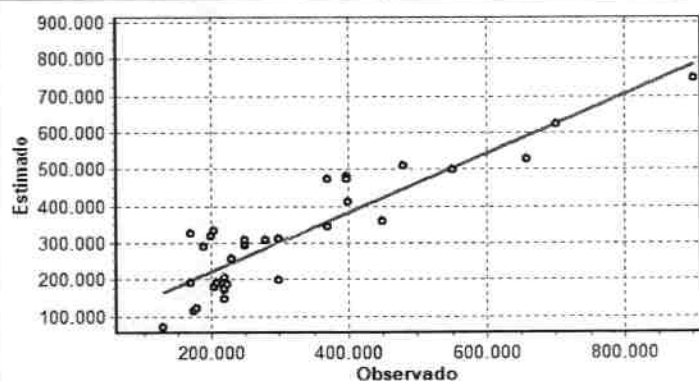
| Dado | Observado  | Estimado   | Resíduo     | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 397.000,00 | 477.634,76 | -80.634,76  | -20,3110%   | -1,020164    | 0,09384700 |
| 2    | 397.000,00 | 472.856,14 | -75.856,14  | -19,1073%   | -0,959706    | 0,08033100 |
| 4    | 220.000,00 | 171.802,61 | 48.197,39   | 21,9079%    | 0,609777     | 0,01073100 |
| 5    | 300.000,00 | 197.288,63 | 102.711,37  | 34,2371%    | 1,299470     | 0,04615000 |
| 6    | 250.000,00 | 307.442,34 | -57.442,34  | -22,9769%   | -0,726741    | 0,00836400 |
| 7    | 190.000,00 | 290.451,66 | -100.451,66 | -52,8693%   | -1,270881    | 0,02437100 |
| 8    | 370.000,00 | 470.552,82 | -100.552,82 | -27,1764%   | -1,272160    | 0,07691200 |
| 11   | 657.000,00 | 525.510,15 | 131.489,85  | 20,0137%    | 1,663565     | 0,09982200 |
| 12   | 400.000,00 | 408.529,35 | -8.529,35   | -2,1323%    | -0,107910    | 0,00027100 |
| 14   | 900.000,00 | 746.983,60 | 153.016,40  | 17,0018%    | 1,935912     | 0,64385500 |
| 15   | 550.000,00 | 497.730,39 | 52.269,61   | 9,5036%     | 0,661297     | 0,01351200 |
| 16   | 480.000,00 | 508.774,33 | -28.774,33  | -5,9947%    | -0,364043    | 0,00434400 |
| 17   | 370.000,00 | 344.814,32 | 25.185,68   | 6,8069%     | 0,318641     | 0,00255600 |
| 18   | 170.000,00 | 326.974,11 | -156.974,11 | -92,3377%   | -1,985983    | 0,10582700 |
| 19   | 300.000,00 | 311.928,87 | -11.928,87  | -3,9763%    | -0,150920    | 0,00065200 |
| 20   | 204.750,00 | 332.071,31 | -127.321,31 | -62,1838%   | -1,610826    | 0,06825800 |
| 21   | 230.000,00 | 255.613,28 | -25.613,28  | -11,1362%   | -0,324051    | 0,00409900 |
| 22   | 250.000,00 | 291.293,69 | -41.293,69  | -16,5175%   | -0,522434    | 0,00866300 |
| 23   | 250.000,00 | 296.390,90 | -46.390,90  | -18,5564%   | -0,586922    | 0,01064500 |
| 24   | 450.000,00 | 357.234,50 | 92.765,50   | 20,6146%    | 1,173638     | 0,03349500 |
| 25   | 250.000,00 | 307.027,06 | -57.027,06  | -22,8108%   | -0,721487    | 0,01525400 |
| 26   | 700.000,00 | 622.611,86 | 77.388,14   | 11,0554%    | 0,979089     | 0,06576700 |
| 27   | 280.000,00 | 306.585,30 | -26.585,30  | -9,4948%    | -0,336348    | 0,00332200 |
| 28   | 200.000,00 | 319.621,49 | -119.621,49 | -59,8107%   | -1,513411    | 0,07819700 |
| 29   | 180.000,00 | 120.830,59 | 59.169,41   | 32,8719%    | 0,748591     | 0,01970200 |
| 30   | 210.000,00 | 188.793,29 | 21.206,71   | 10,0984%    | 0,268300     | 0,00199600 |
| 32   | 170.000,00 | 188.793,29 | -18.793,29  | -11,0549%   | -0,237766    | 0,00156700 |
| 33   | 220.000,00 | 205.498,29 | 14.501,71   | 6,5917%     | 0,183471     | 0,00058200 |
| 35   | 175.000,00 | 112.049,57 | 62.950,43   | 35,9717%    | 0,796428     | 0,02056100 |
| 36   | 220.000,00 | 146.030,92 | 73.969,08   | 33,6223%    | 0,935832     | 0,02200700 |
| 37   | 220.000,00 | 176.899,82 | 43.100,18   | 19,5910%    | 0,545289     | 0,00846600 |
| 38   | 205.000,00 | 179.448,42 | 25.551,58   | 12,4642%    | 0,323270     | 0,00295700 |
| 39   | 225.000,00 | 185.109,48 | 39.890,52   | 17,7291%    | 0,504681     | 0,00492600 |
| 40   | 130.000,00 | 69.572,89  | 60.427,11   | 46,4824%    | 0,764503     | 0,02637700 |

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

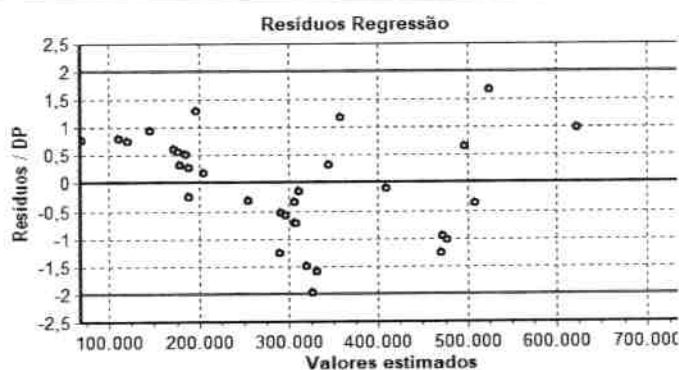
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo |                |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA: Variáveis Texto e Variáveis Numéricas

| ID | Desabilitado | Bairro          | Área terreno (m²) | V1 - Microlocalização | V2 - Zoneamento | Valor Total |
|----|--------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| 1  |              | Jóquei Clube    | 720,00            | 3,00                  | 1,00            | 397.000,00  |
| 2  |              | Jóquei Clube    | 714,38            | 3,00                  | 1,00            | 397.000,00  |
| 3  | *            | Jóquei Clube    | 180,00            | 3,00                  | 1,00            | 325.000,00  |
| 4  |              | Jóquei Clube    | 360,00            | 3,00                  | 1,00            | 220.000,00  |
| 5  |              | Jóquei Clube    | 390,00            | 3,00                  | 1,00            | 300.000,00  |
| 6  |              | Santiago        | 480,00            | 2,00                  | 1,00            | 250.000,00  |
| 7  |              | Santiago        | 460,00            | 2,00                  | 1,00            | 190.000,00  |
| 8  |              | Gran Ville      | 672,00            | 2,00                  | 1,00            | 370.000,00  |
| 9  | *            | Miranda         | 608,00            | 2,00                  | 2,00            | 300.000,00  |
| 10 | *            | Miranda         | 580,00            | 2,00                  | 2,00            | 440.000,00  |
| 11 |              | Industrial      | 617,70            | 1,00                  | 2,00            | 657.000,00  |
| 12 |              | Industrial      | 480,00            | 1,00                  | 2,00            | 400.000,00  |
| 13 | *            | Industrial      | 452,21            | 1,00                  | 2,00            | 330.000,00  |
| 14 |              | Centro          | 878,40            | 1,00                  | 3,00            | 900.000,00  |
| 15 |              | Centro          | 585,00            | 1,00                  | 3,00            | 550.000,00  |
| 16 |              | Centro          | 598,00            | 1,00                  | 3,00            | 480.000,00  |
| 17 |              | Paineiras       | 405,00            | 1,00                  | 4,00            | 370.000,00  |
| 18 |              | Paineiras       | 384,00            | 1,00                  | 4,00            | 170.000,00  |
| 19 |              | Jardim Botânico | 366,29            | 1,00                  | 1,00            | 300.000,00  |
| 20 |              | Jardim Botânico | 390,00            | 1,00                  | 1,00            | 204.750,00  |
| 21 |              | Jardim Botânico | 300,00            | 1,00                  | 1,00            | 230.000,00  |
| 22 |              | Jardim Botânico | 342,00            | 1,00                  | 1,00            | 250.000,00  |
| 23 |              | Jardim Botânico | 348,00            | 1,00                  | 1,00            | 250.000,00  |
| 24 |              | Jardim Botânico | 419,62            | 1,00                  | 1,00            | 450.000,00  |
| 25 |              | Jardim Botânico | 360,52            | 1,00                  | 1,00            | 250.000,00  |
| 26 |              | Goiás           | 732,00            | 1,00                  | 2,00            | 700.000,00  |
| 27 |              | Goiás           | 360,00            | 1,00                  | 2,00            | 280.000,00  |
| 28 |              | Jóquei Clube    | 534,00            | 3,00                  | 1,00            | 200.000,00  |
| 29 |              | Jóquei Clube    | 300,00            | 3,00                  | 1,00            | 180.000,00  |
| 30 |              | Jóquei Clube    | 380,00            | 3,00                  | 1,00            | 210.000,00  |
| 31 | *            | Jóquei Clube    | 180,00            | 3,00                  | 1,00            | 140.000,00  |
| 32 |              | Jóquei Clube    | 380,00            | 3,00                  | 1,00            | 170.000,00  |
| 33 |              | Santiago        | 360,00            | 2,00                  | 1,00            | 220.000,00  |
| 34 | *            | Santiago        | 432,00            | 2,00                  | 1,00            | 220.000,00  |
| 35 |              | Miranda         | 250,00            | 2,00                  | 2,00            | 175.000,00  |
| 36 |              | Miranda         | 290,00            | 2,00                  | 2,00            | 220.000,00  |
| 37 |              | Jóquei Clube    | 366,00            | 3,00                  | 1,00            | 220.000,00  |
| 38 |              | Jóquei Clube    | 369,00            | 3,00                  | 1,00            | 205.000,00  |
| 39 |              | Ouro Verde      | 336,00            | 2,00                  | 2,00            | 225.000,00  |
| 40 |              | Ouro Verde      | 200,00            | 2,00                  | 2,00            | 130.000,00  |

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Média      | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 170.769,90 | 13,88%    |                  |
| Valor Médio  | 198.291,08 | -         | III              |
| Valor Máximo | 225.812,26 | 13,88%    |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável                   | Conteúdo                      | Extrapolção |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Bairro                     | Lote 27 - Matrícula nº 83.096 | -           |
| Área total do terreno (m²) | 391,18                        | Não         |
| V1 - Microlocalização      | 3,00                          | Não         |

•Imóvel avaliando 2:

| Estimativa   | Média      | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 170.985,84 | 13,86%    |                  |
| Valor Médio  | 198.503,46 | -         | III              |
| Valor Máximo | 226.021,08 | 13,86%    |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável                   | Conteúdo                      | Extrapolção |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Bairro                     | Lote 20 - Matrícula nº 83.097 | -           |
| Área total do terreno (m²) | 391,43                        | Não         |
| V1 - Microlocalização      | 3,00                          | Não         |

•Imóvel avaliando 3:

| Estimativa   | Média      | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 163.739,84 | 14,45%    |                  |
| Valor Médio  | 191.392,86 | -         | III              |
| Valor Máximo | 219.045,88 | 14,45%    |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável                   | Conteúdo                      | Extrapolção |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|
| Bairro                     | Lote 31 - Matrícula nº 83.100 | -           |
| Área total do terreno (m²) | 383,06                        | Não         |
| V1 - Microlocalização      | 3,00                          | Não         |